

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12月22日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 渡 邊 佑 太

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 午前 9時00分から 令和 8年 1月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月16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 2月 5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 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月21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12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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,540,000 13,232,000		3,310,000	131,251	28,142



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 福山市光南町一丁目130番地

建物の名称 フローレンス光南町グランドアーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 光南町一丁目130番の1007

建物の名称 1007

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 107.15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 福山市光南町一丁目130番

地 目 宅地

地 積 2402.62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 69万9633分の1万1123



物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

広島地方裁判所福山支部

裁判所書記官 渡 邊 佑 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 福山市光南町一丁目130番地

建物の名称 フローレンス光南町グランドアーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 光南町一丁目130番の1007

建物の名称 1007

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 107.15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 福山市光南町一丁目130番

地 目 宅地

地 積 2402.62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 69万9633分の1万1123



令和 7年（ケ）第 29号

令和 7年 9月 12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 福山市光南町一丁目130番地

建物の名称 フローレンス光南町グランドアーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 光南町一丁目130番の1007

建物の名称 1007

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 107.15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 福山市光南町一丁目130番

地 目 宅地

地 積 2402.62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 69万9633分の1万1123



2

そ の 他 の 事 項

本件マンション敷地は、その南側及び北側を市道（156, 155 は福山市の公衆用道路）に接面している。

本件建物内は大量の荷物が積まれており、納戸、書斎、浴室は確認できておらず、また、他の部屋の状況も十分な確認はできていない。

所有者に対し期日通知書兼賃貸借等照会書を配布、送付したが応答がない。

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

執 行 官 の 意 見

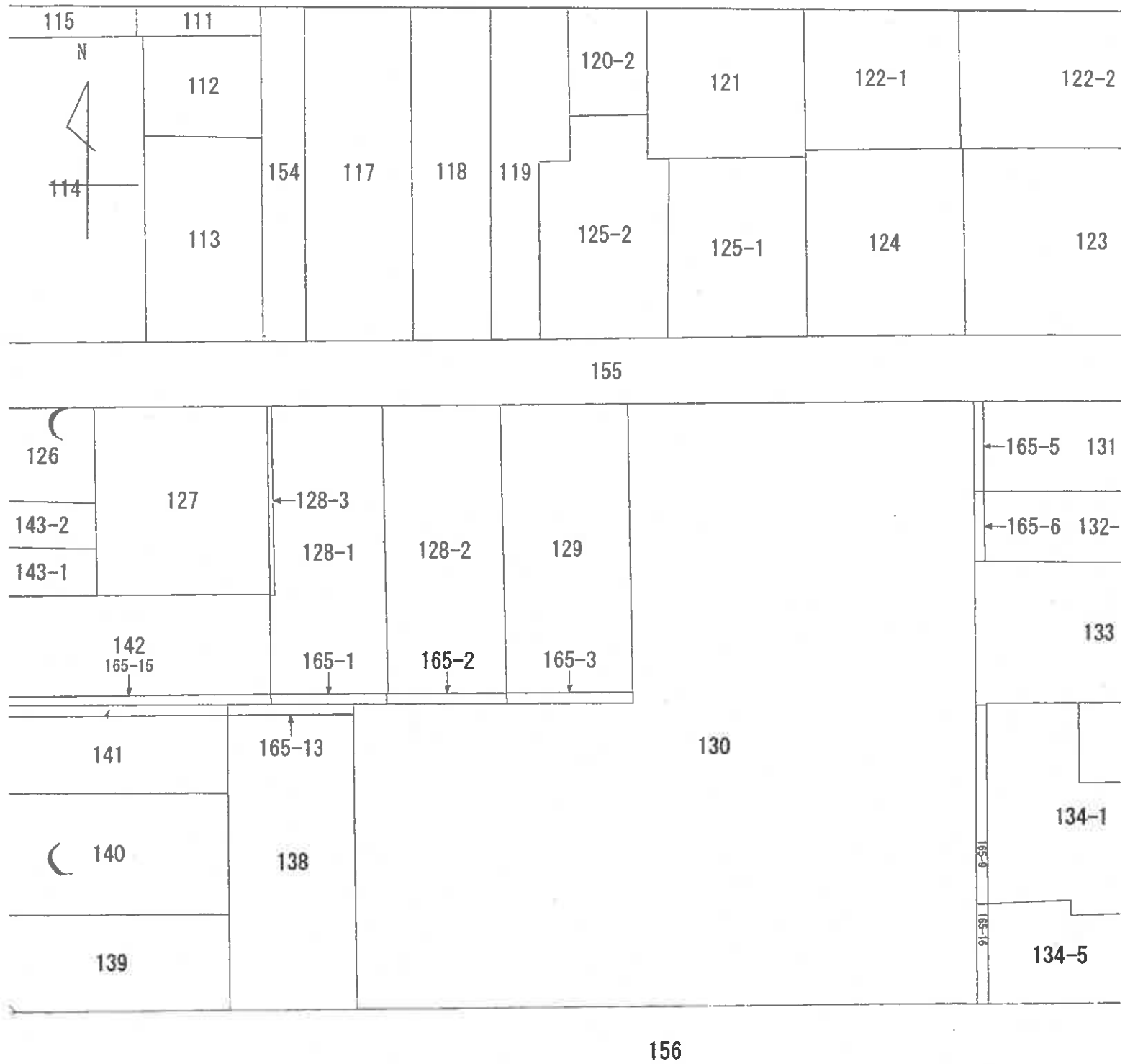
マンションエントランスのネームプレート及び郵便受には、所有者を認識できる表記がされていた。また、本件建物内には所有者宛ての郵便物が存在し、第三者の占有の表徴は観られなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 8月 1日 9:20 - 9:40	物件所在地	物件確認, 占有調査, 写真撮影
7年 8月 1日		滞納管理費等照会書送付
7年 8月 4日	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 8月12日 18:00 - 18:10	物件所在地	占有調査, 期日通知書兼賃貸借等照会書配布
7年 8月20日 15:25 - 15:35	物件所在地	占有調査
7年 8月20日		期日通知書兼賃貸借等照会書送付
7年 9月 2日 15:20 - 16:20	物件所在地	物件確認, 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, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 9月 2日 目的物件は不在で施錠されていたので, 証人を立ち会わせ, 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

法14条1項地図

イ 165-14



7

平成20年2月18日登記

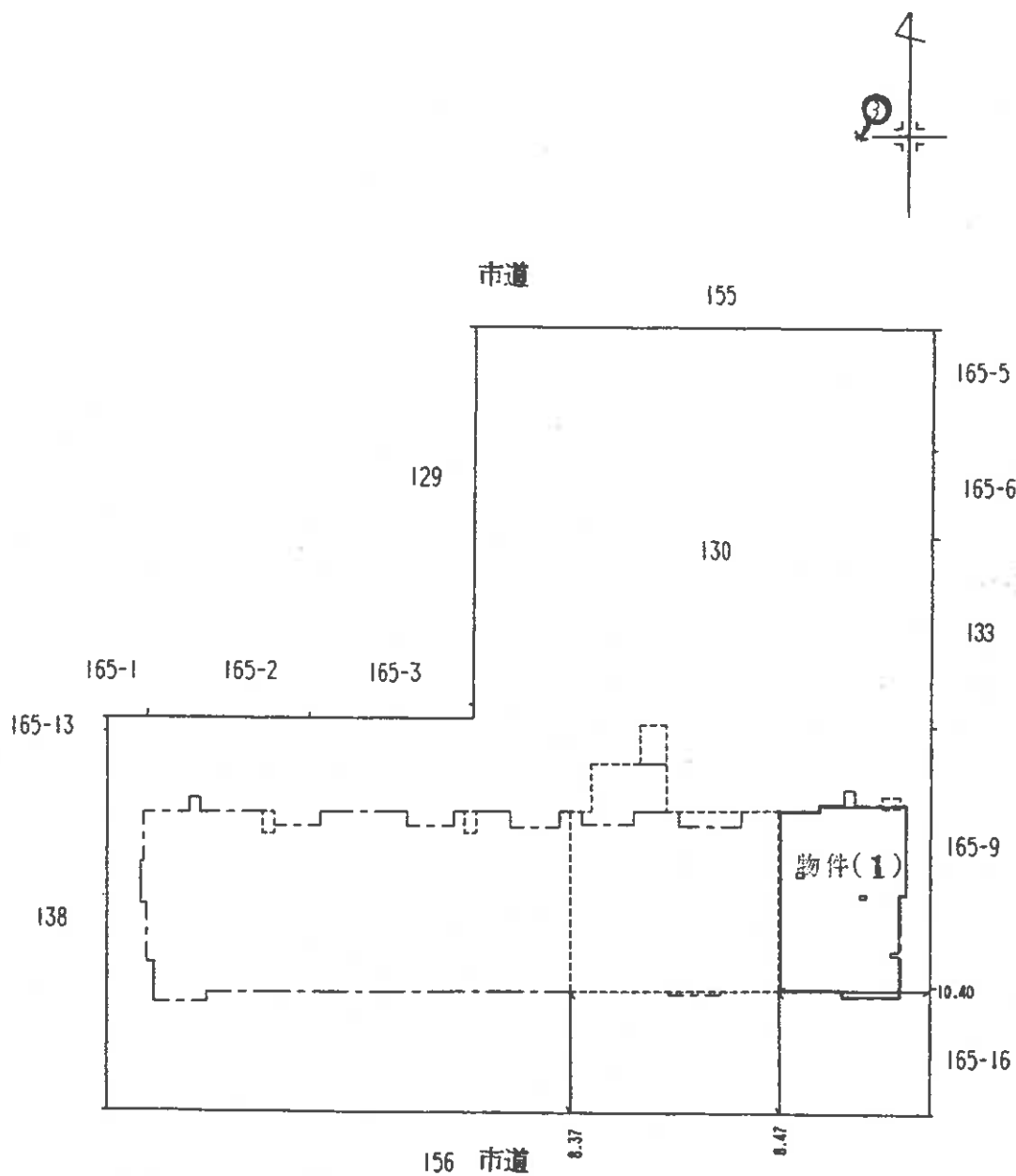
家屋番号

光南町一丁目130番の1007

建 物 図 面

建物の所在

福山市光南町一丁目130番地



区分した建物の存する部分10階部分

申請人

縮尺

1

500

建物間取図

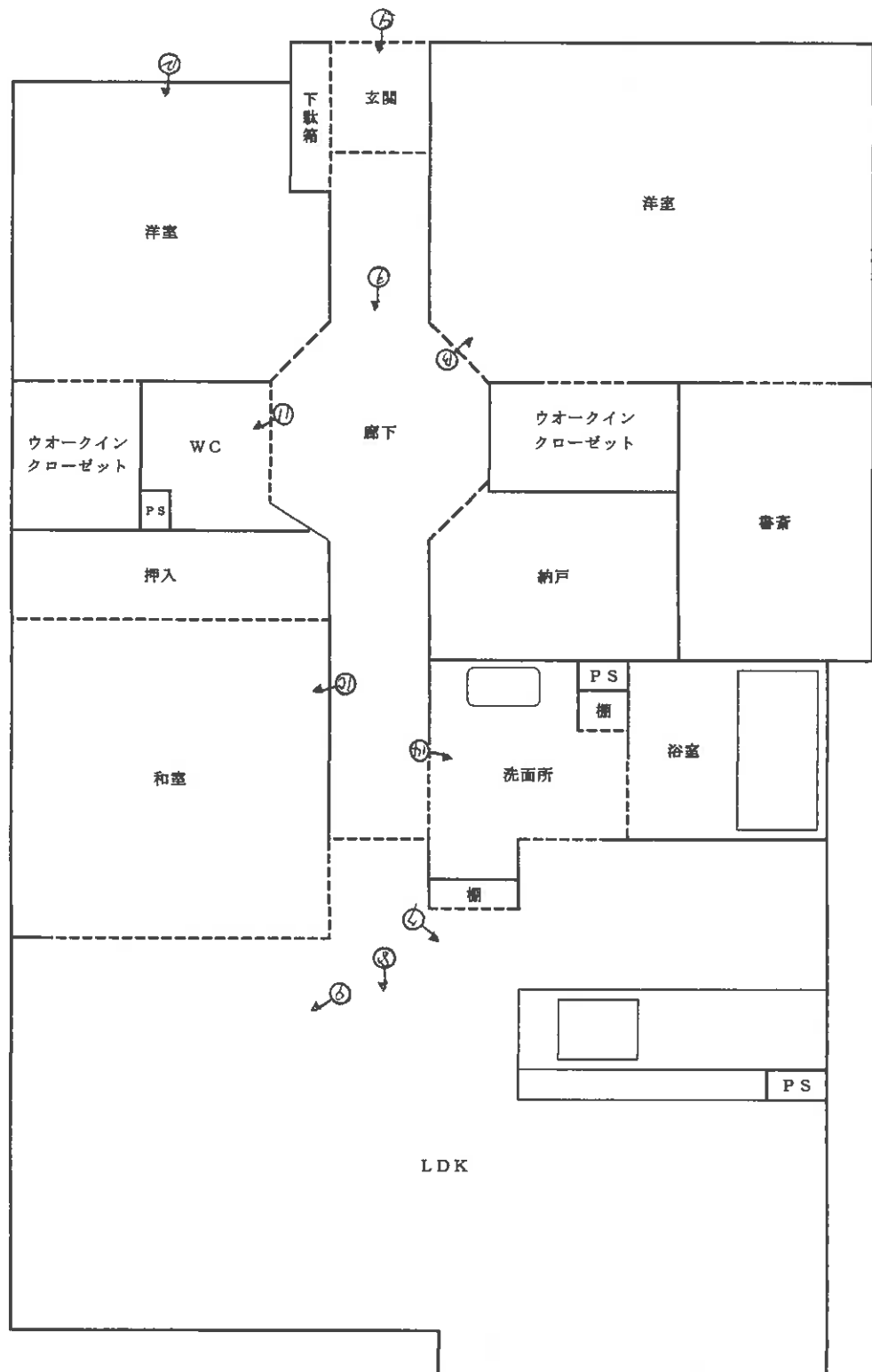


写真1



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



令和 7 年（ケ） 第 29 号
令和 7 年 9 月 2 日 現地調査
令和 7 年 9 月 19 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 16,540,000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) 福山市光南町一丁目130番地 フローレンス光南町グランドアーク (専有部分の建物の表示) 光南町一丁目130番の1007 1007 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 10階部分 107.15m² (敷地権の目的である土地の表示) 1 福山市光南町一丁目130番 宅地 2,402.62m² (敷地権の表示) 1 所有権 699,633 分の11,123	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「福山」駅の南東方・直線距離約1,150m (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 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域	
画 地 条 件	規模 符号1	2,402.62 m ²	間口 約 56.5 m (南側) 奥行 約 27.4～54.5 m 形状 ほぼ整形 接面状況 二方路地
接面道路の状況	南側 幅員約8m 舗装市道 高低差 ほぼ等高 (建築基準法42条1項道路) 北側 幅員約6m 舗装市道 高低差 ほぼ等高 (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、駐車場。 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	フローレンス光南町グランドアーク
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 20 年 2 月 13 日 新築 経過年数：約 18 年 経済的残存耐用年数：約 32 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 2 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：フローレンス光南町グランドアーク管理組合 法人格 無 管理方式：委託管理 管理会社：章栄管理株式会社 管理形態：管理人 有 管理人室 有 管理状況 日勤（月～金 午前9:00～午後4:00）
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	10 階 (1007号室) 角部屋 主要開口部の方位：南
床 面 積	107.15m ² (登記面積)
間 取 り	3 L D K (添付建物間取図のとおり)
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、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：プライベートポーチ
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管理費：14,500 円 (月額) 修繕積立金：15,570 円 (月額) 滞 納 額：有 (令和7年8月7日現在 410,958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	専有部分内は、多数の荷物が積まれ、ゴミ等が散乱、放置された状態であり、細部まで確認できない箇所があった。

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
350,000	107.15	0.50	18,751,000

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
18 年	32 年	50 年

残価率	観察減価
20 %	30 %

現価率＝〔残価率＋（1－残価率）×（経済的残存耐用年数÷経済的全耐用年数）〕
×（100％－観察減価）＝ 0.50

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
146,000	1.01	2,402.62	1.00	0.015898	5,633,000

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。
※標準画地を幅員約8m舗装市道に略等高接面する地積約2,400㎡程度の略整形な中間画地とした。
地価公示価格（福山-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
135,000	$\frac{106}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	146,000

◇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：

二方路地	1.01
相乗積	1.01

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)
11,123	699,633	0.015898	1.00	0.015898

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
18,751,000	5,633,000	1.00	1.05	1.00	25,603,000

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	1.03
位置別格差	1.02
タイプ別格差	1.00
その他格差	1.00
相乗積	1.05

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 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				ア×イ×ウ×エ
25,603,000	0.85	0.80	0.95	16,540,000

イ 市場性修正 : 専有部分内に、多数の荷物が積まれ、ゴミ等が散乱、放置されている点等を考慮した。

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-22）

所 在 : 福山市光南町二丁目36番1「光南町2-3-23」
価 格 : 135,000円/㎡
位 置 : JR山陽本線「福山」駅の南東方約1.4km（道路距離）に位置する。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 743㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南側8m市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率300%)・準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模の高層マンションが建つ住宅地域。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

建物 9,368,995 円（1㎡当たり 80,091 円）、課税床面積 116.98 ㎡
土地
符号1 146,425,273 円（1㎡当たり 60,944 円）、課税地積 2,402.62 ㎡
(持分699,633分の11,123)

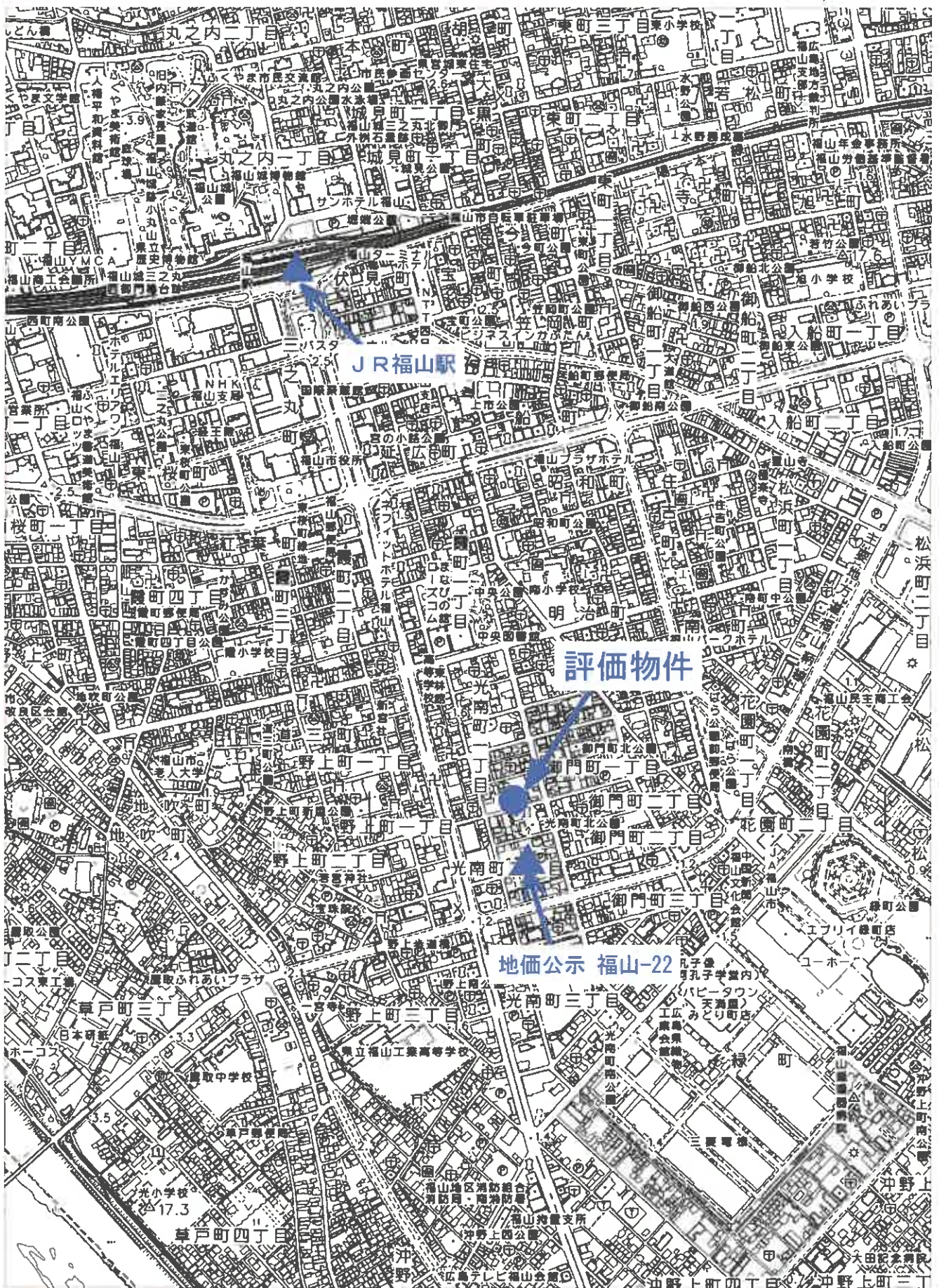
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

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

受命物件の位置図



公 図 写 し

イ 165-14

A3をA4に縮小



地番区域見出し	光南町1丁目
---------	--------

請求部	所在	福山市光南町一丁目				地番	130番			
出力縮尺	1/500	精度区分		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47年3月30日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年6月4日
広島法務局福山支局
地図整理番号：M34701
登記官



登記年月日：平成20年2月15日

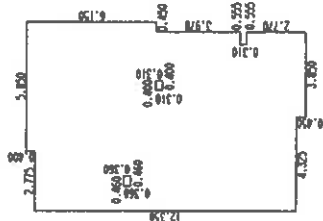
0652196 各階平面図 7
H20.2.15 30-1007

平成20年2月15日登記

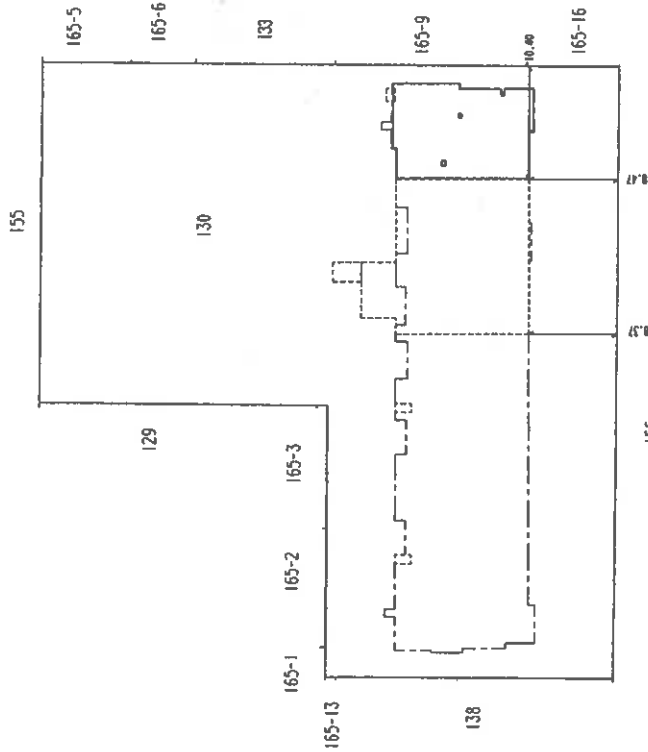
建物図面

家屋番号 光南町一丁目130番の1007

建物の所在 福山市光南町一丁目130番地



各階表	
6.150 x 0.450	= 2.767500
2.770 x 0.555	= 1.537350
10.120 x 0.555	= 5.616600
13.200 x 1.680	= 22.176000
6.770 x 0.400	= 2.708000
6.120 x 0.400	= 2.448000
13.200 x 1.215	= 16.038000
12.750 x 1.550	= 19.762500
12.350 x 1.165	= 14.387750
7.815 x 0.460	= 3.594900
4.175 x 0.460	= 1.920500
12.350 x 1.150	= 14.202500
合計 107.159600	
床面積 107.15 m ²	



区分した建物の存する部分10階部分

作製者

(平成 20 年 2 月 13 日作製)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

令和7年6月4日 広島法務局福山支局
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。

登記官

建 物 間 取 図

