

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 31 日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

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 9 月 25 日から 令和 8 年 10 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 9 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 10 月 30 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 10 月 13 日から 令和 8 年 10 月 14 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 8 月 31 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,990,000 10,392,000		2,598,000	101,328	21,713
	</				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 土浦市川ロー丁目 899 番地 1
建物の名称 ポレスターセントラルシティ土浦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川ロー丁目 899 番 1 の 303
建物の名称 303
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 3 階部分 78.18 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 土浦市川ロー丁目 899 番 1
地 目 宅地
地 積 2531.53 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 92 万 1554 分の 8196

物 件 明 細 書

令和 8年 7月27日

水戸地方裁判所土浦支部

裁判所書記官 小 島 初 枝

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】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 土浦市川口一丁目 899 番地 1

建物の名称 ポレスターセントラルシティ土浦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川口一丁目 899 番 1 の 303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 78.18 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 土浦市川口一丁目 899 番 1

地 目 宅地

地 積 2531.53 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 92 万 1554 分の 8196

令和 7 年 (ケ) 第 66号

令和 7 年 12月 9日受理

令和 8 年 1月 9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 土浦市川口一丁目899番地1

建物の名称 ポレスターセントラルシティ土浦

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 川口一丁目 899番1の303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 78.18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 土浦市川口一丁目899番1

地 目 宅地

地 積 2531.53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 92万1554分の8196

(2 枚目)

占有者及び占有権原（物件 1 関係）		
占有範囲		☒ 全部 ☐
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（■C（Bの妻））の陳述／■提示文書（居住用建物賃貸借契約書）の要旨		
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占有開始時期		令和6年8月31日
最初の契約等	契約日	令和6年8月22日
	期間	令和6年8月31日から ☒ 令和8年8月30日まで 2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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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		毎月金 118,000 円（ ☒ 毎月 27 日までに翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金：118,000 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 ☐ 「執行官の意見」のとおり
契約書ではB及びCが共同で借主となっているが、両者は夫婦であるから、CはBの占有補助者であると認めた。		

（注） チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 対象物件には賃借人の方がお住まいだと思います。 2 駐車場は全戸分の用意がありますが、2台目を希望される方もいらっしやいますので、現在空きがありません。 3 バイク置場や駐輪場についてはそれぞれ空きがあります。 4 対象物件についての事件や事故はないと思います。 (令和7年12月9日聴取)
■C (賃借人)	1 対象物件は私と夫が共同借主として賃借しています。 2 対象物件内での大きな不具合はありません。 3 玄関扉のストッパーや玄関網戸の床面レールが取れている、納戸の木枠が外れているくらいです。 4 賃貸借契約書の私の氏が旧姓となっています。 (令和7年12月15日および23日聴取)
■Aからの回答書	1 対象物件について事件や事故はない。 2 対象物件内での不具合はない。 3 対象物件内でペットを飼っていたことはない。 4 対象物件について間取が変更となるようなリフォームはしていない。 5 対象物件は第三者に賃貸中である。 6 賃貸借の条件は3枚目記載のとおりである。 7 賃料の滞納はない。 (令和7年12月17日付回答書)

(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

- 1 本物件の状況は、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 本物件の占有状況については、上記現場の状況、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判断して、2枚目および3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

（ 5 枚目）

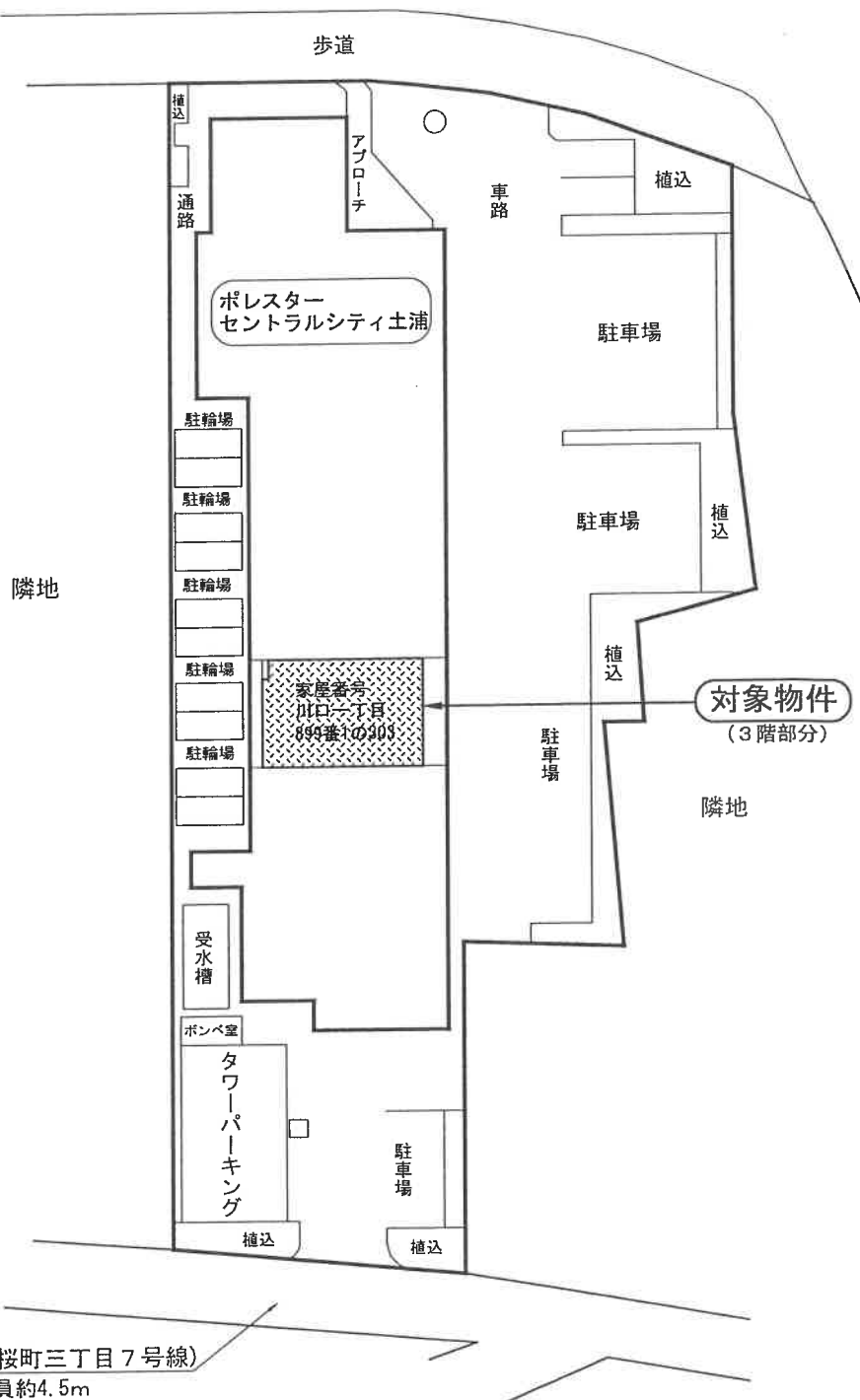
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月9日(火)	当 庁	■ 土浦市に対し公課証明書等の交付 申請書送付（回答あり） ■ 所有者Aへ照会書面送付（回答あり）
令和7年12月9日(火) 11:10-11:30	物件所在地	■ 物件確認 ■ 管理人聴取 ■ 書面投函 ■ 外観写真撮影
令和7年12月10日(水)	当 庁	管理会社へ照会書面送付（回答あり）
令和7年12月15日(月) 12:20-12:30	当 庁	関係人電話聴取
令和7年12月23日(火) 13:30-13:50	物件所在地	■ 立入調査 ■ 写真撮影 ■ 関係人聴取 ■ 評価人同行
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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)



国道125号
幅員約17m



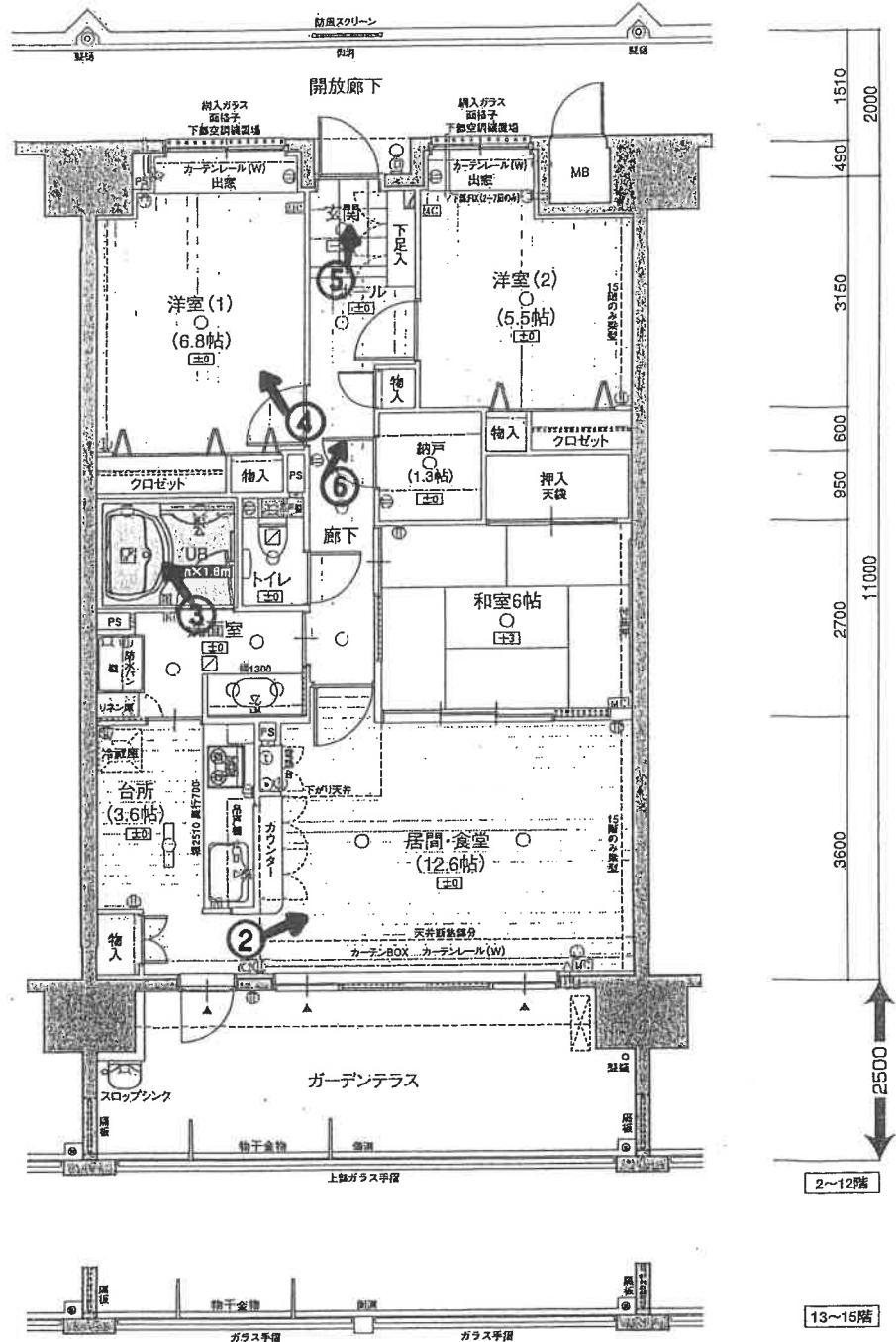
←○写真撮影位置・方向

※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





①



②

③



④



網戸の枠

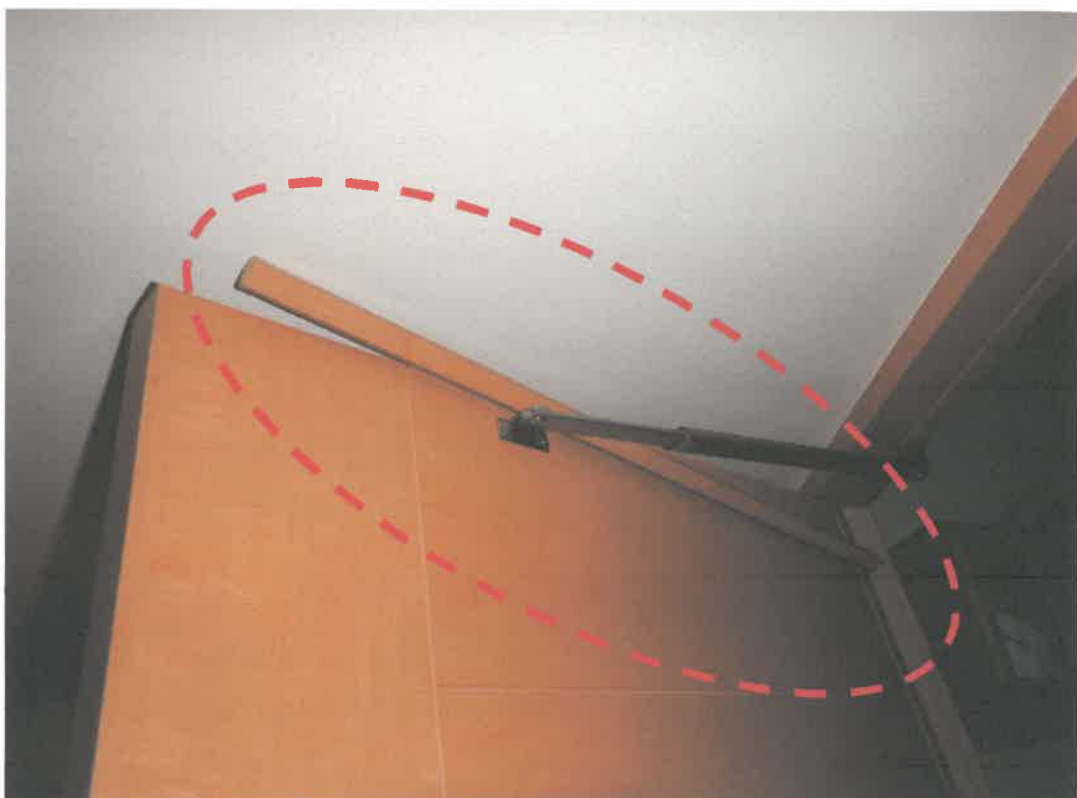
ストッパー

⑤



⑥

木枠



令和7年（ケ）第 66 号

令和7年12月9日 受 命

令和7年12月23日 現地調査

令和8年1月13日 評 価

令和8年1月25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 12,990,000 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	次頁物件目録記載のとおり	同左
	建物の名称		
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	次頁物件目録記載のとおり	同左
	建物の名称		
	種類		
	構造		
	床面積		
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号	次頁物件目録記載のとおり	同左
	所在及び地番		
	地目		
	地積		
	(敷地権の表示)		
	土地の符号	次頁物件目録記載のとおり	同左
	敷地権の種類		
	敷地権の割合		
特記事項			

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 土浦市川口一丁目 899 番地 1

建物の名称 ポレスターセントラルシティ土浦

（専有部分の建物の表示）

家屋番号 川口一丁目 899 番 1 の 303

建物の名称 303

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 78.18 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 土浦市川口一丁目 899 番 1

地 目 宅地

地 積 2531.53 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 92 万 1554 分の 8196

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：北西方へ 約 500 m（道路距離） 最寄りバス停留所：関鉄バス等「川口町」停留所 直前	
付近の状況	中層ビル、小売店舗、飲食店等が多い古くからの商業地域。 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 商業地域 80% 600% 準防火地域
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：2,531.53㎡（登記地積）	
接面道路の状況	街路の種別： 国道（建築基準法第42条1項1号道路）	
	幅員・系統： 約 17 m 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： 背面道（南西側 幅員約4.5m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15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：92万1554分の8196	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名		ポレスターセントラルシティ土浦
建物の用途		共同住宅（住戸総戸数：110戸）※他に管理事務室等あり
建築時期及び経済的残存耐用年数		建築年月日：平成19年 6月 8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15階建
仕様様	基本構造	鉄筋コンクリート造
	屋根	コンクリート金コテ押えの上 断熱アスファルト防水
	外壁	タイル貼及び吹付タイル
設備		エレベーター2基（9人乗）、駐車場（平面及び立体駐車場）、駐輪場、トランクルーム、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：ポレスターセントラルシティ土浦管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：大和ライフリンク株式会社 管理形態：全部委託 その他：管理事務室あり
管理の状況		普通程度
特記事項		建築確認番号：第 ERI05034317 号（平成17年10月14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		3階部分・中住戸	部屋の向き	南東向き
床 面 積		78.18㎡（登記面積）		
間 取 り		3LDK、ガーデンテラス(約18㎡)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、畳敷、クッションフロアシート貼 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		普通程度		
管 理 費 等		管 理 費：月額 17,550円 修繕積立金：月額 21,040円 そ の 他：CATV利用料 月額1,575円、駐車場使用料 月額5,000円 滞 納 額：令和7年12月17日現在、滞納はない。 （現況調査報告書記載のとおり）		
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		賃借人（B）が住居として占有している。 賃借権は買受人に対抗できないものと判断した。 占有状況、賃貸借契約等の詳細は現況調査報告書記載のとおり。		
減 価 要 因 と な る 権 利 ・ 経 済 的 費 用 等		なし		
特 記 事 項		① 内壁仕上げのクロス貼や建具に利用による汚損等が見られ、その補修（貼替え、取替え等）を要し、その他の損傷・不具合箇所は現況調査報告書記載のとおりであり、目視不可能な瑕疵の詳細は専門調査機関による詳細調査を行わないと確定できず、付帯設備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。 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。		

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、各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
390,000	78.18	0.5264	16,050,000

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－20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} : 0.6580 \times (1 - 0.20) = 0.5264$$

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

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
72,400	1.020	2,531.53	1.00	8196/921554	1,660,000

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 5-1】

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/85.5 & = & 72,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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（±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	0.950	0.900	1.000	1.000	0.855

イ 個 別 格 差：（画地条件）1.020

（格差の内訳）

・二方路地 +2.0% (1.020)

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
16,050,000	1,660,000	1.020	18,060,000

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：3階 +2.0% (1.020)

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）：1.020

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
250,000	1.020	78.18	19,940,000

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：3階 +2.0% (1.020)

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）：1.020

ウ 専有面積：登記面積を採用

Ⅲ 収益価格の試算（直接還元法）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益（円） ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収 益 価 格 （円） ア×イ÷ウ×エ
1,416,000	1.00	8%	0.95	16,820,000

ア 総 収 益：1,416,000円

現況賃料（現況調査報告書記載の賃貸借契約に基づく現況賃料）
月額 118,000円 × 12ヶ月 = 1,416,000円（総収益）

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗 利 回 り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案して査定した。

エ その他補正：維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。
本件の場合、今後の修繕費等を考慮し、上記のとおり査定した。

Ⅳ 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格、比準価格及び収益価格が下記のとおり算定された。本件においては、各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	18,060,000	1.00	18,060,000
Ⅱ 比準価格	19,940,000	1.00	19,940,000
Ⅲ 収益価格	16,820,000	1.00	16,820,000
調整後の価格			18,560,000

※ 各試算価格の性格等を踏まえ、積算価格、比準価格、収益価格を 4：4：2 の割合で加重平均し、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) $\frac{\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ}}{\text{エ} \times \text{オ}}$
18,560,000	1.00	0.70	1.00	1.00	12,990,000

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：管理費等の滞納額はなく、減価の必要なし。

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5-1

所 在：土浦市中央1丁目902番19「中央1-1-26」

価 格：61,900円/㎡

位 置：JR常磐線「土浦」駅 600m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：346㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側 15m 国道

用途指定等：商業地域（建ぺい率 80%，容積率 600%），防火地域

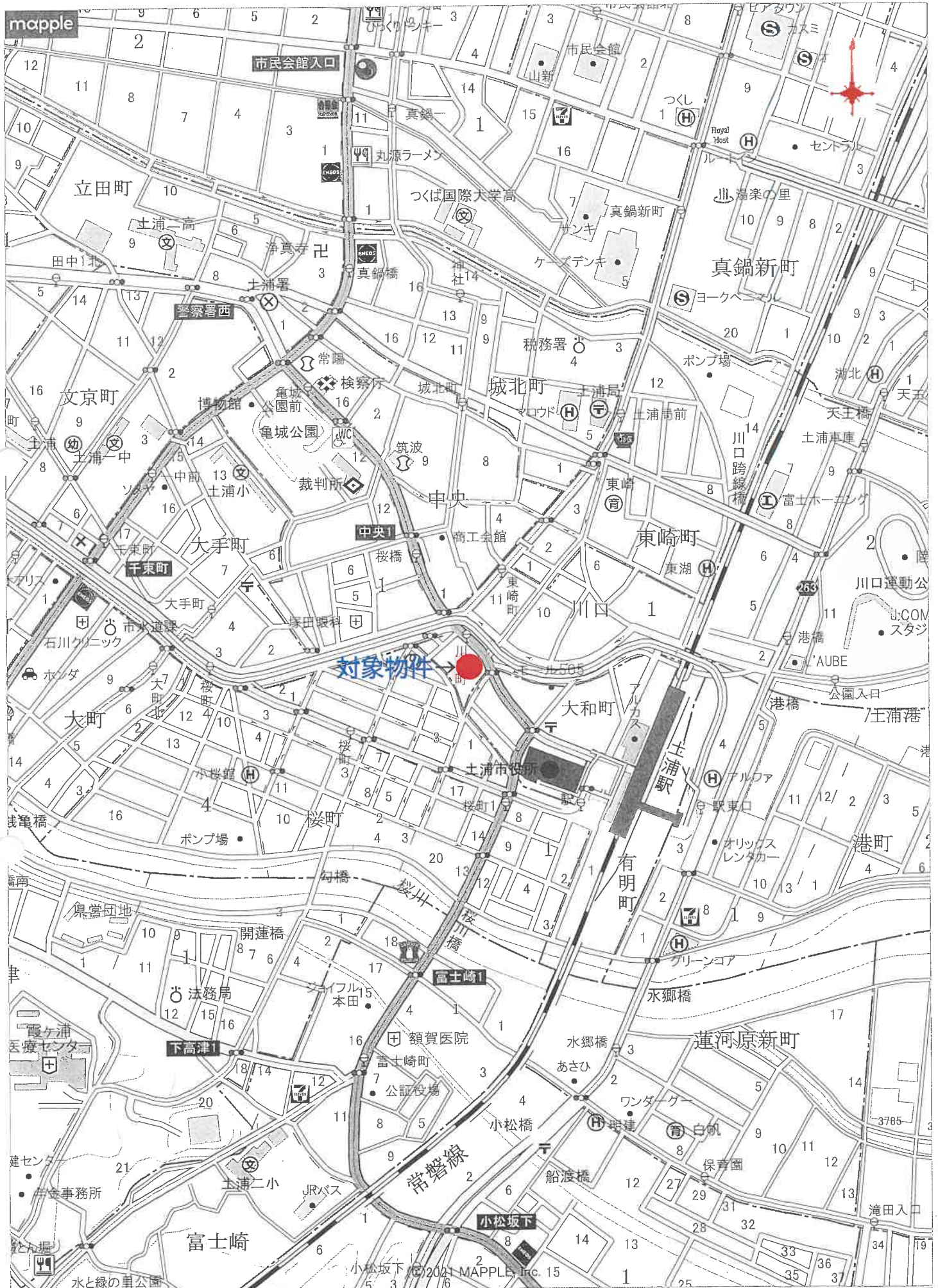
地域の概要：中層ビル、小売店舗が多い古くからの商業地域

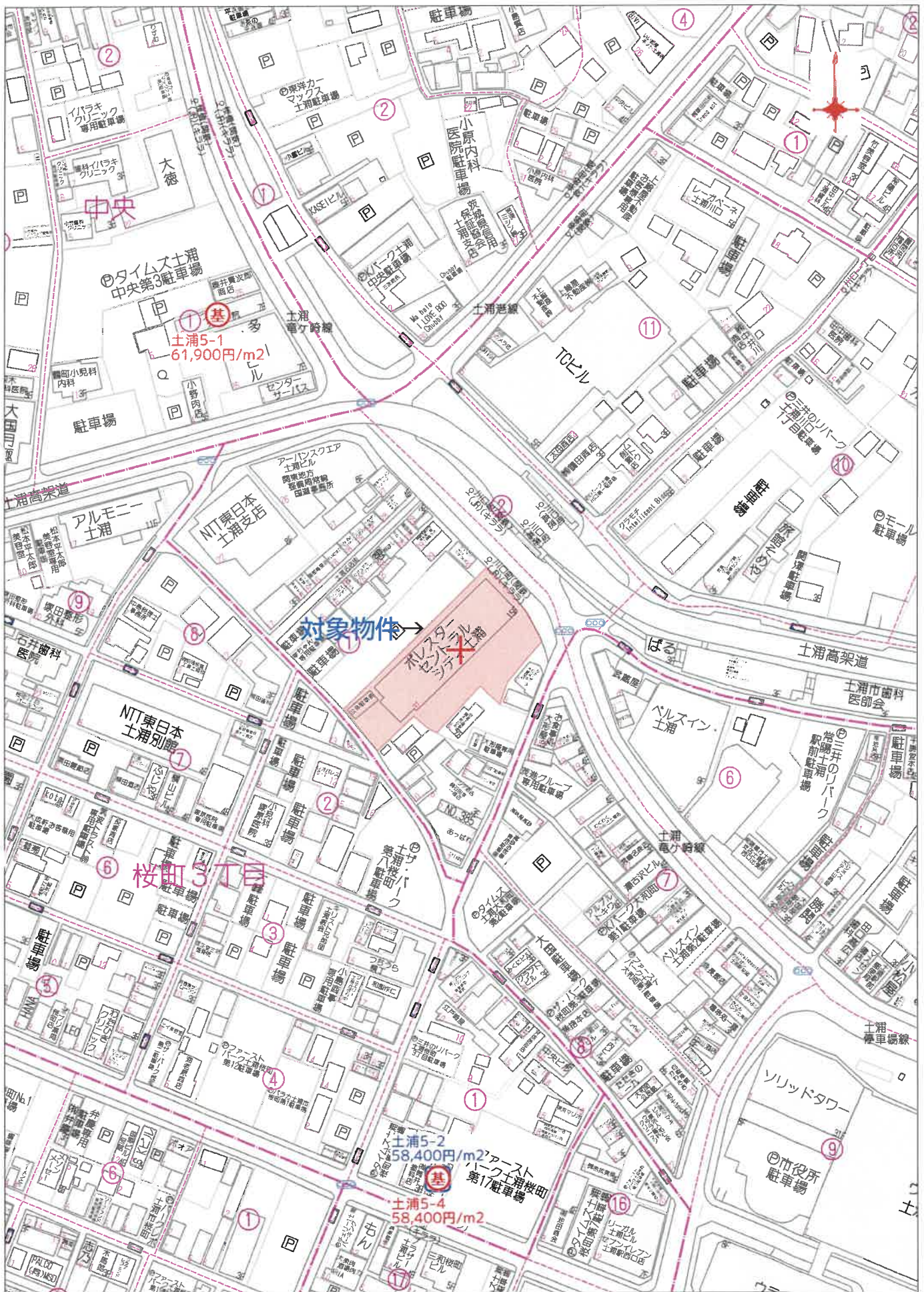
第7 附属資料の表示

- 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

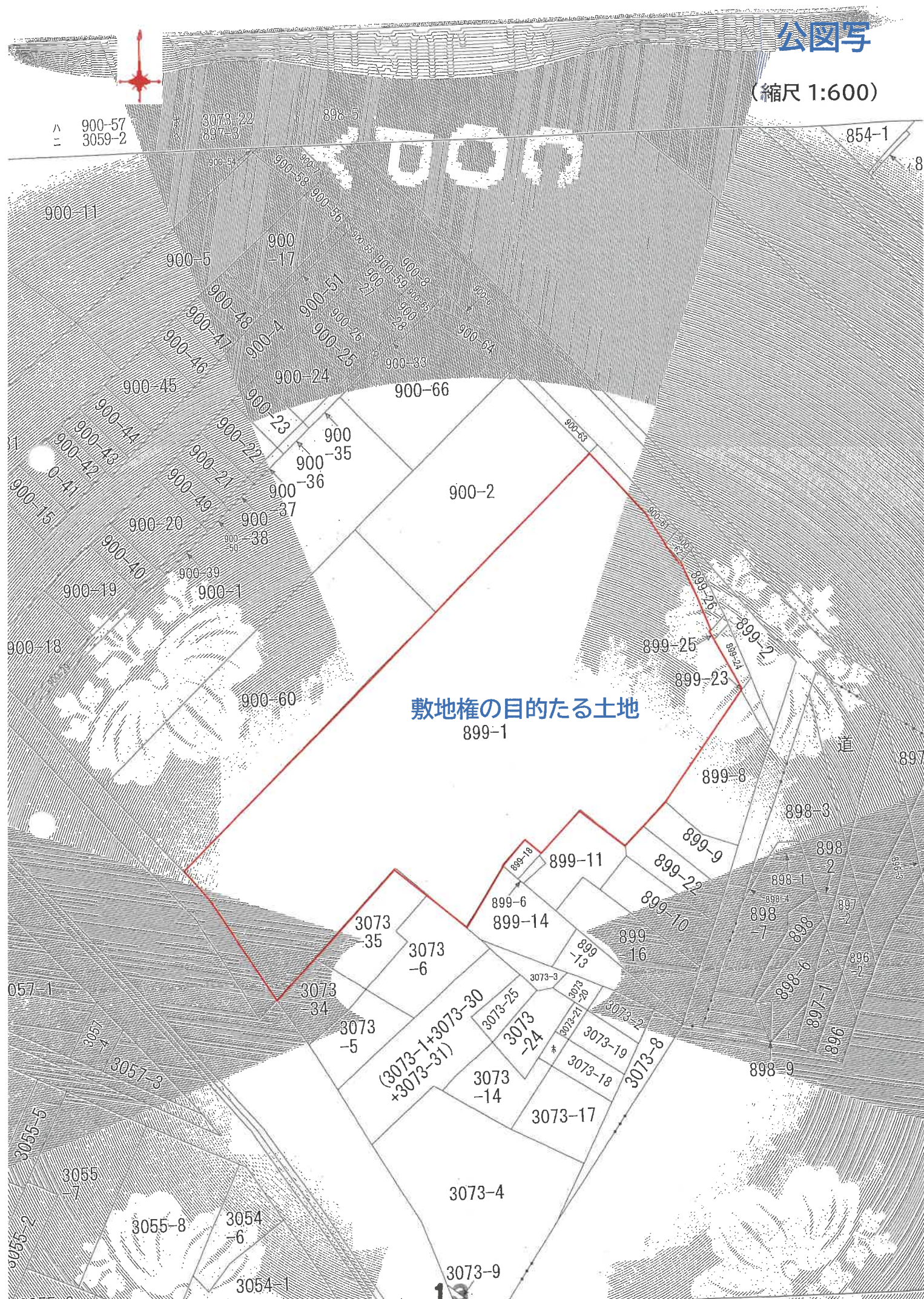
以 上

物件位置図





(縮尺 1:2,000)



執照番号 023506

新

图 量 积 地

丁巳年正月十四日

箱天 1 / 500

人
生
世

5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843

作者

69782W

地積測量図写

平成十七年五月参拜日記

敷地権の目的たる土地

[illegible]

事界点	(6)	石	境果標の産類
	(金)	金	杭
	(口)	金	標
	(木)	コックリード杭	
		ガラスナック杭	
	(銀)	金	産

※A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成19年7月13日

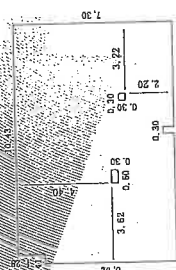
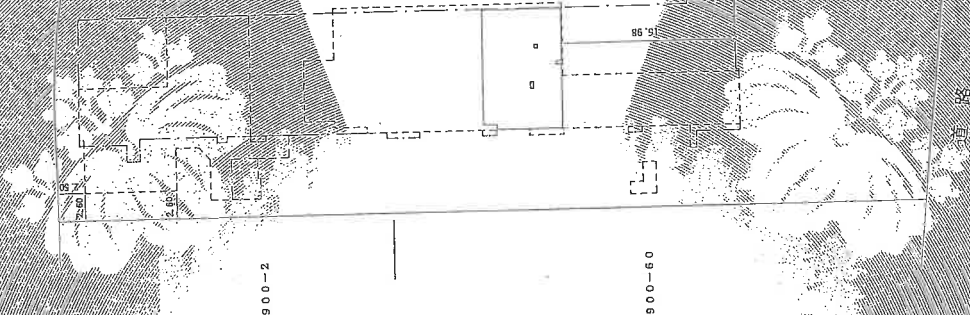
整理番号 015364

建物図面
各階平面図

図面番号 別添1頁899番の303

建物の所在 土浦市川口一丁目899番地1

道路



求積表	
10.43 X 1.28	= 13.350400
10.84 X 5.52	= 59.836800
4.77 X 0.50	= 2.385000
5.77 X 0.50	= 2.885000
0.60 X 0.30	= -0.180000
0.30 X 0.30	= -0.090000
計	78.187300

床面積 78.18 m²

対象物件

平成19年7月13日

作成者

申請人

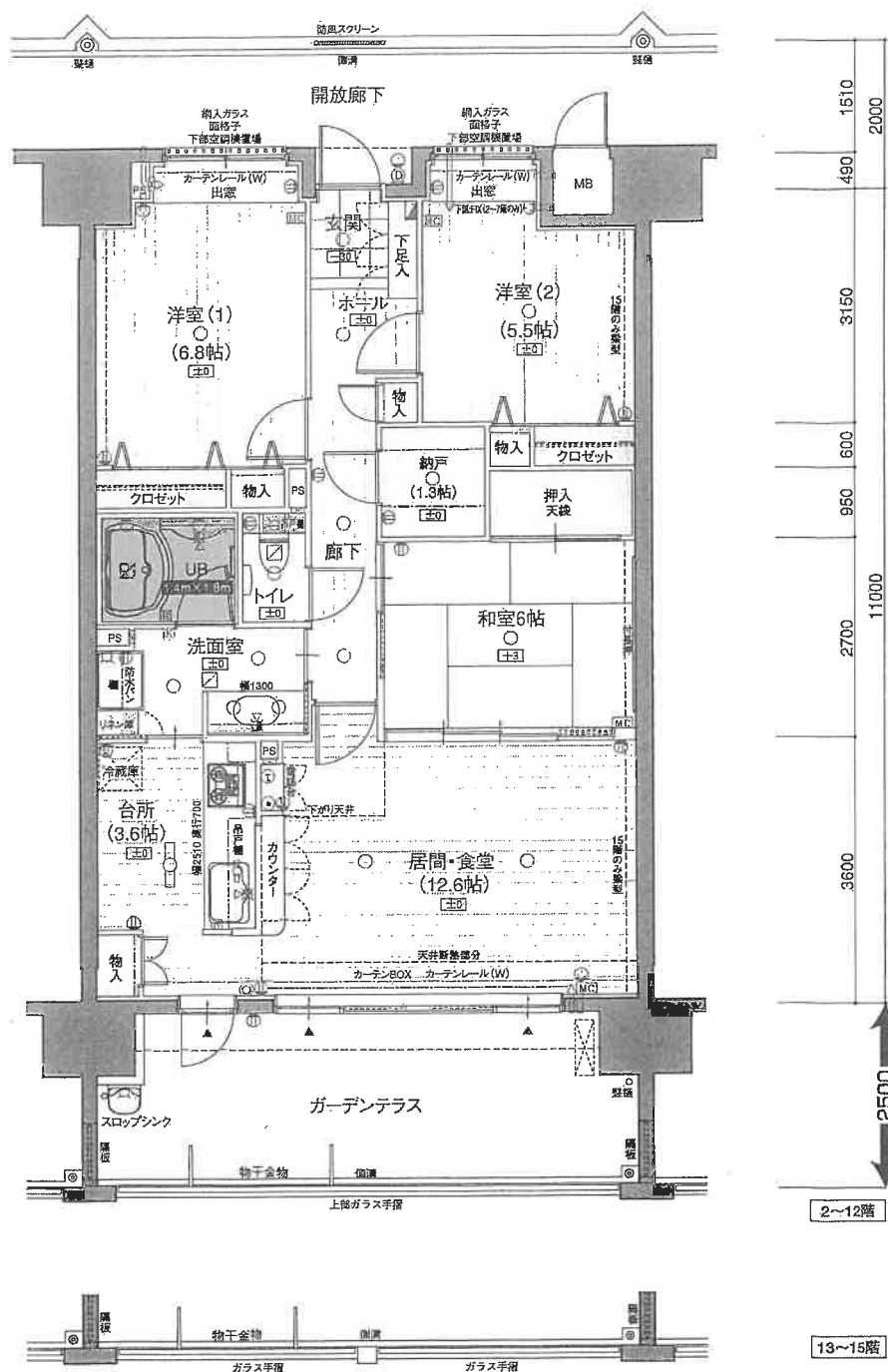
縮尺 1/500

※A3版をA4版に縮小



※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。

对象物件:居宅



(ガーデンテラス面積：約18㎡)