

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 2 4 日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 柳 田 志 津

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 5 月 1 3 日から 令和 7 年 5 月 2 0 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 大分地方裁判所民事部執行係
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 3 3 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 4 月 2 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

- 1 所 在 大分市大字下郡字神ケ迫
地 番 5 9 2 番 2 5
地 目 宅地
地 積 5 9 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 大分市大字下郡字家ケ迫
地 番 6 5 0 番 5 9
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 1 2 平方メートル
- 3 所 在 大分市大字下郡字家ケ迫 6 5 0 番地 5 9
大分市大字下郡字神ケ迫 5 9 2 番地 2 5
家屋 番号 6 5 0 番 5 9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 0 6 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 6 0 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 金属造平家建
床 面 積 約 1 6 . 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 柳 田 志 津

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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」をご覧ください。



- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常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 大分市大字下郡字神ヶ迫
地 番 5 9 2 番 2 5
地 目 宅地
地 積 5 9 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 大分市大字下郡字家ヶ迫
地 番 6 5 0 番 5 9
地 目 宅地
地 積 1 4 1 . 1 2 平方メートル
- 3 所 在 大分市大字下郡字家ヶ迫 6 5 0 番地 5 9
大分市大字下郡字神ヶ迫 5 9 2 番地 2 5
家屋 番号 6 5 0 番 5 9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 0 6 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 6 0 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 金属造平家建
床 面 積 約 1 6 . 5 平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 2 月 1 0 日受理
令和 7 年 3 月 11 日提出

現況調査報告書

大分地方裁判所

執行官 姫 野 謙 治

(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 | 大分市大字下郡字神ヶ迫 |
| | 地 番 | 5 9 2 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大分市大字下郡字家ヶ迫 |
| | 地 番 | 6 5 0 番 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 1 . 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大分市大字下郡字家ヶ迫 6 5 0 番地 5 9
大分市大字下郡字神ヶ迫 5 9 2 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 6 5 0 番 5 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 0 6 平方メートル
2 階 4 4 . 0 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大分市大字下郡650番地の59		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 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建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約60㎡ 2階 44.09㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：車庫 構造：金属造平家建 床面積：約16.5㎡ 建築時期：平成27年		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	売却対象工作物 ヒートポンプ式給湯器		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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
■本件物件所有者妻	1 本件建物には所有者である夫と家族が居住しています。 2 本件建物に特に不具合箇所はありません。 3 本件建物に白蟻被害、雨漏り箇所はありません。 4 1階物置の壁に1カ所大人の拳大の穴が開いています。 5 本件建物内では犬1頭を飼っています。犬がキッチン付近におしっこをするため床の一部に腐食が見られ、室内1階部分全体に若干おしっこ臭がします。 6 ヒートポンプ式給湯器は所有者が設置したものです。 7 未登記の車庫、サンルームは本件建物新築直後に所有者が建てたものです。 8 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。

(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

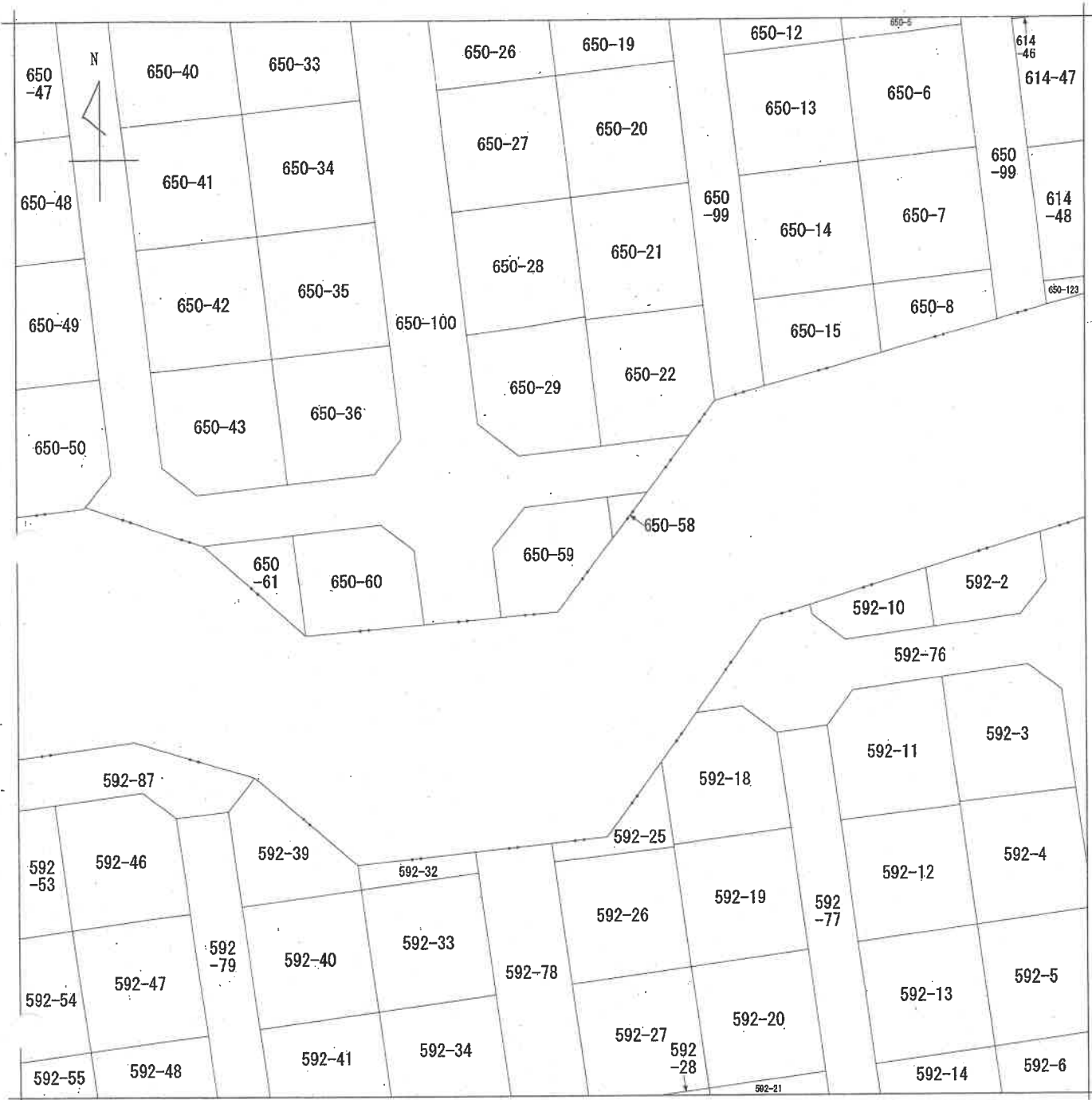
- - 1 本件物件の占有関係は所有者の陳述は得られなかったものの所有者妻の陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
 - 2 サンルーム、車庫は未登記附属建物であると認めた。
 - 3 ヒートポンプ式給湯器は売却対象工作物であると認めた。
 - 4 本件土地と隣接地との境界付近に問題は見られなかった。
 - 5 本件物件接面道路（592番78，650番100）の所有者は大分市で、地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

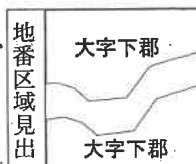
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年2月12日 (水) 13 : 00 - 13 : 10	大分地方法務局	公図写, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和 7 年2月13日 (木) 11 : 00 - 11 : 20	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者妻聴取
令和 7 年2月17日 (月) 13 : 30 - 13 : 40	物件所在地	現地調査, 全戸不在
令和 7 年2月18日 (火) 15 : 30 - 15 : 40	執行官室	所有者に期日通知書発送 (普通郵便)
令和 7 年2月26日 (水) 13 : 20 - 14 : 10	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者妻聴取

(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



請 求 部 分	所 在	大分市大字下郡字家ヶ迫				地 番	650番59			
出 縮 力 尺	1/500	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	平成13年2月				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

新

000000

地積測量區

 $\frac{2}{5}$

地番	(1) 592-1 ~ (83)-592-83
土地の所在	大分市大字下郡字



②

全体図



A detailed technical drawing of a rectangular building with a central courtyard, showing dimensions and elevations. The drawing is oriented with North at the top. The building has a central rectangular courtyard. The outer walls are labeled with dimensions and elevations. The top wall is labeled (38) 592-38. The right wall is labeled (45) 592-45. The bottom wall is labeled (39) 592-39. The left wall is labeled (22) 592-32. The central courtyard is labeled (40) 592-40. The building is surrounded by a fence or wall. The drawing is oriented with North at the top.

· 著 者 ·
作 製

人
體
母

(平成13年2月5日作製)

縮尺 1/1500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成13年2月27日

260690

前 後・新

地 積 測 量 図

地 番 (1) 5-22-1
~ (83) 5-2-83

土地の所在 大分市大字下郡神ヶ迫

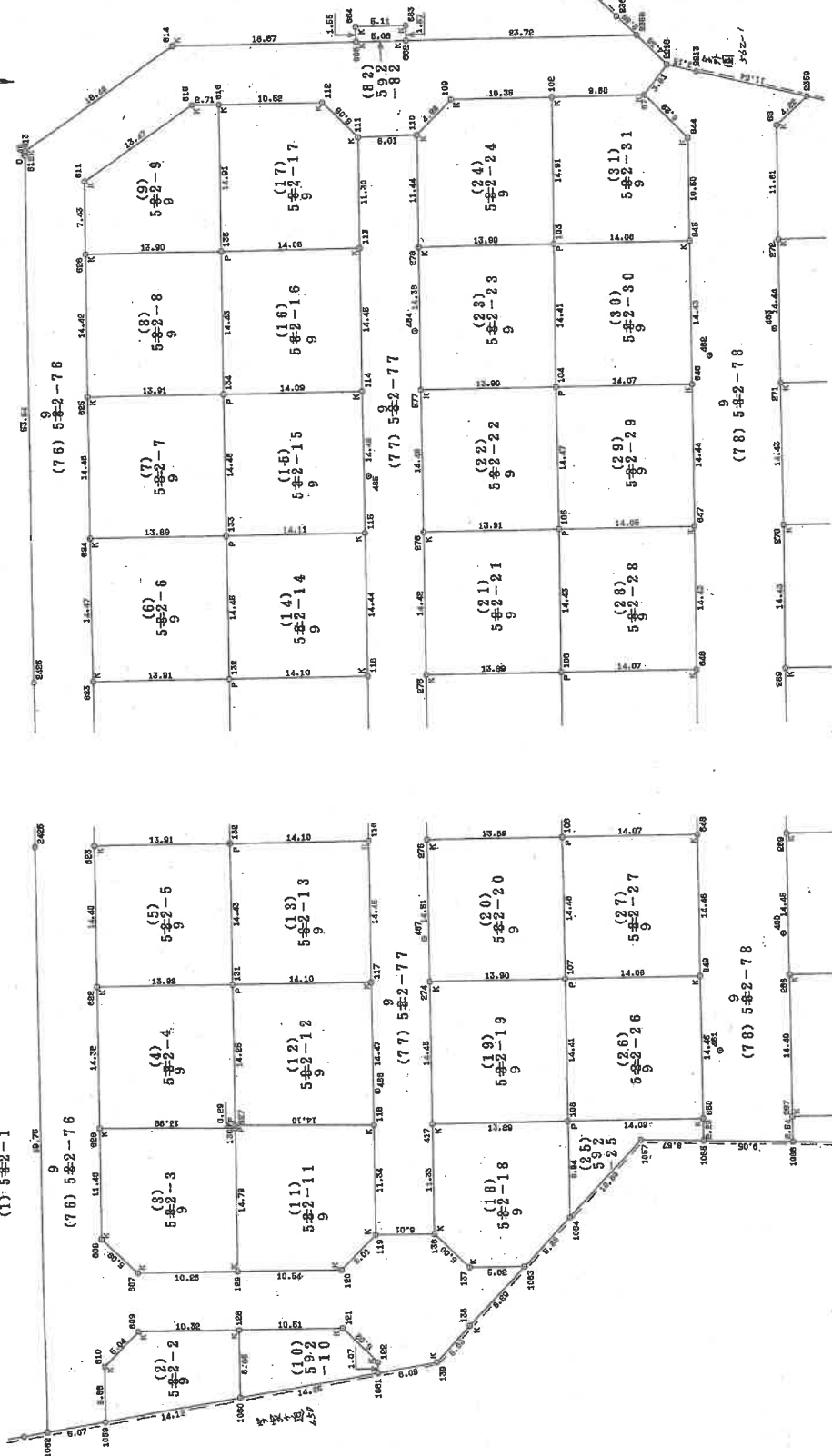
①/⑥

②/⑥



(1) 5-22-1

(1) 5-22-1



作 製 者

(平成13年2月5日作成)

申 請 人

縮尺 1/500

登記年月日：平成13年2月27日

260693

前 後 新 築

(1)592-1
番 (83)592-83

地 積 測 量 図

土地の所在 大分市大字下郡字神ヶ迫

座 標 求 積 表

地 番	NO	X	Y	辺 長	測 線
(30) 592-20 9	107	24052.145	60271.442	14.48	107- 106
	106	24037.781	60273.264	13.89	106- 275
	275	24039.519	60287.044	14.51	275- 274
	274	24053.914	60285.228	13.90	274- 107
	107	24052.145	60271.442	13.90	274- 107
(31) 592-21 9	106	24037.781	60273.264	14.43	106- 105
	105	24023.464	60275.047	13.91	105- 276
	276	24025.211	60288.849	14.42	276- 275
	275	24039.519	60287.044	13.89	275- 106
	106	24037.781	60273.264	13.89	275- 106
(32) 592-22 9	105	24023.464	60275.047	14.47	105- 104
	104	24009.109	60276.873	13.90	104- 277
	277	24010.835	60290.663	14.49	277- 276
	276	24025.211	60288.849	13.91	276- 105
	105	24023.464	60275.047	13.91	276- 105
(33) 592-23 9	104	24009.109	60276.873	14.41	104- 103
	103	23994.808	60278.672	13.90	103- 278
	278	23996.569	60292.462	14.38	278- 277
	277	24010.835	60290.663	13.90	277- 104
	104	24009.109	60276.873	13.90	277- 104
(34) 592-24 9	103	23994.808	60278.672	14.91	103- 102
	102	23980.014	60280.532	10.35	102- 109
	109	23981.323	60290.796	4.98	109- 110
	110	23986.219	60293.894	11.44	110- 278
	278	23986.569	60292.462	13.90	278- 103
(35) 592-25 9	102	23980.014	60280.532	2.23	102- 105
	105	24084.709	60255.667	14.09	105- 108
	108	24086.443	60269.645	9.94	108- 1064
	1064	24076.304	60268.385	10.89	1064- 1057
	1057	24087.537	60261.927	6.57	1057- 1065
(36) 592-26 9	1065	24086.443	60269.645	118.009138	1065- 59.00
	59.00	24087.537	60261.927	59.0045690	59.00
	1064	24076.304	60268.385	14.09	1064- 1057
	1057	24087.537	60261.927	10.89	1057- 1065
	1065	24086.443	60269.645	9.94	1065- 108

座 標 求 積 表

地 番	NO	X	Y	辺 長	測 線
(14) 592-14 9	116	24040.271	60292.992	14.44	116- 115
	115	24025.950	60294.805	14.11	115- 133
	133	24027.731	60308.800	14.46	133- 132
	132	24042.067	60306.977	14.10	132- 116
	116	24040.271	60292.992	14.10	132- 116
(15) 592-15 9	115	24025.950	60294.805	14.45	115- 114
	114	24011.610	60296.615	14.09	114- 134
	134	24013.385	60310.590	14.46	134- 133
	133	24027.731	60308.800	14.11	133- 115
	115	24025.950	60294.805	14.11	133- 115
(16) 592-16 9	114	24011.610	60296.615	14.45	114- 113
	113	23997.278	60298.432	14.08	113- 135
	135	23999.068	60312.400	14.43	135- 134
	134	24013.385	60310.590	14.09	134- 114
	114	24011.610	60296.615	14.09	134- 114
(17) 592-17 9	113	23997.278	60298.432	11.30	113- 111
	111	23986.068	60299.841	5.06	111- 112
	112	23982.961	60303.835	10.52	112- 616
	616	23984.270	60314.275	14.91	616- 135
	135	23999.068	60312.400	14.08	135- 113
(18) 592-18 9	1064	24076.304	60268.385	9.94	1064- 108
	108	24066.443	60269.645	13.89	108- 417
	417	24068.251	60283.419	11.33	417- 136
	136	24079.494	60282.001	5.00	136- 137
	137	24082.520	60278.025	5.62	137- 1063
(19) 592-19 9	1063	24081.824	60272.451	6.86	1063- 1064
	1064	24076.304	60268.385	188.7678010	188.76
	108	24066.443	60269.645	14.41	108- 107
	107	24052.145	60271.442	13.90	107- 274
	274	24053.914	60285.228	14.45	274- 417
(20) 592-20 9	417	24068.251	60283.419	13.89	417- 108
	108	24066.443	60269.645	401.039631	401.04
	1064	24076.304	60268.385	200.5198155	200.52
	1063	24081.824	60272.451	14.08	1063- 113
	113	23997.278	60298.432	14.08	113- 113

作 製 者

(平成13年2月5日作成)

申 請 人

縮 尺

(大分県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成13年2月27日

260796

前 後・新

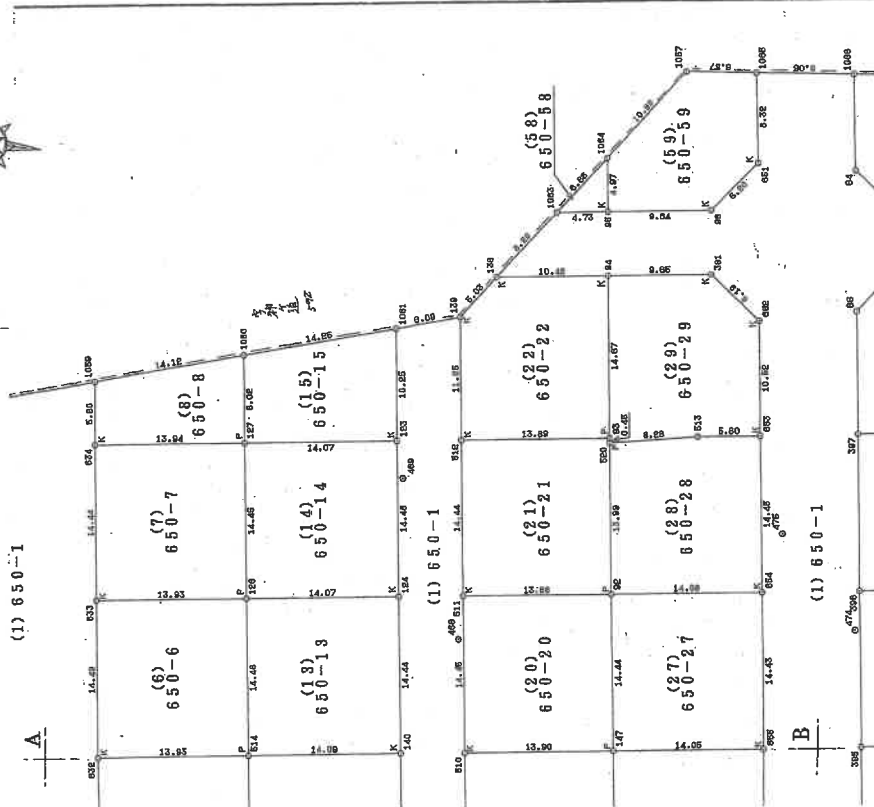
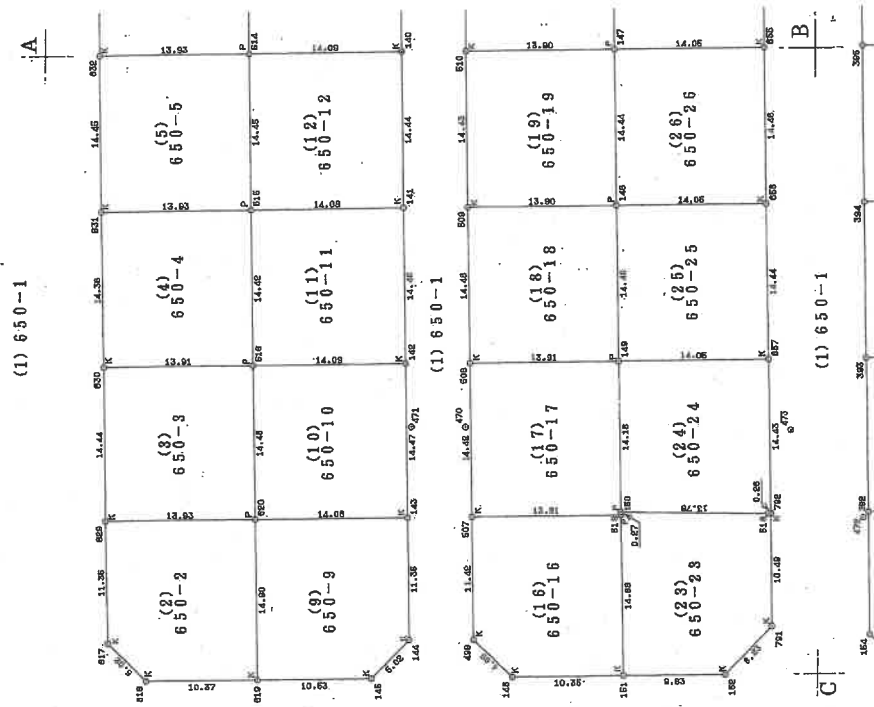
地 番 (2) 650-2
~ (73) 650-73

地積測量図

土地の所在 大分市大字下郡字家ヶ迫

②

①



作製者

(平成13年2月5日作製)

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成13年2月27日

260804

後・新

(2) 650-2
~ (73) 650-73

地積測量図

1/12

大分市大字下郡字家ヶ迫

座標求積表

地番	NO	X	Y	辺長	測線
(53) 650-55	198	24119.966	60177.161		
	199	24105.651	60178.963	14.43	198-199
	203	24107.369	60192.922	14.06	199-203
	204	24121.691	60191.110	14.44	203-204
	198	24119.966	60177.161	14.06	204-198
倍面積		405.922199	60177.161		
面積		405.922199	202.91	202.91	202.91
(53) 650-56	199	24105.651	60178.963		
	200	24091.329	60180.766	14.44	199-200
	202	24093.041	60194.735	14.07	200-202
	203	24107.369	60192.922	14.44	202-203
	199	24105.651	60178.963	14.06	203-199
倍面積		406.270040	60178.963		
面積		203.1350200	203.13	203.13	203.13
(53) 650-57	200	24091.329	60180.766		
	42	24080.104	60182.158	11.31	200-42
	41	24078.998	60186.147	5.06	42-41
	201	24078.284	60196.601	10.53	41-201
	202	24093.041	60194.735	14.87	201-202
(53) 650-58	200	24091.329	60180.766		
	42	24080.104	60182.158	11.31	200-42
	41	24078.998	60186.147	5.06	42-41
	201	24078.284	60196.601	10.53	41-201
	202	24093.041	60194.735	14.87	201-202
倍面積		406.524338	60180.766		
面積		203.2621690	203.26	203.26	203.26
(53) 650-59	95	24081.238	60267.755		
	1064	24076.304	60268.385	4.97	95-1064
	1063	24081.824	60272.451	6.86	1064-1063
	95	24081.238	60267.755	4.73	1063-95
	95	24081.238	60267.755		
倍面積		23.539244	60267.755		
面積		11.7696220	11.76	11.76	11.76
(53) 650-60	651	24075.172	60254.354		
	1065	24066.917	60255.390	8.32	651-1065
	1067	24067.537	60261.927	6.57	1065-1067
	1064	24076.304	60268.385	10.89	1067-1064
	95	24081.238	60267.755	4.97	1064-95
(53) 650-61	96	24080.041	60258.185	9.84	95-96
	651	24075.172	60254.354	6.20	96-651
	651	24075.172	60254.354		
	651	24075.172	60254.354		
	651	24075.172	60254.354		
倍面積		282.257313	60254.354		
面積		141.1286565	141.12	141.12	141.12
(53) 650-62	59	24076.585	60231.049		
	1058	24064.748	60232.537	11.93	59-1058
	1066	24066.062	60246.382	13.91	1058-1066
	84	24074.881	60245.268	8.89	1066-84
	83	24077.874	60241.298	4.97	84-83
(53) 650-63	59	24076.585	60231.049	10.33	83-59
	59	24076.585	60231.049		
	59	24076.585	60231.049		
	59	24076.585	60231.049		
	59	24076.585	60231.049		
倍面積		325.130189	60231.049		
面積		162.5650945	162.56	162.56	162.56

座標求積表

地番	NO	X	Y	辺長	測線
(49) 650-49	203	24107.369	60192.922		
	202	24093.041	60194.735	14.44	203-202
	412	24094.813	60208.489	13.87	202-412
	413	24109.094	60206.690	14.39	412-413
	203	24107.369	60192.922	13.88	413-203
倍面積		400.004031	60192.922		
面積		200.0020155	200.00	200.00	200.00
(80) 650-50	202	24093.041	60194.735		
	201	24078.284	60196.601	14.87	202-201
	80	24079.602	60208.813	10.30	201-80
	81	24083.504	60209.913	4.98	80-81
	412	24094.813	60208.489	11.40	81-412
(51) 650-51	202	24093.041	60194.735	13.87	412-202
	202	24093.041	60194.735		
	202	24093.041	60194.735		
	202	24093.041	60194.735		
	202	24093.041	60194.735		
倍面積		400.014442	60194.735		
面積		200.0072210	200.00	200.00	200.00
(51) 650-52	194	24174.213	60170.323		
	195	24162.952	60171.747	11.35	194-195
	207	24164.895	60185.700	14.06	195-207
	190	24179.509	60183.805	14.93	207-190
	191	24178.168	60173.278	10.61	190-191
(52) 650-53	194	24174.213	60170.323	4.94	191-194
	195	24162.952	60171.747	14.08	207-195
	196	24150.369	60187.512	14.07	196-206
	206	24150.369	60187.512	14.44	206-207
	195	24162.952	60171.747	14.08	207-195
倍面積		406.062986	60171.747		
面積		203.0314930	203.03	203.03	203.03
(53) 650-54	196	24148.637	60173.548		
	197	24134.303	60175.351	14.45	196-197
	205	24136.025	60189.321	14.08	197-205
	206	24150.369	60187.512	14.46	205-206
	196	24148.637	60173.548	14.07	206-196
倍面積		406.783550	60173.548		
面積		203.3917750	203.39	203.39	203.39
(54) 650-55	197	24134.303	60175.351		
	198	24119.966	60177.161	14.45	197-198
	204	24121.691	60191.110	14.06	198-204
	205	24136.025	60189.321	14.45	204-205
	197	24134.303	60175.351	14.08	205-197
倍面積		406.435701	60175.351		
面積		203.2178505	203.21	203.21	203.21

作製者

(平成13年2月5日作製)

申請人

縮尺

(大分県土地家屋調査士会用紙)

各階平面図

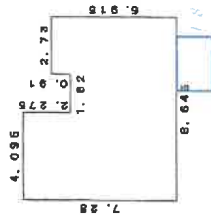
建物図面

家屋番号 650番59

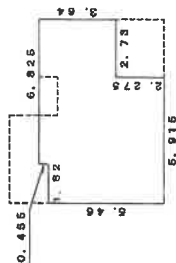
大分市大字下郡字家ヶ迫650番地59
字神ヶ迫592番地25

建物の所在

1階



2階



単位：メートル

作成者

平成27年2月26日作成

申請人

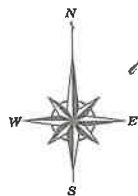
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙) (原図の70%に縮小)

凡例 (写真撮影位置方向: O→)

①



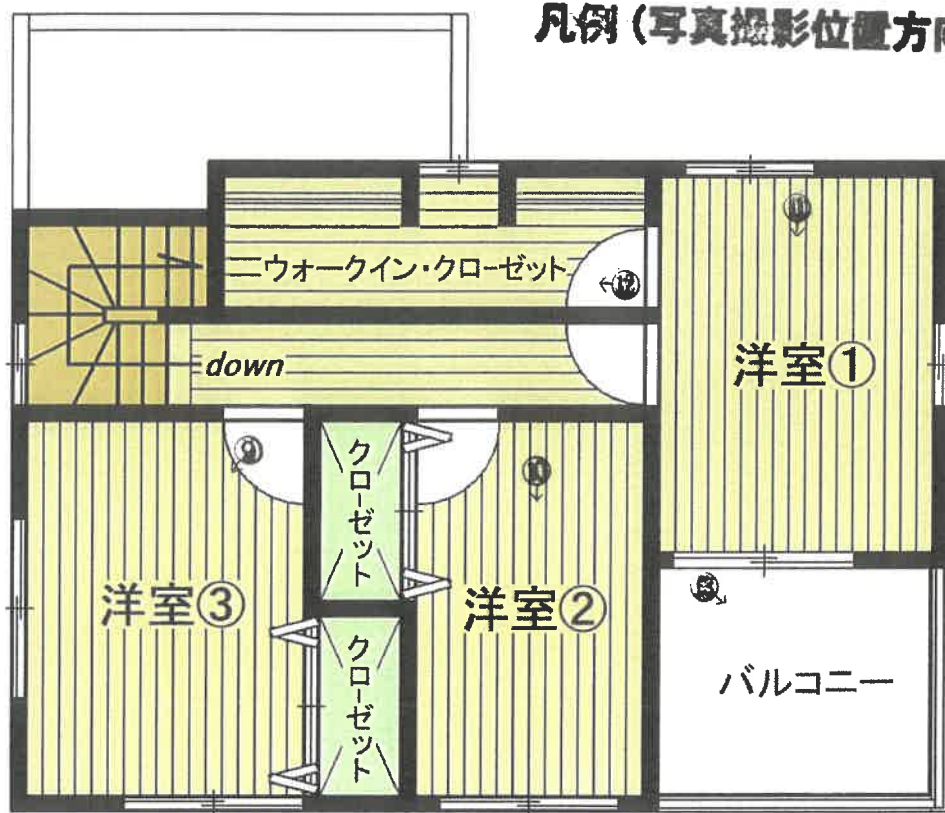
市道 赤坂タウン3号線



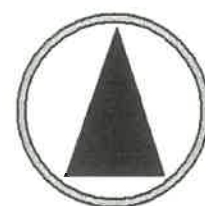
(18枚目)

土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向:○→)



2 階



1 階

(14枚目)

建物間取図

写真①車庫

本件建物



写真②サンルーム（未登記増築部分）



写真③ヒートポンプ式給湯器



写真④建物内部



写真⑤建物内部



写真⑥建物内部



写真⑦建物内部



写真⑧建物内部



写真⑨建物内部



写真⑩建物内部



写真⑪建物内部



写真⑫建物内部



写真⑬バルコニー



令和7年（ケ）第3号
令和7年2月26日 現地調査
令和7年3月5日 評価

提出日 令和7年3月6日

大分地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

日下部 洋一

第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金11,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	1,250,000 円
物件2 (土地)	2,990,000 円
物件3 (建物)	6,790,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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合計価格である。
- 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。
- ③ 物件1・2（土地）の内訳価格は、物件3（建物）の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権付建物としての価格である。

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事前に物件に立ち入ることが出来ないこと、引渡しを受けるために法定の手続き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、原則として公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字下郡字神ヶ迫 592番25 宅 地 59.00㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大分市大字下郡字家ヶ迫 650番59 宅 地 141.12㎡	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (未登記附属建物) 種 類 構 造 床 面 積	大分市大字下郡字家ヶ迫650番地59 大分市大字下郡字神ヶ迫592番地25 650番59 居 宅 木造スレートぶき 2階建 1階 55.06㎡ 2階 44.09㎡ 延 99.15㎡	1階 約 60㎡ 2階 44.09㎡ 延 約 104.09㎡ 車 庫 金属造 平家建 約 16.5㎡
番号	特 記 事 項		
1～3	特になし。		

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】

位 置 ・ 交 通	J R 日豊本線「牧」駅の南方2.9km（直線距離2.1km）、J R 豊肥本線「滝尾」駅の北東3.2km（直線距離2.2km）大分バス「だいかく病院前」停留所の南東950mに所在。【物件位置図参照】	
付 近 の 状 況	大分市中心部の南東約4km（直線距離）、中心市街地を望む西向斜面に開発された「赤坂タウン」。市街化調整区域内での無許可の造成工事が問題となり、事後に開発許可を受けたものの長らく空地が過半を占める状態にあったが、近年は下郡・明野地区の住宅地価格が高騰した結果、割安な団地として需要が高まり空き画地も減少しつつある。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% ※1 200% ※2 — 松栄山風致地区(第三種) ^{※1} 、宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域外、 ^{※3} 周知遺跡の指定なし
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 ; 形 状 ; 間 口 ; 奥 行 ; 地 勢 ;	200.12㎡（地積測量図参照） ^{※4} 正形状 北側;約14.1m（隅切込） 西側;約14.5m（隅切込） 平 坦 ^{※5}
接 面 道 路	【西 側】幅員9m舗装市道(赤坂タウン2号線；建築基準法42条1項1号道路)に1.1～1.5m高く接道。 【北 側】幅員6m舗装市道(赤坂タウン3号線；建築基準法42条1項1号道路)に等高～1.1m高く接道。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	同一所有者の建物(物件3：主である建物)と未登記附属建物(車庫)の敷地に供されている。【土地建物位置関係図参照】 南側隣接地(592番26)は戸建住宅の敷地に供され、一段高い東側隣接地(592番18, 650番58)は空地となっているが擁壁・ブロック塀により境界は明瞭である。	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり（メーター径20mm） あり（団地内集中プロパン） ^{※6} あり（団地内集中浄化槽）
※供給処理施設における「あり」とは、対象物件に引込済みである状態をいう。「引込可」とは前面道路に当該施設の本管(以下、「施設管」という)が通っており、通常で利用できる状態であることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。		

特 記 事 項	※1 「大分市風致地区内における建築等の規制に関する条例」により、建蔽率30%に加えて、道路外壁後退2.0m(側道側は1.5m)、隣地外壁後退1.0m、緑地率20%以上が適用される。 ※2 「赤坂タウン建築協定(令和3年5月30日失効)」により容積率は80%以下に制限されていたが、失効後は都市計画法第41条の規定に基づく建築制限により第1種低層住居専用地域に準じ、容積率100%以下、高さ制限10mに制限されている。 ※3 明野西地区の崖下に位置し、東側隣接街区は土砂災害警戒区域(団地東端は特別警戒区域)に指定されている点に留意。 【土砂災害警戒区域図参照】 ※4 当該団地は地積測量図の精度が低く、接道部分の長さを巻尺で確認したところ、北側接道延長(物件2)が測量図よりも若干長かったことから公簿面積は確保されていると判定した。 ※5 現地調査において土壌汚染を疑わせる端緒は認められなかった。 大分市大規模盛土造成地マップでは、対象地周辺は谷を埋めたエリアとなっているが地盤沈降による擁壁の亀裂等は見られなかった。 ※6 ダイプロ大分販売(株)が供給管理。
----------------	--

(2) 建物の概況及び利用状況【物件3】

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成27年2月25日新築※ ¹
	経 過 年 数	11年
	経済的残存耐用年数	20年程度
仕 様 ※ ²	構 造	木造(在来軸組工法)
	屋 根	スレート(コロニアル)葺・切妻屋根
	外 壁	サイディング(石積み調)
	床	フローリング, 琉球畳, CFシート(脱衣所・トイレ), 石タイル貼(玄関)
	内 壁	クロス貼, 防炎パネル(台所)
	天 井	クロス貼, 不燃クロス(台所)
	浴 室	ユニットバス
	便 所	1階; 洋式大1
	建 具	カラーアルミサッシ(シャイングレー)
	そ の 他	ウッドデッキ(約4.3㎡)、ヒートポンプ式給湯器
床 面 積 (現 況)	1階南側に未登記増築(サンルーム)が認められたことから、公簿面積に増築部分の略測面積を加算した。 ※ ³ (床面積 約 104.09㎡)	
現 況 用 途 等	階 層	2階建
	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	間取図参照
品 等	総 合	普 通
	使用資材	普 通
	施 工	普 通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る	基礎に大きな亀裂はなく、サイディング外壁のコーキング劣化も特に認められなかった。内部も雨漏りや床の撓み等は見られないが、犬を室内飼いしており、キッチン周辺や2階洋室の床にひっかき傷や汚損が見られる。また、1階物入の扉に損傷が見られる。【写真参照】
建 物 の 利 用 状 況	土地・建物所有者が居住・占有している。【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	※1 土地(物件1・2)の最先抵当権設定時(令和2年7月9日)、土地・建物は同一所有者であったことから本件建物の法定地上権が成立する。 ※2 健康被害が懸念される吹付アスベストは認められず、建築年から石綿含有建材(下地石膏ボード等)が使用されている可能性も乏しいと判定。 ※3 未登記増築面積を加算した1階の現況面積(約60㎡)の使用建蔽率は30.0%を僅かに下回っている。	

建物の概況及び利用状況【物件3】

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成27年頃 ※1 11年程度 5年程度
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 床 内 壁 天 井 浴 室 便 所 建 具 そ の 他	金属造 鋼 板 鋼 板 モルタル打金コテ押エ アラワシ アラワシ — — 手動シャッター 特になし
床 面 積（現 況）	未登記物件につき巻尺測定による略測面積を採用。 （床面積 約 16.5㎡）※2	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	平家建 車 庫 —
品 等	総 合 使用資材 施 工	普 通 普 通 普 通
保 守 管 理 の 状 態	普 通	有名メーカーの製品で錆・打痕等の損傷は特にみられない。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が動産（キャンプ道具等）を残置した状態で占有している。 【写真参照】	
特 記 事 項	※1 令和2年に中古住宅として購入した時点で既に存在していたとの陳述から、前所有者が居宅の完成後間もなく設置した物件と推定。 ※2 未登記附属建物を含む現況建築面積（約76.5㎡）は使用建蔽率が38%強となり風致地区内の上限30%（角地加算10%の適用なし）を超過しているほか、隣地外壁後退（1.0m）にも違反している点に留意。	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 物件1・2（土地）

物件1・2の更地価格を以下のとおり算出し、建付減価の検討を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準地価格 (円/㎡)	個別 格差	地 積 (㎡)	建付減価 補正率	共 有 持 分	建付地価格 (円；万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	51,800	1.05	59.00	1.00	—	3,210,000
2	51,800	1.05	141.12	1.00	—	7,680,000
					合計	10,890,000

ア 標準地価格

標準地価格（北側幅員6m市道に面する200㎡前後の整形中間画地）は、羽田東部（長谷団地）に設定された地価調査価格を規準することで以下のとおり査定した。

地価調査【大分(県) - 4 2】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(地価調査価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(標準地価格)} \\ 58,300 \text{ 円/㎡} & \times 104.0/100 & \times 100/100 & \times 100/117 & = & 51,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 +4.0% (+0.5%/月)

◇ 標準化補正 補正不要 ±0%

◇ 地 域 格 差 [街路条件] 標準幅員4m…△3%

[接近条件] 店舗・中心部との距離 +3%

[環境条件] 古い住宅団地(昭和40年代開発) △10%

[行政条件] 市街化区域内 +30%

$$\text{【相乗値】 } 0.97 \times 1.03 \times 0.90 \times 1.30 \approx 1.17$$

イ 個 別 格 差 幅員・連続性(9m) +2%

北西角地(東側が一段高く日照は劣る) +3%

$$\text{【相乗値】 } 1.02 \times 1.03 \approx 1.05$$

ウ 地 積 公簿面積採用

エ 建付減価補正率 建物は中古住宅としての市場価値を十分に残しており更地の状態よりも市場性は高いことから建付減価不要と判定。

② 物件3（建物）

当該建物の再調達原価（附属設備を含む）を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費より比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件 番号	再調達原価 (円／㎡)		現況延床面積 (㎡)	現 価 率	共 有 持 分	建物価格 (円；万円未満四捨五入)
	ア		イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ＝オ
3	主である建物	180,000	約 104.09	0.398	—	7,460,000
	未登記附属	—	約 16.5	—	—	30,000 ※1
	売却対象物件		ウッドデッキ(約4.3㎡)			0 ※2
	売却対象物件		ヒートポンプ式給湯器(2014年製)			10,000 ※3
						7,500,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数11年、経済的残存耐用年数20年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.442)と観察減価法（維持管理状態 △10%）を併用することにより下記のとおり査定した。

$$0.442 \times (1 - \text{観察減価}0.10) = \text{【現価率】} 0.398$$

※1 基準建蔽率・隣地外壁後退義務に違反した建築物である点を考慮して査定。

※2 コンクリートブロックに束柱を載せた簡素な構造で老朽化していることから零査定とした。

※3 標準的な保証期間を超過した機器である点を勘案して査定。

(2) 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円)	敷地利用権等割合				敷地利用権価格 (円；万円未満四捨五入)
	ア	該当建物	イ 及ぶ範囲	ウ 敷地利用権・割合		ア×イ×ウ＝エ
1	3,210,000	物件 3	100%	法定地上権	0.35	1,120,000
2	7,680,000		100%		0.35	2,690,000
				敷地利用権価格合計		3,810,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権価格の 控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円；万円未満四捨五入)
	<(1)①カ、(1)②オ> ア	<(2)①エ> イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,210,000	-1,120,000	—	1.00	0.60	1,250,000
2	7,680,000	-2,690,000	—	1.00	0.60	2,990,000
3	7,500,000	+3,810,000	1.00	1.00	0.60	6,790,000
一括価格（合計）						11,030,000

ウ 占有減価修正：【物件 3】減価不要…建物所有者の管理下

エ 市場性修正：修正不要と判定

オ 競売市場修正：第 2 「評価の条件」記載の競売市場における修正率として 60%を採用

第6 参考価格資料

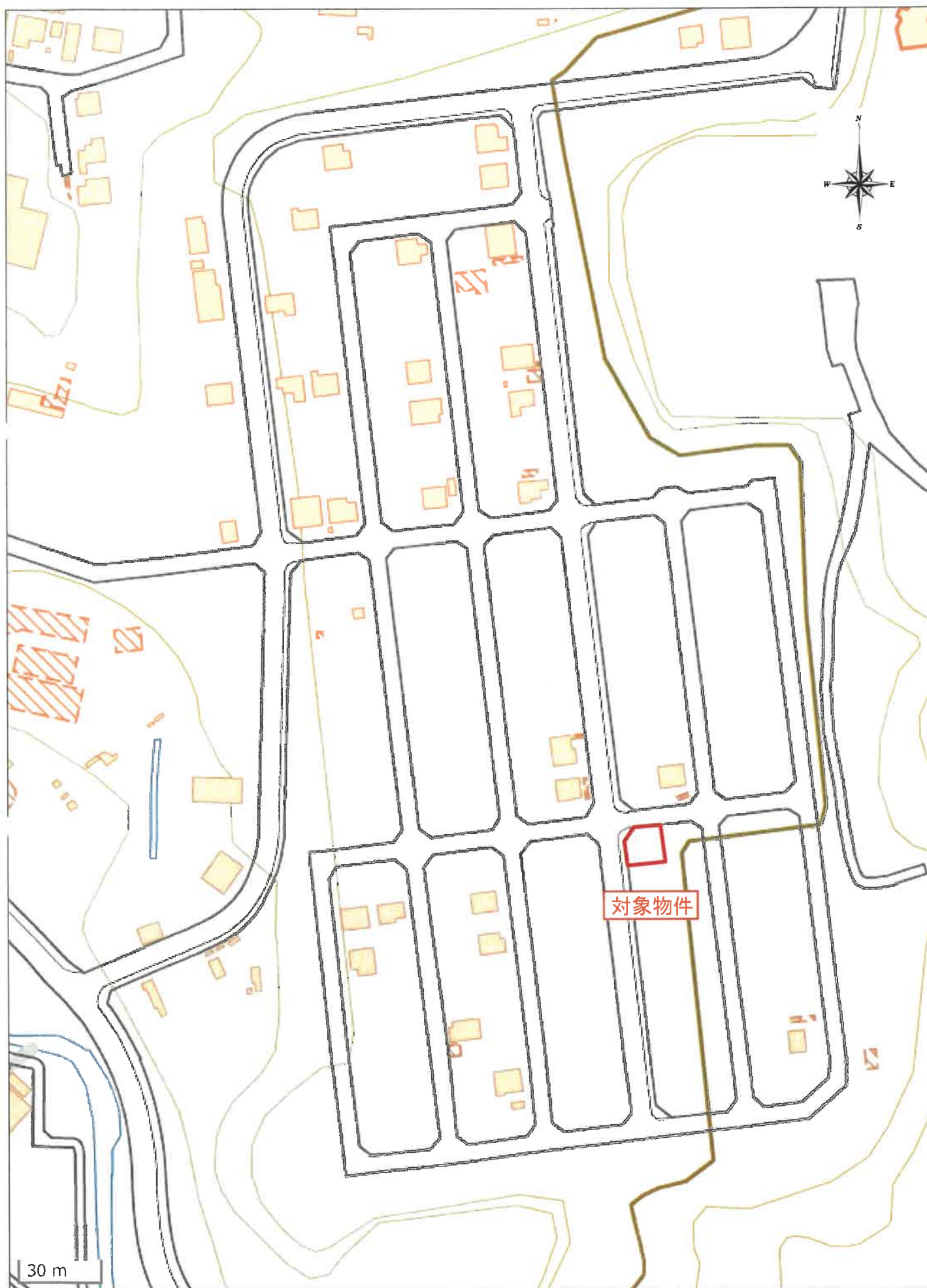
地 価 調 査 価 格 大 分(県) - 4 2
所 在 : 大分市大字羽田字伐畑85番7
価 格 : 58,300円/㎡
位 置 : J R日豊本線「牧」駅 2.8km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 270㎡
接 面 街 路 : 北西4m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道, ガス, 下水
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (50%, 100%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

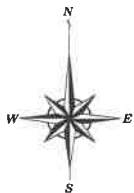
第7 附属資料の表示

- 1 物 件 位 置 図
- 2 附 近 見 取 図
- 3 土地建物位置関係図
- 4 公 図 写 (物件1・2)
- 5 地 積 測 量 図 (物件1・2)
- 6 建 物 図 面 (物件3)
- 7 建 物 間 取 図 (物件3)
- 8 建築計画概要書 (物件1～3)
- 9 土砂災害警戒区域図
- 10 参 考 写 真

以 上

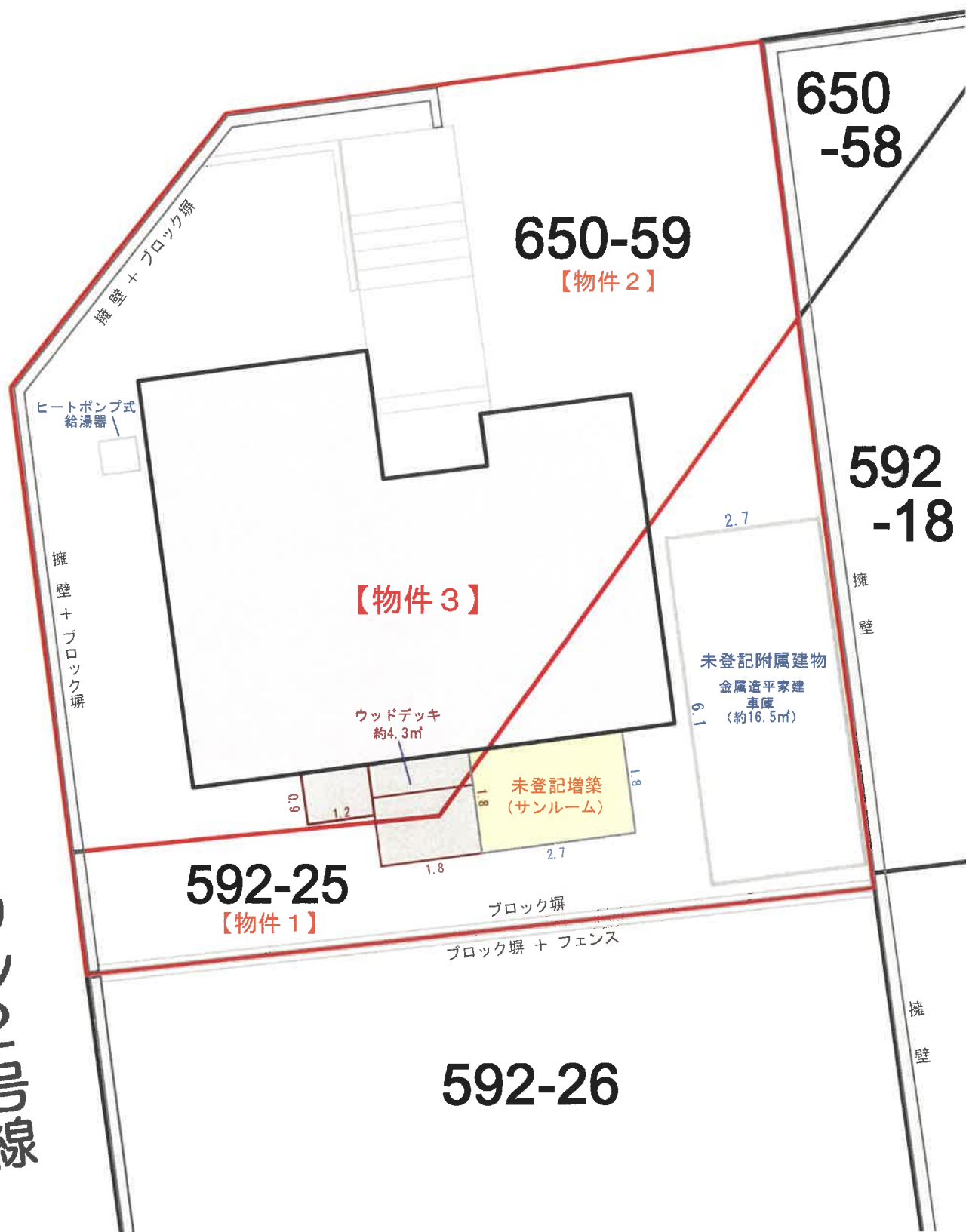






市道 赤坂タウン3号線

市道 赤坂タウン2号線



土地建物位置関係図



公 図 写

1

500

登記年月日：平成13年2月27日

260690

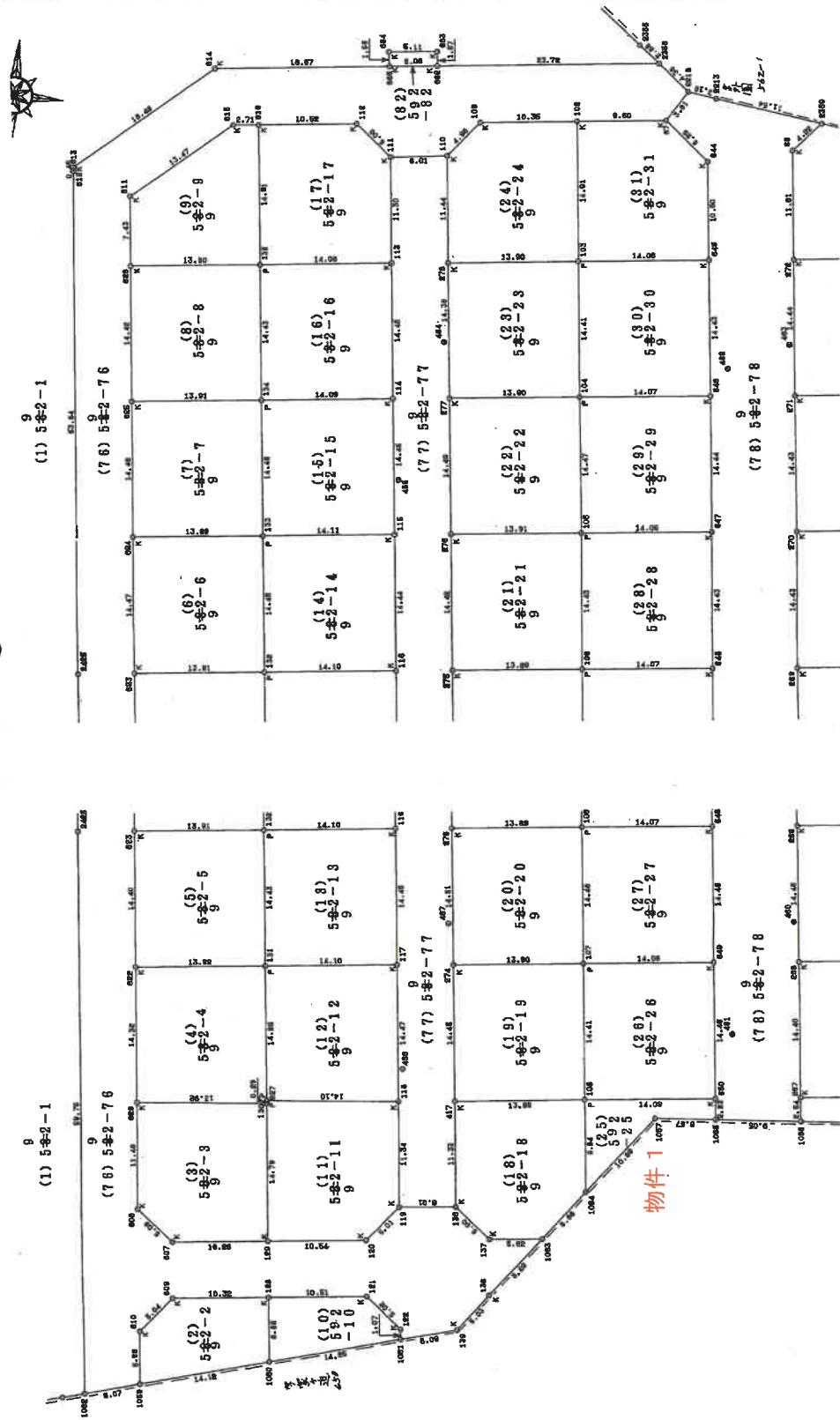
前 後・新

地 積 測 量 図

地 番	(1) 592-1 ～ (88) 592-83
土地の所在	大分市大字下郡字神ヶ迫

①

②



作 製 者

(平成13年2月5日作成)

申 請 人

縮 尺 1 / 500

登記年月日：平成13年2月27日

260693

前 後・新

電 番 (1)592-1
~(83)592-83

地 積 測 量 図

8/5

土地の所在 大分市大字下郡字神ヶ迫

座 標 求 積 表

地番	NO	X	Y	辺 長	測 算
(30) 5番2-20 9	107	24052.145	60271.442	14.48	107- 108
	108	24037.781	60273.264	13.89	108- 275
	275	24039.519	60287.044	14.51	275- 274
	274	24053.914	60285.228	13.90	274- 107
	107	24052.145	60271.442	13.90	274- 107
		倍面積 面積		402.764530 201.3822650	㎡ 地積 201.38 ㎡
(31) 5番2-21 9	106	24037.781	60273.264	14.43	106- 105
	105	24023.464	60275.047	13.91	105- 276
	276	24025.211	60288.849	14.42	276- 275
	275	24039.519	60287.044	13.89	275- 106
	106	24037.781	60273.264	13.89	275- 106
		倍面積 面積		401.019465 200.5097325	㎡ 地積 200.50 ㎡
(32) 5番2-22 9	105	24023.464	60275.047	14.47	105- 104
	104	24009.109	60276.873	13.90	104- 277
	277	24010.835	60290.663	14.49	277- 276
	276	24025.211	60288.849	13.91	276- 105
	105	24023.464	60275.047	13.91	276- 105
		倍面積 面積		402.693736 201.3468680	㎡ 地積 201.34 ㎡
(33) 5番2-23 9	104	24009.109	60276.873	14.41	104- 103
	103	23994.808	60278.572	13.90	103- 278
	278	23996.569	60292.462	14.38	278- 277
	277	24010.835	60290.663	13.90	277- 104
	104	24009.109	60276.873	13.90	277- 104
		倍面積 面積		400.212043 200.1060215	㎡ 地積 200.10 ㎡
(34) 5番2-24 9	103	23994.808	60278.572	14.91	103- 102
	102	23980.014	60280.532	10.35	102- 109
	109	23981.323	60290.796	4.98	109- 110
	110	23985.219	60293.894	11.44	110- 278
	278	23996.569	60292.462	13.90	278- 103
		倍面積 面積		402.330242 201.1651210	㎡ 地積 201.16 ㎡
(35) 5番2-25 9	1065	24066.917	60255.390	2.23	1065- 650
	650	24064.709	60255.667	14.09	650- 108
	108	24066.443	60269.645	9.94	108- 1084
	1084	24076.304	60268.385	10.89	1084- 1065
	1065	24066.917	60255.390	6.57	1065- 1065
		倍面積 面積		118.009138 59.0045690	㎡ 地積 59.00 ㎡

物件 1

座 標 求 積 表

地番	NO	X	Y	辺 長	測 算
(14) 5番2-14 9	116	24040.271	60292.992	14.44	116- 115
	115	24025.950	60294.805	14.11	115- 133
	133	24027.731	60308.800	14.45	133- 132
	132	24042.067	60306.977	14.10	132- 116
	116	24040.271	60292.992	14.10	132- 116
		倍面積 面積		407.414416 203.7072080	㎡ 地積 203.70 ㎡
(15) 5番2-15 9	115	24025.950	60294.805	14.45	115- 114
	114	24011.610	60296.615	14.09	114- 134
	134	24013.385	60310.590	14.46	134- 133
	133	24027.731	60308.800	14.11	133- 115
	115	24025.950	60294.805	14.11	133- 115
		倍面積 面積		407.574510 203.7872550	㎡ 地積 203.78 ㎡
(18) 5番2-18 9	114	24011.610	60296.615	14.45	114- 113
	113	23987.278	60298.432	14.08	113- 135
	135	23999.066	60312.400	14.43	135- 134
	134	24013.385	60310.590	14.09	134- 114
	114	24011.610	60296.615	14.09	134- 114
		倍面積 面積		406.758947 203.3794735	㎡ 地積 203.37 ㎡
(17) 5番2-17 9	113	23987.278	60298.432	11.30	113- 111
	111	23986.068	60299.841	5.08	111- 112
	112	23982.961	60303.835	10.52	112- 616
	616	23984.270	60314.275	14.91	616- 135
	135	23999.066	60312.400	14.08	135- 113
		倍面積 面積		406.960012 203.4800060	㎡ 地積 203.48 ㎡
(18) 5番2-18 9	1064	24076.304	60268.385	9.94	1064- 108
	108	24066.443	60269.645	13.89	108- 417
	417	24068.251	60283.419	11.33	417- 136
	136	24079.494	60282.001	5.00	136- 137
	137	24082.520	60278.025	5.62	137- 1063
		倍面積 面積		377.535602 188.7678010	㎡ 地積 188.76 ㎡
(19) 5番2-19 9	108	24066.443	60269.645	14.41	108- 107
	107	24052.145	60271.442	13.90	107- 274
	274	24053.914	60285.228	14.45	274- 417
	417	24068.251	60283.419	13.89	417- 108
	108	24066.443	60269.645	13.89	417- 108
		倍面積 面積		401.039631 200.5198155	㎡ 地積 200.51 ㎡

作 製 者 士

申請人

縮尺 1/

(平成13年2月5日作製)

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成13年2月27日

260796

前 後・新

地 番 (2) 650-2
~ (73) 650-73

地 積 測 量 図

土地の所在 大分市大字下郡字家ヶ迫

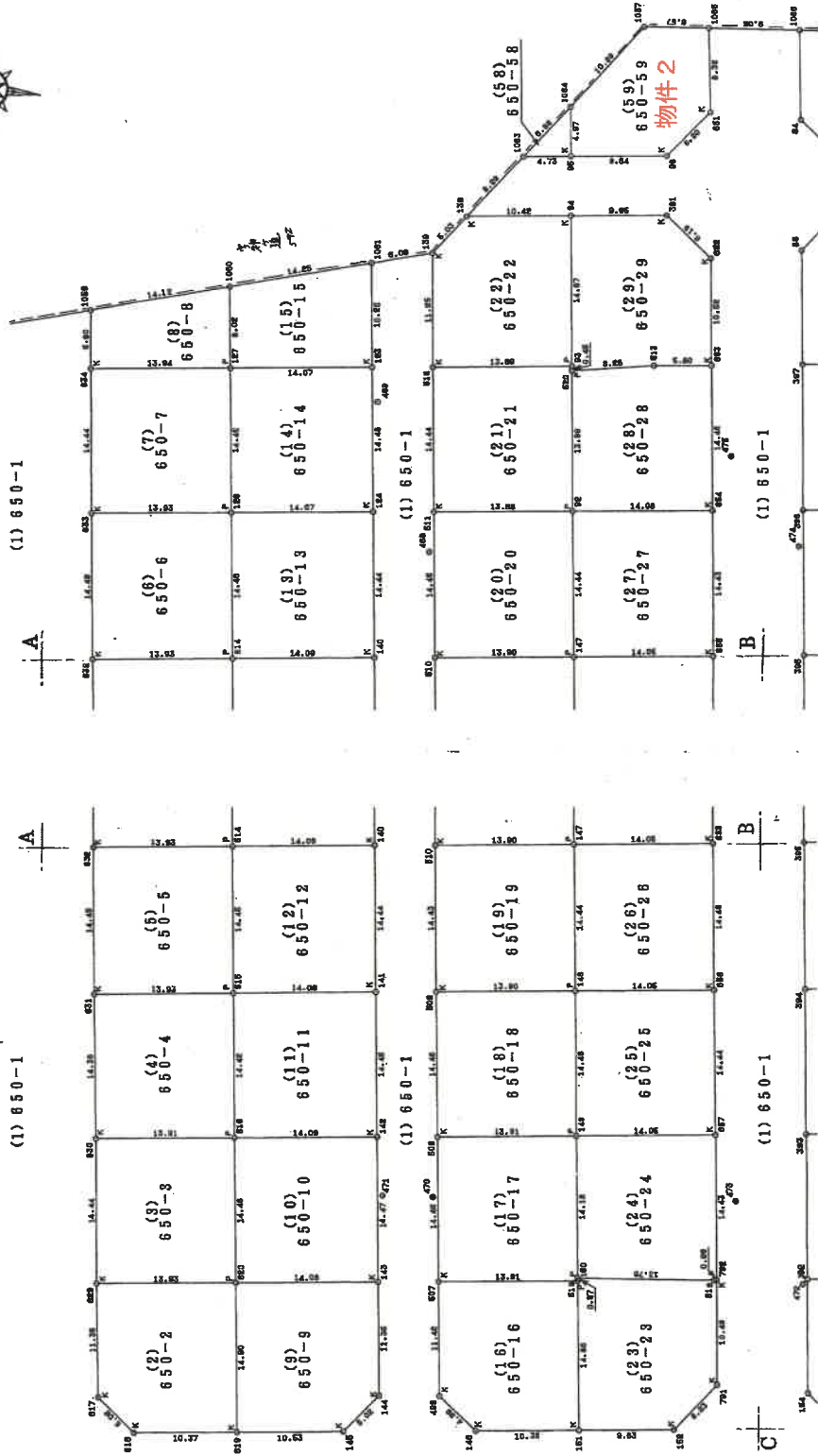
②

①



(1) 650-1

(1) 650-1



製 者

(平成13年 2 月 5 日 作製)

申 請 人

縮 尺 1 / 500

(大分県土地家屋調査士会用紙) (原図の70%に縮小)

登記年月日：平成13年2月27日

260804

前地番

(2) 650-2
~ (73) 650-73

土地の所在
大分市大字下郡字家ヶ迫

後、新

地積測量図

座標求積表

地番	NO	X	Y	辺長	測線
(53) 650-55	198	24119.966	60177.161	14.43	198- 199
	199	24105.651	60178.963	14.06	199- 203
	203	24107.369	60192.922	14.44	203- 204
	204	24121.691	60191.110	14.06	204- 198
	198	24119.966	60177.161	14.06	204- 198
倍面積		406.822199		202.91 m ²	
面積		202.9110996		m ² 地積	
(58) 650-56	199	24105.651	60178.963	14.44	199- 200
	200	24091.329	60180.766	14.07	200- 202
	202	24093.041	60194.735	14.44	202- 203
	203	24107.369	60192.922	14.06	203- 199
	199	24105.651	60178.963	14.06	203- 199
倍面積		406.270040		203.13 m ²	
面積		203.1350200		m ² 地積	
(57) 650-57	200	24091.329	60180.766	11.31	200- 42
	42	24080.104	60182.158	5.06	42- 41
	41	24076.998	60186.147	10.53	41- 201
	201	24078.284	60196.601	14.87	201- 202
	202	24093.041	60194.735	14.07	202- 200
倍面積		406.524338		203.26 m ²	
面積		203.2621690		m ² 地積	
(59) 650-58	95	24081.238	60267.755	4.97	95- 1064
	1064	24076.304	60268.385	6.86	1064- 1063
	1063	24081.824	60272.451	4.73	1063- 95
	95	24081.238	60267.755	4.73	1063- 95
	95	24081.238	60267.755	11.76	11.76 m ²
倍面積		23.539244		m ² 地積	
面積		11.7696220		m ² 地積	
(59) 650-59	651	24075.172	60254.354	8.32	651- 1065
	1065	24066.917	60255.390	6.57	1065- 1057
	1057	24067.537	60261.927	10.89	1057- 1064
	1064	24076.304	60268.385	4.97	1064- 95
	95	24081.238	60267.755	9.64	95- 96
倍面積		282.257313		141.12 m ²	
面積		141.1286566		m ² 地積	
(60) 650-60	59	24076.585	60231.049	11.93	59- 1058
	1058	24064.748	60232.537	13.91	1058- 1066
	1066	24068.062	60246.382	8.89	1066- 84
	84	24074.881	60245.268	4.97	84- 83
	83	24077.874	60241.298	10.33	83- 59
倍面積		325.130189		162.56 m ²	
面積		162.5650945		m ² 地積	

物件2

座標求積表

地番	NO	X	Y	辺長	測線
(48) 650-48	203	24107.369	60192.922	14.44	203- 202
	202	24093.041	60194.735	13.87	202- 412
	412	24094.813	60208.489	14.39	412- 413
	413	24109.094	60206.690	13.88	413- 203
	203	24107.369	60192.922	13.88	413- 203
倍面積		400.004031		200.00 m ²	
面積		200.0020155		m ² 地積	
(50) 650-50	202	24093.041	60194.735	14.87	202- 201
	201	24078.284	60196.601	10.30	201- 80
	80	24079.602	60206.813	4.98	80- 81
	81	24083.504	60209.913	11.40	81- 412
	412	24094.813	60208.489	13.87	412- 202
倍面積		400.014442		200.00 m ²	
面積		200.0072210		m ² 地積	
(51) 650-51	194	24174.213	60170.323	11.35	194- 195
	195	24162.952	60171.747	14.08	195- 207
	207	24164.695	60185.700	14.93	207- 190
	190	24179.509	60183.805	10.61	190- 191
	191	24178.188	60173.278	4.94	191- 194
倍面積		407.036863		203.51 m ²	
面積		203.5183315		m ² 地積	
(52) 650-52	195	24162.952	60171.747	14.43	195- 196
	196	24148.637	60173.548	14.07	196- 206
	206	24150.389	60187.512	14.44	206- 207
	207	24164.695	60185.700	14.06	207- 195
	195	24162.952	60171.747	14.06	207- 195
倍面積		406.062886		203.03 m ²	
面積		203.0314930		m ² 地積	
(53) 650-53	196	24148.637	60173.548	14.45	196- 197
	197	24134.303	60175.351	14.08	197- 205
	205	24136.026	60189.321	14.46	205- 206
	206	24150.389	60187.512	14.07	206- 196
	196	24148.637	60173.548	14.07	206- 196
倍面積		406.783550		203.39 m ²	
面積		203.3917750		m ² 地積	
(54) 650-54	197	24134.303	60175.351	14.45	197- 198
	198	24119.966	60177.161	14.06	198- 204
	204	24121.691	60191.110	14.45	204- 205
	205	24136.026	60189.321	14.08	205- 197
	197	24134.303	60175.351	14.08	205- 197
倍面積		406.435701		203.21 m ²	
面積		203.2178505		m ² 地積	

作製者

(平成13年2月5日作製)

申請人

縮尺 1/

(大分県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成27年2月27日

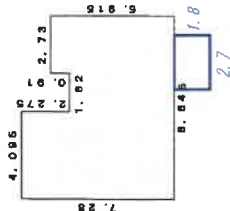
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 650番59

建物の所在 大分市大字下郷字家ヶ迫650番地59
字神ヶ迫592番地25

1階



求積表

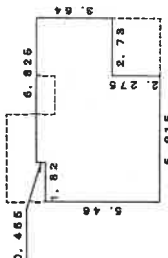
4.085 x 2.275	=	9.316125
2.730 x 0.910	=	2.494300
8.645 x 5.005	=	43.268225
合計		55.068650

床面積 55.06 m² ...①

未登記増築 1.8x2.7 = 4.86m² ...②

現況床面積 ① + ② = 59.92m² ...約60m²

2階



求積表

6.825 x 0.455	=	3.105375
8.645 x 3.185	=	27.534325
5.915 x 2.275	=	13.456825
合計		44.096525

床面積 44.09 m²

単位：メートル

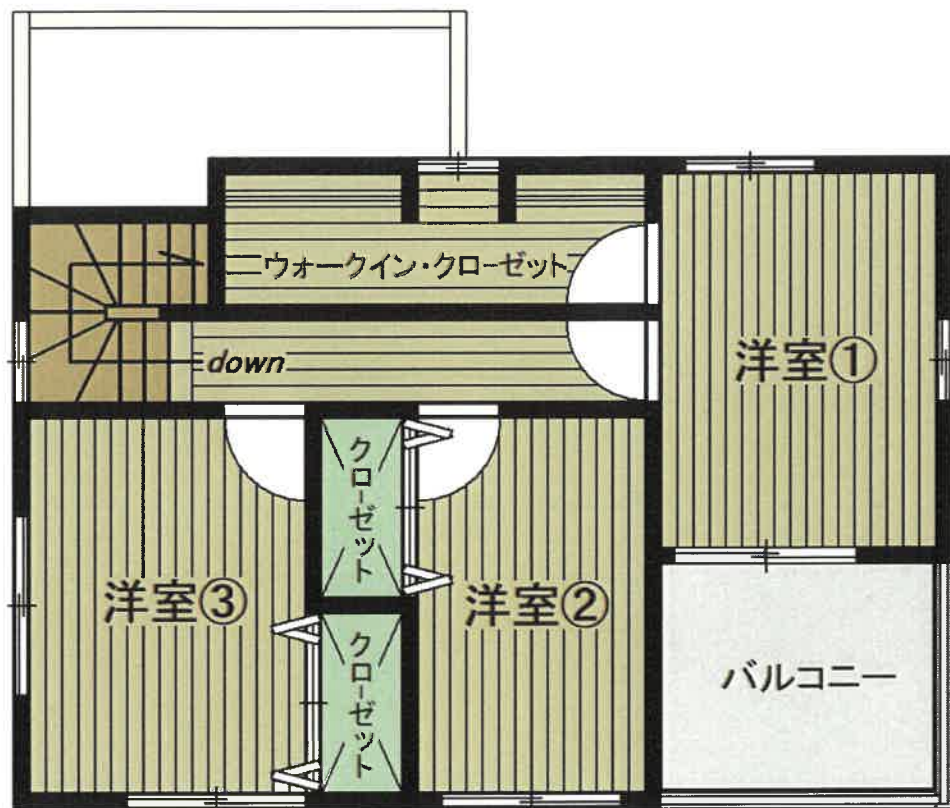
作成者

申請人

縮尺 1/250
(平成27年2月26日作成)

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会用紙)(原図の70%に縮小)



2 階



1 階

建築計画概要書（第二面）

建築物及びその敷地に関する事項

【1. 地名地番】 大分市大字下郡字家ヶ迫650番59、神ヶ迫592番25

【2. 住居表示】 【物件2】 【物件1】

【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】

■都市計画区域内（☐市街化区域 ☒市街化調整区域 ☐区域区分非設定）

☐準都市計画区域内 ☐都市計画区域及び準都市計画区域外

【4. 防火地域】 ☐防火地域 ☐準防火地域 ☐法22条地域 ☐指定なし

【5. その他の区域、地域、地区又は街区】 屋外広告物禁止区域、宅造規制区域、第3種風致地区

【6. 道路】

【イ. 幅員】 西 9.0 m 北 6.0 m

【ロ. 敷地と接している部分の長さ】 26.29 m

【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1) (200.12 m²) () () ()

(2) () () () () ()

【ロ. 用途地域等】 (無指定)

【ハ. 建築基準法第52条第1項及び第2項の規定による建築物の容積率】

(200 %) () () () ()

【ニ. 建築基準法第53条第1項の規定による建築物の建蔽率】

(60 %)

【ホ. 敷地面積の合計】 (1) 200.12 m²

(2)

【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】 200 %

【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】 70 %

【チ. 備考】 角地

【8. 主要用途】 (区分08010) 一戸建ての住宅【物件3】

【9. 工事種別】

■新築 ☐増築 ☐改築 ☐移転 ☐用途変更 ☐大規模の修繕 ☐大規模の模様替

【10. 建築面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築面積】 (56.72 m²) () (56.72 m²)

【ロ. 建蔽率】 28.34 %

【11. 延べ面積】 (申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築物全体】 (99.15 m²) () (99.15 m²)

【ロ. 地階の住宅の部分】 () () ()

【ハ. エレベーターの昇降路の部分】 () () ()

() () ()

【ニ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】 () () ()

() () ()

【ホ. 自動車車庫等の部分】 () () ()

【ヘ. 備蓄倉庫の部分】 () () ()

【ト. 蓄電池の設置部分】 () () ()

() () ()

【チ. 自家発電設備の設置部分】 () () ()

【リ. 貯水槽の設置部分】 () () ()

【ヌ. 住宅の部分】 (99.15 m²) () (99.15 m²)

【ル. 延べ面積】 99.15 m²

【ヲ. 容積率】 49.54 %

【12. 建築物の数】

【イ. 申請に係る建築物の数】

1

【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】

0

【13. 建築物の高さ等】 (申請に係る建築物) (他の建築物)

【イ. 最高の高さ】 (7.619m) ()

【ロ. 階数】 地上 (2階) ()

地下 (-) ()

【ハ. 構造】 木造 一部 造

【ニ. 建築基準法第56条第7項の規定による特例の適用の有無】 ☐有 ☒無

【ホ. 適用があるときは、特例の区分】

☐道路高さ制限不適用 ☐隣地高さ制限不適用 ☐北側高さ制限不適用

【14. 許可・認定等】 風致地区内行為許可 都計第1394号-1 平成26年9月24日

22号申請 開建第229号平成26年9月25日(保存期間3年につき閲覧不可)

【15. 工事着手予定年月日】 平成 26 年 10 月 11日

【16. 工事完了予定年月日】 平成 27 年 1月 10日

【17. 特定工程工事終了予定年月日】 (特定工程)

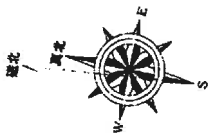
(第 回) 平成 年 月 日 ()

(第 回) 平成 年 月 日 ()

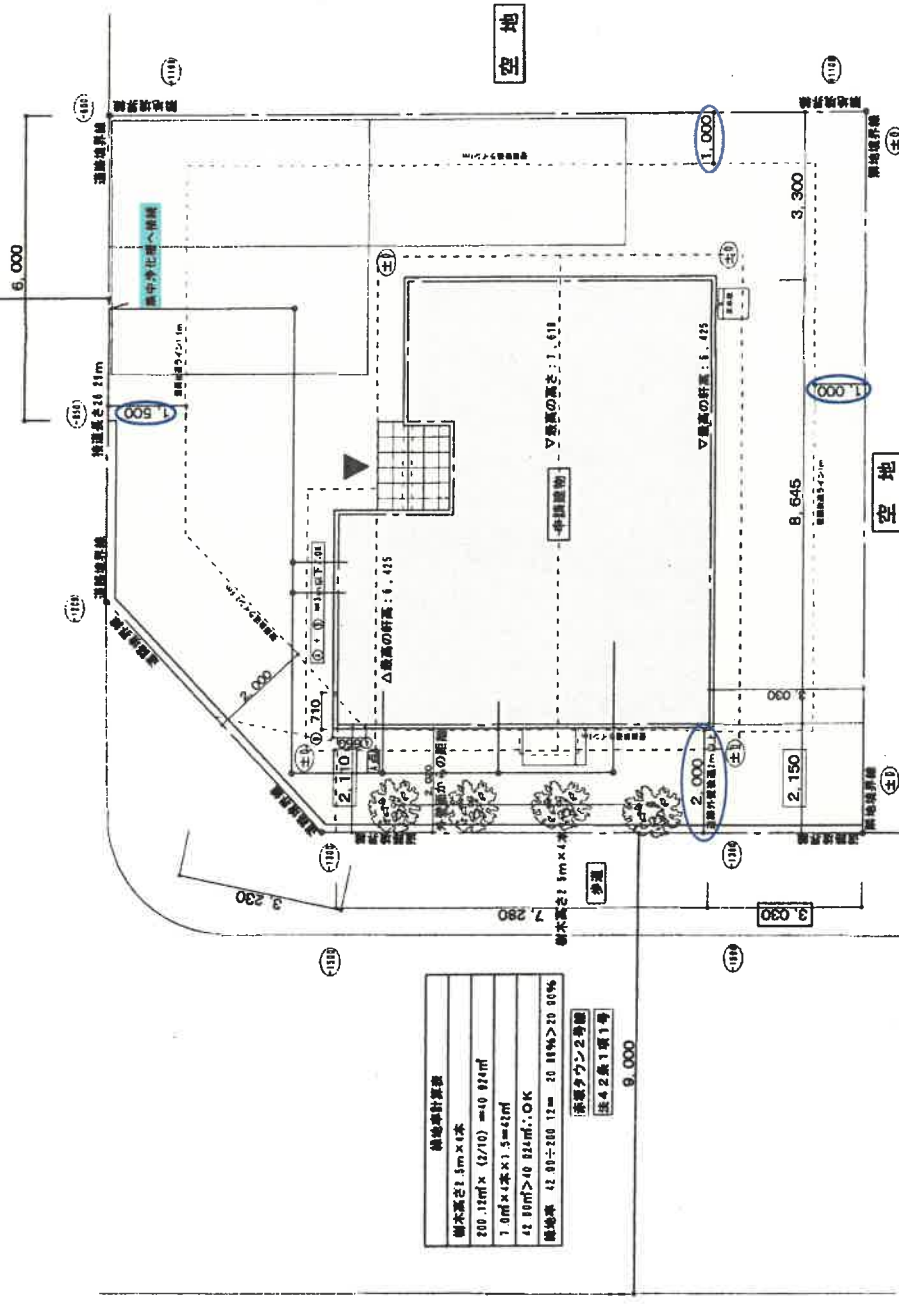
(第 回) 平成 年 月 日 ()

【18. その他必要な事項】 赤坂タウン建築協定届出 平成26年9月30日

(令和3年5月30日失効)



新築タウン3号地
延4.2畝1頃1号



用地計算書	
敷地面積	20.12㎡
建築面積	1.0㎡
容積率	4.95%
延床面積	20.12㎡
延床面積	20.12㎡
延床面積	20.12㎡

計画概要

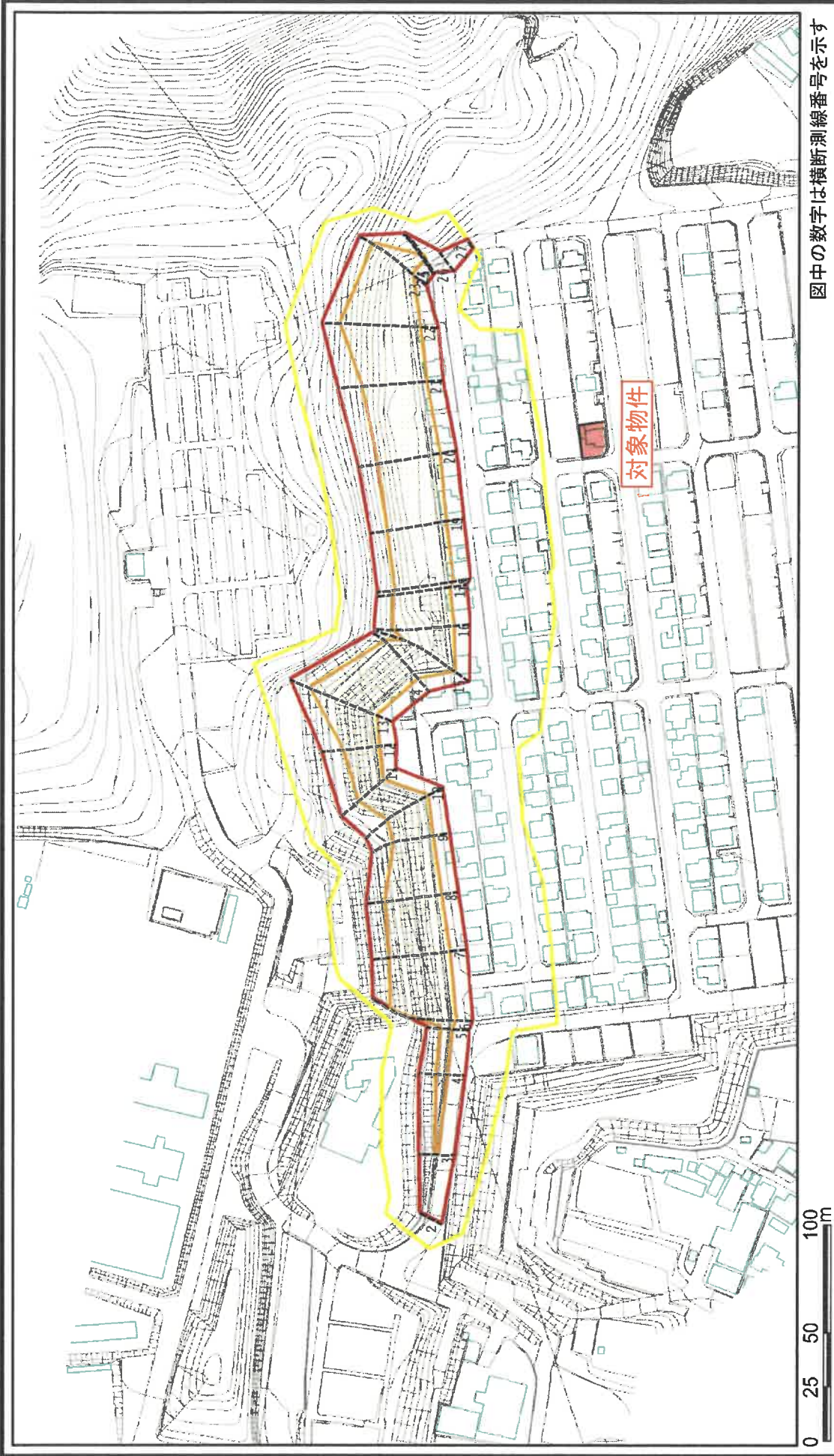
工事名称	
新築住宅新築工事	
建築主	氏名
敷地概要	地名地番 住所表示 敷地面積 都市計画区域 用途地域 防火地域 指定建蔽率 指定容積率 高さ制限 高さ地区 日照規制 外壁の構造 敷地地区 その他の指定 道路 構造 階数 最寄高さ 軒高さ 建築面積 床面積 1階床面積 2階床面積 延床面積 容積率 建築費 公的建築費 予定工期

工事名 新築住宅新築工事 図面NO 1 図面名 配置図 担当者 設計者 日付 8月18日 日付 8月18日 日付 8月18日 日付 8月18日

新築住宅新築工事

大分県知事登録
大分県知事登録

土砂災害警戒区域等の指定に係る図書(その2)



図中の数字は横断測線番号を示す

様式一2(急) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域 区域図(その1)	土砂災害防止法施行令第二条の基準に該当する区域 土砂災害防止法 土石等の(移動)高さ1m以下の場合、 土石等の移動による力が100kN/mを超える区域 施行令第三条の 基準に該当する 区域		z < 縮尺 1:2,500	自然現象 の種類	急傾斜地の崩壊	箇所番号	D-1-21183			
				告示番号	大分県告示第460号	箇所名	赤坂タウン			
				告示年月日				令和4年11月22日	所在地	大分市大字下部 大分市大字下部山の手

土砂災害警戒区域図

写 真

対象物件；北西より



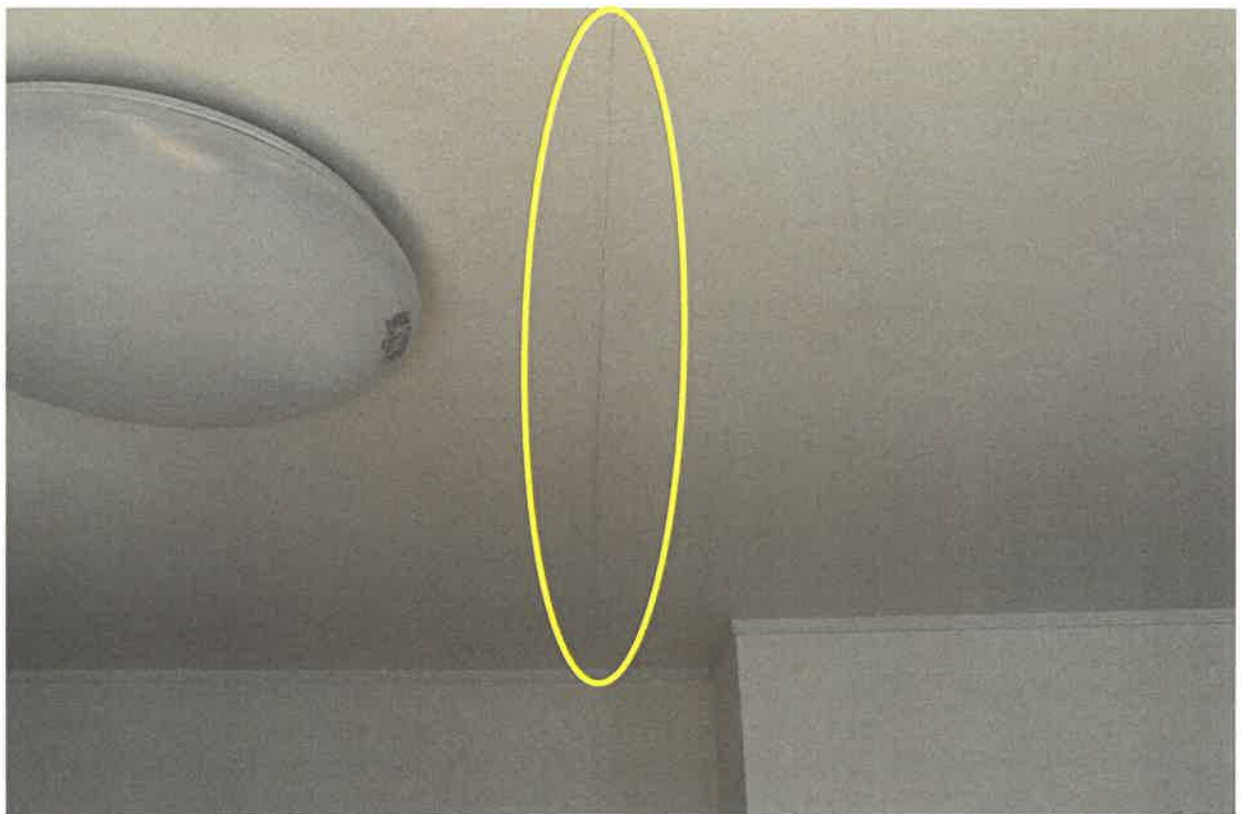
未登記増築箇所（サンルーム）及びウッドデッキ



フローリングの傷み（1階；キッチン周辺）



天井クロスの亀裂（1階；LDK）



扉の損傷（1階；物入）



フローリングの傷み（2階；洋室③）



写真

未登記附属建物（ガレージ）

