

物件調書

最低売却価格	25, 300, 000円		
所在地	天草市本渡町本戸馬場字山仁田2311番1 外5筆		
地目及び地積	地目	地積(公簿)	地積(実測)
	① 2311番1 田	2, 147 m ²	2, 147. 23 m ²
	② 2311番8 田	1, 191	1, 191. 96
	③ 2312番1 田	1, 185	1, 185. 07
	④ 2313番 田	5, 093	5, 093. 86
	⑤ 2313番2 雑種地	51	51. 32
	⑥ 2315番1 宅地	1, 117. 40	1, 117. 40
	計	10, 784. 40	10, 786. 84
形状	不整形(間口約130m、奥行約100m)		
接面道路幅員及び接面状況	北東側は、幅員約3. 7mの舗装市道(※)に等高～1m低く接面(※建築基準法第42条第2項道路) 南側は幅員約2mの里道に等高に接面		
購入後の負担等	<p>・本物件は土地改良区の地区内に所在しているため、購入者が農地として利用する場合は土地改良区へ毎年賦課金の支払いが必要</p> <p>・また、購入者が農地転用する場合、土地改良法第43条に基づき決済金の支払いが必要 (参考事項【土地に関する事項】の5参照)</p>		
法令制限等	都市計画区域	都市計画区域(非線引)	用途地域 —
	指定建ぺい率	60%	指定容積率 200%
	防火地域等	—	文化財保護 —
	その他	<p>・都市計画法第29条(開発行為の許可)</p> <p>・登記地目が「田」の土地については、所有権移転にあたって農地法第3条又は第5条に基づく許可が必要</p> <p>・農業振興地域外(農地外への転用可)</p> <p>・天草市景観計画区域</p> <p>・土砂災害警戒区域(一部)</p> <p>・宅地造成等工事規制区域</p>	
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	—	(プロパンガス使用)
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	産交バス「天草拓心高校入口」バス停 約700m(道路距離)	
公共施設等	天草市役所 約2. 3km(道路距離) 本渡北小学校 約1. 5Km(//)		
地域概要	本地周辺は大半が農地や未利用地だが、一般住宅やアパート等も介在している		

参
考
事
項

【建物等に関する事項】

・本物件は建物及び工作物付きで売却しますが、境界フェンス等を除き取壊し相当のため、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1月27日(火) 午前11時から午前12時まで

1 建物等の概要

(1) 建物

所 在 天草市本渡町本戸馬場字山仁田2315番地、2312番地、2313番地
家屋番号 2315番

・種類: 研究所
構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積: 320.00㎡
建築年月日: 平成6年3月11日

(付属建物)

・種類: 倉庫(堆肥舎棟)
構造: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積: 90.51㎡
建築年月日: 平成6年3月11日

・種類: 温室(育苗温室)
構造: 軽量鉄骨造ビニール板ぶき平家建
床面積: 188.67㎡
建築年月日: 平成6年3月11日

・種類: 温室(ガラス温室)
構造: 軽量鉄骨造ガラス板ぶき平家建
床面積: 188.67㎡
建築年月日: 平成6年3月11日

・種類: 温室(硬質フィルム温室)
構造: 軽量鉄骨造ガラス板ぶき平家建
床面積: 188.67㎡
建築年月日: 平成6年3月11日

(2) 工作物

・種類: 門(正門 コンクリート製)
数量: 1個
築造年月日: 平成6年3月11日
・種類: 囲障(気象観測装置用フェンス 鉄製)
数量: 25.00m
築造年月日: 平成6年3月11日
・種類: 囲障(境界沿 メッシュフェンス)
数量: 73.15m
築造年月日: 平成30年10月16日

・種類: 貯槽(水槽 コンクリート製)
数量: 1個
築造年月日: 平成6年3月11日
・種類: 貯槽(オイルタンク 鉄板製1900L)
数量: 1個
築造年月日: 平成6年3月11日
・種類: 貯槽(オイルタンク 鉄板製900L)
数量: 1個
築造年月日: 平成6年3月11日

- ・種類:電柱
構造:コンクリート製
築造年月日:平成6年3月11日
- ・種類:電柱(ネットトラップ(病虫害調査))
構造:コンクリート製
築造年月日:平成6年3月11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30年以上経過しており、外壁の汚れ・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、構造、材質等から判断して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) 基礎について、建物設計図では「杭基礎」と記載されていますが、本数、長さ等詳細は不明です。
- (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、平成29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 北側の市道は建築基準法第42条第2項道路ですが、幅員4m未満(約3.7m)のため、建物建築にあたってはセットバック(中心後退)が必要です。
- 3 本地は都市計画区域(非線引)内の3,000㎡以上の土地につき、開発行為に着手する前に天草市長の許可を受ける必要があります。詳細は、天草市建設総務課にご相談ください。
- 4 本地の大部分(P1の地番①~④)の登記地目は「田」であり、売買後所有権移転にあたって農地法第3条または第5条の規定に基づく許可が必要になります。このため、入札参加申込にあたっては、天草市農業委員会が交付する「買受適格証明書」を提出する必要があります。同証明書の交付申請や農地法の許可等につきましては、天草市農業委員会事務局にお問い合わせください。
- 5 県は本地周辺を含む本渡土地改良区の組合員になっているため、所有権移転に伴い購入者へ土地改良区の事業に関する権利義務が承継され、毎年賦課金の支払いが必要となります。また、購入者が農地転用する場合は、同土地改良区の組合員を脱退するに当たり、決済金(賦課金5年分相当額)の支払いが必要になります。(詳細は、本渡土地改良区(電話0969-32-6793)にお問い合わせください。)

6 本地は天草市景観計画区域内(市全域)にあり、一定規模以上の建築等を行う場合は、事前に天草市都市計画課へ届け出が必要です。

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。

なお、土壌汚染対策法第4条第1項の規定により、一定規模以上の土地の形質の変更(工事)を行う場合は、着工の30日前までに熊本県知事に届出が必要です。

8 本地の一部(東側及び南側)は、土砂災害警戒区域(土石流)に指定されています。

【その他の事項】

1 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。

2 敷地内には、記念碑土台や水槽、重油タンク、電柱(ネットラップ)、井戸、気象観測装置等工作物が残っています。なお、本地の鑑定評価に当たっては、建物解体撤去費と併せて同工作物の解体撤去費の見積額も控除しています。

3 敷地内に NTT 西日本(株)の電柱(本柱)1本があり、同社に対して使用許可を行っています。地の貸付契約や電柱移設等については、同社熊本支店にお問い合わせください。

4 敷地内に九州電力配送電株式会社の電柱(共架柱)1本があり、同社に対して使用許可を行っています。貸付契約や電柱移設等については、同社天草配電事業所にお問い合わせください。

5 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。

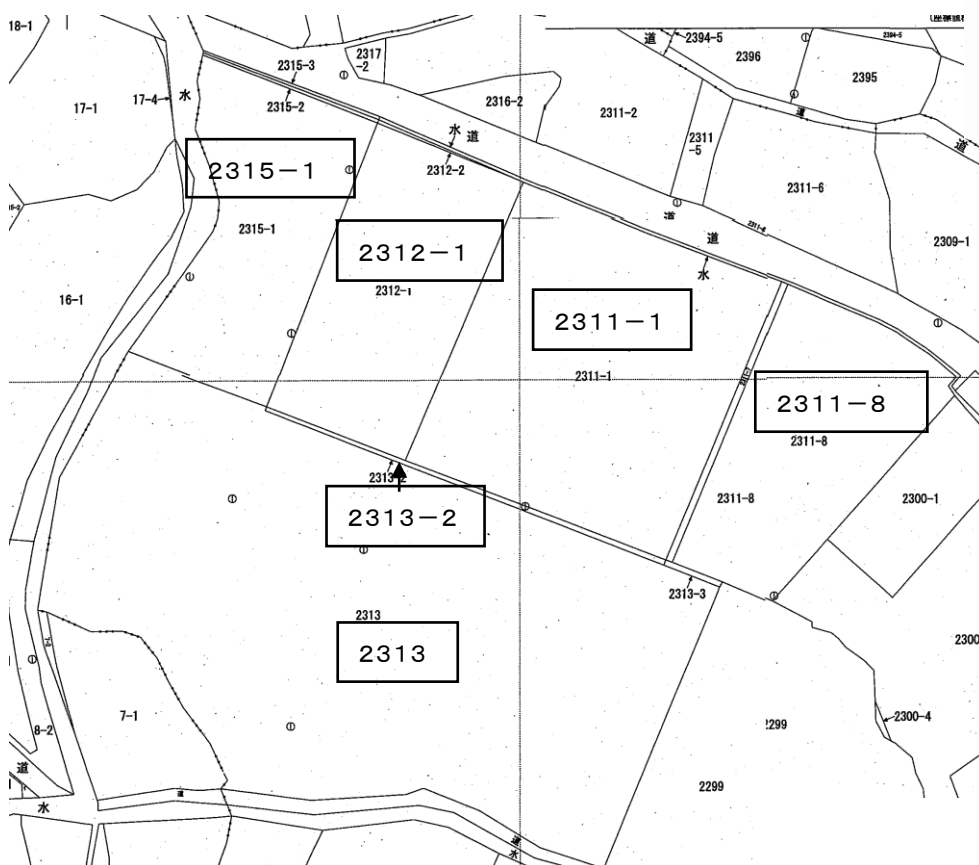
6 本件土地内に存在するものについては、全て現状有姿のまま引き渡します。撤去等が必要な場合は、購入者の負担で行ってください。

※ 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)



【市道から建物方向】



【東側から西方向】

