

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 2日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 永 暢一郎

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 8年 7月 21日から 令和 8年 7月 28日まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月 4日 午前10時00分 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 24日 午前10時00分 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 8年 7月 2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 白杵市大字前田字ナゴヤ
地 番 1702番26
地 目 宅地
地 積 199.57平方メートル
- 2 所 在 白杵市大字前田字ナゴヤ 1702番地26
家屋 番号 1702番26
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 53.24平方メートル
2階 46.93平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 作業場
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約28平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月12日

大分地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 永 暢一郎

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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 白杵市大字前田字ナゴヤ
地 番 1702番26
地 目 宅地
地 積 199.57平方メートル
- 2 所 在 白杵市大字前田字ナゴヤ 1702番地26
家屋 番号 1702番26
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 53.24平方メートル
2階 46.93平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 作業場
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約28平方メートル

令和8年(ケ)第 3 号
令和8年4月 6日受理
令和8年4月20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 | 白杵市大字前田字ナゴヤ |
| | 地 番 | 1702番26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白杵市大字前田字ナゴヤ 1702番地26 |
| | 家屋 番号 | 1702番26 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.24平方メートル
2階 46.93平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	白杵市大字前田1702番地の26		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類：作業場 建築時期：令和元年 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約28㎡ }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 スチール製カーポート、保冷庫 売却対象外工作物 ソーラーパネル		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■本件物件近隣住民	1 本件物件は令和7年9月頃から空き家になっています。 2 その後所有者以外の第三者が居住していません。 3 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。
■臼杵市役所税務課職員	1 臼杵市では本件建物の間取図は保管していますが、未登記建物の図面はありません。
■本件申立担当職員	1 本件物件所有者から委任を受けた弁護士から弊社に対し書面連絡がありましたので、弁護士名を執行官にお伝えします。
■所有者受任弁護士	1 私は本件物件所有者から委任を受けています。 2 本件物件所有者は本件建物を空き家にしてしています。
■本件物件所有者A	1 本件物件は私が所有管理していますが、令和7年9月頃から空き家になっています。 2 本件物件内にある動産類は総て私の物です。 3 ソーラーパネルは本件建物新築後約6か月後に設置した物です。 ソーラーパネルは(株)オリコプロダクトファイナンスとの割賦契約に基づき購入した物で、所有権留保物件でローンが残っています。 4 未登記建物はイチゴ栽培作業用の作業場として私が令和元年に設置したものです。 5 未登記建物内にある保冷庫はイチゴ保管用として使用していた物で私の物です。 6 本件建物に白蟻被害、雨漏り被害はありません。 7 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。
■本件物件所有者Aの妻	1 本件物件の占有関係等は所有者Aが述べたとおりです 2 本件建物及び未登記附属建物は所有者が所持しています。

(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らの陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 未登記建物は未登記附属建物であると認めた。
- 3 スチール製カーポート、保冷库は売却対象工作物であると認めた。
- 4 ソーラーパネルは売却対象外工作物であると認めた。
- 5 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。
- 6 本件物件接面道路（1702番38、1702番3）の所有者は白杵市で、地目は登記簿上も現況も公衆用道路である。

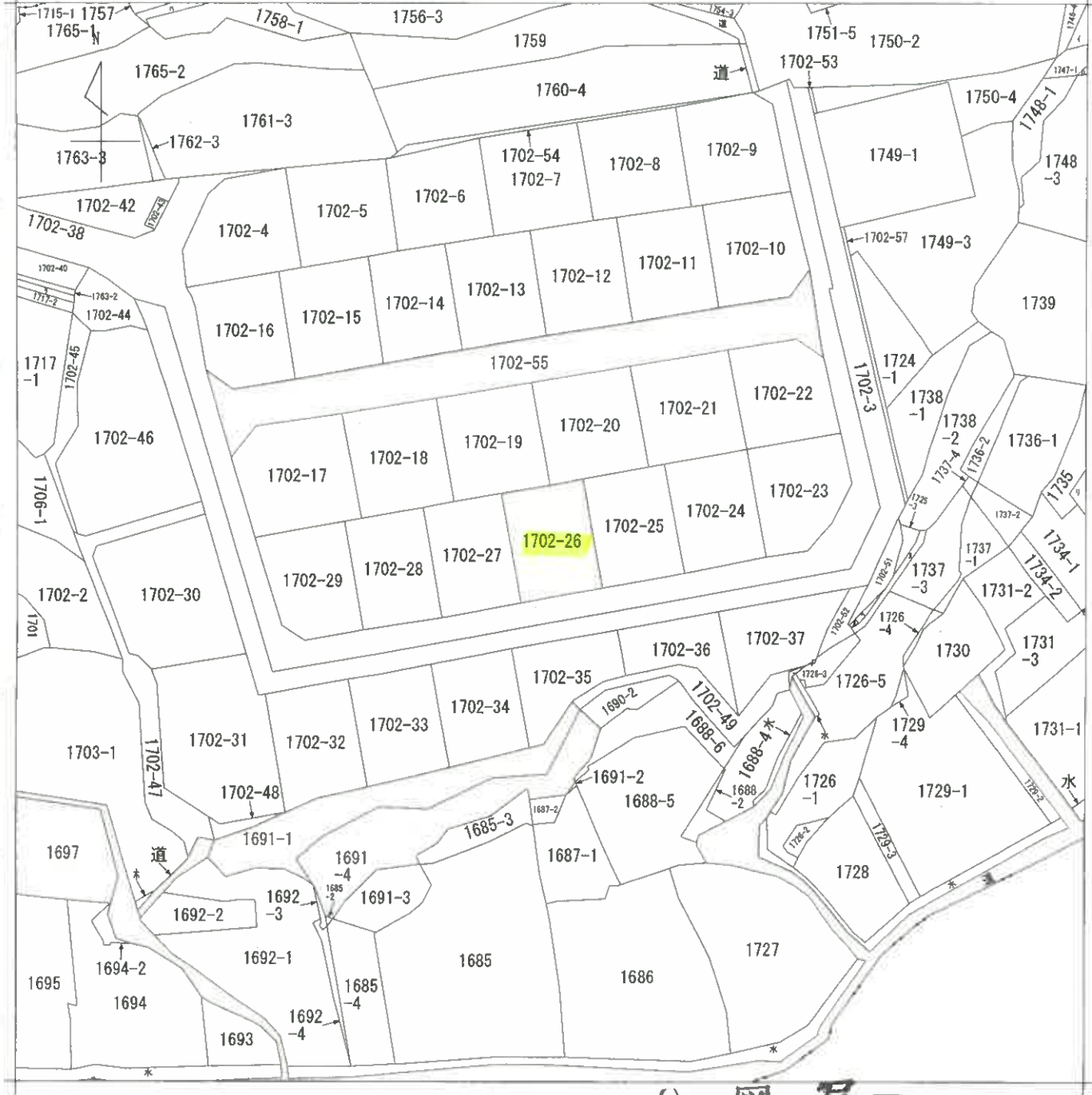
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月6日(月) 13:10-13:20	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8年4月6日(月) 15:00-15:10	臼杵市役所	間取図取得
令和8年4月6日(月) 15:30-15:50	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 近隣住民聴取, 居住者不在
令和8年4月6日(月) 16:15-16:20	執行官室	臼杵市職員聴取(電話)
令和8年4月6日(月) 16:30-16:40	執行官室	申立担当者聴取(電話), 受任代理人弁護士聴取(電話)
令和8年4月8日(水) 12:50-13:00	執行官室	所有者A聴取(電話)
令和8年4月9日(木) 15:30-15:40	執行官室	所有者Aの妻聴取, 調査期日通知(電話)
令和8年4月15日(水) 9:45-10:50	物件所在地	現地調査, 写真撮影, 所有者A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

1746-3 ハ 1758-2 * 1703-2 ト 1726-7 ヲ 1733 1689-2
 1747-2 ニ 1702-50 1725-2 チ 1731-1 道 つづく



公 図 写

地番区域見出
 大字前田

請求部	所在	臼杵市大字前田字ナゴヤ			地番	1702番26		
出力縮尺	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			

103320

前 1702-3 後・新
1702-3~1702-54

地積測量図

土地の所在 白杵市大字前田字ナゴヤ

平成20年7月24日登記

全図

参照点 TP8



1/3

2/3

3/3

基準点の名称及び座標値〔世界測地系〕

基準点の名称	X	Y
電子基準点 (白杵)	10916.989	69859.131
電子基準点 (佐賀間)	26836.411	74373.089

参照点	X	Y	種類
TP3	12730.312	72513.441	金属標
TP8	12854.480	72443.046	金属標
基点			
TP3	0° - 0' - 0"	142.735	角度
TP3	7° - 36' - 50"	62.012	距離
TP3	65° - 22' - 4"	100.865	距離
TP8	0° - 0' - 0"	142.735	距離
TP8	354° - 11' - 24"	81.687	距離
TP8	318° - 37' - 57"	142.831	距離



参照点 TP3



参照点 TP8

作成者

申請人

平成20年7月23日作成

縮尺 1/1000

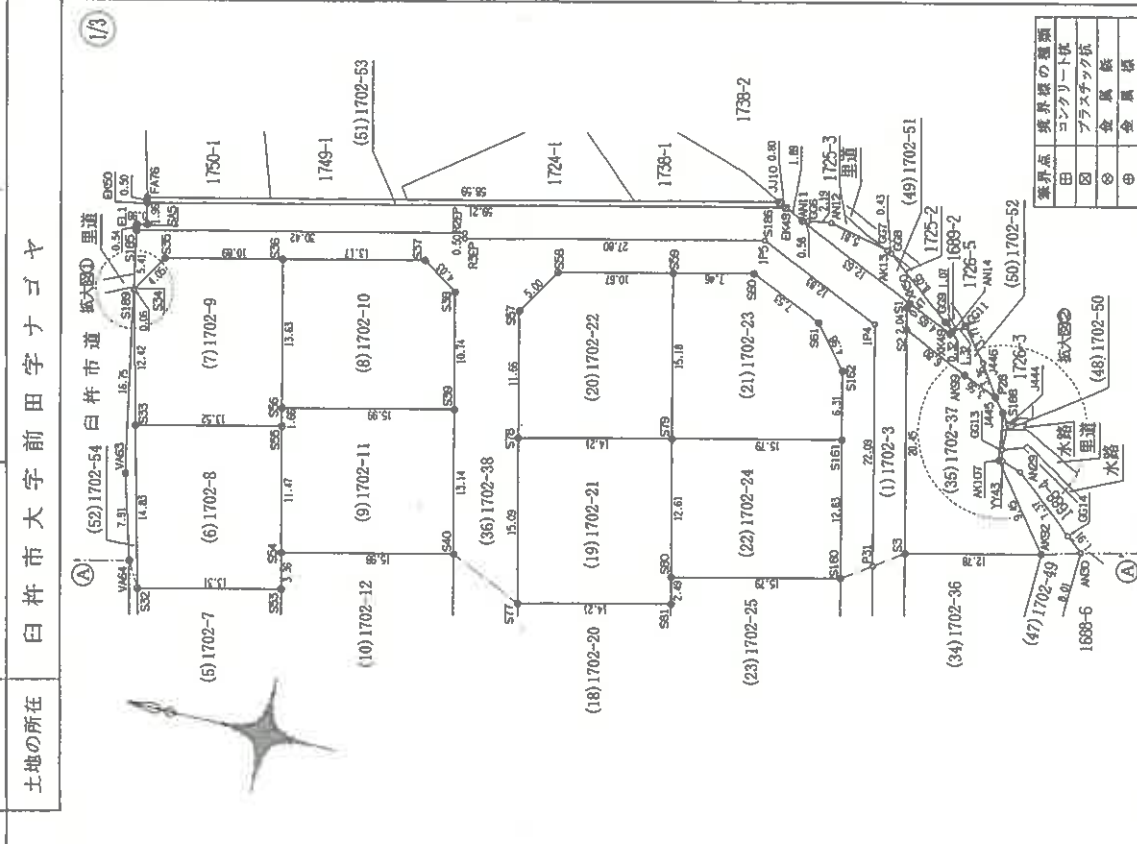
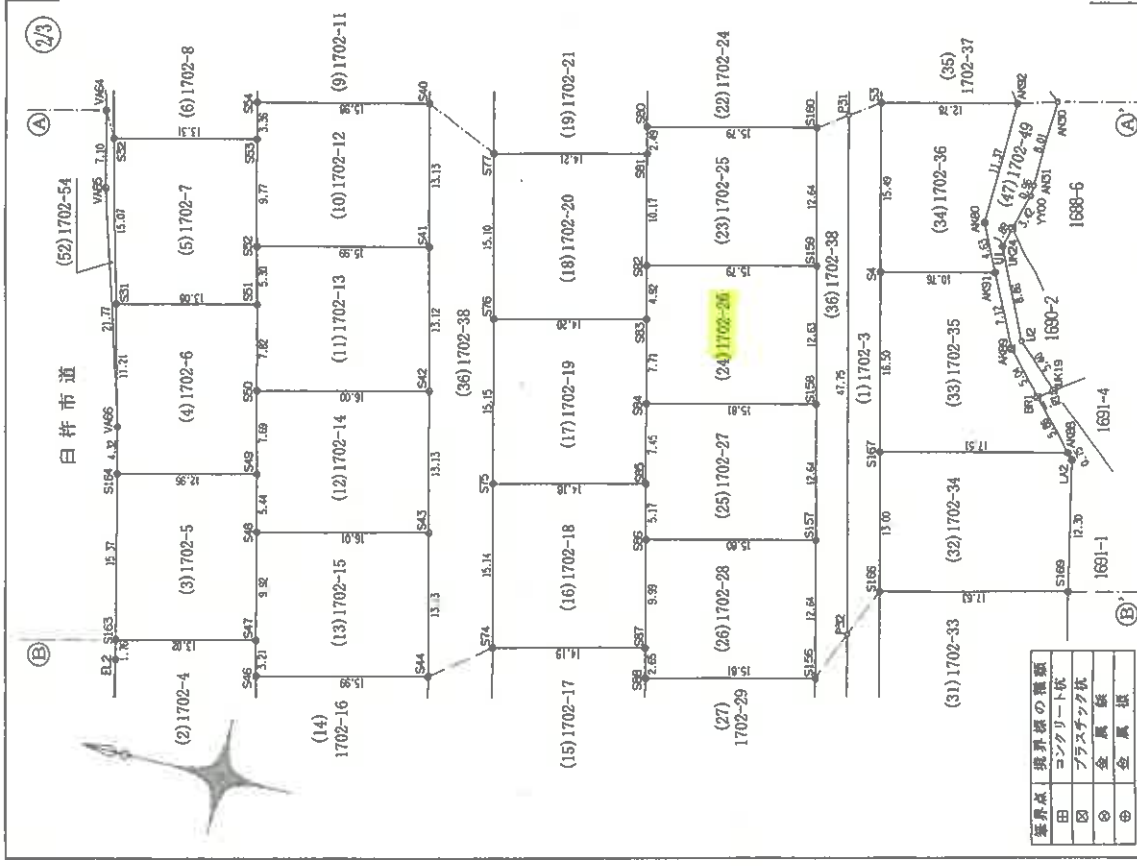
登記年月日：平成20年7月24日

103321

新・平 年 月 日 登記
番 1702-3~1702-54

地積測量図

土地の所在 白杵市大字前田字ナゴヤ



境界点 境界線の種類	
田	コンクリート杭
◎	プラスチック杭
⊙	金属杭
⊕	金属板

境界点 境界線の種類	
田	コンクリート杭
◎	プラスチック杭
⊙	金属杭
⊕	金属板

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成20年7月23日作図

103324

地積測量図

新・新 日登記 1702-3~1702-54

地 番 1702-3~1702-54 土地の所在 白杵市大字前田字ナゴヤ

Table (30) 1702-32: Land area data for plot 1702-32, including points S165, S8, AK98, LA5, S168 and their coordinates.

Table (31) 1702-33: Land area data for plot 1702-33, including points S165, S166, S168, S169 and their coordinates.

Table (32) 1702-34: Land area data for plot 1702-34, including points S167, S168, S169, LA2, AK98 and their coordinates.

Table (33) 1702-35: Land area data for plot 1702-35, including points S167, AK98, S3, AK98, AK91, S4 and their coordinates.

Table (34) 1702-36: Land area data for plot 1702-36, including points S3, S4, AK91, AK98, AK92 and their coordinates.

Table (28) 1702-28: Land area data for plot 1702-28, including points S96, S87, S88, S156, S157 and their coordinates.

Table (27) 1702-29: Land area data for plot 1702-29, including points S96, S71, S70, S155, S156 and their coordinates.

Table (28) 1702-30: Land area data for plot 1702-30, including points S10, AK93, AK95, S154, S174, S176, S177 and their coordinates.

Table (29) 1702-31: Land area data for plot 1702-31, including points S10, S177, S178, S179, S180, S181, S182, S184, AK96, S8, S9 and their coordinates.

Table (21) 1702-23: Land area data for plot 1702-23, including points S79, S161, S162, S90, S99 and their coordinates.

Table (22) 1702-24: Land area data for plot 1702-24, including points S80, S160, S161, S79 and their coordinates.

Table (23) 1702-25: Land area data for plot 1702-25, including points S82, S159, S158, S90, S81 and their coordinates.

Table (24) 1702-26: Land area data for plot 1702-26, including points S82, S159, S158, S90, S81 and their coordinates.

Table (25) 1702-27: Land area data for plot 1702-27, including points S84, S95, S96, S157, S158 and their coordinates.

Table (16) 1702-18: Land area data for plot 1702-18, including points S75, S74, S87, S86, S95 and their coordinates.

Table (17) 1702-19: Land area data for plot 1702-19, including points S76, S75, S86, S84, S93 and their coordinates.

Table (18) 1702-20: Land area data for plot 1702-20, including points S77, S76, S83, S82, S81 and their coordinates.

Table (19) 1702-21: Land area data for plot 1702-21, including points S78, S77, S81, S80, S79 and their coordinates.

Table (20) 1702-22: Land area data for plot 1702-22, including points S78, S79, S59, S58, S57 and their coordinates.

申請人

縮尺

作成者

20年7月23日作成

登記年月日：平成20年7月24日

103326

番	積
(1)1702-3	641.2115225m ²
(2)1702-4	195.6155100m ²
(3)1702-5	199.4538885m ²
(4)1702-6	201.4037200m ²
(5)1702-7	198.8439030m ²
(6)1702-8	198.9661745m ²
(7)1702-9	204.7499340m ²
(8)1702-10	213.7865075m ²
(9)1702-11	210.0183880m ²
(10)1702-12	209.865740m ²
(11)1702-13	209.8617875m ²
(12)1702-14	209.9722105m ²
(13)1702-15	210.1802695m ²
(14)1702-16	207.0848765m ²
(15)1702-17	218.0321253m ²
(16)1702-18	215.0493075m ²
(17)1702-19	215.1156910m ²
(18)1702-20	214.5136070m ²
(19)1702-21	214.4888250m ²
(20)1702-22	209.5264865m ²
(21)1702-23	211.3881230m ²
(22)1702-24	199.3006055m ²
(23)1702-25	199.7100210m ²
(24)1702-26	199.5746235m ²
(25)1702-27	199.6703910m ²
(26)1702-28	199.7215300m ²
(27)1702-29	201.4826960m ²
(28)1702-30	279.6665395m ²
(29)1702-31	360.644030m ²
(30)1702-32	231.0643570m ²
(31)1702-33	229.3207860m ²
(32)1702-34	230.4252835m ²
(33)1702-35	221.8410085m ²
(34)1702-36	170.3856015m ²
(35)1702-37	168.2019000m ²
(36)1702-38	1484.1447000m ²
(37)1702-39	24.7555895m ²
(38)1702-40	98.2957950m ²
(39)1702-41	11.2927570m ²
(40)1702-42	95.2383650m ²
(41)1702-43	8.4339255m ²
(42)1702-44	57.6637180m ²
(43)1702-45	63.3989310m ²
(44)1702-46	343.4439480m ²
(45)1702-47	151.6706420m ²
(46)1702-48	13.0356275m ²
(47)1702-49	81.6357970m ²
(48)1702-50	0.8572990m ²
(49)1702-51	27.5270790m ²
(50)1702-52	23.4526035m ²
(51)1702-53	29.4042055m ²
(52)1702-54	28.5097015m ²
計	10440.8870705m ²

(50)1702-52			
地番	X座標	Y座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
測点			
P28	12755.249	72574.114	106538.793352
AK90	12768.566	72575.404	690192.092040
S2	12804.759	72578.223	482282.291635
S1	12805.211	72580.216	17491.832066
XK50	12805.000	72590.641	-325306.432982
XK49	12800.729	72578.800	-3192564.456400
AN14	12800.597	72579.080	-88936.806160
CG11	12799.503	72579.832	-253666.832168
J446	12797.098	72576.925	-309887.392800
面積			46.903207
地積			23.4526035

(51)1702-53			
地番	X座標	Y座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
測点			
PA76	12876.141	72573.838	4138232.816568
EK50	12876.028	72573.352	-4126738.914776
S186	12819.278	72586.247	-4190768.970545
EK49	12818.293	72586.471	-13670.933641
JJ10	12819.007	72586.821	4198002.421208
面積			58.818844
地積			29.4094220

(52)1702-54			
地番	X座標	Y座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
測点			
VA66	12862.753	72513.410	-235233.502040
S31	12865.394	72524.305	449288.069475
S32	12868.948	72538.951	511544.682452
S34	12875.412	72565.420	468984.591988
S189	12875.441	72565.372	-222267.734436
VA65	12872.349	72548.912	-269200.734612
VA64	12870.211	72541.292	-269200.734612
VA65	12868.638	72534.368	-540861.316544
面積			57.019403
地積			28.5097015

(47)1702-49			
地番	X座標	Y座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
測点			
BR1	12779.965	72535.338	-340118.198862
UK19	12778.632	72536.256	189956.946880
U2	12782.570	72539.957	546588.575995
U1	12786.167	72548.057	221344.121907
UK24	12785.621	72549.871	-111218.952943
YU00	12784.634	72553.147	-74802.294657
AN31	12784.590	72554.109	-29892.292308
AN30	12784.222	72562.106	80634.186094
GG14	12781.704	72563.316	521657.767274
AN29	12791.411	72567.973	550282.932959
GG13	12793.287	72568.592	-151378.062912
S188	12794.249	72572.872	6386.412735
AK107	12793.985	72569.588	-470607.163490
AK92	12787.764	72561.119	-367621.497696
AK90	12786.202	72549.762	-105407.752044
AK91	12786.343	72545.555	-357069.221710
AK89	12783.321	72539.083	-456680.232341
面積			163.273584
地積			81.6357970

(48)1702-50			
地番	X座標	Y座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
測点			
GG13	12793.287	72568.590	-52467.806340
J444	12793.526	72571.987	54574.134224
S188	12794.249	72572.872	-2104.613288
面積			1.716586
地積			0.8572990

(49)1702-61			
地番	X座標	Y座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
測点			
AN11	12816.995	72595.636	-800111.466628
XK50	12805.000	72590.641	-1151564.450105
XK49	12800.729	72578.800	-319264.456400
AN14	12800.597	72579.080	51531.153600
GG3	12801.439	72579.747	521485.482195
GG8	12807.782	72584.656	489003.096652
GG7	12808.176	72584.656	44124.363940
AN12	12813.861	72586.077	569582.946219
GG5	12816.023	72585.729	198449.383086
面積			95.094156
地積			27.5270790

地積測量図

土地の所在 白杵市大字前田字ナゴヤ

前記の年 月 日 告示 1702-3~1702-64

(45)1702-47			
地番	X座標	Y座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
測点			
S154	12800.730	72467.687	100735.655422
AK95	12801.131	72468.569	326108.560500
AK93	12805.230	72483.300	394016.523400
XK19	12807.180	72482.857	-113870.568347
XK20	12803.659	72467.333	-211894.578184
XK22	12804.256	72466.544	65148.189200
XK21	12804.834	72465.747	-1253295.094365
OK47	12786.961	72467.400	-1467464.860000
GG3	12784.584	72468.746	-382565.969752
J682	12781.544	72470.184	-675422.114880
J681	12775.264	72471.390	-874721.747310
J680	12771.474	72471.390	-271914.467495
J679	12767.291	72471.873	-336781.530000
J571	12765.722	72472.915	-401066.024566
J281	12762.544	72476.694	-131181.692130
J269	12760.188	72476.073	90451.604256
PP23	12760.834	72477.247	157784.094405
PP22	12761.436	72477.765	157784.094405
PP21	12763.011	72478.162	91394.927402
J484	12762.657	72479.312	13481.192032
X182	12763.197	72479.778	271726.687722
S181	12769.140	72474.802	1050087.406178
S180	12769.935	72473.215	971068.607785
S179	12782.539	72472.836	223968.566582
S178	12784.024	72472.277	219590.969310
S177	12785.568	72471.242	194005.514834
S176	12786.701	72470.483	174436.492581
S174	12787.976	72468.862	1016665.664998
面積			303.357084
地積			151.6786420

(46)1702-48			
地番	X座標	Y座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
測点			
S182	12766.446	72479.524	-102848.444656
XK23	12763.197	72479.778	-271726.687722
J484	12762.697	72479.312	95672.691840
J483	12764.517	72486.109	287120.560791
J482	12766.796	72492.005	178330.332300
LA7	12766.977	72492.449	-55674.200832
S184	12766.028	72488.760	-171145.982360
S183	12764.616	72482.733	30297.782394
面積			26.071855
地積			13.0356275

申請人

縮尺 1/

作成者

20年7月23日作成

登記年月日：平成26年7月15日

建物図面

各階平面図

家屋番号	1702番26
建物の所在	白井市大字前田字ナゴヤ1702番地26

1階

求積表

7.600 X 6.175	=	46.930000
0.950 X 0.475	=	0.451250
4.750 X 0.475	=	2.256250
3.400 X 0.950	=	3.210000
計		53.247500

床面積 53.24 m²

2階

求積表

3.400 X 0.950	=	3.210000
7.600 X 5.700	=	43.320000
計		46.530000

床面積 46.93 m²

作成者

申請人

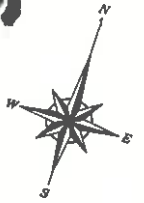
縮尺 1/250

縮尺 1/500

7月15日作成

(大分県土地家屋調査士会用紙)

凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



1702-19

1702-20

コンクリート擁壁

コンクリート擁壁

1702-26

【物件1】

【物件2】

登記建物
(居宅)



浄化槽

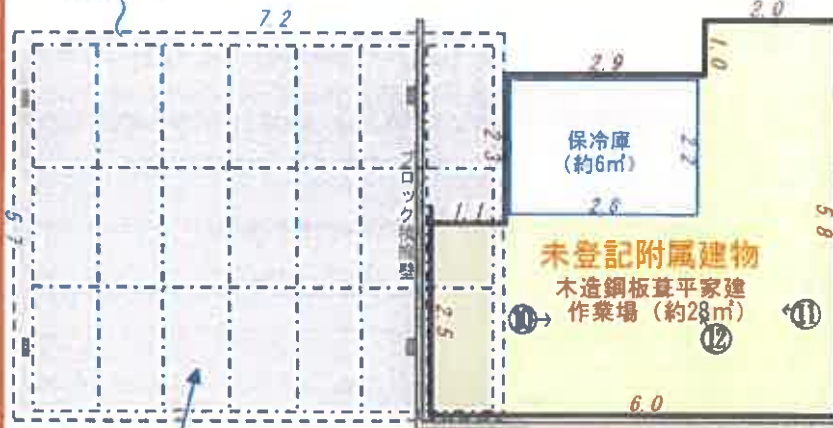
ブロック積擁壁

1702-25

1702-27

ブロック塀

ステンシル製カーポート
(約41㎡)



未登記附属建物
木造鋼板葺平家建
作業場 (約28㎡)

保冷庫
(約6㎡)

ブロック積擁壁

ソーラーパネル

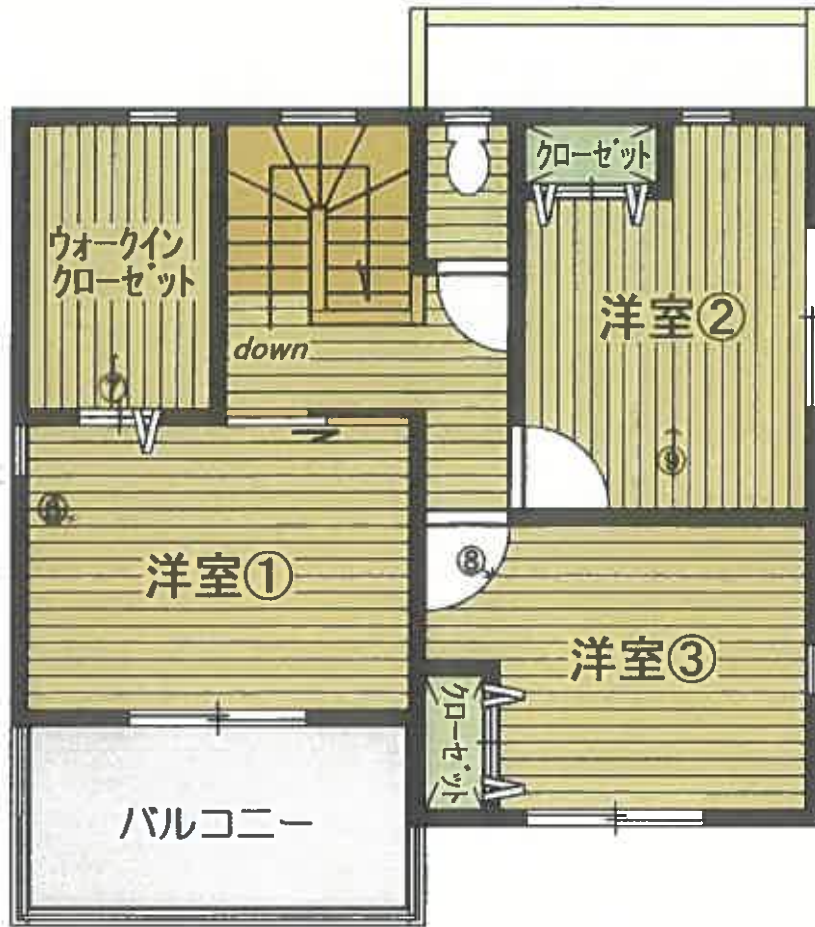
1702-38

市道 前田36号

1702-3



凡例 (写真撮影位置方向: ○→)



2階



(13 枚目) 1階

建物間取図

写真①本件建物



写真②建物内部



写真③建物内部



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未登記附属建物内



写真⑪未登記附属建物内



写真⑫保冷库



令和8年 (ケ) 第 3 号
令和8年4月15日 現地調査
令和8年4月22日 評 価

提出日 令和8年4月23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7,490,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	2,350,000 円
物件2 (建物)	5,140,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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（土地）の内訳価格は、物件2（建物）の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地目積	白杵市大字前田字ナゴヤ 1702番26 宅地 199.57㎡	
2	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	白杵市大字前田字ナゴヤ1702番地26 1702番26 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 53.24㎡ 2階 46.93㎡ 延 100.17㎡ 作業場 木造鋼板葺平家建 約 28㎡	
番号	特記事項		
1・2	カーポート上に設置されたソーラーパネルは債務を完済していない所有権留保物件(売却対象外)につき、買受人は信販会社との協議を要する。【現況調査報告書参照】		

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】

位置・交通	JR日豊本線「上臼杵」駅の西方1.9km（直線距離1.5km）、臼杵市コミュニティバス・市内循環線「市浜コミュニティセンター」停留所の南西800mに所在。【物件位置図参照】	
付近の状況	臼杵川左岸の丘陵斜面に位置する「ガーデンヒルズ白馬の杜」団地。平成19年に開発された全34区画の団地で、店舗等のアクセスに難がある一方、平成25年に臼杵市消防本部が国道217号沿いに移転、平成27年に防災拠点施設として市浜コミュニティセンターが完成しており、津波・洪水のリスクが低いことから一定の需要が認められる。	
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	非線引都市計画区域 無指定地域 70% 200% — 土砂災害警戒区域外 ^{※1} 、周知遺跡（円福寺遺跡） ^{※2}
面地条件 （規模、形状等）	規模； 形状； 間口； 奥行； 地勢；	199.57㎡（地積測量図参照） 長方形 南側；約12.6m 南北；約15.8m 平坦（敷地内段差あり） ^{※3}
接面道路	【南側】 幅員6.0m舗装市道（前田36号線；建築基準法42条1項1号道路）に等高～1.0m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2棟（物件2；登記住宅と未登記附属作業場）の敷地に供されているほか、道路に面して下記工作物が設置されている。 【土地建物位置関係図・写真参照】 売却対象物件 スチール製カーポート（約41㎡） 売却対象外物件 ソーラーパネル（カーポート上に設置） 東西両隣（1702番25, 同番27）及び北背後（1702番19, 同番20）は戸建住宅の敷地に供されており、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） なし（個別プロパン） なし（浄化槽処理）
※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	<p>※1 団地南東側の斜面一帯は土砂災害警戒区域（急傾斜地崩壊；門前③）に指定されている点に留意【土砂災害警戒区域図参照】</p> <p>※2 建替等により土地の区画形質を変更する場合、文化財保護法第93条の届出（60日前）が必要である。</p> <p>※3 団地開発前の従前地目は「畑」で臼杵川左岸に面した南向き斜面を雑壇造成した団地で、現地調査では土壌汚染を疑わせるような端緒は特に認められず、地盤沈降による基礎等の亀裂も見られなかった。</p>	

(2) 建物の概況及び利用状況【物件2】

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26年7月11日新築 ^{※1}
	経 過 年 数	12年
	経済的残存耐用年数	18年程度
仕 様 ^{※2}	構 造	木造
	屋 根	洋瓦葺・切妻屋根(L字)
	外 壁	窯業系サイディング
	床	フローリング, タイル貼(玄関)
	内 壁	クロス貼, 防炎パネル(キッチン)
	天 井	クロス貼 (LDK南側; 梁露出)
	浴 室	ユニットバス
	便 所	1階; 洋式大1, 2階; 洋式大1
	建 具	カラーアルミサッシ(ホワイト)
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	建物図面と現況が一致したことから公簿面積を採用した。 (床面積 100.17㎡)	
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・外壁に大きな亀裂はなく、屋根瓦の褪色も経年程度と認められる。内部は雨漏りや床の撓み等は特に見られず、玄関扉の硝子割れ、2階洋室①の壁クロス亀裂、子供部屋の壁に落書きが一部見られる程度となっている。【写真参照】
建物の利用状況	令和7年9月頃より動産類を一部残置した状態で空家(所有者が施錠管理)となっている。【現況調査報告書参照】	
特記事項	<p>※1 土地の最先抵当権設定時(平成26年3月28日)において、建物は着工前であったが、竣工直後に同一所有者の建物として所有権保存登記を行うとともに、最先順位抵当権の共同担保として追加されていることから、本件建物の法定地上権が成立する。【建築計画概要書参照】</p> <p>※2 健康被害が懸念される吹付アスベスト等は認められず、建築年からも石綿含有建材(石膏ボード等)が使用されている可能性は低い。</p>	

(2) 建物の概況及び利用状況【物件2】

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	令和元年7月日不詳新築 ※1 7 年 13 年程度
仕 様 ※2	構 造 屋 根 外 壁 床 内 壁 天 井 浴 室 便 所 建 具 そ の 他	木 造 鋼板葺・片流れ屋根 小波鋼板 モルタル打 合板張 吸音多孔ボード — — カラーアルミサッシ(ホワイト) 保冷庫(約6㎡;売却対象物件)
床面積(現況)	未登記建物につき巻尺測定による略測面積を採用した。 (床面積 約 28㎡) ※1	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 作業場 —
品 等	総 合 使用資材 施 工	並 級 並 級 普 通
保守管理の状態	普 通	葺の保管、選別・箱詰用に建築した簡素な構造の作業場で 内外観に大きな損傷はなく経年相応の状態と認められる。 【写真参照】
建物の利用状況	令和7年9月頃より空家(所有者が施錠管理)となっている。 【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	<p>※1 一戸建ての住宅(増築)として建築確認を受けているが登記居宅と合棟 されており別個の建物である。葺農家であった所有者がカーポートと 一緒に建築しており附属建物として扱った。建築確認申請における面積 はカーポート申請面積を除いた27.21㎡(45.28㎡-18.07㎡)であるが、 申請図面と形状が異なることから現況面積を採用した。 【現況調査報告書・建築計画概要書参照】</p> <p>※2 健康被害が懸念される吹付アスベスト等は認められず、建築年からも 石綿含有建材(石膏ボード等)が使用されている可能性は低い。</p>	

第5 評価額算出の過程

(1) 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1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	ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	35,500	1.05	199.57	0.90	—	6,700,000

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、市浜地区の丘陵団地(山の手区)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【臼杵(県) - 2】

$$\begin{array}{cccccc} \text{(地価調査価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(標準地価格)} \\ 34,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 & \times 100/103 & \times 100/103 & \times 100/93 & = & 35,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時点修正 横這いと判定

◇ 標準化補正 方位 + 3%

◇ 地域格差 [街路条件] 幅員 △2%

[接近条件] 中心部・学校等との接近性 + 3%

[環境条件] 団地開発時期(昭和40年代末) △10% } (総和)△8%
下水道整備地区 + 2%

[行政条件] 2中専(60,200) ±0%

【相乗値】 $0.98 \times 1.03 \times 0.92 \approx 0.93$

イ 個別格差 方位 + 5%

ウ 地積 公簿面積採用(地積測量図あり)

エ 建付減価補正率 主建物は中古住宅としての市場価値を十分残しているが、附属作業場は居宅リビングの日照・眺望を阻害していることから撤去費用を勘案し10%の建付減価を行った。

② 物件 2 (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＝オ
	ア					
2	主である建物 (居 宅)	180,000	100.17	0.358	—	6,450,000
	未登記附属 (作業場)	80,000	約 28	0.224	—	500,000
	売却対象物件①		スチール製カーポート(約41㎡)			200,000 ^{※1}
	売却対象物件②		保冷庫(約6㎡)			10,000 ^{※2}
						7,160,000

ウ 現 価 率

(主である建物;居宅)

- ・ 経過年数12年、経済的残存耐用年数18年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.398)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。

$$0.398 \times (1 - \text{観察減価}0.10) = \begin{matrix} \text{【現価率】} \\ 0.358 \end{matrix}$$

(未登記附属建物;作業場)

- ・ 経過年数7年、経済的残存耐用年数13年、最終残価率10%とした定率法(現価率0.447)と観察減価法(機能的・経済的減価 △50%)を併用することにより下記のとおり査定した。

$$0.447 \times (1 - \text{観察減価}0.50) = \begin{matrix} \text{【現価率】} \\ 0.224 \end{matrix}$$

※1 錆や損傷は特に認められず良好な状態にある点を考慮して査定。

※2 附属建物内に設置された業務用の大型保冷庫で移設困難である点を考慮。

(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	エ	
1	6,700,000	物件2	100%	法定地上権	0.35	2,350,000

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	6,700,000	-2,350,000	—	0.90	0.60	2,350,000
2	7,160,000	+2,350,000	1.00	0.90	0.60	5,140,000
一括価格 (合計)						7,490,000

ウ 占有減価修正：【物件2】減価不要…空き家状態（建物所有者が施設管理）

エ 市場性修正：敷地内及び建屋内の残置動産類の撤去費用負担リスク
ソーラーパネルの継続利用に信販会社との協議を要す } Δ10%

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 臼杵(県) - 2
所在 臼杵市大字市浜字本田川177番15
価格 34,000円/㎡
位置 JR日豊本線「上臼杵」駅 1.6km
価格時点 令和7年7月1日
地積 196㎡
接面街路 南東 4.8m市道
供給処理施設 水道, 下水
用途指定等 ㊦ 第2種中高層住居専用地域 (60%, 200%)
地域の概要 中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域

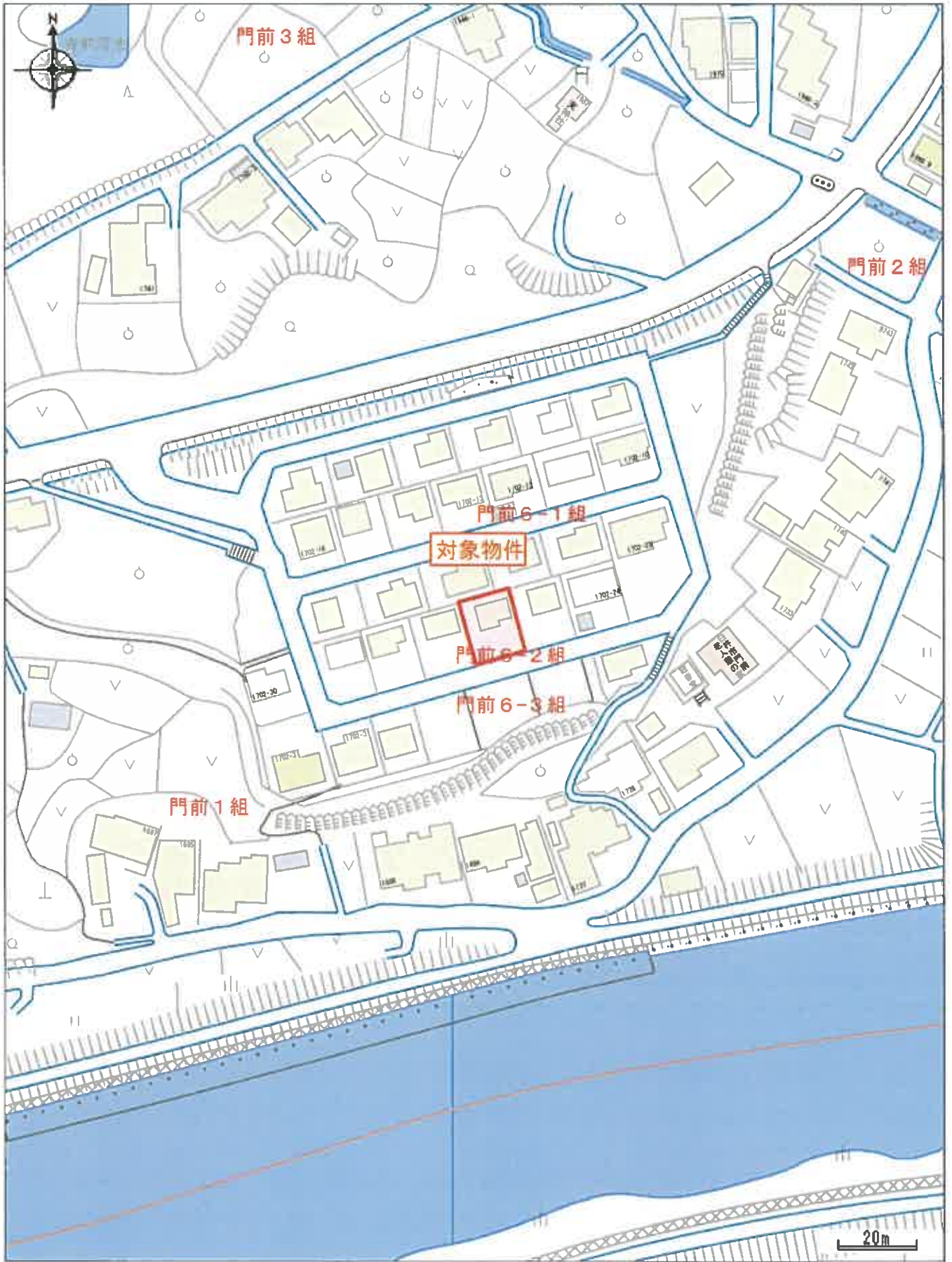
第7 附属資料の表示

- 1 物件位置図
- 2 附近見取図
- 3 土地建物位置関係図 (物件1・2)
- 4 公 図 写 (物件1)
- 5 地積測量図 (物件1)
- 6 建物図面 (物件2)
- 7 建物間取図 (物件2)
- 8 開発登録簿 (物件1)
- 9 建築計画概要書 (物件2 ; 登記建物)
- 10 建築計画概要書 (物件2 ; 未登記附属建物)
- 11 土砂災害警戒区域図
- 12 参考写真

以 上



物件位置図



附近見取図



1702-19

1702-20

コンクリート擁壁

コンクリート擁壁

1702-26

【物件1】



浄化槽

【物件2】

登記建物
(居宅)

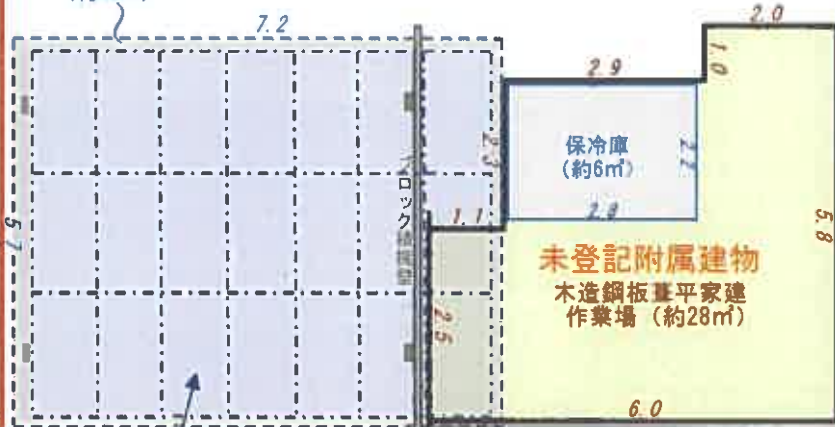
ブロック積擁壁

1702-27

ブロック塀

1702-25

鋼製カーポート
(約41㎡)



電柱

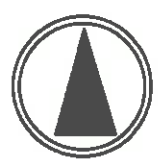
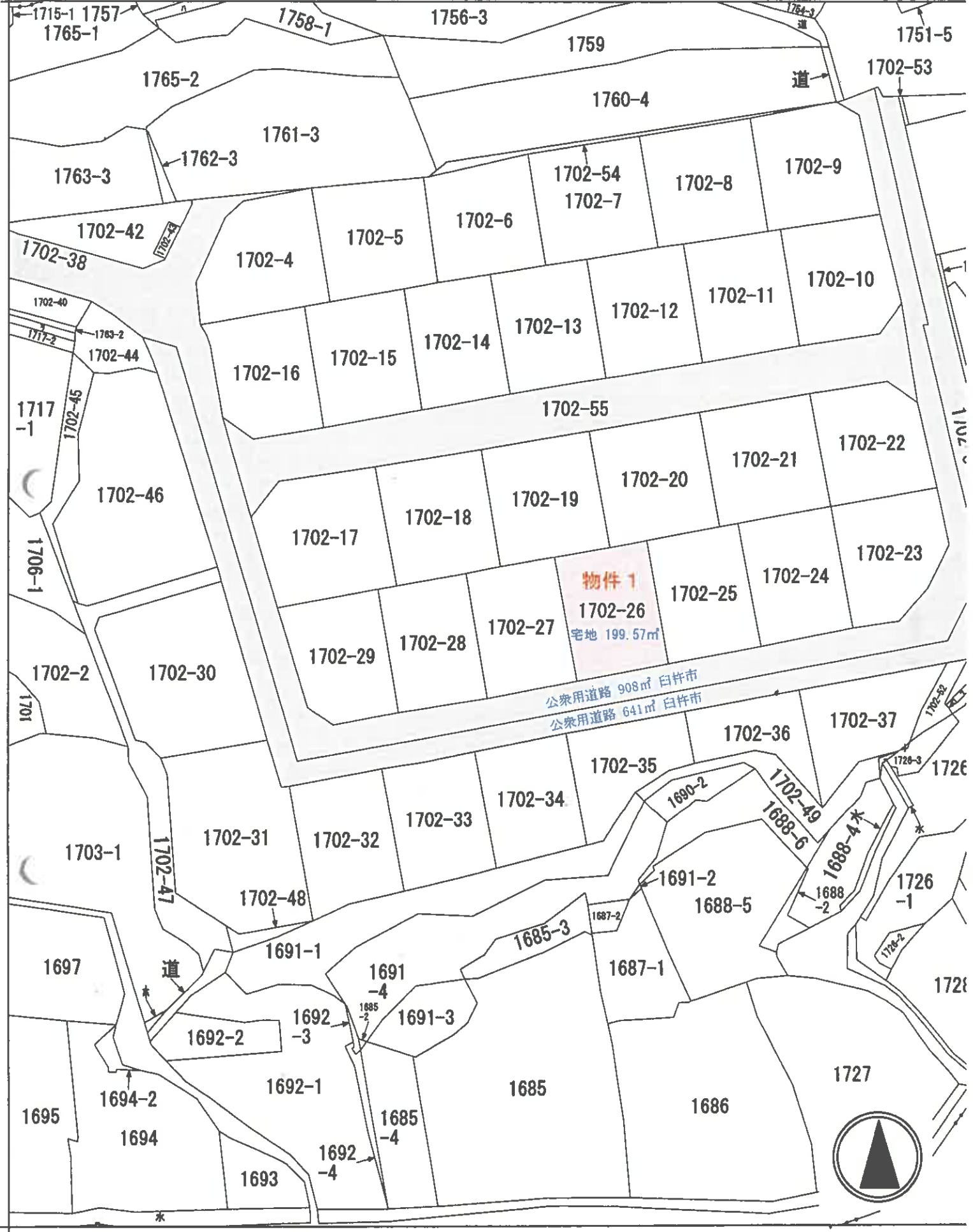
ブロック積擁壁

ソーラーパネル

1702-38

市道 前田36号

1702-3



公 図 写

1
600

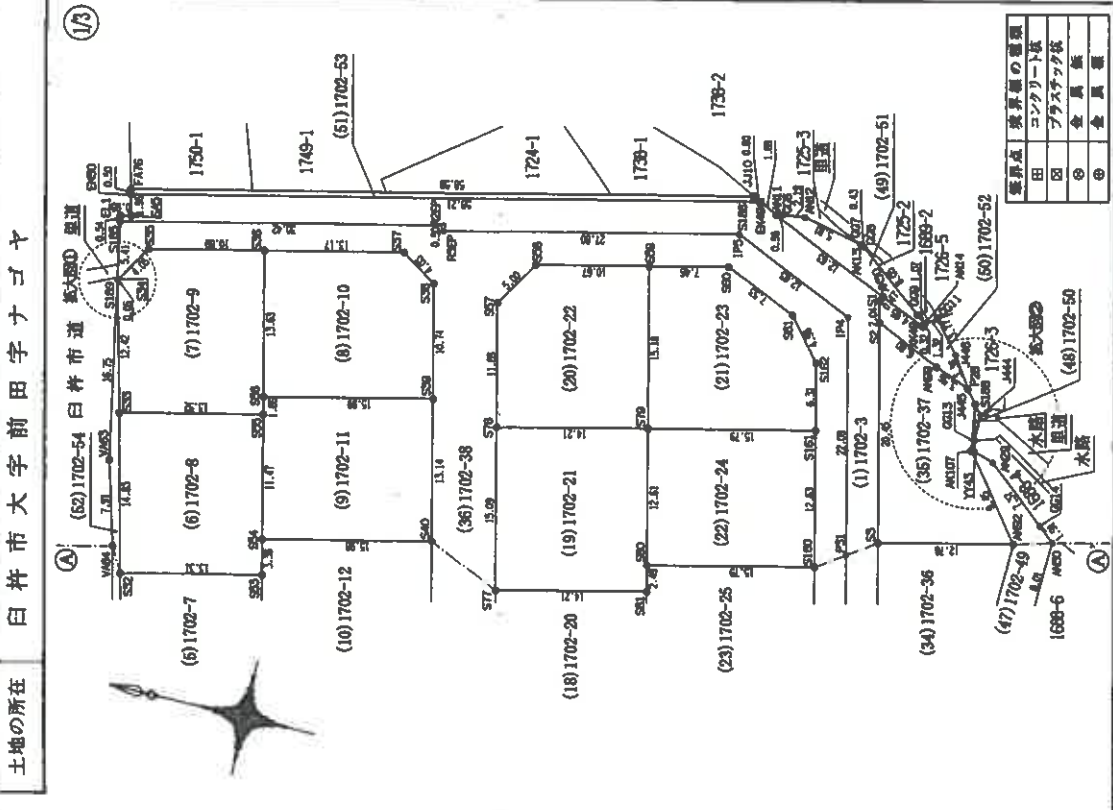
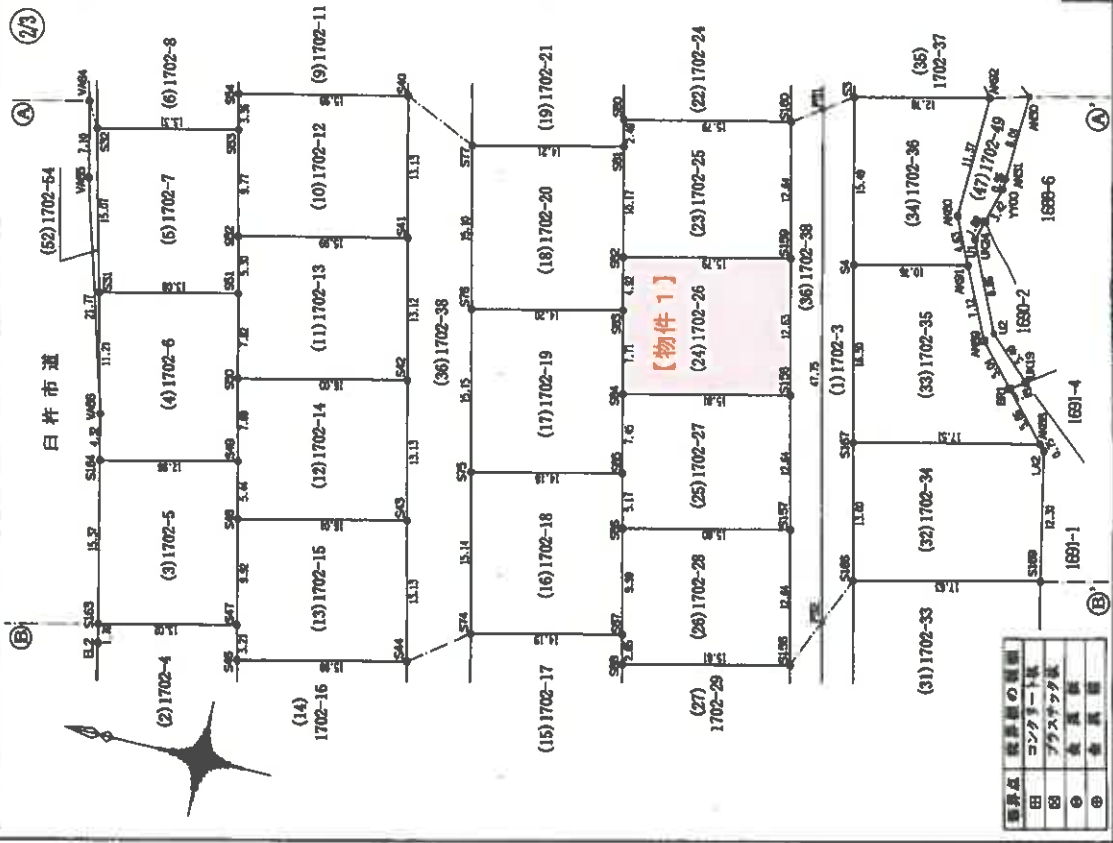
登記年月日：平成20年7月24日

103321

新・豊
日野記
1702-3~1702-54

地積測量図 ②①

土地の所在 白杵市大字前田字ナゴヤ



境界点	測量士の署名
田	コンクリート版
区	プラスチック板
◎	金属板
⊙	金属釘

境界点	測量士の署名
田	コンクリート版
区	プラスチック板
◎	金属板
⊙	金属釘

作成者 土地家屋調査士

平成20年7月23日作成

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成20年7月24日

103324

新・新
月 年 月 日
1702-3~1702-54

地番 1702-3~1702-54

土地の所在 白井市大字前田字ナゴヤ

地積測量図 ⑤1

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S165	12787.301	72501.734	1037028.591711
S8	12784.469	72489.034	-1465950.142418
AK99	12787.104	72493.035	-1256159.793640
LA5	12787.171	72493.298	223959.304224
S168	12770.192	72505.653	1465339.449230
面積		462.128734	
面積		231.064370	
面積		231.06 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S165	12780.264	72514.411	1037028.591711
S166	12787.381	72501.734	-1465950.142418
S168	12770.192	72505.653	-1036903.486563
S169	12773.090	72518.351	1465339.449230
面積		458.641572	
面積		229.320760	
面積		229.32 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S167	12793.139	72507.069	-1503921.717504
AK98	12785.059	72530.966	-665622.946084
BR1	12779.965	72535.338	566751.624556
AK91	12785.321	72536.093	456680.232941
SA	12786.795	72543.174	495617.680338
面積		443.682017	
面積		221.8410066	
面積		221.84 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S167	12793.139	72507.069	-1503921.717504
AK98	12785.059	72530.966	-665622.946084
BR1	12779.965	72535.338	566751.624556
AK91	12785.321	72536.093	456680.232941
SA	12786.795	72543.174	495617.680338
面積		443.682017	
面積		221.8410066	
面積		221.84 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S3	12800.227	72588.283	656273.853773
SA	12785.795	72543.174	-1010163.697850
AK91	12786.302	72545.595	-620409.566360
AK90	12788.243	72549.782	108087.752004
AK92	12787.764	72561.119	665372.450096
面積		340.711603	
面積		170.3666015	
面積		170.36 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S95	12812.572	72514.226	567187.783000
S87	12810.355	72504.465	-202350.020426
S98	12809.781	72501.699	-1160102.869998
S156	12794.354	72505.399	-914728.113784
S157	12797.163	72517.721	1320402.663968
面積		369.443060	
面積		198.7215300	
面積		198.72 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S98	12809.781	72501.699	506918.728796
S71	12806.655	72489.079	-1078537.496620
S70	12794.240	72491.802	-1060265.096052
S155	12792.900	72495.043	-386300.375091
S156	12794.354	72505.399	1271817.203969
面積		402.866682	
面積		201.4823660	
面積		201.48 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
AK93	12805.230	72483.300	523002.342200
AK95	12801.882	72489.599	-326108.595050
S154	12800.730	72467.687	-1007350.658422
S174	12787.976	72469.862	-1016666.664988
S176	12786.701	72470.483	-174436.492598
S177	12785.569	72471.242	177337.129174
面積		569.337077	
面積		279.666396	
面積		279.66 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S10	12789.148	72486.964	90908.287848
S177	12785.569	72471.242	-371342.644008
S178	12784.024	72472.277	-219560.998310
S179	12782.538	72472.638	-223868.586582
S180	12780.939	72473.215	-971068.607785
S181	12789.140	72474.802	-1050067.406178
S182	12786.446	72479.524	-327897.306676
S183	12784.616	72482.733	-30297.782384
S184	12786.028	72488.760	171145.802360
LA7	12786.977	72492.449	78001.875124
AK98	12767.104	72493.005	1270222.435610
S8	12784.499	72489.034	1245979.071222
S9	12784.281	72488.075	336897.066575
面積		721.288006	
面積		360.644030	
面積		360.64 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S79	12823.764	72563.500	-1361591.514000
S161	12806.353	72573.153	332239.894434
S61	12812.572	72514.226	244227.913168
S85	12819.866	72579.989	102619.440234
S99	12827.127	72578.307	293936.023756
面積		422.778246	
面積		211.3981230	
面積		211.39 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S80	12803.563	72551.303	-1320286.782194
S160	12805.566	72554.063	-914551.779215
S161	12808.303	72567.000	1320574.280000
S79	12823.764	72563.500	914662.917500
面積		398.612091	
面積		199.3080499	
面積		199.30 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S82	12818.150	72533.057	-1280033.208179
S159	12802.782	72542.374	-913453.371936
S160	12805.566	72554.063	1320574.280000
S90	12820.969	72561.000	1076877.506129
S91	12820.409	72548.777	-203662.063370
面積		369.420042	
面積		199.7100210	
面積		199.71 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S92	12818.150	72538.057	1038796.452440
S93	12817.082	72534.076	-201862.278848
S94	12815.378	72526.534	-1241528.203012
S158	12789.984	72530.045	-914821.457866
S159	12802.782	72542.358	1319335.661452
面積		369.149247	
面積		199.5748235	
面積		199.57 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S94	12815.378	72519.266	59617.846646
S95	12813.733	72519.123	-203271.502598
S96	12812.572	72514.226	-1201415.686368
S157	12797.163	72517.721	-914333.428368
S158	12789.984	72530.045	1320772.119850
面積		369.340762	
面積		199.6703810	
面積		199.67 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S75	12827.563	72516.123	759606.389425
S74	12824.208	72501.366	-1246878.320468
S97	12810.365	72504.465	-843662.190066
S96	12812.572	72514.226	244227.913168
S95	12813.733	72519.266	1087136.316936
面積		430.086615	
面積		215.0495075	
面積		215.04 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S76	12830.922	72530.884	760196.352419
S75	12827.563	72516.123	-1246478.638447
S85	12813.733	72519.266	-803664.814008
S94	12815.378	72526.534	242691.382366
S93	12817.082	72534.076	1127696.966532
面積		430.231162	
面積		215.1156010	
面積		215.11 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S77	12834.269	72545.625	762672.156625
S76	12830.922	72530.889	-1246596.561113
S93	12817.082	72534.076	-925824.680784
S92	12818.150	72538.057	241336.772729
S91	12820.409	72548.777	1169933.346247
面積		429.027214	
面積		214.5136070	
面積		214.51 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S78	12837.615	72560.344	762246.413720
S77	12834.269	72545.625	-1246820.023720
S91	12820.409	72548.777	-964971.282877
S90	12820.969	72551.203	243409.286055
S79	12823.764	72563.500	1207564.594500
面積		428.978656	
面積		214.4866290	
面積		214.48 m ²	

測点	X 座標	Y 座標	Yn(Xn+1-Xn-1)
S78	12837.615	72560.344	-1192093.891576
S79	12823.764	72563.500	-761045.989000
S99	12827.127	72578.307	999403.287390
S98	12837.534	72575.948	948277.358568
S97	12840.193	72571.711	5678.308691
面積		419.052973	
面積		208.5264866	
面積		208.52 m ²	

作成者 土地家屋調査士 申請人 細尺 1/

(大分県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成26年7月15日

建物図面図

各階平面図

家屋番号 1702番26

建物の所在 臼杵市大字前田字ナゴヤ1702番地26

1階

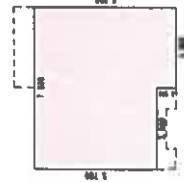
7.600 x 6.175	=	46.930000
0.950 x 0.475	=	0.451250
4.750 x 0.475	=	2.256250
3.800 x 0.950	=	3.610000
計		53.247500



床面積 53.24 m²

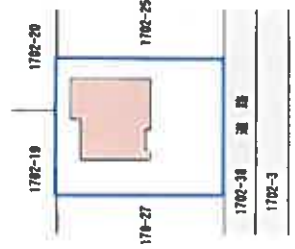
2階

3.800 x 0.950	=	3.610000
7.800 x 5.700	=	43.220000
計		46.830000



床面積 46.93 m²

【物件2】



作成者 土地家屋調査士

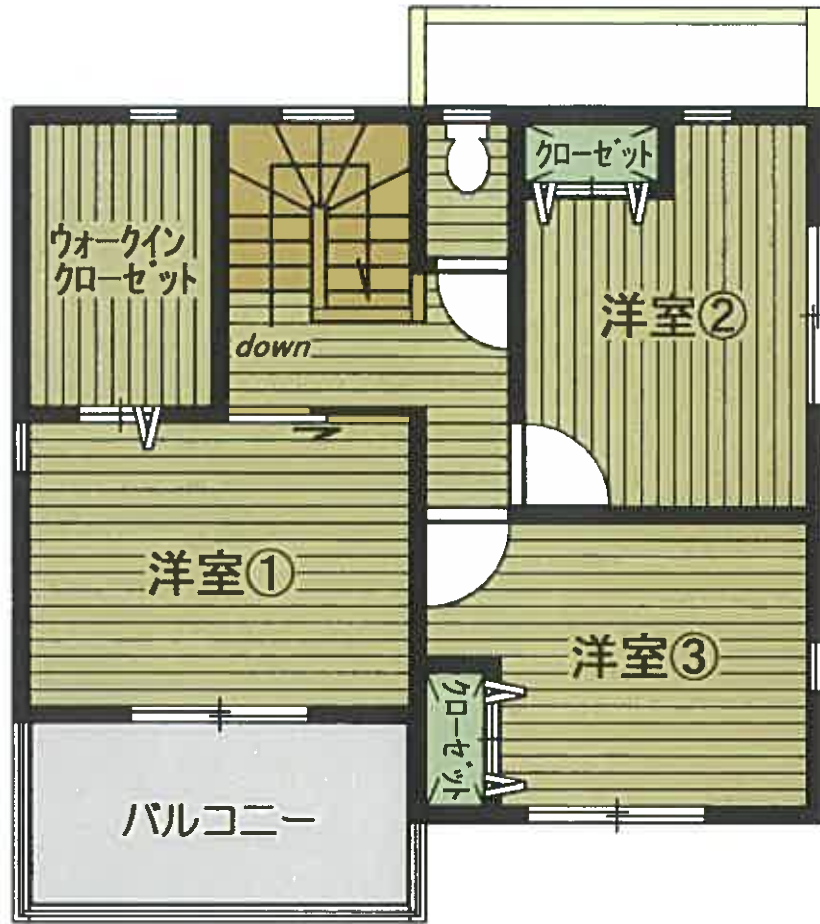
(平成 26年 7月 15日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会所属)



2 階



1 階

建物間取図

免

登録番号第 19-1 号

開発許可年月日番号	19年5月18日	第 19-1 号	第 年 月 日	変更
開発許可を受けた者の住所、氏名	[Redacted]	地位の承継年月日番号	[Redacted]	H20.5.22 変更届出
工事施行者名	[Redacted]	地位の承継者の氏名	[Redacted]	1. 電柱建込用地の確保に付係る区画の変更
工事設計者名	[Redacted]		[Redacted]	2. 2.7m幅の道路の幅員の変更
工事名称及び面積	[Redacted]		[Redacted]	3. 道路側溝の幅員の変更
開発区域に含まれる地塊の名称及び面積	白杵市大塚南田字「ア」(685番)1/30(47坪)		[Redacted]	4. 6.5m幅の擁壁の表面仕上りの変更
予定建築物の用途	専用住宅 (54区画)		[Redacted]	H20.5.29 変更許可 指令郡第19-1-(11)号 (擁壁変更1型→重カ式)
公共施設の種別				
開発の目的	その他			
都市計画法第41条第1項の建築制限の内容				
許可条件				
工事区名				
工事完了年月日	H20.5.30			
工事完了検査年月日	H20.6.5			
検査済証交付年月日	H20.6.17			
公表年月日	H20.6.27			
備考	白杵市割河区域 (新指定)			

住所 白杵市割河区域 区画第...
 (ほか4丁番)
 白杵市大塚南田字「ア」
 1. 177-1, 177-2, 177-3, 177-4, 177-5, 177-6, 177-7, 177-8, 177-9, 177-10, 177-11, 177-12, 177-13, 177-14, 177-15, 177-16, 177-17, 177-18, 177-19, 177-20, 177-21, 177-22, 177-23, 177-24, 177-25, 177-26, 177-27, 177-28, 177-29, 177-30, 177-31, 177-32, 177-33, 177-34, 177-35, 177-36, 177-37, 177-38, 177-39, 177-40, 177-41, 177-42, 177-43, 177-44, 177-45, 177-46, 177-47, 177-48, 177-49, 177-50, 177-51, 177-52, 177-53, 177-54, 177-55, 177-56, 177-57, 177-58, 177-59, 177-60, 177-61, 177-62, 177-63, 177-64, 177-65, 177-66, 177-67, 177-68, 177-69, 177-70, 177-71, 177-72, 177-73, 177-74, 177-75, 177-76, 177-77, 177-78, 177-79, 177-80, 177-81, 177-82, 177-83, 177-84, 177-85, 177-86, 177-87, 177-88, 177-89, 177-90, 177-91, 177-92, 177-93, 177-94, 177-95, 177-96, 177-97, 177-98, 177-99, 177-100

原本と相違ないことを証明する

令和8年 4月 15日
白杵土木事務所

土地利用計画平面図 5=1/500



土地利用計画表

区分	面積 (㎡)	用途
第一種住居地域	1,234.56	第一種住居
第二種住居地域	2,345.67	第二種住居
第三種住居地域	3,456.78	第三種住居
商業地域	4,567.89	商業
工業地域	5,678.90	工業
公共施設地域	6,789.01	公共施設
緑地	7,890.12	緑地
その他	8,901.23	その他
合計	25,800.00	

電力線図式別

電力線図式別	電圧
電力線図式別	電圧

変更後

土地利用計画平面図

図名	土地利用計画平面図
図号	5=1/500
作成者	白根土木事務所
作成日	令和8年4月15日

原本と相違ないことを証明する

令和8年 4月 15日

白根土木事務所

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】	白杵市大字前田字ナゴヤ1702番26		
【2. 住居表示】			
【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】	<input checked="" type="checkbox"/> 都市計画区域内 (<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input checked="" type="checkbox"/> 区域区分非設定) <input type="checkbox"/> 準都市計画区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画区域及び準都市計画区域外		
【4. 防火地域】	<input type="checkbox"/> 防火地域	<input type="checkbox"/> 準防火地域	<input checked="" type="checkbox"/> 指定なし
【5. その他の区域、地域、地区又は街区】	下水道処理区域外		
【6. 道路】			
【イ. 幅員】	6.00 m		
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】	12.695 m		
【7. 敷地面積】			
【イ. 敷地面積】	(1) (199.57 m ²) () () ()		
	(2) () () () ()		
【ロ. 用途地域等】	(指定なし) () () ()		
【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ぺい率】	(70 %) () () ()		
【ホ. 敷地面積の合計】	(1) 199.57 m ²		
	(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】			
【8. 主要用途】 (区分 08010) 一戸建ての住宅	【物件 2 (登記建物)】		
【9. 工事種別】	<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 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】	(57.76 m ²) () (57.76 m ²)		
【ロ. 建ぺい率】		28.94 %	
【11. 延べ面積】	(申請部分) (申請以外の部分) (合計)		
【イ. 建築物全体】	(100.17 m ²) () (100.17 m ²)		
【ロ. 地階の住宅の部分】	() () ()		
【ハ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】	() () ()		
【ニ. 自動車車庫等の部分】	() () ()		
【ホ. 備蓄倉庫の部分】	() () ()		
【ヘ. 蓄電池の設置部分】	() () ()		
【ト. 自家発電設備の設置部分】	() () ()		
【チ. 貯水槽の設置部分】	() () ()		
【リ. 住宅の部分】	(100.17 m ²) () (100.17 m ²)		
【ヌ. 延べ面積】		100.17 m ²	
【ル. 容積率】		50.19 %	
【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】			

【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】 (7.890 m)())
【ロ. 階数】 地上 (2)())
地下 (0)())
【ハ. 構造】 木造 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】

開発行為に関する工事の検査済証 第 20-1 号 平成20年6月17日

開発行為に関する工事の許可番号 指令都19-1-(1)号 平成20年5月29日

【15. 工事着手予定年月日】 平成 26 年 04 月 15 日

【16. 工事完了予定年月日】 平成 26 年 07 月 20 日

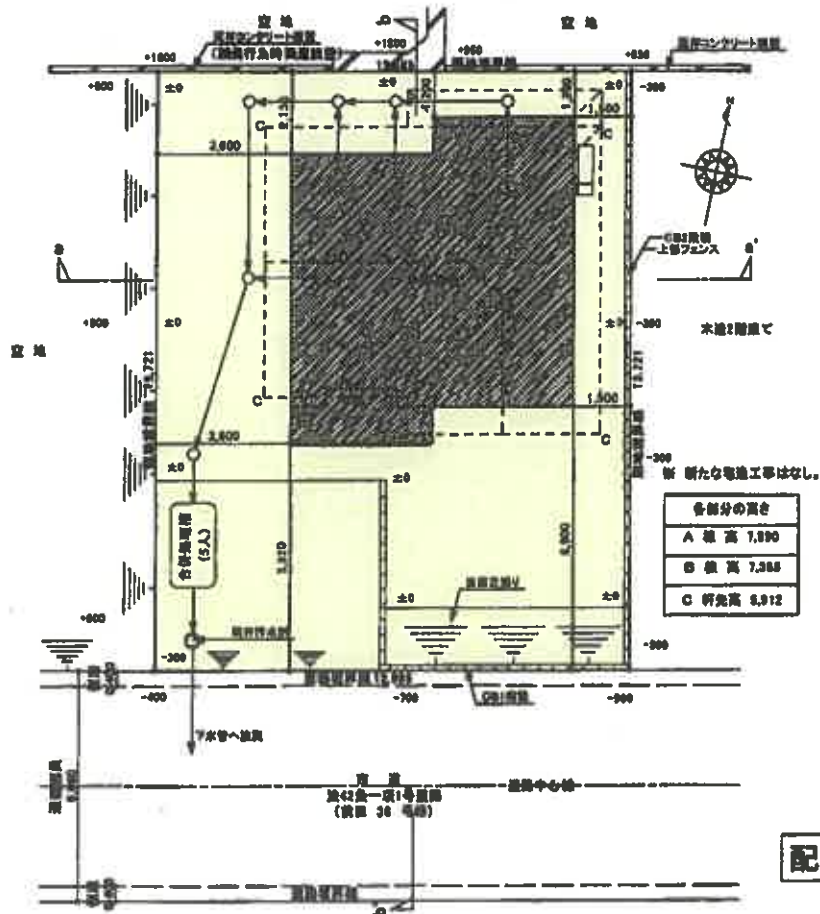
【17. 特定工程工事終了予定年月日】 (特定工程)

(第 回) 平成 26 年 05 月 15 日 (屋根の小屋組工事及び構造耐力上主要な軸組工事)

(第 回) 平成 年 月 日 ()

(第 回) 平成 年 月 日 ()

【18. その他必要な事項】



配置図 S:1/200

建築基準法令による処分等の概要書

【1. 建築確認】

【イ. 確認済証交付者】

【ロ. 確認済証番号】

第 H253336 号 【ハ. 交付年月日】 平成26年3月25日

(計画変更の確認)

(1)【イ. 確認済証交付者】

【ロ. 確認済証番号】

第 号 【ハ. 交付年月日】平成 年 月 日

(2)【イ. 確認済証交付者】

【ロ. 確認済証番号】

第 号 【ハ. 交付年月日】平成 年 月 日

(3)【イ. 確認済証交付者】

【ロ. 確認済証番号】

第 号 【ハ. 交付年月日】平成 年 月 日

(構造計算適合性判定)

【イ. 判定結果通知書交付者】

【ロ. 判定結果通知書番号】

【ハ. 交付年月日】平成 年 月 日

【2. 中間検査】

(1)【イ. 特定工程】

屋根の小屋根組工事及び構造耐力上主要な軸組工事

【ロ. 検査日】

平成26年5月29日

【ハ. 中間検査合格証交付者】

【ニ. 中間検査合格証番号】

第 H26028 号 【ホ. 交付年月日】平成26年5月29日

(2)【イ. 特定工程】

【ロ. 検査日】

平成 年 月 日

【ハ. 中間検査合格証交付者】

【ニ. 中間検査合格証番号】

第 号 【ホ. 交付年月日】平成 年 月 日

(3)【イ. 特定工程】

【ロ. 検査日】

平成 年 月 日

【ハ. 中間検査合格証交付者】

【ニ. 中間検査合格証番号】

第 号 【ホ. 交付年月日】平成 年 月 日

【3. 完了検査】

【イ. 検査日】

平成26年7月18日

【ロ. 検査済証交付者】

【ハ. 検査済証番号】

第 H260818 号 【ニ. 交付年月日】平成26年7月18日

【4. その他の処分】

【5. 定期報告等】

(1)【報告年月日】平成 年 月 日

(2)【報告年月日】平成 年 月 日

(3)【報告年月日】平成 年 月 日

(4)【報告年月日】平成 年 月 日

(5)【報告年月日】平成 年 月 日

【6. 備考】

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】	白杵市大字前田字ナゴヤ1072番26 /		
【2. 住居表示】			
【3. 都市計画区域及び準都市計画区域の内外の別等】	/		
	<input checked="" type="checkbox"/> 都市計画区域内 (<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input checked="" type="checkbox"/> 区域区分非設定) <input type="checkbox"/> 準都市計画区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画区域及び準都市計画区域外		
【4. 防火地域】	<input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 指定なし /		
【5. その他の区域、地域、地区又は街区】			
【6. 道路】			
【イ. 幅員】		4.00	m
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】		12.695	m
【7. 敷地面積】			
【イ. 敷地面積】	(1)	199.57 m ²	/
	(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】	(70 %) /		
【ホ. 敷地面積の合計】	(1)	199.57 m ²	/
	(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】			
【8. 主要用途】	(区分 08010)	一戸建ての住宅 (未登記附属)	
【9. 工事種別】	<input type="checkbox"/> 新築 <input checked="" type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 大規模の修繕 <input type="checkbox"/> 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】	(48.54 m ²)	(57.76 m ²)	(106.30 m ²)
【ロ. 建蔽率】		※登記住宅	53.26 % /
【11. 延べ面積】	(申請部分)	(申請以外の部分)	(合計)
【イ. 建築物全体】	(45.28 m ²)	(100.17 m ²)	(145.45 m ²)
【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム等の部分】		※登記住宅 /	/
【ハ. エレベーターの昇降路の部分】			
【ニ. 共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下等の部分】			
【ホ. 自動車車庫等の部分】	(18.07 m ²)		(18.07 m ² /)
【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. 宅配ボックスの設置部分】			

【ル.住宅の部分】 () (100.17 m²) (100.17 m²)

【7.老人ホーム等の部分】 () () ()

【7.延べ面積】 127.38 m²

【カ.容積率】 63.83 %

【12.建築物の数】

【イ.申請に係る建築物の数】 2 棟

【ロ.同一敷地内の他の建築物の数】 1 棟

【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】 (4.60 m) (7.89 m)

【ロ.階数】 地上 (1 階) (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】

【15.工事着手予定年月日】 令和元年 6 月 1 日

【16.工事完了予定年月日】 令和元年 7 月 31 日

【17.特定工程工事終了予定年月日】 (特定工程)

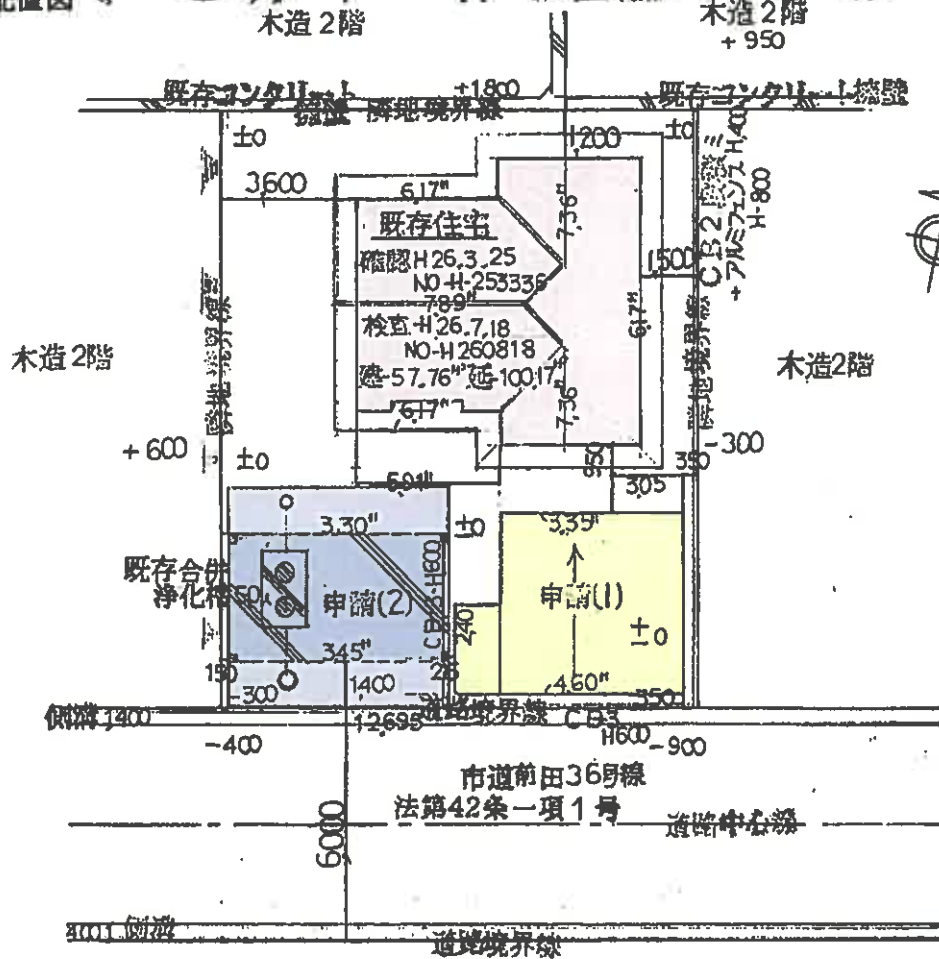
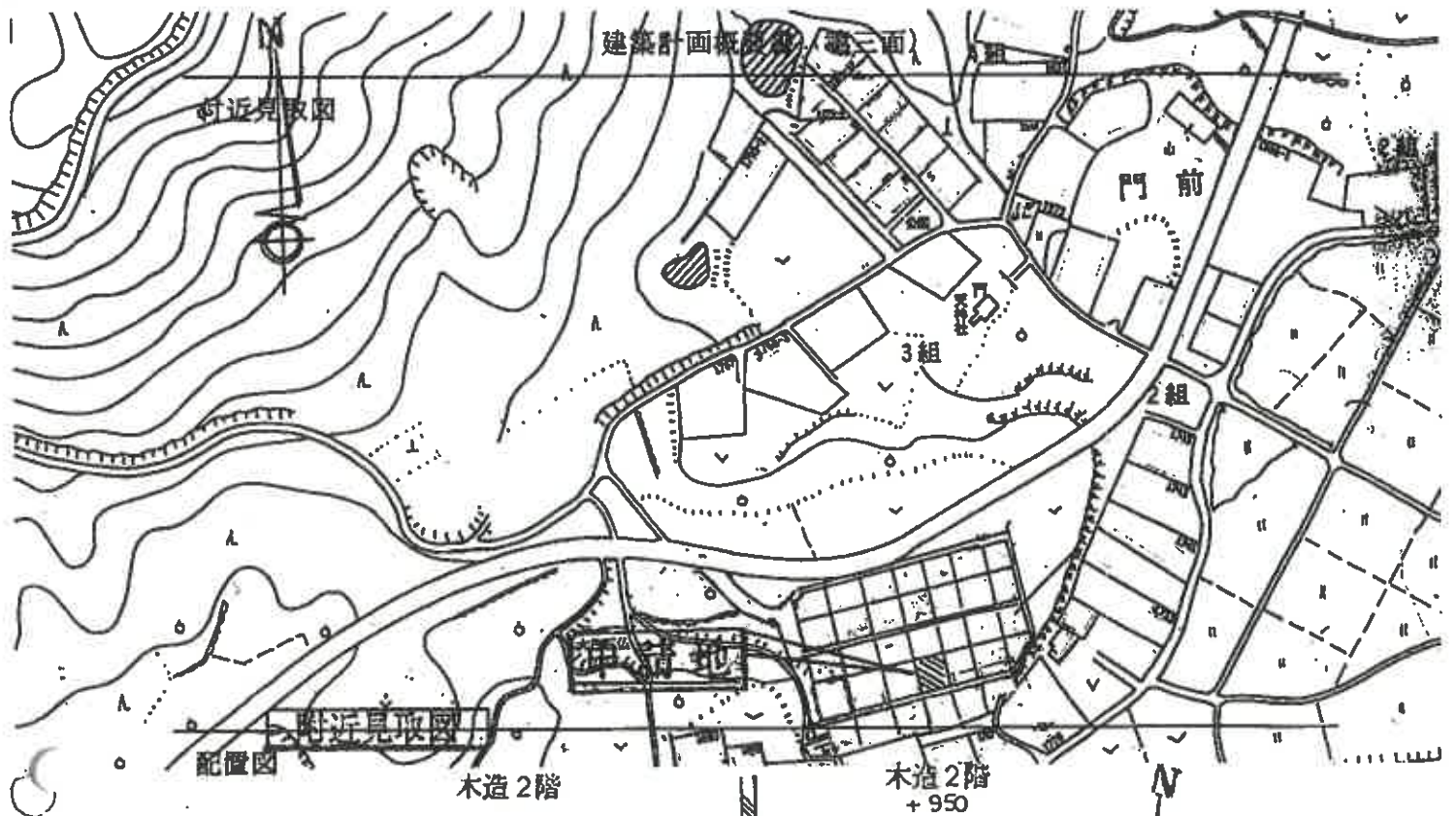
(第 回) 平成 年 月 日 ()

(第 回) 平成 年 月 日 ()

(第 回) 平成 年 月 日 ()

【18.その他必要な事項】

【19.備考】



(注意)

1. 第一面及び第二面関係 **配置図縮尺1:200**

- ① これらは第二号様式の第一面及び第二面の等しと代えることができます。この場合には、最上段に「建築計画概要書(第一面)」及び「建築計画概要書(第二面)」と明示してください。
- ② 第一面の5欄及び6欄は、それぞれ工事監理者又は工事施行者が未定のときは、後で定まってから工事着手前に届け出てください。この場合には、特定行政庁が届出のあった旨を明示した上で記入します。

2. 第三面関係

- ① 付近見取図には、方位、道路及び目標となる地物を明示してください。
- ② 配置図には、縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物の位置、敷地内の地物の位置、道路の位置及び幅員を明示してください。

建築基準法令による処分等の概要書

【1. 建築確認】

【イ. 確認済証交付者】

【ロ. 確認済証番号】 第 3 号 【ハ. 交付年月日】 令和元年5月20日

(計画変更の確認)

(1)【イ. 確認済証交付者】

【ロ. 確認済証番号】 第 号 【ハ. 交付年月日】 令和 年 月 日

(2)【イ. 確認済証交付者】

【ロ. 確認済証番号】 第 号 【ハ. 交付年月日】 令和 年 月 日

(3)【イ. 確認済証交付者】

【ロ. 確認済証番号】 第 号 【ハ. 交付年月日】 令和 年 月 日

(構造計算適合性判定)

【イ. 判定結果通知書交付者】

【ロ. 判定結果通知書番号】 【ハ. 交付年月日】 令和 年 月 日

【2. 中間検査】

(1)【イ. 特定工程】

【ロ. 検査日】 令和 年 月 日

【ハ. 中間検査合格証交付者】

【ニ. 中間検査合格証番号】 第 号 【ホ. 交付年月日】 令和 年 月 日

(2)【イ. 特定工程】

【ロ. 検査日】 令和 年 月 日

【ハ. 中間検査合格証交付者】

【ニ. 中間検査合格証番号】 第 号 【ホ. 交付年月日】 令和 年 月 日

(3)【イ. 特定工程】

【ロ. 検査日】 令和 年 月 日

【ハ. 中間検査合格証交付者】

【ニ. 中間検査合格証番号】 第 号 【ホ. 交付年月日】 令和 年 月 日

【3. 完了検査】

【イ. 検査日】 令和 年 月 日

【ロ. 検査済証交付者】

【ハ. 検査済証番号】 第 号 【ニ. 交付年月日】 令和 年 月 日

【4. その他の処分】

【5. 定期報告等】 (1)【報告年月日】 令和 年 月 日

(2)【報告年月日】 令和 年 月 日

(3)【報告年月日】 令和 年 月 日

(4)【報告年月日】 令和 年 月 日

(5)【報告年月日】 令和 年 月 日

【6. 備考】

土砂災害警戒区域等の指定に係る図書(その2)



0 25 50 100 m

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2条の基礎に該当する区域	縮尺	自然現象の種類	箇所番号
土砂等の移動(移動)高さが1m以下の場合、土砂等の移動による力が100kN/mを超える区域	縮尺	告示番号	箇所名
土砂等の移動の高さが5mを超える区域	縮尺	告示年月日	所在地
基礎に該当する区域	縮尺	告示年月日	所在地
それ以外の区域	縮尺	告示年月日	所在地

急傾斜地の崩壊	箇所番号
大分県告示第563号	箇所名
平成30年9月14日	所在地
	白杵市大字前田

I-1-3500
門前③

写真

対象物件；南西より



対象物件；東方より



梁露出天井（1階；LDK）



扉のガラス破損（1階；玄関）



バルコニーとの段差 (2階：洋室①)



壁クロスの亀裂 (2階：洋室①)



写真

浄化槽



未登記附属建物



作業場（収穫物選別・箱詰め）入口



作業場内保冷库

