物件番号：３

【熊本県教職員本渡第四住宅】

物　件　調　書

最低売却価格		26，160，000円			
所在地		天草市本渡町本戸馬場字西ノ久保1594番8ほか1筆			
地　目		宅地			
地　積		地番　　地積 ・字西ノ久保1594番8　　274.94㎡ ・字水ノ平2059番2　　1,722.97㎡ 計　　1,997.91㎡（公簿及び実測）			
形　状		ほぼ長方形（間口：約65m、奥行：約29m）			
接面道路幅員及び接面状況		南側が幅員約6mの市道に**約2m**高く接面 （南東端に幅員約4mの進入スロープあり）			
私道の負担等		無			
例制限等	都市計画区域	都市計画区域(非線引)	用途地域	第一種低層住居専用地域	
	指定建ぺい率	50%	指定容積率	100%	
	防火地域等	ー	文化財保護	ー	
	その他	・土砂災害警戒特別区域及び土砂災害警戒区域（敷地西側） ・宅地造成等工事規制区域 ・崖地規制（天草市建築基準条例第2条） ・天草市景観計画区域			

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	引込有り
	上水道	接面道路配管	有	引込有り
	下水道	接面道路配管	有	引込有り
	都市ガス	ー	無	(プロパンガス)
交通機関（最寄りバス停、最寄り駅への接近性）	最寄り駅等	産交バス「西の久保公園入口」停留所 約300m(徒歩距離)		
公共施設等		天草市役所　約2.6㎞(車距離) 本渡北小学校　約1.5㎞(徒歩距離)		
地域概要		周辺は、一般住宅のほかにアパート等もみられる区画整然とした住宅地域		
※特記事項		本物件については、参考事項の【その他の事項】の1をご確認ください。		

参考事項

【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す。

〈現地建物の開放〉
令和8年12月10日（木） 午前11時00分から正午まで

1 建物等の概要
（1）建物
所在：天草市本渡町本戸馬場字水ノ平2059番地5ほか
家屋番号：2059番5
・種類：共同住宅
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床面積：941．19㎡
建築年月日：平成2年1月20日

（附属建物）
・種類：物置（倉庫）
構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建
床面積：34．17㎡
建築年月日：平成2年1月20日
・種類：物置（倉庫）
構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建
床面積：27．39㎡
建築年月日：平成2年1月20日

（2）工作物
・雑工作物（自転車置場 コンクリートブロック造）
数量：1個
築造年月日：平成2年1月20日
・雑工作物（プロパン庫 コンクリートブロック造）
数量：1個
築造年月日：平成2年1月20日
・種類：囲障（フェンス）
数量：163．80m
築造年月日：平成2年1月20日

・種類：貯槽（受水槽 FRP製）
数量：1個
築造年月日：平成2年1月20日
・種類：貯槽（合併浄化槽 FRP製 70人槽）
数量：1個
築造年月日：平成12年3月1日
・種類：照明装置（外灯 鋼製）
数量：3個
築造年月日：平成2年1月20日

2 建物に関する特記事項
（1） 当該建物は、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**36**年以上経過しており、外壁及び基礎のクラックや、内壁及び天井のシミ・キズ等がみられます。また、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。今後、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） 当該建物は、設計図によれば鉄筋コンクリート造布基礎となっています。

（5） 当該建物のアスベスト使用の有無については、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。建物解体等の際は、関係法令を遵守し、購入者の責任において適正な措置を講じてください。

（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（電気、上下水道等）に関しては、令和7年4月以降現在まで使用されていないため、設備等の使用の可否については不明です（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。建物や建物内に残存する物品、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。撤去等が必要な場合は、購入者の負担と責任において行ってください。

【土地に関する事項】
1 隣接地との境界は確定しています（現地に金属等の境界標が設置されています）。

2 敷地は南側市道より約2m高くなっており、東側に簡易舗装の進入スロープ（幅員約4m）が設置されています。

3 本地の周囲にコンクリート擁壁及び土留めが設置されていますが、強度については不明です。

4 本地の西側の一部は、土砂災害特別警戒区域（注1）及び土砂災害警戒区域（注2）に指定されています。また、敷地と隣接地との高低差が2mを超える部分がありますが、当該箇所は、天草市建築基準条例第２条(崖地に近接する建築物)の建築規制の適用を受けます。本地の建物利用や建築行為に当たってご不明な点がございましたら、天草市建築住宅課にお問い合わせください。
（注1）土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に崩壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域で、特定の開発行為を許可制とするなどの制限や、建築物の構造規制等が行われる区域。
（注2）土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域で、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる区域。

5 土壌汚染の状況については、土壌汚染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。

6 本地は天草市景観計画区域内にあるため、一定規模を超える建物建築等を行う場合は、事前に天草市建設政策課への届け出が必要です。

【その他の事項】
1 本物件は、令和5年に建物内で死亡事故がありました。内容については教育委員会事務局教育政策課・福利厚生班（096－333－2678）にお問い合わせください。

2 建物の東側に以前使用していた合併浄化槽の跡が残っています。なお、本地は地下埋

設物調査を行っていません。

3　本地の南西側の道路（幅員約4ｍ）は認定外道路ですが、市有地で市が管理しています。

4　建物周囲は簡易舗装されています。

5　建物上部にTVアンテナが残っています。

6　敷地の南側境界付近を架空線が通過しています。

7　敷地内に九州電力送配電(株)の電柱等（本柱1本、支線1本）が設置されています。また、同電柱には、 NTT西日本(株)の設備(共架)が設置されており、いずれも、県と貸付契約を締結しています。貸付契約の変更や移設等については、九州電力送配電(株)天草配電事業所及びNTT西日本（株）熊本支店にお問い合わせください。

8　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。

9　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、購入者の負担と責任において行ってください。

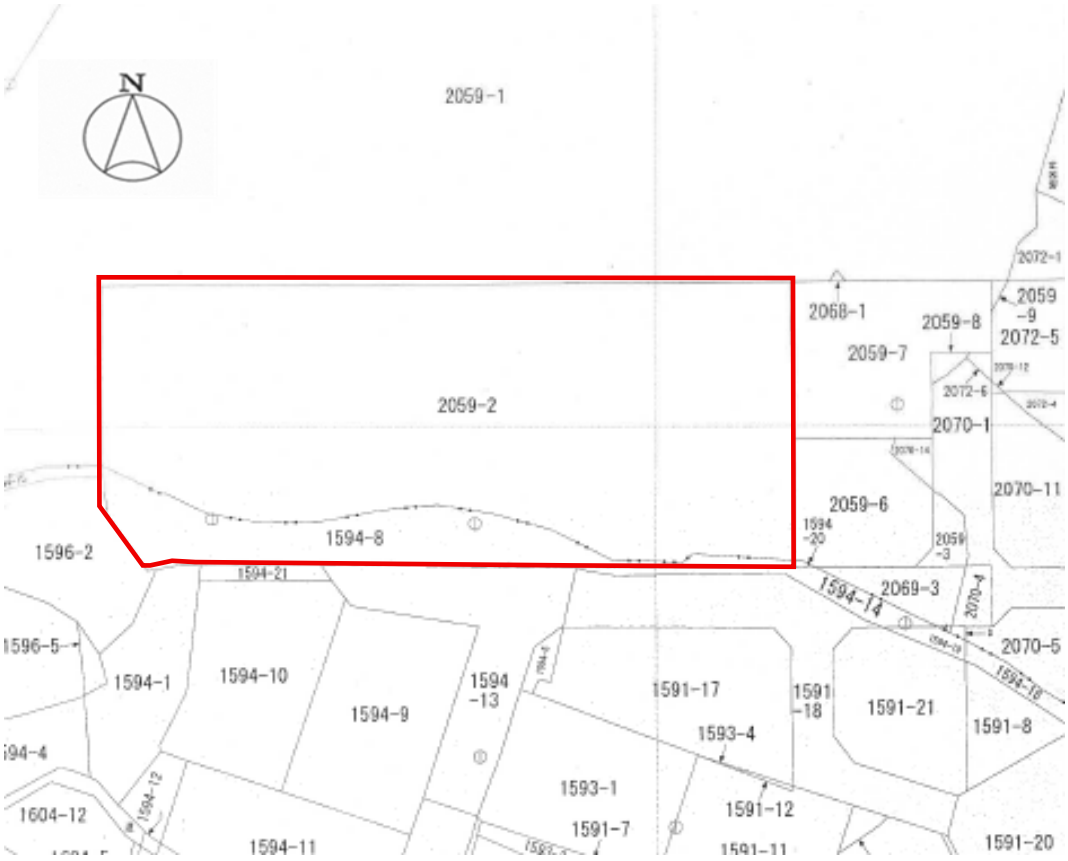
※　この調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、入札参加者ご自身において、現地及び法令等による諸規制についての調査・確認を必ず行ってください。

位　置　図



出典：国土地理院電子地図

地　図（公図）



【熊本県教職員本渡第四住宅】

【市道から北西方向】



【北東側から南西方向】

