

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口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。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 26 日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 河 合 明日香

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 6 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 20 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 7 年 7 月 10 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 7 年 6 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 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 7 年 5 月 26 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	6,107,000 4,885,600		1,230,000	59,085	13,003



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福山市日吉台二丁目 9 0 5 番地 1

建物の名称 エバーグリーン日吉台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉台二丁目 9 0 5 番 1 の 9 0 5

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 6 5 . 1 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 福山市日吉台二丁目 9 0 5 番 1

地 目 宅地

地 積 4 9 2 4 . 8 4 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 7 4 万 7 9 4 7 分の 6 8 4 8



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 28日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 河 合 明日香

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 福山市日吉台二丁目905番地1

建物の名称 エバーグリーン日吉台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉台二丁目905番1の905

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 65.10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 福山市日吉台二丁目905番1

地 目 宅地

地 積 4924.84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 74万7947分の6848



令和 7年（ケ）第 3号

令和 7年 4 月 2 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 福山市日吉台二丁目905番地1

建物の名称 エバーグリーン日吉台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日吉台二丁目905番1の905

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 65.10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 福山市日吉台二丁目905番1

地 目 宅地

地 積 4924.84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 74万7947分の6848



C

C

そ の 他 の 事 項

本件マンション敷地は、その南側を市道（935, 943 は福山市所有の公衆用道路）に接面している。

本報告書に添付した写真には、広角で撮影したものがある。

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	私は本件建物から令和6年9月に転居し、本件建物は空家になっています。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。 本件建物は、購入時（平成30年11月）に、建具以外は全面改装をしています。 現在建物内北西側洋室に残置しているモニター、シュレッダー、書類等は持ち出す予定ですが、それ以外の物は不用で持ち出すことは難しいため、買受人において利用又は処分していただければ助かります。 風呂やトイレの排水口からの臭気が溜まらない様に換気扇を回しています。

執 行 官 の 意 見

本件土地建物には、所有者の陳述に沿った占有が認められ、第三者の占有の表徴は観られなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 2月15日 (土) 13:20-13:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 2月17日		滞納管理費等照会書送付
7年 2月17日		賃貸借等照会書送付
7年 3月 6日		期日通知書送付
7年 3月 7日 16:10-16:30	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 3月23日 (日) 9:15- 9:50	物件所在地	物件確認, 立入調査, 写真撮影 所有者と面談

(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。

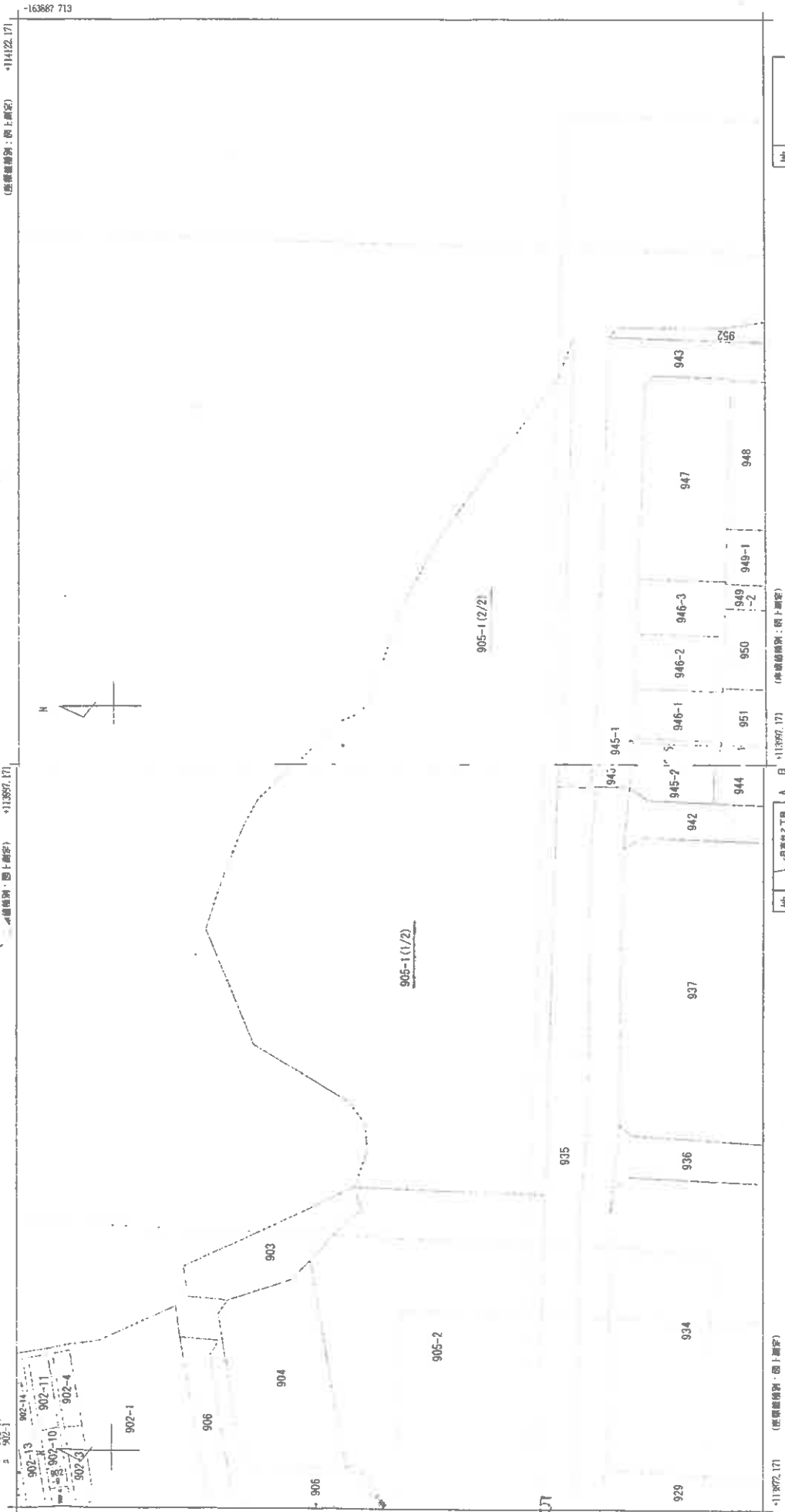
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 証人を立会させ, 錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7年 3月23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
(縮小・合成)



地番区域図
日吉台
2丁目
日吉台2丁目

地番区域図
日吉台2丁目
日吉台2丁目

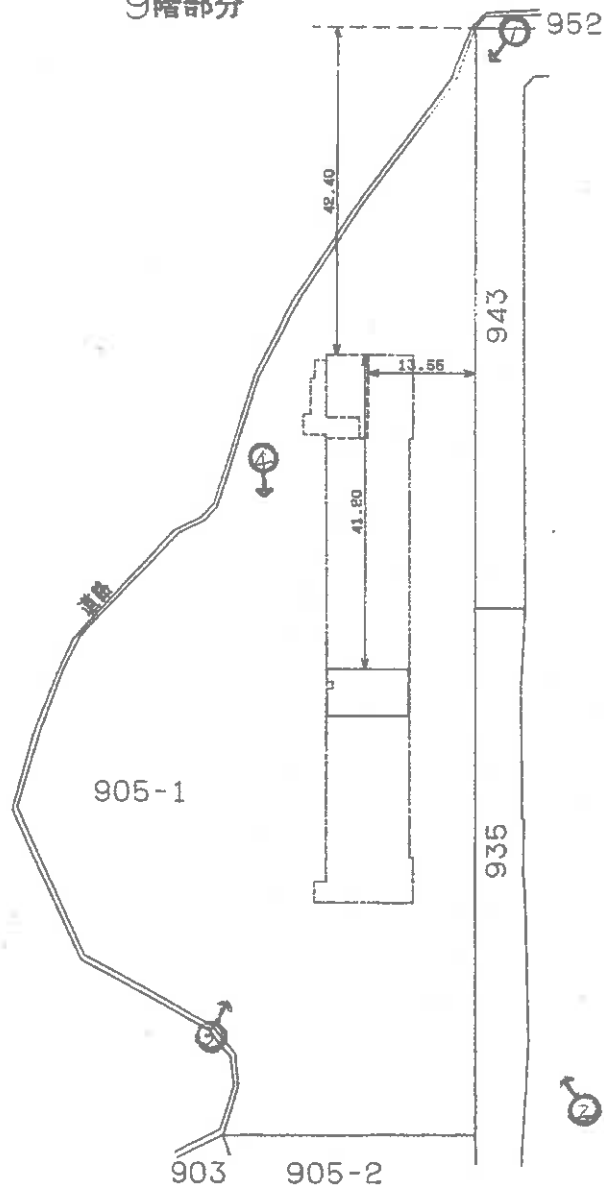
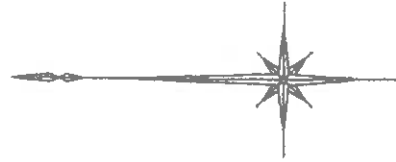
請求 区分	所 在	地 番		分類	地図に準ずる図面	地 番	905番1	補 記 事項
		所 在	地 番					
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	中	座標系 番号 及 記号	旧土地台帳附屬地図	種 類	旧土地台帳附屬地図	
作 成 年月日	昭和53年10月7日	編 付 年月日 (原図)	昭和53年10月7日	座標系 番号 及 記号	旧土地台帳附屬地図	種 類	旧土地台帳附屬地図	

建物図面 各階平面図

家屋番号	日吉台二丁目 905番地の905
建物の所在	福山市日吉台二丁目905番地1

区分した建物

建物の番号 エバーグリーン日吉台
建物の存する部分 9階部分



申請人

縮尺 1/1000

建物間取図

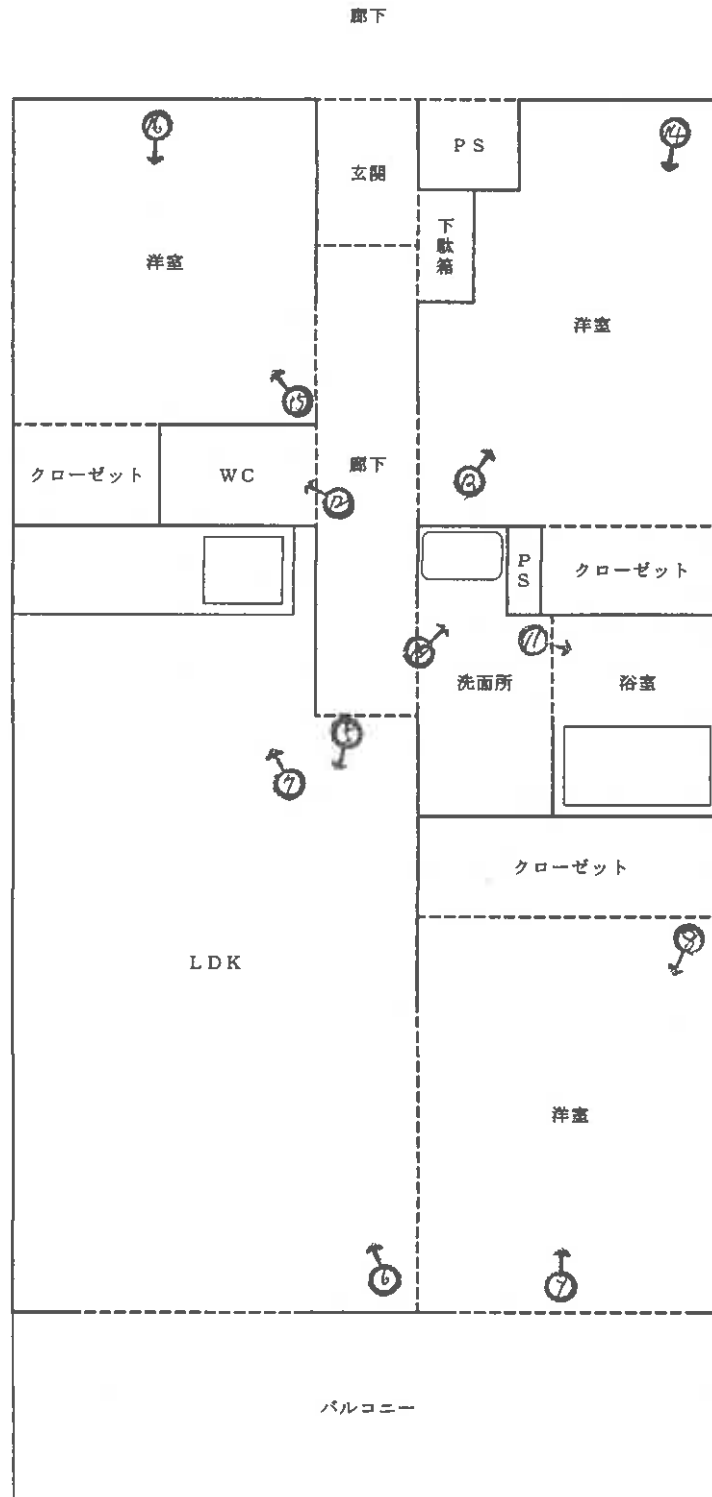


写真1



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真9



写真 10



写真 11



写真 12



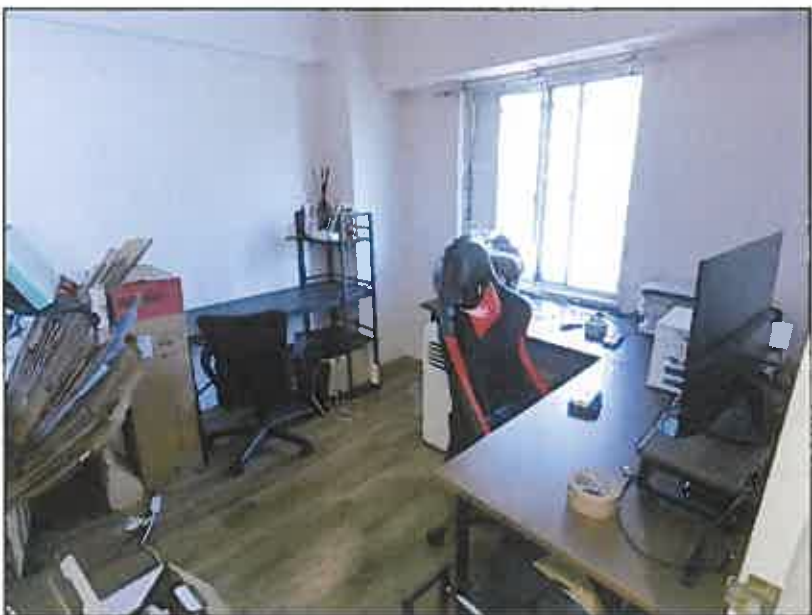
写真 13



写真 14



写真 15





令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 3 月 23 日 現地調査
令和 7 年 4 月 4 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 6,107,000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 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) 福山市日吉台二丁目905番地1 エバーグリーン日吉台 (専有部分の建物の表示) 日吉台二丁目905番1の905 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 9階部分 65.10㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 福山市日吉台二丁目905番1 宅地 4,924.84㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 747,947 分の6,848	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2.3km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	マンションと住宅等の混在する地域。		
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	4,924.84 m ²	間口 約 140 m 奥行 約 60 m 形状 不整形 接面状況 中間画地
接面道路の状況	南側 幅員約6m 舗装市道 高低差 画地が約0～3m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。 隣地は山林等。 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	特になし。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エバーグリーン日吉台
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 6 年 7 月 17 日新築 経過年数：約 31 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 1 階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル等
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
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：エバーグリーン日吉台管理組合 法人格 無 管理方式：委託管理 管理会社：日本ハウズینگ株式会社 管理形態：管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤（午前9:00～午後5:00）
管理の状況	普通
特記事項	特になし。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階 (905号室) 中間部屋 主要開口部の方位：南
床 面 積	65.10 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 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	普通
管 理 費 等	管理費：5,300 円 (月額) 修繕積立金：9,600 円 (月額) 滞 納 額：有 (令和7年2月25日現在 55,104円) (損害金別途)
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	平成30年11月頃にリフォーム済。

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
250,000	65.10	0.40	6,510,000

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
31 年	14 年	45 年

残価率	観察減価
20 %	10 %

$$\text{現価率} = [\text{残価率} + (1 - \text{残価率}) \times (\text{経済的残存耐用年数} \div \text{経済的全耐用年数})] \times (100\% - \text{観察減価}) = 0.40$$

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
55,300	0.68	4,924.84	0.90	0.009156	1,526,000

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。
地価調査価格（福山（県）-22）

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
59,100	$\frac{101}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{108}$	55,300

◇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	0.75
高低差	0.90
相乗積	0.68

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)
6,848	747,947	0.009156	1.00	0.009156

(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
6,510,000	1,526,000	1.00	1.00	1.00	8,036,000

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)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	評価額(円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
8,036,000	1.00	0.80	0.95	6,107,000

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 地価調査価格（福山（県）-22）

所 在 : 福山市日吉台二丁目700番「日吉台2-3-26」
価 格 : 59,100円/㎡
位 置 : J R山陽本線「東福山」駅の北方約2.5km（道路距離）に位置する。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 155㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南側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 : 一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅団地。

2 固定資産税評価額（令和6年度）

建物 4,106,142 円（1㎡当たり 57,517 円）、課税床面積 71.39 ㎡
土地
符号 1 74,901,891 円（1㎡当たり 15,209 円）、課税地積 4,924.84 ㎡
(持分747,947分の6,848)

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1/15,000）
- 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）

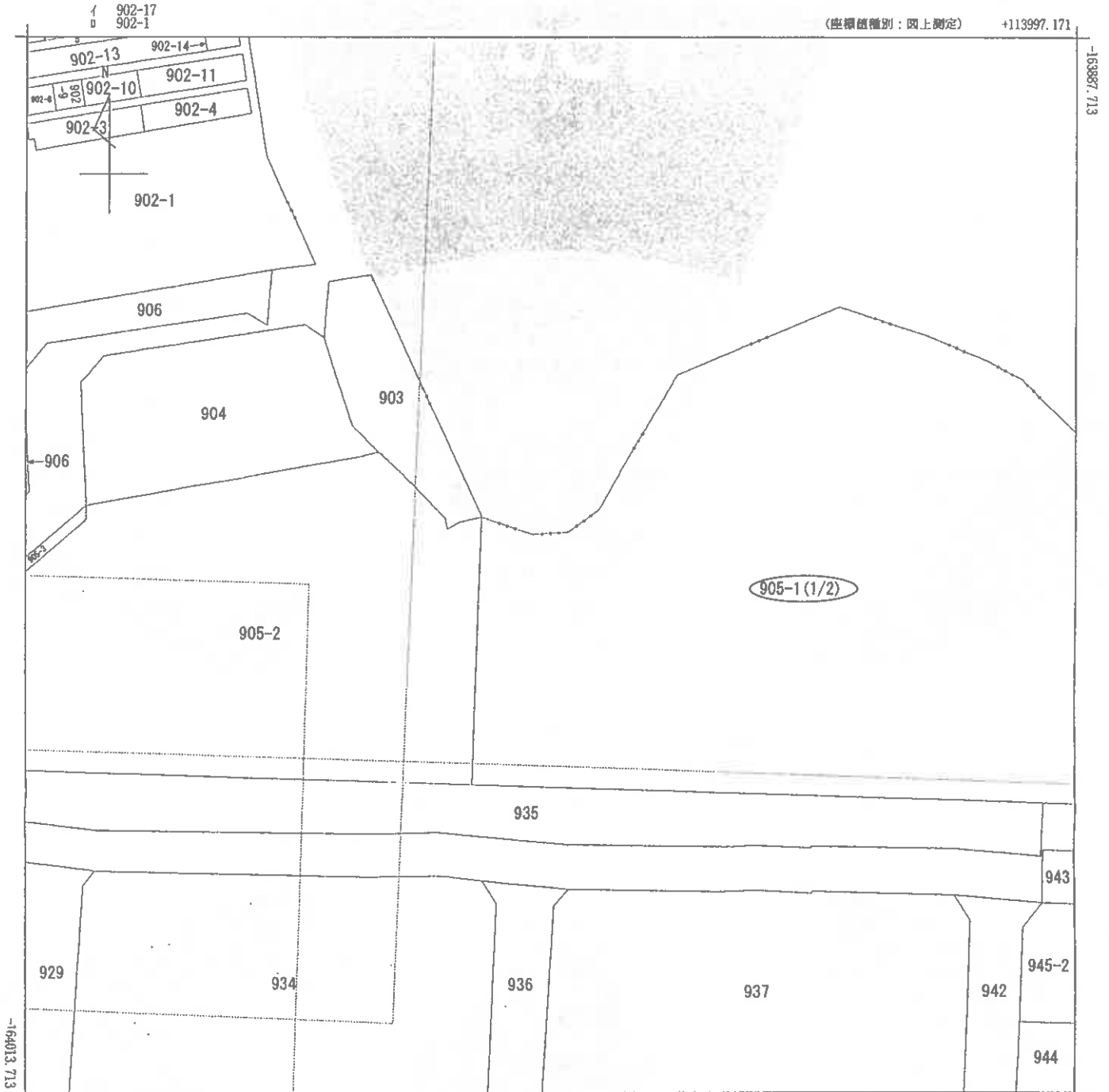
以 上

位置図



公図写し

A3をA4に縮小



(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補え付けられるまでの間、これに代わるものとして補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。



A 日吉台2丁目

請求部	所 在	福山市日吉台二丁目					地 番	905番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	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	昭和53年10月7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。

(広島法務局福山支局管轄)

令和7年1月7日

大阪法務局

請求番号：28-1

(1/2)

登記官

公図写し

A3をA4に縮小

(座標値種別：図上測定)

+114122.171

-163987.713



905-1 (2/2)

945-1

945-2

946-1

946-2

946-3

947

943

952

944

951

950

949-2

949-1

948

+113997.171

(座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し

日吉台
2丁目

日吉台2丁目

請 部 分	所 在	福山市日吉台二丁目				地 番	905番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅲ	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	昭和53年10月7日				備 付 年 月 日 (原図)	え		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。

(広島法務局福山支局管轄)

令和7年1月7日

大阪法務局

請求番号：28-1

(2/2)

登記官



H6.7.27
各階平面図 905-1-905-7

1568083

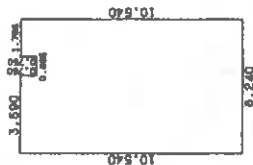
建物図面
各階平面図

家屋番号
日吉台二丁目
905番地の905

建物の所在
福山市日吉台二丁目905番地1

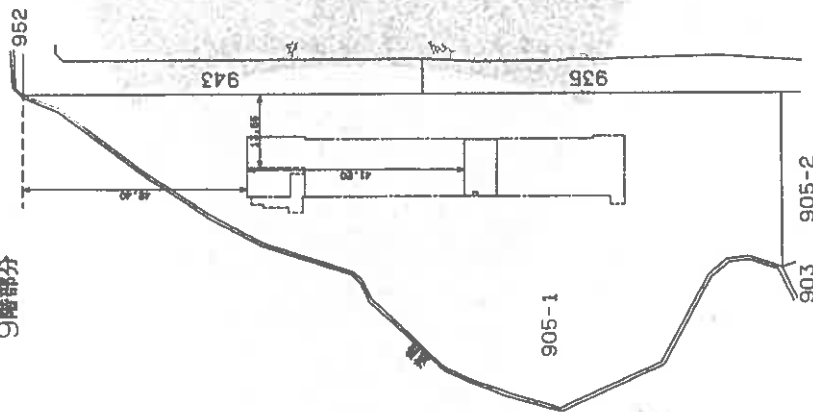
区分した建物

建物の番号 エバーグリーン日吉台
建物の存する部分 9階部分



求積表

$3.590 \times 10.540 =$	37.838600
$0.885 \times 9.790 =$	8.664150
$1.765 \times 10.540 =$	18.603100
合計	65.105850
床面積	65.10 ㎡



作製者
土地家屋
調査士

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/1000

(広島県土地家屋調査士会 用紙)

建 物 間 取 図

