

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 8 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 10 月 27 日から 令和 8 年 11 月 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 大分地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 30 日 午前 10 時 00 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 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 10 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	7,810,000 6,248,000	一括	1,562,000	75,154	0
1	2,700,000				
2	5,110,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 由布市挾間町古野字藤合水
 地 番 1 1 3 3 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 2 6 0 . 7 4 平方メートル

- 2 所 在 由布市挾間町古野字藤合水 1 1 3 3 番地 1 5
 家屋 番号 1 1 3 3 番 1 5
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 9 9 . 6 7 平方メートル
 (現況)
 構 造 軽量鉄骨・木造スレート・鋼板葺平家建

物 件 明 細 書

令和 8年 9月16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

【物件番号1】

本件土地南側ブロック塀及び金属フェンスは隣接地に越境している可能性がある。

《 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 由布市挾間町古野字藤合水
 地 番 1 1 3 3 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 2 6 0 . 7 4 平方メートル

- 2 所 在 由布市挾間町古野字藤合水 1 1 3 3 番地 1 5
 家屋 番号 1 1 3 3 番 1 5
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 9 9 . 6 7 平方メートル
 (現況)
 構 造 軽量鉄骨・木造スレート・鋼板葺平家建

令和8年(ケ)第 15 号
令和8年 6月 2日受理
令和8年 6月 24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 | 由布市挾間町古野字藤合水 |
| | 地 番 | 1 1 3 3 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 0 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 由布市挾間町古野字藤合水 1 1 3 3 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 3 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 9 . 6 7 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	由布市挾間町古野 1 1 3 3 番地 1 5		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（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 2		
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：軽量鉄骨・木造スレート鋼板葺平家建 ☐ 床面積：		
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 構 造： 床面積： 建築時期：		
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（空き家）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 エコキュート		
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 A	1 本件建物は以前は私が居住していましたが、現在は空き家になっています。 2 エコキュートは私の物です。 3 本件建物に雨漏り被害, 白蟻被害等はありません。 4 本件建物に不具合箇所等はありません。 5 本件土地と隣接地との境界争い等はありません。 6 私は調査期日には立ち会いませんし、立会人の立会は不要です。 7 調査の際には執行官に鍵を貸与します。

(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の陳述及び現況から2枚目のとおり認めた。
- 2 エコキュートは売却対象工作物であると認めた。
- 3 本件土地の範囲は土地建物位置関係図のとおりで、本件土地南側（ブロック塀＋金属フェンス）付近は隣接地に越境している可能性があると思われる。
- 4 本件物件接面道路（1133番1）の所有者は由布市（登記簿上は大分郡挾間町）で、現況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 6 月 2 日 (火) 14 : 00 - 14 : 10	大分地方法務局	公図写, 建物図面, 登記事項要約書取得
令和 8 年 6 月 2 日 (火) 15 : 30 - 15 : 40	執行官室	所有者聴取 (電話)
令和 8 年 6 月 3 日 (水) 11 : 40 - 12 : 00	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 8 年 6 月 4 日 (木) 15 : 30 - 15 : 40	執行官室	所有者聴取, 調査期日通知 (電話)
令和 8 年 6 月 12 日 (金) 13 : 40 - 14 : 20	物件所在地	現地調査, 写真撮影
令和 8 年 6 月 15 日 (月) 11 : 40 - 11 : 50	大分土木事務所	建築確認概要書 2 部取得
(特記事項) ■ 令和 8 年 6 月 1 2 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 所有者から借用した鍵で解錠し建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



公 図 写



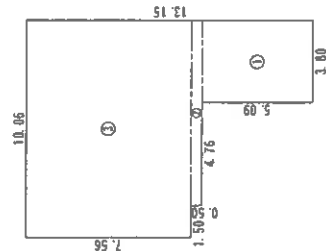
請求 部分	所 在 由布市挾間町古野字藤合水					地 番	1133番15			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は記号	11	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年月日					備 付 年月日 (原図)	昭和62年11月2日		補 記 事項		

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
1133番15

建物の所在
由布市挾間町古野字藤合水1133番地15

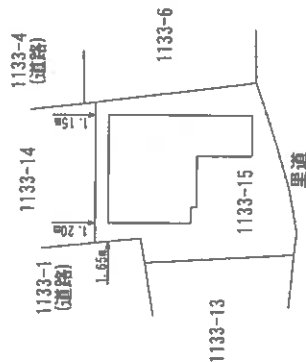


求 積 表	
①	3.80 × 5.09 = 19.3420
②	8.56 × 0.50 = 4.2800
③	10.06 × 7.56 = 76.0536

合 計
床面積 99.6756
99.67 m²



挾間町古野



挾間町下市

作成者
土地

29年8月3日作成

縮尺
1/250

申請人

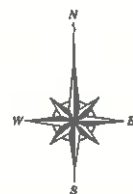
縮尺
1/500

(六分原土地家屋調査士会用地)

1130-2

凡例 (写真撮影位置方向:○→)

1130-4



市道古野郷13号線

1133-1

1133-12

1133-14

1133-4

1133-13

市道認定なし

量水器

ブロック塀

エコキュート

浄化槽

【物件2】

ブロック塀

1133-15

【物件1】

ブロック塀

1133-6



ブロック塀 + 金属フェンス

里道(現況不明)

道路

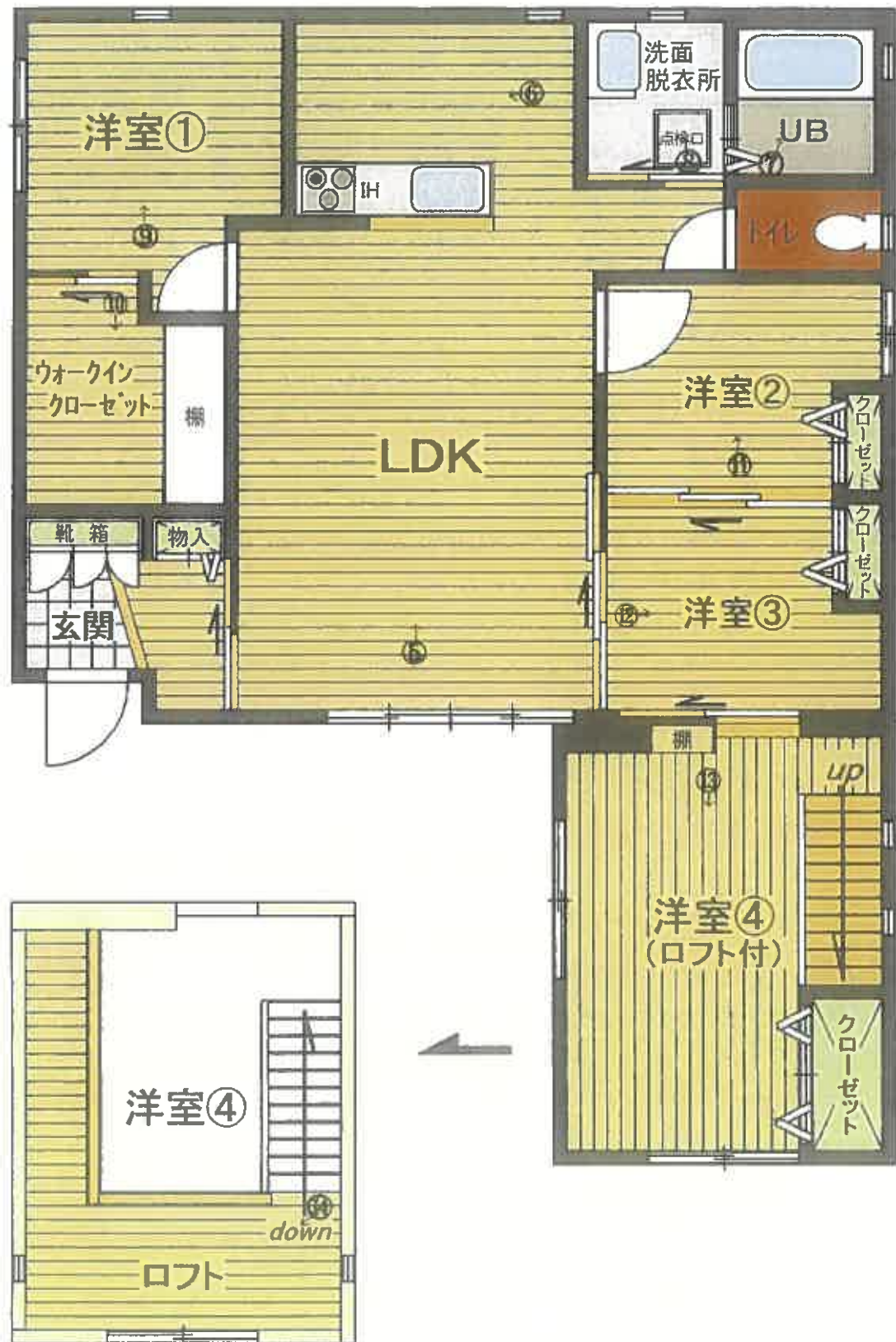
955-1

(下市)

(8 枚目)

土地建物位置関係図

凡例 (写真撮影位置方向: O→)



写真①本件建物



写真②公衆用道路から本件物件に至る道路



写真③エコキュート



写真④越境の可能性がある隣接地（里道）



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建物内部



写真⑭建物内部



令和8年（ケ）第 15 号
令和8年6月12日 現地調査
令和8年6月22日 評 価

提出日 令和8年6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7,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	2,700,000 円
物件2 (建物)	5,110,000 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 番 地 目 地 積	由布市挾間町古野字藤合水 1133番15 宅 地 260.74㎡ ※	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	由布市挾間町古野字藤合水1133番地15 1133番15 居 宅 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 99.67㎡	軽量鉄骨・木造 スレート・鋼板葺平家建
番号	特 記 事 項		
1	昭和62年9月に国土調査による成果として地積更正（従前地積；239.52㎡）が行われているが、建物新築時（平成22年）及び増築時（平成29年）においては、いずれも敷地面積は238.17㎡として建築確認申請が行われている。一方、14条地図に対し現況奥行（南北）は1～2m程度長いため増築時に敷地南側の既存ブロック塀が撤去され、里道を取り込む格好で新たに塀が設置されたものと推定される。設計図書（敷地求積図）が確認できず、詳細は不明であるものの、越境部分については由布市から原状回復又は払下申請手続きを求められる可能性がある点に留意。【土地建物位置関係図・写真参照】		

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	J R久大本線「向之原」駅の北東2.6km（直線距離1.7km）、大分バス・由布市コミュニティバス「小学校前」の南方600mに所在。 【物件位置図・附近見取図参照】	
付 近 の 状 況	県道大分挾間線（医大バイパス）背後の高台に位置する古野郷団地。対象地は昭和40年代末に既存団地を経由して高台先端を造成した一郭で街路が不規則に連続するなか農地も介在するエリアとなっている。	
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 第1種低層住居専用地域 50% 100% — 高さ制限10m ※1 土砂災害警戒区域外、周知遺跡指定なし
画 地 条 件 （規模、形状等）	規 模 ; 形 状 ; 間 口 ; 奥 行 ; 地 勢 ;	260.74㎡（国土調査実施） 長方形状 北西側；約6m 南北；約16.8～19.3m（14条地図上は14.9～18.5m） 平 坦※2
接 面 道 路	【北 側】	幅員4.0m舗装道路（由布市所有地ながら市道認定外）に ※3 等高に接道。
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	同一所有者の建物の敷地に供されており、建物の北側に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；ヒートポンプ給湯器(370ℓ) 北側隣接地(1133番14)及び東西両隣(1133番6, 1133番13)は住宅の敷地に供されておりブロック塀により境界は明瞭である。南側は塀の外側に平坦地が残され、その先斜面に竹林(大字下市955番1)が広がっている。 【写真参照】	
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（オール電化） 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	※1 敷地南方の斜面には竹林が広がっており、地下水の多い地盤であることが推測されることから留意が必要である。 ※2 昭和49年に宅地に変更される前の従前地目は「田」で、現地調査でも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。 ※3 建築計画概要書では幅員4m市道(古野郷13号線;42条1項1号道路)に接道する画地として建築確認を受けているが、接道区間は市道認定外との回答である。但し、由布市の所有管理する筆であることから敷地延長等により再建築は可能と考えられる。	

(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22年7月17日新築※1
	経 過 年 数	平成29年8月 3日増築
	経済的残存耐用年数	16年
仕 様※2	構 造	20年程度
	屋 根	軽量鉄骨・一部木造
	外 壁	スレート葺(切妻屋根)、鋼板葺(片流れ屋根)
	床	窯業系サイディング
	内 壁	集成フローリング, CFシート(トイレ), タイル貼(玄関)
	天 井	クロス貼, 防炎パネル(キッチン)
	浴 室	クロス貼
	便 所	ユニットバス
	建 具	洋式大1
	そ の 他	アルミサッシ窓・扉(シャイングレイ)
システムキッチン, ロフト(増築部分)		
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 99.67㎡)	
現 況 用 途 等	階 層	平家建
	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・外壁に亀裂はなく、スレート屋根の褪色も経年相応と認められるが、北側外壁にカビ汚損が見られる。所有者の立会がなく不具合箇所の聴取はできなかったものの、内部は雨漏りや床の撓みは見られず、ロフト付子供部屋の壁クロスに補修痕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	空家の状態で所有者が施錠管理している。【現況調査報告書参照】	
特 記 事 項	※1 土地の最先抵当権設定時(平成29年5月16日)において、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 新築時は大手ハウスメーカーの施工(設計監理)によるもので増築部分も含めて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が使用されている可能性は低い。	

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＝カ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	31,100	0.95	260.74	1.00	—	7,700,000

ア 標準地価格

標準地価格（北側幅員4m道路に面する250㎡前後の整形中間画地）は、近隣西方の丘陵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【由布(県) - 2】

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(地価調査価格)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & & \text{(標準地価格)} \\ 35,500 \text{ 円/㎡} & \times 103.3/100 & \times 100/100 & \times 100/118 & = & 31,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 +3.3% (+0.3%/月) と判定

◇ 標準化補正 方位 ±0%

◇ 地 域 格 差 [街路条件] 幅員・連続性 +5%

[接近条件] 商業施設との接近性 +2%

[環境条件] 住環境(中規模団地) +10%

[行政条件] 1低専(50,100) ±0%

【相乗値】 $1.05 \times 1.02 \times 1.10 \div 1.18$

イ 個 別 格 差 間口狭小(袋地) △5%

ウ 地 積 公簿面積採用(国土調査実施)

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は不要と判定した。

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
2	主である建物	210,000	99.67	0.323	—	6,760,000
	売却対象物件		ヒートポンプ給湯器(2010年製)			0 ※
						6,760,000

ウ 現 価 率

- ・ 経過年数16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0.359)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。

$$0.359 \times (1 - \text{観察減価}0.10) = \text{【現価率】} 0.323$$

※ 一般的な耐用年数を超過していることから零査定とした。

(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 及び範囲	ウ 敷地利用権・割合		ア×イ×ウ＝エ
1	7,700,000	物件 2	100%	法定地上権	0.35	2,700,000

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	7,700,000	-2,700,000	—	0.90	0.60	2,700,000
2	6,760,000	+2,700,000	1.00	0.90	0.60	5,110,000
			一括価格（合計）			7,810,000

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：南側隣接地との筆界不明瞭（越境の可能性）
接面道路が市道認定外（建替等に際し協議を要する） } △10%

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 由布(県) - 2

所 在 : 由布市挾間町古野字茶屋ツル1046番70

価 格 : 35,500円/㎡

位 置 : JR久大本線「向之原」駅 2.1km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 357㎡

接 面 街 路 : 北 6m市道

供給処理施設 : 水道

用途指定等 : ㊦ 第1種低層住居専用地域 (50%, 100%)

地域の概要 : 一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の区画整然とした住宅地域

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 14条地図写 (物件1)

5 建物図面 (物件2)

6 建物間取図 (物件2)

7 建築計画概要書 (物件2 ; 新築時)

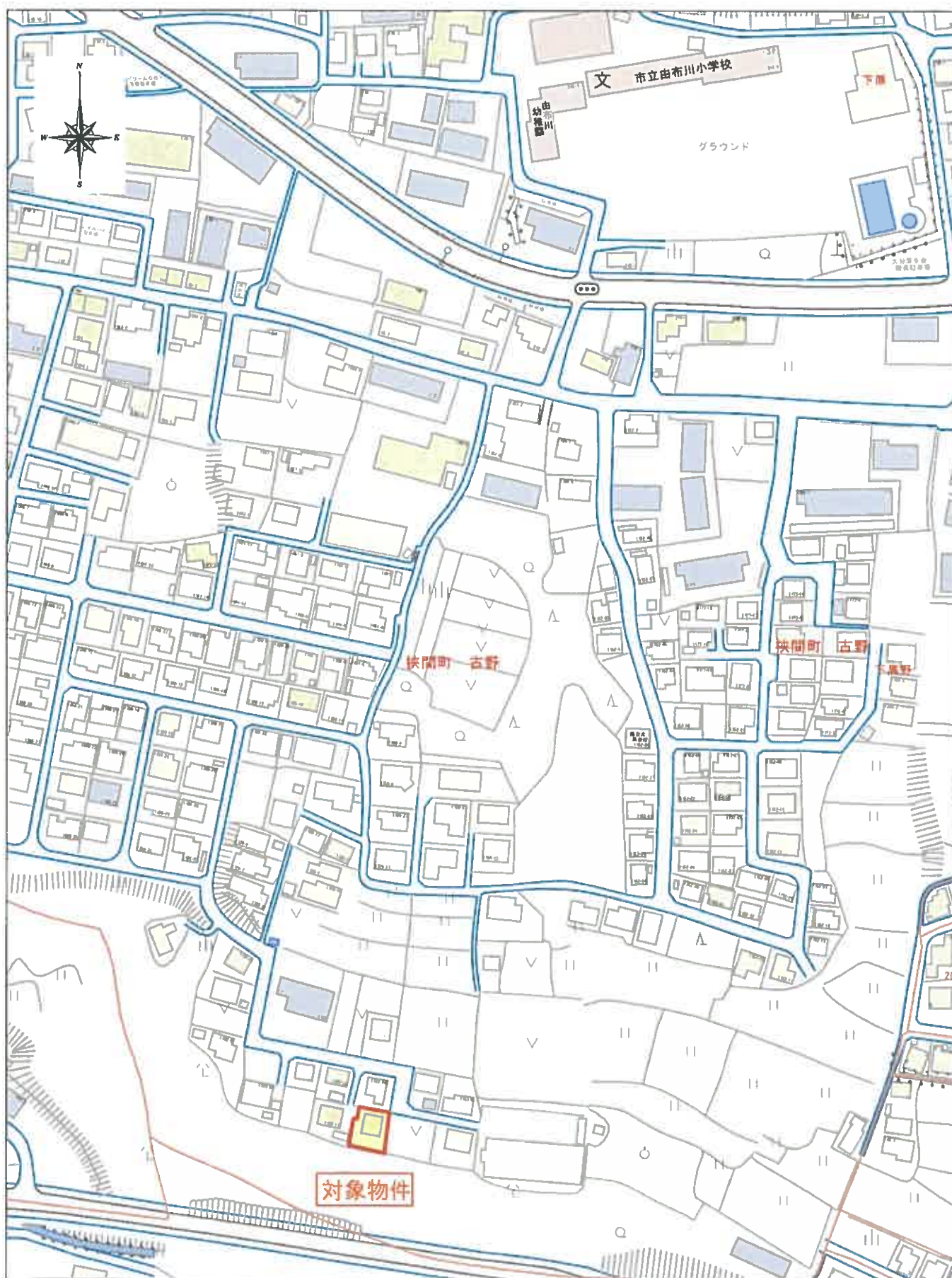
8 建築計画概要書 (物件2 ; 増築時)

9 参考写真

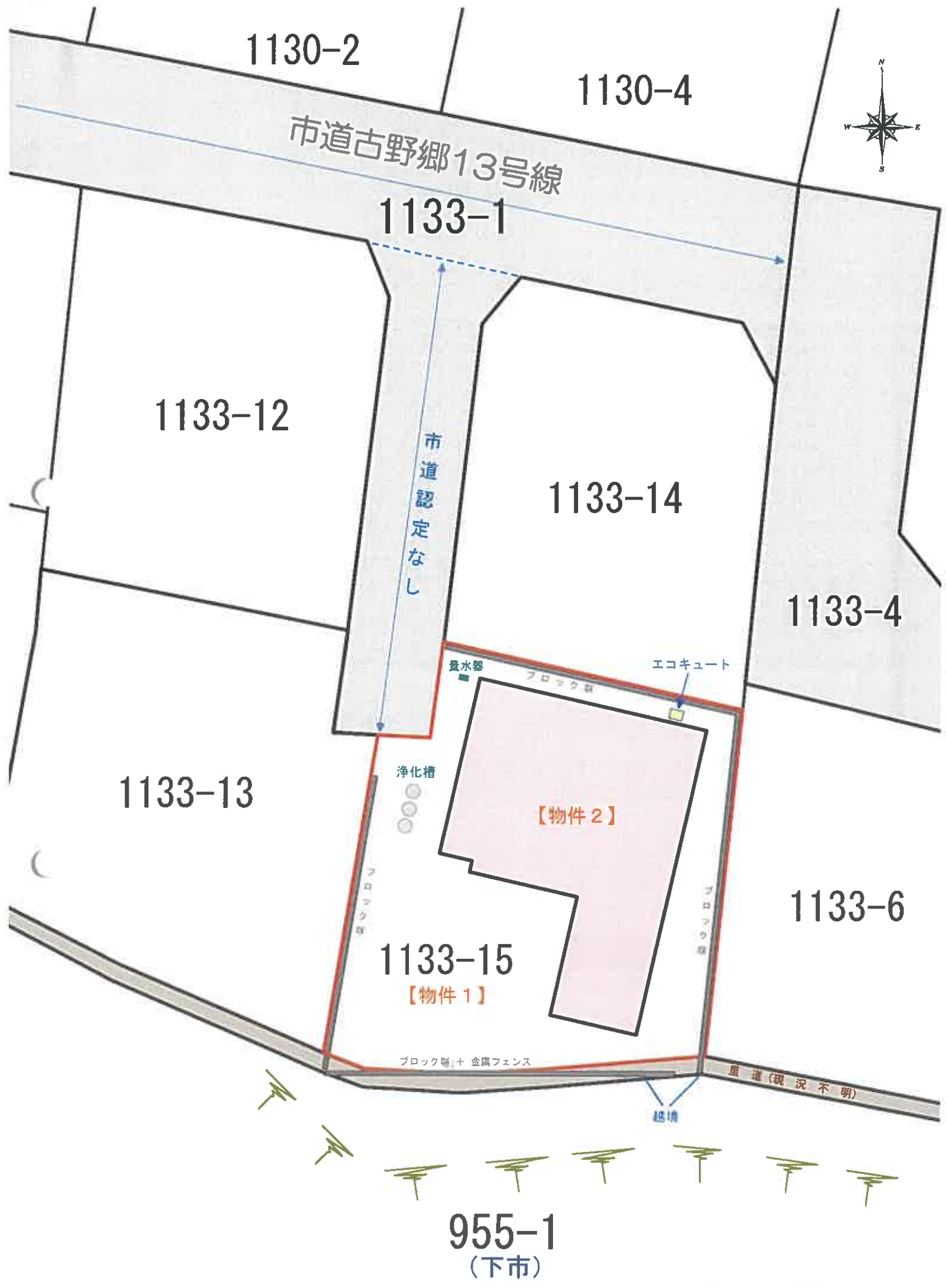
以 上



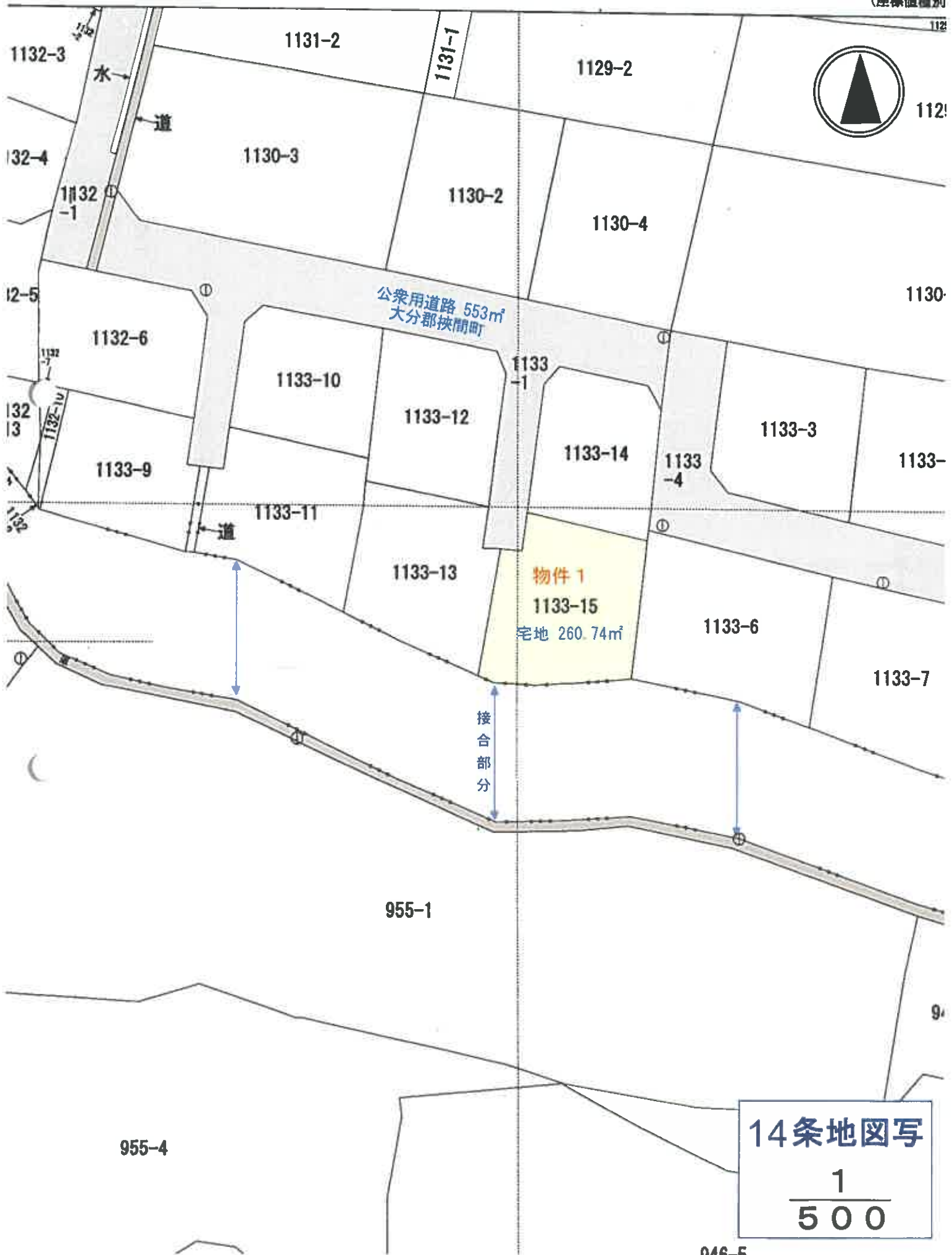
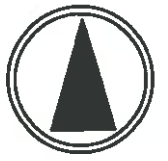
物件位置図



附近見取図



土地建物位置関係図



14条地図写
1
500

登記年月日：平成30年2月9日

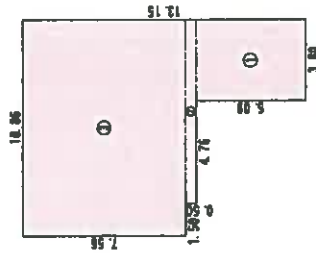
各階平面図

建物図面
各階平面図

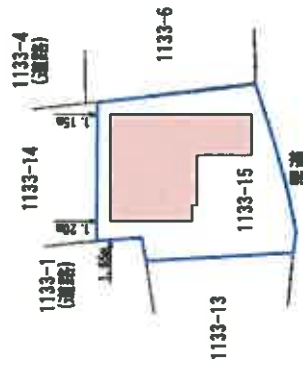
家屋番号	1133番15
建物の所在	由布市狭間町古野字藤合水1133番地15

【物件2】

求 積 表		
①	3.80×5.09	$= 19.3420$
②	8.56×0.50	$= 4.2800$
③	10.06×7.56	$= 76.0536$
合 計		99.6756
床面積		99.67 m ²



狭間町古野

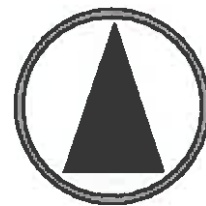


狭間町下市

作成者	作成 29 年 8 月 3 日 (作成)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------------------	----------	-----	----------

土地家屋調査士

(大分県土地家屋調査士会刊紙) (原図の70%に縮小)



建物間取図

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】

由布市挾間町古野字藤合水 1133 番 15

【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】

■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

■指定なし

【5. その他の区域、地域、地区又は街区】

□下水道処理区域内

■下水道処理区域外

□法22条指定地域

□宅地造成等規制区域 □土地区画整理事業地区 □第4種風致地区

【6. 道路】

【イ. 幅員】

4.00 m

【ロ. 敷地と接している部分の長さ】

4.00 m

【7. 敷地面積】

【イ. 敷地面積】 (1) (238.17 m²) (m²) (m²)

(2) (m²) (m²) (m²)

【ロ. 用途地域等】 (第1種低層住専) () ()

【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】

(100.00 %) (%) (%)

【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】

(50.00 %) (%) (%)

【ホ. 敷地面積の合計】

(1) (238.17 m²)

(2) (m²)

【ヘ. 敷地に建築可能な延べ面積を敷地面積で除した数値】

100.00 %

【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】

50.00 %

【チ. 備考】

【8. 主要用途】

区分 (08010)

一戸建ての住宅

【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】 (80.45 m²) (m²) (80.45 m²)

【ロ. 建ぺい率】 33.78 %

【11. 延べ面積】

(申請部分) (申請以外の部分) (合計)

【イ. 建築物全体】 (80.33 m²) (m²) (80.33 m²)

【ロ. 地階の住宅部分】 (m²) (m²) (m²)

【ハ. 共同住宅の共用の廊下等の部分】

(m²) (m²) (m²)

【ニ. 自動車車庫等の部分】 (m²) (m²) (m²)

【ホ. 住宅の部分】 (80.33 m²) (m²) (80.33 m²)

【ヘ. 延べ面積】 80.33 m²

【ト. 容積率】 33.73 %

【12. 建築物の数】

【イ. 申請に係る建築物の数】 1 棟
【ロ. 同一敷地内の他の建築物の数】 0 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】 (5.526 m) (m) ()

【ロ. 階 数】 地 上 (1 階) (階) ()

地 下 (0 階) (階) ()

【ハ. 構 造】 鉄骨造 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】

平成21年10月08日：建築基準法第68条の11第1項の規定による認証番号：製 010101Abca0031907 号

平成21年10月02日：建築基準法第68条の10第1項の規定による認定番号：型 01Abca0031907 号

【15. 工事着手予定年月日】 平成 22 年 05 月 28 日 から

【16. 工事完了予定年月日】 平成 22 年 07 月 23 日 まで

【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】

【敷地の位置】

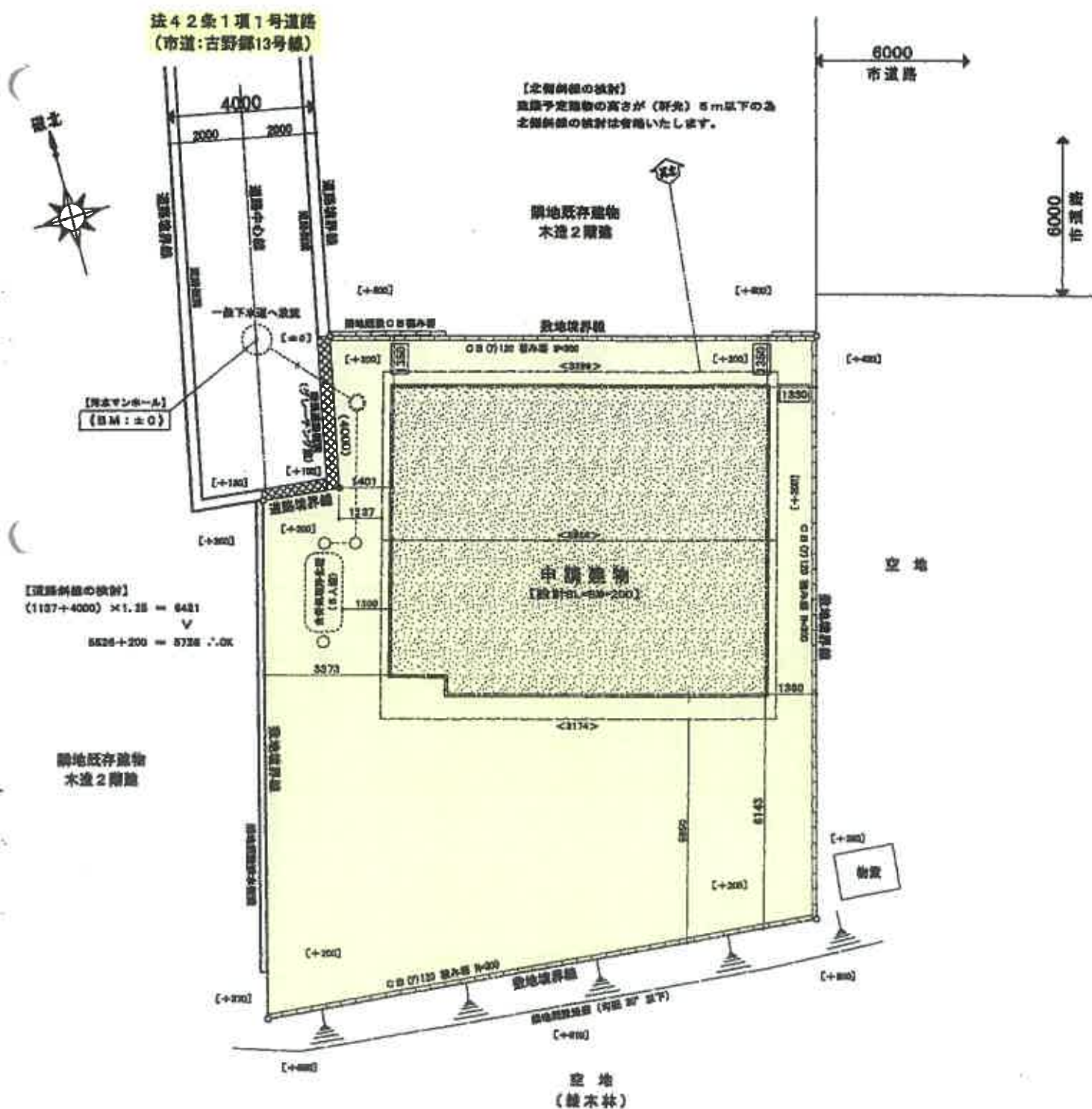
(第 1 点目) 北緯 33 度 12 分 10 秒 東経 131 度 31 分 48 秒

(第 2 点目) 北緯 度 分 秒 東経 度 分 秒

(別圖参照)

敷地配置図

縮尺 : 1/150



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】 由布市挾間町古野字藤合水1133番15			
【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】			
☒ 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 ☒ 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】	4.00m		
【ロ. 敷地と接している部分の長さ】	4.00m		
【7. 敷地面積】			
【イ. 敷地面積】	(1) (238.17㎡) () () ()		
	(2) () () () ()		
【ロ. 用途地域等】	(第1種低層住専) () () ()		
【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】			
	(100%) () () ()		
【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】			
	(50%) () () ()		
【ホ. 敷地面積の合計】	(1) 238.17㎡		
	(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】	100%		
【ト. 敷地に建築可能な建築面積を敷地面積で除した数値】	50%		
【チ. 備考】			
【8. 主要用途】 (区分 08010) 一戸建ての住宅			
【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】	(19.34㎡)	(80.33㎡)	(99.67㎡)
【ロ. 建蔽率】	41.84%		
【11. 延べ面積】	(申請部分	(申請以外の部分)	(合計
【イ. 建築物全体】	(19.34㎡)	(80.33㎡)	(99.67㎡)
【ロ. 地階の住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの部分】	()	()	()
【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】	(19.34㎡)	(80.33㎡)	(99.67㎡)
【ル. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの部分】	()	()	()

【フ.延べ面積】 99.67㎡
【ワ.容積率】 41.84%

【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】 (5.526m)()

【ロ.階数】 地上 (1)()

地下 (0)()

【ハ.構造】 鉄骨造 一部木造 (在来工法)

【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】

既存建物確認番号：第H220245(H22.05.19)

完了検査：第H220442(H22.07.22)

【15. 工事着手予定年月日】 平成 29年 03月 10日

【16. 工事完了予定年月日】 平成 29年 06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】

【19. 備考】

建設地：由布市扶間町古野字高合水
 用途地域：第一種低層住居専用地域
 建ぺい率：50%
 容積率：100%
 高さ制限：道路斜線、北側斜線、最高
 壁面後退：1.0m
 地耐力：20kN以上確認
 その他

■北側斜線検討：
 $5.00 \div 0.81 \times 1.25 = 7.2625 > 5$ OK!

隣地（宅地）
 専有住宅
 木造2F

既存部分、壁面後退距離確保問題なし

既設境界線
 22/11-17 07/11 t-120、5段様

軒先の高さ：3.299（優先）

既存建物
 設計GL-BM+200
 最高の高さ：5.526
 最高の軒高：3.380
 申請：H202450022-0514
 検査済：H2204420022-0722

既設境界線
 22/11-17 07/11 t-120、5段様

隣地（雑種地）
 畑

壁面後退距離確保のこと

申請建物
 最高の高さ：5.000
 最高の軒高：3.025
 設計GL-BM+200
 0.1/2.0 固定窓設置

軒先の高さ：3.174（優先）

軒先の高さ：4900

隣地（雑種地）
 雑木林

既設境界線
 22/11-17 07/11 t-120、5段様

配置図 S-1/100

壁面後退の緩和
 ・外側の長さの合計3.0m以下



道路
 道42条1号道路
 市道 古野線3号線
 ▲道路中心線
 ▲道路境界線

雨水排水先：一般下水道
 管理者：由布市下水道課
 ※放流に支障なし

■道路斜線検討：
 $4.00 \div (1.23 \times 2) \times 1.25 \div (0.13 - 0.20) = 8.005 \geq 4.97$ OK!

雨水排水先：市道排水
 管理者：由布市土木管理課

■道路斜線検討：
 $4.00 \div (1.55 \times 2) \times 1.25 \div (0.13 - 0.20) = 8.805 \geq 5.526$ OK!

既設合併処理浄化槽
 (5人槽)

隣地（宅地）
 店舗併用住宅
 木造2F

既設境界線
 22/11-17 07/11 t-120、5段様

写真

対象物件；北方より



接道状況



写 真

物件2；南西より



北側外壁の汚損



写真

敷地南東側のブロック塀（越境箇所）



敷地南西側のブロック塀（越境箇所）



増築部分（洋室④）



増築部分（洋室④のロフト）

