

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月22日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

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 7年 8月 6日から 令和 7年 8月 13日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 8月 19日 午前 9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 3日 午前 9時50分 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 7月22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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,270,000 1,016,000		254,000	25,496	5,758



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福岡市博多区下呉服町 4 5 5 番地

建物の名称 メゾン・ド・ソワール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下呉服町 4 5 5 番の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 1 3 . 9 0 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 福岡市博多区下呉服町 4 5 5 番

地 目 宅地

地 積 1 9 5 . 2 3 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 6 1 3 6 2 分の 1 6 0 0



物 件 明 細 書

令和 7年 5月21日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

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

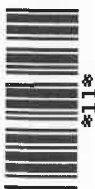
【物件番号1】

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 福岡市博多区下呉服町 4 5 5 番地

建物の名称 メゾン・ド・ソワール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下呉服町 4 5 5 番の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 1 3 . 9 0 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 福岡市博多区下呉服町 4 5 5 番

地 目 宅地

地 積 1 9 5 . 2 3 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 6 1 3 6 2 分の 1 6 0 0



令和7年(ケ)第7号
令和7年3月11日受理
令和7年4月24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 福岡市博多区下呉服町 4 5 5 番地

建物の名称 メゾン・ド・ソワール

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 下呉服町 4 5 5 番の 3 0 4

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 1 3 . 9 0 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 福岡市博多区下呉服町 4 5 5 番

地 目 宅地

地 積 1 9 5 . 2 3 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 6 1 3 6 2 分の 1 6 0 0

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	福岡市博多区下呉服町4番21-304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が異なる（ ☐ 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 4,000円 修繕積立金 5,050円 水道料 2,600円	令和7年2月28日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある 令和7年3月分まで 計2,394,885円 (遅延損害金を含む) ☐ 不明
管理会社等	メゾン・ド・ソワール管理組合法人	
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 保管開始日 支部 平成 年() 第 号 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理組合法人社員	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、令和6年7月頃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(1010番地)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)

本件建物については、全体的に経年に伴う老朽化のほか、壁クロスや床の汚れ、剥がれ等が見受けられた。

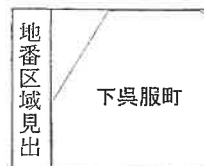
4 (照会結果)

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 3 月 11 日 (火) 10:30 - 10:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 3 月 14 日 (金) 13:40 - 14:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7 年 3 月 17 日 (月) 9:20 - 9:40	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7 年 3 月 24 日 (月) 12:10 - 12:20	執行官室	管理費等の照会
R 7 年 3 月 24 日 (月) 13:00 - 13:30	執行官室	占有状況等について申立債権者代理人から電話聴取
R 7 年 4 月 7 日 (月) 13:30 - 14:00	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4月7日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Aを立ち合わせ, 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



請求部	所在	福岡市博多区下呉服町				地番	455番		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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47年2月3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3月17日
福岡法務局

請求番号：32-4
(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成33年3月15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7年3月17日 福岡法務局

43 3. 15

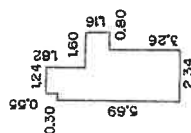
304 449891

各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

家屋番号 下呉服町455-304

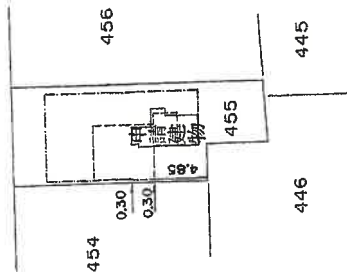
建物の所在 福岡市博多区下呉服町455番地 メゾン・ド・ソワール



建物の存する部分 3 階
建物番号 304

①

1010 道路



1.24	X	0.55	=	0.6820
1.54	X	1.27	=	1.9558
3.14	X	1.16	=	3.6424
2.34	X	3.26	=	7.6284
			=	13.9086

3 階 部 分 床 面 積 13.90 m²

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/250

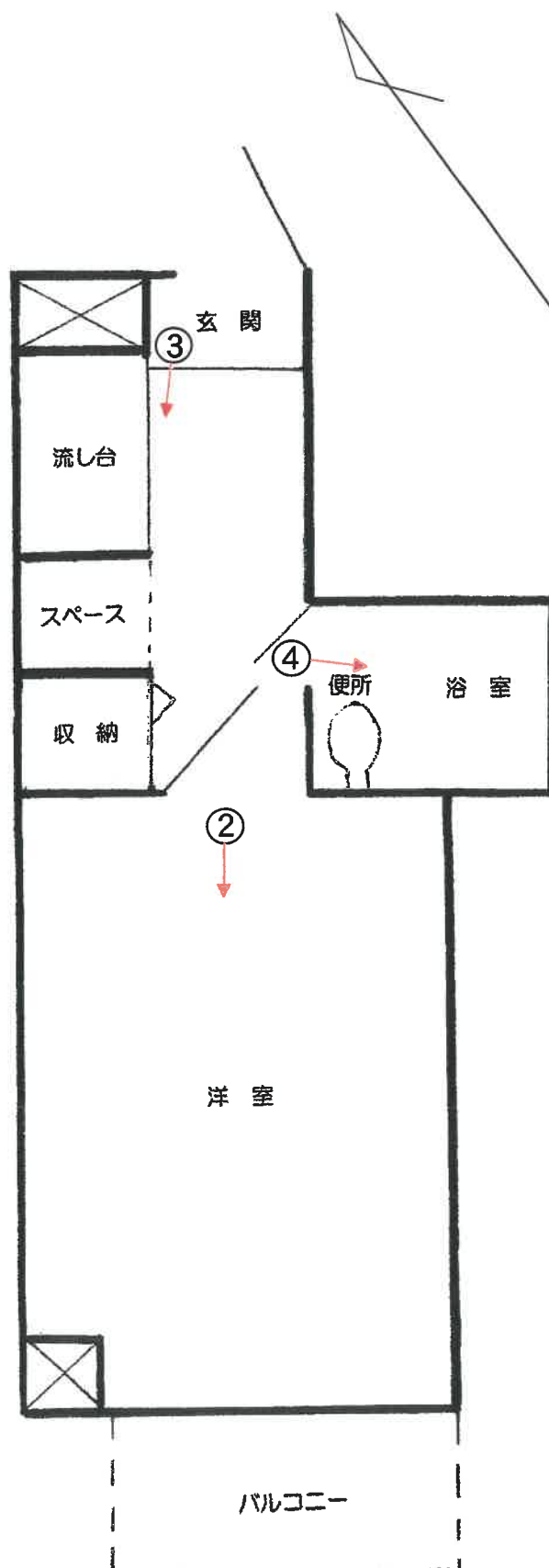
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

写真撮影位置方向

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7号
令和7年4月7日現地調査
令和7年4月16日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

松 本 忠 人 印

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 1,270,000 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	福岡市博多区下呉服町455番地	
	建 物 の 名 称	メゾン・ド・ソワール	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	下呉服町455番の304	
	建 物 の 名 称	304	
	種 類	居 宅	
	構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	3階部分 13.90 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	福岡市博多区下呉服町455番	
	地 目	宅 地	
	地 積	195.23 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	1,600 / 61,362		
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、固定資産税評価証明書記載の床面積 (20.87m²) 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、公図及び建物図面を参考に現地踏査のうえ、現地の状況が各図とほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。			
住 居 表 示	福岡市博多区下呉服町4番21－304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)	地下鉄箱崎線「呉服町」駅の北西方、約470m。 西鉄バス「神屋町」停留所のほぼ東方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	マンションが建ち並び、一般住宅や駐車場等も散見される地域。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。	
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	市街化区域 商業地域 80% 400% (一部500%) 準防火地域 駐車場整備地区
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係	195.23㎡ やや不整形 (別添「公図(写)」参照。) 間口約9m・最深奥行約23.5m 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約8m舗装市道にほぼ等高に接面(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	
特 記 事 項	・容積率は一部500%に属しており、机上概測による加重平均容積率は約426%である。 ・現地調査、関係者等からの聴取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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「博多遺跡群」に属し、建て替え等にあたっては所定の手続等を要する。	

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・ソワール
建物の用途	共同住宅 (住居 38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) 平成3年2月22日 新築 経過年数 約 35 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 5 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 合計床面積 796.95 m ² (登記上)
仕様	外壁 小口タイル貼りほか 屋根 陸屋根 床 タイル貼り ほか
設備等	エレベータ 1基 駐車場 なし 集会所 あり (物件概要書) 管理人室 あり (表札付きの部屋はあるが、実質的管理は巡回方式と見られる) その他 オートロック、駐輪場
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	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通。
特記事項	・単身者向けマンションである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階部分の中間区画（南西面採光。）
床 面 積	登記記載 13.90㎡ 固定資産税評価証明書上 20.87㎡
間 取 り	1 K、バルコニー（約2㎡） （別添「間取図」参照。）
仕 様	天 井 ビニールクロス ほか 床 フローリング ほか 内 壁 ビニールクロス ほか 設 備 電気設備、給排水設備 ガス等
保守管理の状態	特記事項参照
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	・空家で、壁や床のクロスの汚れや剥れ等が目立ち、保守管理状況は劣る。 ・専有面積が小さいため浴室に便器があり、便所は区分されておらず、部屋の形も不整形である。 ・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。

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	20.87	0.14	1,100,000

【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、固定資産税評価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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.212 \times 0.65 = 0.14$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 35 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 -35% (特記事項等考慮)

(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/㎡) ア	個別格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
794,000	1.00	195.23	0.95	1,600 / 61,362	3,840,000

ア 標準画地価格・・・ 公示地「福岡博多5-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 985,000\text{円/㎡} & \times & \frac{105.0}{100} & \times & \frac{100}{105} & \times & \frac{100}{124} & = & 794,000\text{円/㎡} \end{array}$$

*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を近時の地価動向に留意して査定。

*標準化補正： 角地 1.05

*地域格差： 街路条件 1.07 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.05 × 行政的条件 1.10 = 1.24

イ 個別格差・・・・・・ 形状 容積率 包蔵地 個別格差
0.98 × 1.03 × 0.99 = 1.00

ウ 地 積・・・・・・ 登記数量による。

エ 建付減価・・・・・・ 一棟の建物の経年・用途等に留意し、建物と敷地及び環境との
適応・適合の状態、解体撤去費用等を考慮した。

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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1,100,000	3,840,000	0.93	4,590,000

ウ 個別格差・・・・・・ 一棟のマンション内における階層・位置等の効用格差を考量して
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) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
408,000	1.00	8.0%	0.92	4,690,000

ア 総 収 益：同一マンション内の募集賃料及び共益費等を参考に査定した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

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及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性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、次表のとおり
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	4,590,000	1.00	4,590,000	20%
② 収益価格	4,690,000	1.00	4,690,000	80%
調整後の価格	4,670,000円			

イ 占有減価修正 修正の必要は無い。

(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	4,670,000円	1.00	0.80	0.34	0円	1,270,000円

イ 市場性修正：補正不要。

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：公示地「福岡博多5-4」
所在：福岡市博多区奈良屋町248番1
住居表示：奈良屋町12-18
価格：985,000 円/㎡（対前年変動率 +15.5%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：326 ㎡
地域の概要：店舗、事務所、マンション等が混在する商業地域
接面街路：北西側幅員約 15 m市道 北東側道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：地下鉄箱崎線「呉服町」駅の北西方、道路距離600m。
用途指定等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 500%）
準防火地域

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・各階平面図（縮小）	1 葉
4 間取図	1 葉
5 関係写真	2 葉

（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照）

以 上



