

令和2年4月1日施行の民事執行法改正により、
入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札時には、

暴力団員等に該当しない旨の陳述書※1

が入札書ごとに必要になります。※2、※3

なお、宅地建物取引業者の場合は、

宅地建物取引業の免許証の写し

を、併せて提出してください。

(宅地建物取引業の免許証の写しを提出した方については、暴力団員等に該当する
か否かについて警察への調査の囑託が行われません。)

※1 陳述書には、個人用、個人（法定代理人）用、法人用があります。

※2 入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※3 記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

①住民票や代表者事項証明書等のとおり、正確に記載してください。

②自己資金で入札する場合は、陳述書1枚目の陳述欄の「自己の計算において」で始まる文の冒頭にある□にチェックをしてはいけません。

「自己の計算において本人に買受けの申出をさせようとする者」とは、買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。他人から資金の提供を受けて入札する場合は、ここにチェックを入れ、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」を添付する必要がありますが、自己の資金で入札する場合に誤ってチェックをした場合でも、別紙が添付されていないことによって、形式的に不備のある陳述書として、入札無効になる場合があります。

（ ご 注 意 ）

令和7年（ヌ）第12号強制競売事件と令和7年（ケ）第39号担保不動産競売事事件は併合して、1個の売却単位として売却実施していますので、ご注意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月16日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 段 代 俊 則

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 3月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 3月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月13日 午前10時00分 場 所 広島地方裁判所福山支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月 2日 午後 3時00分 場 所 広島地方裁判所福山支部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月18日 午前 9時00分から 令和 8年 3月18日 午後 4時00分まで
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 2月16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	8,165,000 6,532,000		1,640,000	88,869	20,152

令和 7年(ヌ)第 12号
令和 7年(ケ)第 39号

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福山市春日町五丁目308番地1

建物の名称 メゾン春日台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日町五丁目308番1の502

建物の名称 502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 85.65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 福山市春日町五丁目308番1

地 目 宅地

地 積 4149.20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 10万分の1334



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 9日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 段 代 俊 則

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（共有者ら）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。
- ・地番308番17及び地番308番15を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 福山市春日町五丁目308番地1

建物の名称 メゾン春日台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日町五丁目308番1の502

建物の名称 502号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 85.65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 福山市春日町五丁目308番1

地 目 宅地

地 積 4149.20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 10万分の1334



令和 7 年（ヌ）第 12 号

令和 7 年（ケ）第 39 号

令和 7 年 12 月 23 日提出

現 況 調 査 報 告 書（補充）

広島地方裁判所福山支部

執 行 官 杉 原 弘 展

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本件マンション敷地に設定登記された要役地地役権について次のとおり補充して報告する。

- (1) 本件マンション敷地には、同土地を要役地、308-17、308-15の土地を承役地とし、「テレビ電波送信線路（鋼管柱を含む）の設置、保守運営のための立入」を目的とする要役地地役権が設定登記されている。
- (2) 物件所在地において、本件マンション敷地及び308-17、308-15の土地に、テレビ電波送信線路や鋼管柱等は確認できない。
- (3) マンション管理会社に電話確認したところ、「2013年の地デジ化に伴い近隣電波障害対策の必要がなくなったため、テレビ電波送信線路や鋼管柱等は撤去済みである。」との回答を得た。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年12月12日 10:05-10:25	物件所在地	テレビ電波送信線路等の確認 マンション管理人と面談
7年12月18日 15:50-16:00		マンション管理会社から要役地地役権の状況等電話聴取

令和 7年（ヌ）第 12号

令和 7年 7月 7日提出

現況調査報告書

広島地方裁判所福山支部

執行官 杉原 弘 展

（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 福山市春日町五丁目 3 0 8 番地 1

建物の名称 メゾン春日台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 春日町五丁目 3 0 8 番 1 の 5 0 2

建物の名称 5 0 2 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 8 5 . 6 5 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 福山市春日町五丁目 3 0 8 番 1

地 目 宅地

地 積 4 1 4 9 . 2 0 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 1 0 万分の 1 3 3 4

共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	広島県福山市春日町五丁目17番11-502号 メゾン春日台	
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A (持分 2 分の 1) 上記の者が本建物を 共有者 B と共に住居 として占有している。 ☐ その他の者 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 下記 のとおり 管理費 9,800円 修繕積立金 9,790円 駐車場使用料 円 駐輪場使用料 100円 水道使用料 使用料に応じる 損害金利率 年 18.25%	令和 7 年 6 月 2 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 6 年 10 月分～令和 7 年 6 月分 計 262,669円 (内損害金 15,250円) ☐ 不明
管理費等の照会先	株式会社合人社計画研究所	
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 (法 14 条 1 項地図) 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、「■」の箇所記載のとおり

そ の 他 の 事 項

本件強制競売手続きは、持分2分の1に対するものである。

本件マンション敷地は、その西側を市道（308・13は福山市の公衆用道路）に接面している。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■B（共有者）	本件建物は、私と息子のA（本件共有者）の住居として利用しています。 本件建物については何人との間にも貸借関係はありません。

執 行 官 の 意 見

本件建物内には共有者Bの陳述に沿った占有が認められた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月 7日 (土) 11:25-12:00	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 共有者B等から占有状況等聴取
7年 6月10日		滞納管理費等照会書送付
7年 6月10日		期日通知書送付
7年 6月11日 13:10-13:29	広島法務局福山支局	公図, 地積測量図, 建物図面, 登記事項要約書交付申請
7年 6月25日 13:30-14:15	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影 共有者Bと面談
(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, 立会人及び解錠技術者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, 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, 「■」の箇所記載のとおり

地図に準ずる図面

イ 307-1
ロ 575-4

No. → 写真撮影位置・方向

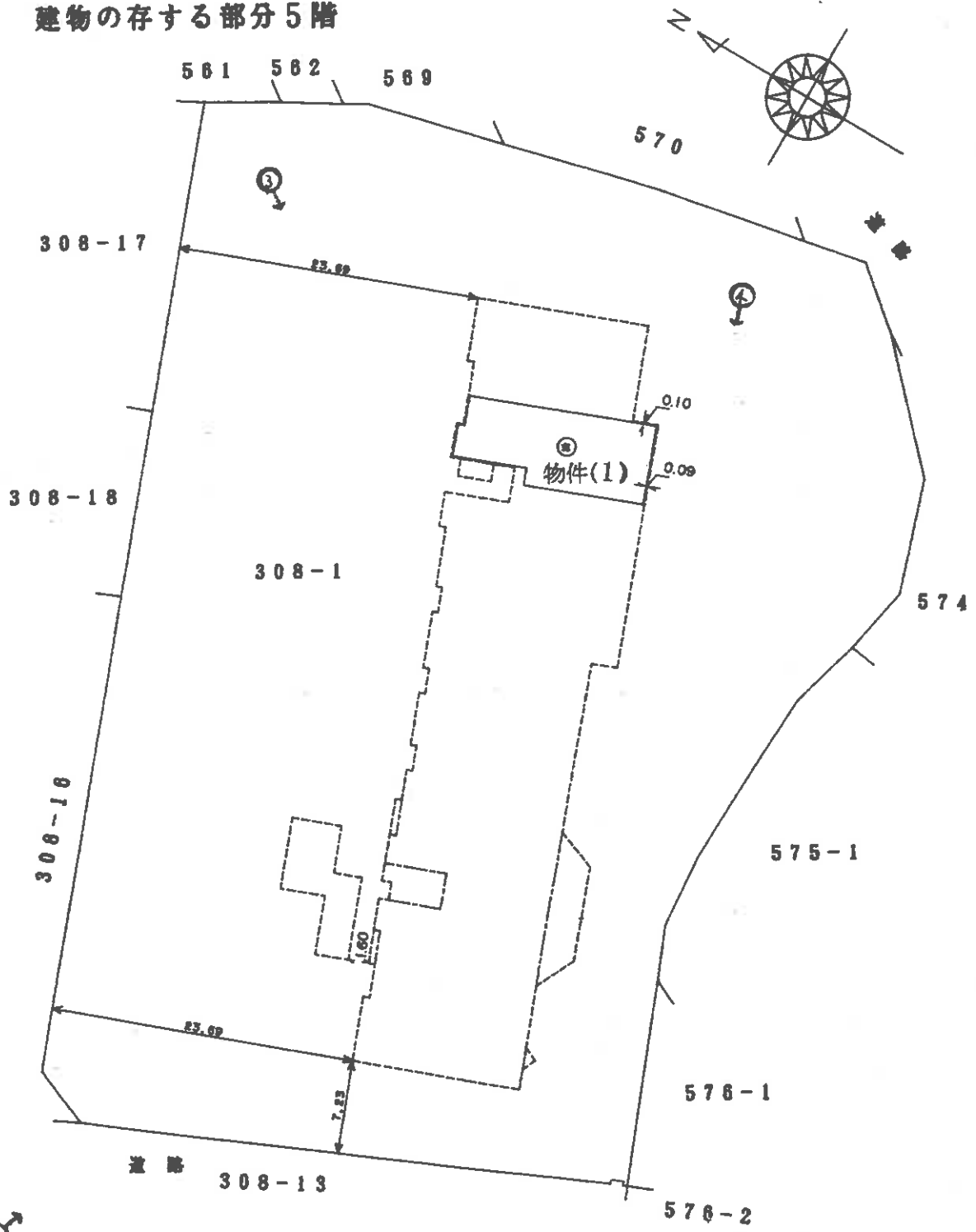


面図 建物各階平面図

家屋番号	春日町五丁目 308番1の502
建物の所在	福山市春日町五丁目308番地1

メゾン春日台

建物の存する部分5階



10	申請人	縮尺 1/500
----	-----	----------

建物間取図

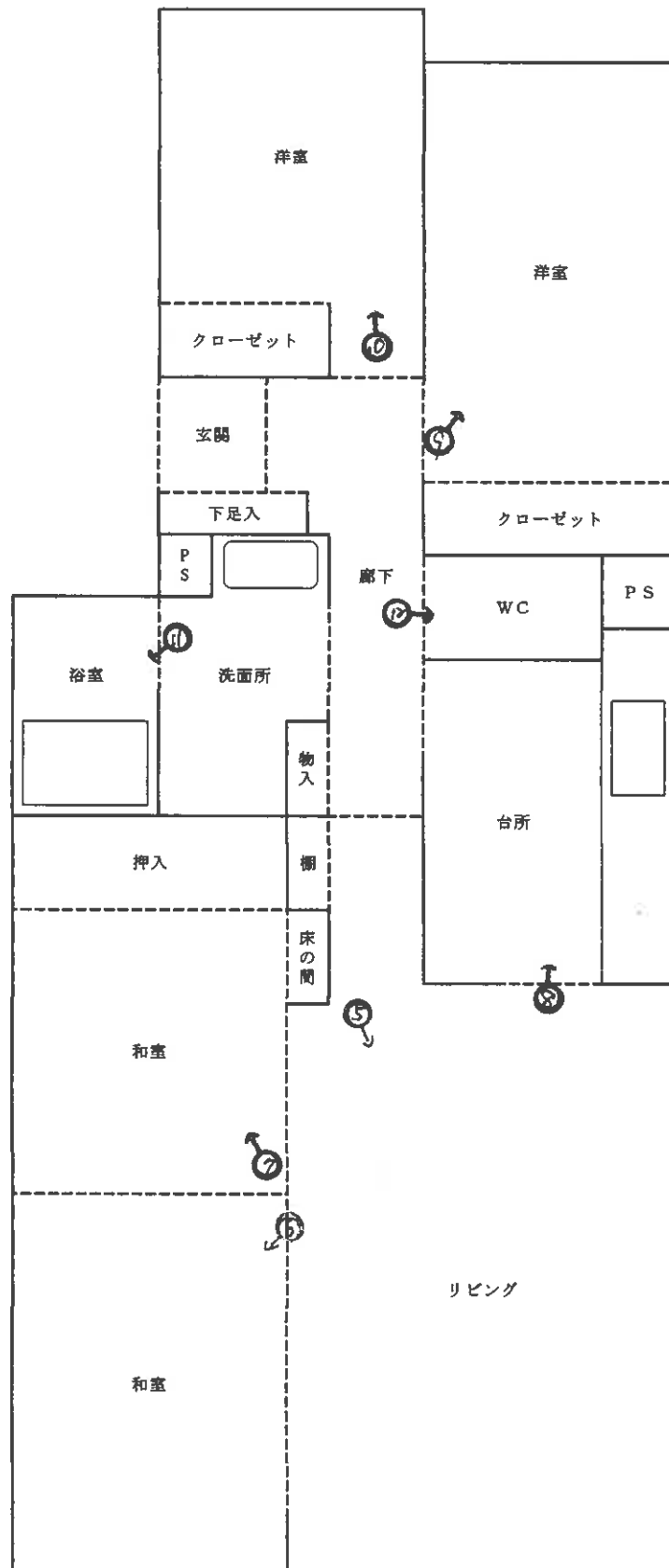


写真1



写真2



写真3



写真4



本件マンション(一棟の建物)

本件マンション敷地

写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真 10



写真 11



写真 12



令和 7 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 6 月 25 日 現地調査
令和 7 年 9 月 12 日 評 価

広島地方裁判所 福山支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

廣瀬 啓文

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8,165,000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、内覧制度によるほかは買受希望者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

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 建物の名称 家 屋 番 号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 福山市春日町五丁目308番地1 メゾン春日台 (専有部分の建物の表示) 春日町五丁目308番1の502 502号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 5階部分 85.65㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 福山市春日町五丁目308番1 宅地 4,149.20㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 100,000 分の1,334	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R 山陽本線「東福山」駅の北方・直線距離約800m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンション、住宅、スポーツクラブ等が混在する地域。		
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% なし 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 符号1	4,149.20 m ²	間口 約 43.5 m 奥行 約 80 m 形状 不整形 接面状況 中間画地
接面道路の状況	南西側 幅員約7m 舗装市道 高低差 画地が約0～2m高い (建築基準法42条1項道路)		
土地の利用状況等	現状は本件土地上に本件マンションが存する。 隣地は住宅、スポーツクラブ、小学校。 目的外建物 なし		
供給処理施設	上 水 道	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり あり
	ガス配管	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり あり
	下 水 道	接面道路の本管敷設 本物件内への引込	あり あり
特 記 事 項	本件土地には、要役地役権登記がある。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メゾン春日台
建物の用途	共同住宅
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成 4 年 11 月 11 日新築 経過年数：約 33 年 経済的残存耐用年数：約 17 年
構 造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺9階建
仕 様	屋 根：ルーフィング葺 外 壁：吹付等
設 備 等	エレベーター：有 駐車場：有 その他：オートロック、自転車置場等
建 物 の 品 等	使用資材 普通 施 工 普通
管理の形態等	管理組合：有 名称：メゾン春日台管理組合 法人格 無 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社合人社計画研究所 管理形態：管理人 有 管理人室 有 管理状況 月～金曜（午前9:00～午後5:00） 土曜（午前9:00～午前12:00）
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	令和6年8月～12月、大規模修繕実施済。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5 階 (502 号室) 中間部屋 主要開口部の方位： 南
床 面 積	85.65 m ² (登記面積)
間 取 り	4 L D K (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：ビニールクロス、底目天井等 床 ：カーペット、畳等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気・給排水・衛生等 その他：特になし
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費： 9,800 円 (月額) 修繕積立金： 9,790 円 (月額) 駐輪場使用料： 100 円 (月額) 滞 納 額： 有 (令和7年6月2日現在 262,669円)
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	湿気等による、ビニールクロスの剥がれやカビが見られる。 タバコのヤニ汚れあり。 ペットを飼育している形跡あり。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、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の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ=エ
300,000	85.65	0.24	6,167,000

ア 再調達原価：共用部分も考慮した、専有面積（登記面積）当りの単価とする。

イ 専有面積： 登記面積による。

ウ 現価率：

経過年数 a	経済的残存 耐用年数 b	経済的全 耐用年数 a+b
33 年	17 年	50 年

残価率	観察減価
20 %	50 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.24$$

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=カ
83,500	0.99	4,149.20	1.00	0.01334	4,576,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。
地価公示価格（福山-49）

公示価格等 (円/㎡) a	時点修正 b	標準化 補正 c	地域格差 d	規準価格(円) a×b×c×d=e
87,600	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{107}$	83,500

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件、交通接近条件、環境条件、行政的条件等を考量のうえ査定した。

イ 個別格差：

不整形	0.99
相乗積	0.99

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：

a	b	a ÷ b = c	権利割合(d)	オ(c × d)
1,334	100,000	0.01334	1.00	0.01334

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)	価格補正	個別格差	占有減価修正	積算価格(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
6,167,000	4,576,000	1.00	1.00	1.00	10,743,000

ウ 価格補正： 必要なし。

エ 個別格差（階層・位置・品等程度）：

階層別格差	1.00
位置別格差	1.00
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.00

オ 占有減価修正： 必要なし。

Ⅱ 評価額の判定

1 評価額の判定

積算価格に、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を考慮して評価額を求めた。

積算価格(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	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
10,743,000	1.00	0.80	0.95	8,165,000

イ 市場性修正 : 必要なし。

ウ 競売市場修正 : 第2 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減価前の価格で除した割合として控除する。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格（福山-49）

所 在 : 福山市南蔵王町六丁目350番「南蔵王町6-21-6」
価 格 : 87,600円/㎡
位 置 : J R 山陽本線「東福山」駅の北方約700m（道路距離）に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 274㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北側5.6m市道
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにアパート等が混在する住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

建物 5,977,870 円（1㎡当たり 62,951 円）、課税床面積 94.96 ㎡

土地
符号 1 166,399,516 円（1㎡当たり 40,104 円）、課税地積 4,149.20 ㎡
（持分1,334/100,000）

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図（福山市「白図」縮尺1/10,000）
- 2 公図写し（法務局備付）
- 3 建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
- 4 建物間取図（見取図）

以 上

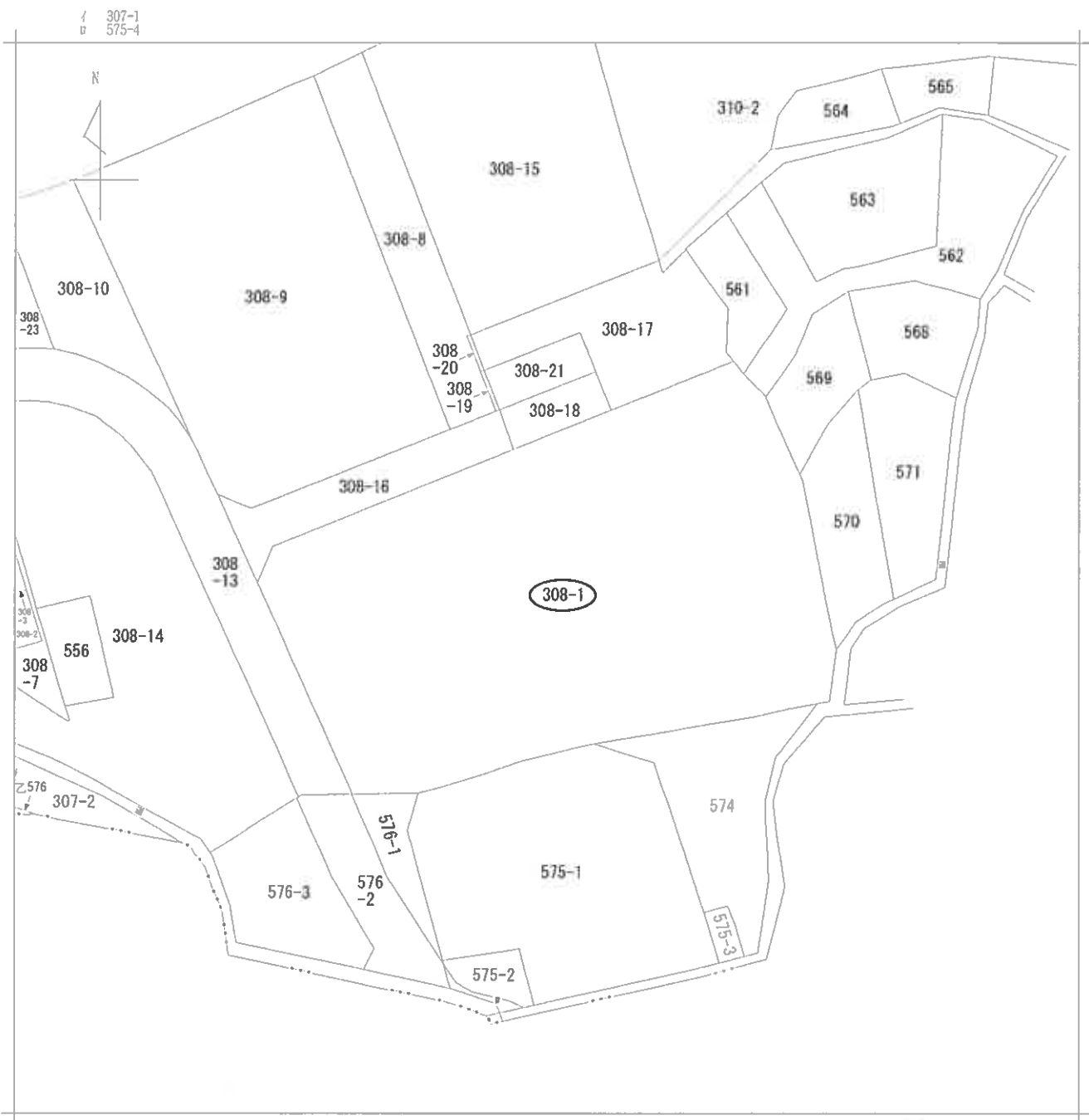
位置図



公 図 写 し

表示年月日：2025/07/14

A3をA4に縮小



請 求 部 分	所 在	福山市春日町五丁目				地 番	308番1			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 区		座 標 系 番 号 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 事 記 項		

登記年月日：平成4年12月17日

0305041

各階平面図

H4.12.17
308-1-502 7

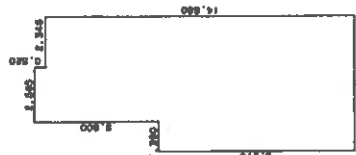
建物図面の
区分の各階平面図

家屋番号
春日町五丁目
308番1の502

メゾン春日台

建物の所在
瀬山市春日町五丁目308番地1

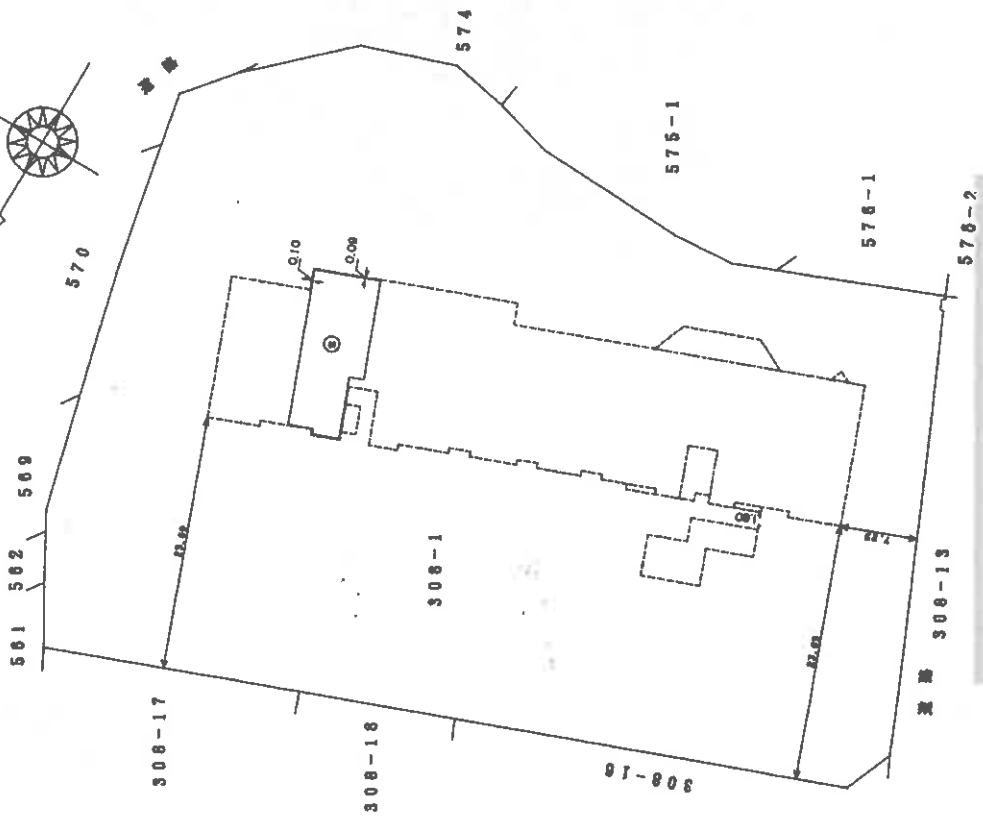
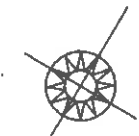
建物の存する部分5階



面積表

9.270 X 1.390 = 12.885300
15.070 X 2.565 = 38.654550
14.550 X 2.345 = 34.119750

合 計 85.659600
床 面 積 85.65 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(岡山県土地家屋調査士会用紙)

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。
(広島法務局福山支店管轄)
令和7年7月11日 東京法務局中野出張所 登記官

建 物 間 取 図

