

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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 1月 7日から 令和 8年 1月 14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 20日 午前 9時30分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月 4日 午前 9時50分 場 所 福岡地方裁判所第4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、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。同証明書の交付については、物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年12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	2,030,000 1,624,000		406,000	23,605	5,823
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区向野一丁目193番地

建物の名称 メゾン・ド・シャトラン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向野一丁目193番の413

建物の名称 413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.34平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福岡市南区向野一丁目193番

地 目 宅地

地 積 1321.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242374分の2048



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市南区向野一丁目193番地

建物の名称 メゾン・ド・シャトラン

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 向野一丁目193番の413

建物の名称 413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.34平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 福岡市南区向野一丁目193番

地 目 宅地

地 積 1321.00平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242374分の2048



令和7年(ケ)第129号
令和7年9月9日受理
令和7年10月6日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

(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（一棟の建物の表示）

所 在 福岡市南区向野一丁目193番地

建物の名称 メゾン・ド・シャトラン

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 向野一丁目193番の413

建物の名称 413

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 18.34平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 福岡市南区向野一丁目193番

地 目 宅地

地 積 1321.00平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 242374分の2048

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	福岡市南区向野一丁目12番10-413号		
建物	物件1		
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 (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 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：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅(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		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 5,000円 修繕積立金 7,010円 (令和7年2月まで 5,510円) 水道料 2,500円		令和7年9月30日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある 令和7年9月分まで 計869,271円 (遅延損害金を含む) ☐ 不明
管理会社等	(株)プレストサービス		
その他の事項			
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)		
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 平成 年() 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
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
■管理会社社員	1 本件建物について、管理費等の額は2枚目記載のとおりです。 2 本件建物は、約5年前から空き家の状態になっています。

(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 (接道)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公道(1006番, 1008番, 1007番)に接道している。

2 (占有状況等)

本件建物の占有状況等は、関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

3 (損傷等)

本件建物について、全体的に経年に伴う老朽化のほか、次のとおり損傷等がある。

- (1) 防水パン(洗濯機)置場の扉が撤去されている。
- (2) 玄関扉の蝶番にサビが生じている。
- (3) 玄関扉枠の塗装が劣化している。
- (4) 窓際のコンセントカバーが無くなっている。
- (5) 目的物件では使用しない扉が取り外された状態で残置されている。

4 (照会結果)

本件建物の占有状況等について、所有者に照会したが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

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 9 月 9 日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 9 月 9 日 (火) 13:00 - 13:20	福岡法務局	公図、地積測量図等の調査
R 7 年 9 月 9 日 (火) 13:40 - 14:00	物件所在地	現地特定、写真撮影
R 7 年 9 月 11 日 (木) 8:30 - 8:40	執行官室	管理費等の照会
R 7 年 9 月 11 日 (木) 8:50 - 9:00	執行官室	占有状況等について所有者に対し書面照会
R 7 年 9 月 18 日 (木) 16:00 - 16:30	執行官室	占有状況等について管理会社社員から電話聴取
R 7 年 9 月 25 日 (木) 11:00 - 11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影

(特 記 事 項)

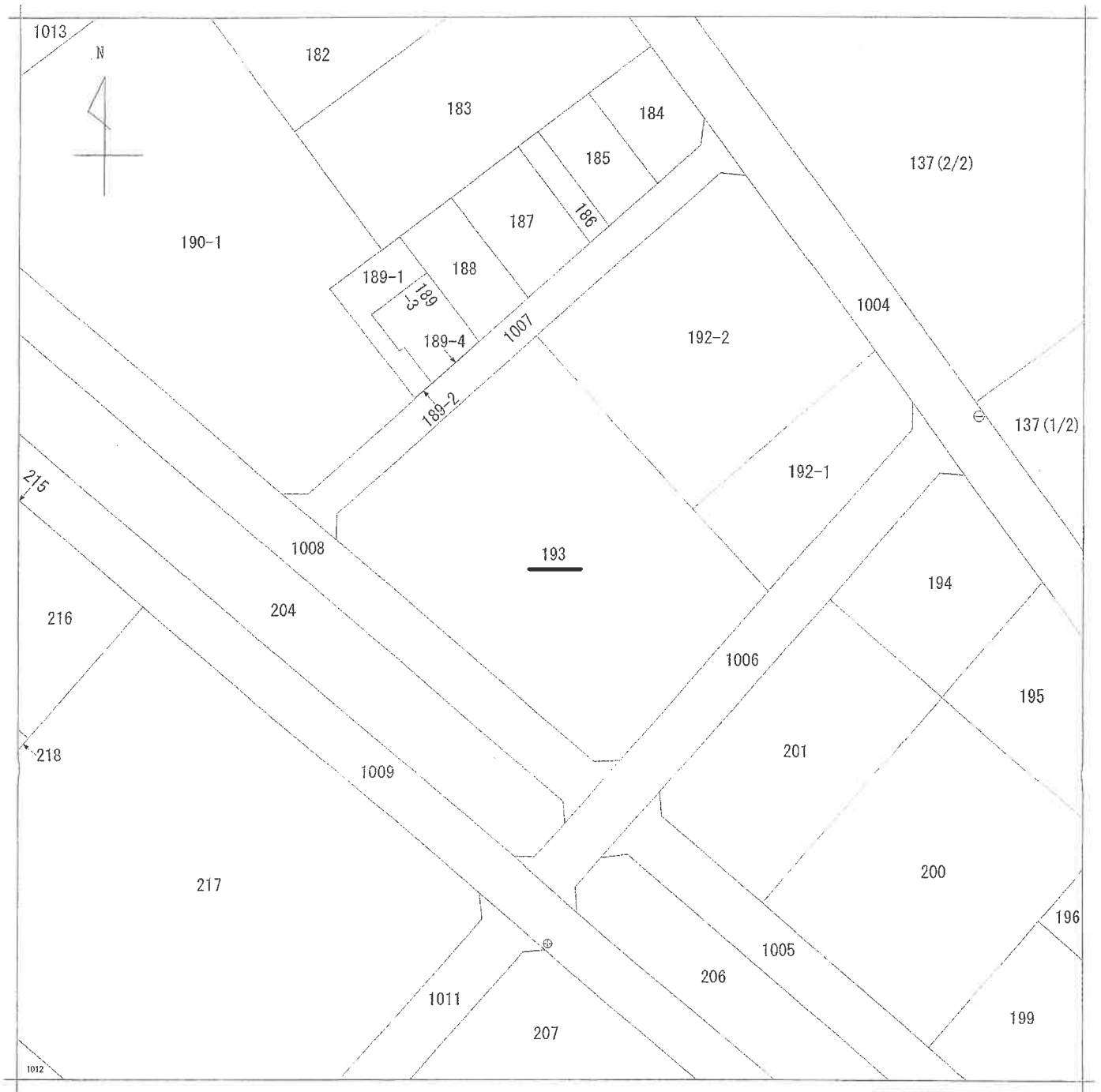
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。
解錠することができなかった。

☒ 令和7年9月25日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち会わせ、管理会社の鍵を借用して解錠し、
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



地番区域見出
向野1丁目

請求部	所在	福岡市南区向野一丁目				地番	193番			
出力縮	1/500	精度区	甲二	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和62年1月6日				備付年月日 (原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月9日
福岡法務局

請求番号: 66-1
(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和63年12月15日

公用

616944

各階平面図

家屋番号
向野1丁目
193-413

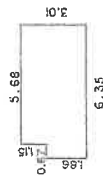
建物図面図
各階平面図

建物の所在
福岡市南区向野1丁目193番地 メゾン・ド・シャトラン

63.
12.
15

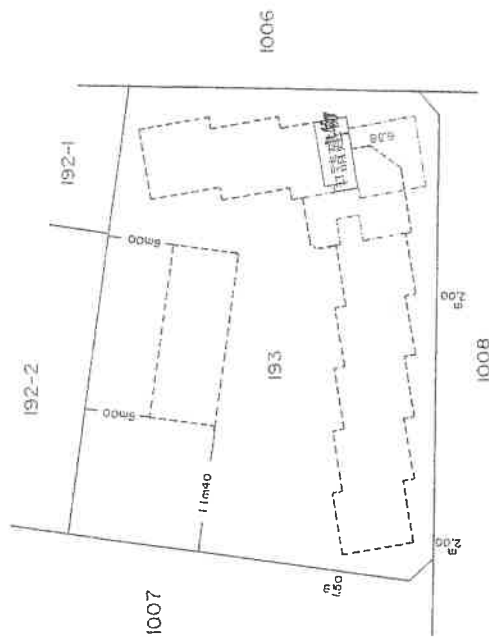


建物の存する部分 4 階
建物番号 413



$$\begin{array}{rcl} 1.86 & \times & 0.67 & = & 1.2462 \\ 3.01 & \times & 5.68 & = & 17.0968 \\ & & & = & 18.3430 \end{array}$$

4 階部分床面積 18.34 m²



写真撮影位置方向

①

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

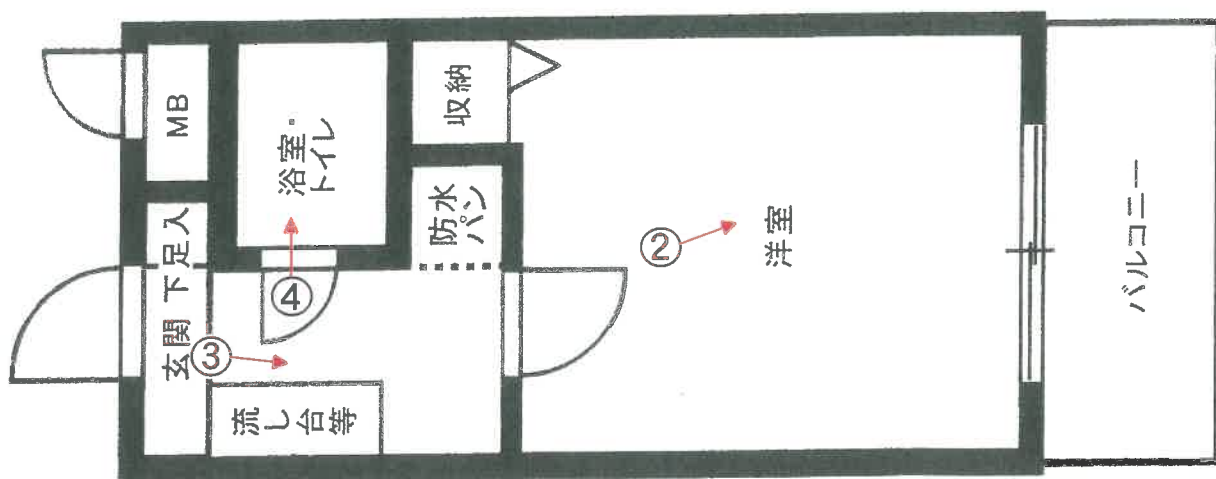
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月9日

福岡法務局

間取図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件建物(1棟)を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

No. 4

本件建物の室内を撮影



令和 7 年（ケ）第 129 号
令和 7 年 9 月 25 日 現地調査
令和 7 年 10 月 6 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 内 浩 幸

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 2,030,000 円

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 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	所 在	福岡市南区向野一丁目193番地	
	建 物 の 名 称	メゾン・ド・シャトラン	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	向野一丁目193番の413	
	建 物 の 名 称	413	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	4階部分 18.34 m ²	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	所 在 及 び 地 番	福岡市南区向野一丁目193番	
	地 目	宅地	
	地 積	1,321.00 m ²	
	(敷地権の表示)		
	土 地 の 符 号	1	
	敷 地 権 の 種 類	所有権	
	敷 地 権 の 割 合	2048 / 242374	
特 記 事 項			
・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税公課証明書記載の床面積21.75㎡を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量は、現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、可能な範囲での概測および収集した資料からは、概ね登記数量程度と思われる。よって、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示	福岡市南区向野一丁目12番10－413号		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「大橋」駅の北西方、約690m。 西鉄バス「南市民センター」停留所南西方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が存する近隣は、西鉄天神大牟田線の軌道沿いに中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。今後とも地域の状況に大きな変化はなく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条の規定に基づく区域 第二種20M高度地区 景観計画区域(一般市街地ゾーン) 屋外広告物地域区分(住居系地域) 浸水想定区域内(福岡市ハザードマップ)
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	1,321.00㎡ (登記地積) ほぼ台形 (別添「公図写」参照) 約46m・最大約34m 三方路地
接 面 道 路 の 状 況	南西側で、幅員約6mの舗装市道と等高に接面している。 南東側で、幅員約6mの舗装市道と等高に接面している。 北西側で、幅員約4mの舗装市道と等高に接面している。 (何れも建築基準法第42条第1項の道路に該当)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。	
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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン・ド・シャトラン
建物の用途	共同住宅（総戸数126戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載） 昭和63年11月30日 新築 経過年数 約 37 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 3 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・スレート葺7階建 合計床面積 2,545.24 m ² （登記上）
仕様	外壁 磁器質タイル、合成樹脂吹付ほか 屋根 陸屋根・スレート葺 その他 特になし
設備等	エレベータ あり（1基） 駐車場 あり（6台、賃貸） 集会所 なし 管理人室 あり その他 オートロックシステム、集合郵便受等
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	普通。目立った損傷は認められない。
特記事項	・ 現行の「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」における必要な駐車区画数を満たしていないが、目的建物は条例が制定又は改正される以前に建てられた建物であるので、建物の存続期間は現況での継続利用が可能と考えられる。 ・ 西鉄天神大牟田線の軌道に隣接している。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	4 階部分の中間住戸（主な採光面は南東側）
床 面 積	登記記載 18.34㎡ 固定資産税公課証明書上 21.75㎡
間 取 り	1 K 、バルコニー約3㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 ビニールクロスほか 床 クッションフロアほか 内 壁 ビニールクロスほか 設 備 電気、ガス、給排水設備等
保守管理の状態	劣る。主に次のような損傷等が認められた。 ・防水パン置場(洗濯機置場)の扉が撤去されている。 ・玄関扉の蝶番にサビが生じている。 ・玄関扉の枠の塗装が劣化している。 ・窓際のコンセントのカバーが無くなっている。 ・目的物件では使用しない扉が、取り外された状態で置いてある。
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	建物に附属する各種設備については、現地調査においてその動作までは確認できないので、使用可能か否かについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と収益価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
375,000	21.75	0.16	1,310,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税公課証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{現価率: } \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.17 \times 0.92 = 0.16$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 37 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 -8%

・保守管理の状態を考慮。(-5%)

・建物が軌道に隣接している。(-3%)

$$(1 - 0.05) \times (1 - 0.03) = 0.92$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個 別 格 差	地 積 (㎡)	建 付 減 価	敷地権割合	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
ア	イ	ウ	エ	オ	
405,000	1.03	1,321.00	0.90	2048 / 242374	4,190,000

ア 標準画地価格・・・標準地「福岡南-28」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$390,000\text{円/㎡} \times \frac{108}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104} = 405,000\text{円/㎡}$$

＊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： 補正不要 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
 1.00 × 1.02 × 1.02 × 1.00 = 1.04

イ 個別格差・・・・・・ 三方路 個別格差
 1.03 = 1.03

ウ 地 積・・・・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・・・・登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
ア	イ	ウ	
1,310,000	4,190,000	1.00	5,500,000

ウ 個別格差・・・・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差等を考量して査定した。

2 収益価格の試算 (粗利回り法の適用)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
360,000	1.00	10.0%	0.98	3,530,000

ア 総 収 益： 近隣の類似不動産の賃貸借事例等を参考として、月額賃料収入を30,000円と想定し、年間総収益を算定した。
 なお、競落後における現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定した賃料が実現するとは限らないことに留意を要する。

イ 家賃等補正： 補正不要。

ウ 粗利回り： 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。

エ その他補正： 専有部分の維持管理の状況等を勘案して査定した。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとりのウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	5,500,000	1.00	5,500,000	10%
② 収益価格	—		3,530,000	90%
調整後の価格	3,730,000円			

イ 占有減価修正 : 投資物件につき修正不要。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
1	3,730,000円	1.00	0.80	0.68	0	2,030,000円

イ 市場性修正 : 修正不要

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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価 (敷金等) : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「福岡南-28」
所 在 : 福岡市南区向野2丁目85番1
住 居 表 示 : 向野2-10-15
価 格 : 390,000 円/㎡ (対前年変動率 11.1%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 586 ㎡
地 域 の 概 要 : 中高層共同住宅、営業所等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「大橋」駅の北西方、道路距離550m。
用 途 指 定 等 : 第二種住居地域 (建ぺい率 60% 、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図写	1 葉
3 建物図面及び各階平面図写	1 葉
4 間取図	1 葉
5 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

