

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日から 令和 8 年 9 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 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 8 月 18 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	16,820,000 13,456,000	一括	3,364,000	538,989	115,495
1	15,180,000				
2	40,000				
3	1,270,000				
4	220,000				
5	60,000				
6	50,000				
備考					



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 2 9 4 番 5 7
地 目 雑種地
地 積 5. 0 9 平方メートル
- 6 所 在 北九州市八幡西区美原町
地 番 2 9 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4. 2 3 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 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 2 9 4 番 5 7
地 目 雑種地
地 積 5. 0 9 平方メートル
- 6 所 在 北九州市八幡西区美原町
地 番 2 9 7 番 1
地 目 宅地
地 積 4. 2 3 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 | 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 |
| 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 |
| 5 | 所 | 在 | 北九州市八幡西区美原町 |
| | 地 | 番 | 2 9 4 番 5 7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5. 0 9 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	2 9 7 番 1
	地	目	宅地
	地	積	4. 2 3 平方メートル

(土地用)

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 1 0 番 2 9 号		付 近
土 地	物件 1～6		
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2, 5, 6） ☒ 山林（物件 3, 4） ☐ ☒ 雑種地・一部山林（物件 1 ）		
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
そ の 他 の 事 項			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 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
■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)

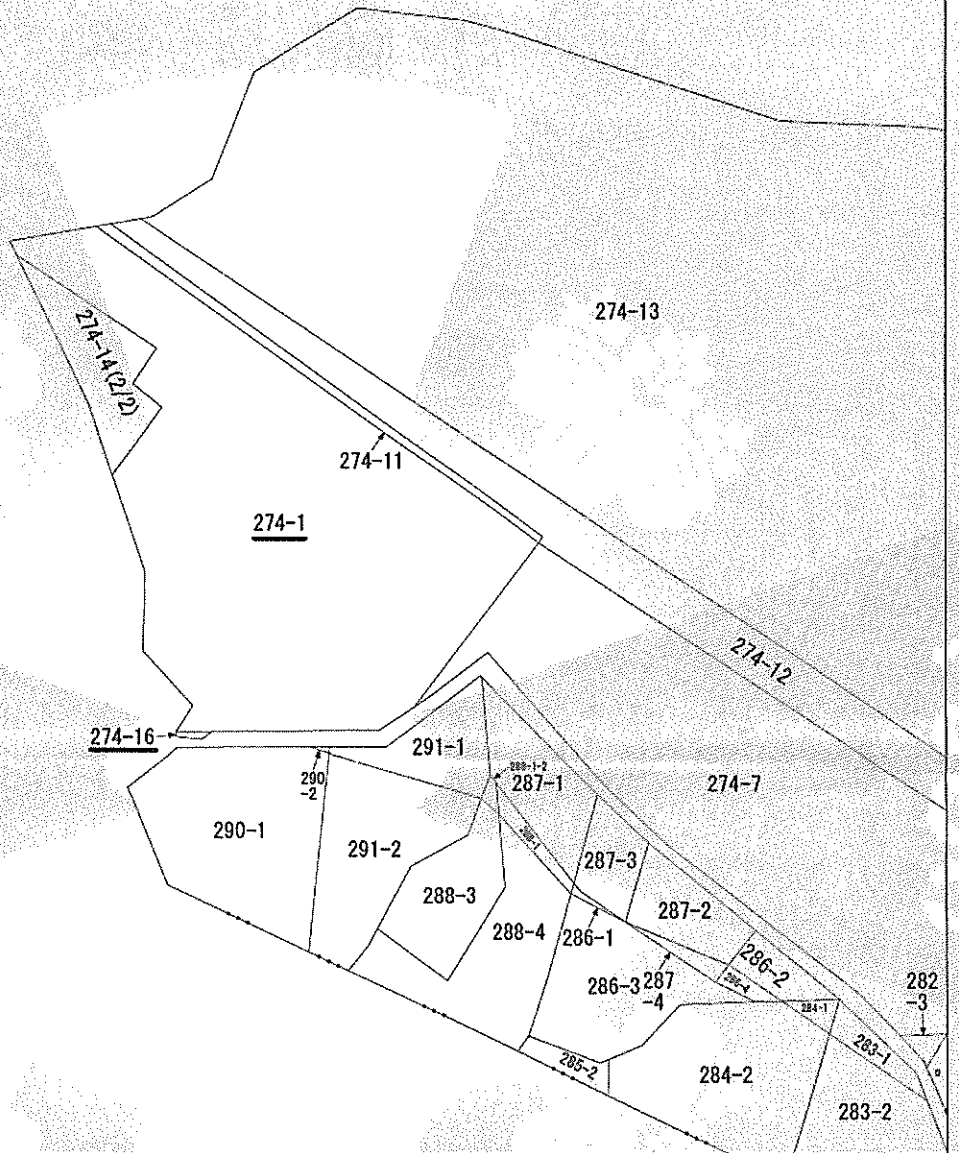
調査の経過

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)

- ☐ 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。
- ☐ 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。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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		座標系又は記号番		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。

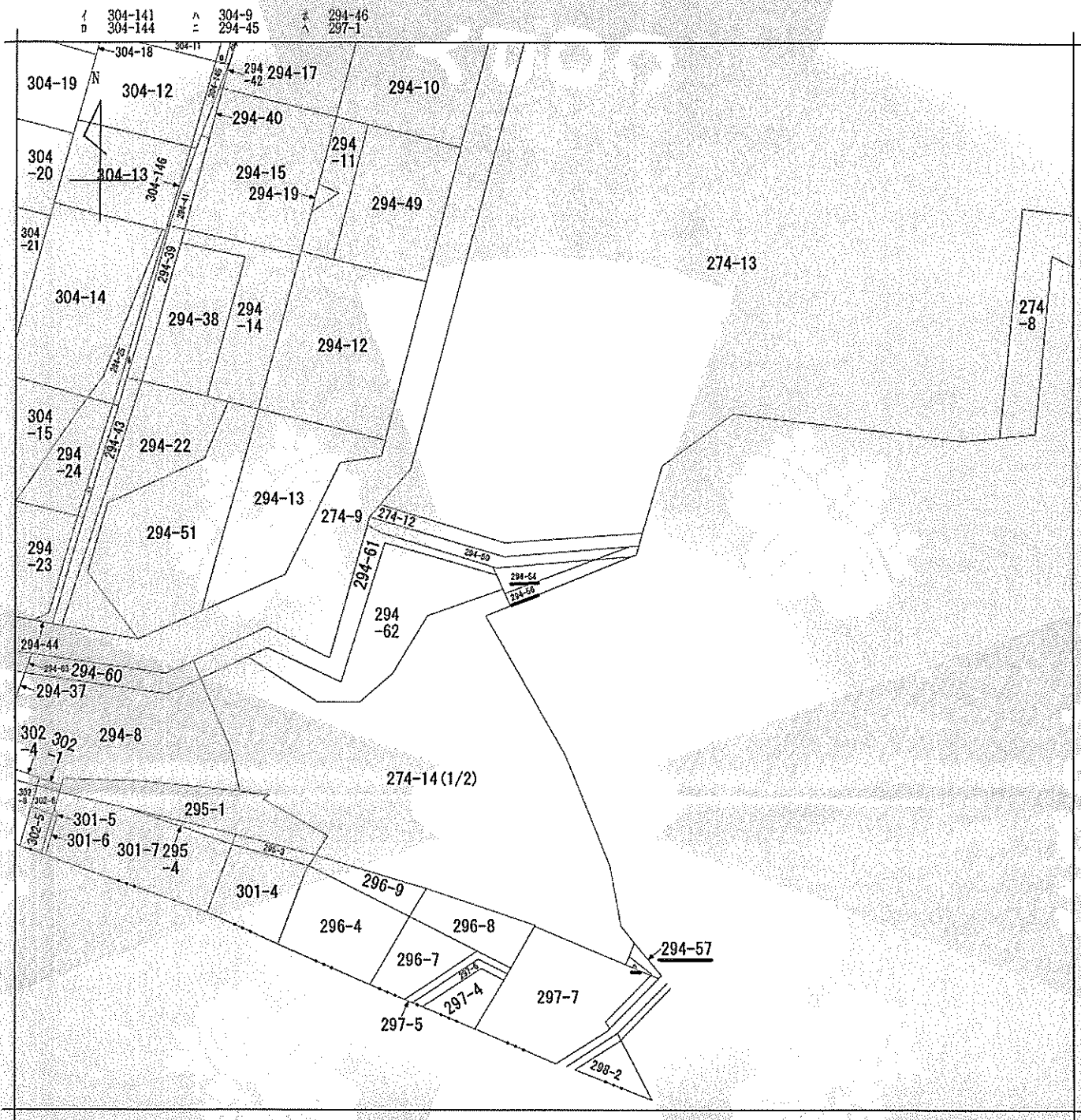
A 4 判に縮小

令和8年3月3日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：6-4
(1/1)

(7枚目)

公用



(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	縮尺不明	精度	座標系又は記号	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		

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

登記年月日：平成25年7月23日

次頁に図面に図面に関する変更内容を示す。

令和8年3月3日 福岡法務局八幡出張所 登記官

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。

土地所測量図

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

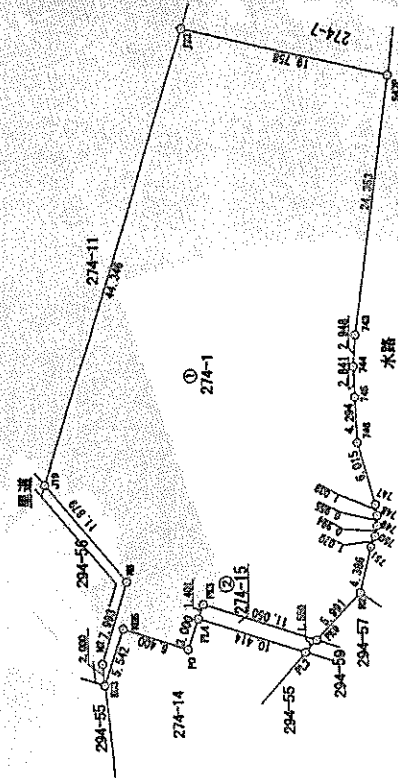
引張点	材料	X座標	Y座標	距離	方位
0643657	アルミクリフ	93116.148	-24025.376	46.387	
T1	真鍮	93084.553	-24059.340	20.566	250-23-23
測量点	測量点	距離	方位		
T1	0643657	46.387	20-00-06		
N1		56.478	24-29-21		
N2		38.248	17-40-30		
N3		37.578	16-36-23		
N4		41.450	12-04-44		
N5		37.789	29-41-00		
N6		40.361	31-57-00		
N7		41.581	32-54-40		
N8		37.718	47-56-00		
N9		45.990	52-55-09		
N10		46.970	53-14-29		
N11		46.014	53-31-19		
N12		49.947	53-19-19		
N13		50.930	52-55-11		
N14		64.400	50-15-42		
N15		60.635	49-33-49		
N16		63.440	49-08-44		
N17		64.384	49-00-31		
N18		90.731	49-24-48		
N19		95.003	37-29-12		
N20		95.512	46-25-51		

既知引張点
○ T1

測線リスト

座番	点名	X座標	Y座標	距離
29	0643657	93116.148	-24025.376	アルミクリフ
31	T1	93084.553	-24059.340	真鍮
130	0643656	93194.860	-24000.800	アルミクリフ

測量基準点
○ 0643657



地番	座番	Xn	Yn	Out-1 - Xn-1)Yn	距離
N14	測量点	93092.241	-24019.718	227298.591434	10.414
N15	測量点	93082.324	-24022.896	263689.320392	1.550
N16	測量点	93081.254	-24021.765	-227317.962195	11.069
N17	測量点	93091.787	-24018.393	-263549.839961	1.401
N18	測量点	93091.787	-24018.393	30.058670	
N19	測量点	93091.787	-24018.393	15.029350	
N20	測量点	93091.787	-24018.393	15.02	

報告書番号1300034

測量年月日平成25年6月28日

平成 25 年 7 月 1 日 (作製)

作製者

申請人

縮尺 500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

A 4 判に縮小

(1) 平成27年4月7日
平成27年4月3日 274番15は274番1
4に合筆

(10枚目)

A4判に縮小

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 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：6-7

兼 測量図 所在地

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

求積表

地番	274-16					
No.	種類	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離	
749	A	93075.545	-24011.167	133775.637595	0.99	
750	A	93075.739	-24012.144	-182614.578336	1.07	
751	A	93076.145	-24013.129	-488742.842646	4.39	
R2	A	93077.166	-24017.395	-427317.269106	0.54	
J17-1	B	93076.739	-24017.720	349968.538640	4.32	
CP1	B	93075.347	-24013.635	609922.748891	2.48	
A:新設金属板		合計		-7.764962		
B:新設金属板		合計面積		3.8824810		
		地積		3.88	㎡	
		坪数		1.17	坪	

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	-24075.155
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

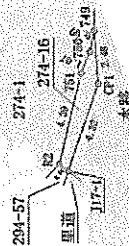
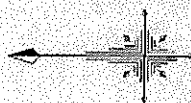
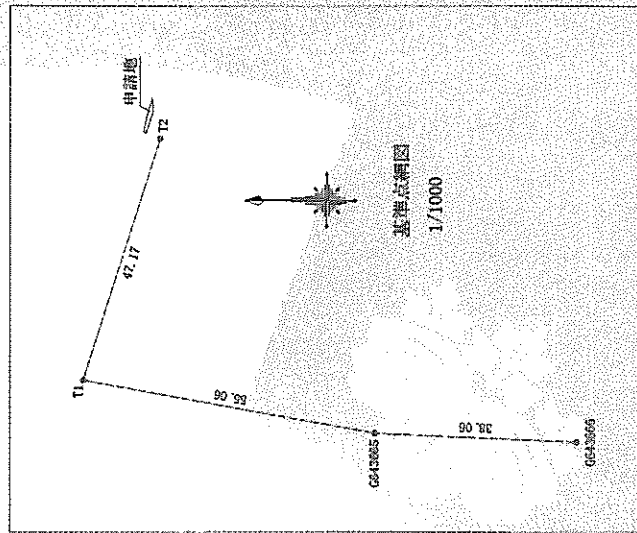
作成者

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)

A4判に縮小

請求番号：6-8

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

境界線の種類
A. 磁石測量
B. 新設測量
C. 既設コンクリート杭
D. 既設金属杭
E. 既設金属板

境界線の種類
A. 磁石測量
B. 新設測量
C. 既設コンクリート杭
D. 既設金属杭
E. 既設金属板

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/2	距離
E3	A	93106.159	-24045.498	133974.482382	1.400
E4	C	93101.476	-24045.024	-72402.78254	1.800
E5	A	93103.170	-24045.415	-2509.49215	5.602
E6	A	93101.597	-24040.038	45363.551706	5.401
E7	A	93101.343	-24034.646	-7738.06276	9.135
E8	B	93102.003	-24035.539	-24138.743567	9.853
E9	B	93111.336	-24032.348	-277083.255564	6.300
E10	A	93112.246	-24038.551	-88321.218724	2.010
E11	A	93115.020	-24032.506	-188371.917160	22.445
E12	A	93121.106	-24031.110	-15104.334780	4.110
E13	A	93121.718	-24035.174	-21360.994812	3.678
E14	A	93121.994	-24032.887	-7434.181550	4.047
E15	A	93121.037	-24032.887	6232.287733	3.982
E16	B	93121.735	-24035.858	22290.637074	9.000
E17	B	93112.774	-24036.025	230415.577175	3.422
E18	B	93111.928	-24032.709	22884.480008	9.001
E19	D	93103.262	-24035.140	117750.730020	4.084
E20	C	93107.035	-24033.576	74669.276328	18.410
E21				1315.171804	
E22				653.0559030	
E23				653.03	

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/2	距離
E24	B	93111.356	-24022.348	119657.270892	9.853
E25	B	93102.003	-24035.539	22056.356642	1.954
E26	A	93102.158	-24023.581	40176.270307	7.501
E27	A	93099.566	-24016.410	-115655.181640	10.818
E28	A	93106.962	-24008.184	-273213.133920	14.818
E29				221.642181	
E30				110.8310005	
E31				110.82	

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/2	距離
E32	A	93115.200	-24094.150	302335.747950	12.146
E33	E	93103.056	-24094.378	256317.546170	2.130
E34	D	93102.585	-24092.251	-16792.345917	0.895
E35	D	93103.753	-24091.897	-36764.234822	8.012
E36	D	93104.461	-24083.915	11025.202255	18.813
E37	D	93103.262	-24085.140	-170694.400380	9.001
E38	B	93111.039	-24042.709	-22884.480008	3.422
E39	B	93112.774	-24035.025	-236015.577175	9.000
E40	B	93121.735	-24035.858	-202394.810644	3.976
E41	A	93121.192	-24070.797	34710.082724	3.935
E42	A	93123.230	-24074.628	107398.731328	13.455
E43	A	93115.106	-24037.596	113346.547744	4.523
E44	A	93115.020	-24031.989	30232.535334	2.200
E45				683.703099	
E46				434.3515495	
E47				434.35	

合計 1303.2585400㎡

測量年月日平成25年2月20日

(平成25年3月10日作成)

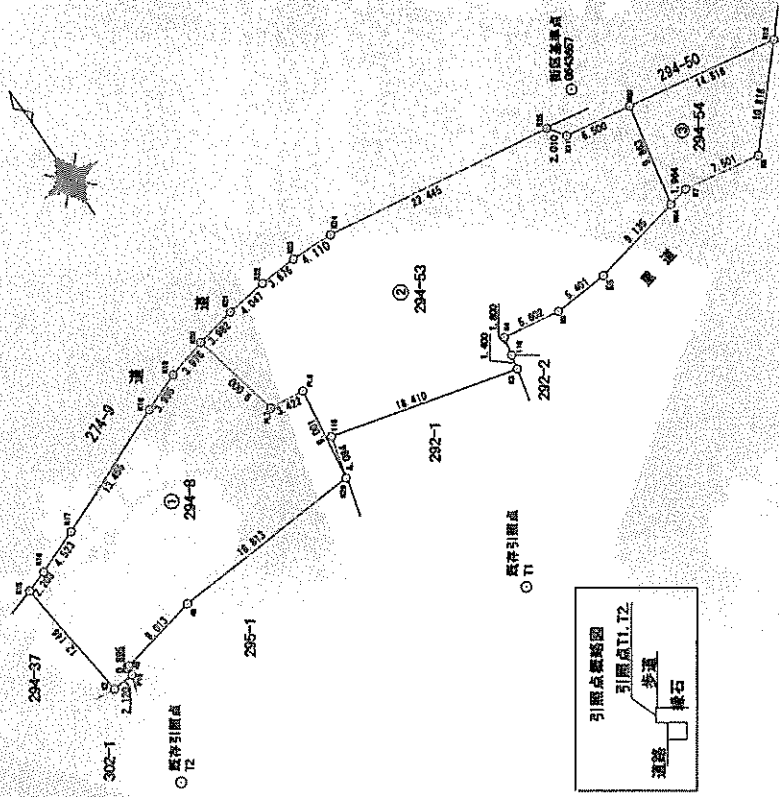
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

報告書番号1300013

申請人

縮尺 1/500

1/2



点名	X座標	Y座標
6643856	93194.660	-24000.800
6643857	93116.148	-24025.376
6643858	93034.240	-24073.453
6643859	92946.216	-24075.155

登記年月日：平成25年4月11日

これは図面に記載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

(13枚目)

請求番号：6-8

(2/2)

A 4 判に縮小

測量年月日平成25年2月20日

報告書番号1300013

作製者

(平成 25 年 3 月 10 日作製)

申請人

縮尺

1

世界測地系平面直角座標系 II

地番 294-8-294-53, 294-54

土地積算 土地所在 図

土地の所在 北九州市八幡西区美原町

2

引照点処理表

引照点	計算	X 座標	Y 座標
T2	真価	93022.469	-24095.469
T1	真価	93041.553	-24059.340
境界点	後視点	距離	方位角
	T1	26.986	
K15		46.379	29-00-09
K2		39.634	15-28-46
P16		37.705	16-49-09
48		37.797	18-10-15
49		31.637	25-39-08
K26		19.587	60-25-03
P16		27.581	70-37-30
P17		29.002	64-18-56
K20		37.934	66-12-39
K19		36.389	60-16-38
K18		38.872	54-28-57
K17		42.804	38-19-57
K16		45.074	31-13-28
K3		23.210	117-05-52
K4		21.834	115-05-21
K5		25.789	114-26-13
K6		29.823	126-11-47
K24		37.468	90-19-49
K23		37.398	84-00-15
K22		37.444	78-24-24
K21		37.641	72-14-04
I15		22.878	66-05-16
I7		38.858	141-25-46
I8		45.610	147-54-14
K12		65.857	143-58-01

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)

A4判に縮小

請求番号：6-9

土地積測量図

地番 294-56

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

使用基準点座標一覧表

点名	点番	X座標	Y座標	距離
29 0643567	93116.148	-24025.376	アルミクリア	
9 0643566	93194.060	-24000.800	アルミクリア	
31171	93054.553	-24059.340	真鍮	

引照点座標表

引照点	材質	X座標	Y座標	距離
0643567	アルミクリア	93116.148	-24025.376	
T1	真鍮	93054.553	-24059.340	
基準点	鉛線点	距離	角度	
K12	T1	0643567	46.387	19-15-21
K3		55.857	45.010	23-11-34
K7		29.558	16-43-06	15-37-30
K4		38.040	15-37-30	15-37-30
K3		37.378	15-37-23	17-40-30
K2		39.246	21-28-21	20-00-05
K8		45.475	56.675	46.387
J19	鉛線点	距離	角度	
K12	0643567	T1	46.387	19-15-21
K3		19.453	230-59-42	23-11-34
K7		18.509	283-57-21	15-37-30
K4		14.106	345-37-09	15-37-30
K3		14.146	313-35-25	17-40-30
K2		15.027	314-41-32	20-00-05
K8		14.993	327-25-42	46.387
J19		19.493	284-51-21	56.675

地番	測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
294-56	K12	既存準拠点	93106.982	-24008.184	160302.644568	10.818
	K3	既存準拠点	93099.956	-24016.410	115855.161840	7.501
	K7	既存準拠点	93102.168	-24023.581	-49176.270307	1.964
	K4	既存準拠点	93102.003	-24025.539	24746.305170	0.925
	K3	既存準拠点	93101.128	-24035.838	16938.215790	2.000
	K2	既存準拠点	93101.298	-24023.845	52294.910565	7.993
	N8	既存準拠点	93098.951	-24016.204	-128126.448340	11.879
	J19	既存準拠点	93106.633	-24007.143	-192801.365433	1.098
		倍面積			38.153853	
		面積			19.0769265	
		面積			19.07	m

概算引照点 II

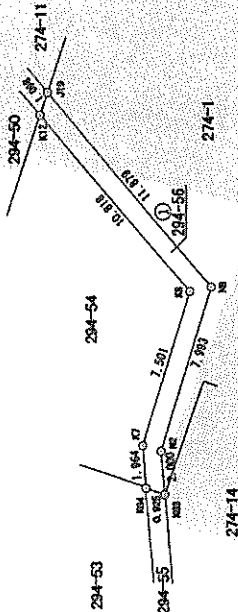
測量年月日平成25年2月20日

報告書番号1300029

申請人 平成25年6月21日(作製)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

縮尺 1/250



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 福岡法務局八幡出基所 登記官

登記官

(15枚目)

A 4 判に縮小

地 番 294-57, 294-59 土地所 在 地 積 測 量 図

世界測地系平面直角座標系 II 北九州市八幡西区美原町

登記基準点
○ 6943657

引 張 点 処 理 表

引張点	材質	X座標	Y座標	距離	角度
6943657	アルミクリア	93116.148	-24025.376		
T1	真鍮	93084.553	-24059.340		
境界点	銅板点後視点	距離	角度		
T1	6943657	46.387			
FK9		37.718	47-56-00		
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		42.590	52-55-09		
FL2		36.290	47-57-17		
FL3		36.512	46-25-51		
境界点	銅板点後視点	距離	角度		
6943657	T1	46.387			
FK9		35.071	307-01-17		
FK8		35.996	307-35-31		
J18		39.661	303-04-41		
J17		39.675	303-05-03		
J17-1		40.146	301-55-10		
R2		39.791	301-21-38		
FL2		34.840	309-20-56		
FL3		33.915	308-44-11		

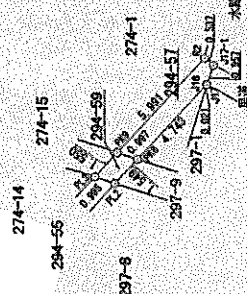
登記基準点座標値

点番	点名	X座標	Y座標	補綴
29	6943657	93116.148	-24025.376	アルミクリア
9	T1	93084.553	-24059.340	真鍮
31	6943656	93194.660	-24000.800	アルミクリア

○ T1 既存引張点

地番	(2) 294-59					
測点	位置	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距離	
FK2	既設銅板点	93081.376	-24023.199	48362.606791	1.549	
FK3	既設銅板点	93090.315	-24022.070	2690.471840	0.997	
FK9	既設銅板点	93081.264	-24021.765	-48259.725885	1.550	
FK3	既設銅板点	93082.224	-24022.896	-2650.564352	0.995	
			倍面積	2.788394		
			地積	1.3941970		
			面積	1.39		m ²

地番	① 294-57				
測点	標識	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距離
FK9	既設銅板点	93081.264	-24021.765	-75644.537985	0.997
FK8	既設銅板点	93080.315	-24022.070	100796.605720	4.743
J18	既設銅板点	93077.068	-24018.612	78396.749568	0.021
J17	既設銅板点	93077.061	-24018.625	7902.127625	0.957
J17-1	既設銅板点	93076.799	-24017.720	-2762.037800	0.537
R2	既設銅板点	93077.166	-24017.396	-105678.712376	5.991
			倍面積	10.194763	
			地積	5.0973765	
				5.09	㎡



測量年月日平成25年5月28日

報告書番号1300032

平成 25 年 7 月 1 日 (作製)

(福岡県土地家屋調査士会員専用)

申請人

縮尺 1/250

作製者

(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

(16枚目)

A4判に縮小

請求番号：6-10

(2/2)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

登記年月日：平成25年7月23日

次頁に図面に関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説明した書面である。
令和8年3月3日 福岡法務局八幡出張所 登記官

地 番 297-1, 297-9 土地所測量図

世界測地系平面直角座標系Ⅱ 北九州市八幡西区美原町

地区基準点
G643657

引張点処理表

引張点	材質	X座標	Y座標
G643657	アルミクリア	93116.148	-24025.376
T1	銅線	93084.553	-24059.340
境界点	界域点後視点	距離	夾角
T1	G643657	46.387	
PK8		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	界域点後視点	距離	夾角
G643657	T1	46.387	
PK8		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	補遺
29	G643657	93116.148	-24025.376	アルミクリア
31	T1	93084.553	-24059.340	銅線
9	G643656	93194.660	-24000.800	アルミクリア

境界引張点
GTT

地番	測量	Xn	Yn	$Gn+1 - Gn-1$	距離
測点	補遺				
PL2	境界引張点	93081.376	-24023.199	33904.640993	2.592
PL1	境界引張点	93078.908	-24023.990	70294.194740	1.400
PK2	境界引張点	93078.450	-24022.667	-33796.882469	1.958
PK8	境界引張点	93080.315	-24022.070	-70298.576520	1.549
			積面積	6.396444	
			地積	3.182220	
			地積	3.18	m ²

地番	測量	Xn	Yn	$Gn+1 - Gn-1$	距離
測点	補遺				
PK8	境界引張点	93080.315	-24022.070	-33198.500740	1.958
PK2	境界引張点	93078.450	-24022.667	78006.985088	4.277
J17	境界引張点	93077.051	-24018.625	33193.739750	0.021
J18	境界引張点	93077.068	-24018.612	-78396.748568	4.743
			積面積	8.474530	
			地積	4.2372650	
			地積	4.23	m ²



報告書番号1300033

測量年月日平成25年6月28日

作製者

（平成25年7月1日作成）

由 譲 入

縮尺 1/250

（福岡県土地家屋調査士会会員専用）

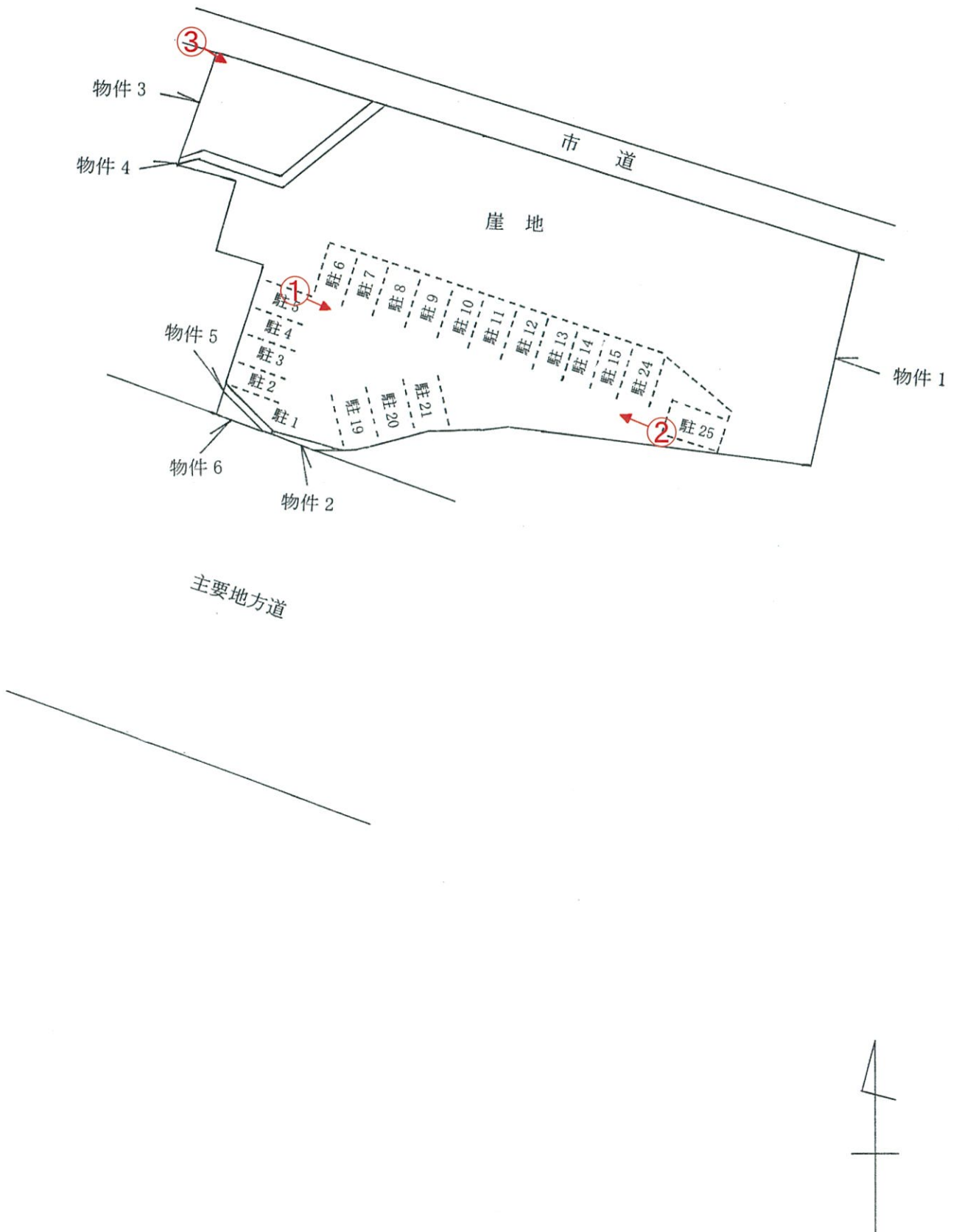
(1) 平成27年4月7日
平成27年4月3日 274番9は274番14
に台筆

(18枚目)

A 4 判に縮小

土地位置関係図（概略）

写真撮影位置方向





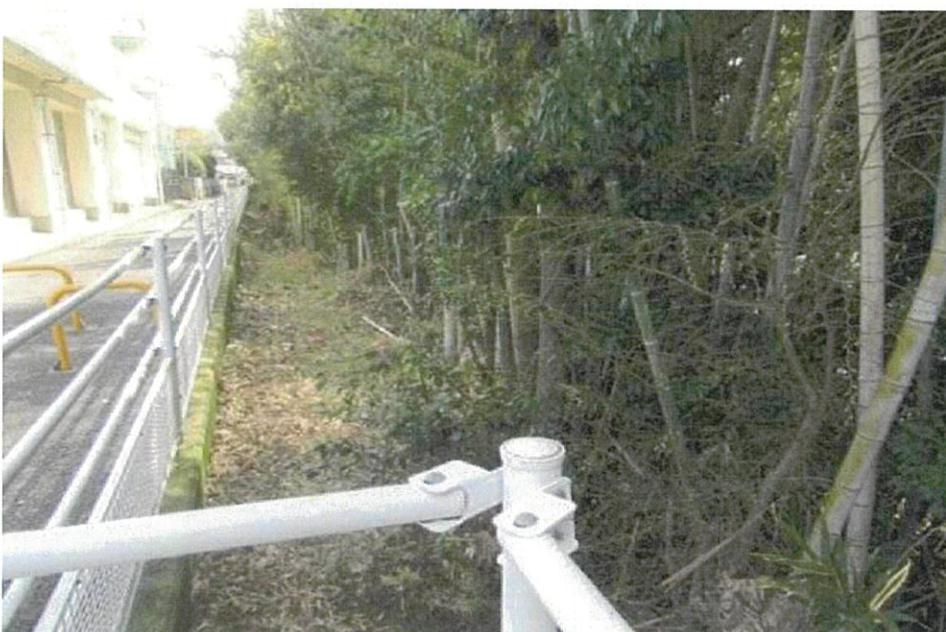
No. 1

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 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㎡	特記事項のとおり
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㎡	同上
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㎡	同上
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㎡	同上
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㎡	同上
6	所 地 地 地 在 番 目 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ので、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	・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、土壤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。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 84,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 75,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 1.01 & \times & 1.16 & \times & 1.00 & = & 1.11 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{奥行長大} & & \text{不整形} & & \text{地勢に劣る} & & \text{二方路地} & & \text{個別格差} \\ & & 0.99 & \times & 0.99 & \times & 0.39 & \times & 1.01 & = & 0.39 \end{array}$$

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） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評価額（円） 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 : 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

(B I T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

