

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 吉 田 由美子

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 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 19 日 午前 10 時 00 分 場 所 熊本地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 2 日 午後 3 時 00 分 場 所 熊本地方裁判所民事第 1 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, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 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 7 年 12 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室 (本館 2 階不動産競売係書記官室内) に備え置きます。	



516

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,660,000 3,728,000	一括	932,000	86,261	0
1	2,630,000				
2	2,030,000				
備考	物件番号2の売却基準価額は、工場抵当法2条の機械器具等の価額80,000円を含む。				

物 件 目 録

- 1 所 在 宇土市走潟町字走潟
地 番 3 1 5 1 番 3
地 目 宅地
地 積 3 3 2. 4 8 平方メートル
- 2 所 在 宇土市走潟町字走潟 3 1 5 1 番地 3
家屋 番号 3 1 5 1 番 3
種 類 居宅・作業所
構 造 鉄骨木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 4. 9 3 平方メートル
2 階 1 6 4. 9 3 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 7 9. 9 3 平方メートル
2 階 1 6 4. 9 3 平方メートル

工場抵当法 2 条による機械器具目録は、別紙のとおり



工場抵当法第2条による機械・器具等の目録

番号	種類・構造	箇数	製作者	製造年月	記号番号	配置場所
①	防音型エンジン発電機兼溶接機	1	新ダイワ工業株式会社	不明	EGW150MS	物件2
②	プレートコンパクター	1	明邦化学工業株式会社	不明	不明	物件2
③	高圧洗浄機	1	株式会社マキタ	不明	不明	物件2
④	冷蔵庫	1	三洋電機株式会社	不明	不明	物件2
⑤	冷蔵庫	1	株式会社富士通ゼネラル	不明	ER-B41W	物件2
⑥	工場扇 (工場用扇風機)	1	ユアサブライムス株式会社	2017年	YAF-459T	物件2
⑦	工場扇 (工場用扇風機)	1	不明	不明	不明	物件2
⑧	工場扇 (工場用扇風機)	1	株式会社RETZ	不明	不明	物件2
⑨	自動刃物研磨機	1	日立建機株式会社	不明	GK170FA	物件2
⑩	高圧エアーコンプレッサー	1	マックス株式会社	不明	1270E3	物件2
⑪	高圧エアーコンプレッサー	1	マックス株式会社	不明	1250E II	物件2
⑫	高圧エアーコンプレッサー	1	株式会社マキタ	不明	不明	物件2
⑬	集塵機	1	株式会社マキタ	不明	不明	物件2
⑭	防塵マルノコ	1	株式会社マキタ	不明	不明	物件2
⑮	超仕上カンナ盤	1	リョービ株式会社	不明	SL-310	物件2
⑯	集塵機	1	リョービ株式会社	不明	VC-1100	物件2
⑰	高速切断機	1	株式会社新興製作所	不明	SHC-305E	物件2
⑱	コミ栓角ノミ	1	リョービ株式会社	不明	DM-6C-10	物件2
⑲	高圧エアーコンプレッサー	1	マックス株式会社	不明	AK-HL1230E	物件2
⑳	バンドソー	1	工機ホールディングス	不明	B-600A	物件2
㉑	自動かんな盤	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉒	不明	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉓	卓上スライド切断機	1	リョービ株式会社	不明	TSS-220	物件2
㉔	卓上スライド切断機	1	リョービ株式会社	不明	TSS-220	物件2
㉕	深穴角のみ	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉖	電気カンナ	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉗	電気カンナ	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉘	電気カンナ	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉙	電気カンナ	1	不明	不明	不明	物件2
㉚	電気ドリル	1	工機ホールディングス	不明	D6SH	物件2
㉛	電気カンナ	1	不明	不明	不明	物件2
㉜	自動カンナ	1	リョービ株式会社	不明	不明	物件2

工場抵当法第2条による機械・器具等の目録						
番号	種類・構造	箇数	製作者	製造年月	記号番号	配置場所
㉓	集塵機	1	リョービ株式会社	不明	VC-3200	物件2
㉔	不明	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉕	スライド丸ノコ	1	工機ホールディングス	不明	C7RSH	物件2
㉖	鉄筋カッター	1	株式会社オグラ	不明	HBC-16D1	物件2
㉗	角ノミ	1	不明	不明	不明	物件2
㉘	コンクリートミキサー	1	株式会社オグラ	不明	不明	物件1
㉙	住宅用引込柱	1	パナソニック株式会社	不明	不明	物件1

※ 上記目録記載の番号は、現況調査報告書22枚目以下の現況写真に付された番号①ないし㉙に対応する。

物 件 明 細 書

令和 7年 2月17日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 吉 田 由美子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件建物共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 宇土市走潟町字走潟
地 番 3 1 5 1 番 3
地 目 宅地
地 積 3 3 2. 4 8 平方メートル
- 2 所 在 宇土市走潟町字走潟 3 1 5 1 番地 3
家屋 番号 3 1 5 1 番 3
種 類 居宅・作業所
構 造 鉄骨木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 4. 9 3 平方メートル
2 階 1 6 4. 9 3 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 7 9. 9 3 平方メートル
2 階 1 6 4. 9 3 平方メートル

工場抵当法 2 条による機械器具目録は、別紙のとおり



(別 紙)

工場抵当法第2条による機械・器具等の目録						
番号	種類・構造	箇数	製作者	製造年月	記号番号	配置場所
①	防音型エンジン発電機兼溶接機	1	新ダイワ工業株式会社	不明	EGW150MS	物件2
②	プレートコンパクター	1	明邦化学工業株式会社	不明	不明	物件2
③	高圧洗浄機	1	株式会社マキタ	不明	不明	物件2
④	冷蔵庫	1	三洋電機株式会社	不明	不明	物件2
⑤	冷蔵庫	1	株式会社富士通ゼネラル	不明	ER-B41W	物件2
⑥	工場扇 (工場用扇風機)	1	ユアサプライムス株式会社	2017年	YAF-459T	物件2
⑦	工場扇 (工場用扇風機)	1	不明	不明	不明	物件2
⑧	工場扇 (工場用扇風機)	1	株式会社RETZ	不明	不明	物件2
⑨	自動刃物研磨機	1	日立建機株式会社	不明	GK170FA	物件2
⑩	高圧エアークンプレッサー	1	マックス株式会社	不明	1270E3	物件2
⑪	高圧エアークンプレッサー	1	マックス株式会社	不明	1250EⅡ	物件2
⑫	高圧エアークンプレッサー	1	株式会社マキタ	不明	不明	物件2
⑬	集塵機	1	株式会社マキタ	不明	不明	物件2
⑭	防塵マルノコ	1	株式会社マキタ	不明	不明	物件2
⑮	超仕上カンナ盤	1	リョービ株式会社	不明	SL-310	物件2
⑯	集塵機	1	リョービ株式会社	不明	VC-1100	物件2
⑰	高速切断機	1	株式会社新興製作所	不明	SHC-305E	物件2
⑱	コミ栓角ノミ	1	リョービ株式会社	不明	DM-6C-10	物件2
⑲	高圧エアークンプレッサー	1	マックス株式会社	不明	AK-HL1230E	物件2
⑳	バンドソー	1	工機ホールディングス	不明	B-600A	物件2
㉑	自動かんな盤	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉒	不明	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉓	卓上スライド切断機	1	リョービ株式会社	不明	TSS-220	物件2
㉔	卓上スライド切断機	1	リョービ株式会社	不明	TSS-220	物件2
㉕	深穴角のみ	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉖	電気カンナ	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉗	電気カンナ	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉘	電気カンナ	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉙	電気カンナ	1	不明	不明	不明	物件2
㉚	電気ドリル	1	工機ホールディングス	不明	D6SH	物件2
㉛	電気カンナ	1	不明	不明	不明	物件2
㉜	自動カンナ	1	リョービ株式会社	不明	不明	物件2

工場抵当法第2条による機械・器具等の目録						
番号	種類・構造	箇数	製作者	製造年月	記号番号	配置場所
㉓	集塵機	1	リョービ株式会社	不明	VC-3200	物件2
㉔	不明	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉕	スライド丸ノコ	1	工機ホールディングス	不明	C7RSH	物件2
㉖	鉄筋カッター	1	株式会社オグラ	不明	HBC-16D1	物件2
㉗	角ノミ	1	不明	不明	不明	物件2
㉘	コンクリートミキサー	1	株式会社オグラ	不明	不明	物件1
㉙	住宅用引込柱	1	パナソニック株式会社	不明	不明	物件1

※ 上記目録記載の番号は、現況調査報告書22枚目以下の現況写真に付された番号①ないし㉙に対応する。

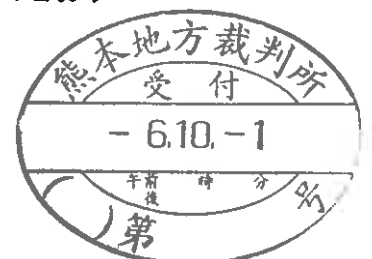
令和6年(ケ)第17号
令和6年8月1日受理
令和6年10月1日提出

現況調査報告書

熊本地方裁判所

執行官 田 口 浩 介

(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 宇土市走潟町字走潟
地 番 3 1 5 1 番 3
地 目 宅地
地 積 3 3 2. 4 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 宇土市走潟町字走潟 3 1 5 1 番地 3
家屋 番号 3 1 5 1 番 3
種 類 居宅・作業所
構 造 鉄骨木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 6 4. 9 3 平方メートル
2 階 1 6 4. 9 3 平方メートル
共有者 B 持分 5 分の 3
共有者 C 持分 5 分の 2

そ の 他 の 事 項

【物件1 土地】

- 1 北西側で市道（三ヶ4号線）に接し、南西側で水路（暗渠）に接している。その水路の南西側で里道（1596番）に接している。
- 2 物件2建物の敷地として使用されている。
- 3 従物等として、井戸・井戸ポンプが存する（写真5）。この井戸・井戸ポンプは、従前から、Bの従兄弟D（3152番2の居宅）と共同で使用されている。井戸からの給水管は、目的外の3152番1及び3152番2の各土地土地を経由して、3152番2の居宅に引き込まれているものと思われるが、埋設位置は不明である。
- 4 関連する周囲の土地建物は、次のとおり（登記記録に従って標記）
 - ① 680番、田、436㎡、私人名義
 - ② 3152番4、田、312㎡、私人名義
 - ③ 3152番1、田、373㎡、私人名義
 - ④ 1599番、公衆用道路、573㎡、建設省
 - ⑤ 2016番、用悪水路、208㎡、建設省
 - ⑥ 1596番、公衆用道路、366㎡、建設省
 - ⑦ 3152番2、宅地、810.29㎡、私人名義
 - ⑧ ⑦上の建物（家屋番号3152番2、木造瓦葺2階建・居宅、1階107.07㎡・2階34.40㎡、私人名義）

【物件2 建物】

- 1 外観は写真1、2、6、内部の状況は写真7ないし24のとおり
- 2 外階段の損傷（写真13）。
- 3 2階台所の床が一部変色している（写真19）。
- 4 目視等で確認した限り、白蟻や雨漏りによる被害箇所は見当たらない。
- 5 上水道の接続はある。下水は浄化槽で処理されている。
- 6 従物等として、灯油ボイラー、灯油タンク、外階段、バルコニー及び突き出し部分が存する（写真2～4、13）。

【物件2建物1階作業所内の機械・器具等】

- 1 4枚目、5枚目「工場抵当法第2条による機械・器具等の目録」記載のとおり
- 2 各機械・器具等の写真は、22枚目～37枚目「現況写真①～㊟」のとおり

工場抵当法第2条による機械・器具等の目録

番号	種類・構造	箇数	製作者	製造年月	記号番号	配置場所
①	防音型エンジン発電機兼溶接機	1	新ダイワ工業株式会社	不明	EGW150MS	物件2
②	プレートコンパクター	1	明邦化学工業株式会社	不明	不明	物件2
③	高圧洗浄機	1	株式会社マキタ	不明	不明	物件2
④	冷蔵庫	1	三洋電機株式会社	不明	不明	物件2
⑤	冷蔵庫	1	株式会社富士通ゼネラル	不明	ER-B41W	物件2
⑥	工場扇（工場用扇風機）	1	ユアサブライムス株式会社	2017年	YAF-459T	物件2
⑦	工場扇（工場用扇風機）	1	不明	不明	不明	物件2
⑧	工場扇（工場用扇風機）	1	株式会社RETZ	不明	不明	物件2
⑨	自動刃物研磨機	1	H立建機株式会社	不明	GK170FA	物件2
⑩	高圧エアーコンプレッサー	1	マックス株式会社	不明	1270E3	物件2
⑪	高圧エアーコンプレッサー	1	マックス株式会社	不明	1250E II	物件2
⑫	高圧エアーコンプレッサー	1	株式会社マキタ	不明	不明	物件2
⑬	集塵機	1	株式会社マキタ	不明	不明	物件2
⑭	防塵マルノコ	1	株式会社マキタ	不明	不明	物件2
⑮	超仕上カンナ盤	1	リョービ株式会社	不明	SL-310	物件2
⑯	集塵機	1	リョービ株式会社	不明	VC-1100	物件2
⑰	高速切断機	1	株式会社新興製作所	不明	SHC-305E	物件2
⑱	コミ栓角ノミ	1	リョービ株式会社	不明	DM-6C-10	物件2
⑲	高圧エアーコンプレッサー	1	マックス株式会社	不明	AK-HL1230E	物件2
⑳	バンドソー	1	工機ホールディングス	不明	B-600A	物件2
㉑	自動かんな盤	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉒	不明	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉓	卓上スライド切断機	1	リョービ株式会社	不明	TSS-220	物件2
㉔	卓上スライド切断機	1	リョービ株式会社	不明	TSS-220	物件2
㉕	深穴角のみ	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉖	電気カンナ	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉗	電気カンナ	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉘	電気カンナ	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉙	電気カンナ	1	不明	不明	不明	物件2
㉚	電気ドリル	1	工機ホールディングス	不明	D6SH	物件2
㉛	電気カンナ	1	不明	不明	不明	物件2
㉜	自動カンナ	1	リョービ株式会社	不明	不明	物件2

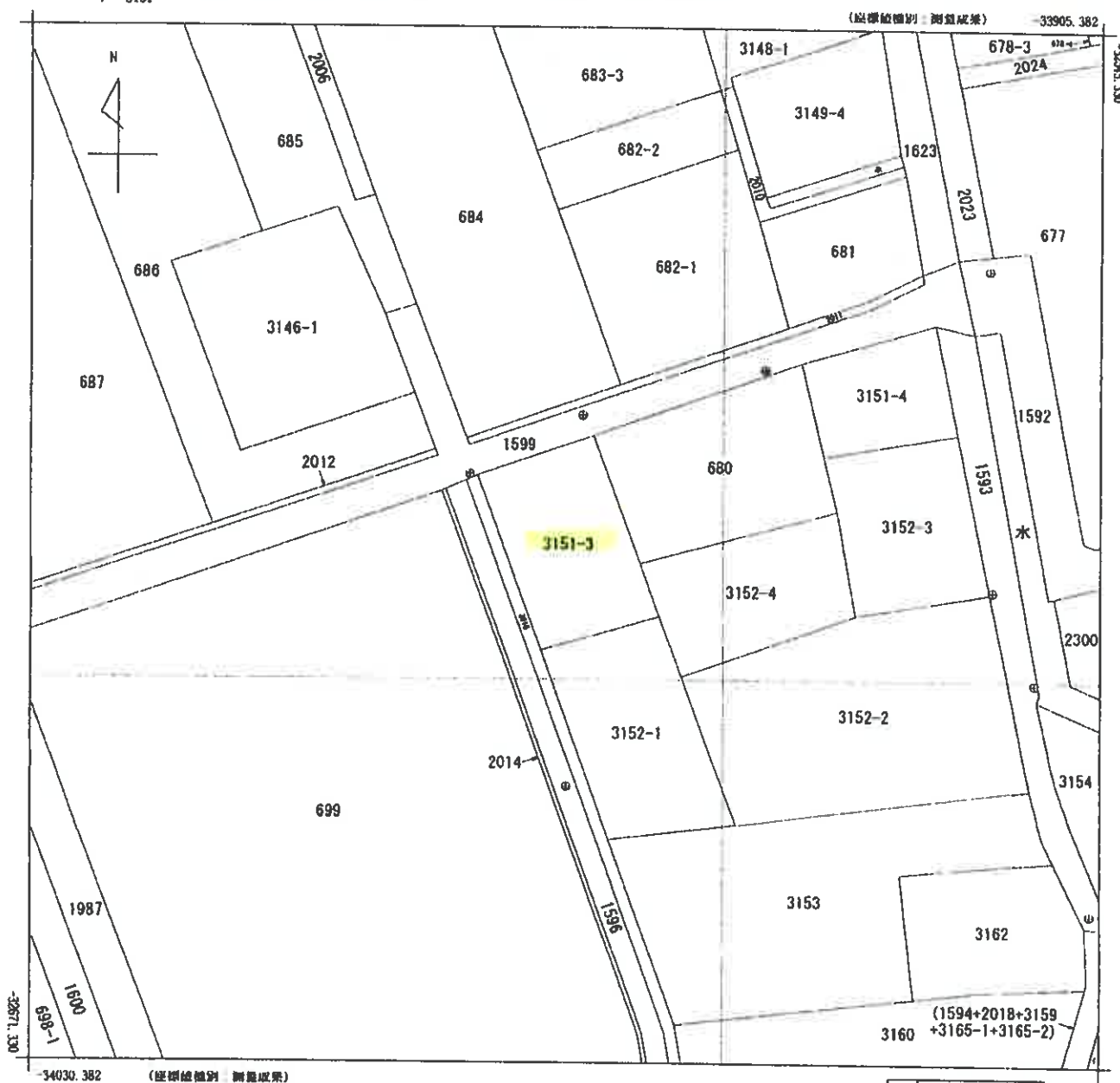
工場抵当法第2条による機械・器具等の目録						
番号	種類・構造	箇数	製作者	製造年月	記号番号	配置場所
㉓	集塵機	1	リョービ株式会社	不明	VC-3200	物件2
㉔	不明	1	工機ホールディングス	不明	不明	物件2
㉕	スライド丸ノコ	1	工機ホールディングス	不明	C7RSII	物件2
㉖	鉄筋カッター	1	株式会社オグラ	不明	HBC-16D1	物件2
㉗	角ノミ	1	不明	不明	不明	物件2
㉘	コンクリートミキサー	1	株式会社オグラ	不明	不明	物件1
㉙	住宅用引込柱	1	パナソニック株式会社	不明	不明	物件1

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (建物共有者)	1 本件建物につき、私は5分の2の持分を有しています。共有者Bは私の父親です。 2 本件土地は、Bとその姉Aが各2分の1の共有持分を有しています。A、B、Cの間で地代等の授受はなく、本件建物の敷地として、本件土地を無償使用しています。 3 私とBは、個人の建築業者として、本件建物1階を作業所として使用してきました。ただし、Bは体調不良のため、最近は私が作業員を使って使用しています。作業所内の機械・器具類は、ほとんどBが調達した物で、使用できる物と使用不能の物が混在しています。 4 本件建物1階南東の作業所は、平成8年に増築しました。大雨時、増築部分では雨漏りが発生します。 5 本件建物は、熊本地震で瓦と外階段が損傷しました。瓦は自ら修繕しましたが、外階段は修繕未了です。り災の程度は「一部損壊」でした。 6 本件建物1階の増築部分以外の箇所に雨漏りはありませんし、白蟻被害もありません。 7 本件建物2階への給湯には灯油ボイラーを使用しています。 8 本件建物では、上水道のみでなく井戸水も使用しています。井戸水は私方とD方で共用しています。D方への給水管の埋設位置は分かりません。

執行官の意見
■ 井戸水の使用等について 1 本件土地に存する井戸から、本件建物と目的外建物（3152番2）への給水が行われているが、目的外建物に至る給水管の埋設位置は不明である。 2 上記井戸を現状のまま使用する場合は、関係者（買受人、目的外土地（3152番1、3152番2）の所有者、3152番2の建物所有者等）間で、給水管の埋設位置を確認するとともに、その後の使用方法等について協議が必要になると思われる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月1日 (木) 16:00-16:20	物件所在地	物件確認、Bの妻と面談、外観写真撮影
8年8月1日 (木) 16:30-16:40	熊本地方法務局 宇土支局	登記所備置地図等交付申請
8年8月1日 (木) 16:45-17:00	宇土市役所 土木課・上下水道課	接道及び上下水道の接続状況調査
6年8月22日 (木) 13:45-15:05	物件所在地	立入調査、Cと面談、写真撮影
6年9月18日 (水) 12:00-12:15	熊本地方法務局	関連する土地建物の登記事項証明書交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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。 ☐		

「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小



地番区域見出
走潟町

請求部	所在	宇土市走潟町字走潟				地番	3151番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和2年2月			備付年月日(原図)	令和3年10月19日			補記事項		

登記年月日 平成7年10月24日

各階平面図 9108857

昭和7年10月24日登記

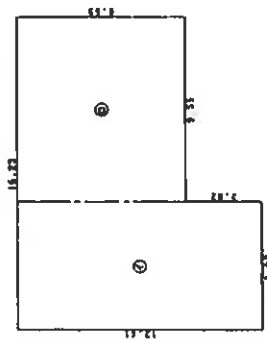
建物図面

家屋番号 3151第3

建物の所在 宇土市東端町字地淵3151番地3

会員専用

1階・2階平面図

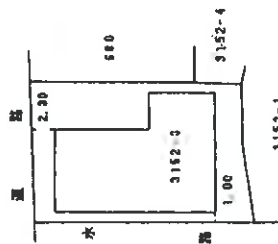


面積表

①	5.68 × 12.41 =	82.09800
②	9.55 × 8.59 =	82.02450
計		164.12250

床面積 164.12m²

1階床面積	164.93
2階床面積	164.93



作製者

縮尺 1/250

申請人

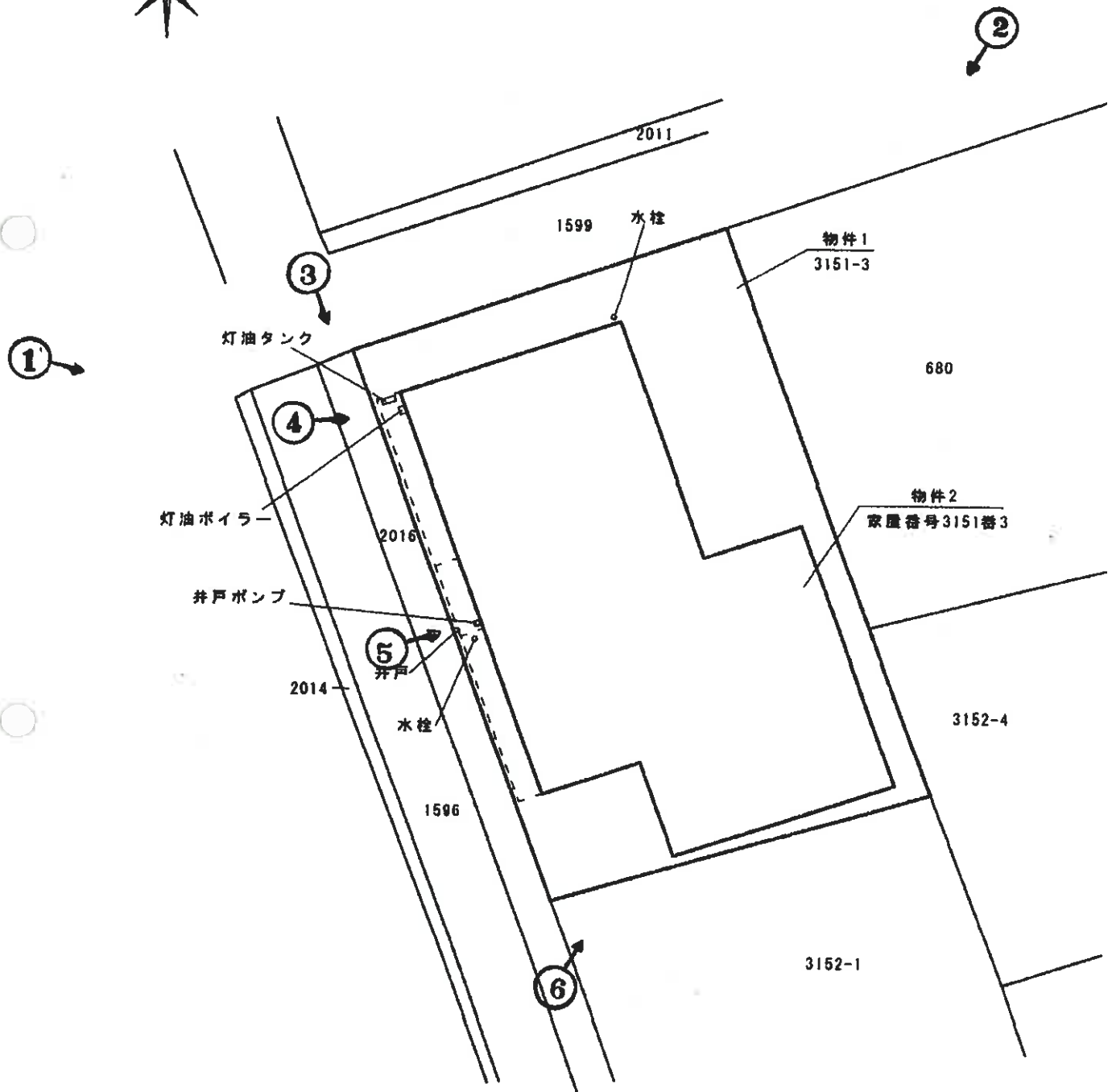
1/500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

令和6年(ケ)第17号
土地建物位置関係概略図(物件1～物件2)



○→写真撮影位置方向

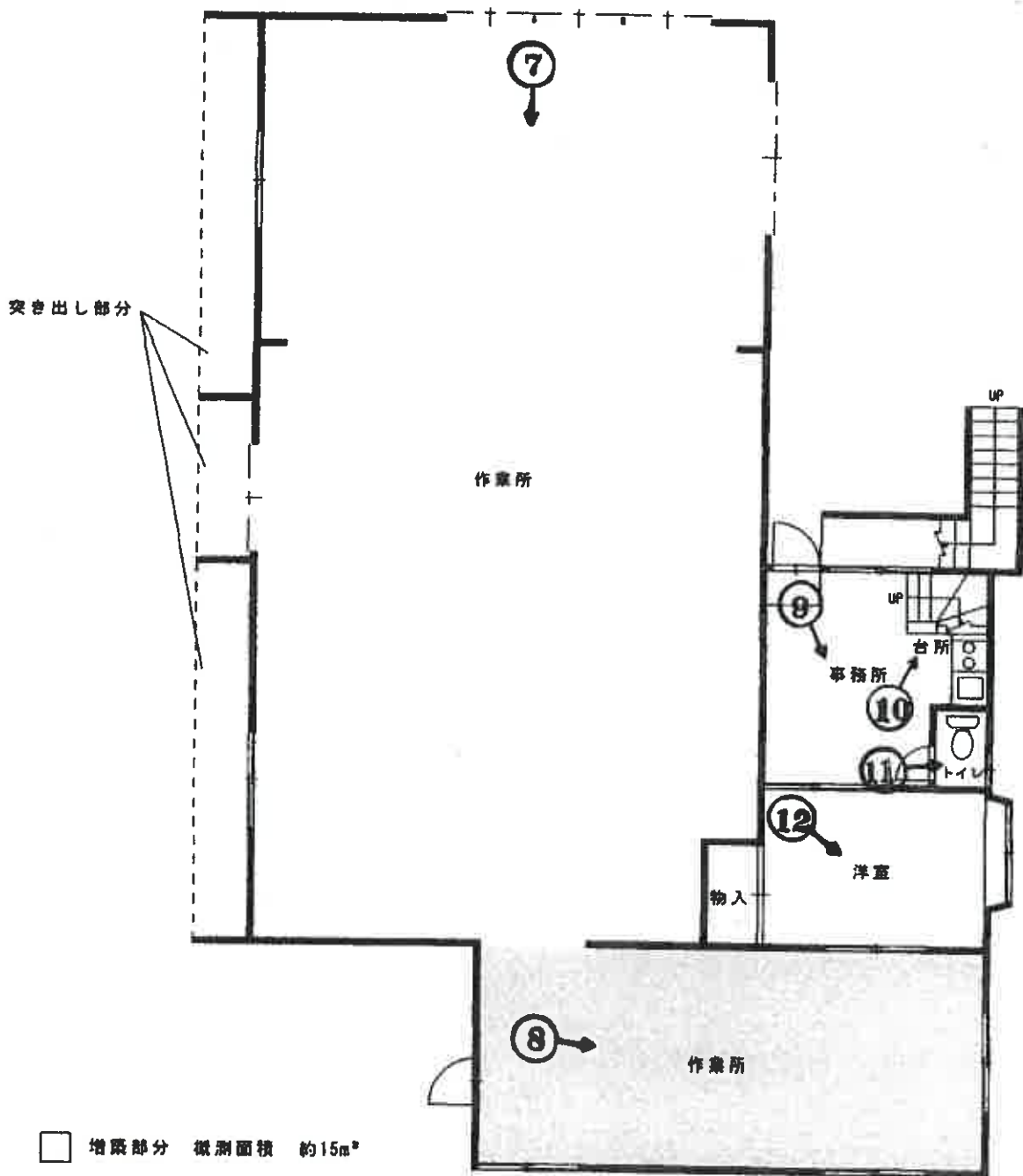


令和6年(ケ)第17号
間取図(物件2)

○→写真撮影位置方向

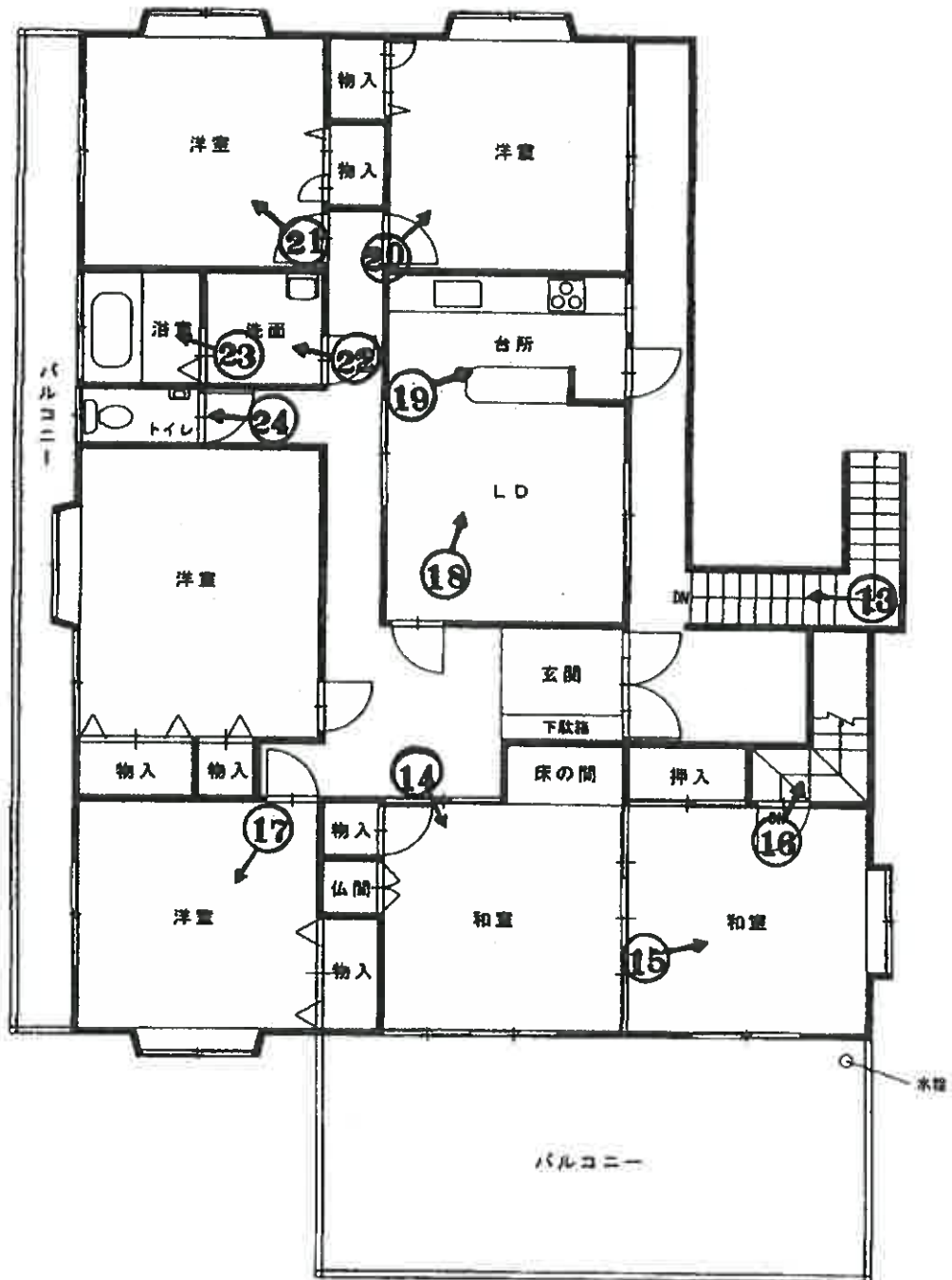


1F



(11枚目)

○→写真撮影位置方向

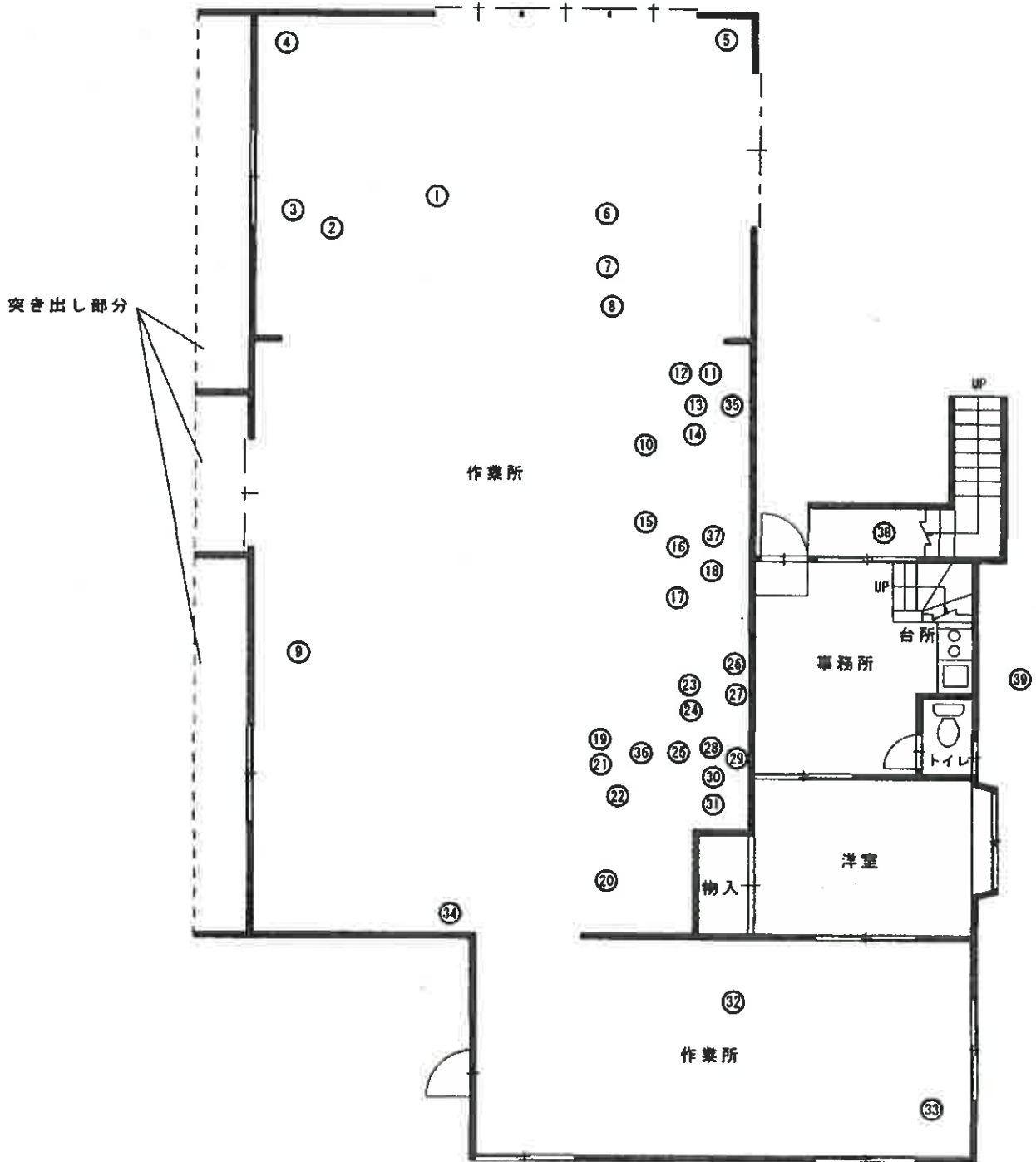


(12 枚目)

令和6年(ケ)第17号
機械・器具等配置図



1F



(13 枚目)

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

灯油タンク

灯油ボイラー



(写真 5)

井戸ポンプ 井戸



(写真 6)

物件 2 の増築部分



(写真 7)

物件 2 建物・1 階内部 (写真 12 まで)



(写真 8)



(写真 9)



(16 枚目)

(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)

外階段の損傷状況



(写真 14)

以下、物件 2 建物・2 階内部



(写真 15)



(18 枚目)

(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(19 枚目)

(写真 19)



(写真 20)



(写真 21)



(写真 22)



(写真 23)



(写真 24)



(21 枚目)

現況写真：機械・器具等



機械・器具等の目録①



機械・器具等の目録②

(22 枚目)

現況写真：機械・器具等



機械・器具等の目録③



機械・器具等の目録④

(23 枚目)

現況写真：機械・器具等



機械・器具等の目録⑤



機械・器具等の目録⑥

現況写真：機械・器具等



機械・器具等の目録⑦



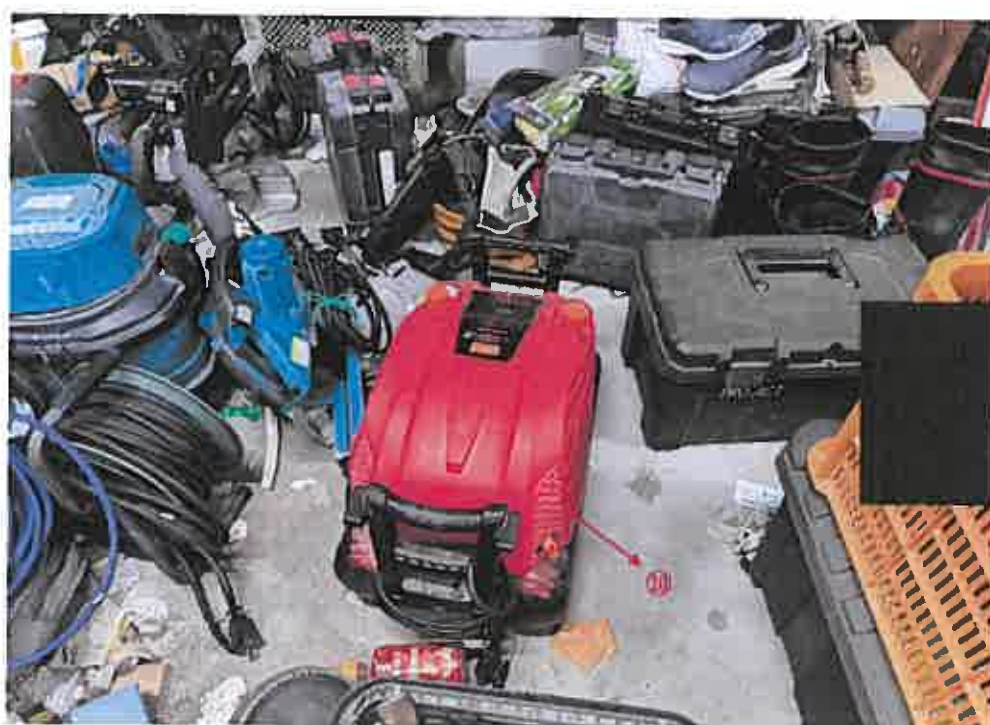
機械・器具等の目録⑧

(25 枚目)

現況写真：機械・器具等



機械・器具等の目録⑨



機械・器具等の目録⑩

現況写真：機械・器具等



機械・器具等の目録⑪～⑭



機械・器具等の目録⑮

(27 枚目)



機械・器具等の目録⑯



機械・器具等の目録⑰

現況写真：機械・器具等



機械・器具等の目録⑱



機械・器具等の目録⑲

(29 枚目)

現況写真：機械・器具等



機械・器具等の目録⑳



機械・器具等の目録㉑

(30 枚目)

現況写真：機械・器具等



機械・器具等の目録②



機械・器具等の目録②③～②④

(31 枚目)



機械・器具等の目録②⑤



機械・器具等の目録②⑥～②⑦

現況写真：機械・器具等



機械・器具等の目録⑳～㉑



機械・器具等の目録㉒

(33 枚目)

現況写真：機械・器具等



機械・器具等の目録③③



機械・器具等の目録③④

(34 枚目)



機械・器具等の目録③⑤



機械・器具等の目録③⑥

現況写真：機械・器具等



機械・器具等の目録③⑦



機械・器具等の目録③⑧

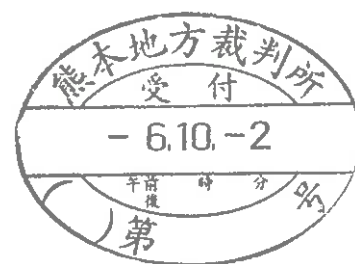


機械・器具等の目録③⑨

令和 6 年 (ケ) 第 17 号
令和 6 年 8 月 22 日 現地調査
令和 6 年 10 月 2 日 評価
(発行番号 80069 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

村坂 亮

第1 評価額

一括価格	
金 4,660,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,630,000 円
物件2 (建物)	金 1,950,000 円
機械器具等	金 80,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2の各不動産並びに機械器具等について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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。
- 4 従物等は土地（建物）の評価額に含めた。

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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	宇土市走潟町字走潟 3151番3 宅地 332.48平方メートル	同左 同左 同左 同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇土市走潟町字走潟3151番地3 3151番3 居宅・作業所 鉄骨木造瓦葺2階建 1階 164.93平方メートル 2階 164.93平方メートル 329.86平方メートル	同左 同左 同左 同左 床面積について、登記記録上は「329.86㎡」となっているが、現況では増築部分（概測面積約15㎡）が存するものと判断される（詳細は付属資料5「間取図（物件2）」参照）。従って、本件評価に際しては、登記記録上の面積329.86㎡に未登記増築部分約15㎡を加算し、「約344.86㎡」を採用して評価を行うものとする。

— 以下余白 —

(工場抵当法第2条による機械器具等)

符号	種類等／製作者	個数
①	防音型エンジン発電機兼溶接機／新ダイワ工業株式会社	1
②	プレートコンパクター／明邦化学工業株式会社	1
③	高圧洗浄機／株式会社マキタ	1
④	冷蔵庫／三洋電機株式会社	1
⑤	冷蔵庫／株式会社富士通ゼネラル	1
⑥	工場扇（工場用扇風機）／ユアサプライムス株式会社	1
⑦	工場扇（工場用扇風機）／不明	1
⑧	工場扇（工場用扇風機）／株式会社RETZ	1
⑨	自動刃物研磨機／日立建機株式会社	1
⑩	高圧エアーコンプレッサー／マックス株式会社	1
⑪	高圧エアーコンプレッサー／マックス株式会社	1
⑫	高圧エアーコンプレッサー／株式会社マキタ	1
⑬	集塵機／株式会社マキタ	1
⑭	防塵マルノコ／株式会社マキタ	1
⑮	超仕上カンナ盤／リョービ株式会社	1

符号	種類等／製作者	個数
⑩	集塵機／リョービ株式会社	1
⑪	高速切断機／株式会社新興製作所	1
⑫	コミ栓角ノミ／リョービ株式会社	1
⑬	高圧エアーコンプレッサー／マックス株式会社	1
⑭	バンドソー／工機ホールディングス	1
⑮	自動かな盤／工機ホールディングス	1
⑯	不明／工機ホールディングス	1
⑰	卓上スライド切断機／リョービ株式会社	1
⑱	卓上スライド切断機／リョービ株式会社	1
⑲	深穴角のみ／工機ホールディングス	1
㉀	電気カンナ／工機ホールディングス	1
㉁	電気カンナ／工機ホールディングス	1
㉂	電気カンナ／工機ホールディングス	1
㉃	電気カンナ／不明	1
㉄	電気ドリル／工機ホールディングス	1

符号	種類等／製作者	個数
㊸	電気カンナ／不明	1
㊹	自動カンナ／リョービ株式会社	1
㊺	集塵機／リョービ株式会社	1
㊻	不明／工機ホールディングス	1
㊼	スライド丸ノコ／工機ホールディングス	1
㊽	鉄筋カッター／株式会社オグラ	1
㊾	角ノミ／不明	1
㊿	コンクリートミキサー／株式会社オグラ	1
㊿	住宅用引込柱／パナソニック株式会社	1

※上記の機械器具等について、㊿及び㊿は物件1、その他は物件2に備え付けられている。

－ 以下余白 －

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR三角線「緑川」駅の北東方・約2.1km（道路距離） 最寄バス停「野鶴」の北東方・約1.9km（徒歩約24分）	
付 近 の 状 況	農地の中に、一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	間口約14.5m、奥行約22.5m、規模332.48m ² の概ね長方形地である。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側において、現況幅員約3.5mの市道（市道名：三ヶ4号線）に概ね等高に接面している。また、南西側において、現況幅員約4.0mの法定外公共物（水路及び里道。なお、水路部分は暗渠になっている）に概ね等高に接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	占有状況等については現況調査報告書のとおりである。 主として物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（特記事項②のとおり） ガ ス 配 管 なし（特記事項③のとおり） 下 水 道 なし（特記事項④のとおり） （注）供給処理施設における「あり」「なし」とは、敷地内への引込みの有無をいう。	
特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない（宇土市教育委員会への聴取に基づく）。 ②上水道に接続されているが、井戸水についても別途隣接地所有者と共同で利用している（詳細は現況調査報告書記載のとおりである）。 ③熱源について、給湯は灯油ボイラー、台所はIHクッキングヒーターを使用している。 ④浄化槽を利用している。 ⑤従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成7年10月19日新築 経過年数：約29年 経済的残存耐用年数：満了しているものと判断した。
仕 様	構造：鉄骨木造 屋根：瓦 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳、土間コンクリート等 設備：電気、給排水衛生設備等
床面積（現況）	1階 約179.93平方メートル 2階 164.93平方メートル 約344.86平方メートル 『第3 目的物件』記載のとおり
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅・作業所 間 取 り：間取図のとおり
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	下記諸点を除き、経年相応の状態であると判断される。 ・2階台所の床が一部変色している。 ・外階段に損傷が見られる。 ・増築部分において雨漏りが認められる。
建 物 の 利 用 状 況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおりである。
特 記 事 項	①建物内には建築等に必要な機械器具等が備え置かれている。 ②建築確認が取得されていることを確認した（確認番号：第E-52号、確認日：平成7年4月25日）。 ③従物等として灯油タンク及び灯油ボイラー、外階段、バルコニー、突き出し部分が存する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地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	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ
1	14,700	1.04	332.48	0.90	4,575,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 宇土-2

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$26,800 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{177} \div 14,700 \text{ 円/㎡}$$

◇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である。

◇標準化補正：方位等+3%

◇地域格差： 街路条件（幅員等+1%）
環境条件（供給処理施設等+3%）
環境条件（居住環境等+70%）
※地域格差率=1.01×1.03×1.70=1.77

イ 個別格差： 画地条件（方位等+2%）
画地条件（角地等+2%）
※個別格差率=1.02×1.02=1.04

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を考量した。

(2) 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	344.86	0.05	2,586,000

ウ 現価率：下記のとおり査定。

経過年数等より経済的耐用年数は満了しているものと判断されるため、建物価格については残価率5%程度の価値のみと判断した。

(3) 機械器具等

物件1及び物件2に備え付けられている機械器具等について、再取得する際の標準的な取得原価を求め、これに現価率を乗じて、機械器具等の価格を求めた。

符号	種類・名称	再取得価格 (円) ア	現価率 イ	機械器具等の価格 (円) ア×イ
①	防音型エンジン発電機 兼溶接機	140,000	0.05	7,000
②	プレートコンパクター	160,000	0.05	8,000
③	高圧洗浄機	310,000	0.05	16,000
④	冷蔵庫	15,000	0.05	1,000
⑤	冷蔵庫	60,000	0.05	3,000
⑥	工場扇（工場用扇風機）	10,000	0.05	1,000
⑦	工場扇（工場用扇風機）	15,000	0.05	1,000
⑧	工場扇（工場用扇風機）	5,000	0.05	1,000
⑨	自動刃物研磨機	200,000	0.05	10,000
⑩	高圧エアーコンプレッサー	110,000	0.05	6,000
⑪	高圧エアーコンプレッサー	90,000	0.05	5,000
⑫	高圧エアーコンプレッサー	120,000	0.05	6,000
⑬	集塵機	60,000	0.05	3,000
⑭	防塵マルノコ	40,000	0.05	2,000
⑮	超仕上カンナ盤	490,000	0.05	25,000

符号	種類・名称	再取得価格 (円) ア	現価率 イ	機械器具等の価格 (円) ア×イ
⑩⑥	集塵機	12,000	0.05	1,000
⑩⑦	高速切断機	16,000	0.05	1,000
⑩⑧	コミ栓角ノミ	80,000	0.05	4,000
⑩⑨	高圧エアーコンプレッサー	110,000	0.05	6,000
⑩⑩	バンドソー	190,000	0.05	10,000
⑩⑪	自動かんな盤	30,000	0.05	2,000
⑩⑫	不明	—	—	1,000
⑩⑬	卓上スライド切断機	30,000	0.05	2,000
⑩⑭	卓上スライド切断機	30,000	0.05	2,000
⑩⑮	深穴角のみ	50,000	0.05	3,000
⑩⑯	電気カンナ	30,000	0.05	2,000
⑩⑰	電気カンナ	30,000	0.05	2,000
⑩⑱	電気カンナ	30,000	0.05	2,000
⑩⑲	電気カンナ	30,000	0.05	2,000
⑩⑳	電気ドリル	8,000	0.05	1,000

符号	種類・名称	再取得価格 (円) ア	現価率 イ	機械器具等の価格 (円) ア×イ
③①	電気カンナ	30,000	0.05	2,000
③②	自動カンナ	70,000	0.05	4,000
③③	集塵機	50,000	0.05	3,000
③④	不明	—	—	1,000
③⑤	スライド丸ノコ	110,000	0.05	6,000
③⑥	鉄筋カッター	150,000	0.05	8,000
③⑦	角ノミ	150,000	0.05	8,000
③⑧	コンクリートミキサー	330,000	0.05	17,000
③⑨	住宅用引込柱	250,000	0.05	13,000
合計				198,000

※種類等が不明の機械器具等については備忘価格として把握した。

※価格が1,000円未満となる機械器具等については備忘価格として把握した。

イ 現 価 率 : 機械器具等の状況・市場性等を勘案し査定した。

— 以下余白 —

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件2の土地利用権が及ぶ範囲を物件1の範囲と認定し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格（円） ア×イ
1	4,575,000	0.10 場所的利益	458,000

ア 建付地価格：前記1（1）で求めた建付地価格を採用した。

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	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	4,575,000	-458,000		0.8	0.8	2,630,000
2	2,586,000	458,000		0.8	0.8	1,950,000
機械器具等	198,000	—		0.5	0.8	80,000
一括価格（合計）						4,660,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：市場性が減退する程度、その他物件に内在するリスク等を総合的に勘案し判断した。

オ 競売市場性修正：競売市場の特殊性等を考量し判断した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (宇土-2)

所 在 : 宇土市境目町字帆立町596番1

価 格 : 26,800円/㎡

位 置 : JR鹿児島本線「宇土」駅の南東方約2.9km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 335㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接面街路 : 南側4m市道

用途指定等 : 都市計画区域内(非線引)

地域の概要 : 一般住宅の中に農家住宅が見られる既成住宅地域

第7 付属資料

1	位置図	1	葉
2	法務局備付地図写	1	葉
3	建物図面・各階平面図写	1	葉
4	土地建物位置関係概略図(物件1～物件2)	1	葉
5	間取図(物件2)	2	葉
6	機械・器具等配置図	1	葉
7	現況写真	19	葉

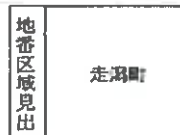
以 上

位置図



「1:10,000 宇土市 白図 写し」

法務局備付地図写



請求部	所在地	宇土市走潟町字走潟				地番	3151番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	令和2年2月				編付年月日(原図)	令和3年10月19日		補記事項

公用

建物図面・各階平面図写

〔原本をA4サイズに縮小しています〕

平成17年10月25日

昭和7年10月4日登記

建物図面

各階平面図 9108857

登記番号 3151第3

建物の所在 宇土市虎渡町字虎渡3151番地3

会員専用

1階・2階平面図

全階図

①	6.58 × 12.41 =	82.88800
②	9.55 × 8.59 =	82.03450
計		164.92250

床面積 164.92[㎡]

1階床面積	164.93
2階床面積	164.93

作成者

縮尺 1/250

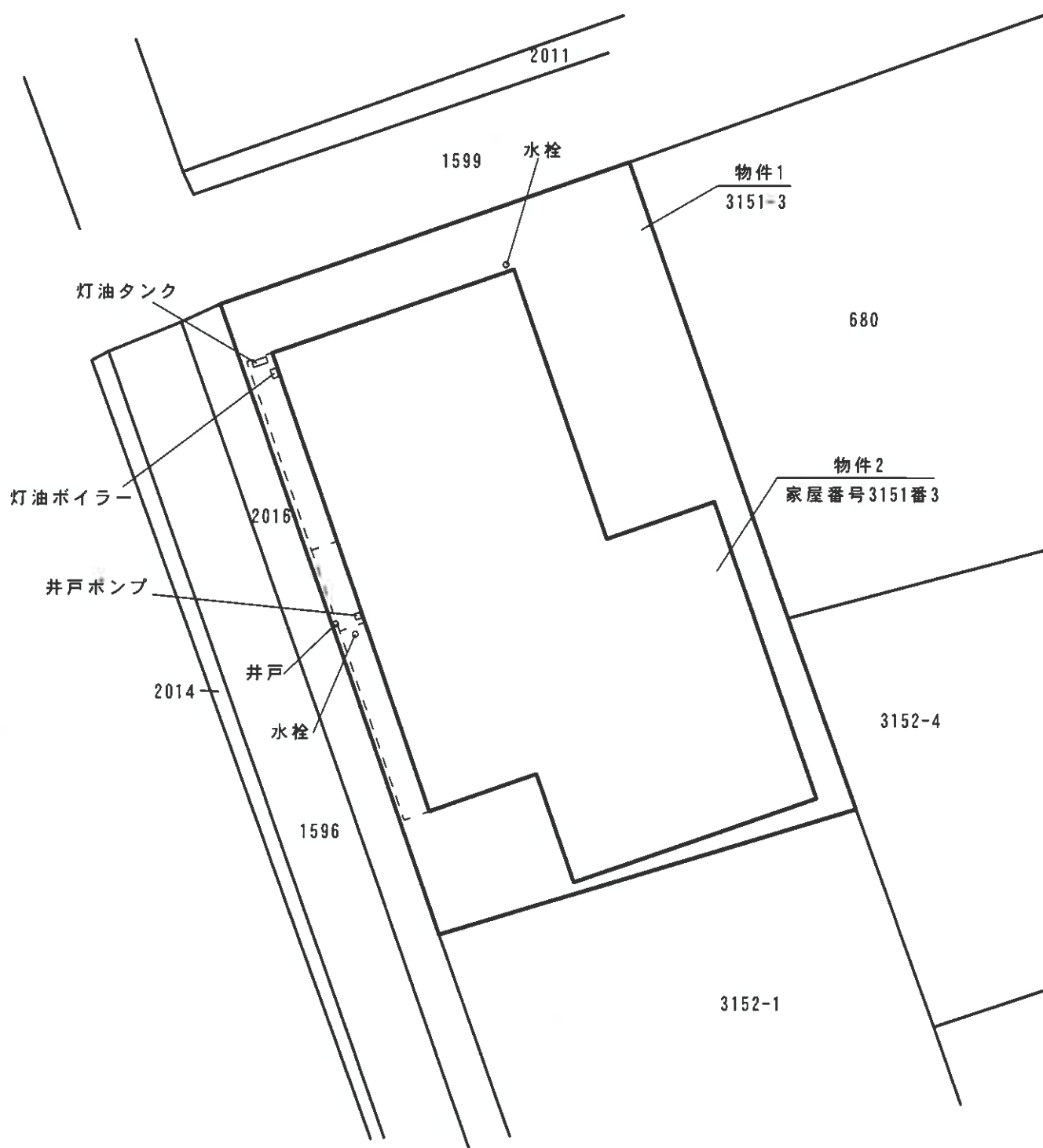
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印)

(附本県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係概略図（物件1～物件2）



間取図（物件 2）



1F

突き出し部分

作業所

UP

UP

事務所

台所

トイレ

洋室

物入

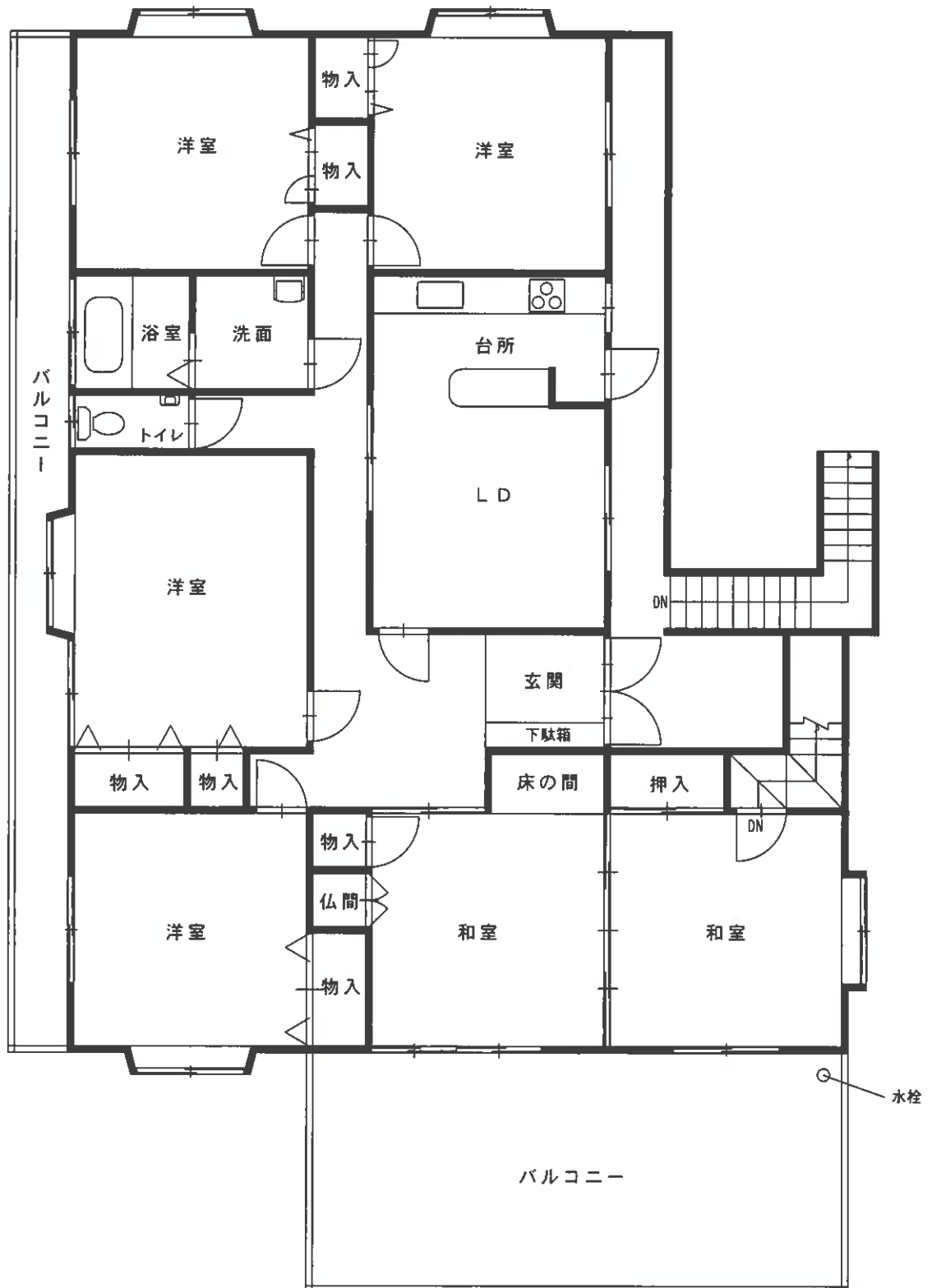
作業所

増築部分 概測面積 約15m²

間取図（物件 2）



2F

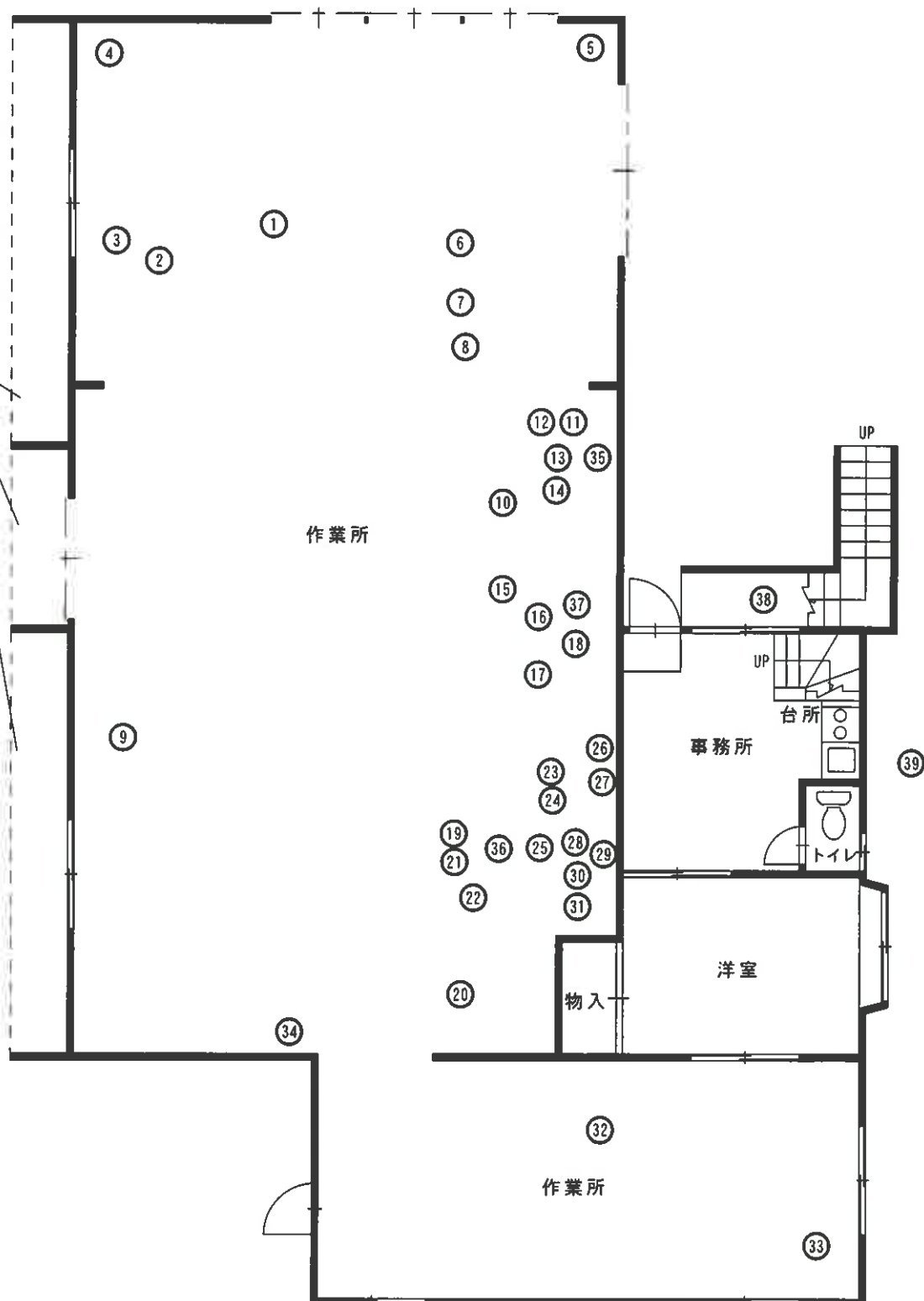


機械・器具等配置図



1F

突き出し部分





北東方より対象不動産を望む



北西方より対象不動産を望む



物件2：外観



物件2：内部



物件2：内部



物件2：内部



機械・器具等の目録①



機械・器具等の目録②



機械・器具等の目録③



機械・器具等の目録④



機械・器具等の目録⑤



機械・器具等の目録⑥



機械・器具等の目録⑦



機械・器具等の目録⑧



機械・器具等の目録⑨



機械・器具等の目録⑩



機械・器具等の目録⑪～⑭



機械・器具等の目録⑮



機械・器具等の目録⑯



機械・器具等の目録⑰



機械・器具等の目録⑱



機械・器具等の目録⑲



機械・器具等の目録⑳



機械・器具等の目録㉑



機械・器具等の目録②②



機械・器具等の目録②③～②④



機械・器具等の目録②⑤



機械・器具等の目録②⑥～②⑦



機械・器具等の目録⑳～㉑



機械・器具等の目録㉒



機械・器具等の目録⑬



機械・器具等の目録⑭



機械・器具等の目録③⑤



機械・器具等の目録③⑥



機械・器具等の目録③⑦



機械・器具等の目録③⑧



機械・器具等の目録③