

物件調書

| | | | | |
|------------------------|---|--|---|----------------|
| 売却価格 | 34,510,000円 | | | |
| 所在地 | 天草市船之尾町344番1 | | | |
| 地目 | 宅地 | | | |
| 地積 | 1,468.14㎡（公簿及び実測） | | | |
| 形状 | 不整形（間口約5.5m、奥行約75m） | | | |
| 接面道路幅員及び接面状況 | <ul style="list-style-type: none"> ・北側は、幅員約5mの市道（本地で行きどまり）と等高に接面 ・東側は、幅員約12mの歩道付県道に約2m高く接面（石垣があり、県道から住宅敷地へ階段で進入） ・南側の一部は、幅員約2mの里道（2項道路）に等高～約1m高く接面（石垣及び擁壁あり） | | | |
| 私道の負担等 | 無 | | | |
| 法令制限等 | 都市計画区域 | 都市計画区域（非線引） | 用途地域 商業地域 第一種住居地域 第一種低層住居専用地域 | |
| | 指定建ぺい率 | 商業地域 80% 第一種住居地域 60% 第一種低層住居専用地域 40% | 指定容積率 商業地域 400% 第一種住居地域 200% 第一種低層住居専用地域 80% | |
| | 防火地域等 | — | 文化財保護 — | |
| | その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・天草市景観計画区域 ・宅地造成等工事規制区域 | | |
| 供給処理施設の状況 | | 配管等の状況 | | 敷地内における引込管等の状況 |
| | 電気 | 接面道路配線 | 有 | 引込あり |
| | 上水道 | 接面道路配管 | 有 | 引込あり |
| | 下水道 | 接面道路配管 | 有 | 引込あり |
| | 都市ガス | 接面道路配管 | 有 | 引込あり |
| 交通機関（最寄りバス停、最寄り駅への接近性） | 最寄りバス停等 | 産交バス「船之尾」バス停 約60m（道路距離） | | |
| 公共施設等 | 天草市役所 約750m（道路距離） 本渡南小学校 約300m（ " ） | | | |
| 地域概要 | 市街地中心部に近く、店舗、住宅や公共施設、事務所等が混在している | | | |

【建物等に関する事項】

・本物件は建物付きで売却しますが、建物については取壊し相当のため市場価値はないものとして土地の評価額から建物等解体撤去費用相当額を控除して価格を算定していません。

1 建物等の概要

(1) 建物

所 在 天草市船之尾町344番地1

①家屋番号 344番1の1

・種類:居宅

構造:木造セメントかわらぶき2階建

床面積:86.11㎡(1階:62.93㎡、2階:23.18㎡)

建築年月日:昭和47年12月10日

(付属建物)

・種類:物置

構造:コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床面積:6.93㎡

建築年月日:昭和47年12月10日

②家屋番号 344番1の2

・種類:居宅

構造:木造セメントかわらぶき平家建

床面積:83.64㎡

建築年月日:昭和45年3月19日

(付属建物)

・種類:物置

構造:コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床面積:6.93㎡

建築年月日:昭和45年3月19日

③家屋番号 344番1の3

・種類:居宅

構造:木造セメントかわらぶき平家建

床面積:83.84㎡

建築年月日:昭和47年9月16日

(付属建物)

・種類:物置

構造:コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床面積:6.93㎡

建築年月日:昭和47年9月16日

④家屋番号 344番1の4

・種類:居宅

構造:木造セメントかわらぶき平家建

床面積:83.84㎡

建築年月日:昭和47年9月16日

(付属建物)

・種類:物置

構造:コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床面積:6.93㎡

建築年月日:昭和47年9月16日

(2) 工作物

①家屋番号 344番1の1関係

・種類:囲障(ブロック塀、フェンス)

数量:22.00m
築造年月日:昭和47年12月10日

②家屋番号 344番1の2関係
・種類:門(アルミ製)
数量:1個
築造年月日:昭和45年3月19日

③家屋番号 344番1の3、4関係
・種類:門(正門 鉄製)
数量:1個
築造年月日:昭和47年9月16日
・種類:門(正門 アルミ製)
数量:1個
築造年月日:昭和47年9月16日
・種類:囲障(目隠しフェンス 鋼製 H=1.5m)
数量:53.00m
築造年月日:平成30年10月16日
・種類:囲障(メッシュフェンス H=1.2m)
数量:6.10m
築造年月日:平成30年10月16日
・種類:雑工作物(車庫 アルミカーポート)
数量:1個
築造年月日:昭和63年3月31日

2 建物に関する特記事項

- (1) 本物件は土地と建物を一体にて一括入札とし、現状有姿の引き渡しとなります。
- (2) 当該建物は、築後53年以上経過しており、屋根瓦の損傷や雨漏り跡、床の損傷等がみられます。また、目視できる部分のみならず、目視できない部分についても相応の経年劣化が見込まれます。当該建物を使用する場合において、引渡し後に必要となる修繕費等すべての費用は購入者の負担となります。
- (3) 当該建物は、耐震診断は行っていません。
- (4) 当該建物のアスベストについては、詳細な調査を行っていません。ただし、建物の建築時期等から、アスベストが使用されている可能性はあります。建物解体等を行う際は、関係法令を遵守し、購入者の責任において適切な措置を講じてください。
- (5) 当該建物は、布基礎のため基礎杭は使用していません。
- (6) シロアリによる被害は確認されていませんが、詳細な調査は行っておらず、シロアリ防除等の対策も行っていません。
- (7) 建物に付随する設備等(照明、上水道等)に関しては、令和2年4月以降現在まで使用されておらず、使用できないものとして取り扱っています(設備稼働の事前確認は行っていません)。
- (8) 本物件は、現状有姿による売却です。建物、工作物、建物に付随する設備等すべて現状有姿のまま引き渡します。

【土地に関する事項】

- 1 隣接地との境界は確定しています(現地に金属標等の境界標が設置されています)。
- 2 建物の敷地は東側県道から約2m高くなっており、階段及びスロープ状の通路が設置されています。また、南東側民地との高低差も2m以上あり、熊本県建築基準条例第2

条(がけに近接する建築物)の適用を受けます。

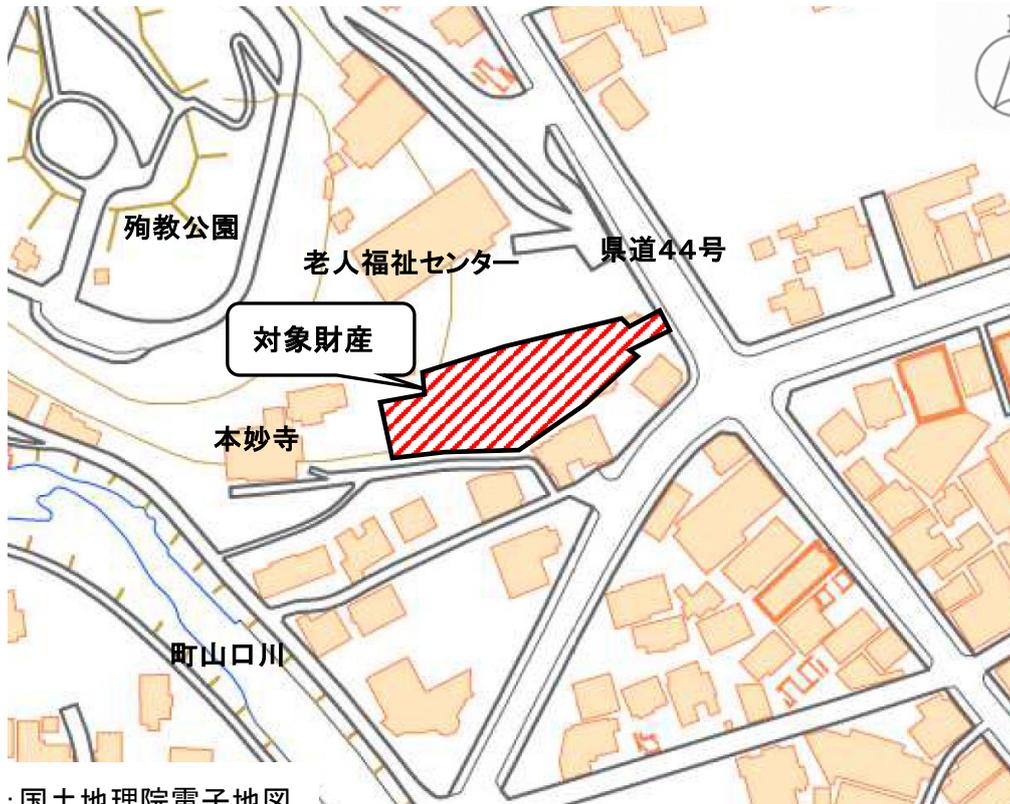
- 3 東側から南側にかけて石垣及び擁壁が設置されていますが、一部古い石垣も残っており、強度については不明です。
- 4 本地は天草市景観計画区域内にあり、一定規模を超える建物建築等を行う場合は事前に天草市土木部建築課への届出が必要です。
- 5 土壌汚染の状況については、土壌汚染状況調査を行っていないため不明です。
熊本県が取得する以前の当該地の用途及び所有の状況等から、過去に特定有害物質を製造、使用、処理していた施設等、土壌汚染の可能性のある用途で使用されていた蓋然性は低いと判断しています。よって、価格については土壌汚染がない前提で算定しています。

【その他の事項】

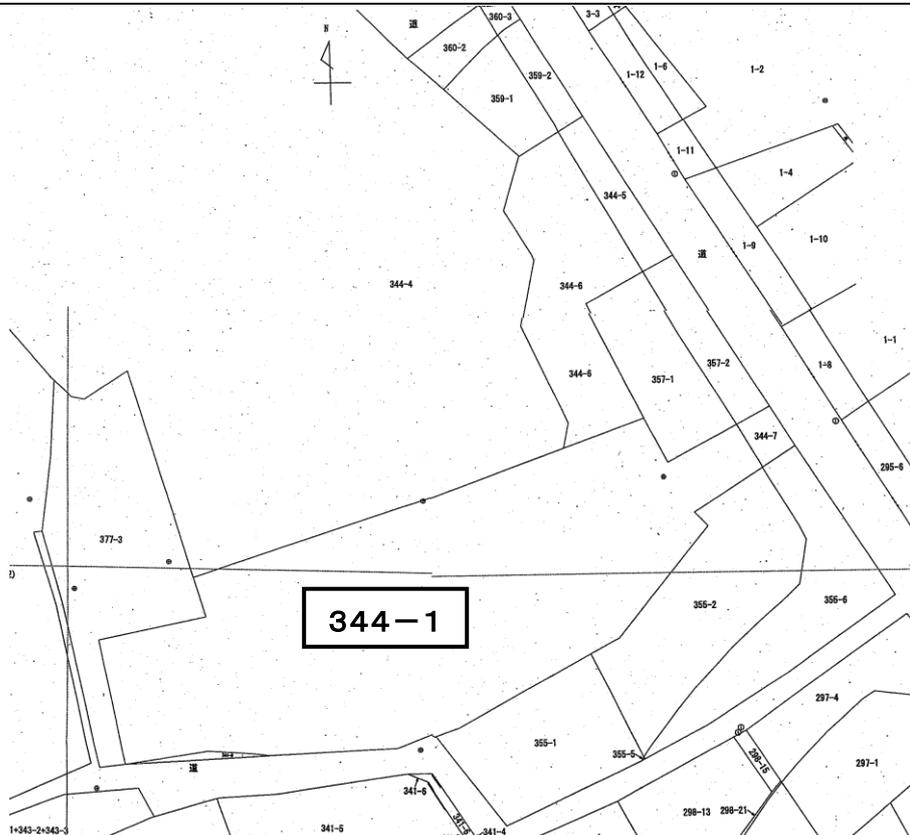
- 1 本地北側の市道(344番6ほか2筆、地目:公衆用道路、本地で行き止まり)は、令和7年3月に市道認定され同月供用開始済みであり、道路整備工事は完了しています。
- 2 南側の里道(2項道路)の幅員は2m程度しかないため、建築にあたってはセットバック(中心後退)が必要です。
- 3 南東側隣地355番2上の駐車場の一部が県有地に越境し、また、県有地内に所有者不明の花壇や植栽があるため、県と隣地の借地人及び隣地所有者の三者間で、県有地内の構造物の撤去等に関する「覚書」を締結しています。
- 4 敷地内には以前使用していた便槽が残っている可能性があります。なお、本地は、地下埋設物調査は行っていません。
- 5 敷地南側に物干し台が残っています。また、建物屋根にTVアンテナが残っています。
- 6 物件調書の記載内容と現況に相違がある場合は、現況が優先します。
- 7 本件土地内に存在するものについては、全て現状有姿のまま引き渡します。撤去等が必要な場合は、購入者の負担で行ってください。

※ この調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、入札参加者ご自身において、現地及び法令等による諸規制についての調査・確認を必ず行ってください。

位置図



地図（合成）



【旧天草地域振興局長等宿舎】

【北東側から南西方向】



【西側から東方向】

