

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小 嶋 富 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 7日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 7年12月18日 午前 9時00分から 令和 7年12月22日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7年11月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 3 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 6 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 0 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 6 4 平方メートル |



物 件 目 録

6	所	在	長生郡睦沢町大谷木字下川崎
	地	番	397番8
	地	目	山林
	地	積	270平方メートル
7	所	在	長生郡睦沢町大谷木字下川崎
	地	番	400番1
	地	目	山林
	地	積	1923平方メートル
8	所	在	長生郡睦沢町大谷木字下川崎
	地	番	401番1
	地	目	山林
	地	積	358平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 6日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1～8】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～8】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却基準価額は、本件土地の一部に産業廃棄物が堆積されていること等を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 3 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 6 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 0 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 6 4 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 397番8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 270平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 400番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1923平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 401番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 358平方メートル |



令和7年(ケ)第126号
令和7年5月23日受理
令和7年9月18日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 3 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 1 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 6 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 4 0 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 6 4 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 6 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 397番8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 270平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 400番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1923平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 | 番 | 401番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 358平方メートル |



(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		未実施	
土 地		物件 1 ～ 8	
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件 1 ～ 8） ☐		
形 状	☒ 概ね公図のとおりと推認（物件 1 ～ 8） ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が本土地の一部に産業廃棄物を堆積させた状態のほか、未利用の山林として占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 〔 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社代表者	本土地は何も使っていません。本土地の売買は不動産会社に頼んだので、現地に行っても境界や土地の範囲を示したりすることはできないと思います。本土地の境界はわかりません。本土地には産廃などが積まれたり、埋まっているというようなことはないのではないかと思います。
■債権者職員	本土地の融資担当者が現地に行っても本土地の境界や範囲はわからないと思います。
■睦沢町役場建設課係員	本土地に積み上げられた黒い袋のものは盛土が崩れないために積んであるのではないかと思います。黒い袋には産廃が入っている可能性もあるかもしれません。はっきりしたことはよくわかりません。
■隣地所有者関係者	本土地は盛土になっています。7、8年か10年位前に本土地にダンプカーが出入りして、産廃のようなものを捨てに来ていました。その後、しばらくして警察官が来て、いろいろと調べていました。本土地に黒い袋が積まれています。中身が何かはわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1～8について

- 1 物件1～8は一体の土地となっており、本土地のうち物件6の北側が幅員約4.5mの公衆用道路、南西側が河川沿いの遊歩道に面する不整形の土地である。上記公衆用道路等に面する部分のうち、物件6の北側公衆用道路に面する部分における範囲を確認することは可能である一方、上記南西側河川沿いの遊歩道に面する部分については当該遊歩道側における範囲を確認することは概ね可能であるものの、当該遊歩道に面する北西方向（物件7の西側ないしは南西側）部分における範囲については不明である。その余の隣地に面する部分については雑草、雑木が密生し、立ち入りが困難であったことから近隣地から本土地の範囲を推測する程度であり、別紙公図の存在から概ね同図のとおりと推認するに留まり、境界は不明である。本土地の境界及び地積を確定するには別途、専門家による測量を要するものと思われる。
- 2 物件6に面する公衆用道路から竹林、雑草が密生する中、南東方向に可能な限り立ち入りを行ったところ、物件6の南東側部分或いは物件5付近と思われる場所に黒色の袋に入った高さ約3～4mの堆積物が存在した。同様のものは南西側河川沿いの遊歩道に面する部分にも一部存在した。それらは土砂類或いは産業廃棄物とも思われたが、中身を確認することはできなかった。
- 3 本土地における上記の状況、本土地には第3者の占有を示す徴表は窺えなかったこと、千葉県長生地域振興事務所提出の下記回答及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本土地は所有者が本土地の一部に産業廃棄物を堆積させた状態のほか、未利用の山林として占有するものと認められる。
- 4 千葉県長生地域振興事務所に対し、本土地における産業廃棄物の存在等について照会したところ、下記のとおり回答（抜粋）を受けた。

記

(1) 「産廃の投棄者」

「当該土地を所有する法人が、産業廃棄物である汚泥を堆積させていた行為者であることを確認している。」

(2) 「投棄の時期」

「平成28年8月及び9月に現地への搬入を確認しており、確認時点で相当量の産業廃棄物が堆積していることを確認している。搬入開始時期は平成26年6月頃と推測される。」

(3) 「産廃の内容物」

「産業廃棄物である汚泥」

(4) 「行政指導の有無及び時期、内容」（抜粋）

「平成29年から平成30年にかけて、汚泥の排出者が自らの排出した廃棄物の撤去を行い、県による撤去指導は終了している。その結果、行為者による撤去が行われなかった汚泥が現地に残存している。」

(5) 「行政指導後の改善状況等」

「現在も現場には産業廃棄物である汚泥が堆積している状態である。」

(6) 「競売の買受人に求める事項或いは買受人が負う負担内容等」

「産業廃棄物が堆積している土地を利用するためには、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、適正に当該産業廃棄物の撤去作業を行われなければならないため、事前に汚泥の撤去方法等について県の確認を受ける必要がある。そのため、本件土地の利用に当たっては、事前に県と協議していただきたい。」

また、産業廃棄物である汚泥の飛散流出や崩落防止措置の実施について、県から協力を求められることがある。」

- 5 千葉県北部林業事務所に対し、地域森林計画対象民有林について照会したところ、物件6～8について「一部該当の可能性あり」との回答を受けた。

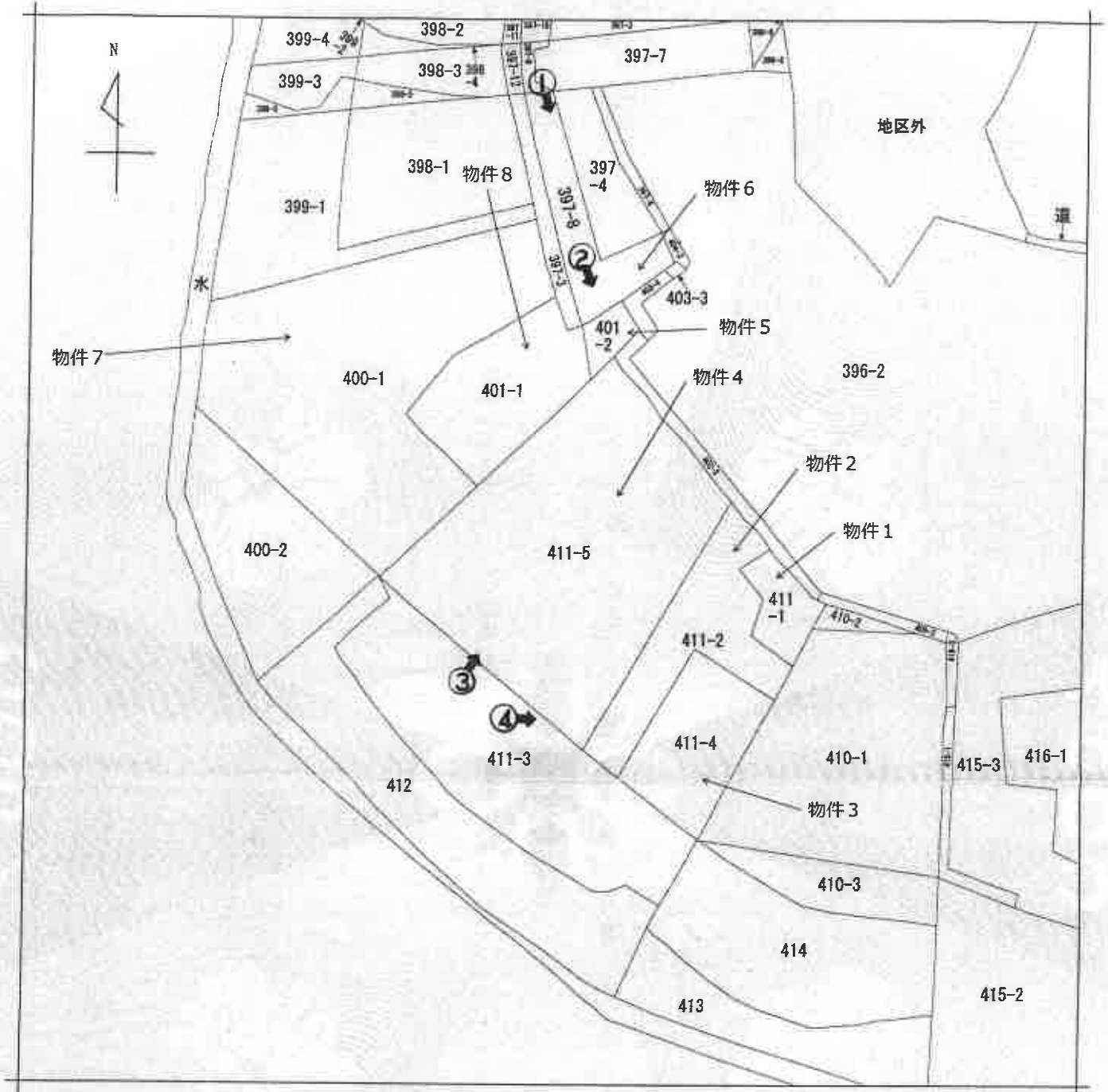
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月26日 (月)	執行官室	睦沢町役場に対し、航空写真重ね地番図送付嘱託 千葉県北部林業事務所に対し、地域森林計画民有林等 について照会書送付
7年6月2日 (月) 14:43-15:00	物件所在地 執行官室	物件確認 睦沢町役場から航空写真重ね地番図到着
7年6月5日 (木)	執行官室	千葉県北部林業事務所から上記照会に対する回答書到着
7年6月9日 (月) 13:05-13:10	当職携帯電話 執行官室	所有者会社代表者に架電、占有関係等聴取 千葉地方法務局茂原支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書、地積測量図送付嘱託
7年6月10日 (火) 15:50-17:50	物件所在地	物件調査、写真撮影 隣地所有者関係者に面談、産業廃棄物について聴取
7年6月16日 (月)	執行官室	千葉地方法務局茂原支局から上記嘱託に係る文書到着
7年6月27日 (金) 13:32-13:45	当職携帯電話 執行官室	睦沢町役場に架電、堆積物について聴取 千葉県長生地域振興事務所に対し、産業廃棄物について照会書送付
7年8月1日 (金)	執行官室	千葉県長生地域振興事務所から上記照会に対する回答書到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部	所在	長生郡睦沢町大谷木字下川崎				地番	411番5			
出力縮	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和7年3月10日
千葉地方法務局茂原支局
登記官

請求番号：30-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和55年8月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月10日 千葉地方裁判所 茂原支部

(8 枚面)

登記官

請求番号：30-2

182410

地 番 411-4 -5

地 積 測 量 図 55822

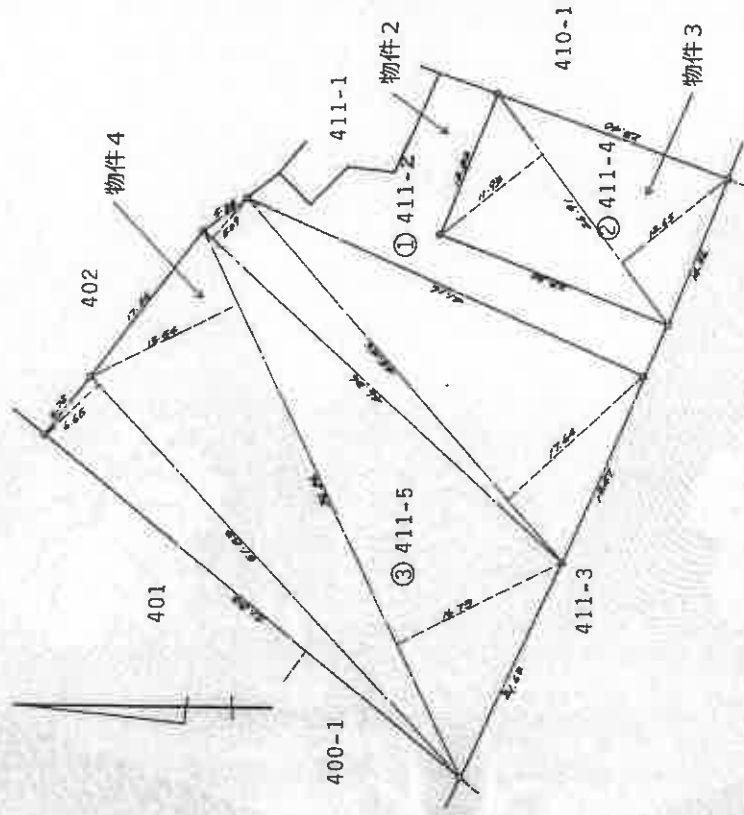
土地の所在 長生郡陸沢大字下川崎

求 積

② $26.91 \times (11.93 + 12.65) = 661.4478$
地 積 330.7239

③ $51.83 \times 6.65 = 344.6695$
 $56.96 \times 15.54 = 885.1584$
 $56.96 \times 16.73 = 952.9408$
 $46.36 \times 5.09 = 235.9724$
 $45.43 \times 17.64 = 801.3852$
計 3220.1263
地 積 1610.06315

① $2234 - (② + ③) = 293.21295$



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

(昭和55年 8月20日作成)

(千葉土地家屋調査士会印)

(A3判をA4判に縮小した)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月10日 千葉地方法務局茂原支局

14.1.23

前401

~/.401-2

地積測量圖 14123

土地の所在

長生郡陸田町大谷木野下三益

① 401-1

三 三 制 又 稱 裁 減

地番	401-2	坪	延	坪	延	坪	延
NO.	座	坪	延	坪	延	坪	延
			9.39	5.36	50.3304		
			9.39	4.19	39.4441		
			9.36	3.95	39.3420		
					129.0165		
					64.50825		
					64.50 m ²		

總計	64,50825
----	----------

房地產公司	401-1	樓書	64,50835
	423,1404	列地	358,63215
		地積	358,63 m

著
製
作

年10月1日作製)

人請申

尺蠖

250

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：30-4

(A 3判をA 4判に縮小した)

平成四年 四月 貳拾日 登記

境界線の種類	
金 属 鉄	⊕
コンクリート杭	田
金属プレート	□
木杭・ブラ杭	⊙
図 上 点	○

登記年月日：昭和59年3月2日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月10日 千葉県地方整備局成原支局

登記官

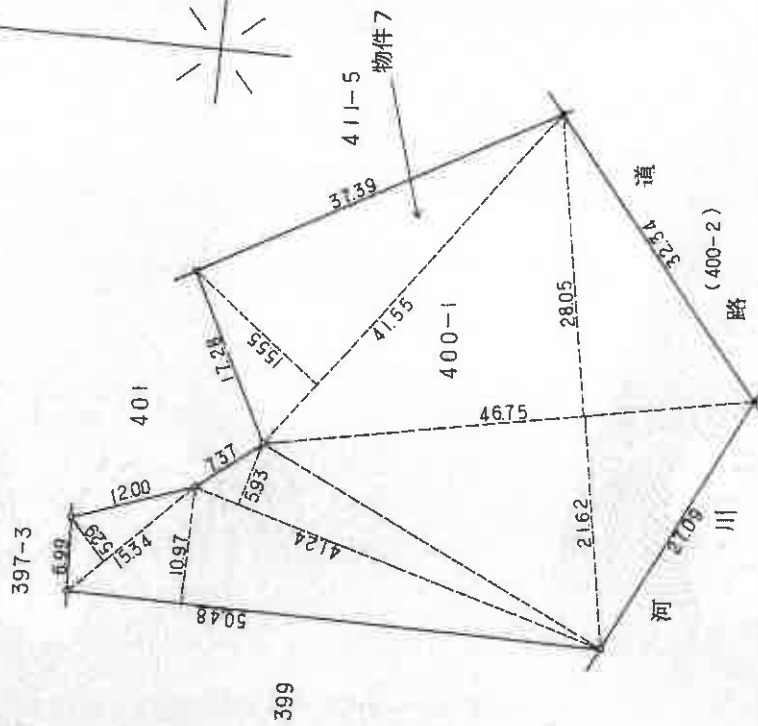
(10 枚目)

182400

地番 400-1

地積測量図 5932

土地の所在 長生郡睦沢町大谷木字下川崎



求積表

41.55	x	15.55	-	646.1025
46.75	x	28.05	-	1311.3375
46.75	x	21.62	-	1010.7350
41.24	x	5.93	-	244.5532
50.48	x	10.97	-	553.7656
15.34	x	5.29	-	81.1486
				3847.6424
				1923.8212
				1/2

。印コンクリート杭
。プラスチック杭

作製

9年3月1日作製

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家課測量士会印)

請求番号：30-3

(A3判をA4判に縮小した)

1



2



3



4



副本

令和 7 年（ケ）第 126 号

令和 7 年 6 月 13 日 現地調査

令和 7 年 6 月 14 日 評価

第 25K - 024 号 発行番号

令和 7 年 8 月 27 日 提出日

千葉地方裁判所

民事第 4 部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

印東 伸泰

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 90,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	10,000 円
物件 2 (土地)	金	10,000 円
物件 3 (土地)	金	10,000 円
物件 4 (土地)	金	10,000 円
物件 5 (土地)	金	10,000 円
物件 6 (土地)	金	10,000 円
物件 7 (土地)	金	20,000 円
物件 8 (土地)	金	10,000 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 の各不動産について、一括売却（民事執行法 61 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。	同左	
2	物件目録記載のとおり。	同左	
3	物件目録記載のとおり。	同左	
4	物件目録記載のとおり。	同左	
5	物件目録記載のとおり。	同左	
6	物件目録記載のとおり。	同左	
7	物件目録記載のとおり。	同左	
8	物件目録記載のとおり。	同左	
番号	特 記 事 項		
1～8	いずれも住居表示未実施区域である。産業廃棄物（汚泥）が堆積している状態である。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2 9 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 3 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 番 | 4 1 1 番 5 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 6 1 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 番 | 4 0 1 番 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 4 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 6 | 所 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 番 | 397番8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 270平方メートル |
| 7 | 所 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 番 | 400番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1923平方メートル |
| 8 | 所 在 | 長生郡睦沢町大谷木字下川崎 |
| | 地 番 | 401番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 358平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1，2，3，4，5，6，7，8）

位 置 ・ 交 通	JR外房線「上総一ノ宮」駅の西方・約5.8km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地，山林，在来住宅等のほか，工場や太陽光発電施設が見られる地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	—
	森 林 法	地域森林計画対象民有林（対象地の西側一部が該当）
	自 然 公 園 法	—
	保 安 林	—
	開 発 許 可	北部林業事務所に聴取したところ，開発許可はないとのことである。
	そ の 他 の 規 制	—
画 地 条 件 (規模，形状等)	形 状 :(不整形地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位 :(北・南西) 北 間 口 :(約4m) 奥 行 :(約80m) 地 積 :(5,006㎡) (登記とほぼ同じ程度と推定) 接 面 道 路 と の 関 係 :(二方路地) 隣 地 と の 高 低 差 :(各隣接地と略等高と推測)	
自 然 的 条 件	標 高	約7m
	方 位	—
	傾 斜	略平坦
	傾 斜 の 位 置	—
接 面 道 路 の 状 況	北側(町道) 路線名(151号線) 幅員(約4.5m) 連続性(行止り) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(無) 高低差(道路と概ね等高)	

	南西側（河川管理道路） 路線名（ - ） 幅員（約2.5m） 連続性（劣る） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路より約2～3m低い）	
土地の利用状況等	物件1～8	特記事項1参照
	隣地	・北側： 町道を介して山林 ・東側： 水路敷（404番2, 403番3等）及び山林（410番1, 410番2） ・南西側： 河川管理道路を介して埴生川 ・西側： 水路敷, 山林（399番1）及び原野（397番3）
土 壌 汚 染 等	1. 現在、産業廃棄物が堆積している山林であるが、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、産業廃棄物が堆積している山林であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 3. 『ちば情報マップ』によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特 記 事 項	1. 雑木・雑草が生い茂っており、ほぼ立入調査は不可であったが、北側町道から物件6を通して物件5付近までは立入ができた。現地調査において、物件4を中心に黒いビニールで梱包された産業廃棄物が広範囲に積み上げられているのが確認された。この産業廃棄物は南側の河川管理道路からも目視で確認できる。過去の航空写真では、物件4付近は周囲の山林と色が異なることから原野状であったものと推測され、物件4を中心に産業廃棄物を積み上げたものと推測される。この産業廃棄物に関する県の回答によれば、「現在も現場には産業廃棄物である汚泥が堆積している状態である。」とのことである。また「競売の買受人に求める事項或いは買受人が負う負担内容等：産業廃棄物が堆積している土地を利用するためには、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、適正に当該産業廃棄物の撤去作業を行わなければならないため、事前に汚泥の撤去方法等について県の確認を受ける必要がある。そのため、本件土地の利用に当たっては、事前に県と協議していただきたい。また、産業廃棄物である汚泥の飛散流出や崩落防止措置の実施について、県から協力を求められることがある。」とのことである。その他県の回答の詳細については現況調査報告書ご参照。 2. 『ちば情報マップ』によれば、物件1～8のほぼ全域が洪水浸水想定 の浸水エリアに指定されている。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。	

3. 『睦沢町洪水・土砂災害ハザードマップ』によれば、物件1～8のうち東側一部がため池浸水想定区域の浸水エリアに指定されている。詳細は『睦沢町洪水・土砂災害ハザードマップ』ご参照。

第5 評価額算出の過程

1 土地の評価

① 物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (土地)

当該地域の地価水準を考量して、対象近隣地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、対象地価格を下記のとおり査定した。

なお、本物件上の立木については、天然生の雑木で管理・生育状況等に劣ること等を考慮し、経済価値はないものと判断した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	299	0.05	158	1.00	0.80	0.70	(最低価格) 10,000
2	299	0.05	293	1.00	0.80	0.70	(最低価格) 10,000
3	299	0.05	330	1.00	0.80	0.70	(最低価格) 10,000
4	299	0.05	1,610	1.00	0.80	0.70	10,000
5	299	0.05	64	1.00	0.80	0.70	(最低価格) 10,000
6	299	0.05	270	1.00	0.80	0.70	(最低価格) 10,000
7	299	0.05	1,923	1.00	0.80	0.70	20,000
8	299	0.05	358	1.00	0.80	0.70	(最低価格) 10,000
計							90,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 千葉(林) 20-9)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準価格} \\ & & (99.2) & & 100 & & 100 & & \\ 241 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(80)} & = & 299 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：－ (格差率) 100

◇ 地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 80

標準画地は、近隣地域において、土地の概況(間口、奥行、規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差：【物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8】

(相乗積) 形状-3%, 産業廃棄物あり-95% (格差率) 0.05

エ 占有減価修正：特になし

オ 市場性修正：山林に対しては一般的に需要が少ないこと等を考慮した。

カ 競売市場修正：第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第 6 参考資料

- ・ 基準地価格（千葉（林）20-9）

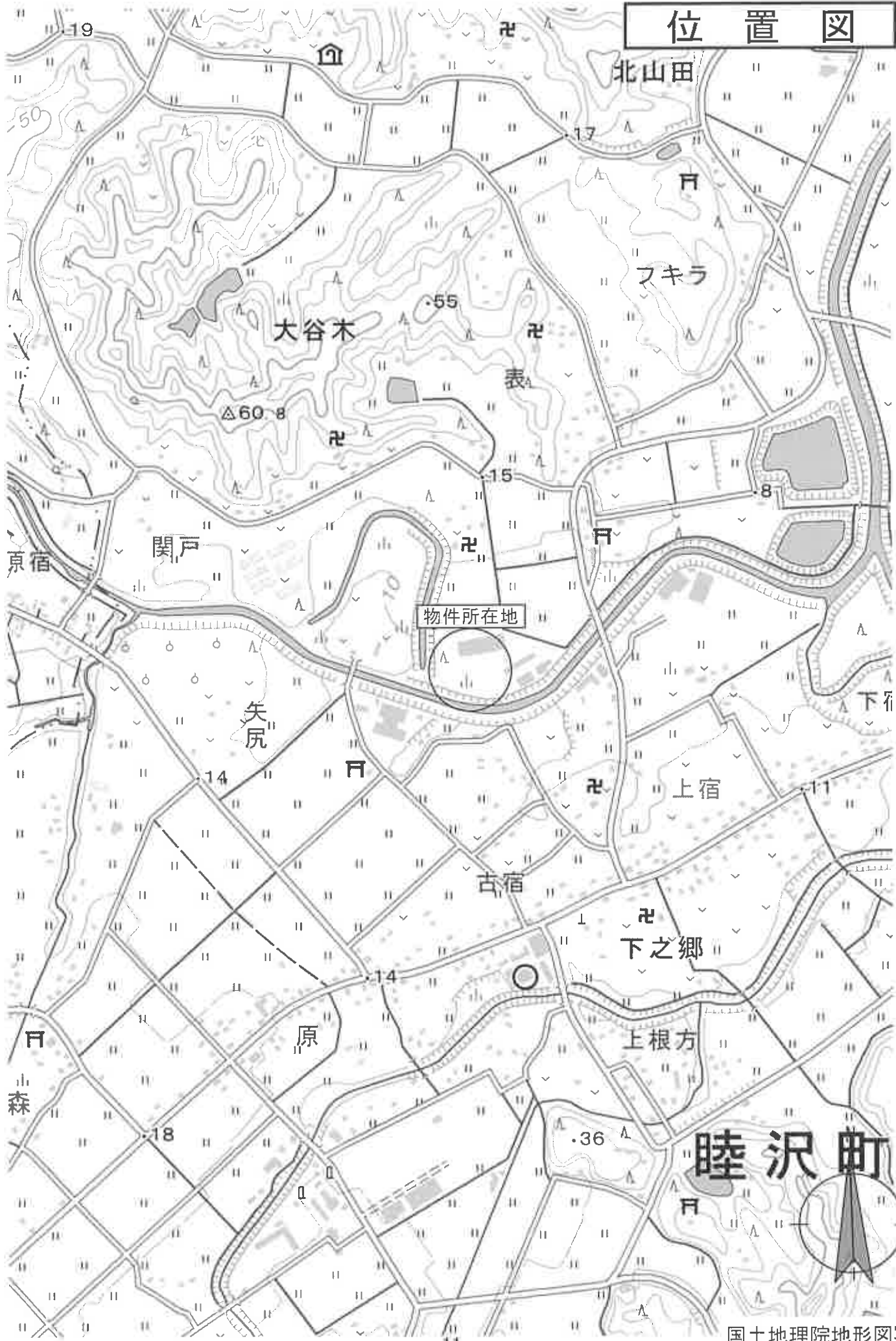
所	在	長生郡長南町豊原字東川間2 4 2 3 番2						
価	格	241,000円/10a						
位	置	JR外房線「茂原駅」の南方約6.8kmに位置する。						
価	格	時	点	令和6年7月1日				
地	積	1,706㎡						
周辺の土地利用現況		標高1 5 m～3 0 m、約2 5 度の東又は西向傾斜の雑木林地域						
接		面		街	路	3.6m町道まで約50m		
用		途		指		定	等	非線引都市計画区域、地域森林計画

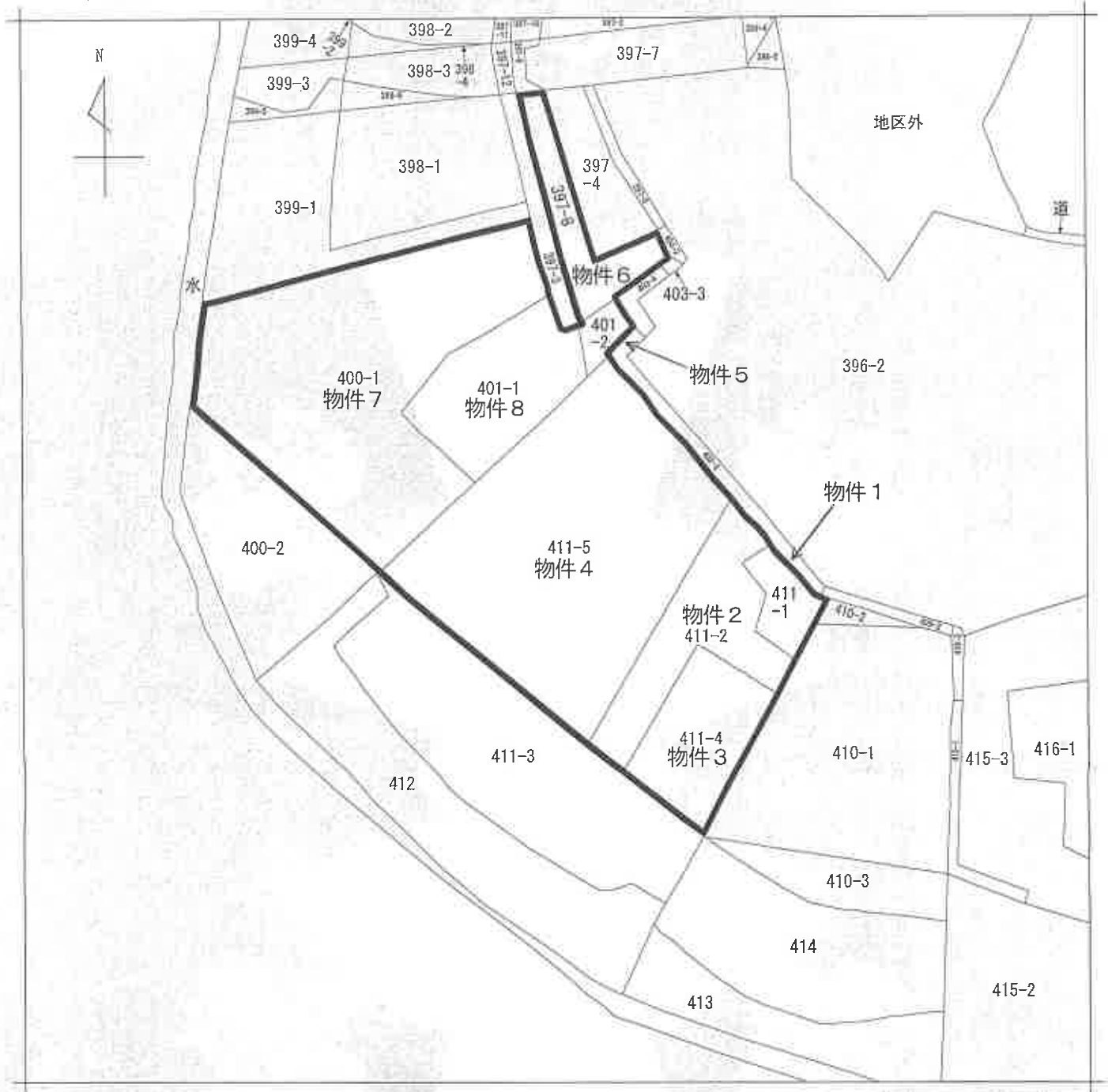
第 7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写

以 上

位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

大谷木

請求部	所在	長生郡睦沢町大谷木字下川崎				地番	411番5			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

公 図 写

令和7年3月10日
千葉地方法務局茂原支局
登記官

登記年月日：昭和55年8月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月10日 千葉地方法務局茂原文局

登記官

請求番号：30-2

182410

地番 411-4-5

地積測量図 55822

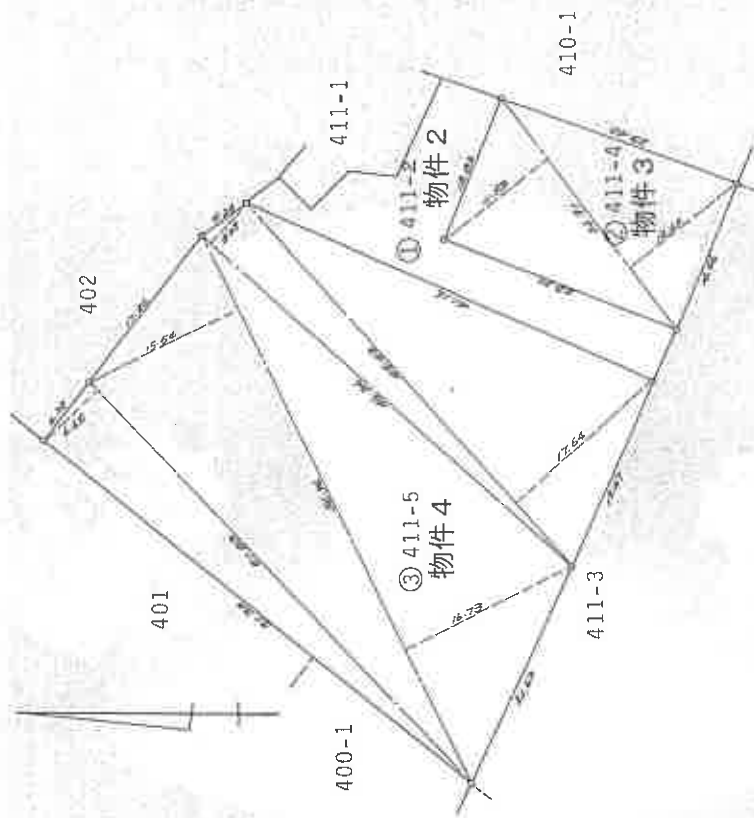
土地の所在 長生郡睦沢町大谷木幸下川崎

求積

物件3② $26.91 \times (11.93 + 12.65) = 661.4478$
地積 330.7239

物件4③
 $51.83 \times 6.65 = 344.6695$
 $56.96 \times 15.54 = 885.1584$
 $56.96 \times 16.73 = 952.9408$
 $46.36 \times 5.09 = 235.9724$
 $45.43 \times 17.64 = 801.3852$
計積 3220.1263
地積 1610.06315

物件2① $2234 - (2 + 3) = 293.21295$



作製者

申請人

縮尺

500

年 月 日 (20年製)

本図面はA3判をA4に縮小したものである

登記年月日：平成14年1月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月10日 千葉地方裁判所成原支局

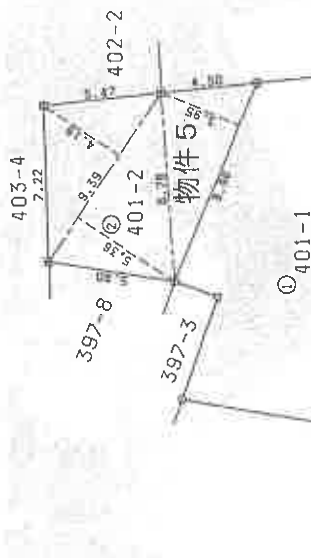
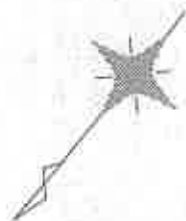
登記官

182402

地番 401-2

土地の所在 長生郡睦沢町大谷木字下川崎

地積測量図 14.1.23



三斜求積表

物件5 地番① 401-2			
NO.	底辺	高さ	面積
	9.39	5.36	50.3304
	9.39	4.19	39.3441
	9.96	3.95	39.3420
		底面積	129.0165
		地積	64.50825

総計 64.50825

物件8 地番① 401-1			
公	地	面積	地積
	423.1404	総計	64.50825
		残地	358.63215
		地積	358.63

境界線の種類	
田	金 属 杭
田	コンクリート杭
田	金属プレート
田	木杭・ブラ杭
田	図 上 点

作製者

申請人

縮尺

250

平成14年1月23日

(千葉県土地家屋調査士会印)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

平成14年1月23日登記

登記年月日：昭和59年3月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月10日 千葉地方法務局茂原支局

登記官

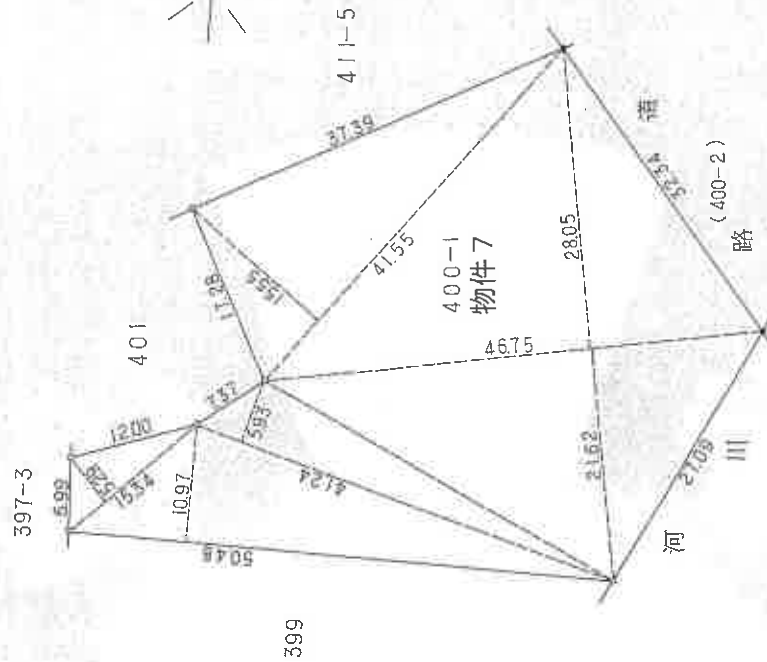
請求番号：30-3

182400

地 番 400~1

地 積 測 量 図 5932

土地の所在 長生郡睦沢町大谷木字下川崎



求 積 表

41.55	×	15.55	=	646.1025
46.75	×	28.05	=	1311.3375
46.75	×	21.62	=	1010.7350
41.24	×	5.93	=	244.5532
50.48	×	10.97	=	553.7656
15.34	×	5.29	=	81.1486
				3847.6424
				1923.8212
				1/2

。印コンクリート杭

・プラスチック杭

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

昭和59年3月1日(制作)

(千葉土地家屋調査士会用品)

本図面はA3判をA4に縮小したものです