物件番号:5

【旧熊本中央警察署味噌天神交番】

物 件 調 書

最低売却価格		11，489，000円			
所在地		熊本市中央区大江本町7番1			
地 目		宅地			
地 積		59．46㎡(公簿及び実測)			
形 状		概ね長方形(間口:約5m、奥行:最長約11m)			
接面道路幅員及び接面状況		北東側が、幅員約36mの両側歩道付県道に等高に接面 北西側が、幅員約8mの片側歩道付市道に等高に接面			
私道の負担等		無			
法令制限等	都市計画区域	都市計画区域 (市街化区域)	用途地域	商業地域	
	指定建ぺい率	80%	指定容積率	400%	
	防火地域等	準防火地域	文化財保護	埋蔵文化財包蔵地 (大江遺跡群)	
	その他	・熊本市景観計画区域(重点地域(電車通沿線地域)) ・宅地造成等工事規制区域 ・洪水浸水想定区域(想定浸水深 0．5～3．0m) ・雨水出水浸水想定区域(想定浸水深 0．05～0．1m)			

供給処理施設の状況	供給処理施設	配管等の状況		敷地内の引込管等の状況
	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	・産交バス外「味噌天神前」バス停 約10m(徒歩距離) ・熊本市電「味噌天神前」電停 約40m(〃) ・JR豊肥線新水前寺駅 約350m(〃)
公共施設等		・熊本市役所 約1．9km(車距離) ・大江小学校 約800m(徒歩距離)
地域概要		県道熊本高森線沿線地域で、低層店舗のほか、事業所、共同住宅等がみられる。

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18日（金） 午前10時30分から午前11時30分まで
（注．本地内に駐車スペースはございません。）

1 建物等の概要

（1）建物

所在：熊本市中央区大江本町7番地1
家屋番号：7番1
種類：事務所
構造：コンクリートブロック造陸屋根2階建
床面積：60．32㎡
建築年月日：昭和52年1月19日

（附属建物）

種類：車庫
構造：軽量鉄骨造金メッキ鋼板ぶき平家建
床面積：17．14㎡
建築年月日：昭和52年1月19日

（2）工作物

・雑工作物（掲示板　鉄骨造、ガラス張）
数量：1個
築造年月日：昭和52年1月19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49年以上経過していることから、、内外壁及び床材のよごれや剥がれ、損傷等がみられます。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ないため不明です。ただし、建物設計図によれば、石綿を含むボード材料が使用されています。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。

（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（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（現地に金属プレート等の境界標が設置されています）。

2　隣接する神社の工作物や樹木等が一部県有地に越境しており、一方、県所有の建物の屋根や工作物が神社側に一部越境しています。このため、相互に、将来越境部分の改修等を行う場合は、撤去又は境界に沿って移動させる旨の「覚書」を締結しています。

3　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。

4　本地周辺一帯は、周知の埋蔵文化財包蔵地（大江遺跡群）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。詳しくは熊本市文化創造部文化財課へお問い合わせください。

5　本地は熊本市景観計画区域（重点地域）内にあるため、一定規模以上の建築等を行う場合は、景観法に基づき事前に熊本市都市政策部都市デザイン課へ届出が必要です。

【その他の事項】
1　敷地内に古い浄化槽等が残っている可能性があります。なお、本地の地下埋設物調査は行っていません。

2　建物正面に、掲示板（鉄骨造　ガラス張）が残っています。

3　建物屋根にTVアンテナが残っています。

4　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。

5　本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



（北側県道から南方向）



（西側市道から東方向）

