

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月23日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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 8日から 令和 8年 7月 15日まで
開札期日 場 所	令和 8年 7月 22日 午前10時00分 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 5日 午前10時00分 福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
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, 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 6月23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 | 北九州市八幡西区美原町 |
| | 地 番 | 2 7 4 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 3 1 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地、一部山林 |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区美原町 |
| | 地 番 | 2 7 4 番 1 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3. 8 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北九州市八幡西区美原町 |
| | 地 番 | 2 9 4 番 5 4 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 1 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北九州市八幡西区美原町 |
| | 地 番 | 2 9 4 番 5 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林 |



物 件 目 録

- 5 所 在 北九州市八幡西区美原町
地 番 294番57
地 目 雑種地
地 積 5.09平方メートル
- 6 所 在 北九州市八幡西区美原町
地 番 297番1
地 目 宅地
地 積 4.23平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

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1～6】

隣地との境界が不明確である。

《 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 上記各種「詳細説明」は当庁物件閲覧室に別ファイルとして備え付けています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|-------------|
| 1 | 所 在 | 北九州市八幡西区美原町 |
| | 地 番 | 274番1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1310平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地、一部山林 |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区美原町 |
| | 地 番 | 274番16 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 3.88平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北九州市八幡西区美原町 |
| | 地 番 | 294番54 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 110平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北九州市八幡西区美原町 |
| | 地 番 | 294番56 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 19平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 山林 |



物 件 目 録

- 5 所 在 北九州市八幡西区美原町
地 番 294番57
地 目 雑種地
地 積 5.09平方メートル
- 6 所 在 北九州市八幡西区美原町
地 番 297番1
地 目 宅地
地 積 4.23平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和8年(ケ)第6号
令和8年3月3日受理
令和8年4月24日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小 柳 智 児

(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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北九州市八幡西区美原町
274番1
雑種地
1310平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北九州市八幡西区美原町
274番16
雑種地
3.88平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北九州市八幡西区美原町
294番54
山林
110平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北九州市八幡西区美原町
294番56
雑種地
19平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 北九州市八幡西区美原町
294番57
雑種地
5.09平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 北九州市八幡西区美原町
地 番 297番1
地 目 宅地
地 積 4.23平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市八幡西区美原町10番29号		付近
土地	物件1～6		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件2, 5, 6） <input checked="" type="checkbox"/> 山林（物件3, 4） <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地・一部山林（物件1 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件1の一部、物件2, 5, 6を駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件1の一部、物件3, 4を竹・雑木の茂った状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項			
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		
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）		
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 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
■所有者	(本件土地の占有関係等について文書照会をしたが、期限までに回答を得られなかった。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道等)

物件1～6(以下、「本件土地」という。)はほぼ一団の土地として、公図のとおり、公衆用道路(290番1等:北九州市所有、公簿上は「田」)に接道している。

2 (形状等)

本件土地の北側は高低差約15mの崖地となっている。

本件土地と隣地との境界付近には、ブロック塀、フェンス等が存在する部分もあるが、東側隣地である274番7と西側隣地(274番14北側、294番62)との境界付近は、竹・雑木が生茂る崖地であり、立入りができず境界を明示するものが確認できないため、境界は不明確である。

本件土地の南側は、接道部分を除き、水路に隣接していると思われるが、水路は大部分が埋められており、境界は不明確である。

3 (占有状況等)

本件土地の占有状況については、立入調査の結果等から、3枚目のとおりと認めた。

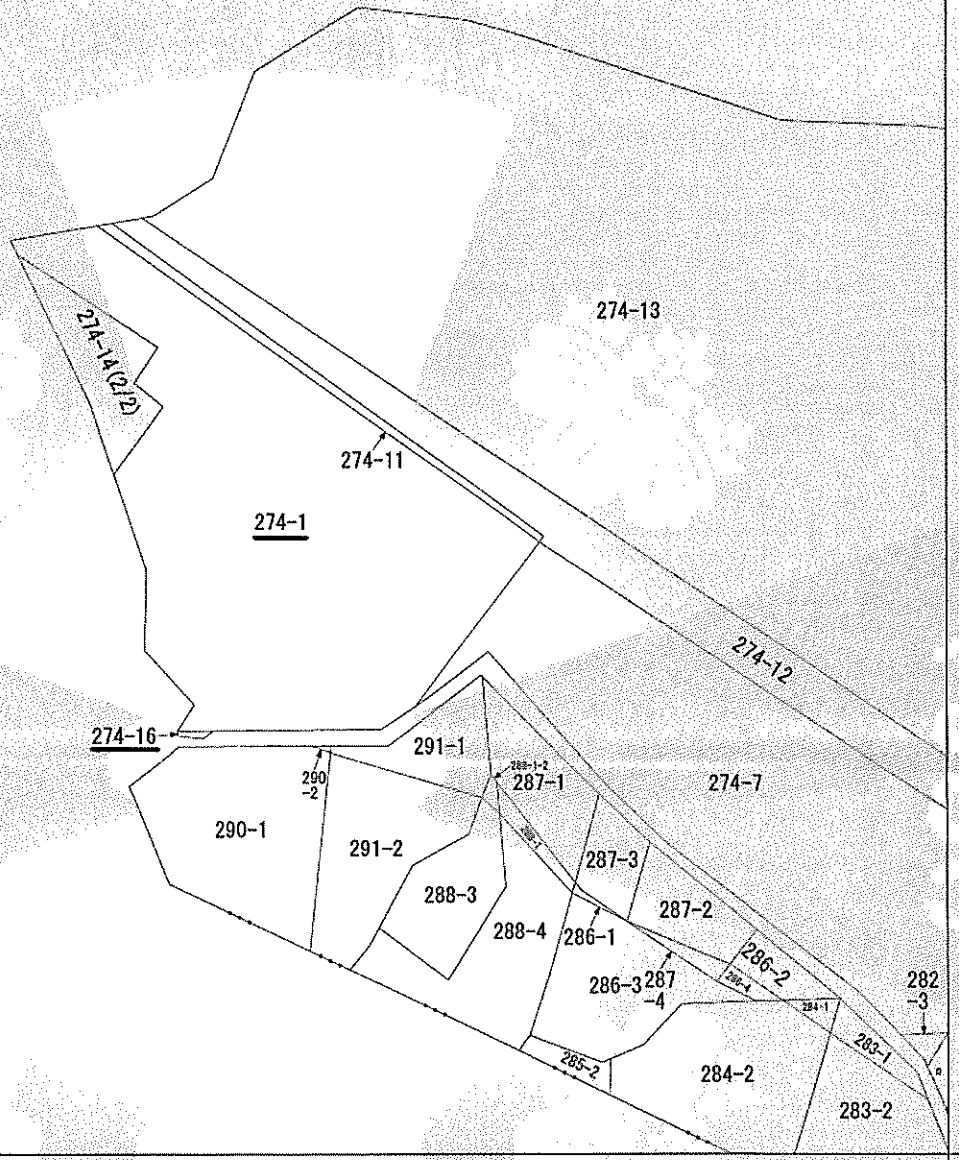
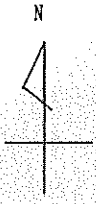
なお、物件1の一部は駐車場として整備されており、所有者が管理しているが、駐車場の占有情報につき、所有者から何らの回答も得られなかったことから、占有者の有無等については不明である。

(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
R 8年 3月3日 (火) 9:50 - 10:10	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 8年 3月5日 (木) 12:10 - 12:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 8年 3月6日 (金) 12:15 - 12:55	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 8年 3月26日 (木) 10:50 - 12:00	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 近隣居住者と面談
R 8年 3月31日 (火) 16:50 - 17:00	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 (再)
() -		
() -		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



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



請求部	所在	北九州市八幡西区美原町			地番	274番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

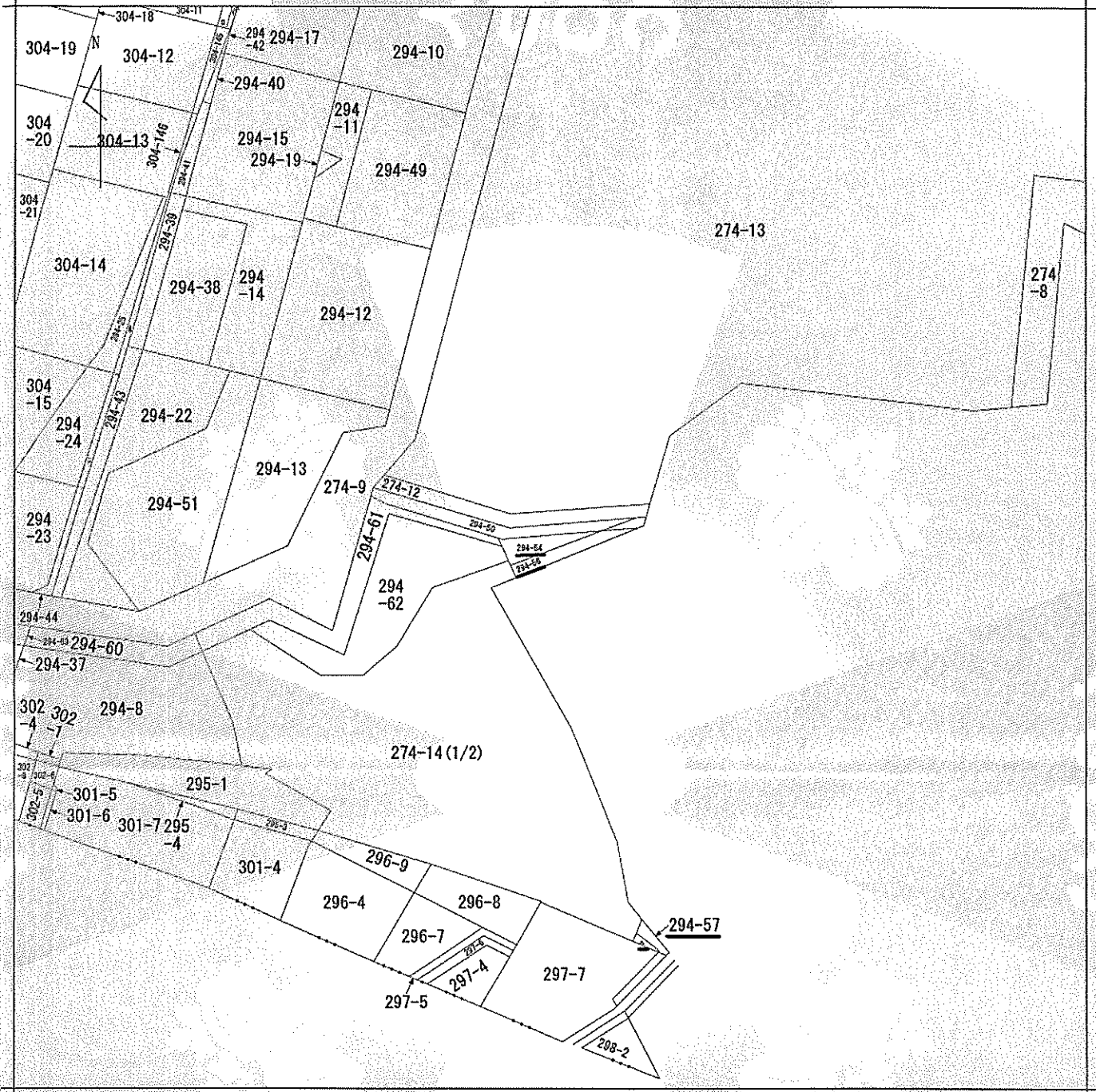
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 4 判に縮小

令和8年3月3日
福岡法務局八幡出張所
登記官



イ 304-141 △ 304-9 ✕ 294-46
 ロ 304-144 ≡ 294-45 ☆ 297-1



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



請求部	所在	北九州市八幡西区美原町		地番	294番54	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 4判に縮小

令和8年3月3日
 福岡法務局八幡出張所
 登記官

請求番号：6-5
 (1/1)

(8枚目)

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月3日 福岡法務局八幡出張所 登記官

土地積測量図

地番 274-1, 274-15

土地の所在 北九州市八幡西区美原町

世界測地系平面直角座標系Ⅱ

Table with columns: 測点 (Point), X座標 (X), Y座標 (Y), 距離 (Distance), 方位角 (Azimuth). Lists points I19 through I22 and their coordinates.

既知引張点

Table with columns: 地番 (Parcel No.), 測点 (Point), X座標 (X), Y座標 (Y), 距離 (Distance). Lists points I19 through I22 and their coordinates.

座標リスト

Table with columns: 点名 (Point Name), X座標 (X), Y座標 (Y), 距離 (Distance). Lists points I19 through I22 and their coordinates.

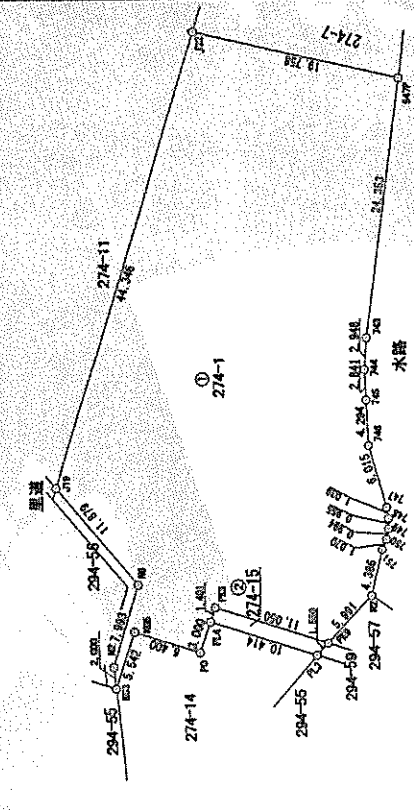


Table with columns: 地番 (Parcel No.), 測点 (Point), X座標 (X), Y座標 (Y), 距離 (Distance). Lists points I19 through I22 and their coordinates.

報告書番号1300034

測量年月日平成25年6月28日

作製者 (製図者) [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：6-6

(1/2)

(1) 平成27年4月7日
平成27年4月3日 274番1Sは274番1
4に合筆

登記年月日：平成29年6月12日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月3日 福岡法務局八幡出雲所 登記官

兼 図 面 所 在 地 積 量 図

地 番 274-16
土地の所在 北九州市八幡西区美原町

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

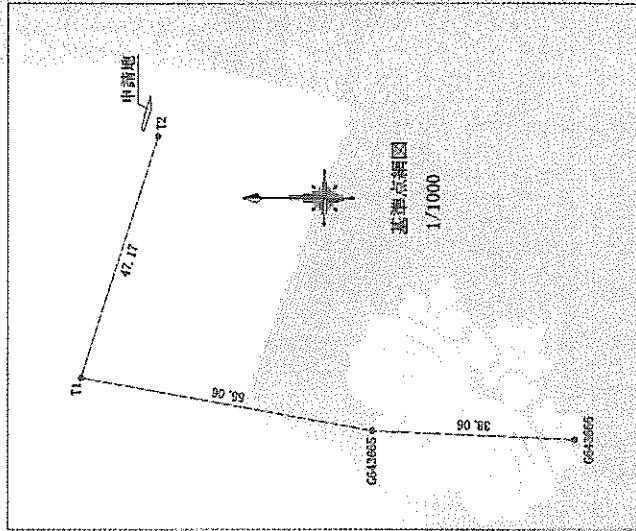
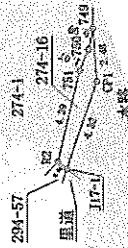
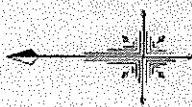
求 積 式

地 番	274-16	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距 離
No.	749	93075.545	-24011.167	138775.637595	0.99
	A	93075.728	-24013.144	-182614.578336	1.07
	A	93076.146	-24013.123	-488742.842646	4.39
	A	93077.166	-24017.995	-427317.269106	0.54
	B	93076.739	-24017.720	349968.538640	4.32
	B	93075.347	-24013.635	609922.748891	3.48
			合計	-7.761962	
			合計面積	3.8824810	
			地積	3.88	㎡
			坪数	1.17	坪

A:新設金属板
B:新設金属板

基準点座標一覧表

点 名	材 質	X座標	Y座標
G643665(補助点)	真鍮金属板	93034.240	-24073.453
G643666(補助点)	真鍮金属板	92996.216	-24076.155
T1(トラバース点)	真鍮金属板	93088.420	-24063.635
T2(トラバース点)	真鍮金属板	93074.077	-24018.703



測量年月日 平成28年11月29日

作成者

平成29年6月12日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成25年4月11日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月3日 福岡法務局八幡出張所 登記官

(12枚目)

図 在 所 積 地 土 地 測 量

地番 294-8, 294-53, 294-54
土地の所在 北九州市八幡西区美原町

世界測地系平面直角座標系 II

- 境界線の種類
- A 既設測量法
 - B 新設測量法
 - C 航空コンタクト法
 - D 既設金属標
 - E 既設金属板

地番	境界線の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)/m	距離
294-53					
K3	A	93100.159	-24046.496	13574.452682	1.400
K4	A	93101.476	-24046.024	-73402.578254	1.900
K5	A	93103.170	-24045.415	-2509.45215	5.600
K6	A	93101.697	-24040.039	45353.551706	5.401
K7	A	93101.253	-24034.646	-7138.06276	9.135
K8	B	93102.003	-24025.539	-241528.743567	9.853
K9	B	93111.336	-24022.348	-210083.258564	6.500
K10	A	93115.246	-24028.551	-68321.218724	2.010
K11	A	93115.030	-24025.958	-168971.917160	22.445
K12	A	93121.106	-24051.110	-151094.324180	4.110
K13	A	93121.718	-24065.174	-21380.954512	3.676
K14	A	93121.994	-24058.840	-7494.181560	4.047
K15	A	93122.057	-24052.857	632.287733	3.952
K16	B	93121.735	-24055.859	22590.637074	9.000
K17	B	93112.774	-24056.025	236015.507175	3.422
K18	B	93111.928	-24052.709	229884.488008	9.001
K19	D	93103.262	-24065.140	117750.750020	4.064
K20	C	93107.035	-24063.576	74669.276328	18.410
		併面積	1316.171894		
		面積	653.083030		
		地積	653.08		㎡

地番	境界線の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)/m	距離
294-54					
K21	B	93111.336	-24022.348	119697.270692	9.853
K22	B	93102.003	-24025.539	225506.396942	1.954
K23	A	93102.183	-24023.641	49176.270397	7.501
K24	A	93095.956	-24016.410	-115855.161840	10.818
K25	A	93106.982	-24008.184	-273213.133920	14.818
		併面積	221.642181		
		面積	110.8210905		
		地積	110.82		㎡

地番	境界線の種類	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)/m	距離
294-8					
K26	A	93115.200	-24094.150	302655.747950	12.146
K27	E	93103.066	-24094.378	256517.546170	2.120
K28	D	93102.935	-24092.251	-16792.305917	0.895
K29	D	93103.753	-24091.897	-26764.224822	8.013
K30	D	93104.461	-24083.915	11825.202285	18.813
K31	D	93103.262	-24065.140	-175694.400380	9.001
K32	B	93111.928	-24062.709	-228884.488008	3.422
K33	B	93112.774	-24056.025	-236015.507175	9.000
K34	B	93121.735	-24055.859	-202594.810644	3.976
K35	A	93121.106	-24070.797	93710.089274	3.935
K36	A	93120.293	-24074.629	107948.251068	13.455
K37	A	93116.706	-24087.596	113394.547744	4.523
K38	A	93115.629	-24091.959	30282.553434	2.203
		併面積	683.703699		
		面積	434.3515495		
		地積	434.35		㎡

合計 1303.239500㎡

測量年月日平成25年2月20日

平成25年3月10日作成

報告書番号1300013

作製者

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

登記年月日：平成25年4月11日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月3日 福岡法務局八幡出張所 登記官

登記官

土地積算所測量図

地番 294-8-294-53、294-54

土地の所在 北九州市八幡西区美原町

世界測地系平面直角座標系 II

2/2

引照点処理表

引照点	経緯	X座標	Y座標
T1	真緯	93082.469	-24095.489
T1	真緯	93084.553	-24059.340
T1	真緯	93086.637	-24023.191
T1	真緯	93088.721	-23987.042
T1	真緯	93090.805	-23950.893
T1	真緯	93092.889	-23914.744
T1	真緯	93094.973	-23878.595
T1	真緯	93097.057	-23842.446
T1	真緯	93099.141	-23806.297
T1	真緯	93101.225	-23770.148
T1	真緯	93103.309	-23733.999
T1	真緯	93105.393	-23697.850
T1	真緯	93107.477	-23661.701
T1	真緯	93109.561	-23625.552
T1	真緯	93111.645	-23589.403
T1	真緯	93113.729	-23553.254
T1	真緯	93115.813	-23517.105
T1	真緯	93117.897	-23480.956
T1	真緯	93120.000	-23444.807
T1	真緯	93122.104	-23408.658
T1	真緯	93124.208	-23372.509
T1	真緯	93126.312	-23336.360
T1	真緯	93128.416	-23300.211
T1	真緯	93130.520	-23264.062
T1	真緯	93132.624	-23227.913
T1	真緯	93134.728	-23191.764
T1	真緯	93136.832	-23155.615
T1	真緯	93138.936	-23119.466
T1	真緯	93141.040	-23083.317
T1	真緯	93143.144	-23047.168
T1	真緯	93145.248	-23011.019
T1	真緯	93147.352	-22974.870
T1	真緯	93149.456	-22938.721
T1	真緯	93151.560	-22902.572
T1	真緯	93153.664	-22866.423
T1	真緯	93155.768	-22830.274
T1	真緯	93157.872	-22794.125
T1	真緯	93160.000	-22757.976
T1	真緯	93162.128	-22721.827
T1	真緯	93164.256	-22685.678
T1	真緯	93166.384	-22649.529
T1	真緯	93168.512	-22613.380
T1	真緯	93170.640	-22577.231
T1	真緯	93172.768	-22541.082
T1	真緯	93174.896	-22504.933
T1	真緯	93177.024	-22468.784
T1	真緯	93179.152	-22432.635
T1	真緯	93181.280	-22396.486
T1	真緯	93183.408	-22360.337
T1	真緯	93185.536	-22324.188
T1	真緯	93187.664	-22288.039
T1	真緯	93189.792	-22251.890
T1	真緯	93191.920	-22215.741
T1	真緯	93194.048	-22179.592
T1	真緯	93196.176	-22143.443
T1	真緯	93198.304	-22107.294
T1	真緯	93200.432	-22071.145
T1	真緯	93202.560	-22034.996
T1	真緯	93204.688	-21998.847
T1	真緯	93206.816	-21962.698
T1	真緯	93208.944	-21926.549
T1	真緯	93211.072	-21890.400
T1	真緯	93213.200	-21854.251
T1	真緯	93215.328	-21818.102
T1	真緯	93217.456	-21781.953
T1	真緯	93219.584	-21745.804
T1	真緯	93221.712	-21709.655
T1	真緯	93223.840	-21673.506
T1	真緯	93225.968	-21637.357
T1	真緯	93228.096	-21601.208
T1	真緯	93230.224	-21565.059
T1	真緯	93232.352	-21528.910
T1	真緯	93234.480	-21492.761
T1	真緯	93236.608	-21456.612
T1	真緯	93238.736	-21420.463
T1	真緯	93240.864	-21384.314
T1	真緯	93242.992	-21348.165
T1	真緯	93245.120	-21312.016
T1	真緯	93247.248	-21275.867
T1	真緯	93249.376	-21239.718
T1	真緯	93251.504	-21203.569
T1	真緯	93253.632	-21167.420
T1	真緯	93255.760	-21131.271
T1	真緯	93257.888	-21095.122
T1	真緯	93260.016	-21058.973
T1	真緯	93262.144	-21022.824
T1	真緯	93264.272	-20986.675
T1	真緯	93266.400	-20950.526
T1	真緯	93268.528	-20914.377
T1	真緯	93270.656	-20878.228
T1	真緯	93272.784	-20842.079
T1	真緯	93274.912	-20805.930
T1	真緯	93277.040	-20769.781
T1	真緯	93279.168	-20733.632
T1	真緯	93281.296	-20697.483
T1	真緯	93283.424	-20661.334
T1	真緯	93285.552	-20625.185
T1	真緯	93287.680	-20589.036
T1	真緯	93289.808	-20552.887
T1	真緯	93291.936	-20516.738
T1	真緯	93294.064	-20480.589
T1	真緯	93296.192	-20444.440
T1	真緯	93298.320	-20408.291
T1	真緯	93300.448	-20372.142
T1	真緯	93302.576	-20335.993
T1	真緯	93304.704	-20300.844
T1	真緯	93306.832	-20264.695
T1	真緯	93308.960	-20228.546
T1	真緯	93311.088	-20192.397
T1	真緯	93313.216	-20156.248
T1	真緯	93315.344	-20120.099
T1	真緯	93317.472	-20083.950
T1	真緯	93319.600	-20047.801
T1	真緯	93321.728	-20011.652
T1	真緯	93323.856	-19975.503
T1	真緯	93325.984	-19939.354
T1	真緯	93328.112	-19903.205
T1	真緯	93330.240	-19867.056
T1	真緯	93332.368	-19830.907
T1	真緯	93334.496	-19794.758
T1	真緯	93336.624	-19758.609
T1	真緯	93338.752	-19722.460
T1	真緯	93340.880	-19686.311
T1	真緯	93343.008	-19650.162
T1	真緯	93345.136	-19614.013
T1	真緯	93347.264	-19577.864
T1	真緯	93349.392	-19541.715
T1	真緯	93351.520	-19505.566
T1	真緯	93353.648	-19469.417
T1	真緯	93355.776	-19433.268
T1	真緯	93357.904	-19397.119
T1	真緯	93360.032	-19360.970
T1	真緯	93362.160	-19324.821
T1	真緯	93364.288	-19288.672
T1	真緯	93366.416	-19252.523
T1	真緯	93368.544	-19216.374
T1	真緯	93370.672	-19180.225
T1	真緯	93372.800	-19144.076
T1	真緯	93374.928	-19107.927
T1	真緯	93377.056	-19071.778
T1	真緯	93379.184	-19035.629
T1	真緯	93381.312	-18999.480
T1	真緯	93383.440	-18963.331
T1	真緯	93385.568	-18927.182
T1	真緯	93387.696	-18891.033
T1	真緯	93389.824	-18854.884
T1	真緯	93391.952	-18818.735
T1	真緯	93394.080	-18782.586
T1	真緯	93396.208	-18746.437
T1	真緯	93398.336	-18710.288
T1	真緯	93400.464	-18674.139
T1	真緯	93402.592	-18637.990
T1	真緯	93404.720	-18601.841
T1	真緯	93406.848	-18565.692
T1	真緯	93408.976	-18529.543
T1	真緯	93411.104	-18493.394
T1	真緯	93413.232	-18457.245
T1	真緯	93415.360	-18421.096
T1	真緯	93417.488	-18384.947
T1	真緯	93419.616	-18348.798
T1	真緯	93421.744	-18312.649
T1	真緯	93423.872	-18276.500
T1	真緯	93426.000	-18240.351
T1	真緯	93428.128	-18204.202
T1	真緯	93430.256	-18168.053
T1	真緯	93432.384	-18131.904
T1	真緯	93434.512	-18095.755
T1	真緯	93436.640	-18059.606
T1	真緯	93438.768	-18023.457
T1	真緯	93440.896	-17987.308
T1	真緯	93443.024	-17951.159
T1	真緯	93445.152	-17915.010
T1	真緯	93447.280	-17878.861
T1	真緯	93449.408	-17842.712
T1	真緯	93451.536	-17806.563
T1	真緯	93453.664	-17770.414
T1	真緯	93455.792	-17734.265
T1	真緯	93457.920	-17698.116
T1	真緯	93460.048	-17661.967
T1	真緯	93462.176	-17625.818
T1	真緯	93464.304	-17589.669
T1	真緯	93466.432	-17553.520
T1	真緯	93468.560	-17517.371
T1	真緯	93470.688	-17481.222
T1	真緯	93472.816	-17445.073
T1	真緯	93474.944	-17408.924
T1	真緯	93477.072	-17372.775
T1	真緯	93479.200	-17336.626
T1	真緯	93481.328	-17300.477
T1	真緯	93483.456	-17264.328
T1	真緯	93485.584	-17228.179
T1	真緯	93487.712	-17192.030
T1	真緯	93489.840	-17155.881
T1	真緯	93491.968	-17119.732
T1	真緯	93494.096	-17083.583
T1	真緯	93496.224	-17047.434
T1	真緯	93498.352	-17011.285
T1	真緯	93500.480	-16975.136
T1	真緯	93502.608	-16938.987
T1	真緯	93504.736	-16902.838
T1	真緯	93506.864	-16866.689
T1	真緯	93508.992	-16830.540
T1	真緯	93511.120	-16794.391
T1	真緯	93513.248	-16758.242
T1	真緯	93515.376	-16722.093
T1	真緯	93517.504	-16685.944
T1	真緯	93519.632	-16649.795
T1	真緯	93521.760	-16613.646
T1	真緯	93523.888	-16577.497
T1	真緯	93526.016	-16541.348
T1	真緯	93528.144	-16505.199
T1	真緯	93530.272	-16469.050
T1	真緯	93532.400	-16432.901
T1	真緯	93534.528	-16396.752
T1	真緯	93536.656	-16360.603
T1	真緯	93538.784	-16324.454
T1	真緯	93540.912	-16288.305
T1	真緯	93543.040	-16252.156
T1	真緯	93545.168	-16216.007
T1	真緯	93547.296	-16179.858
T1	真緯	93549.424	-16143.709
T1	真緯	93551.552	-16107.560
T1	真緯	93553.680	-16071.411
T1	真緯	93555.808	-16035.262
T1	真緯	93557.936	-16000.113
T1	真緯	93560.064	-15963.964
T1	真緯	93562.192	-15927.815
T1	真緯	93564.320	-15891.666
T1	真緯	93566.448	-15855.517
T1	真緯	93568.576	-15819.368
T1	真緯	93570.704	-15783.219
T1	真緯	93572.832	-15747.070
T1	真緯	93574.960	-15710.921
T1	真緯	93577.088	-15674.772
T1	真緯	93579.216	-15638.623
T1	真緯	93581.344	-15602.474
T1	真緯	93583.472	-15566.325
T1	真緯	93585.600	-15530.176
T1	真緯	93587.728	-15494.027
T1	真緯	93589.856	-15457.878
T1	真緯	93591.984	-15421.729
T1	真緯	93594.112	-15385.580
T1	真緯	93596.240	-15349.431
T1	真緯	93598.368	-15313.282
T1	真緯	93600.496	-15277.133
T1	真緯	93602.624	-15240.984
T1	真緯	93604.752	-15204.835
T1	真緯	93606.880	-15168.686
T1	真緯	93609.008	-15132.537
T1	真緯	93611.136	-15096.388
T1	真緯	93613.264	-15060.239
T1	真緯	93615.392	-15024.090
T1	真緯	93617.520	-14987.941
T1	真緯	93619.648	-14951.792
T1	真緯	93621.776	-14915.643
T1	真緯	93623.904	-14879.494
T1	真緯	93626.032	-14843.345
T1	真緯	93628.160	-

登記年月日：平成25年6月24日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月3日 福岡法務局八幡出張所 登記官

(14枚目)

存在量 土地積

地番 294-56

所在地 北九州市八幡西区美原町

世界測地系平面直角座標系 II

毎月基準点座標一覧表

点番	点名	X座標	Y座標	距離
29	0643657	93116.148	-24025.376	アルミクリア
9	0643656	93154.660	-24000.500	アルミクリア
31	11	93084.553	-24059.340	真鍮

引張点	材質	X座標	Y座標	距離
0643657	7mm277	93116.148	-24025.376	
11	真鍮	93084.553	-24059.340	
基準点	設置点	距離	方位	
11	0643657	46.367		
K12		55.857	19-15-21	
S3		45.810	23-11-34	
K7		39.853	15-03-66	
K54		38.040	15-37-30	
K53		37.378	18-39-23	
N2		38.246	17-40-30	
N8		45.478	24-35-21	
J19		56.575	20-00-05	
基準点	設置点	距離	方位	
0643657	11	46.367		
K12		19.483	250-59-42	
K8		18.509	283-57-41	
K7		14.105	305-37-09	
K24		14.148	313-35-25	
K53		15.022	314-41-32	
N2		14.929	337-02-42	
N8		19.490	291-51-21	
J19		20.966	250-29-23	

地番	測点	標識	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
① 294-56	K12	板付準拠尺	93106.982	-24008.184	160302.644568	10.818	
	K8	板付準拠尺	93099.956	-24016.410	115855.161840	7.501	
	K7	板付準拠尺	93102.158	-24023.581	-49176.270307	1.964	
	K64	板付準拠尺	93102.003	-24025.539	24746.305170	0.925	
	K53	板付準拠尺	93101.128	-24035.838	16938.215790	2.000	
	N2	板付準拠尺	93101.298	-24023.845	52299.910565	7.993	
	N8	板付準拠尺	93098.951	-24016.204	-128126.468340	11.879	
	J19	板付準拠尺	93106.633	-24007.143	-192801.365433	1.098	
			倍面積			38.153953	
			面積			19.0769265	
			地積			19.07	㎡

既許引張点

測量年月日 平成25年2月20日

報告書番号 1300029

製作者

申請人

縮尺 1/250

(平成25年6月21日作成)

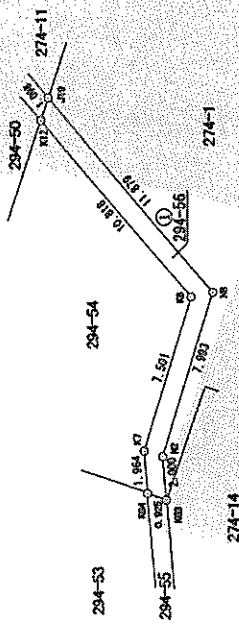
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

A4判に縮小

請求番号: 6-9



新区基準点
0643657



公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和8年3月3日 福岡法務局八幡出張所 登記官

地番 294-57, 294-59
 土地の所在 北九州市八幡西区美原町

世界測地系平面直角座標系 II

登記基準点
 ○ 6643657

引張点座標表

引張点	特異	X座標	Y座標	距離	角度
6643657	アルミクリア	93116.148	-24025.376		
T1	真鍮	93084.553	-24059.340		
境界点	距離	46.387			
FK9		37.718	47-58-00		
FK8		37.511	49-25-06		
J18		41.410	53-20-39		
J17		41.400	53-22-12		
J17-1		42.948	53-33-49		
R2		42.890	52-59-09		
PL2		36.280	47-57-17		
境界点	距離	36.512	46-25-51		
6643657 T1		46.387			
FK9		35.071	307-01-17		
FK8		35.986	307-39-31		
J18		39.661	303-06-41		
J17		39.675	303-08-03		
J17-1		40.146	301-56-10		
R2		39.791	301-21-38		
PL2		34.840	309-20-56		
PL3		33.915	308-44-11		

① 294-59

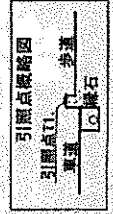
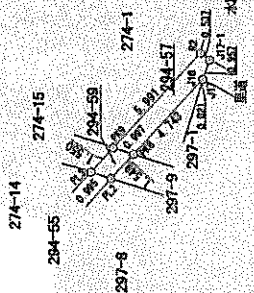
測点	座標	Xn	Yn	距離	角度
PL2	アルミクリア	93081.376	-24025.376	46282.606791	1.549
FK8	真鍮	93080.315	-24022.070	2690.471840	0.997
FK9	真鍮	93081.264	-24021.765	48253.755885	1.550
PL3	真鍮	93082.324	-24022.896	3690.564352	0.996
	併面積			2.788384	
	地積			1.3941970	
	面積			1.39	㎡

② 294-57

測点	座標	Xn	Yn	距離	角度
FK9	真鍮	93081.264	-24021.765	76644.537985	0.997
FK8	真鍮	93080.315	-24022.070	100796.605720	4.743
J18	真鍮	93077.068	-24018.612	78396.749669	0.021
J17	真鍮	93077.051	-24018.625	7902.177625	0.997
J17-1	真鍮	93078.739	-24017.720	2762.037600	0.537
R2	真鍮	93077.166	-24017.998	108678.712375	5.991
	併面積			10.194753	
	地積			5.0973765	
	面積			5.09	㎡

登記基準点座標値

点番	点名	X座標	Y座標	座標
29	6643657	93116.148	-24025.376	アルミクリア
9	T1	93084.553	-24059.340	真鍮
31	6643656	93194.660	-24000.800	アルミクリア



報告番号1300032

測量年月日 平成25年6月28日

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

縮尺 1/250

平成25年7月1日(作製)

(福岡県土地家屋調査士会員専用)

(1) 平成27年4月7日
平成27年4月3日 294番59は274番1
4に合

登記年月日：平成25年7月23日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

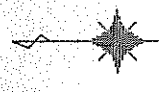
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和 8 年 3 月 3 日 福岡法務局八幡出張所 登記官

在 地 積 測 所 在 地 番 地 番

地 番	297-1, 297-9
土地の所在	北九州市八幡西区美原町

世界測地系平面直角座標系 II

測区基準点
G643657



引照点 処 理 表

引照点	材質	X座標	Y座標	距離	夾角
G643657	アルミタリテ	93116.148	-24025.376		
T1	基礎	93084.553	-24059.340		
境界点	隣接点	距離	夾角		
T1	G643657	46.387			
PK3		37.511	49-25-06		
PK2		37.177	52-22-41		
J17		41.400	53-22-12		
J18		41.410	53-20-39		
PL2		36.280	47-57-17		
PL1		35.798	52-00-10		
境界点	隣接点	距離	夾角		
G643657	T1	46.387			
PK3		35.986	307-39-31		
PK2		37.795	308-49-13		
J17		39.675	303-08-03		
J18		39.661	303-06-41		
PL2		34.840	309-20-56		
PL1		37.265	310-47-56		

登記基準点座標値

点番	点名	X座標	Y座標	標高
29	G643657	93116.148	-24025.376	アルミタリテ
31	T1	93084.553	-24059.340	基礎
9	G643656	93194.660	-24000.800	アルミタリテ

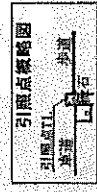
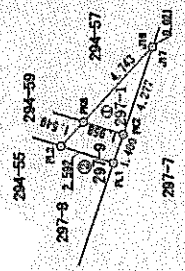
地番 ② 297-9

測点	標高	Xn	Yn	$Ox_{n+1} - X_{n+1}$	$Oy_{n+1} - Y_{n+1}$	距離
PK3	93080.315	-24023.199	93800.640993	2.592		
PK2	93078.908	-24023.990	70294.194740	1.400		
PK1	93078.450	-24022.667	-33799.892469	1.958		
J17	93077.051	-24022.070	-70288.576820	1.549		
J18	93077.068		6.366444			
PL2			3.182220			
PL1			3.19			

地番 ① 297-1

測点	標高	Xn	Yn	$Ox_{n+1} - X_{n+1}$	$Oy_{n+1} - Y_{n+1}$	距離
PK3	93080.315	-24022.070	-33198.500740	1.958		
PK2	93078.450	-24022.667	78409.985088	4.277		
J17	93077.051	-24018.655	33193.797150	0.021		
J18	93077.068	-24018.612	-78396.748568	4.743		
PL2			8.474530			
PL1			4.232650			
			4.23			

既得引照点
G11



報告書番号1300033

測量年月日平成25年6月28日

製作者		申請人		縮尺	1/250
-----	--	-----	--	----	-------

A 4判に縮小

請求番号：6-11

(1/2)

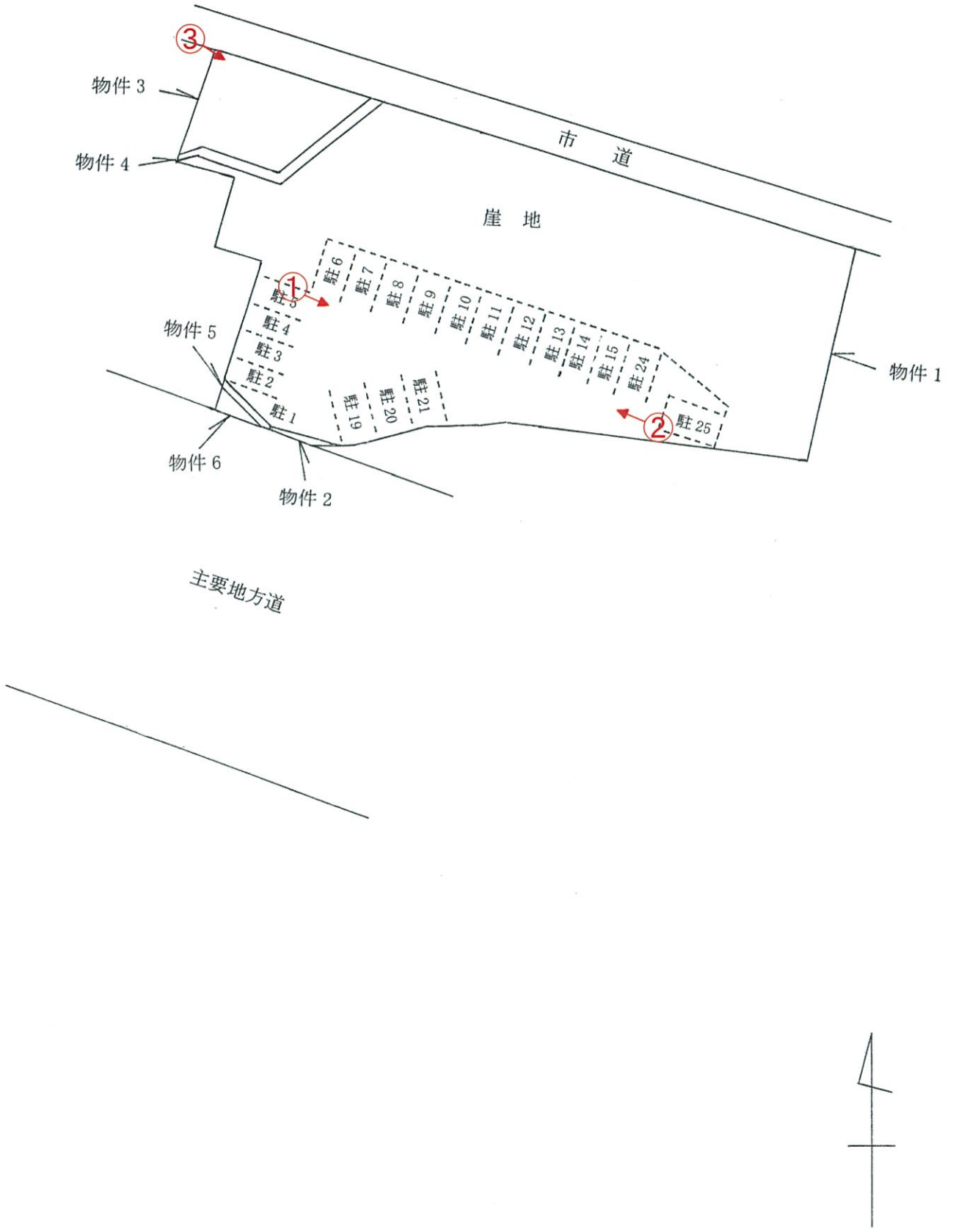
(1) 平成27年4月7日
平成27年4月3日 274番9は274番14
に合筆

(18枚目)

A4判に縮小

土地位置関係図（概略）

写真撮影位置方向

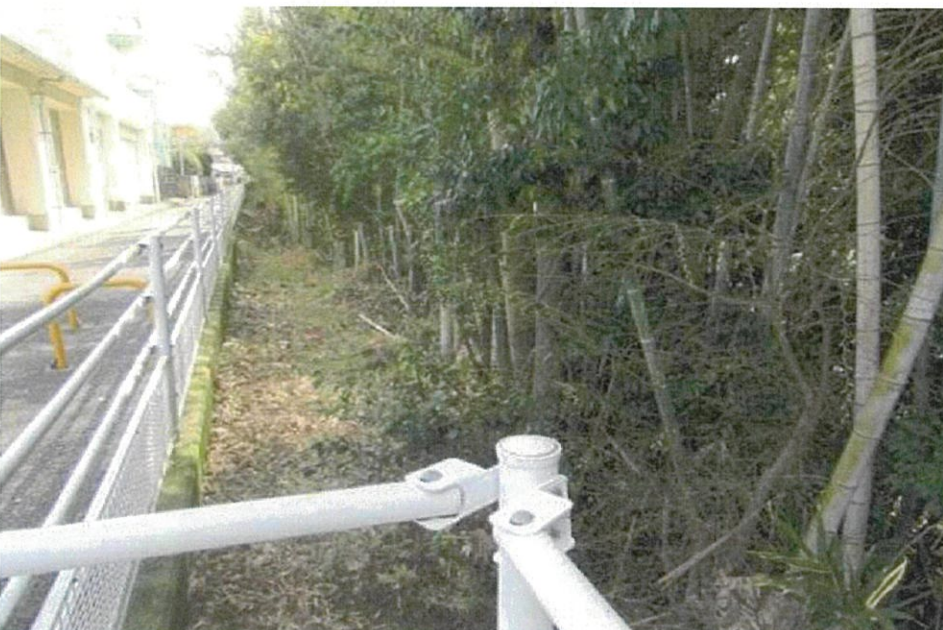




No. 1
本件土地を撮影



No. 2
同 上



No. 3
同 上

令和8年(ケ)第6号
令和8年3月26日現地調査
令和8年4月7日評価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
境 達 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 21,690,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 円
物件3 (土地)	金 1,820,000 円
物件4 (土地)	金 310,000 円
物件5 (土地)	金 80,000 円
物件6 (土地)	金 70,000 円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 等 地 番 目 地 積	北九州市八幡西区美原町 274番1 雑種地 1310㎡	特記事項のとおり
2	所 在 等 地 番 目 地 積	北九州市八幡西区美原町 274番16 雑種地 3.88㎡	同上
3	所 在 等 地 番 目 地 積	北九州市八幡西区美原町 294番54 山林 110㎡	同上
4	所 在 等 地 番 目 地 積	北九州市八幡西区美原町 294番56 雑種地 19㎡	同上
5	所 在 等 地 番 目 地 積	北九州市八幡西区美原町 294番57 雑種地 5.09㎡	同上
6	所 在 等 地 番 目 地 積	北九州市八幡西区美原町 297番1 宅地 4.23㎡	同上
番号	特 記 事 項		
1~6	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、地積測量図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。		
1	現況地目は、雑種地・山林である。		
4	現況地目は、山林である。		
6	現況地目は、雑種地である。		
住 居 表 示	北九州市八幡西区美原町10番29号付近		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1～6）

位置・交通 (直線距離)	筑豊電鉄「永犬丸」駅の東方、約220m 西鉄バス「榊姫神社」停留所の東方、約70m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在地域は、八幡西区の幹線道路沿いに位置する商住混在地域であり、事業所、店舗、共同住宅等が見られる。車両通行量はやや多いが、大型店はない。街路は勾配がある。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 建築基準法22条区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	1,452.20㎡ (登記地積合計) 不整形 (概ね地積測量図のとおり) 約9.5m 約31.5m 二方路地 南側の駐車場部分は緩い傾斜があり、北側は高低差約15mの崖地になっている。地勢に劣る。
接面道路の状況	南側で幅員約30.2mの舗装主要地方道とほぼ等高に接面(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。 北側で幅員約3.1mの舗装市道とほぼ等高に接面(建築基準法の道路に該当しない)。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 : なし(南側街路の目的土地近くに配管あり) ガス配管 : なし(南側街路の目的土地近くに配管あり) 下水道 : なし(南側街路の目的土地近くに配管なし) (注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・東側(隣接地274番7)と西側の一部(隣接地274番14北側・294番62)の境界付近は、竹、雑木等が生える崖地であり、立入りができず、現地での境界は不明確である。 ・南側は、主要地方道接面部分以外は水路に隣接しているが、水路は大部分が埋められており、現地での境界は不明確である。 ・高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えている崖地を内包している。崖地の一部はコンクリートで覆われた土留めが施され、その他は竹、雑木等が生えている。専門家の調査によって福岡県建築基準法施行条例5条の規制(崖の崩壊が発生しないと認められなければ、崖から一定の範囲は居室を有する建築物を建てられない。)を受けると判断される可能性がある。 	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	75,800	0.39	1,310	38,730,000
2	75,800	0.39	3.88	110,000
3	75,800	0.39	110	3,250,000
4	75,800	0.39	19	560,000
5	75,800	0.39	5.09	150,000
6	75,800	0.39	4.23	130,000

【注】 計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。(以下同じ)

ア 標準画地価格：標準地「北九州八幡西5-8」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 84,100\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 75,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
0.95 × 1.01 × 1.16 × 1.00 = 1.11

イ 個 別 格 差：奥行長大 不整形 地勢に劣る 二方路地 個別格差
0.99 × 0.99 × 0.39 × 1.01 = 0.39

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
1	38,730,000	0.80	0.70	21,690,000
2	110,000	0.80	0.70	60,000
3	3,250,000	0.80	0.70	1,820,000
4	560,000	0.80	0.70	310,000
5	150,000	0.80	0.70	80,000
6	130,000	0.80	0.70	70,000
一括価格 (合計)				24,030,000

イ 市場性修正 : 現地での境界が不明確な箇所があること、コンクリートで覆われた土留め、竹、雑木等が存しており管理が困難であること等により、市場性に劣るため、▲20%の市場性修正を行う。

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

第6 参考価格資料

地価公示価格：標準地「北九州八幡西5-8」
所在地：北九州市八幡西区三ヶ森3丁目19番外
住居表示：三ヶ森3-13-9
価格：84,100 円/㎡（対前年変動率 +1.7%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：429 ㎡
地域の概要：小売店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域
接面街路：南西側幅員8.0m県道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：筑豊電鉄「三ヶ森」駅の南東方、道路距離90m。
用途指定等：市街化区域
近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%）
準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地位置関係図	1 葉
3 写真撮影位置図	1 葉
4 現況写真	1 葉

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以上



