

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月19日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 赤 崎 真 弓

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月 15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月 22日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 12日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 6年 5月 23日から 令和 6年 5月 24日まで
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 6年 4月 19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 下妻市南原字南原 |
| | 地 | 番 | 76番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1019平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 下妻市南原字南原 |
| | 地 | 番 | 77番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8.19平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6年 3月 6日

水戸地方裁判所下妻支部民事執行係

裁判所書記官 赤 崎 真 弓

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1, 2】

・北側300坪が駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

・その余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

【物件番号1, 2】

駐車場使用者が碎石敷きの費用を支出した旨主張している。

《 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。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 下妻市南原字南原 |
| | 地 | 番 | 76番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1019平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 下妻市南原字南原 |
| | 地 | 番 | 77番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 819平方メートル |

令和5年(ケ)第72号
令和6年1月12日受理
令和6年2月5日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所下妻支部

執行官 小 俣 隆 一

(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 | 下妻市南原字南原 |
| | 地 | 番 | 76番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1019平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 下妻市南原字南原 |
| | 地 | 番 | 77番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 819平方メートル |

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, 2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> 農地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 (物件1, 2) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が雑種地として所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者が本土地上に、プレハブ事務所、コンテナ等を所有し、駐車場として占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
土地建物の位置関係	<input 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (南側)	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述(<input type="checkbox"/> ()) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/> ())	
占有権原	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (北側300坪)	
占有開始時期	平成25年2月18日	
最初の契約等	契約日	平成25年2月18日頃
	期間	平成25年2月18日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成27年2月17日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<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	令和5年2月18日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年2月17日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ()
賃料・支払時期	毎月金70,000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある [<input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 金50,000円]	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	更新料70,000円	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

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 (占有者会社の従業員)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地は、当社が茨城営業所として、借りて使用しています。契約書等は探しておきます。 2 本件土地上にあるプレハブ事務所やコンテナ物置等は、すべて当社の所有です。建物登記があるかは、よく分かりません。 3 本件土地は、当社が大型トラックの駐車場等として使用しています。駐車してある普通自動車は当社の運転手のものです。犬1匹を飼っています。 4 土地の境界で問題となっていることはありません。
<p>■ B (占有者会社の代表者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地の北側一部である300坪を、当社が駐車場等として借りていて使用しています。本件土地に関する一番最初と現在の契約書原本を提示します。 2 実際に確認しているわけではありませんが、本件土地の下には、産業廃棄物等が埋まっているという話を聞いたことがあります。 3 今から5年ほど前に当社が井戸を掘って、水を使用出来るようにしました。しかし、濁った色で、しかも油を含んだような水しか出てこないため、使用には適さないものです。 4 駐車場部分には当社が費用を出して砕石を敷いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、土地建物位置関係図及び添付した写真のとおりである。
- 2 占有状況については、現場の状況や関係人の陳述、駐車場使用契約書の存在等から、2, 3枚目記載のとおりであると判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

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1月12日(金)	当庁執行官室	下妻市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和6年1月16日(火) 10:55-11:10	物件所在地	■物件確認 ■Aから聴取 ■写真撮影
令和6年1月16日(火) 11:35-11:40	水戸地方法務局下妻支局	■土地登記全部事項証明書交付申請、取得 ■建物登記全部事項証明書交付申請(建物登記なし) ■商業登記全部事項証明書交付申請、取得
令和6年1月16日(火)	当庁執行官室	占有者宛てに調査期日通知書送付
令和6年1月24日(水) 9:45-10:50	物件所在地	■立入調査 ■写真撮影 ■評価人同行 ■A、Bから聴取
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 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、「■」の箇所の記載のとおり

(6枚目)

土地建物位置関係図

事件番号	5年(ケ)72号
物件番号	1・2

写真撮影位置・方向

幅員：約5m
種別：市道(1494号線)
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

70-2 地目：公衆用道路
所有者：下妻市

幅員：約14m
種別：県道(結城下妻線)
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

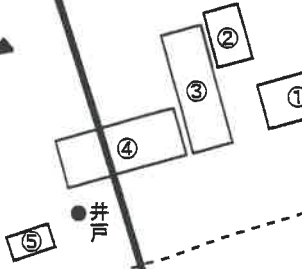
70-3 地目：用悪水路
所有者：下妻市

物件1, 2
公簿地目：雑種地
現況地目：雑種地

物件1

物件2

三井物産株式会社
所有地



- ① プレハブ事務所
- ② 車庫(重機用)
- ③ コンテナ
- ④ コンテナ
- ⑤ 犬舎
- ⑥ 自動販売機



縮尺約 1/400

※この図面は、現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません



写真1



写真2



写真3



写真4

令和 5年 (ケ) 第 72号
令和 6年 1月12日 受 命
令和 6年 1月24日 現地調査
令和 6年 2月 6日 評 価
令和 6年 2月 7日 提 出

水戸地方裁判所 下妻支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 橋 研 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 5 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5, 2 8 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 4, 2 4 0, 0 0 0 円

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。

第3 目的物件

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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	在番 目積	3頁物件目録記載のとおり
2	所在地 地積	在番 目積	3頁物件目録記載のとおり
特記事項			
特になし。			

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 下妻市南原字南原 |
| | 地 | 番 | 76番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1019平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 下妻市南原字南原 |
| | 地 | 番 | 77番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 819平方メートル |

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, 2）

位置・交通	関東鉄道・常総線「下妻」駅の北西方約3.5km 付近にバス停留所はない （別添物件位置図御参照）	
付近の状況	住宅、沿道店舗の外、畑等も見られる県道沿いの混在地域である。 また東方には小規模の住宅地域が形成されている。近隣を含む県道沿いは用途無指定地域であるが、比較的公法規制が緩やかな地域性であり、住宅や店舗建築の可能性に富んだ地域と把握される。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 埋蔵文化財 立地適正化計画	都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし 60% 200% なし 特になし 指定なし 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画地条件	物件1, 2一体として 地積 : 1,838㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約54m 奥行 : 約34m 形状 : 長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 接面道路との関係 : 角地 ※間口及び奥行は北東側接面道路からの概測距離	
接面道路の状況	北東側 : 約14.0m舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号道路) 北西側 : 約5.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号道路)	
土地の利用状況等	【北側部分】 第三者（シライシ株式会社）が駐車場として賃借利用している。 【南側部分】 雑草等が繁茂した雑種地である。なお、第三者が占有している形跡は窺われない。	
供給処理施設	上水道 : あり（引込可） 都市ガス : なし 下水道 : なし （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的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埋設されていないにもかかわらず供給処理施設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。	

<p>土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査</p>	<p>土地使用の履歴から推定して、土壤汚染対策法に定められた特定汚染物質の影響を受けている形跡はない。但し、評価人としての調査には限界がある為、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>① 駐車場使用契約の概要 賃貸人：矢田部商事株式会社 賃借人：シライシ株式会社 占有権原：賃借 占有開始時期：平成25年2月18日 当初契約日：平成25年2月18日頃 契約期間：平成25年2月18日から平成27年2月17日（2年間） 更新の種別：合意更新 現在契約内容：令和5年2月18日から令和7年2月17日（2年間） 月額賃料：70,000円 敷金：50,000円 その他：更新料として70,000円 占有範囲：物件1, 2の一部（北側300坪）</p> <p>※駐車場使用契約書上、占有範囲は300坪（約991㎡）となっているが、現地概測からの占有範囲は約1,300㎡となっている。なお、契約上の占有範囲に関し、特段、測量等は実施していないという関係人の陳述がある。</p> <p>② 上水道について 下妻市上下水道課への聴取から、北東側接面道の対面内に下妻市の施設管が敷設されており（DIP150^{mm}）引込み可能との回答である。なお、次の事項に留意が必要である。 ・上水道を引き込む場合は県道を横断するため、道路占用が必要とのことである。その際の手続き等は上記課が代行して行うとのことである。 ・引き込む際は口径に応じた加入分担金が必要になる。 詳細についても同課にお問い合わせ願います。</p> <p>③ 地下水あり 物件土地内には井戸が設置されているが、水質が悪く、飲料を含め使用には適さないとのBの陳述があることに留意が必要である。</p> <p>④ 地盤について 従前地目が畑であり、軟弱地盤の可能性は否定出来ないと思われる。但し、評価人としての調査には限界があるので、詳細については別途専門業者の調査が必要と思われる。</p> <p>⑤ 地下埋設物について 物件土地に立ち入った際、コンクリート杭等の露頭部分は存在せず、地下埋設物の存在は特段確認できなかった。なお、その詳細は不明であるが、地中に産業廃棄物等が埋設されている可能性があるとのBの陳述がある。但し、評価人としての調査には限界があるため、詳細については別途専門家による調査が必要と思われる。</p>

特 記 事 項	<p>⑥ 都市計画道路の計画あり 北東側接面道路は都市計画道路に指定されている。その概要は次のとおり。 道路名：3・4・17砂沼西通線 計画幅員：18m 当初決定日：平成10年12月17日、県告示1367号 最終決定日：平成19年5月31日、県告示717号 下妻市都市整備課への聴取から、物件土地上では原道の道路境界から3mまでが上記道路の道路計画線として予定されているとのことであり、今後、当該部分を含んで建築行為を行う場合は都市計画法第53条の許可が必要となる。詳細については同課にお問い合わせ願います。</p> <p>⑦ ハザードマップについて 国土交通省のはザードマップ上、洪水によって想定される浸水は「0.5m～3.0m」を示していることに留意が必要である。</p> <p>⑧ 立地適正化計画について 近隣周辺は都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外であるが、物件土地上で建築行為を実施する場合は次の手続きが必要となる。 ○都市機能誘導区域外 誘導施設を有する建築物を新築する場合は行為の種類や場所等について市長への届出が必要となる。 ○居住誘導区域外について 3戸以上の住宅を新築する場合は、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となる。 詳細については下妻市都市整備課にお問い合わせ願います。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	14,800	0.500	1,019		7,540,000
2	14,800	0.500	819		6,060,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 下妻-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,600\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.2/100 & \times & 100/102.0 & \times & 100/89.6 & \div & 14,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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+2

◇地域格差：街路条件▲5.0 交通・接近条件+11.0 環境条件▲15.0

イ 個別格差：物件1, 2一体として

環境条件(上水道引込費用▲3)

画地条件(角地加算+3)

その他条件(宅地転換の難易(宅地との価格差異)▲50)

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,540,000			1.00	0.70	5,280,000
2	6,060,000			1.00	0.70	4,240,000
一括価格 (合計)						9,520,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：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 地価公示価格 下妻-2

所 在：下妻市大宝字本町598番

地 目：宅 地

価 格：13,600円／ m^2

位 置：大宝駅約390m

価 格 時 点：令和 5年 1月 1日

地 積：416 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側6m市道

用途指定等：都市計画区域内・非線引地域 用途地域の指定なし
(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅と農家住宅等が混在する既成住宅地域

第7 附属資料

1 物件位置図

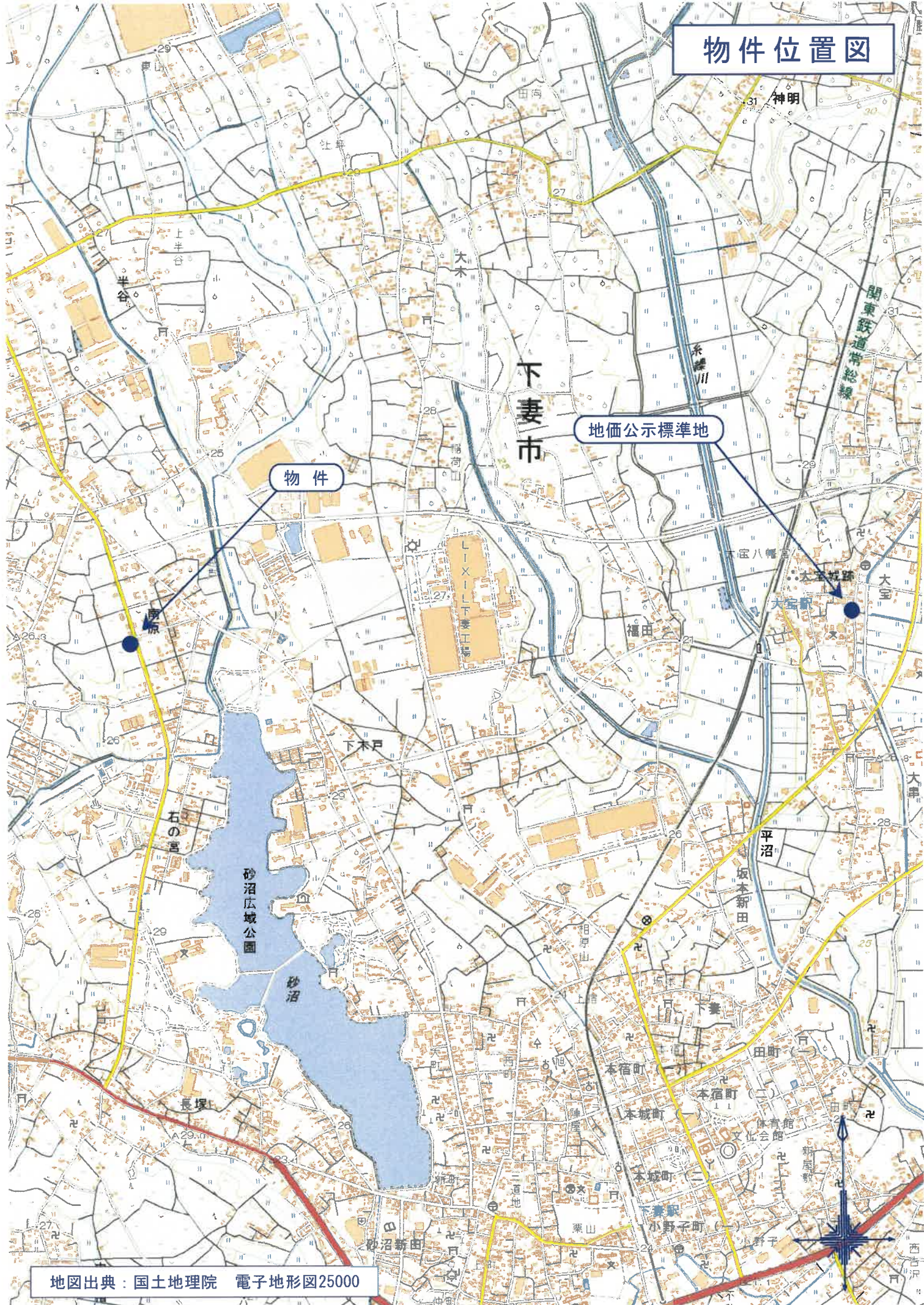
2 周辺見取図

3 公図写

4 土地建物位置関係図

以 上

物件位置図

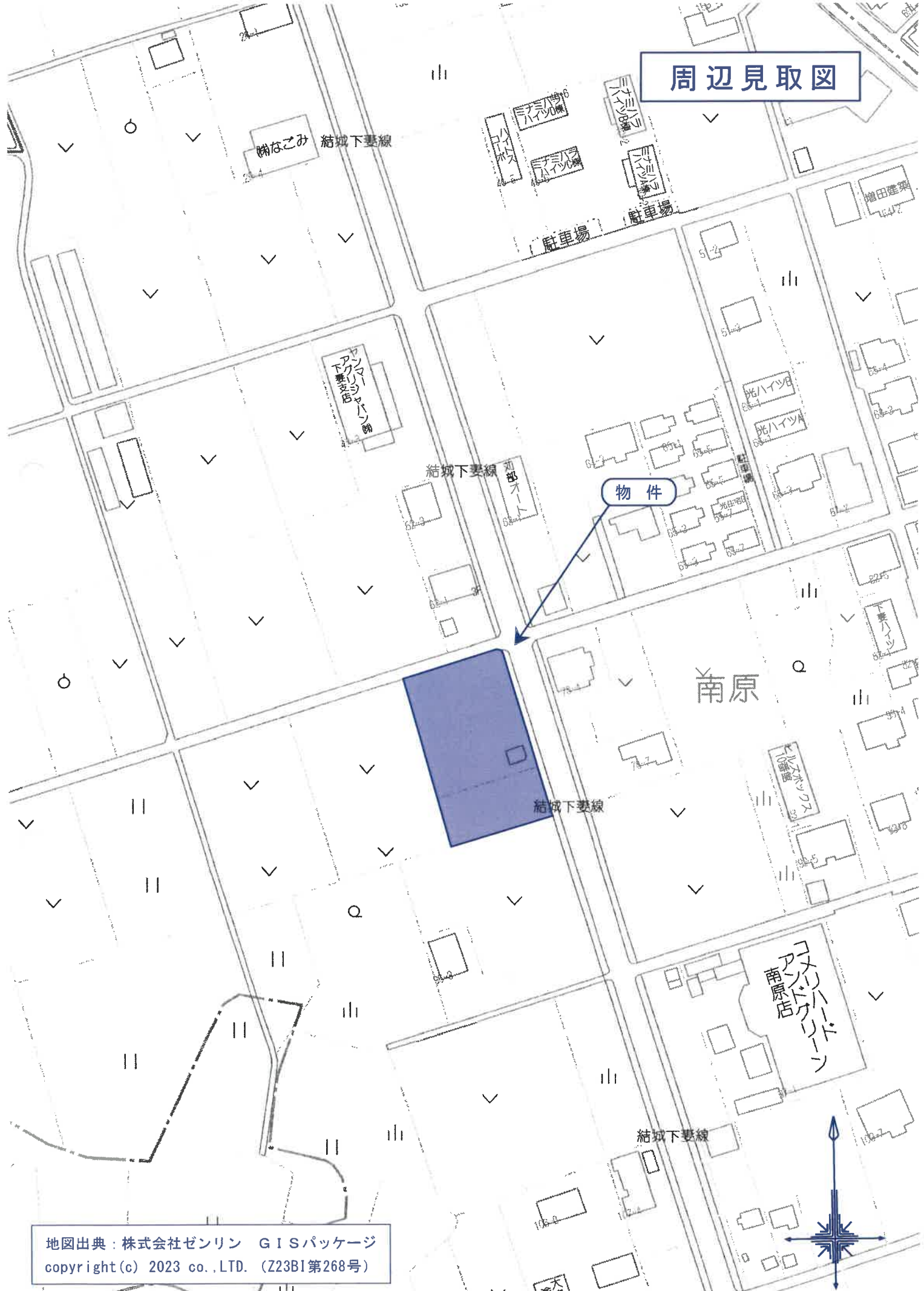


物件

地価公示標準地

下妻市

周辺見取図



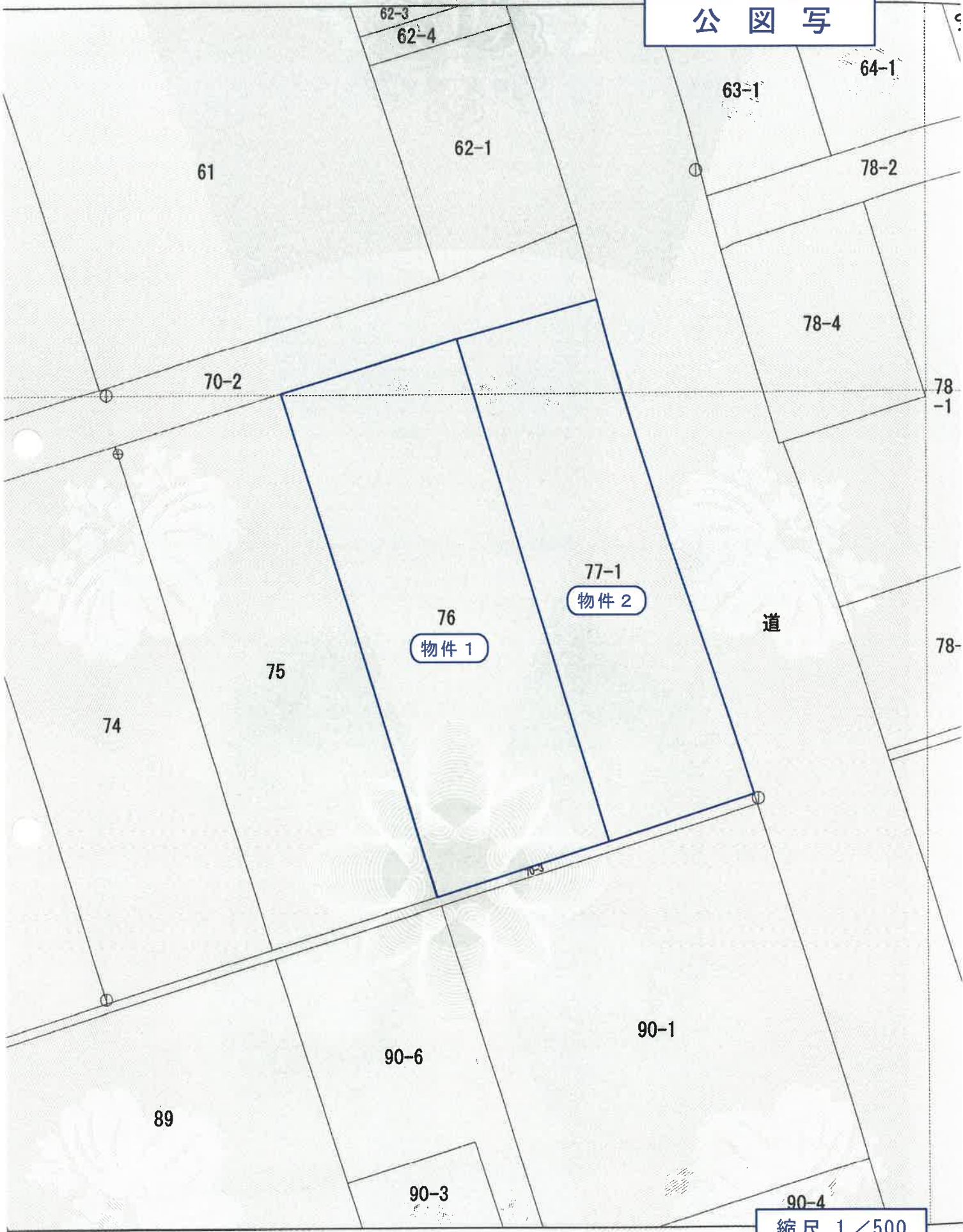
物件

南原

アメリカンハーブドールズ
南原店

地図出典：株式会社ゼンリン GISパッケージ
copyright(c) 2023 co.,LTD. (Z23BI第268号)

公 図 写



縮尺 1 / 500

土地建物位置関係図

事件番号	5年(ケ)72号
物件番号	1・2



物件 1, 2
公簿地目：雑種地
現況地目：雑種地

第三者が賃借利用している土地範囲

70-2 地目：公衆用道路
所有者：下妻市

幅員：約14m
種別：県道（結城下妻線）
舗装：あり
建基法第42条第1項道路

70-3 地目：用悪水路
所有者：下妻市

- ① プレハブ事務所
- ② 車庫（重機用）
- ③ コンテナ
- ④ コンテナ
- ⑤ 犬舎
- ⑥ 自動販売機



縮尺約 1/400

※この図面は、現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません