

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月 9日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 倉 持 忠 博

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 4月 3日から 令和 8年 4月 10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 17日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 8日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所土浦支部
特別売却 実施期間	令和 8年 4月 20日から 令和 8年 4月 21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。 ただし, 特別売却は金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券
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 8年 3月 9日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお, 入札期間及び特別売却実施期間の最終日は午後5時までです。	



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市港町三丁目3656番地460

建物の名称 グランシャルム土浦レイクサイド

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港町三丁目3656番460の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.20平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 土浦市港町三丁目3656番460

地 目 宅地

地 積 1983.52平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 38万6193分の6975

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月19日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 倉 持 忠 博

- 
- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1】  
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】  
なし

---

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1】  
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】  
管理費等の滞納あり。

### 《 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、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市港町三丁目3656番地460

建物の名称 グランシャルム土浦レイクサイド

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港町三丁目3656番460の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.20平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 土浦市港町三丁目3656番460

地 目 宅地

地 積 1983.52平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 38万6193分の6975

令和 7 年 (ケ) 第 60 号  
令和 7 年 11 月 4 日受理  
令和 7 年 12 月 2 日提出

## 現況調査報告書

水戸地方裁判所土浦支部

執行官 溝井隆夫

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市港町三丁目3656番地460

建物の名称 グランシャルム土浦レイクサイド

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 港町三丁目3656番460の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 66.20平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 土浦市港町三丁目3656番460

地 目 宅地

地 積 1983.52平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 38万6193分の6975

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	茨城県土浦市港町三丁目30番9-402号	
建物	物件1	
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が異なる ( <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	<input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	(以下は月額) 管理費 9,380円 修繕積立金 15,690円	令和7年11月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年2月分～令和7年12月分 計 637,650円 (遅延損害金 37,644円(年15%)含む)
管理費等照会先	伏見管理サービス株式会社	
その他の事項	上記滞納合計額には遅延損害金の他に、違約金149,780円、実費2,855円が含まれる。	
敷地権	符号1	
概況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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	<input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 保管開始日 年 月 日
敷地権以外の土地(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)	
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 checked="" 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  
( 2 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
■管理人	<p>1 対象物件に誰がお住まいかまではこちらでは分かりません。</p> <p>2 自動車用駐車場は全戸分の用意はありません。現在は、機械式のもののみ1台分の空きがあったと思います。</p> <p>3 バイク置場もありますが、こちらも空きは1台分だったと思います。</p> <p>(令和7年11月4日聴取)</p>
■A (所有者)	<p>1 本物件には私が家族と共に住んでいます。第三者が使用しているところはありません。</p> <p>2 本物件内での事件や事故は、私が知る限りありません。</p> <p>3 本物件内での大きな不具合はありません。壁紙、襖、障子に破れや剥がれが多数あるくらいです。特に台所のカウンターのところは壁紙がすべて剥がれてしまっています。</p> <p>(令和7年11月5日及び13日聴取)</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  
( 3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況については、上記現場の状況や関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容などから、2枚目記載のとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 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7年11月4日(火)	当 庁	土浦市に対し公課証明書等交付申請(回答あり)
令和7年11月4日(火) 13:40-14:05	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■物件確認</li> <li>■書面投函</li> <li>■管理人面談</li> <li>■外観写真撮影</li> </ul>
令和7年11月4日(火)	当 庁	管理会社へ照会書面送付(回答あり)
令和7年11月5日(水) 16:30-16:40	当 庁	関係人電話聴取
令和7年11月13日(木) 15:15-15:35	物件所在地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■立入調査</li> <li>■写真撮影</li> <li>■関係人聴取</li> <li>■評価人同行</li> </ul>
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</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>		

(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)

令和7年(ケ)第60号  
(土浦市港町3丁目)

土地建物位置関係図  
縮尺：約 1:300



市道  
(港町三丁目10号線)

写真撮影位置方向



約6m

市道  
(港町三丁目9号線)

約6m

グランシャルム土浦  
レイクサイド

車路

機械式  
駐車場  
(16台)

機械式  
駐車場  
(16台)

受水槽

対象物件  
(4階部分)

隣地

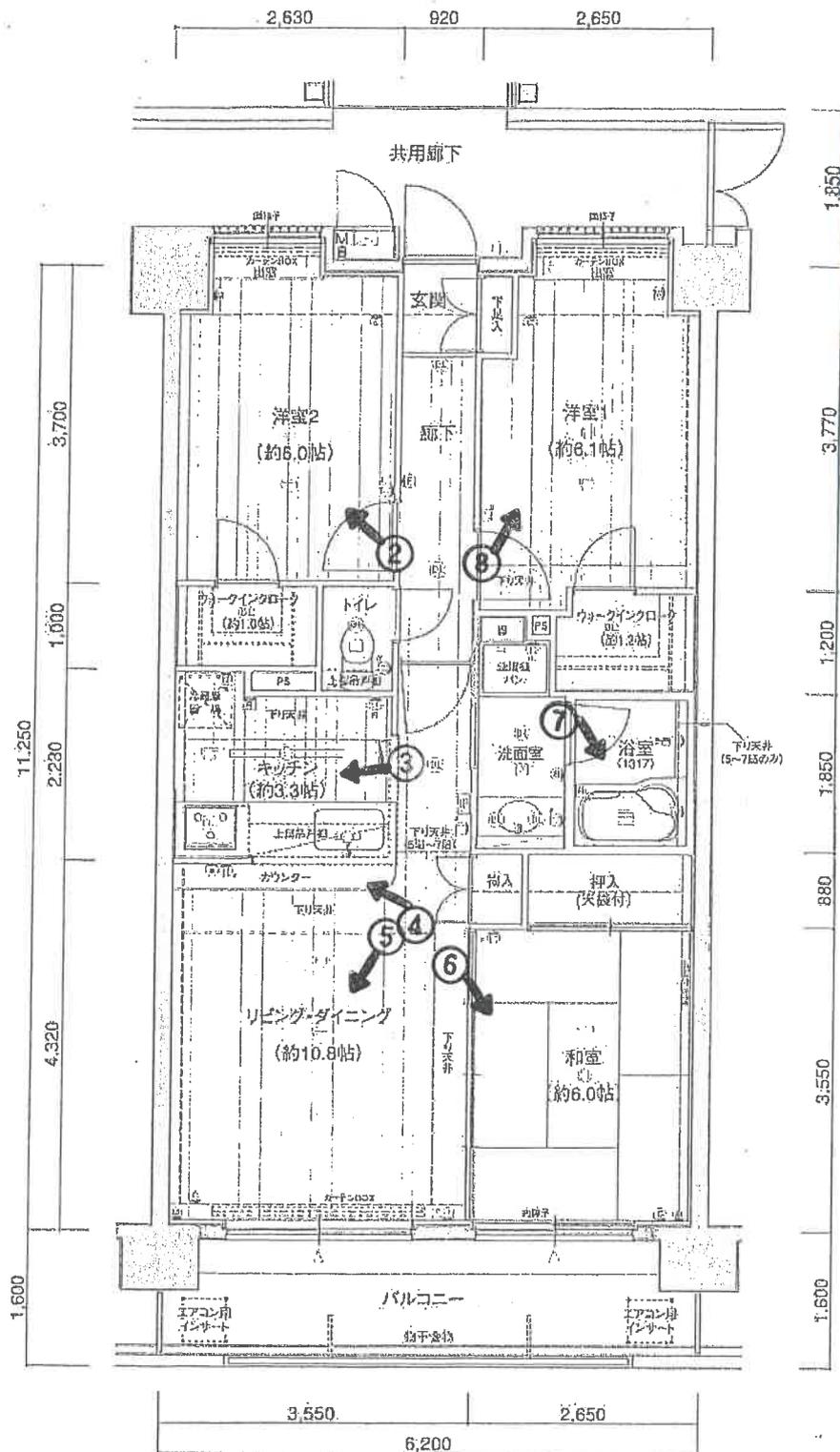
写真撮影位置・方向

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

対象物件: 居宅

写真撮影位置方向

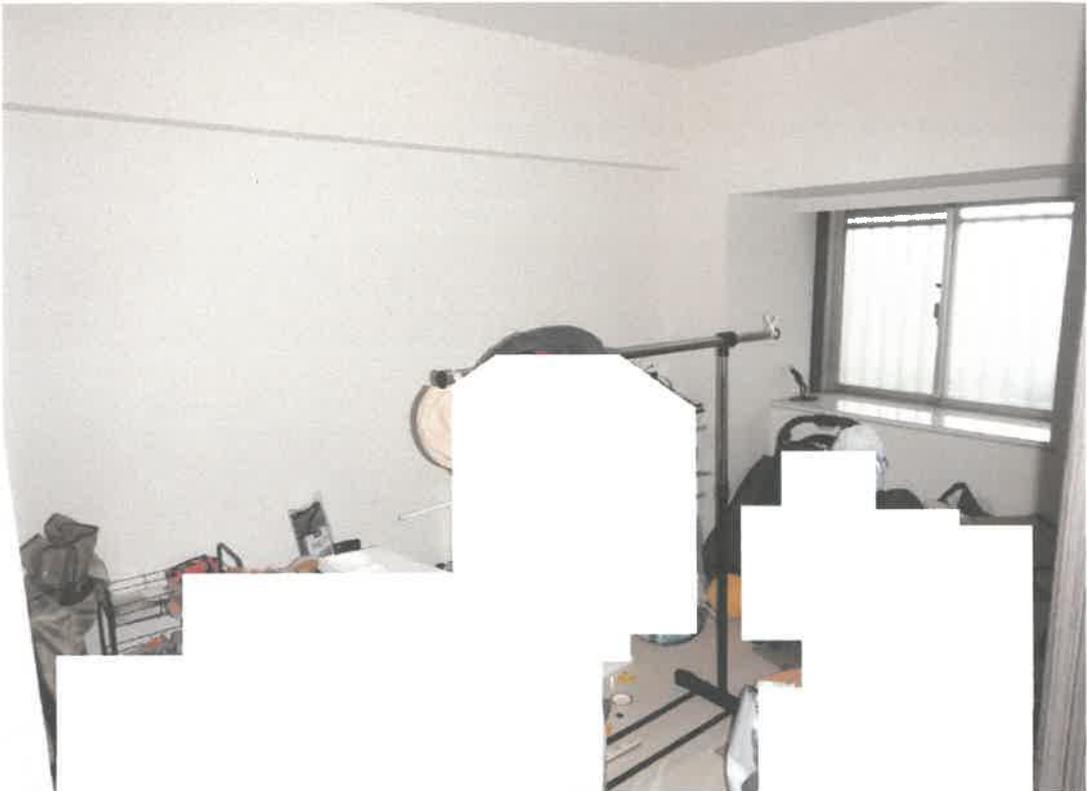


床面積 : 66.20㎡(登記床面積)  
(バルコニー面積 : 約9.45㎡)



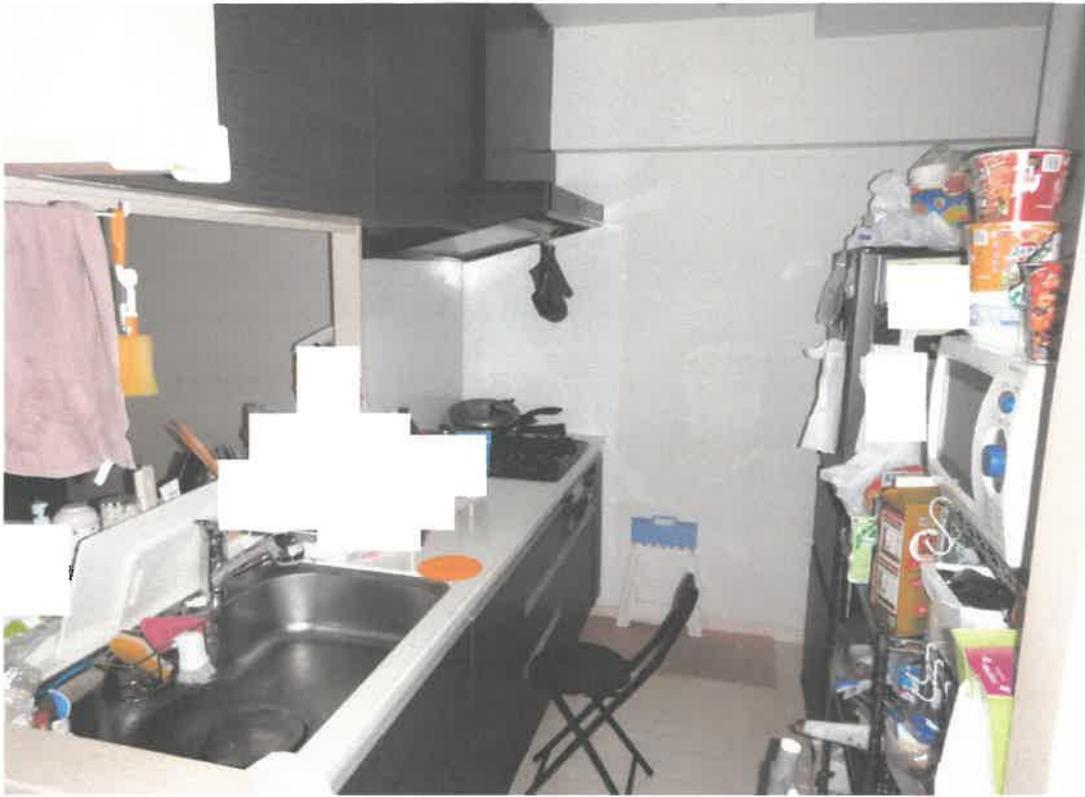


①



②

( 8 枚目)



③



④

壁紙の剥がれ

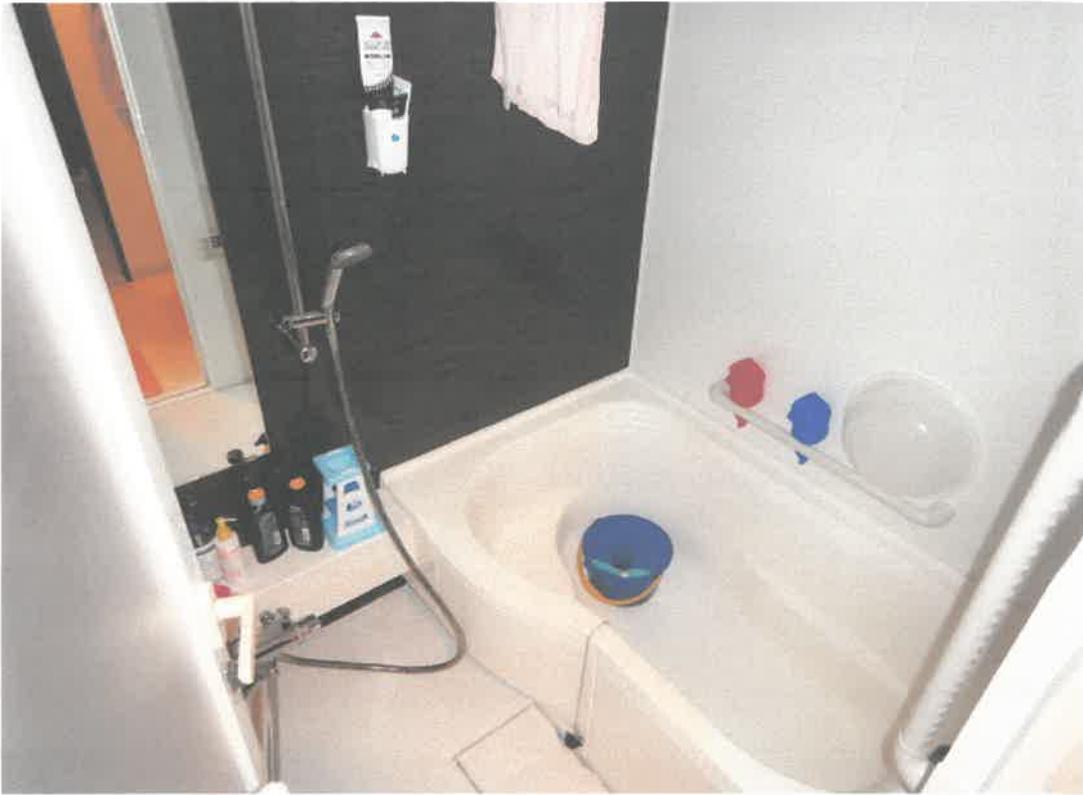
⑤



⑥



( 10 枚目 )



⑦



⑧

令和7年(ケ)第 60号

令和7年11月4日 受命

令和7年11月13日 現地調査

令和7年12月5日 評価

令和7年12月8日 提出

水戸地方裁判所土浦支部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

河 村 直 行 印

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金 8,730,000 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）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	(一棟の建物の表示) 所在 建物の名称	次頁物件目録記載のとおり	同左
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	同左
	(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	同左
	(敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	次頁物件目録記載のとおり	同左
特 記 事 項			
<p>管理費、修繕積立金等の滞納相当額を考慮した評価額である。</p>			

## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市港町三丁目3656番地460

建物の名称 グランシャルム土浦レイクサイド

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 港町三丁目3656番460の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 66.20平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 土浦市港町三丁目3656番460

地 目 宅地

地 積 1983.52平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 38万6193分の6975

## 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（敷地権の目的である土地）

位置・交通	最寄り鉄道駅：JR東日本・常磐線「土浦」駅 駅からの方向・距離：東方へ 約 1.4 km（道路距離） 最寄りバス停留所：コミュニティバス「港町三丁目」停留所 北東方 約600m	
付近の状況	戸建住宅のほか共同住宅等が見られる区画整然とした住宅地域。 今後、格別の変動要因はない。	
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 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 特になし
形状・規模等	土地の形状、間口・奥行、接道状況等は添付の「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模：1,983.52㎡（登記地積）	
接面道路の状況	街路の種別：市道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統：約6m 系統と連続性は普通程度	
	舗装の有無：アスファルト舗装有り	
	側道・背面道：側道（西側 幅員約6m舗装市道）あり	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり (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該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が可能な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、敷地内に引き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施設を利用している場合や、官公庁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。	
土地の利用状況等	本件の区分所有建物を含む8階建集合住宅の敷地として敷地権の対象となっている。	
特記事項	敷地権割合：38万6193分の6975	

## 2. 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランシャルム土浦レイクサイド	
建物の用途	共同住宅（住戸総戸数：55戸）※他に管理員室1戸有り	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成19年 1月23日新築（登記記載） 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約31年	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建	
仕様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	陸屋根、アスファルト防水硬質ウレタンフォーム(外断熱工法)
	外壁	45二丁掛磁器タイル貼、吹付タイル、一部御影石
設備	エレベーター1基（9人乗）、駐車場（平置、機械式）、バイク置場、自転車置場（110台）、ゴミ集積所、受水槽、防災・防犯設備、テレビ共同視聴アンテナ、メールボックス、オートロックシステム、宅配ボックス等	
建物の品等	使用資材：普通程度 施工：普通程度 設計の良否：普通程度	
管理の形態等	管理組合：グランシャルム土浦レイクサイド管理組合 管理方式：委託管理（巡回管理方式） 管理会社：伏見管理サービス株式会社 管理形態：全部委託 その他：管理員室あり	
管理の状況	普通程度	
特記事項	建築確認番号：第 H17確認建築普及協会01367 号 （平成17年12月 9 日付）	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
階 層 ・ 位 置	4階部分・中住戸	部屋の向き	西向き
床 面 積	66.20㎡（登記面積）		
間 取 り	3LDK、バルコニー（約9.45㎡）あり ※添付の建物間取略図のとおり		
仕 様	内 壁	ビニールクロス貼 等	
	床	フローリング、スタイロ畳、CFシート貼 等	
	天 井	ビニールクロス貼 等	
	設 備 等	電気、ガス、給水、給湯、換気、電話、防犯・防災設備 等	
保守管理の状態	やや劣る		
管 理 費 等	<p>管 理 費：月額 9,380円          修繕積立金：月額15,690円          そ の 他：なし          滞 納 額：令和7年11月28日現在、637,650円の滞納がある。          （違約金、遅延損害金等を含む）          滞納額等の詳細は現況調査報告書記載のとおり。</p>		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件所有者（A）が住居として占有している。		
減 価 要 因 と な る 権 利 ・ 経 済 的 費 用 等	管理費、修繕積立金等の滞納相当額		
特 記 事 項	<p>① 内壁仕上げのクロス貼や建具に利用による破損や汚損等が多く見られ、その補修（貼替え、取替え等）を要し、付帯設備については動作確認ができないため、その作動の可否等は不明である。</p> <p>② 本物件の買受時点までに管理費等の滞納が新たに発生する可能性があるので留意を要する。</p>		

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### I 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり試算した。

#### 1 建物価格

目的建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、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た減価修正を行って、建物価格を判定した。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
380,000	66.20	0.4606	11,590,000

ア 再調達原価：専有部分のほか、共用部分の価値（持分価値）、その他外部従物の新規調達原価を含む単価である。（消費税込み）

イ 専有面積：登記面積を採用

ウ 現 価 率

経過年数：19年、経済的残存耐用年数：31年、残価率：10.0%とした定額法による現価率※（0.6580）と観察減価率による補正（対象建物の現況の状態、中古マンションの市場性等を総合的に勘案し、観察減価率を-30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.6580 \times (1 - 0.30) = \underline{0.4606}$$

$$\ast 1 - (1 - R) \times n / N \quad \{R : \text{残価率} \quad n : \text{経過年数} \quad N : \text{耐用年数}(\text{経過年数} + \text{残存耐用年数})\}$$

#### 2 敷地権価格

更地価格を算出し、これに建付減価を行い、更に敷地権割合を乗じて、次のとおり敷地権価格を求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷 地 権 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
46,700	1.050	1,983.52	1.00	6975/386193	1,760,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

評価対象地と類似する利用価値を有すると認められる地価公示標準地又は地価調査基準地から比準して次のとおり査定した。

【 地価調査基準地：土浦-13 】

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$44,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100.0 \times 100/94.5 = 46,700 \text{ 円/㎡}$$

- ◇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（±0.0%）である。
- ◇標準化補正：増減価要因なし ±0.0% (1.000)
- ◇地域格差：公示地等と対象地が所在する地域の街路、接近性、環境等の品等比較

街路条件	交通接近条件	環境条件	行政的条件	その他条件	総合(相乗積)
1.000	1.000	1.050	0.900	1.000	0.945

- イ 個別格差：(画地条件) 1.050  
(格差の内訳)  
・角地 +5.0% (1.050)
- 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から建付減価は不要と判断した。
- オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

### 3 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
11,590,000	1,760,000	1.030	13,750,000

- ウ 個別格差：階層、位置、品等程度等の比較（下記参照）  
A 階層別補正：4階 +3.0% (1.030)  
B 位置別補正：中住戸 ±0.0% (1.000)  
C その他補正：内部の状態（間取り）等 ±0.0% (1.000)  
・個別格差率 (A×B×C)：1.030

## II 比準価格の試算

同種の取引事例等を参考として、比準価格を次のとおり試算した。

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
200,000	1.030	66.20	13,640,000

- ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を上記のとおり査定した。
- イ 個別格差：階層、位置、品等程度等の比較（下記参照）  
A 階層別補正：4階 +3.0% (1.030)  
B 位置別補正：中住戸 ±0.0% (1.000)  
C その他補正：内部の状態（間取り）等 ±0.0% (1.000)  
・個別格差率 (A×B×C)：1.030

- ウ 専有面積：登記面積を採用

### Ⅲ 評価額の決定

#### 1 試算価格の調整

積算価格、比準価格が下記のとおり算定された。本件においては、両試算価格を相互に関連づけ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
I 積算価格	13,750,000	1.00	13,750,000
II 比準価格	13,640,000	1.00	13,640,000
調整後の価格			13,700,000

※ 物件の個別性を反映した積算価格と市場の実勢を反映した比準価格を0.5:0.5で加重平均し、上記のとおり調整後の価格を求めた。

イ 占有減価修正：減価の必要なし。

#### 2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ
13,700,000	1.00	0.70	0.91	—	8,730,000

イ 市場性修正：市場性修正を要する状況及び要因等はない。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納額と評価時以降に発生すると予測される管理費等の滞納相当額の合計金額を考慮し、減価を行った。

オ その他の控除減価（敷金等）：減価の必要なし。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価調査基準地：土浦－13  
所 在：土浦市港町3丁目3656番20「港町3-2-6」  
価 格：44,100円/㎡  
位 置：JR常磐線「土浦」駅 1.3km  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：240㎡  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
接 面 街 路：北側 6m 市道  
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%，容積率 100%）  
地域の概要：一般住宅が多い区画整然とした湖岸の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 周辺見取図
- 3 公 図 写
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取略図

以 上







(縮尺 1:500)

公園

敷地権の目的たる土地

3656-460

3656-455

3656-458

3656-450

49

36-456

36-444

3656-445

3656-439

3656-440

3656-207

3656-435

3656-208

地積測量図

登記年月日 平成17年10月19日

整理番号 065810

座標表

地積番	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	面積
P3	576.776	499.743	43.029	247.91	424752				
P2	579.413	518.676	35.013	202.86	387369				
R1	627.142	534.756	17.968	17.968	081056				
K35	529.018	520.658	87.020	232.85	246656				
K36	528.246	497.736	25.059	153.43	216514				
K37	526.707	495.599	2.007	1256	390028				
合計		合計		合計		合計		合計	
		1983.5203906		1983.52					
地積番	X	Y	X	Y	X	Y	X	Y	面積
K30	523.766	558.544	5.799	-2369	687037				
K31	524.839	556.529	3.854	-2406	202506				
K32	524.807	554.690	3.907	-2441	120549				
K33	525.177	552.722	3.255	-2034	951135				
K34	525.359	551.435	17.966	-11235	199794				
P1	527.342	534.756	12.809	-8035	623678				
P2	579.413	538.626	35.013	-20286	987369				
P3	576.176	499.743	33.572	-19343	380872				
K1	512.309	505.054	7.551	3868	445259				
K2	510.363	507.294	75.073	38314	481439				
K6	516.452	580.127	74.964	38715	307728				
K7	518.807	582.258	2.594	1345	785358				
K8	589.694	582.721	0.411	242	363001				
K9	592.389	582.669	-0.218	-129	140802				
K10	594.382	582.503	-0.465	-276	387630				
K11	596.360	582.204	-0.734	-437	728240				
K12	598.314	581.769	-0.993	-594	125802				
K13	600.240	581.211	-1.184	-710	684160				
K14	602.135	580.585	-1.345	-809	871575				
K15	604.001	579.866	-1.518	-916	873518				
K16	605.835	579.067	-1.725	-1045	065375				
K17	607.607	578.411	-1.913	-1162	352191				
K18	609.344	577.554	-2.099	-1279	013056				
K19	611.000	576.642	-2.327	-1421	797069				
K20	612.599	574.827	-2.536	-1553	551064				
K21	614.103	573.506	-2.723	-1672	202459				
K22	615.528	572.104	-2.871	-1767	180888				
K23	616.881	570.535	-3.018	-1861	746458				
K24	618.155	569.086	-3.140	-1941	066799				
K25	619.356	567.495	-3.275	-2028	390909				
K26	620.435	565.811	-3.426	-2127	471515				
K27	621.437	564.066	-3.537	-2197	561929				
K28	622.304	562.274	-3.636	-2263	941922				
K29	623.879	560.428	-3.730	-2324	384620				
合計		合計		合計		合計		合計	
		7093.66		7093.66					

点	X座標	Y座標	備考
K41	594.285	492.265	上海市金属標
K42	591.993	490.271	上海市金属標



境界点	境界点の種類
①	固定
②	金属
③	固定
④	固定
⑤	固定

縮尺 1/1000

申請人

17年7月10日

作業者

これは図面に記載された測量結果を証明する図面  
 (水戸地方務局土庫文庫管理)  
 令和7年0月17日 福岡法務局

※A3版をA4版に縮小

平成19年2月14日

建物図面  
各階平面図

登記番号  
36556#450の402

住所  
上海市港町三丁目36556番地460

対象物件

3655-203

3655-460

建物の高さが40m  
建物の座する部分41倍

縮尺 1/500

縮尺

申請人

縮尺 1/250

作成者

作成者

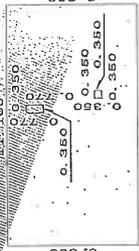
(東京士地家量測株式会社)

平成19年2月14日

登記年月日 平成19年2月14日

整理番号 05216210

各階平面図



求積表

6.000 X 11.100 = 66.600000  
 0.770 X 0.350 = -0.269500  
 0.350 X 0.350 = -0.122500

合計 66.208000  
 面積 66.20 ㎡

これは図面に記載された内容が正しいことを証明する図面です。  
 (水戸地方税法局土潮支局管轄)  
 令和7年9月17日  
 福岡法務局

※A3版をA4版に縮小

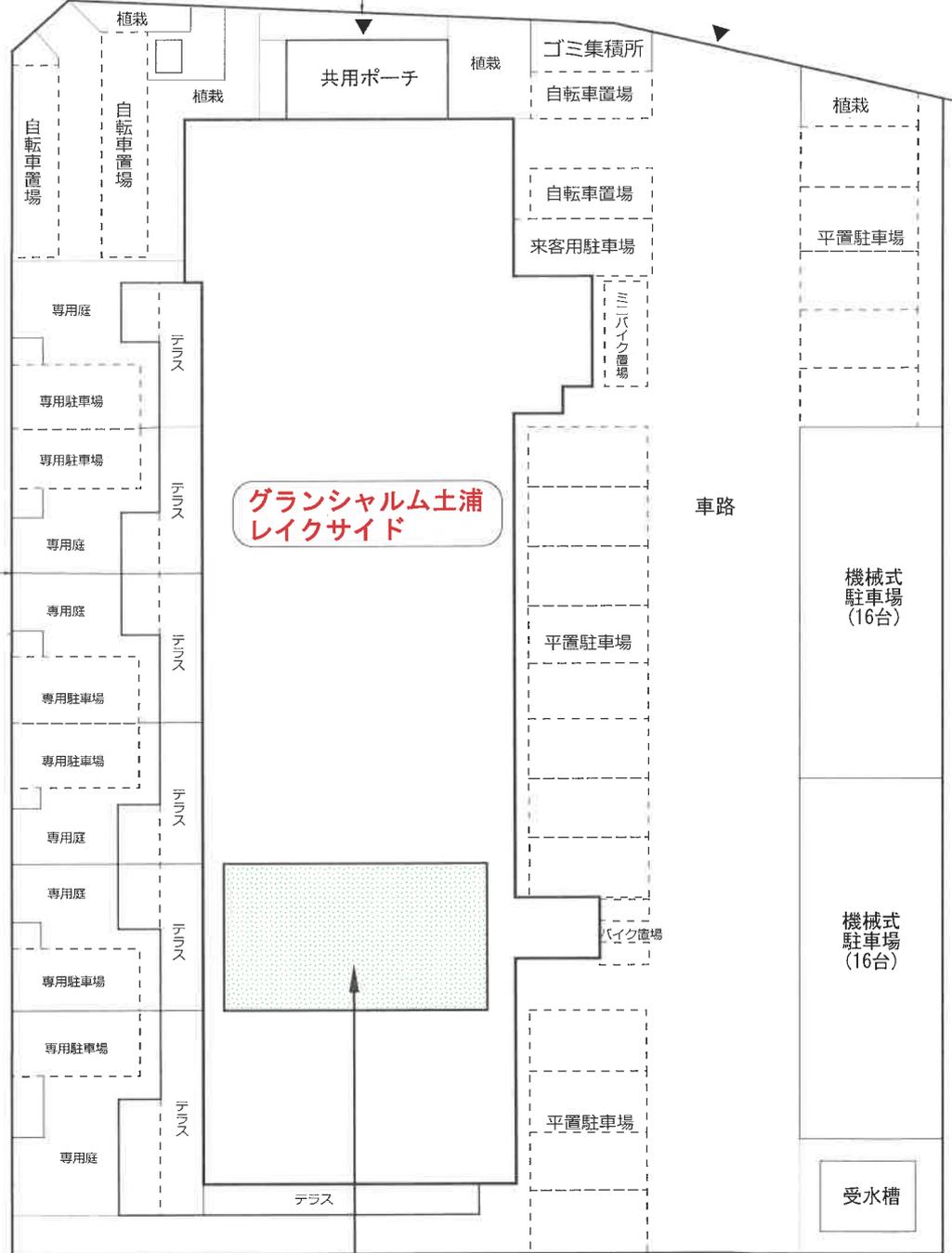


市道  
(港町三丁目10号線)

約6m

市道  
(港町三丁目9号線)

約6m



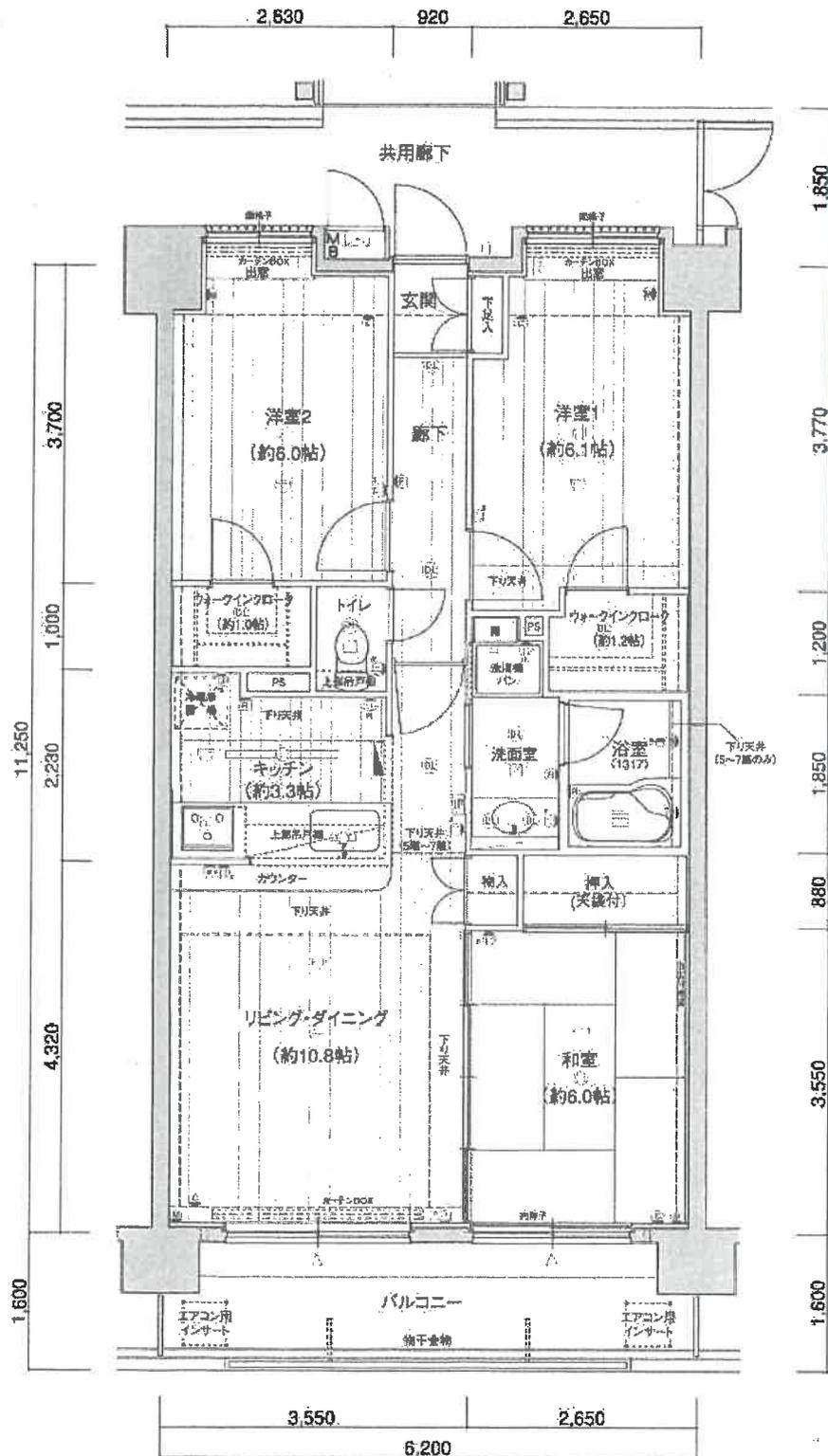
対象物件  
(4階部分)

隣地

※この図面は現地概測等により作成した概略図であり、境界を確定した実測図ではありません。

建物間取略図

対象物件: 居宅



床面積 : 66.20㎡ (登記床面積)  
(バルコニー面積 : 約9.45㎡)

