

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 3日
 静岡地方裁判所沼津支部民事部
 裁判所書記官 大塚和利

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 8年 5月 1日 午前 8時30分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部売却場
売却決定期日	日 時 令和 8年 6月10日 午前10時00分 場 所 静岡地方裁判所沼津支部民事部
特別売却実施期間	令和 8年 5月21日 午後 1時00分から 令和 8年 5月21日 午後 3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。 ただし, 特別売却については, 現金又は(1)による。
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ため, 権限を有する行政庁が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・評価書の各写しを本日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 特別売却の買受申出先は, 当庁執行官。申出価額は買受可能価額以上の金額で, 先着順(電話・郵送申出不可。同時の場合は高額の方, 同額は別途基準で)。 	



物 件 目 録

1 所 在 駿東郡長泉町東野字八分平
地 番 608番99
地 目 宅地
地 積 1443.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 駿東郡長泉町東野字八分平 608番地99
家屋 番号 608番99
種 類 居宅 美術館
構 造 鉄筋コンクリートルーフィングぶき・陸屋根3階建
床 面 積 1階 216.15平方メートル
2階 172.04平方メートル
3階 76.74平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8日
静岡地方裁判所沼津支部民事部
裁判所書記官 大塚和利

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者B及び物件番号1の所有者Aが共同して占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

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等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」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 駿東郡長泉町東野字八分平
地 番 608番99
地 目 宅地
地 積 1443.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 駿東郡長泉町東野字八分平 608番地99
家屋 番号 608番99
種 類 居宅 美術館
構 造 鉄筋コンクリートルーフィングぶき・陸屋根3階建
床 面 積 1階 216.15平方メートル
2階 172.04平方メートル
3階 76.74平方メートル

所有者 B



令和 7年(ケ)第 11号
令和 7年 3月12日受理
令和 7年 5月 1日提出

現況調査報告書

静岡地方裁判所沼津支部

執行官 良村和徳(印)

(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 駿東郡長泉町東野字八分平
地 番 608番99
地 目 宅地
地 積 1443.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 駿東郡長泉町東野字八分平 608番地99
家屋 番号 608番99
種 類 居宅 美術館
構 造 鉄筋コンクリートルーフイングぶき・陸屋根3階建
床 面 積 1階 216.15平方メートル
2階 172.04平方メートル
3階 76.74平方メートル

所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
土地	物件1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり													
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者B <input checked="" type="checkbox"/> その他の者A 上記の者が本建物を居宅及び美術館として使用している。ただしBについては、現在、施設に入居中である。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 別紙「その他の事項」記載のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者)の陳述/□提示文書()の要旨)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成13年2月7日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>本件土地の所有者は、A(子)であり、本件土地の占有者(建物所有者)は、B(親)である。</p>	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	□債務者 ■A	
占有状況	□敷地 □駐車場 ■美術館 ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述 (■A (土地所有者)) □文書 (□)	
占有権原	□賃借 ■使用借権 □転借 □	
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	年 月 日から □平成 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B □その他 ()
	借主	■占有者A □その他 ()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金	□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特約等	□譲渡転貸可 □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり □「執行官の意見」のとおり 本件建物の所有者は、B (親) である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 水道について
本件に係る水道は、長泉町の水道ではなく、「エス・ジー・アセット（株）」から供給されている。
水道使用料金は、2,080円（2か月分）（20㎡まで、メーター使用量込み）
- 駿河平区自治会によると、買受人は、公民館建替えに係る公民館負担金（一時金）6万円を負担されたいとのことである。
- 本件土地の北東側に存する道路は、町道「下長窪駿河平線」であり、南東側に存する道路は、町道「628号線」である。
- 本件建物1階は、主に美術館として使用されており絵画等が陳列されていた。
本件建物2階部分と1階部分は、建物内において階段は存せず、エレベーターで行き来が可能となっている造りである。しかし、現在、電気の供給が止められており、エレベーターを使用することができない。
- 本件建物の3階には、屋根裏収納がある。
- 本件物件に係る供給施設・公法上の規制の概要等については、評価書中の記載を参照されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (土地所有者)</p>	<p>1 私は、本件土地所有者です。本件土地上に、母（B）が所有する本件建物があります。母から地代等は受け取っていません。</p> <p>2 本件建物は、私と私の母が使用していますが、母は、行方不明で居場所がわかりません。母に賃料等は支払っていません。</p> <p>3 本件建物内の動産については、私が所有しています。</p> <p>4 本件建物が建てられた頃から母と一緒に居宅及び美術館として使用しています。</p> <p>5 債権者については、聞き覚えがありませんし、調査をする理由が私にはわかりません。</p>
<p>■ B (建物所有者)</p>	<p>1 私は、本件建物所有者です。2月中旬頃までは、本件建物にいましたが、理由があって、現在は、本件建物にはいません。</p> <p>2 子であるAから家賃等は受け取っていません。</p> <p>3 物件2の建物1階部分は、ギャラリー（美術館）ですが、今年の12月頃までは、開館していました。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 本件建物所有者Bの土地使用について

(1)B(母親)とA(子)が親子関係であること(2)地代等の金銭の授受等がないことから本件建物所有者Bの土地使用に係る占有権原は、使用借権であると思料する。

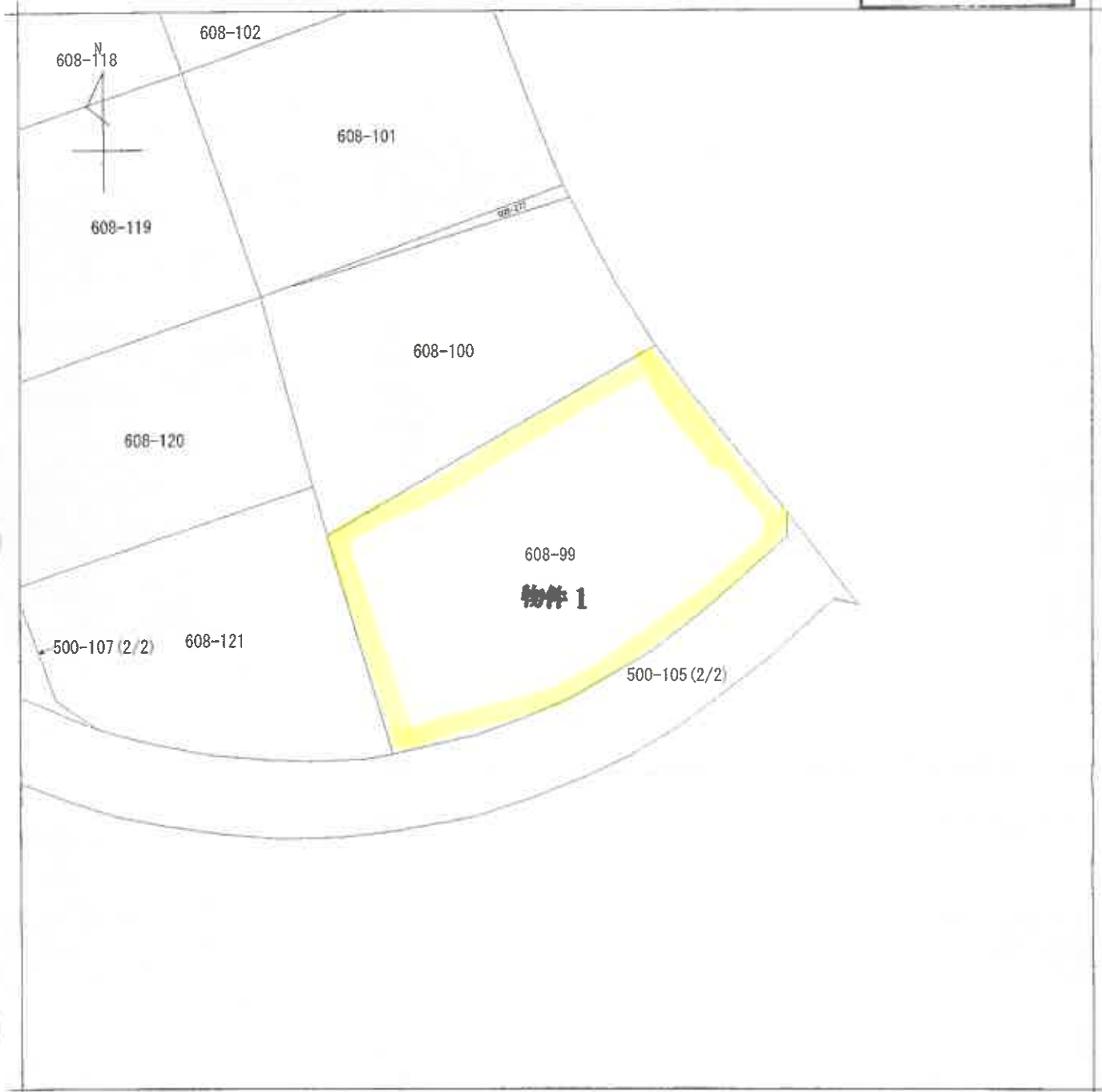
■ Aの本件建物使用について

Aの本件建物使用については、Bの占有補助者であるとも考えられるが、建物内の動産については、自分が所有するものだと主張していることから、Bと同様に占有主体として認定し、その権限は、(1)BとAが親子関係であること(2)家賃等の金銭の授受等がないこと等から使用借権と認定した。なお、占有の範囲は、明確にできなかったため、占有範囲は、「全部」として共同占有とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月12日(水)	執行官室	間取図交付請求(郵送) 長泉町役場
7年3月13日(木) 14:30-14:40	静岡地方法務局沼津支局	隣接土地等の全部事項証明書申請
7年3月14日(金) 10:30-10:45	物件所在地	現地確認、外観写真撮影、占有関係調査
7年3月19日(水)	執行官室	土地所有者A及び建物所有者Bに対し、占有関係照会書及び調査日通知書等各送付(郵送) 返信用封筒添付 いずれも書面による回答なし
7年3月31日(月) 13:15-13:40	物件所在地	占有関係調査、写真撮影、評価人同行、境界調査 解錠不可であったため、建物内の調査は未了 連絡文書(次回調査期日通知書等)を投函
7年4月8日(火) 9:00-10:50	物件所在地	占有関係調査、立入調査、写真撮影、評価人同行、境界調査、土地所有者A及び建物所有者Bと面談
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年3月31日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Cを立ち合わせ、技術者に解錠させたが、解錠できなかった。</p> <p>■ 令和7年4月8日 目的物件は、調査の過程で、不在で施錠されていると予想された。そのため、同日、所有者等の協力を得られなかった場合(不在の場合も含む)、裁判所了承の下、破錠し、建物内に立ち入る予定であったため解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	駿東郡長泉町東野字八分平			地番	608番99			
出縮力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月17日
静岡地方方法務局沼津支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

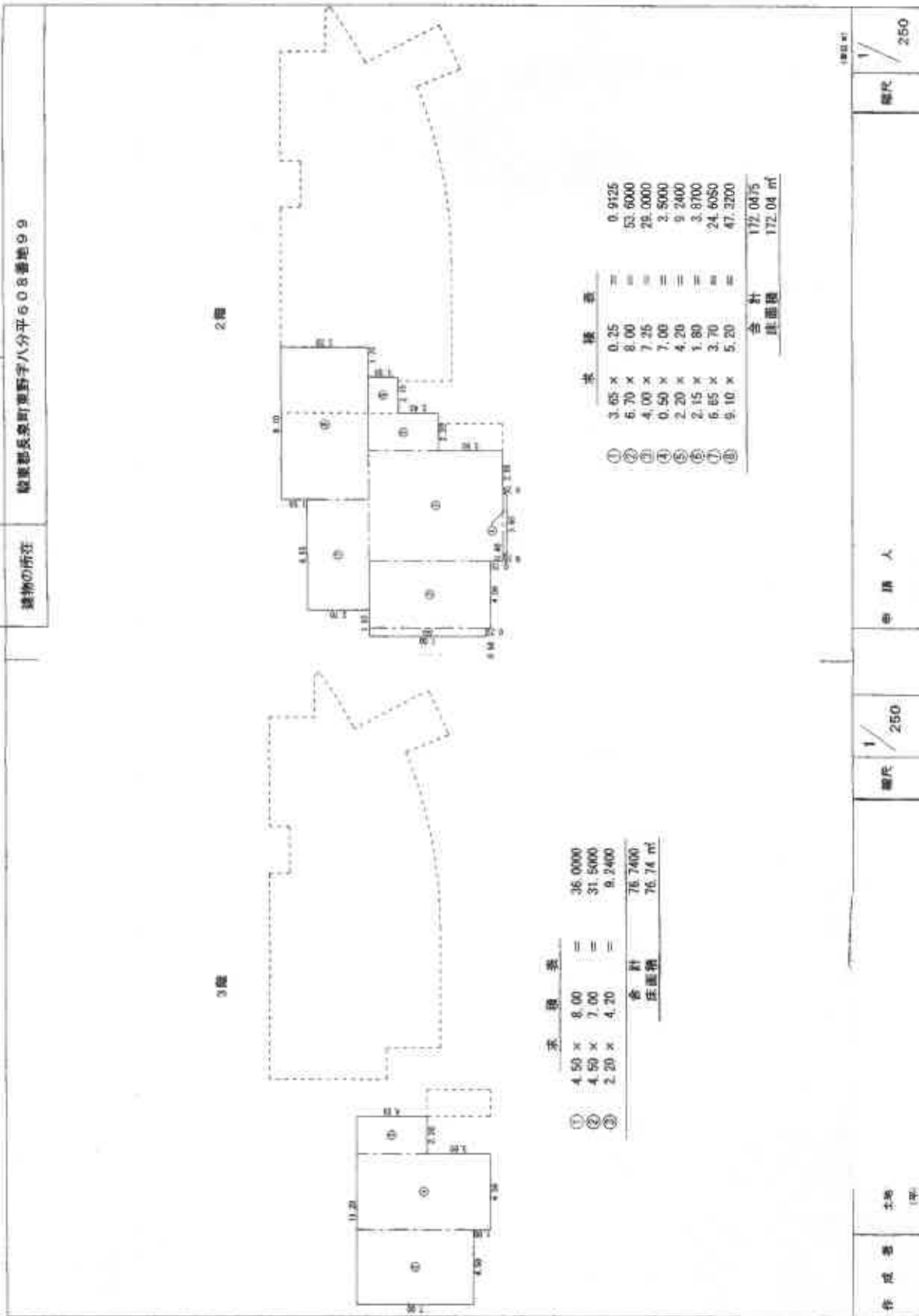
登記年月日：平成27年9月15日

これは図面に示されている寸法を証明した書面である。
 令和7年2月17日 静岡地方裁判所静岡支部

A3をA4に縮小

各階平面図 各階平面 図 2/2

家屋番号	608番99	各	階	平	面	図 2/2
建物の所在	岐阜县长寿町東野字八分平608番地99					



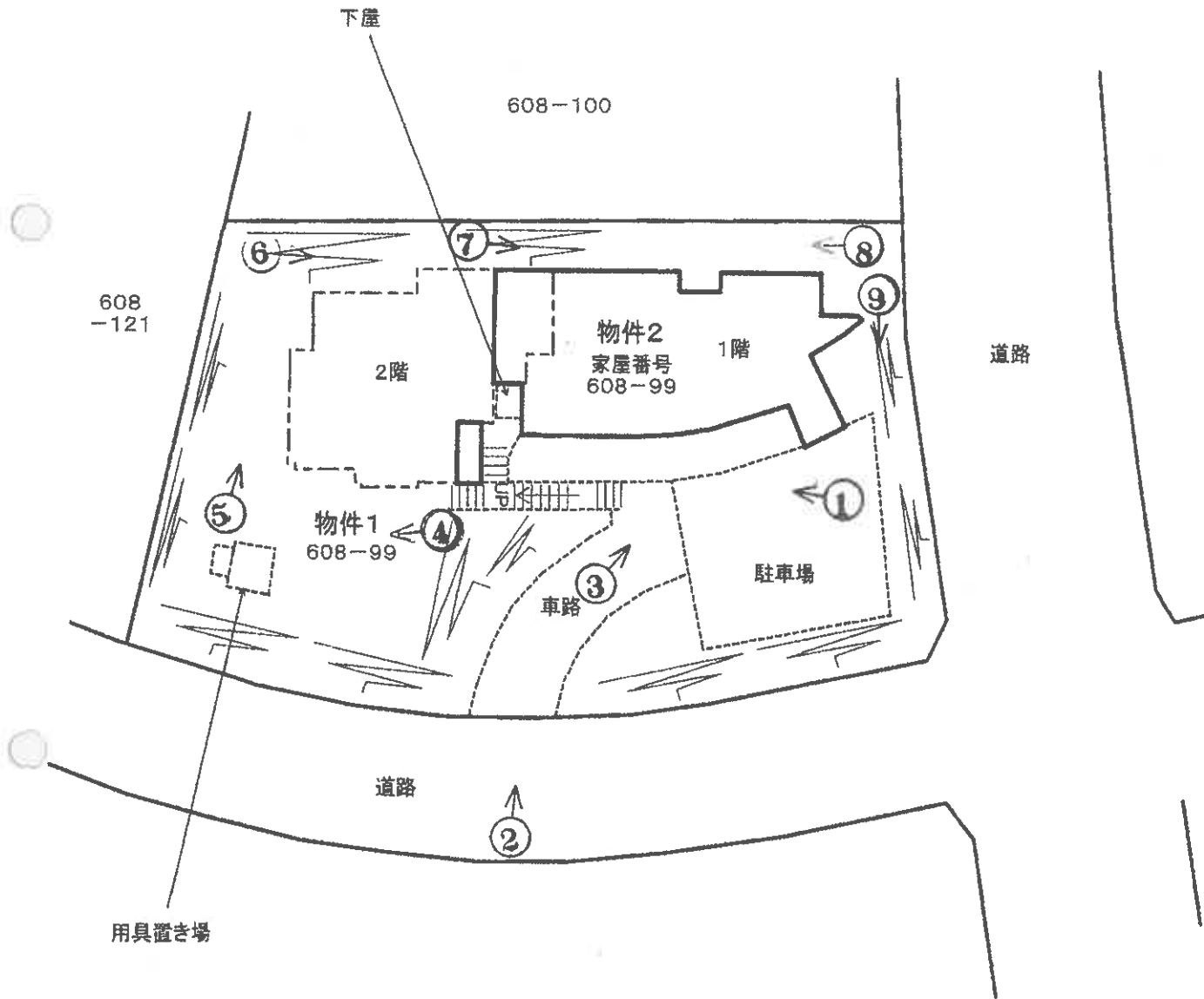
作成者 本橋 (印)

調尺 250

申請人

調尺 250

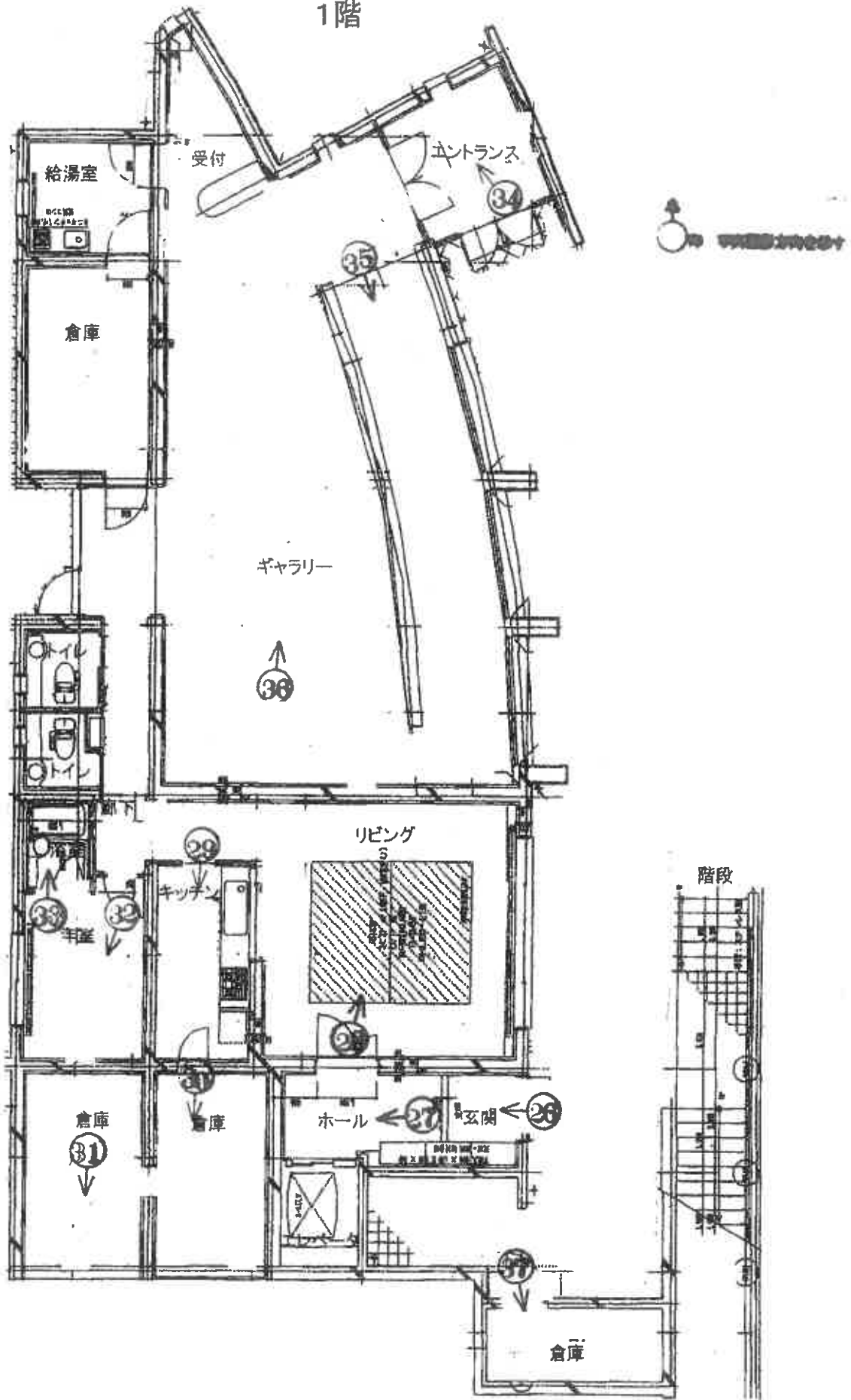
建物配置図(概略)



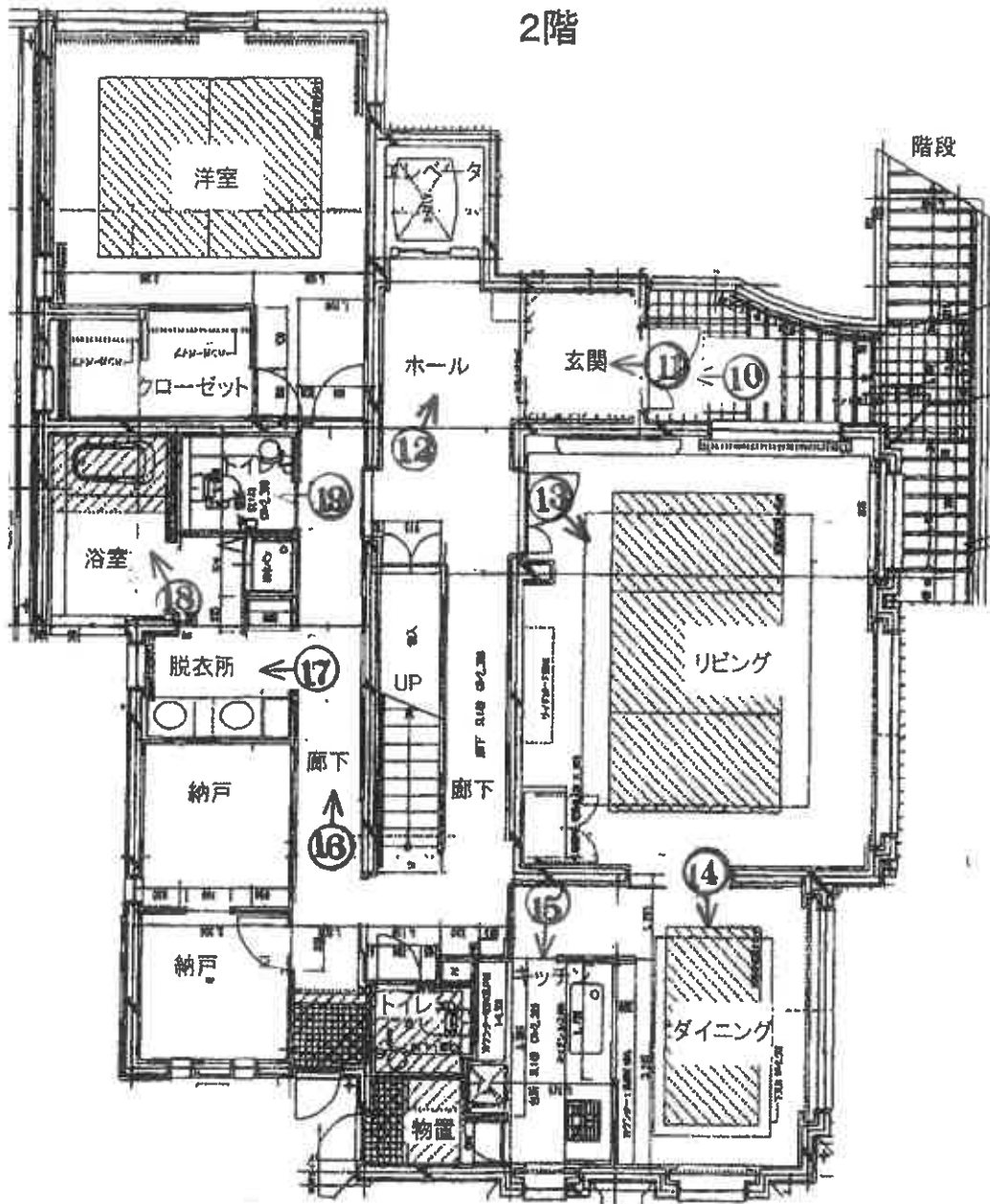
建物間取図

物件2

1階



(13枚目)



建物間取図

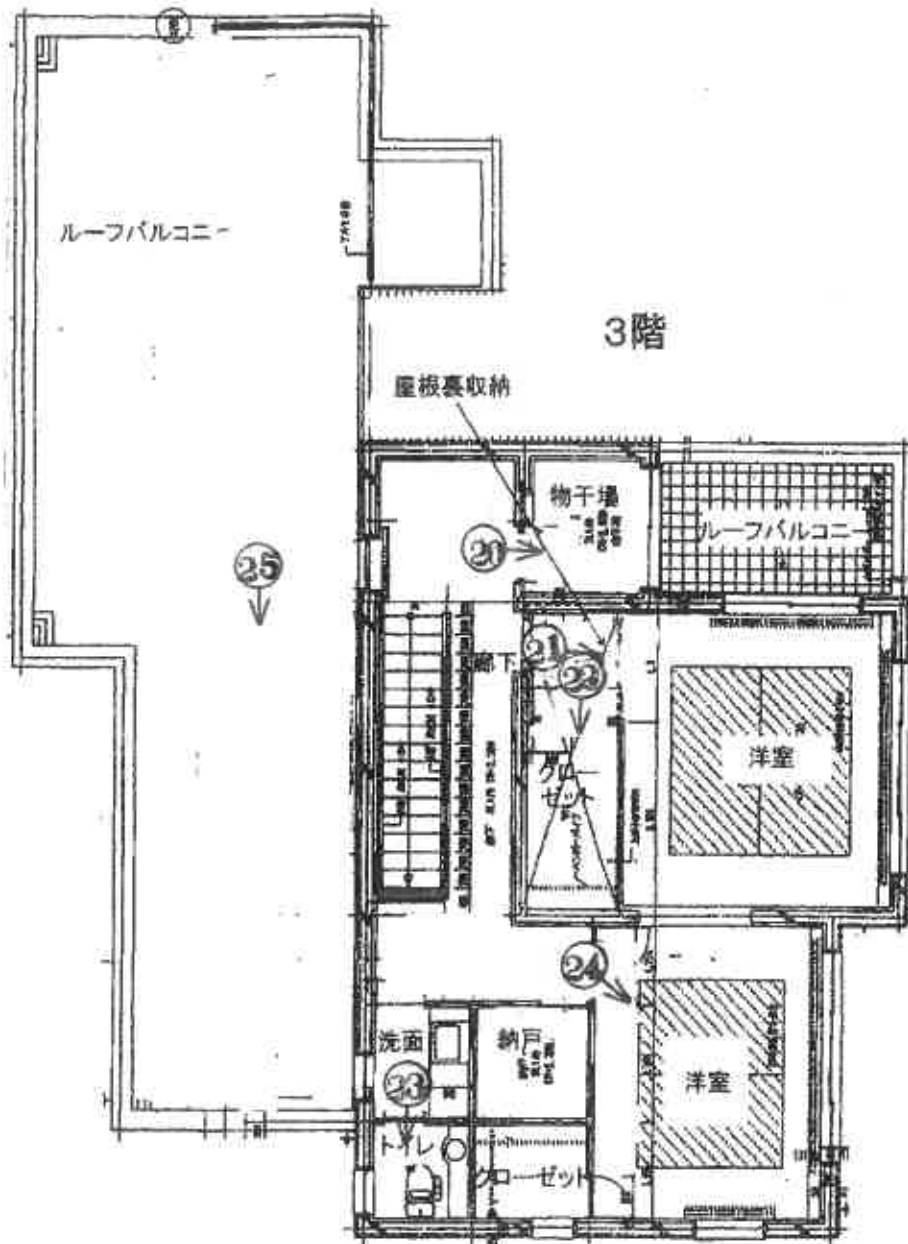


写真 1



写真 2



写真 3

物件 2



物件 1

写真 4



物件 1

写真 5



物件 2

物件 1

写真 6



物件 2

物件 1

写真 7



写真 8



写真 9



写真 1 0



写真 1 1

建物内の状況



写真 1 2



写真 1 3



写真 1 4

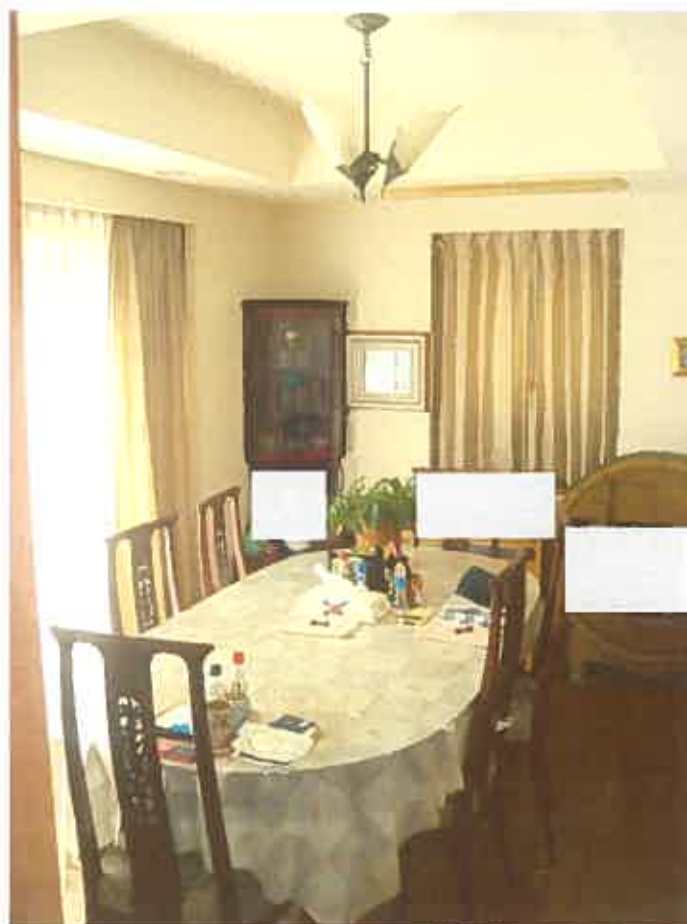


写真 1 5



写真 1 6



写真 1 7



写真 1 8



写真 1 9



写真 2 0



写真 2 1



写真 2 2



写真 2 3



写真 2 4



写真 2 5



写真 2 6



写真 2 7



写真 2 8



写真 2 9



写真 3 0



写真 3 1



写真 3 2



写真 3 3



写真 3 4



写真 3 5



写真 3 6



写真 3 7



令和7年(ケ)第11号

令和7年4月8日 現地調査

令和7年4月28日 評価

静岡地方裁判所沼津支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

竹石 敦 印

物件目録

1 所 在 駿東郡長泉町東野字八分平
地 番 608番99
地 目 宅地
地 積 1443.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 駿東郡長泉町東野字八分平 608番地99
家屋 番号 608番99
種 類 居宅 美術館
構 造 鉄筋コンクリートルーフィングぶき・陸屋根3階建
床 面 積 1階 216.15平方メートル
2階 172.04平方メートル
3階 76.74平方メートル

所有者 B



第1 評価額

一 括 価 格	
金 46,540,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 12,900,000 円
物件2 (建物)	金 33,640,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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58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。
- 5 上記評価額は引受債務相当額を控除する前の価格である。

第3 目的物件

番号	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり	
2	物件目録記載のとおり	
特 記 事 項		
物件1の土地上に物件2の建物が存している。		

※ 現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

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)

位置・交通	JR 御殿場線「長泉なめり」駅の北西方、直線距離約 4.3km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	高台の傾斜地に大規模に開発された長泉町郊外の住宅地域で、 画地規模の大きい一般住宅等が建ち並んでいる。 既成住宅団地として概ね熟成しており、当分の間は現在の地域の 状況が続くものと予測する。	
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 その他の規制等	市街化調整区域 (旧宅地造成事業法による造成済み地) 無指定 40% 60% } 下記ご参照 なし 駿河平地区計画C住宅北地区 ・当該地区整備計画により建蔽率 40%・容積率 60%、最低敷地面積 600 m ² 、道路・隣地後退 3m以上、建物高さ 10m以下、建築可能用途： 一戸建専用住宅、保養所又は研修所等となっ ている。 なお、本件建物(居宅、美術館)は当該地区 計画の告示(平成 18 年 3 月 31 日)以前に建 築されたもので、既存不適格の状態にある。 ・駿河平区自治会の自主ルールとして駿河平地 区街づくり協定が定められている。 ・隣地高低差等により静岡県建築基準条例第 10 条(がけ付近の建築物)適用の可能性あり。
画地の状況	地積 形状 地勢 接道状況 その他	1,443.82 m ² ほぼ長方形 南東下りの傾斜地に造成されており、法地、擁 壁を含む。 道路とほぼ等高(車路入口部分)～高く接する 角地の画地。
接面道路の 状況	・南東側幅員約 9 m の舗装町道(建築基準法上の道路) ・北東側幅員約 14 m の舗装町道(同上)	

土地の利用状況	現況利用・・・物件2の建物敷地として利用されている。 目的外建物の有無・・・なし その他・・・
供給処理施設	上水道 あり（下記特記事項ご参照） ガス配管 なし 下水道 なし （注）供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に当該施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内に引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本件土地所有者Aと本件建物所有者Bは親子関係にあり、地代の授受等がないことから、Bの本件土地使用に係る占有権原は使用借権と思料した。 2. 上水道は長泉町からの供給ではなく、「エス・ジー・アセット(株)」から供給されている。 水道使用料金は2ヶ月分で2,080円（20㎡まで、メーター使用料込み）である。 3. 駿河平区自治会によると、本件分譲地の購入者には公民館建替えに係る公民館負担金（一時金）6万円の負担をお願いしたいとのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：平成13年2月7日 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約21年
仕様	構造：鉄筋コンクリート造3階建 屋根：ルーフィングぶき・陸屋根 外壁：吹付け、タイル張り、刷毛引き等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：フローリング、Pタイル等 設備：電気、給排水、衛生等（設備の稼働状況不明） その他：
床面積（現況）	ほぼ登記どおりとみられる。
現況用途等	現況用途：居宅、美術館 間取り：後添間取図参照
品等	やや優る
保守管理の 状態	普通
建物の利用 状況	本件建物所有者Bは所有権に基づき、本件土地所有者Aは使用 借権に基づき、居宅及び美術館として共同占有している。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。
特記事項	1. 本件建物は1階部分が主に美術館で、2、3階部分が居宅 である。 2. 本件建物の1、2階はエレベーターのみで繋がっているが、 調査日現在、電気の供給が止められており、内部での行き来 ができない状態であった。 3. 当該美術館は今年の12月頃に閉館した模様である。 4. 本件建物の3階には屋根裏収納がある。 ※ 詳細は、執行官の現況調査報告書を参照されたい。

第5 評価額算出の過程

適切な複合不動産の取引事例が収集されず、また、対象物件が自用の居宅兼美術館とその敷地で収益物件ではないため、比準価格と収益価格は求めず、積算価格より評価額を求めるものとする。

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	33,800	0.68	1,443.82	0.9	29,870,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 長泉-4

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $63,000 \text{ 円/㎡} \times 99.6/100 \times 100/103 \times 100/180 \doteq 33,800 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位

◇地域格差：基準地は街路条件で劣る反面、交通接近条件、環境条件、行政的条件で優り、総じて優る。

イ 個別格差：角地、方位でやや優る反面、地勢、規模で劣り、総じて劣る。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の状態等を考慮した。

② 物件2（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の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	390,000	464.93	0.37	67,090,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して下記のとおり求めた。

経過年数 24年、経済的残存耐用年数 21年、観察減価 20%

(耐用年数に基づく方法) (観察減価法)

現価率 = $21 \text{ 年} \div (24 \text{ 年} + 21 \text{ 年}) \times (1 - 0.20) \doteq 0.37$

2 評価額の判定

前記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求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ = ウ
1	29,870,000	0.1	使用借権	2,990,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物 件 番 号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) 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) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ
1	29,870,000	－ 2,990,000	/	0.8	0.6	12,900,000
2	67,090,000	＋ 2,990,000	—	0.8	0.6	33,640,000
一 括 価 格 (合 計)						46,540,000

ウ 占有減価修正：法的保護の可否等につき検討した結果、これを要しないと判定した。

エ 市場性修正：土地建物の規模がかなり大きく総額が嵩み、建物用途が特殊で既存不適格建物であることによる流通性の低さを考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 基準地価格 (長泉-4)

所 在：駿東郡長泉町上長窪字アラク290番18

価 格：63,000円/㎡

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：174㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側4m町道

用途指定等：市街化調整区域(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：農地も残る中に一般住宅等が見られる郊外の住宅地域

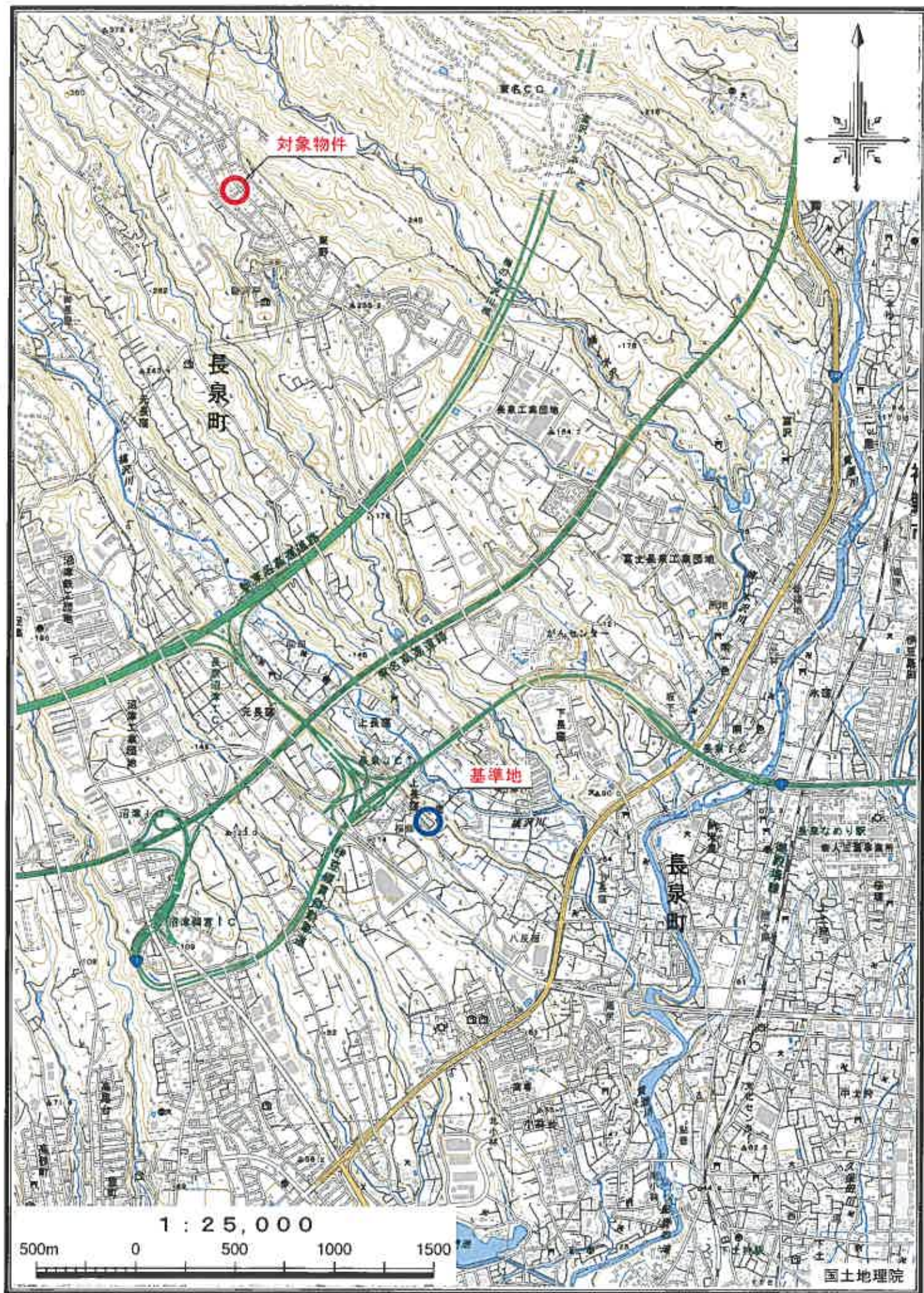
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 建物配置図
- 5 間取図

以 上

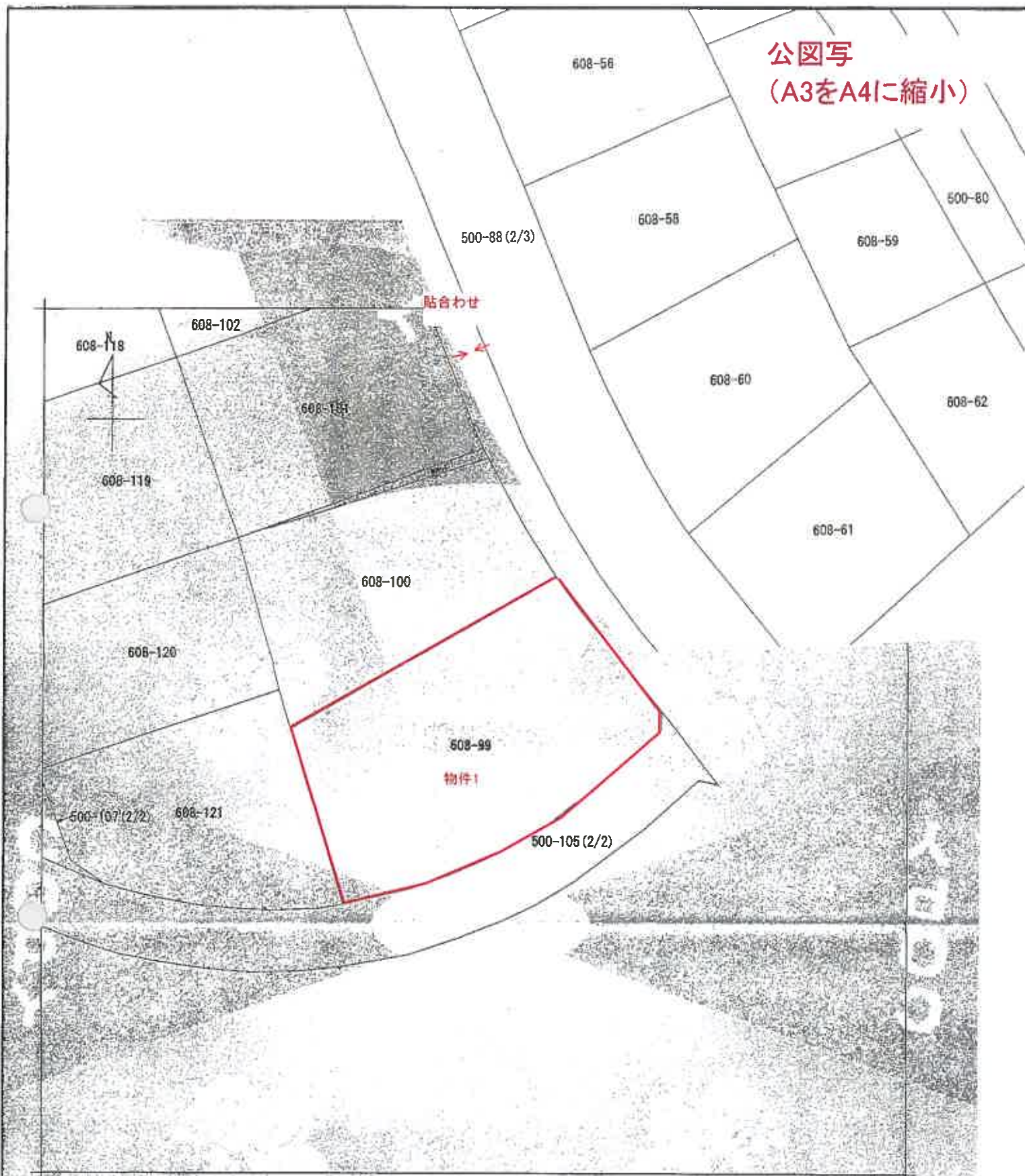
位置図

電子国土地形図



500m 0 500 1000 1500

公図写
(A3をA4に縮小)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の確度を反映した図面です。



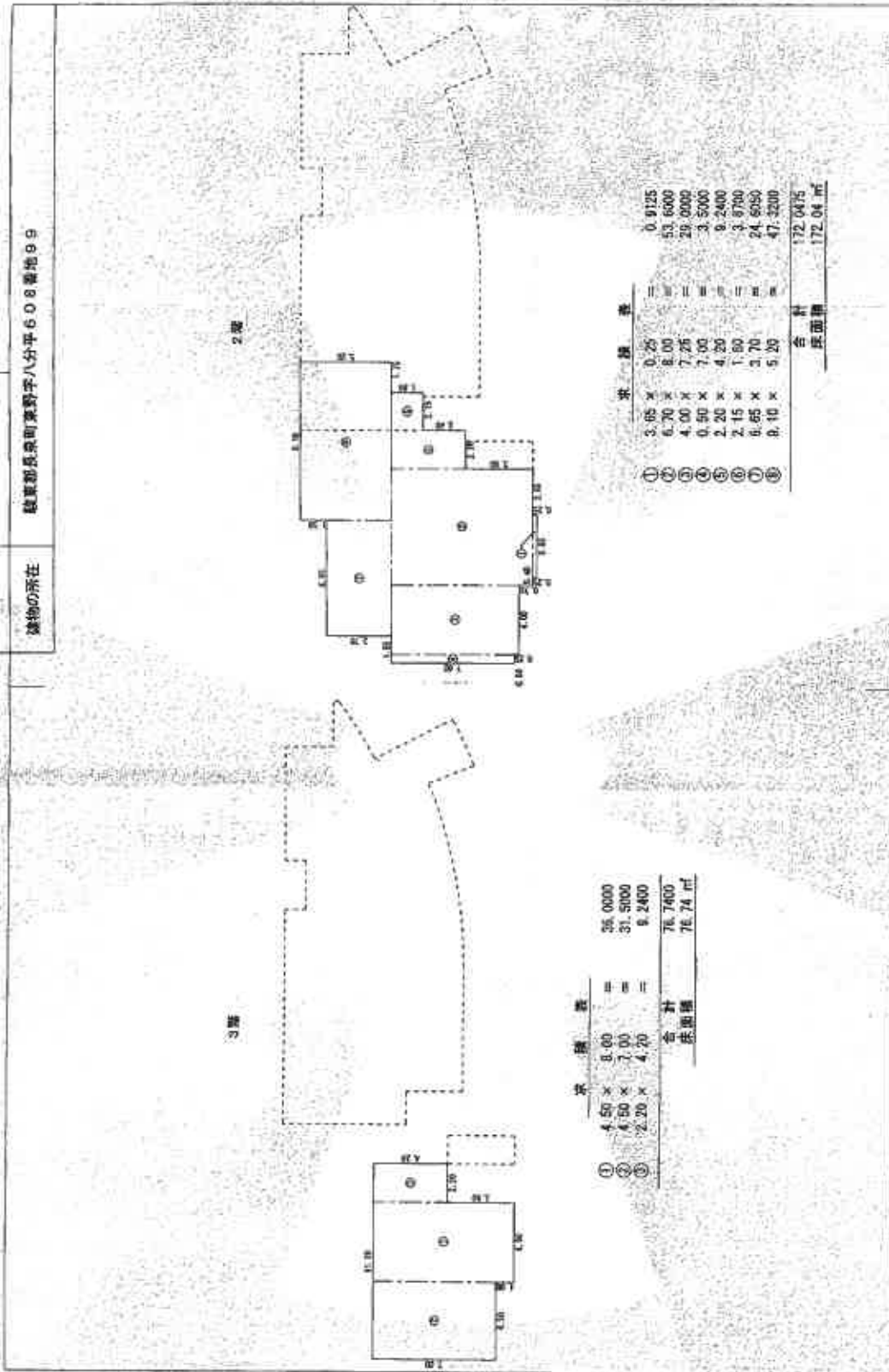
請求部	所在	駿東郡長泉町東野字八分平		地番	608番99		
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	他図面非対応図面	種類	その他
作成							

登記年月日：平成27年9月15日

これは図面に記載されている状態を説明した断面である。
 令和7年8月17日 株式会社 国土院

各階平面図

家屋番号 608番99
 建築物の所在 埼玉県東武野分八分平608番地99



床積算表

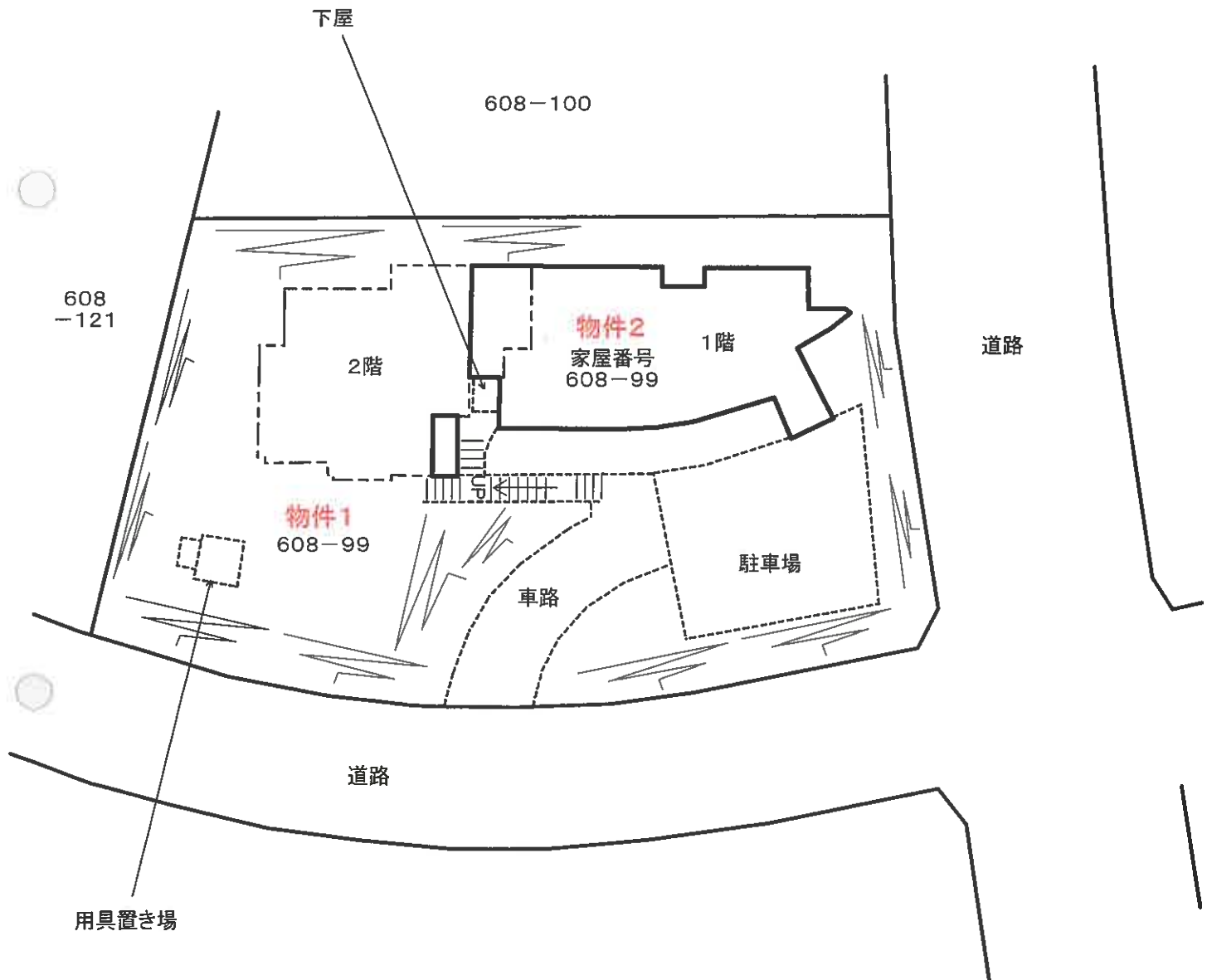
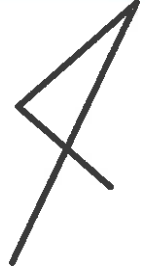
①	4.50 x 8.00	=	36.0000
②	4.50 x 7.00	=	31.5000
③	2.20 x 4.70	=	9.2400
合計			76.7400
床面積			76.74 m ²

床積算表

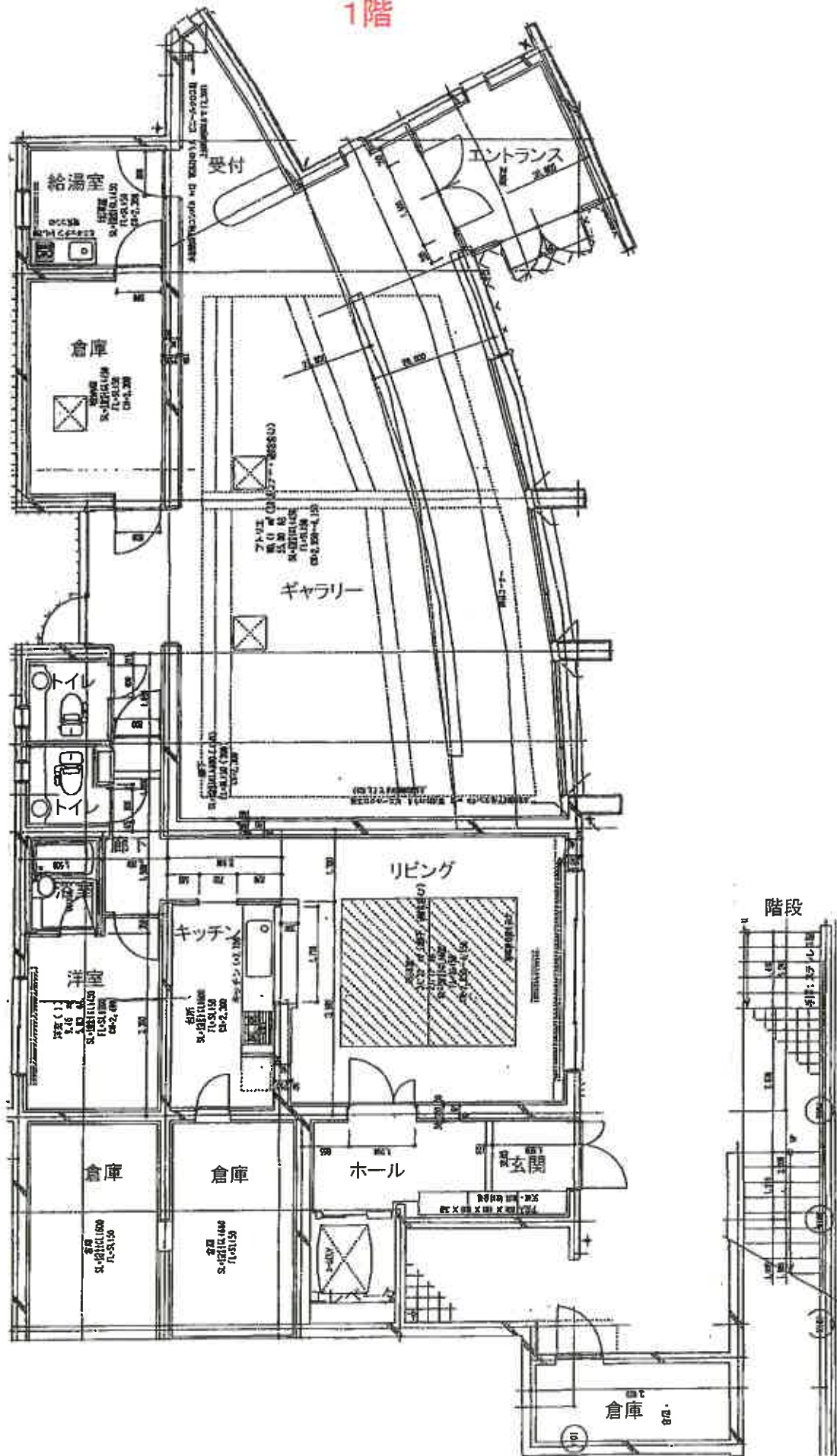
①	3.65 x 0.25	=	0.9125
②	6.70 x 8.00	=	53.6000
③	4.00 x 7.25	=	29.0000
④	0.90 x 7.00	=	3.5000
⑤	2.20 x 4.20	=	8.2400
⑥	2.15 x 1.80	=	3.8700
⑦	0.65 x 3.70	=	2.4050
⑧	0.10 x 5.20	=	0.5200
合計			172.0475
床面積			172.04 m ²

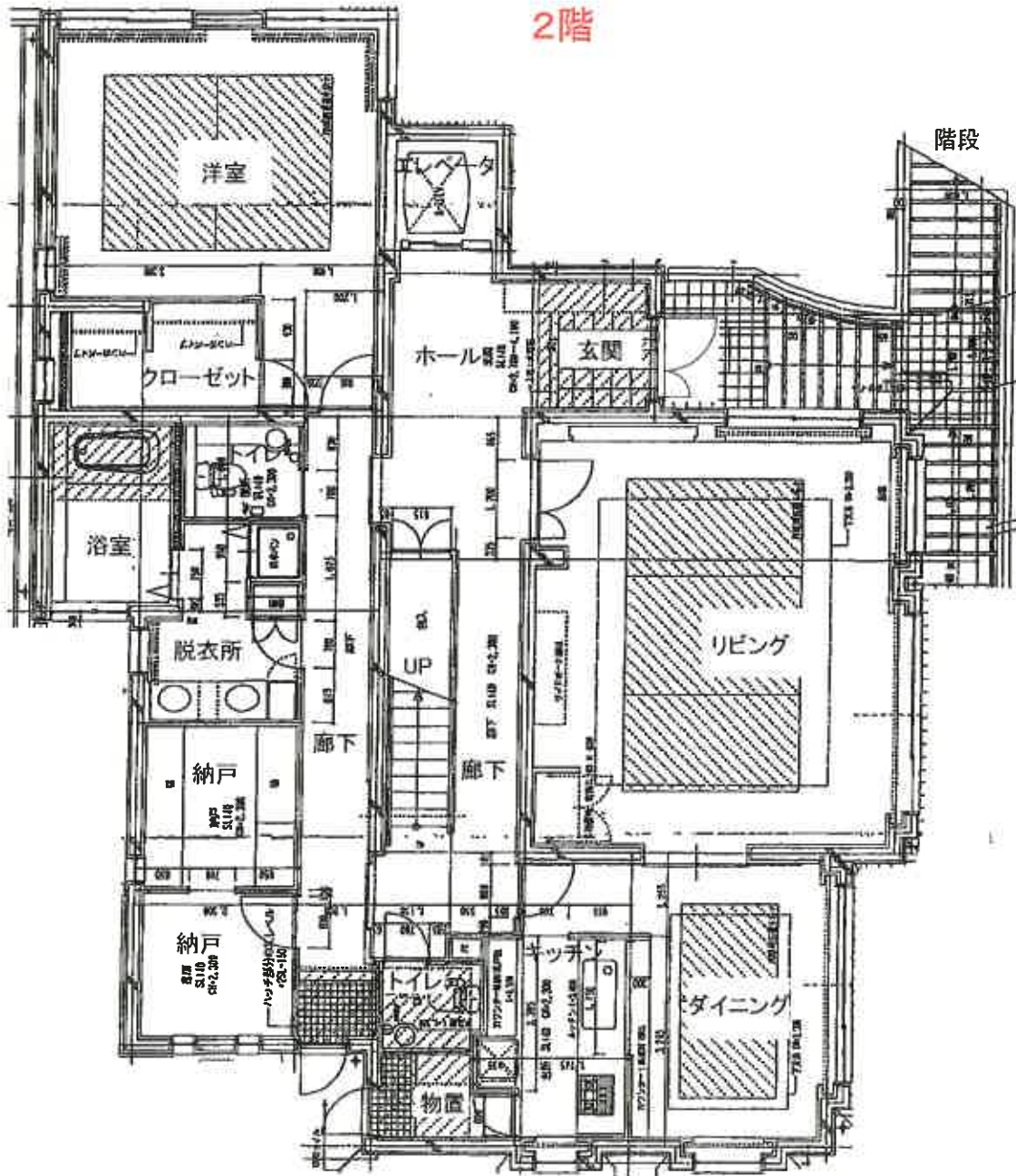
作成者	面積	1 / 250	縮尺	1 / 250

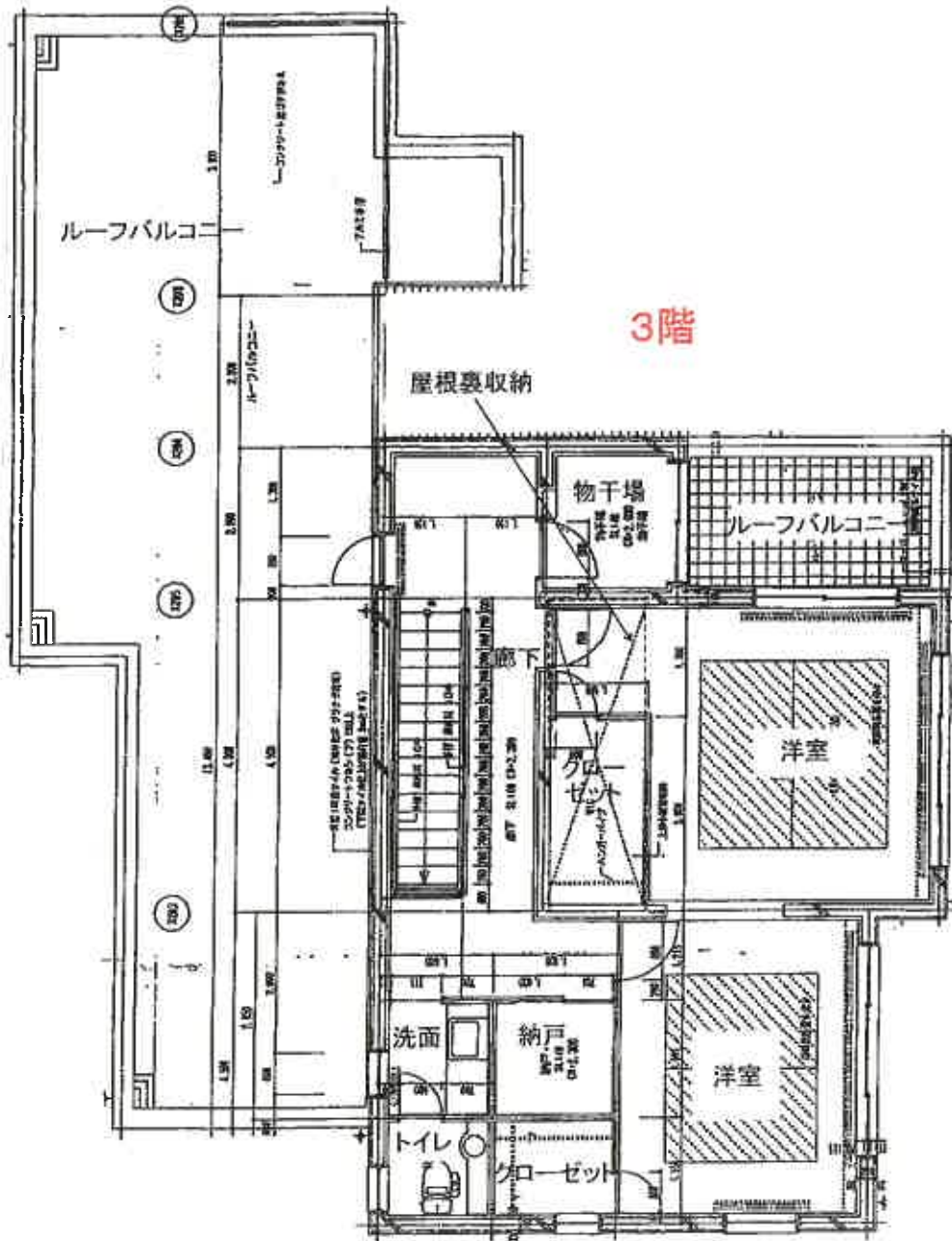
建物配置図(概略)



1階







3階