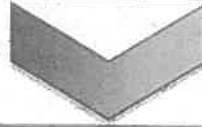


民事執行法の改正により入札時に
次の書面の提出が必要になりました。



暴力団員等に
該当しない旨の

陳 述 書

入札する日において発行後 3 か月以内の

住民票 資格証明書

(個人の場合)

(法人の場合)

宅地建物取引業の免許証のコピー

(宅地建物取引業者の場合)

※入札時に、入札書ごとに陳述書、住民票・資格証明書を提出しないと入札が無効になります。

※住民票・資格証明書は、入札する日において発行後 3 か月を超えるものを提出した場合、入札が無効となります。

※記載に不備があった場合、入札が無効になることがあります。

【入札方法に関する問合せ】

東京地方裁判所民事第 2 1 部（民事執行センター）執行官室不動産部

☎03-5721-6395

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 24 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 10 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 日 午前 9 時 30 分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 30 日 午前 11 時 00 分 場 所 東京地方裁判所民事第 21 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 23 日 午前 9 時 20 分から 令和 7 年 10 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 9 月 24 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,160,000 4,128,000	一括	1,032,000	97,639	0
1	1,060,000				
2	30,000				
3	4,070,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ
 地 番 255 番 1
 地 目 宅地
 地 積 781.17 平方メートル

- 2 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ
 地 番 374 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 21 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ 255 番地 1
 家屋 番号 255 番 1
 種 類 事務所
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 127.52 平方メートル
 2 階 122.55 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・居宅
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約12平方メートル



※
み
み
※

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 4 日

東京地方裁判所民事第 21 部

裁判所書記官 鈴木 知 保

1 不動産の表示

【物件番号 1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

2 階部分につき B が占有している。B の占有権原は使用借権と認められる。
その他の部分を本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも登載されています。



物 件 目 録

- 1 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ
 地 番 255 番 1
 地 目 宅地
 地 積 781.17 平方メートル

- 2 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ
 地 番 374 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 21 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ 255 番地 1
 家屋 番号 255 番 1
 種 類 事務所
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 127.52 平方メートル
 2 階 122.55 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・居宅
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約12平方メートル



令和6年(ケ)第440号-1
令和6年11月21日受理
令和7年2月3日提出
(評価人：石原伸彦)

現況調査報告書 (物件番号1～3)

東京地方裁判所

執行官 西 川 博 真

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ
地 番 255番1
地 目 宅地
地 積 781.17平方メートル

所有者 株式会社足立建設

2 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ
地 番 374番1
地 目 雑種地
地 積 21平方メートル

所有者 株式会社足立建設

3 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ255番地1
家屋 番号 255番1
種 類 事務所
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 127.52平方メートル
2階 122.55平方メートル

所有者 株式会社足立建設

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	東京都大島町野増字ヲワナ255番1（住居表示未実施）			
土地	物件1, 2			
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地（物件1, 2）上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
建物	物件3			
種類・構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所・居宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約12平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者（B） 上記の者が本建物を事務所・居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 2階部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A (所有会社代表者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()
	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有会社代表者)	1. 物件1～3の不動産は、私が代表者を務めている株式会社足立建設が所有している不動産です。 2. 物件3の建物の1階は、株式会社足立建設の会社事務所で、2階の居宅部分には父Bが住んでいます。父は以前、当社の代表者を務めていたこともあり、父が居住していることに関して、賃料等はもらっておらず、無償使用となっています。 3. 物件3の建物の東側にある平家の建物は、平成10年頃に当時会社役員だった兄Cが建てた犬小屋ですが、現在は犬を飼っており、物置として利用しています。 その物置の脇に置いてある車は、父所有の車です。 (令和6年12月13日面接聴取) 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

執 行 官 の 意 見

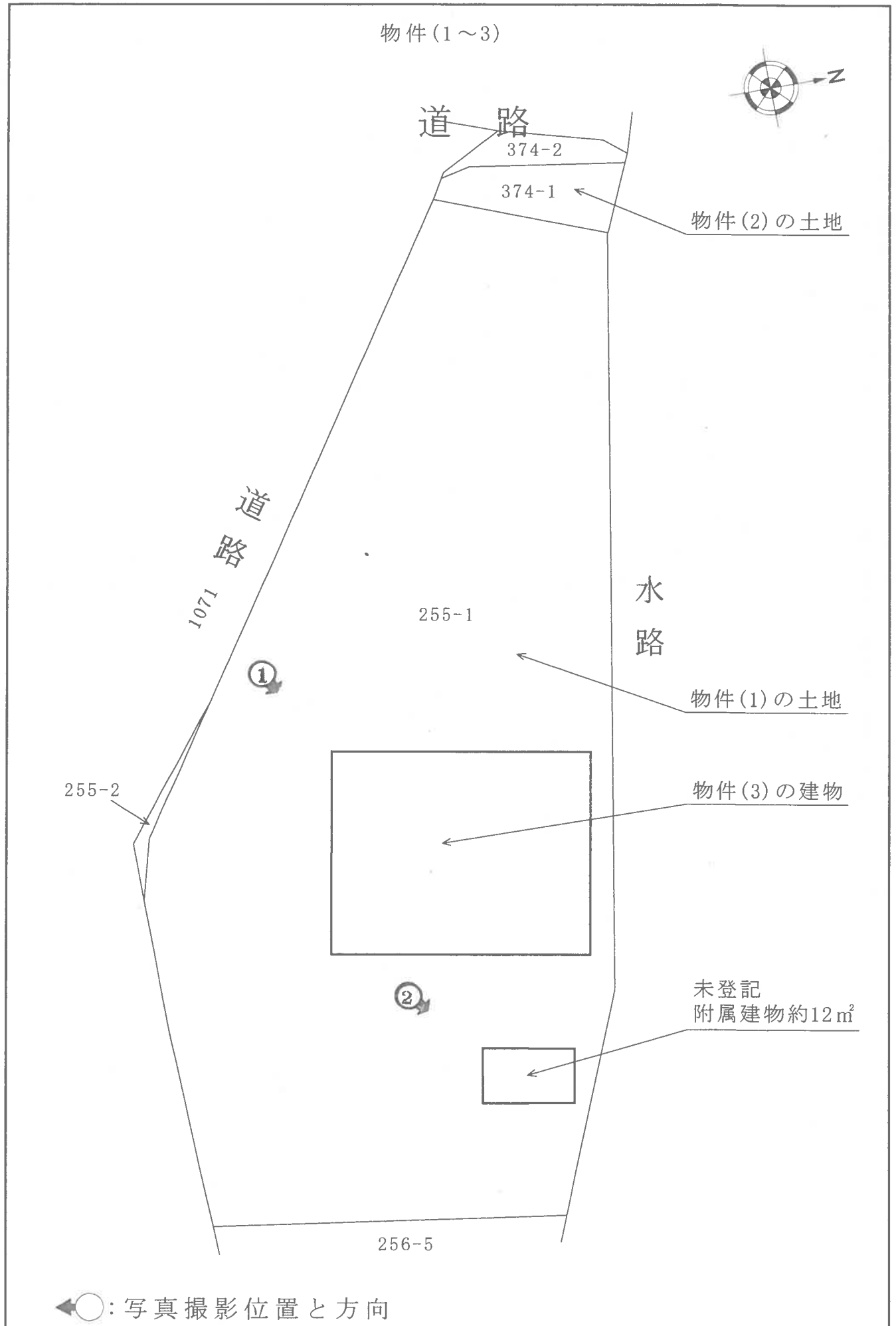
1. 本件土地建物の位置関係、形状等は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 物件3の建物（本件建物）は、物件1の土地上に建っていたが、物件2の土地も含めて一体的な宅地と認めた。
3. 本件建物東側には、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置（約12平方メートル）があったが、その用途性や本件建物との位置的接近性等から、本件建物の未登記附属建物と認めた。
4. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物外壁及び入口ガラス戸には、所有会社名が表示されていた。郵便受けには表示はなかったが、中に所有会社宛の水道使用水量等のお知らせが入っていた。また、本件建物北側にある外階段を上ったところには、2階居宅部分への玄関があったが、表札等はなく、ドアの取っ手や鍵穴等が一部腐蝕しているような状況から、出入りには使用されていない状況が窺えた。
 - ② 初回臨場時には不在であったが、立入調査日には所有会社代表者が調査途中に現れ、「関係人の陳述等」記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物1階事務室、応接室には、所有会社宛の郵便物、書類、建設業の許可票等があり、2階部分には家具や日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
 - ④ 2階占有者Bの住民票上の住所は、本物件所在地となっていた。
5. 上記現場の状況、前記関係人の陳述、ライフライン調査の結果、住民票等から、本件建物1階は所有会社が事務所等として、2階はBが居宅として、それぞれ占有していると認められ、Bの占有権原は、関係人の陳述等から使用借権と認めた。
6. 本件土地は、西側（都道）及び南側（町道）の現況公衆用道路に接面していたが、南側道路は東に向かって徐々に高くなっており、本件土地南東側は道路との高低差があった。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

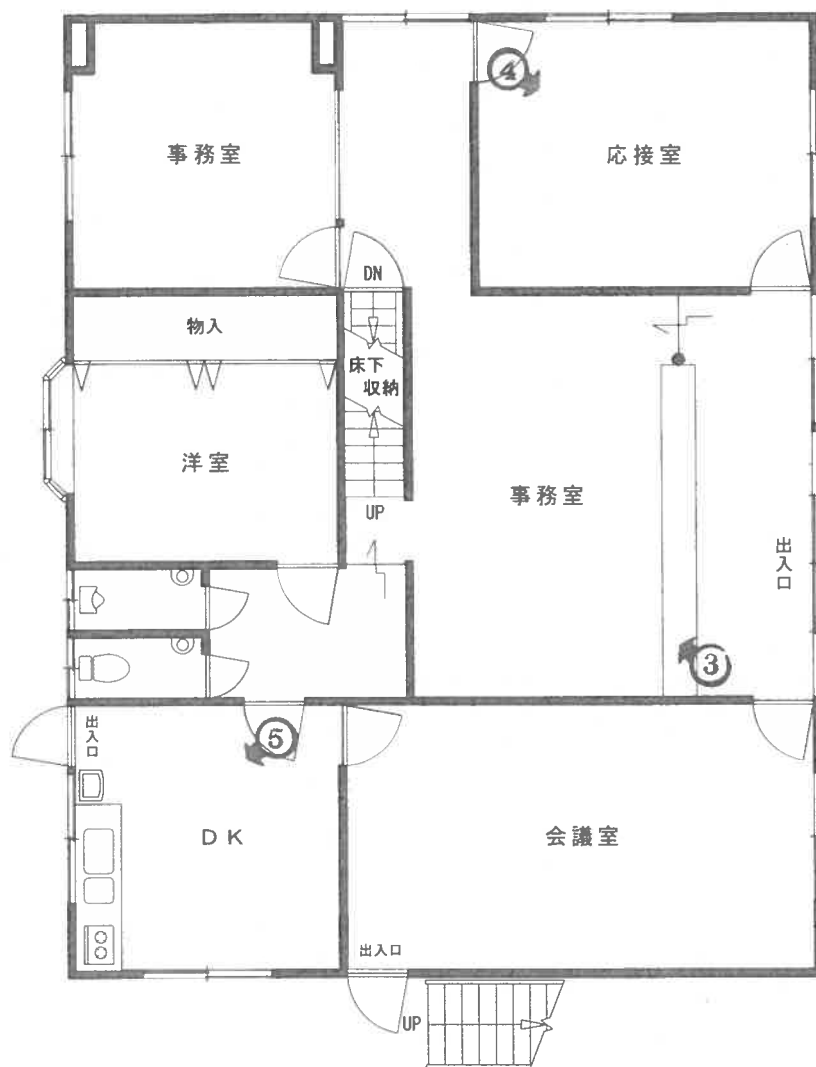
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調査の場所等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月26日	東京法務局世田谷出張所	土地登記事項証明書, 公図, 地積測量図, 建物図面の交付申請
令和6年12月3日	当庁 (郵便)	所有者に照会書送付 ライフライン調査 (水道)
令和6年12月3日 12:20-12:45	物件所在地	物件確認, 物件調査, 占有調査, 写真撮影, 臨場日時通知書兼照会書差置
令和6年12月5日	当庁 (郵便)	大島警察署に対し援助申請書 (立会人要請) 送付
令和6年12月6日	当庁 (郵便)	大島町役場に対し照会書 (課税台帳等の交付申請書) 送付
令和6年12月13日 11:56-12:40	物件所在地	物件確認, 物件調査 (立入調査), 占有調査, 図面作成, 写真撮影, 評価人同行, 所有者と面接聴取
令和7年1月8日	当庁 (郵便)	大島町役場に住民票交付申請
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和6年12月13日 目的物件は不在だったので, 立会人Dを立ち会わせて建物内に立ち入って調査をしていたところに, 所有会社代表者Aが現れた。 物件計測, 図面作成のため, 作図補助者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所記載のとおり





物件 3

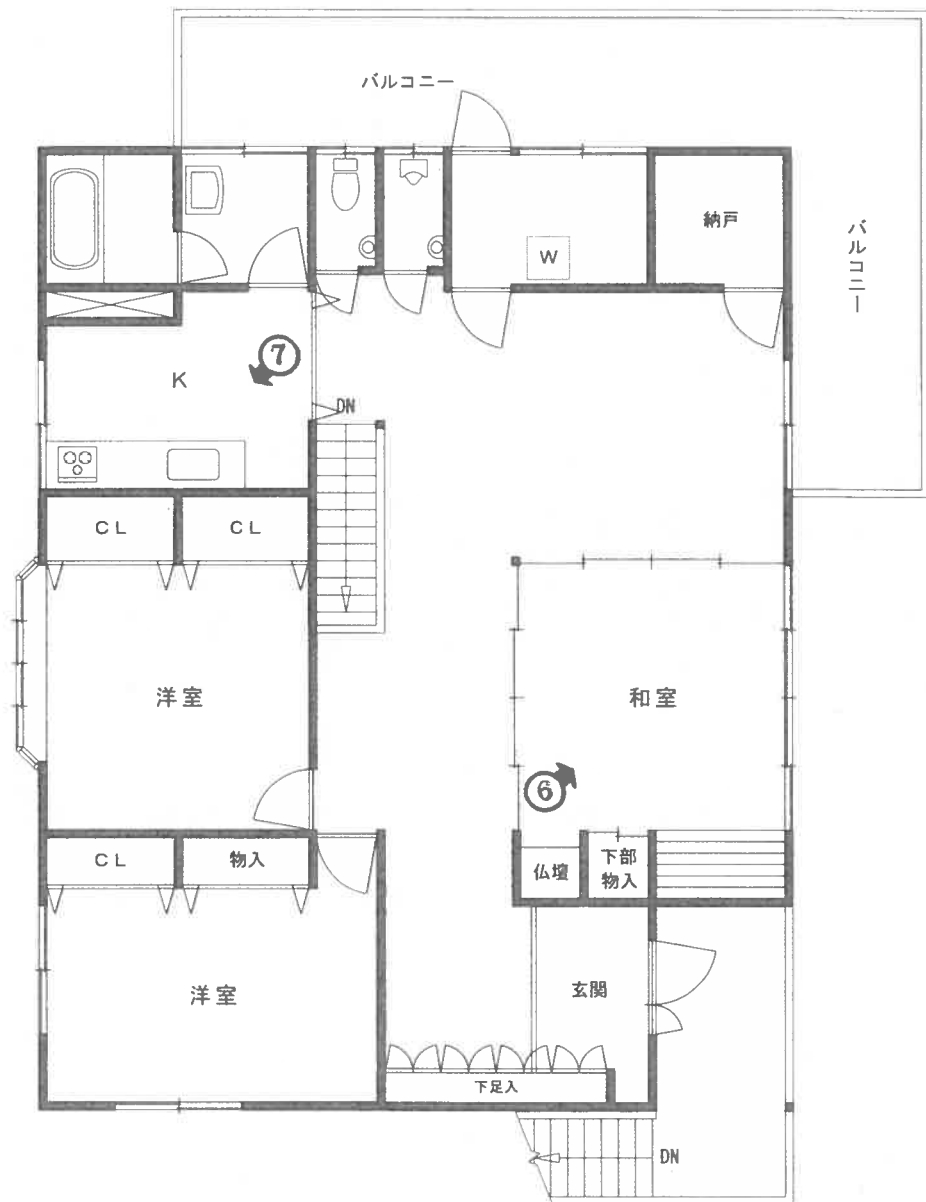


1 階

←○: 写真撮影位置と方向



物件 3

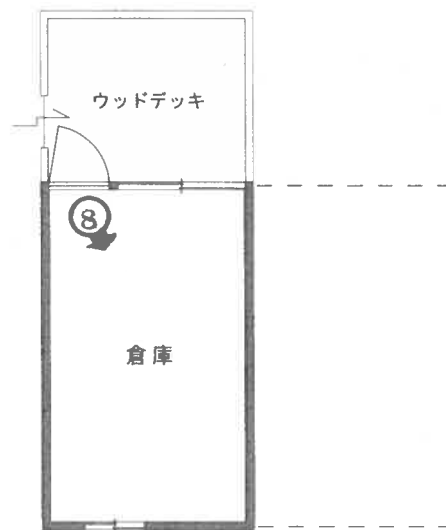


2 階

←○ : 写真撮影位置と方向



物件3
附属建物



現況床面積 約12㎡

←○：写真撮影位置と方向

1



2



3



4



5



6



7



8



令和6年(ケ)第440号-1
令和6年12月13日 現地調査
令和7年 3月 7日 評 価

東京地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 石 原 伸 彦

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 5,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,060,000 円
物件 2 (土地)	金 30,000 円
物件 3 (建物)	金 4,070,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 及び 2 の内訳価格は物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		
2	次頁物件目録記載のとおり		地 目：宅地
3	次頁物件目録記載のとおり		住居表示：未実施 種 類：事務所・居宅 未登記附属建物あり（7 頁特記事項参照）
番号	特 記 事 項		
	なし		

* 現況欄に記載のない事項については，登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- 1 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ
地 番 255番1
地 目 宅地
地 積 781.17平方メートル

所有者 株式会社足立建設

- 2 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ
地 番 374番1
地 目 雑種地
地 積 21平方メートル

所有者 株式会社足立建設

- 3 所 在 東京都大島町野増字ヲワナ255番地1
家屋 番号 255番1
種 類 事務所
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 127.52平方メートル
2階 122.55平方メートル

所有者 株式会社足立建設

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1及び2）

位 置 ・ 交 通	東海汽船「元町港」の南方約 3.0 km（道路距離，以下同じ），大島バス「野増」停留所の南方約 300m（徒歩約 4 分）に位置する（附属資料「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶほか，事務所や共同墓地等もみられる都道（大島一周道路）沿いの住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 定めなし 70%（指定） 200%（指定） なし 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）， 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	物件1 781.17 m ² 物件2 21 m ² 合 計 802.17 m ² 不整形 西側間口約 9.1m，奥行約 46～49m 敷地内西側は緩やかな西傾斜，南東側の一部は 崖地となっている。その他の部分はほぼ平坦。 平坦地部分は東側隣地より 4～5m程度低い。
接面道路の状況等	西側で現況幅員約 11mの舗装都道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当，大島一周道路）にほぼ等高に，南側で現況幅員約 4.0mの舗装町道（建築基準法第 42 条 1 項 1 号に該当）より 0～約 4m 低く接面する角地。なお，北側で幅約 1.5mの水路（暗渠，建築基準法の道路に該当しない）に接面している。	
土地の利用状況等	物件3の建物及び未登記附属建物の敷地として利用されている。建物の配置は附属資料「土地・建物位置関係図」のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり（特記事項参照） なし（プロパンガス利用） なし ※供給処理施設における「あり」とは，前面道路に該当施設の本管（以下，施設管という）が通っていることをいう。 「なし」とは，同様に，施設管が通っていないことをいう。 「不明」とは，前面道路に施設管が通っているか否かが確認できない場合をいう。

特 記 事 項	<上水道について> ・大島町水道環境課で調査したところ、南側町道に本管（配水管）が通っており、当該本管から本件土地内へ引き込まれている。 <津波リスクについて> ・大津波警報による避難目標ラインの外側（海側）に位置している。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成9年11月7日新築 約27年 約3年
仕 様	構 造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺2階建 タイル貼等 ビニールクロス、板張り、紙クロス等 ビニールクロス、合板等 タイルカーペット、カーペット、フローリング、畳、ビニール床シート等 1階：キッチン、トイレ、 天井カセット形エアコン（1基）等 2階：システムキッチン、浴室、洗面台、 トイレ等 ・1階に床下収納あり ・2階南側及び南西側にバルコニーあり ・2階洗濯室に洗濯機置場あり
床面積（現況）	1階 127.52 m ² 2階 122.55 m ² 延 250.07 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	1階：事務所 2階：居宅 1階：事務室×2＋会議室＋応接室＋洋室＋DK 2階：3DK＋洗濯室＋納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	1階は建物所有会社が占有し、事務所等として使用している。 2階は建物所有会社代表者の父が占有し、居宅として使用している。 2階の占有権原は使用借権であると判断される。	

特 記 事 項	<建築確認等について> ・東京都建築指導課発行の台帳記載事項証明によれば，本件建物は建築確認をうけているが，検査済証は発行されていない。 <保守管理の状態について> ・内装，設備ともに経年劣化している。 ・2階の廊下続くスペース（和室の南側）は，天井クロスの一部に剥がれ，床フローリングの一部に表面の剥がれがみられる。 ・1階キッチンのコンロまわりは汚れが目立っており，2階浴室の床もやや汚れが目立っている。また，2階トイレ（小便器）の床には，多くの虫の死骸が落ちている。 ・コンクリート基礎に，クラックがやや多くみられる。 <設計について> ・1階と2階の間には中階段があるが，外階段も設けられており，外から2階の玄関に直接出入りできる。 <未登記附属建物について> ・敷地内北東側に下記の未登記附属建物があり，建物所有会社代表者によれば，平成10年頃に建築されたとのことである。 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 12 m²
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) オ
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ			
1	5,280	× 0.79	× 781.17	× 0.90	= 2,930,000
2	5,280	× 0.79	× 21	× 0.90	= 80,000

総額(円)については、万円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお、標準画地は、近隣地域において、土地の概況（形状、間口、奥行、規模等）が標準的な中間画地を想定した。

基 準 地 大島－3

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

$6,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/127 = 5,280 \text{ 円/㎡}$

（上三桁未満四捨五入）

時 点 修 正：令和6年7月1日から評価日までの推定地価変動率である。

標準化補正：基準地は標準的画地であり、補正の必要なし。

地 域 格 差：基準地の所在地域は対象地域に比べ、街路条件で劣るが、行政的条件（本件土地が土砂災害特別警戒区域に指定されているのに対し、基準地は土砂災害警戒区域に指定されていることを考慮した）で優り、総合的に優ると判定した。

イ 個 別 格 差：増価要因として角地であること、減価要因として、形状が不整形であること、地積が大きいこと、崖地を含むこと、東側隣地と高低差があることを考慮し、総合では－21%（0.79）と判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定した。

② 物件 3（建物）

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) エ
3	296,000	× 262.07	× 0.08	= 6,210,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材，施工の程度等を観察し，島しょ地域に所在することを考慮のうえ，その仕様の標準的な原価を採用した。なお，未登記附属建物は床面積が小さいため，主である建物に含めて考慮した。

イ 現況延床面積：現況数量（未登記附属建物を含む）による。

ウ 現価率：

- ・経過年数約 27 年，経済的残存耐用年数約 3 年，
観察減価率 25%（建物の状況及び用途並びに建築基準法との関連等を考慮した）
- ・耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数 ÷ (経過年数 + 経済的残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

現価率 = 3 年 ÷ (27 年 + 3 年) × (1 - 0.25) = 0.08 （小数第 3 位を四捨五入）

2 評価額の判定

前記 1 により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ウ
1	2,930,000	× 0.35	法定地上権	= 1,030,000
2	80,000	× 0.35	法定地上権	= 30,000
合 計				1,060,000

ア 建付地価格：前記 1 ①オ

イ 土地利用権等割合：売却により法定地上権が成立するものと解される。法定地上権割合は、近隣における借地権の取引慣行，課税上の割合等を参考に，建物の性質，地上権としての特性等を勘案して判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円)
1	(2,930,000	－ 1,030,000)		×0.8	×0.7	= 1,060,000
2	(80,000	－ 30,000)		×0.8	×0.7	= 30,000
3	(6,210,000	＋ 1,060,000)	×1.00	×0.8	×0.7	= 4,070,000
一括価格 (合計)						5,160,000

ア 基礎となる価格：前記1

イ 土地利用権等価格：前記2①ウ

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：島しょ地域に所在しているため需要者が限定的となることによる市場性の減退を考慮した修正を行った。

オ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

第6 参考価格資料

基準地価格（大島－3）

所 在：大島町野増 107 番

価 格：6,700 円／㎡

位 置：大島バス「野増」停留所の南方道路距離約 160m に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：297 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側 4.1m 町道

用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率 70%，容積率 200%），
用途地域の定めなし

地域の概要：小規模一般住宅が多い傾斜地の既成住宅地域

第7 附属資料

位置図

法 14 条地図写

建物図面・各階平面図写

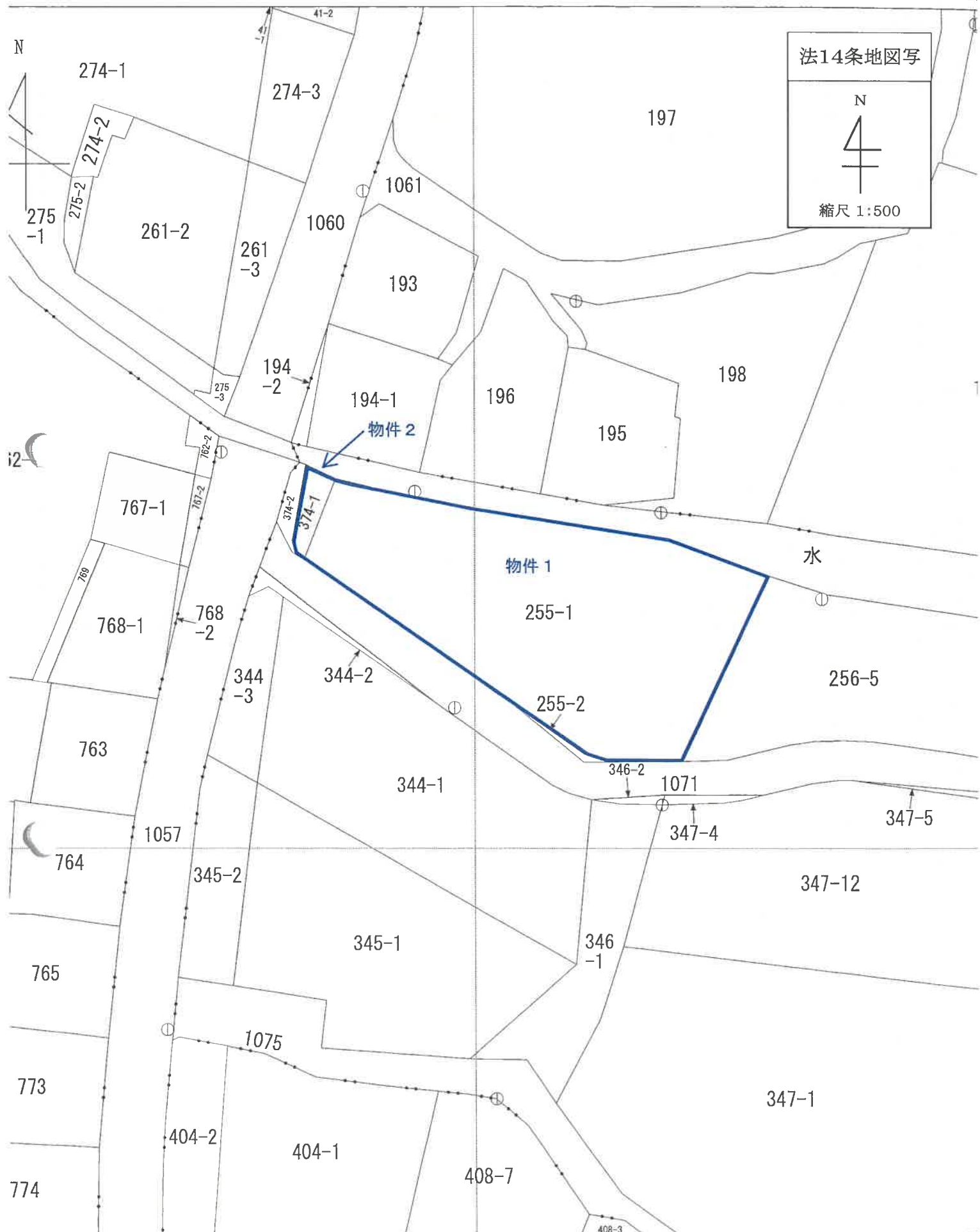
土地・建物位置関係図

以 上

令和 7 年 3 月 7 日

評価人 不動産鑑定士

石 原 伸 彦



登記年月日：平成9年11月20日

各階平面図

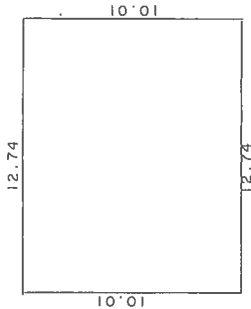
建物図面

家屋番号

255-1

建物の所在
大島町野増字ヲワナ255番地1

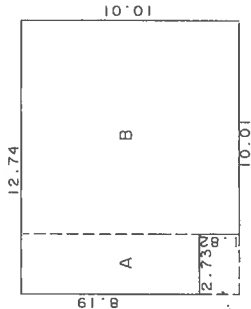
この図面はA3版をA4版に縮小したものです



1 階求積

$12.74 \times 10.01 = 127.5274$

床面積 127.52 m²



2 階求積

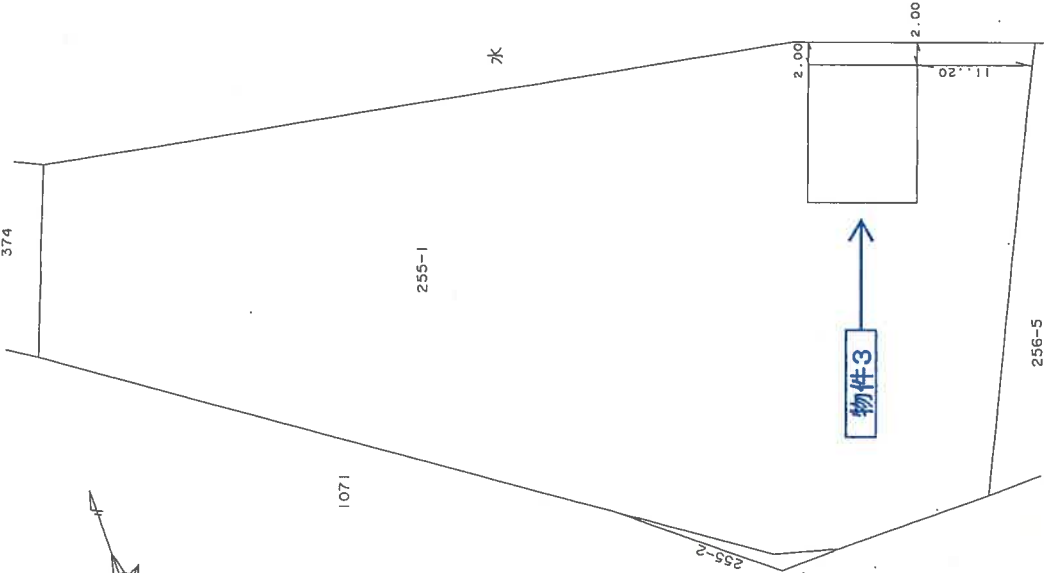
$A \ 8.19 \times 2.73 = 22.3587$

$B \ 10.01 \times 10.01 = 100.2001$

合計 122.5588

床面積 122.55 m²

(注) 土地は縮尺250分の1
で表示されている。



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

401844

平成九年拾貳月

(土地・建物位置関係図)

