

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 11日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 石 本 正 常

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 6月 25日から 令和 8年 7月 2日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 9日 午前 9時 30分 場 所 宮崎地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 23日 午前 9時 50分 場 所 宮崎地方裁判所民事部
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 8年 6月 11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 | 都城市上町 |
| | 地 番 | 2372番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市上町 |
| | 地 番 | 2418番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 228.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 都城市上町2372番地1、2418番地 |
| | 家屋 番号 | 2372番1 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 |
| | 床 面 積 | 1階 39.39平方メートル
2階 132.00平方メートル
3階 132.00平方メートル
4階 132.00平方メートル
5階 132.00平方メートル
6階 132.00平方メートル
7階 132.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 都城市上町2418番地 |
| | 家屋 番号 | 2418番 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 |

物 件 目 録

床面積	1階	48.94平方メートル
	2階	94.30平方メートル
	3階	94.30平方メートル
	4階	62.42平方メートル
	5階	62.42平方メートル
	6階	62.42平方メートル
	7階	62.42平方メートル

物件明細書

令和 8年 5月15日

宮崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 石本正常

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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3、4】

賃借権 別紙占有状況一覧の別表1記載のとおり

上記賃借権はいずれも最先の賃借権であり、期限後の更新は買受人に対抗できる。

「売却基準価額」は別紙占有状況一覧の別表1の「敷金」欄記載の各敷金の返還義務を考慮して定めた

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3、4】

別紙占有状況一覧の別表2の「部屋番号」欄記載の部分を本件所有者が占有している。

別紙占有状況一覧の別表3の「部屋番号」欄記載の各部分を同部分に対応する「占有者」欄記載の者がそれぞれ占有している。同人らにかかる賃借権は、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

【物件番号3、4】

各店舗及び居室等の個別水道メーターにつき、計量法上の満期日を過ぎており、同法16条に違反している状態にあり、買受人は水道メーターの交換を要する。

本件建物につき令和6年(ケ)第66号担保不動産収益執行事件が係属している。

《 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。また、記載されている事実や判断も要点のみの簡素なものですので、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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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。また、BIT（不動産競売物件情報サイト）の「お知らせ」ページからダウンロードが可能です。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 都城市上町 |
| | 地 番 | 2372番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 都城市上町 |
| | 地 番 | 2418番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 228.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 都城市上町2372番地1、2418番地 |
| | 家屋 番号 | 2372番1 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 |
| | 床 面 積 | 1階 39.39平方メートル
2階 132.00平方メートル
3階 132.00平方メートル
4階 132.00平方メートル
5階 132.00平方メートル
6階 132.00平方メートル
7階 132.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 都城市上町2418番地 |
| | 家屋 番号 | 2418番 |
| | 種 類 | 店舗・事務所・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 |

物 件 目 録

床面積	1階	48.94	平方メートル
	2階	94.30	平方メートル
	3階	94.30	平方メートル
	4階	62.42	平方メートル
	5階	62.42	平方メートル
	6階	62.42	平方メートル
	7階	62.42	平方メートル

別表1

物件番号3				
部屋番号	賃借人	期限	月額賃料	敷金
101号室	A	R8. 8. 31	30,000	80,000
201号室	B	R8. 12. 1	29,000	87,000
202号室	C	R8. 10. 2	31,000	31,000
205号室	E	R8. 4. 14	29,000	-
302号室	G a	R8. 6. 1	31,000	31,000
401号室	I	R9. 9. 20	29,000	-
501号室	L	R8. 12. 12	29,000	-
502号室	M	R9. 1. 31	31,000	69,000
601号室	N	R9. 3. 31	29,000	-
605号室	Q	R9. 3. 22	31,000	-
701号室	R	R9. 3. 31	31,000	70,000
703号室	株式会社MDC	R8. 3. 31	31,000	-
705号室	T	R9. 1. 14	31,000	-
物件番号4				
部屋番号	賃借人	期限	月額賃料	敷金
601号室	Y	R8. 10. 31	30,000	-
602号室	Z	R9. 3. 24	30,000	-
702号室	AA	R9. 3. 31	26,000	-

別表2

物件番号3	物件番号4
部屋番号	部屋番号
303号室	1階店舗
402号室	2階事務所
503号室	3階事務所
505号室	701号室
702号室	

別表3

物件番号3		物件番号4	
部屋番号	占有者	部屋番号	占有者
203号室	D	401号室	U
301号室	F	402号室	V
305号室	H	501号室	W
403号室	J	502号室	X a
405号室	K		
602号室	O		
603号室	P		

令和7年(ケ)第81号

令和7年12月24日受理

令和8年2月18日提出

現況調査報告書

宮崎地方裁判所

執行官 長 友善彦 (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 | 所在地 | 都城市上町 |
| | 地番 | 2372番1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 199.57平方メートル |
| 2 | 所在地 | 都城市上町 |
| | 地番 | 2418番 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 228.33平方メートル |
| 3 | 所在地 | 都城市上町2372番地1, 2418番地 |
| | 家屋番号 | 2372番1 |
| | 種類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 |
| | 床面積 | 1階 39.39平方メートル
2～7階 各132.00平方メートル |
| 4 | 所在地 | 都城市上町2418番地 |
| | 家屋番号 | 2418番 |
| | 種類 | 店舗・事務所・共同住宅 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 |
| | 床面積 | 1階 48.94平方メートル
2・3階 各94.30平方メートル
4～7階 各62.42平方メートル |

占有者及び占有権原①

物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 ----- A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H14.9.1 ----- 自R6.9.1 至R8.8.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 80,000円	更新種別:不明
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 ----- B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H28.12.2 ----- 自R6.12.2 至R8.12.1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 87,000円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26.10.3 ----- 自R7.10.3 至R8.10.2	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 31,000円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 ----- D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6.8.1 ----- 自R6.8.1 至R8.7.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 20,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	システム利用料550円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 205号室 ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H24.4.15 ----- 自R6.4.15 至R8.4.14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	更新種別:不明
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301号室 ----- F	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5.5.25 ----- 自R7.5.25 至R9.5.24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 23,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	システム利用料550円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居:居宅 事:事務所 店:店舗 倉:倉庫 他:その他の状況
 占有権原 所:所有権 賃:賃借権 使:使用借権 転:転借権 他:その他の権利
 貸主 所:所有者 務:債務者 借:賃借人 他:その他の者
 更新種別 合:合意更新 自:自動更新 法:法定更新
 賃料 月:毎月 年:毎年
 敷金等 敷:敷金 保:保証金

(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①

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 ----- Ga	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H20.6.2頃 ----- 自R6.6.2 至R8.6.1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 31,000円	更新種別:不明 契約書上の氏名:Gb
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 303号室 ----- 所有者(空き室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 305号室 ----- H	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3.12.21 ----- 自R7.12.21 至R9.12.20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 23,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401号室 ----- I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R元.9.21 ----- 自R7.9.21 至R9.9.20	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402号室 ----- 所有者(空き室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 403号室 ----- J	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3.3.4 ----- 自R7.3.4 至R9.3.3	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 26,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	システム利用料550円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居:居宅 事:事務所 店:店舗 倉:倉庫 他:その他の状況
 占有権原 所:所有権 賃:賃借権 使:使用借権 転:転借権 他:その他の権利
 貸主 所:所有者 務:債務者 借:賃借人 他:その他の者
 更新種別 合:合意更新 自:自動更新 法:法定更新
 賃料 月:毎月 年:毎年
 敷金等 敷:敷金 保:保証金

(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①

物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 405号室 ----- K	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2. 11. 14 ----- 自R6. 11. 14 至R8. 11. 13	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 26,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 501号室 ----- L	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H30. 12. 13 ----- 自R7. 12. 13 至R8. 12. 12	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 502号室 ----- M	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H21. 2. 1 ----- 自R7. 12. 1 至R9. 1. 31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 69,000円	更新種別：不明
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 503号室 ----- 所有者(空き室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 505号室 ----- 所有者(空き室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 601号室 ----- N	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27. 4. 1 ----- 自R7. 4. 1 至R9. 3. 31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	契約書上の賃料：36,000円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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①

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 602号室 O	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R2.7.15 ----- 自R6.7.15 至R8.7.14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 26,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	システム利用料550円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 603号室 P	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6.4.18 ----- 自R6.4.18 至R8.4.17	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	システム利用料550円
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 605号室 Q	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27.3.23 ----- 自R7.3.23 至R9.3.22	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 701号室 R	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H25.4.1 ----- 自R7.4.1 至R9.3.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 70,000円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 702号室 所有者(空き室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 703号室 株式会社MDC	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H29.4.1 ----- 自R7.4.1 至R8.3.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	居住者:S

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 借借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(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①								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見
3	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 705号室 ----- T	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H27.1.15 ----- 自R7.1.15 至R9.1.14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 31,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ----- 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ----- 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ----- 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ----- 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 ----- 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	都城市上町9街区23号
土地	物件2
現況地目	■宅地(物件2) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □現況(概略)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	目的外土地2418番3は、建設省(現国土交通省)所有の宅地(現況:公衆用道路)である。
建物	物件4
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: □構造: □床面積:現況概測㎡
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:現況概測㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者 上記の者が本件建物を居宅・事務所・共同住宅として使用している ■「占有者及び占有権原②」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 平成 年()第 号 保管開始日 平成0年0月0日
土地建物の位置関係	■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②

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階店舗 所有者(空き室)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input checked="" type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階事務所 所有者(空き室)	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階事務所 所有者(空き室)	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 401号室 U	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R5.6.1 自R7.6.1 至R9.5.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 29,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 402号室 V	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6.7.1 自R6.7.1 至R8.6.30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 23,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	システム利用料550円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 501号室 W	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R3.3.1 自R7.3.1 至R9.2.28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 23,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	システム利用料550円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居:居宅 事:事務所 店:店舗 倉:倉庫 他:その他の状況
 占有権原 所:所有権 賃:賃借権 使:使用借権 転:転借権 他:その他の権利
 貸主 所:所有者 務:債務者 借:賃借人 他:その他の者
 更新種別 合:合意更新 自:自動更新 法:法定更新
 賃料 月:毎月 年:毎年
 敷金等 敷:敷金 保:保証金

(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②

物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 502号室 ----- Xa	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R6.6.1 ----- 自R6.6.1 至R8.5.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 23,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	入居者: Xb システム利用料550円
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 601号室 ----- Y	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H26.11.1 ----- 自R6.11.1 至R8.10.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 602号室 ----- Z	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H25.3.25 ----- 自R7.3.25 至R9.3.24	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	更新種別: 不明
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 701号室 ----- 所有者(空き室)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 702号室 ----- AA	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H31.4.1 ----- 自R7.4.1 至R9.3.31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 26,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	システム利用料540円
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居: 居宅 事: 事務所 店: 店舗 倉: 倉庫 他: その他の状況
占有権原 所: 所有権 賃: 賃借権 使: 使用借権 転: 転借権 他: その他の権利
貸主 所: 所有者 務: 債務者 借: 賃借人 他: その他の者
更新種別 合: 合意更新 自: 自動更新 法: 法定更新
賃料 月: 毎月 年: 毎年
敷金等 敷: 敷金 保: 保証金

(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
執行官の意見	
<p>1 目的物件は、当職が管理人として担保不動産収益執行事件が係属中である。</p> <p>2 目的土地物件1及び同2は一連となった土地で、目的建物物件3及び同4の敷地として利用されている。</p> <p>3 上記一連となった土地の筆界は不明であるが、ほぼ中央付近で約1mの高低差がある(写真⑥)。また、周囲の境界は、接道及び周囲のブロック積み及び利用状況等により概ね確認できる。</p> <p>4 目的建物物件3及び同4は、内外に経年によるかなりの汚損及び劣化が見られるほか、各居室の出入口ドア及び枠は錆で腐食が見られたほか(写真⑭, ⑳, ㉑, 54), 鉄筋爆裂した箇所も複数見られた(写真⑳)。また、目的建物物件3の2階から5階のエレベータ前の天井はカビが付着したような状況である(写真㉒)</p> <p>5 本件による目的建物の立ち入り調査は空き家部分及び共用部分のみについて実施したところ、調査した部分につき次の不具合箇所が確認された。 目的建物物件3の503号室 壁の崩落(写真㉓, ㉔), クロスの剥げ(写真㉕, ㉖), 汚損 同 702号室 著しい汚損, 洗面台の破損(写真㉗~㉙), 異臭 目的建物物件4の3階事務室 天井のカビ, 汚損(写真51) なお、現に使用及び居住中の店舗及び居室については、書面による不具合箇所等の調査を行ったが、不具合等を申し出た使用者及び居住者はなかった。</p> <p>6 目的建物物件3及び同4の各店舗及び居室等の個別水道メーターにつき、都城市水道料金収納等包括業務受託者株式会社都城市水道サービスセンターから、すでに計量法上の満期日(令和6年1月~3月)を過ぎており、同法第16条に違反していることから、水道メーター交換の依頼を受けているところ、多額の費用(見積額150万円以上)を要すること及び現在担保不動産収益執行事件が係属中であることから、交換期限を令和9年3月31日まで、猶予してもらっている。 本件競売で取得した買受人は、水道メーターの交換及びその他の対応を要する。</p> <p>7 本件受命物件の占有関係は、書面による占有調査及び現況等から2から10枚目記載のとおり認めた。 なお、現に使用及び居住中の店舗及び居室等については、書面による調査結果によるものである。</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

調査の日時	調査の場所	調査の方法
<input checked="" type="checkbox"/> R8.1.13 (火) 12:25 ~ 12:45 (20)	都城/法務局	登記簿徴求(底地調査を含む), 商業登記簿謄本徴求
<input checked="" type="checkbox"/> R8.1.13 (火) 12:55 ~ 13:55 (60)	都城市役所	建物図面徴求, 接面道路調査,
<input checked="" type="checkbox"/> R8.1.13 (火) 14:05 ~ 14:35 (30)	物件所在地	写真撮影, 占有・不具合箇所等調査(書面差置)
<input checked="" type="checkbox"/> R8.1.23 (金) 9:50 ~ 11:45 (115)	物件所在地	立入調査(評価人同行, AB立会), 写真撮影
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		
<input type="checkbox"/> ~ ()		

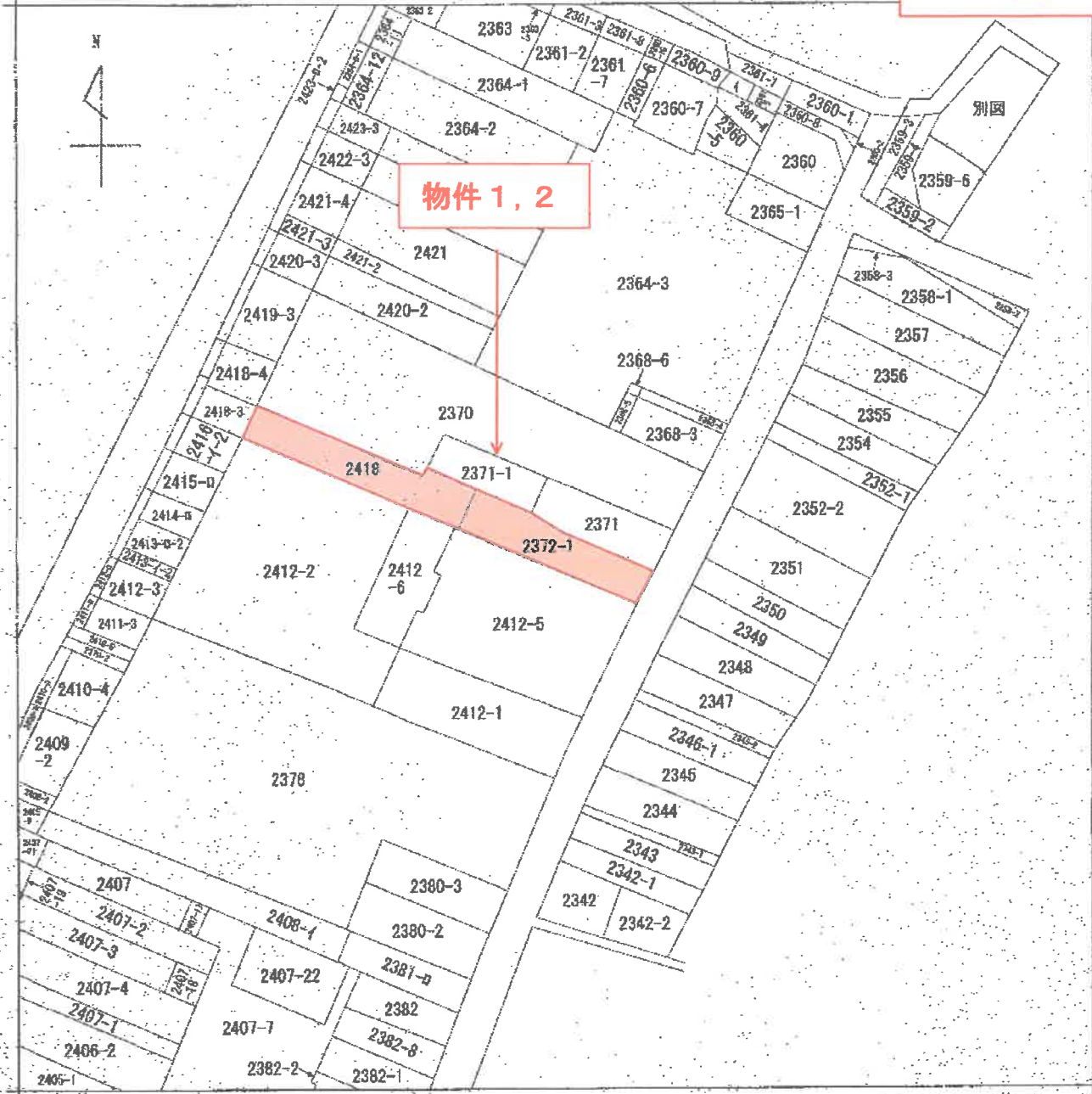
(調査時間合計) 225 分

* 下記の中で該当する項目の□にチェックをする

- a 立会人 _____ を立ち会わせて上, 解錠技術者 _____ に解錠させて立入調査した。
- b 物件所在地は不在で施錠されていることが予測されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。
- c 休日・夜間執行許可書の提示をした。
- d 令和8年1月23日 立会人 AB _____ を立ち会わせて上, 立入調査した。
- e 立会人 _____ を立ち会わせて上, 管理会社 _____ に鍵を借り解錠して立入調査した。

公 図 写

2361-6
2407-20



(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。



請求部分	所在		郡城市上町		地番	2372番1	
出力縮尺	1/600	精度区分	図根番号又は法記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
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。

(宮崎地方務局郡城支局管轄)

令和7年11月7日

鹿児島地方務局

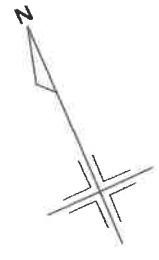
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

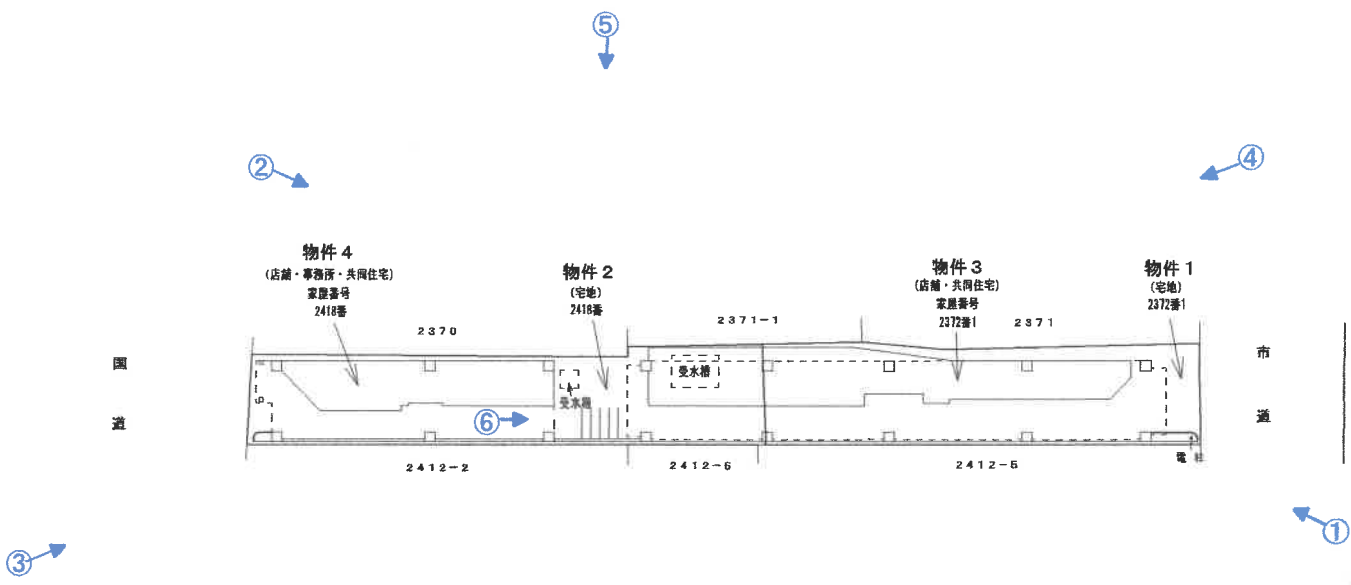
(A 3版をA4版に縮小)

土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向○→



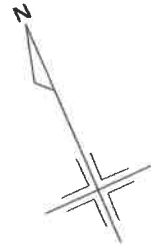
S=1/500



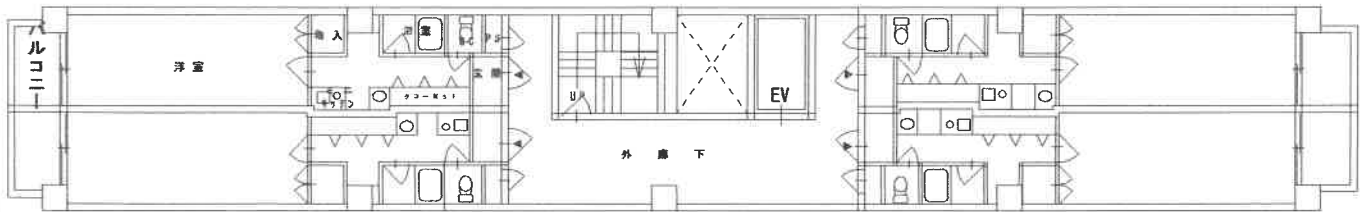
* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

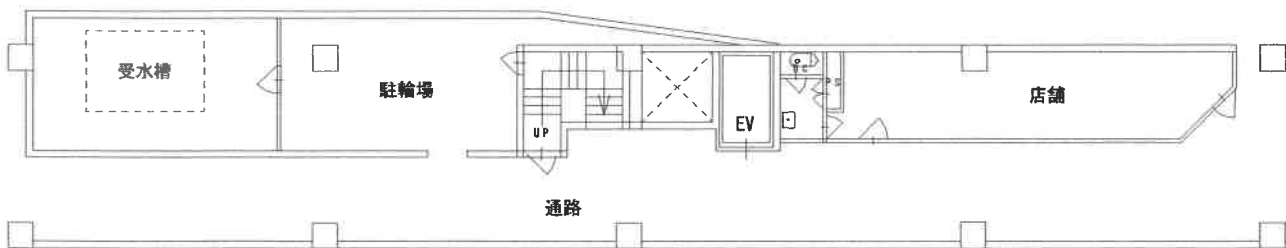
物件3 (店舗・共同住宅)



S=1/200



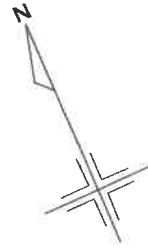
2階～7階



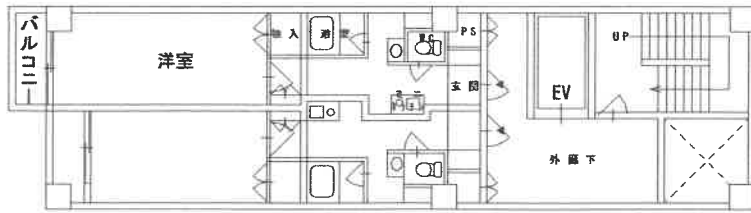
1階

間取図

物件4 (店舗・事務所・共同住宅)



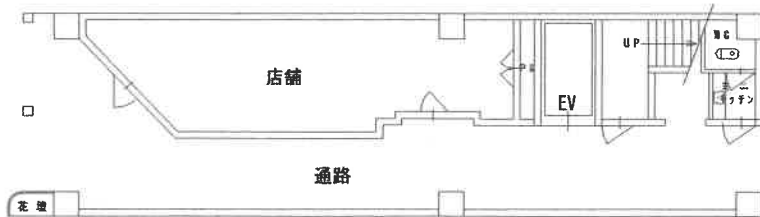
S=1/200



4階～7階



2階・3階



1階

目的建物物件 3

写真①



目的建物物件 3

目的建物物件 4

写真②



写真③

目的建物物件 4

目的建物物件 3



写真④

目的建物物件 3

目的建物物件 4



写真⑤

目的建物物件 3

目的建物物件 4



写真⑥

目的建物物件 4

目的建物物件 3



写真⑦

※ 写真⑦～⑭
目的建物物件3
303号室関係



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



錆で腐食した箇所

写真⑮

※ 写真⑮～⑳
目的建物物件3
402号室関係



写真⑯



写真⑰



写真⑱



写真⑱



写真⑳



写真㉑

※ 写真㉑～㉔
目的建物物件3
503号室関係



写真⑫



錆で腐食した箇所

写真⑬

※ クロスの剥げた壁の状況



写真⑭



写真②⑤

※ クロスの剥げた壁の状況



写真②⑥



写真②⑦



崩落した壁

(26 枚目)

写真⑳



崩落した壁

写真㉑

※ 写真㉑～㉓
目的建物物件3
505号室関係



写真㉒



錆で腐食した箇所
(27 枚目)

写真⑳



写真㉑



写真㉒



写真⑳



写真㉑



写真㉒

※ 写真㉒～㉔
目的建物物件3
702号室関係



写真③⑦



写真③⑧



写真③⑨



写真⑩

※ 破損した洗面台等の状況



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭

- ※ 4階エレベーター前の天井の状況



写真④⑤

- ※ 写真④⑤, ④⑥
目的建物物件 4
1階店舗関係



写真④⑥



写真④⑦

- ※ 写真④⑦~④⑨
目的建物物件 4
2階事務所関係



写真④⑧



写真④⑨



写真⑤⑩

※ 写真⑤⑩～52
目的建物物件4
3階事務所関係



写真⑤①



写真⑤②



写真⑤③

※ 写真 53 ~ 59
目的建物物件 4
701号室関係



写真 54



錆で腐食した箇所

写真 55



写真 56



写真⑤7



写真⑤8



写真⑤9





令和 7 年 (ケ) 第 81 号
令和 8 年 1 月 23 日 現地調査
令和 8 年 2 月 17 日 評価

現地調査担当

長友 執行官

宮崎地方裁判所民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

長濱 宏昭

印

第1. 評価額

一括価格	
金 27,587,000 円	
内訳価格	
1	金 5,297,000 円
2	金 6,041,000 円
3	金 9,545,000 円
4	金 6,704,000 円

【付記事項】

- 一括価格とは、物件1・2・3・4の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行う事を前提とした場合の価格である。
- ① : 条本文)
- 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・2の内訳価格は物件3・4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・4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、調査日以後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、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	都城市上町 2372番1 宅地 199.57㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	都城市上町 2418番 宅地 228.33㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	都城市上町2372番地1 2418番地 2372番1 店舗・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 39.39㎡ 2階 132.00㎡ 3階 132.00㎡ 4階 132.00㎡ 5階 132.00㎡ 6階 132.00㎡ 7階 132.00㎡ (合計) 831.39㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	都城市上町2418番地 2418番 店舗・事務所・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1階 48.94㎡ 2階 94.30㎡ 3階 94.30㎡ 4階 62.42㎡ 5階 62.42㎡ 6階 62.42㎡ 7階 62.42㎡ (合計) 487.22㎡	

第3. 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	特 記 事 項
全般	本件は担保不動産収益執行中である（現況調査報告書参照の事）。
1・2	本件には、地積測量図が備え付けられており、これに基づき航空写真等から概則した結果、公簿面積と現況面積は概ね一致した。
1・2	敷地内には専用駐車場はない。
3	外壁構造体であるコンクリートひび割れが至る所で発生し、さらに劣化した部分では鉄筋爆裂が生じて、コンクリート壁等が脱落している。したがって、経年劣化によるコンクリートの中性化が進んでいると思われることから、早急な保守点検が必要である。
4	外壁構造体であるコンクリートひび割れが至る所で発生していることから、早急な保守点検が必要である。
3・4	本件の水道メーターは計量法に規定されている有効期限を経過しており、令和8年3月31日までに当該メーターの交換をする必要があると、都城市上下水道局お客様センター営業課から指導を受けている。ただし、本件は担保不動産収益執行中であること等から、交換期限を令和9年3月31日まで猶予してもらっている状態にある。したがって、本件の買受人は、水道メーター交換等の対応を要する。
3・4	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いですが、成形板等にアスベスト等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
住 居 表 示	『上町9街区9号・上町9街区23号』 * 都城市役所市民課にて確認

第4. 目的物件の位置・環境等

(1) 物件土地の概況及び利用状況等 (物件1・2)

物 件	1・2	
位 置 ・ 交 通	JR日豊本線『西都城』駅の北東方・道路距離約0.8km 最寄バス停『中央通3丁目』至近・約0m(徒歩約0分) (別添『位置図』参照)	
付 近 の 状 況	店舗ビル、銀行、図書館等が建ち並ぶ商業地域である。都城市中心市街地に位置し、利便性のよい地域現況にある。	
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：非線引都市計画区域	
	用途地域：商業地域	
	建 蔽 率：80%	
	容 積 率：500%	
	防 火 規 制：準防火地域	
	その他の規制：都市機能誘導区域	
画 地 条 件	間 口：約6.0m	
	奥 行：約67.0m	
	形 状：概ね整形	
	地 勢：概ね平坦	
	地 盤：普通	
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約25.0m舗装国道に南東側で幅員約10.0m舗装市道に概ね等高に接する二方路地。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3・4の敷地として利用されているほか、1Fに受水槽（2か所）が設置されている(土地建物位置関係図参照)。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり(受水槽方式)	
	ガ ス 配 管：あり	
	下 水 道：あり	
災 害 等 の 危 険 性	津波ハザード：特になし	国土交通省重ねるハザードマップ (令和8年1月23日時点)
	洪水ハザード：特になし	
	高潮ハザード：特になし	
	土砂災害警戒区域等：特になし	宮崎県土砂災害警戒区域等マップ (令和8年1月23日時点)
	地形分類：特になし	国土交通省重ねるハザードマップ (令和8年1月23日時点)
埋蔵文化財の有無及びその状態	都城市文化財課への聴取によると、周知の埋蔵文化財包蔵地『都城旧町場域』に指定されている。	
土壌汚染の有無及びその状態	1990年代の国土地理院地図、航空写真等による調査の結果、汚染リスクの端緒は確認できない。	
特 記 事 項	北西側国道及び南東側市道との境界は一部境界プレートが確認でき、また利用現況から概ね明瞭である。 北東側隣地(2370番・2371番1・2371番)及び南西側隣地(2412番2・2412番6・2412番5)との境界は、一部境界杭等が確認でき、ブロック積みにより仕切られ概ね明瞭である。 物件1・2との筆界は境界杭等はなく、また、一体利用されているため不明瞭である。なお、本件の概ね中央付近に約1mの高低差を有する。	

(2) 物件建物の概況・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) : 平成2年3月6日新築 経過年数 : 36年 経済的残存 耐用年数 : 4年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造
	屋 根 : 陸屋根
	外 壁 : コンクリート現し
	内 壁 : ビニールクロス、吹き付け仕上げ等
	天 井 : ビニールクロス、吹き付け仕上げ等
	床 : フローリング、ビニールシート、Pタイル等
	設 備 : 給排水設備
	そ の 他 : エレベーター1基
床面積（現況）	現 況 : 831.39㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 1F:店舗、2～7F:居宅（24部屋）
	間 取 り : 居宅は1R
品 等	建物の品等 : 中位
	使用資材 : 中位
	施 行 : 普通
保守管理の状況	共用部分については全般的に、継続的な保守管理がなされておらず、汚れ、損傷が目立つ状態にある。各室においては、テナント等の退去時において清掃、備品交換がなされ概ね良好である。各部屋の破損等の状態は特記事項参照の事。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	<p>共用部分の扉等のほか、個々の部屋の玄関扉等も腐食が進み、損傷が著しい。部分的に外壁のひび割れ、鉄筋爆裂の補修がなされている箇所もあるが、損傷が放置されている箇所も多く見受けられる。</p> <p>空室のみの内覧を行ったが、503号室は水漏れが原因と思われるカビが天井、壁で複数箇所発生し、壁紙の剥離も見られた。また壁の一部（石膏ボード）が崩壊している。さらに、窓ガラスにひび割れが確認できた。</p> <p>702号室は賃貸人退去後、清掃、備品交換がなされておらず、全般的な室内の汚れが目立つ。また、洗面台が破損しているほか、悪臭が際立つ。</p> <p>2階から5階のエレベーターホールの天井には、カビのような汚れが見受けられた。</p>

(2) 物件建物の概況・利用状況（物件4）

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2年3月6日新築 経過年数 : 36年 経済的残存 耐用年数 : 4年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造
	屋 根 : 陸屋根
	外 壁 : コンクリート現し
	内 壁 : ビニールクロス、吹き付け仕上げ等
	天 井 : ビニールクロス、吹き付け仕上げ等
	床 : フローリング、ビニールシート、Pタイル等
	設 備 : 給排水設備
そ の 他 : エレベーター1基	
床面積（現況）	現 況 : 487.22㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 1F:店舗、2F・3F:事務所、4～7F:居宅(8部屋)
	間 取 り : 居宅は1R
品 等	建物の品等 : 中位
	使用資材 : 中位
	施 行 : 普通
保守管理の状況	共用部分については全般的に、継続的な保守管理がなされておらず、 汚れ、損傷が目立ち状態にある。各室においては、テナント等の退去時 において清掃、備品交換がなされ概ね良好である。各部屋の破損等の状 態は特記事項参照の事。
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	2F、3Fの一部に鍵がなく、進入不能の箇所があった。当該部分の 形状、配置等から、トイレと思われるが、詳細については開錠調査を要 する。 3F事務所の天井の一部に雨漏り跡が確認できた。浸水経路については 不明であり、詳細については別途点検を要する。

第5. 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益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 積算価格の査定

1. 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	その他補正 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	63,300	1.020	199.57	1.00	—	12,885,000
2	63,300	1.020	228.33	1.00	—	14,742,000

(ア) 標準画地価格：第6の参考価格資料を参照のこと

(イ) 個別格差：物件1・2 二方路 1.02 相乗積 1.020

(ウ) 地積：公簿数量による

(エ) 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(オ) その他補正：特になし

② 建物価格（物件3・4）

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	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	190,000	831.39	0.070	11,057,000
4	190,000	487.22	0.090	8,331,000
計				19,388,000

ウ 現 価 率： (経済的残存耐用年数 / 経済的全残存耐用年数) × (1 - 観察減価率)

物件3 (4年 ÷ 40年) × (1 - 0.30) ≒ 0.07

物件4 (4年 ÷ 40年) × (1 - 0.10) ≒ 0.09

物件3観察原価率：鉄筋爆裂による外壁等の損傷、建具等の腐食、全般的な摩耗等を考慮した。

物件4観察原価率：全般的な損傷・摩耗等を考慮した。

2. 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	イ 敷 地 利 用 権 割 合			敷地利用権価格(円) ア×イ
		率	利 用 権	及ぶ範囲	
1	12,885,000	0.30	法定地上権	1.00	3,866,000
2	14,742,000	0.30	法定地上権	1.00	4,423,000
合計					8,289,000

イ : 物件1・2の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 積算価格

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	評 価 額 (円) (ア±イ)
1	12,885,000	－ 3,866,000	9,019,000
2	14,742,000	－ 4,423,000	10,319,000
3	11,057,000	+ 5,230,000	16,287,000
4	8,331,000	+ 3,059,000	11,390,000
計	47,015,000	一 括 価 格 (合計)	47,015,000

イ : 物件3・4の土地利用権の範囲は各物件の住民が敷地を共通で利用し、二方路である国道側、市道側からのアクセスを可能にしていることから、全体の土地利用権等価格を建物面積割合により案分した。その割合は物件3：63.1%、物件4：36.9%である。

II 収益価格の査定

収益価格は、総収益を粗利回りで還元して以下のとおり求めた。

物件番号	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
1~4	8,988,000	1.00	20.0	1.00	44,940,000

(内訳)

ア	総収益 (賃貸借部分) 現行賃料を基に査定 (自用部分) 賃貸を想定	賃貸状況 現況賃料 駐車場料 その他収入 合計	全体戸数： 36戸 749,000円/月 × 12ヶ月 = 0円/月 × 12ヶ月 = 0円/月 × 12ヶ月 =	空室： 9戸 空室率： 25.0% 8,988,000円 0円 0円
イ	家賃等補正	地域の標準的な賃貸条件と比較して賃料は標準的であり、空室率についても長期的にみて現在の空室率程度で推移するものと判断されるため、家賃等補正はない。		
ウ	粗利回り	基本利回り12%(ほぼ新築状態)と比較して、建物が古く、損傷・摩耗も進んでいることから補正した。		
エ	その他補正	必要なし		

III 評価額の決定

1. 試算価格の調整

積算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、対象不動産の資産性ととも収益性を考慮し、積算価格と収益価格の概ね中間値を適切とし、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 ア	占有減価修正 イ	試算価格 ア×イ=ウ
①積算価格	47,015,000円	1.00	47,015,000円
②収益価格			44,940,000円
③調整後の価格			45,977,500円

イ 占有減価修正 : 収益不動産のため修正の必要はない。

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を考慮して評価額を求めた。

番号	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	構成比 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	45,977,500	1.00	0.60	—	—	19.2%	5,297,000
2						21.9%	6,041,000
3						34.6%	9,545,000
4						24.3%	6,704,000
計	一 括 価 格 (合計)						27,587,000

イ 市 場 性 修 正 : 特になし

ウ 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を考慮した。

エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : 特になし

オ そ の 他 控 の 除 減 価 : 特になし

カ 構 成 比 : 積算価格の価格構成比を採用し、各物件毎の評価額を決定した。

第6. 参考価格資料

(1) 公示(基準)地価格

公示(基準)地番号	: 都城(公)5-1
所 在	: 都城市上町2424番外
価 格	: 62,600円/㎡
位 置	: 西都城 700m
価 格 時 点	: 令和7年1月1日
地 積	: 675.00㎡
供給処理施設	: ガス・水道・下水
接 面 道 路	: 南東 25.0m 国道
用 途 指 定 等	: 都市計画区域内 商業地域(建蔽率: 80%、容積率500%) 準防火地域
地 域 の 概 要	: 中低層の店舗ビル、銀行等が建ち並ぶ商業地域

(2) 固定資産評価格 (令和7年度固定資産公課証明書による)

物件1	:	6,684,597 円
物件2	:	7,647,913 円
物件3	:	52,703,882 円
物件4	:	31,780,831 円

(3) 標準画地価格の査定

標(基)準地 番 号	公示(標準) 価 格	時点修正	標準化補正	地域格差	規(比)準価格 とした価格
標準地	(円/㎡)				(円/㎡)
都城(公)5-1	62,600	$\times \frac{(101.1)}{100}$	$\times \frac{100}{(100)}$	$\times \frac{100}{(100.0)}$	$\doteq 63,300$

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 : 標準的画地 : 1.00

地 域 格 差 : 交通接近 1.00 街路 1.00 環境 1.00 \doteq 1.00

第7. 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地建物位置関係図
4. 間取図
5. 現況写真

以 上

位置図

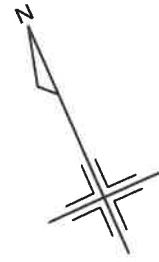
物件 1, 2, 3, 4



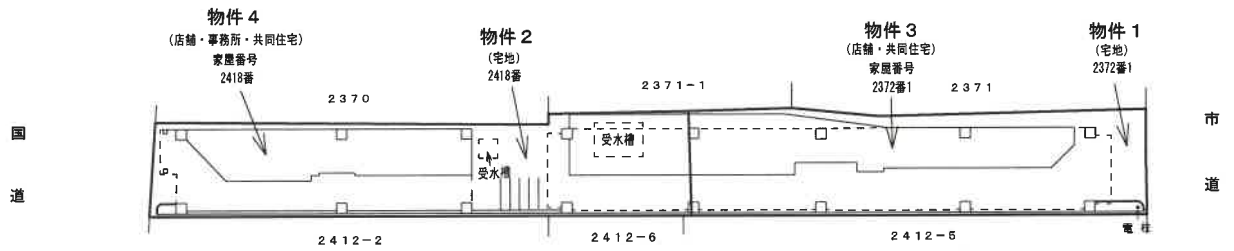
S:1/10000

都城市役所 白図

土地建物位置関係図



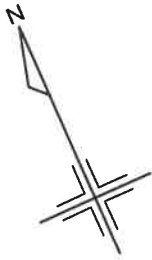
S=1/500



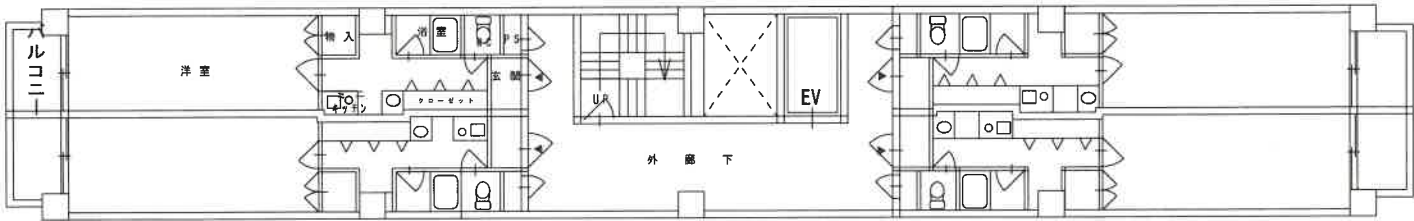
* 土地建物位置関係図は、建物の配置及び利用状況を図示したものであり、境界を確定した図面ではないので注意を要する。

間取図

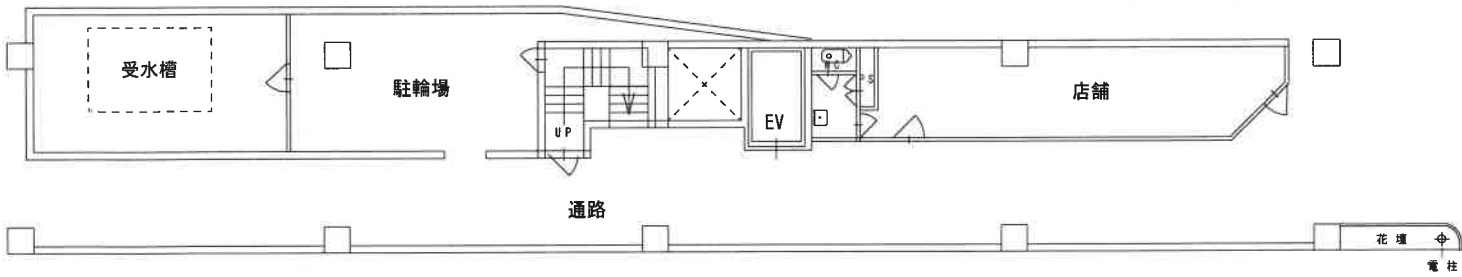
物件3 (店舗・共同住宅)



S=1/200



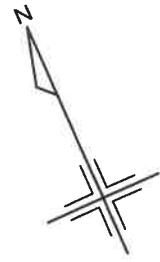
2階～7階



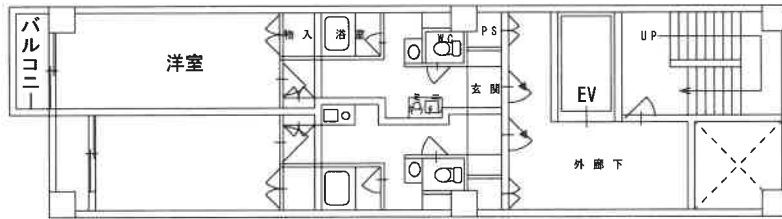
1階

間取図

物件4 (店舗・事務所・共同住宅)



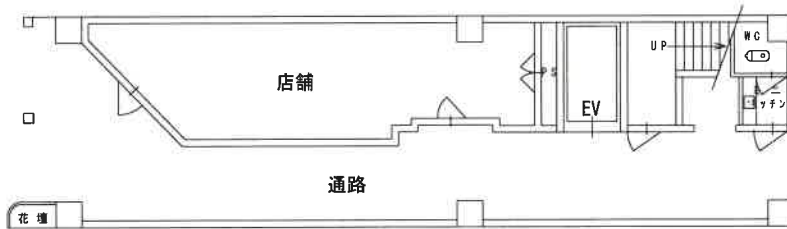
S=1/200



4階～7階



2階・3階



1階

物件1
(宅地)

物件3
(店舗・共同住宅)

物件4
(店舗・事務所・共同住宅)



南東方よりのぞむ

物件3
(店舗・共同住宅)

物件1
(宅地)



南西方よりのぞむ

物件2 (宅地) 物件4 (店舗・事務所・共同住宅) 物件3 (店舗・共同住宅)



北西方よりのぞむ

物件3 (店舗・共同住宅) 物件4 (店舗・事務所・共同住宅) 物件2 (宅地)



北東方よりのぞむ