物件番号:4

【熊本県教職員八代第二住宅】

物 件 調 書

最低売却価格		43，200，000円			
所在地		八代市竹原町字空正1724番2			
地　目		宅地			
地　積		2，711．16㎡（公簿及び実測）			
形　状		ほぼ台形(間口約57m、奥行約52m)			
接面道路幅員及び接面状況		南側が、幅員約5mの市道に等高に接面 東側が、幅員約4．5mの市道に水路を介して概ね等高に接面			
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	第2種中高層住居専用地域	
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%	
	防火地域等	―	文化財保護	埋蔵文化財包蔵地 （竹原古墳群）	
	その他	・洪水浸水想定区域（想定浸水深　0．5～3．0m） ・建築基準法第22条指定区域（屋根不燃区域） ・八代市景観計画区域 ・宅地造成等規制区域			

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	引込みあり
	上水道	接面道路配管	有	引込みあり
	下水道	接面道路配管	有	引込みあり
	都市ガス	接面道路配管	有	（注.本地はプロパンガスを使用）

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	JR八代駅　約2．1km（車距離） みなバス（循環バス）「自動車学校前」バス停 約500m（徒歩距離）
公共施設等	八代市役所　約3．2km（車距離） 太田郷小学校　約850m（徒歩距離）	
地域概要	既成の戸建住宅を中心に、自動車教習所の練習コースや職員宿舎等もみられる混在住宅地	

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14日（月） 午前11時00分から正午まで 1 建物等の概要 （1）建 物 ①所在 八代市竹原町字空正1724番地2 家屋番号 1724番2 ・種類：共同住宅 構造：コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 床面積：102．10㎡ 建築年月日：昭和48年3月31日 （付属建物） ・種類：共同住宅 構造：コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 床面積：102．10㎡ 建築年月日：昭和48年3月31日 ・種類：共同住宅 構造：コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 床面積：102．10㎡ 建築年月日：昭和48年3月31日 ・種類：共同住宅 構造：コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 床面積：102．10㎡ 建築年月日：昭和49年7月13日 ・種類：居宅 構造：コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 床面積：51．05㎡ 建築年月日：昭和49年7月13日 ・種類：共同住宅 構造：コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 床面積：102．10㎡ 建築年月日：昭和50年4月30日 ・種類：共同住宅 構造：コンクリートブロック造セメント瓦葺平家建 床面積：102．10㎡ 建築年月日：昭和51年9月13日 ・種類：物置 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：7．03㎡ 建築年月日：昭和48年3月31日 ・種類：物置 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：7．03㎡ 建築年月日：昭和48年3月31日 ・種類：物置 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：7．03㎡ 建築年月日：昭和48年3月31日

・種類：物置
構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積：10．50㎡
建築年月日：昭和49年7月13日
・種類：物置
構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積：7．03㎡
建築年月日：昭和50年4月30日
・種類：物置
構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積：6．52㎡
建築年月日：昭和51年9月13日

（2）工作物
・種類：門（コンクリート製）
数量：1個
築造年月日：昭和48年3月31日
・種類：囲障（鋼製フェンス）
数量：200．00m
築造年月日：昭和51年9月13日
・種類：囲障（ブロック）
数量：26．63m
築造年月日：昭和51年9月13日
・種類：井戸（鋼製）
数量：1個
築造年月日：昭和48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）　敷地内の最も古い建物は築後53年以上経過しており、内外壁の汚れ・損傷や床の損傷、ベランダ屋根の破損等がみられます。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）　宿舎の7棟13戸は、平成20年代後半から順次退去し、最後の1戸が令和8年3月に退去、未利用となりました。建物に付随する設備等（照明、上水道等）に関しては、各戸退去以降現在まで使用されていないため、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）。

（4）　当該建物は、耐震診断は行っていません。

（5）　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。

（6）　当該建物は、布基礎のため基礎杭は使用していません。

（7）　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。

（8）　附属建物の各物置は、相当老朽化し、入口部分が破損しているものもあります。

（9）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）。

5　本地南側は、周知の埋蔵文化財包蔵地（竹原古墳群）内にあるため、掘削を伴う土木工事等を行う際は、文化財保護法の規定に基づき事前に届出が必要になります。詳しくは八代市文化振興課へお問い合わせください。

6　本地は八代市景観計画区域内にあり、一定規模以上の建築等を行う場合は、事前に八代市建設政策課へ届出が必要です。

7　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　本地は、地下埋設物調査は行っていません。

2　敷地内中央にアスファルト舗装の通路（幅員約4ｍ）が南北に通っています。

3　各建物の屋根にアンテナが残っています。

4　敷地内に九州電力送配電(株)の電柱等（本柱1、支柱1、支線1）が設置され、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、同社八代配電事業所にお問い合わせください。

5　敷地内に NTT 西日本（株）の電柱等（本柱1、支線1）が設置され、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、同社熊本支店にお問い合わせください。

6　敷地の中央部上空に、東西方向及び南北方向に架空線が通過しています。

7　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。

8　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。

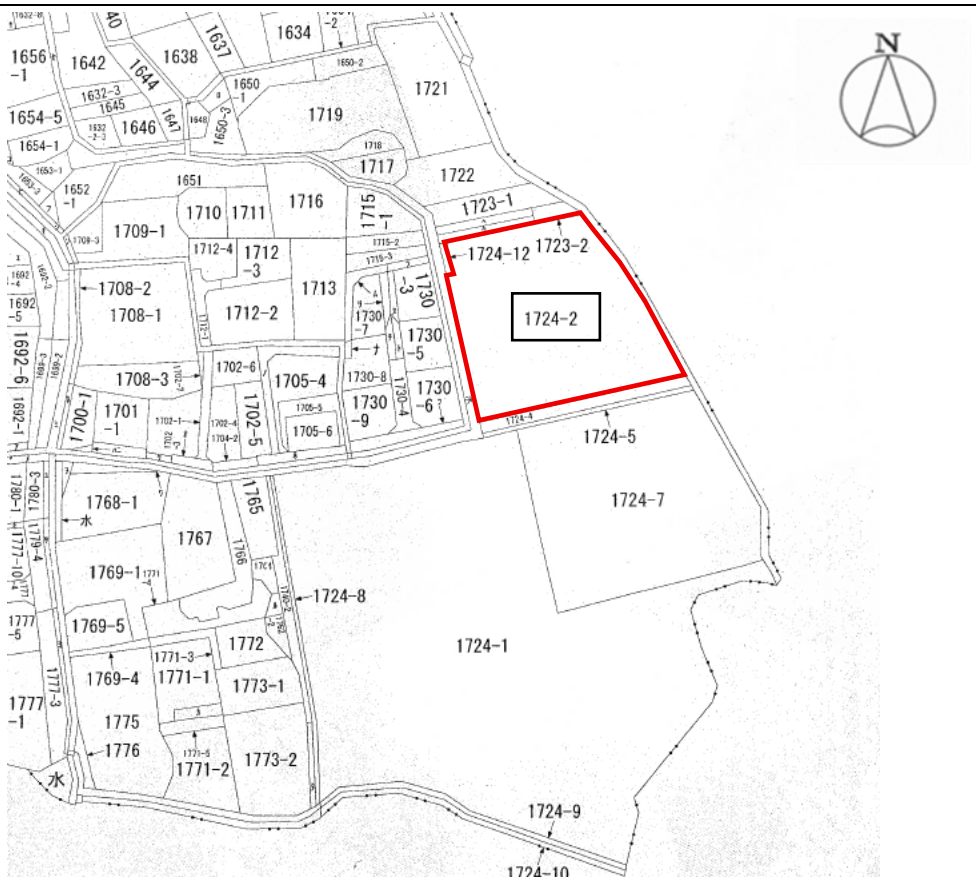
※　この調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、入札参加者ご自身において、現地及び法令等による諸規制についての調査・確認を必ず行ってください。

位　置　図



出典:国土地理院電子地図

公　図



（南東側市道から北西方向）



（敷地内南側から北方向）

