

物件調書

物件番号	1
------	---

			権 利	所有権
所在地	千葉県南房総市犬掛字川坂 602番 外1筆 (A区画)		地 目	雑種地
住居表示			形 状	不整形地・長方形
面 積	(実測面積)	4783.15 m ²	(登記地積)	4,782 m ²
接面道路の 幅員及び構造	東側、市道犬掛6号線(幅員 約3.0m)に接面している。			
都市計画法・ 建築基準法に 基づく制限	区域区分	都市計画区域外	用途地域	—
	建ぺい率	—	容積率	—
	その他の 制限	—		
所有権を制限する権利設定		なし		
私道の負担等 に関する事項	私道負担の有無	無	負担の内容	—
	道路後退の有無	無	負担の内容	—
供給施設の 整備状況	供給施設		事業所名	電話番号
	電 気	無	小売電気事業者	—
	上水道	無	南房総市水道局	0470-44-4611
	下水道	無	—	—
	ガ ス	無	プロパンガス	—
交通機関 (現地まで)	鉄 道	J R内房線岩井駅の北西方 約4.9 km 徒歩60分		
	バ ス			
公共施設 (現地から)	市役所	南房総市富山地域センター	北西方	約5.2 km
	中学校	南房総市立富山中学校	北西方	約3.9 km
	小学校	南房総市立富山小学校	北西方	約3.9 km
◎参考事項(物件の現況、法令上の制限等に関する特記事項)				
【告知事項】				
以下の事柄について告知いたしますと共に、売主は「告知事項」に記載した内容について契約不適合責任を負いませんので、買主は予めご承知おき願ひ、隣地と紛争等が生じ				

た際は、買主の責任と費用負担にて対処されるものとします。

1. 本物件は現況有姿売買とします。
2. 当該地は、令和5年度まで犬掛木質バイオマスヤード（薪置場）として使用され、現在に至っています。
3. 敷地西側及び北側が、二級河川平久里川に隣接しています。
4. 敷地北西側付近が、平久里川と大塚川の合流点になっています。
5. 本件土地の一部が、平久里川洪水浸水想定区域に該当しており、南房総市WEB版防災ハザードマップによれば、想定最大規模は、0.5m～3.0m未満、浸水継続時間は12時間未満とされています。
6. 隣接河川の護岸は擁壁が施されていますが、本件土地に対して高低差がありますので、千葉県建築基準法施工条例第4条（がけ条例）による建築制限が生じる場合があります。建築物等を建築される際は、事前に安房土木事務所にて確認並びに協議を願います。
7. 敷地北東側付近に、長十郎橋がかかっており、それに伴う隣接道路は主に農耕車両等の通行があります。
8. 本件土地につき、主に事業目的などで農耕車両以外の車両を頻繁に出入りさせる際は、事前に周囲の地権者若しくは耕作者、又は水利組合等と協議が必要になる場合がありますことを予めご留意ください。
9. 敷地東側及び北側付近に、ガードレール及び視線誘導標（デリネーター）ポールが存在しており、被越境している恐れがあります。
10. 本件土地は、隣接する道路に対して傾斜があり地面が低いいため、雨天時など道路上の雨等が敷地内に流入する恐れがあります。
11. 地番602番と地番612番との間に現況水路（地番617番1）が存在しており、2筆は接していません。水路の利用状況は不明ですが、横断する工作物等を設ける際は、南房総市役所建設環境部建設課の占用許可が必要です。
12. 地番602番及び地番612番の隣接する道路及び水路までの法面の草刈等の維持管理が必要となります。
13. 地番612番北側中央付近に、同番北側水路への排水用と思われる埋設管が存在しています。
14. 本件土地は現況雑種地ですが、以前は田だった経緯から、軟弱地盤が予想されます。土地利用に関しては事前に地盤調査され、泥濘や沈下等により災害を被ることがないよう、用途に見合った補強工事など行った上での利用を推奨いたします。
15. 敷地北側隣地に、樹木が存在し、一部が被越境しています。
16. 地番612番南側付近に電柱の支線が存在し、被越境の可能性があります。
17. 本件土地内に水道引込は存在しておらず、隣接する道路内に水道管は埋設されていません。また、周辺道路に埋設の水道管も口径が細かったり、公設と私設の種別も不明なため、現実的に公共水道の利用をされる際は、南房総市水道局にお問い合わせくだ

さい。敷設及び引込工事に多大な費用がかかることを示唆いたします。

18. 埋設物調査を実施しておりませんので、埋設物がある可能性があります。

【備考】

一、買主は対象不動産の住環境（立地・環境・眺望・日照・採光・通風・騒音・振動・粉塵・臭気・近隣施設）及び近隣状況を確認したものとします。

一、対象不動産と隣接住戸の間に、生活音・生活臭・流水音等が生じる場合がありますので、予めご承知おきください。また近隣屋内外の給排水設備・電気設備その他の施設において、稼働による騒音・振動・臭気等が生じる場合があります。

一、対象不動産周辺は、第三者所有地となっているため、近隣の土地所有者ならびに権利を取得した者が、建築基準法（都市計画の変更を含む）その他の法令の許認可を得て建築物を建築（増・改築含む）する場合があります、これに伴い周辺環境・日照・通風・風向・電波受信等に影響が出る場合があります。

一、近隣住民にて既に結成されている自治会、町内会等への加入を促され、それに伴います会費負担が発生する場合があります。

一、『法令に基づく制限』については物件調書作成時点における内容であり、将来法令の改正等により、対象不動産の利用に関する制限が付加または緩和される場合があります。

一、対象不動産において、あらたに建築物を建築、または増・改築する際、建築を依頼する住宅メーカーから地盤、地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事が必要になることがあります。工事内容は建築する建物の構造・規模・重量及び依頼するメーカーによっても異なり、それに伴った費用が発生しますことを予めご承知おきください。

案内図

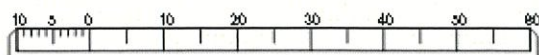


物件番号 1

「免責事項:この図面(印刷物)は、地物等の配置を示したものであり、利用者の特定の目的に適合することを保証するものではありません。利用者がこれを用いて行う一切の行為、また、現況と一致しないことや内容に瑕疵があることに起因した損害等について、南房総市は、何ら責任を負いません。」

所属: 管財契約課

縮尺 1 : 1000



南房総市犬掛字川坂

境界確定図 縮尺1:500

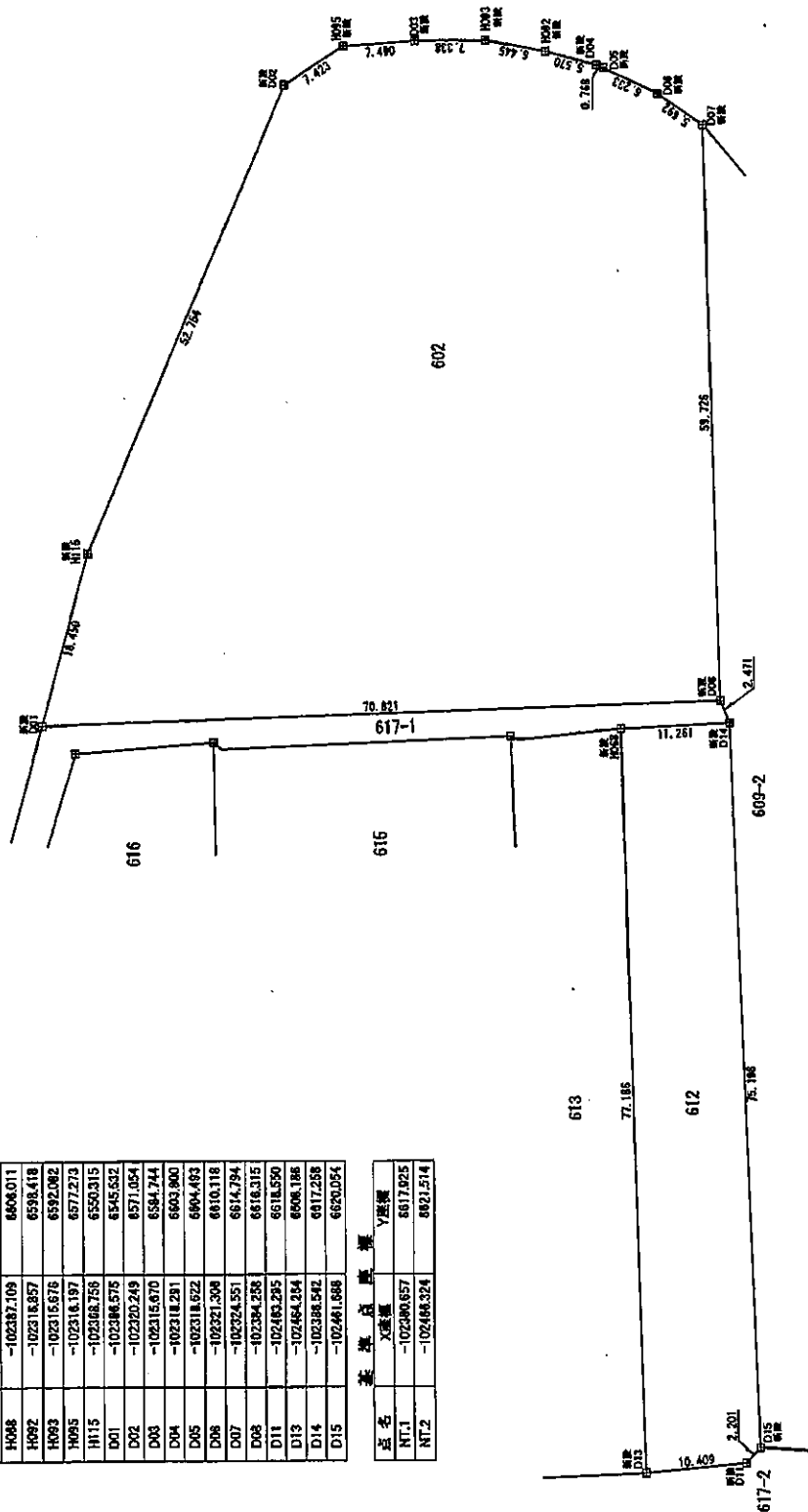


図面一覽表 (千葉県土木部92年度)

点名	X座標	Y座標
H008	-102387.109	8608.011
H092	-102318.857	6598.418
H093	-102315.676	6592.082
H095	-102318.197	6577.273
H115	-102368.758	6550.315
D01	-102386.575	6545.632
D02	-102320.249	6571.054
D03	-102315.070	6584.744
D04	-102318.291	6603.800
D05	-102318.622	6604.493
D08	-102321.308	6610.118
D07	-102324.351	6614.794
D08	-102394.258	6616.315
D11	-102463.295	6618.590
D13	-102464.254	6608.186
D14	-102388.542	6617.258
D15	-102441.686	6620.054

基準点座標

点名	X座標	Y座標
NT.1	-102340.657	6617.925
NT.2	-102448.324	6621.514



現地立会年月日 令和6年8月19日
測 量 年月日 令和6年8月26日
図面作成年月日 令和6年8月27日

図面作成者
南房総市和町松田118番地20
有限会社南房測量設計
代表取締役 堀田 治一

凡 例

マーク	境界線の種類
田	コンクリート杭
口	プラスチック杭
◎	金 属 杭

画像資料No, 1

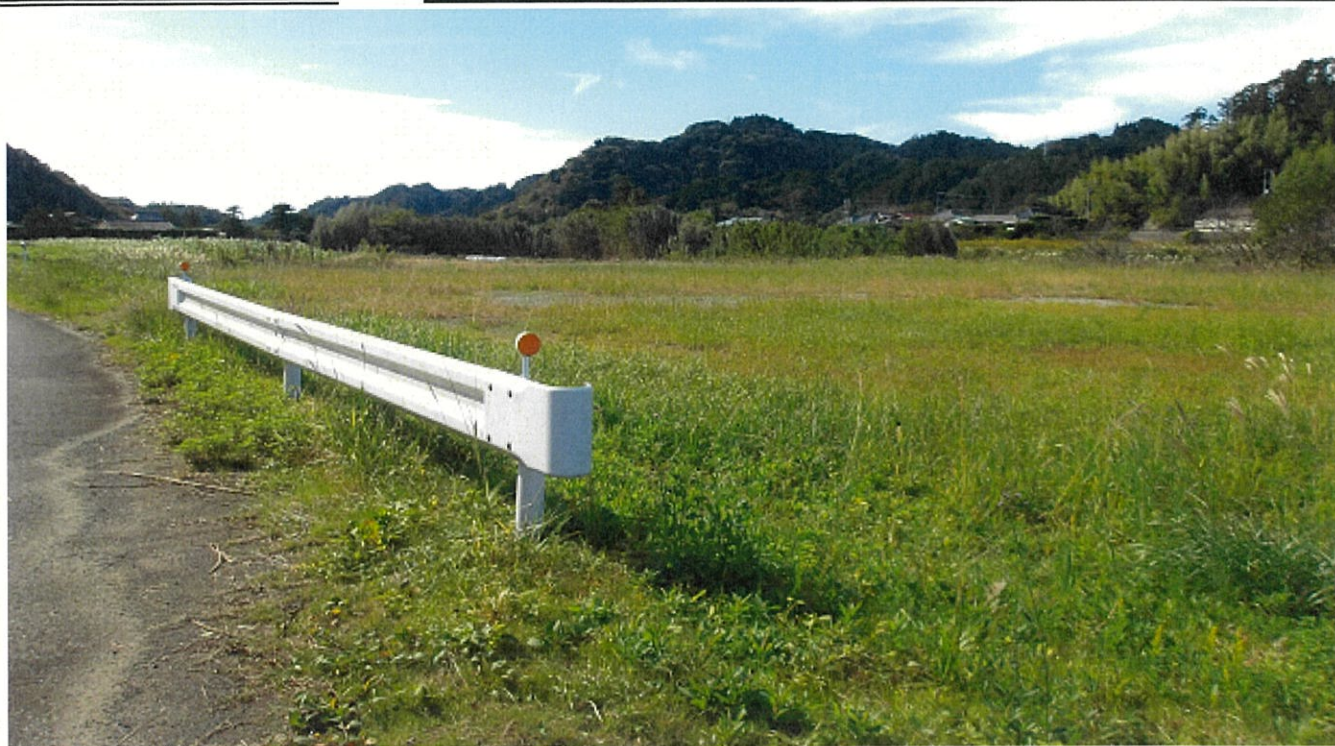


撮影



作成

令和7年11月26日



摘 要 602番 北東側から撮影

画像資料No, 2



撮影



作成

令和7年11月26日



摘 要 602番 南東側から撮影

画像資料No, 3



撮影



作成

令和7年11月26日



摘要 612番 北東側から撮影

画像資料No, 4



撮影



作成

令和7年11月26日



摘要 612番 南西側から撮影

①



D01

②



H115

③



D02

④



H095

⑤



D03

⑥



H093

⑦



H092

⑧



D04

⑨



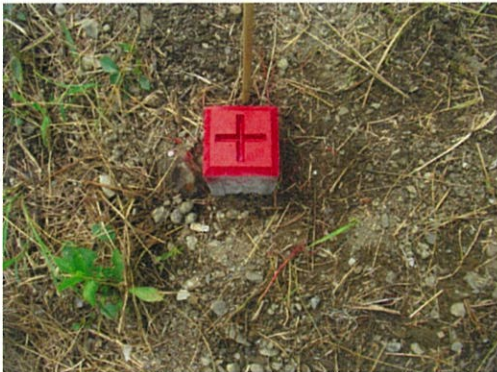
D05

⑩



D06

⑪



D07

⑫



D08

⑬



D14

⑭



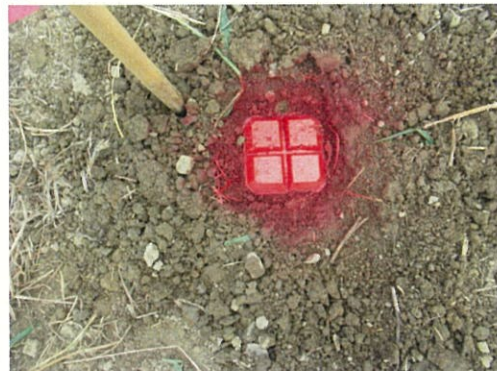
D15

⑮



D11

⑯



D13

⑰



H068
