

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 1日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 溝 口 由利子

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 9月22日 午前 8時30分から 令和 7年 9月29日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年10月 1日 午後 1時10分 鳥取地方裁判所米子支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年10月21日 午前10時00分 鳥取地方裁判所米子支部
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。
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 9月 1日から当庁地裁書記官室に備え置きます。	

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	2,420,000 1,936,000		484,000	102,199	0
備考	初回（評価額）				

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 西伯郡南部町東町 4番地18

建物の名称 グレーシー東町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町 4番18の601

建物の名称 601号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 91.24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 西伯郡南部町東町4番18

地 目 宅地

地 積 1737.29平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 232295分の9124

物 件 明 細 書

令和 7年 6月16日

鳥取地方裁判所米子支部

裁判所書記官 溝 口 由利子

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】

- (1) 売却対象外の土地(地番4番19)を通行のため利用している。
- (2) 管理費等の滞納がある。
- (3) 本件区分所有建物を含む1棟の建物のために、その敷地(地番4番18、地積1737.29平方メートル、所有者西伯郡南部町)につき賃借権が存する。ただし、本件区分所有建物につき、上記賃借権は他の区分所有者と準共有である。

《 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 西伯郡南部町東町 4 番地 1 8

建物の名称 グレーシー東町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町 4 番 1 8 の 6 0 1

建物の名称 6 0 1 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 9 1 . 2 4 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 西伯郡南部町東町 4 番 1 8

地 目 宅地

地 積 1 7 3 7 . 2 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 賃借権

敷地権の割合 2 3 2 2 9 5 分の 9 1 2 4



令和 7年(ケ)第 3号
令和 7年 3月 4日受理
令和 7年 5月 22日提出

現況調査報告書

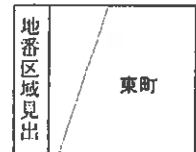
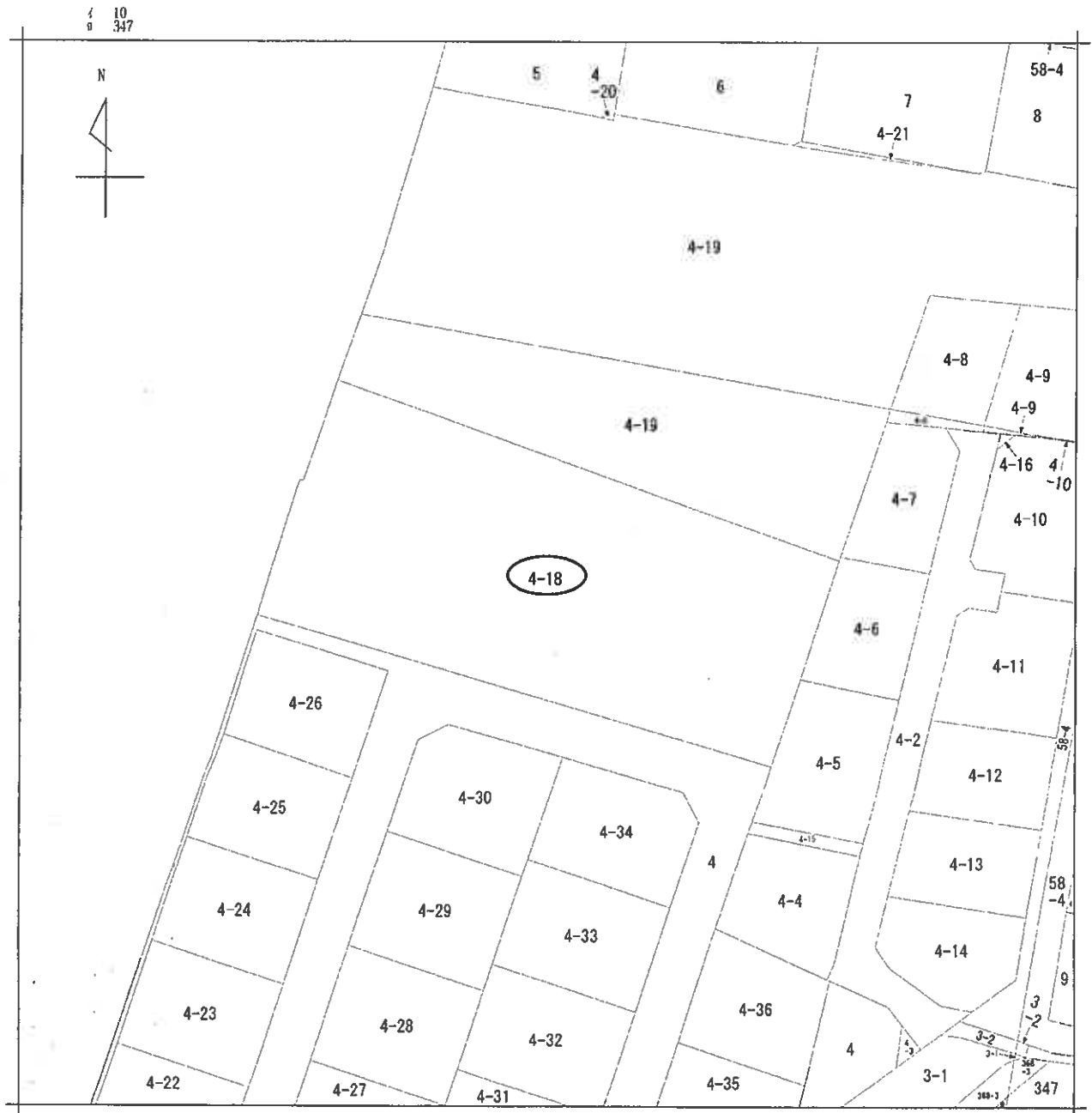
鳥取地方裁判所米子支部

執行官 山野 剛 司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)



請求部	所 在	西伯郡南部町東町				地 番	4番18			
出力縮	1/500	精 度 分		座標系又は記号		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 記事項		

請求番号：3-1
(1/1)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
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 上記の者が本建物を住居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	☒ 以下のとおり (月額) 管理費 9,740円 修繕積立金 6,720円 解体積立金 1,120円	令和 7 年 5 月 2 2 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 7 年 2 ～ 5 月分 合計 金 70,320円 (内訳) 管理費 金 38,960円 修繕積立金 金 26,880円 解体積立金 金 4,480円 * なお、上記以降の管理費等の滞納についても加算される。
管理費等照会先	グレースー東町管理組合	
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 1) ☐ (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 (1/2)

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (所有者)	このマンション（物件1）では、私と妻の2人で住んでいます。マンションは建って20年経過してますので、それなりの劣化はあると思いますが、住むうえでの不具合は特にありません。 マンションから退去する際に残置している家財道具等の物があれば全て不用品ですので、買受人において処分していただきたいと思います。
■ 管理会社担当者	滞納管理費・修繕積立金については当然ですが、解体積立金の滞納分についても本物件の特定承継人にその支払義務があります。 また、当該区分建物の敷地には駐車場はありませんが、隣地の南部町が所有する土地を駐車場として管理組合が管理しており、1台当たり月額金3,500円で利用できます。
■ 南部町役場 未来を創る課 担当者	1 本件区分所有権にかかる一棟の建物の敷地について 本件区分所有権にかかる一棟の建物の敷地は西伯郡南部町（以下「南部町」という。）が所有する土地であり、当該一棟の建物の所有を目的として当初の所有者に賃借したものです。 本競売において、本件区分所有権を買い受けた者における土地の利用権原や地位等については、当初の土地賃借人との間で締結した「定期借地権設定契約公正証書（以下「本契約」という。）」に規定されており、区分所有者となった者は、以下のとおり本契約上の地位を承継することになりますので、本契約上の当事者となります。 (1) 本契約期間等について 存続期間： 2004年12月1日から2065年11月30日まで 賃 料： 当初の賃借人との間で一括にて受領済み 特 約： 借地借家法第22条の特約 (2) 本件区分所有権の譲渡に伴う土地賃借権の移転について 区分所有者が区分所有権を譲渡しようとする際には、事前に南部町の承諾が必要です。また、譲受人は本契約上の地位を全て承継することが条件となっています。そのため、通常の売買においては区分所有者が区分所有権を譲渡しようとする場合には、事前に南部町へ譲渡の承諾を得る必要があるとともに、譲受人が本契約上の地位を全て承継することを承諾する旨の確認書等を南部町へ提出していただく必要があります。本競売においては前記の事前の承諾等の手続きができないことから、本件建物の買受人は買い受け後直ちに承諾を求めれば、本契約上の地位を承継すること、また暴力団組員による不当な行為の防止に関する法律第2条に該当する者、又はこれに類する者である等に該当しない限り、原則として土地賃借権の移転を承諾します。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等 (2/2)

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	③ 存続期間満了後の土地の原状回復及び土地明渡しについて 当初の賃借人（以下「乙」という。）との間で締結された契約内容では「乙は、本契約が終了するときは、自己の費用をもって本件土地に附属させた物（特殊基礎を除く全ての構造物）を撤去し、本件土地を原状に復して甲に返還しなければならない。」「南部町は、乙に対し期間満了時に本件建物の専有部分等は無償で譲渡するよう請求することができる。」旨が規定されています。本契約ではこれらの義務が乙となっていますが、前述のとおり、区分所有者及びその譲受人については本契約上の地位を全て承継していることとなりますので、土地の現状回復及び土地の明渡しの義務は全て期間満了後の区分所有者に該当するものです。 ④ その他 定期借地権設定契約公正証書に規定 2 その他 ① 西側の道路の出入りには、南部町が所有する北隣の4番19の土地を通行しなければなりません、区分所有者は自由に通行することができます。 ② 当該区分建物の敷地には駐車スペースはありません。なお、南部町と当該区分建物の管理組合との間で駐車場管理委託契約を締結しており、所定の手続きをすれば北隣の4番19土地を駐車場として利用することができます。

(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

(占有関係等について)

本物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2枚目記載のとおり認めた。

(建物内の状態について)

建物内は目視による限り、特段の不具合は見受けられなかった。

(接面道路、境界について)

本件敷地の接面道路は、西側の水路を挟んだ町道（幅員約10メートル）であるが、本件敷地から町道との間には柵、水路があるため出入りができず、現状では北側隣地4番19（南部町の所有）を通行する必要があるが、通行には支障はない。

敷地の北西角に境界標が設置されている。その他には境界標は設置されていないものの、コンクリートブロック塀、側溝、水路があるため、各隣地との境界は概ね明瞭である。

(設備、管理形態等について)

- (1) 区分所有建物の総戸数： 30戸
- (2) 管理組合 グレーシー東町管理組合
- (3) 管理の状況 管理人の常駐なし 週2回程度の清掃・巡回等のみ
- (4) 大規模修繕 平成30年6月に外壁大規模改修工事を実施
- (5) エレベーター 1基
- (6) 駐車場 敷地内には駐車場なし

(滞納管理費等の承継について)

前記のとおり、令和7年5月22日現在における管理費等の滞納金は合計金70,320円であるが、それ以後に生じる滞納金等を合わせて、買受人にそれらの支払い義務が生じることに注意を要する。

(本件区分所有権にかかる一棟の建物の敷地について)

本件区分建物の敷地は西伯郡南部町（以下「南部町」という。）が所有するものであり、その敷地権は賃借権である。

(本件区分建物の敷地に関する契約について)

前記のとおり、本件区分建物の敷地は賃借権であるため、当初の賃借人と敷地の所有者である南部町との間で敷地利用等に関する定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）が締結され、その公正証書が作成されている。本契約によれば南部町の陳述にもあるとおり、以下のとおりの約定（抜粋）がある。

- (1) 敷地権の移転（区分所有権の譲渡）については南部町の承諾を得る必要がある。
- (2) 借地権の存続期間は、西暦2065年11月30日までである。
- (3) 借地借家法第22条の特約がある。
- (4) 契約期間満了時には自己の費用をもって区分建物を収去のうえ、土地を明渡す義務がある。なお、管理組合が解体積立金を積み立てているようであるが、現状の積立金額では建物解体費用を賄うことはできないものと思われる。
- (5) 地代はすでに一括にて支払われている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7年 3月12日(水) 16:51-16:57	物件所在地	外観による占有調査 管理会社の確認 写真撮影
令和 7年 3月26日(水) 14:05-14:20	管理会社	管理会社へ管理費等について照会 (後日回答あり)
令和 7年 4月 8日(火) 10:45-11:05	鳥取地方法務局 米子支局	隣接地の登記事項調査
令和 7年 4月 8日(火) 13:25-14:02	物件所在地	関係人Aに面談 立入調査 (評価人同行) 写真撮影
令和 7年 4月 8日(火) 14:20-14:46	南部町役場 未来を創る課	敷地利用等の契約内容等について調査
令和 7年 5月19日(月) 15:35-15:40	執行官室	南部町役場 未来を創る課 担当者より、敷地利用等の契約内容 (関係人の陳述内容) について回答あり
令和 7年 5月22日(木) 10:02-10:05	執行官室	管理会社に滞納管理費等について電話聴取

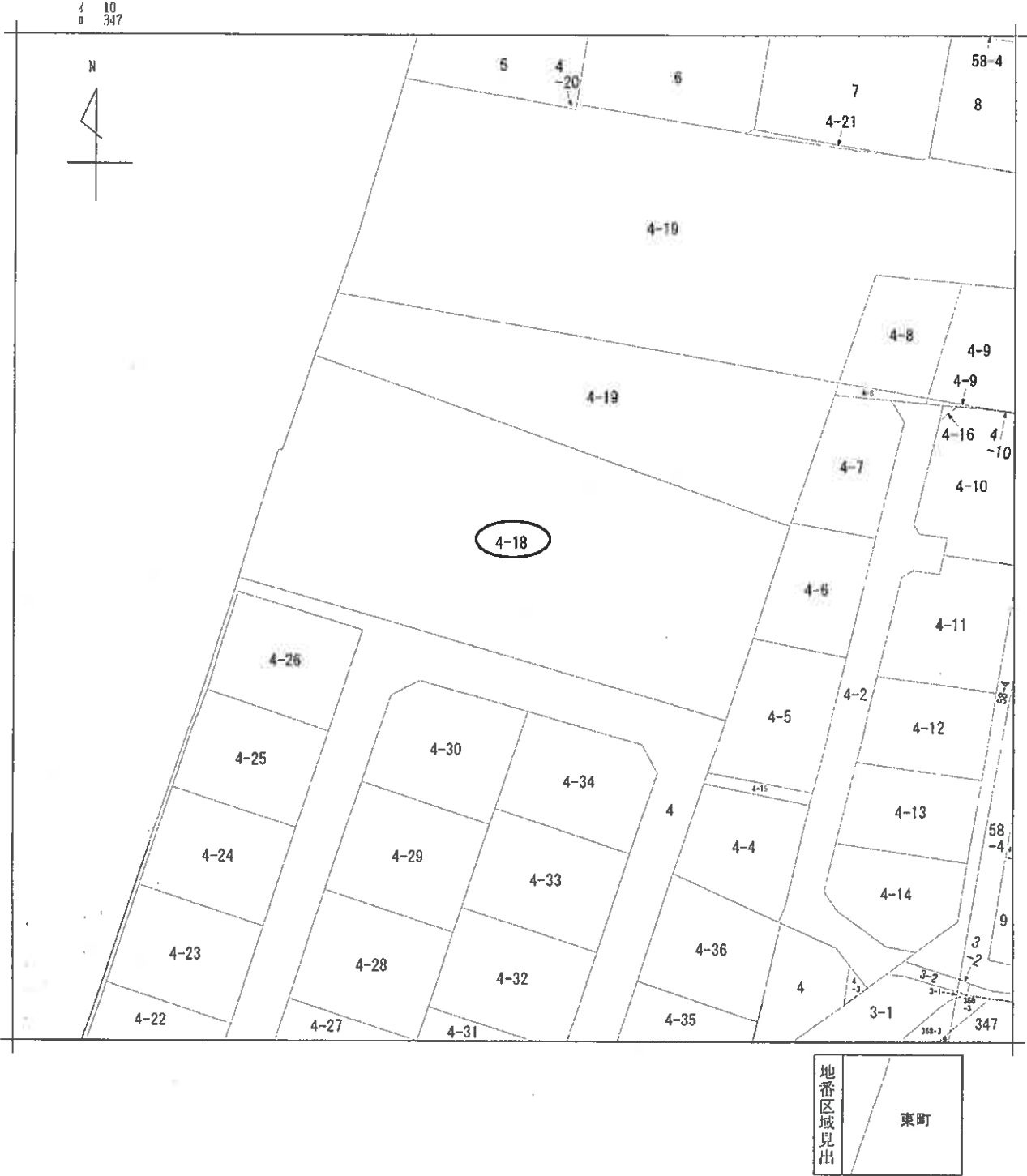
(特記事項)

- ☒ 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、「■」の箇所の記載のとおり

(公図の写し)

(縮小実施)



請求部	所在	西伯郡南部町東町				地番	4番18			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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)			補記事項		

請求番号：3-1
(1/1)

登記年月日：平成16年9月30日

⑦ 4 平成16年9月30日登記 ⑧ 4-18~4-36

414948

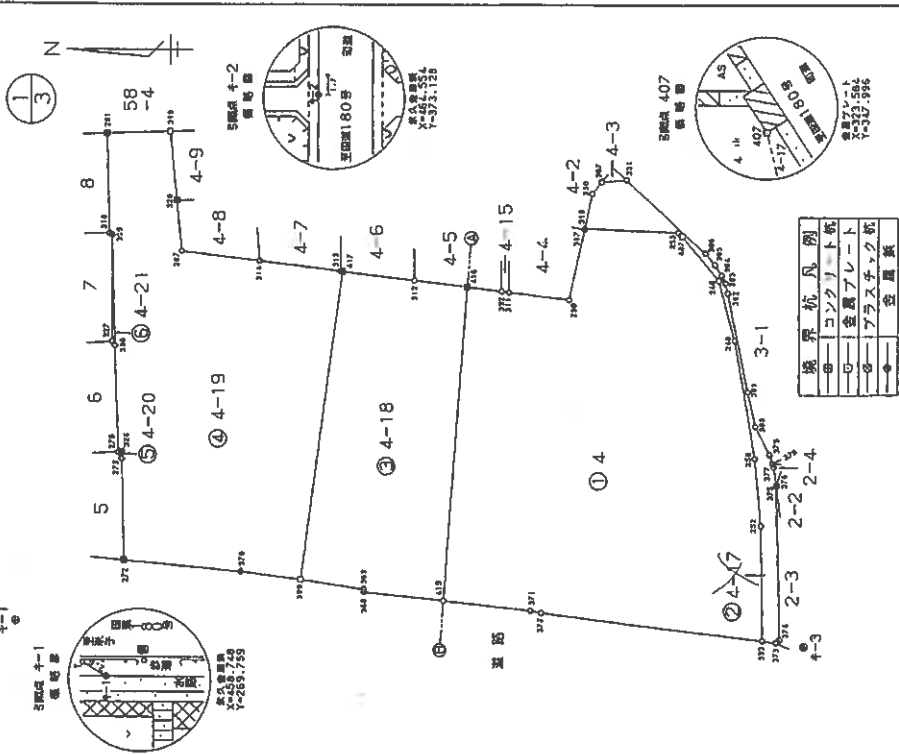
地積測量図

地番 4-17 4-18
4-19 4-20 4-21

土地の所在 西伯郡西伯町東部

4-17は、4に合筆

全図



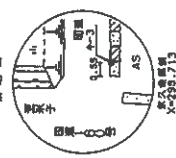
境界点座標

点番	X座標	Y座標
373	304.348	265.639
374	303.591	265.385
375	304.334	297.119
376	304.307	297.470
377	304.334	301.033
378	305.126	301.651
379	305.718	303.514
380	306.598	309.254
381	310.216	316.385
382	314.202	336.376
383	315.722	338.389
384	316.933	342.365
385	318.846	344.482
331	334.953	359.285
387	339.995	358.915
330	341.915	356.492
316	343.457	349.503
323	324.389	348.770
407	323.584	347.595
246	316.123	338.920
248	312.792	326.784
250	306.701	302.711
252	307.417	289.743
372	304.683	266.174
256	346.663	334.984

境界点座標

点番	X座標	Y座標
311	359.284	336.448
392	360.296	336.632
416	367.197	337.476
415	371.909	274.040
371	354.346	272.133
372	352.168	271.684
312	377.924	338.789
417	392.666	340.617
417	392.482	340.570
399	400.914	278.117
369	387.376	276.236
368	387.376	275.715
368	405.395	275.715
267	428.335	344.589
320	428.355	354.922
319	427.227	368.796
281	440.517	368.381
316	439.954	348.249
309	439.448	347.922
396	438.760	325.349
275	438.044	303.664
326	437.375	303.688
273	437.321	302.269
272	436.852	261.084
370	413.122	279.712
327	439.318	326.172

図面 4-3



引張点座標

点番	X座標	Y座標
4-1	456.748	269.759
4-2	454.554	373.128
4-3	323.584	347.596
4-3	296.713	265.025

引張点と境界点

点番	座標点	方位	距離	角度	面積
4-2	0-00-00	103.53	4.07	0-00-00	85.62
4-1	54-14-21	25.03	3.3	294-54-22	5.63
4-2	84-59-29	96.44	3.93	294-30-10	8.45
4-1	0-00-00	103.53	4.07	0-00-00	85.62
4-2	284-23-10	24.50	3.18	111-01-12	19.93
4-3	279-55-35	37.08	2.98	77-14-04	26.50

作製者

平成16年9月29日

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成16年9月30日

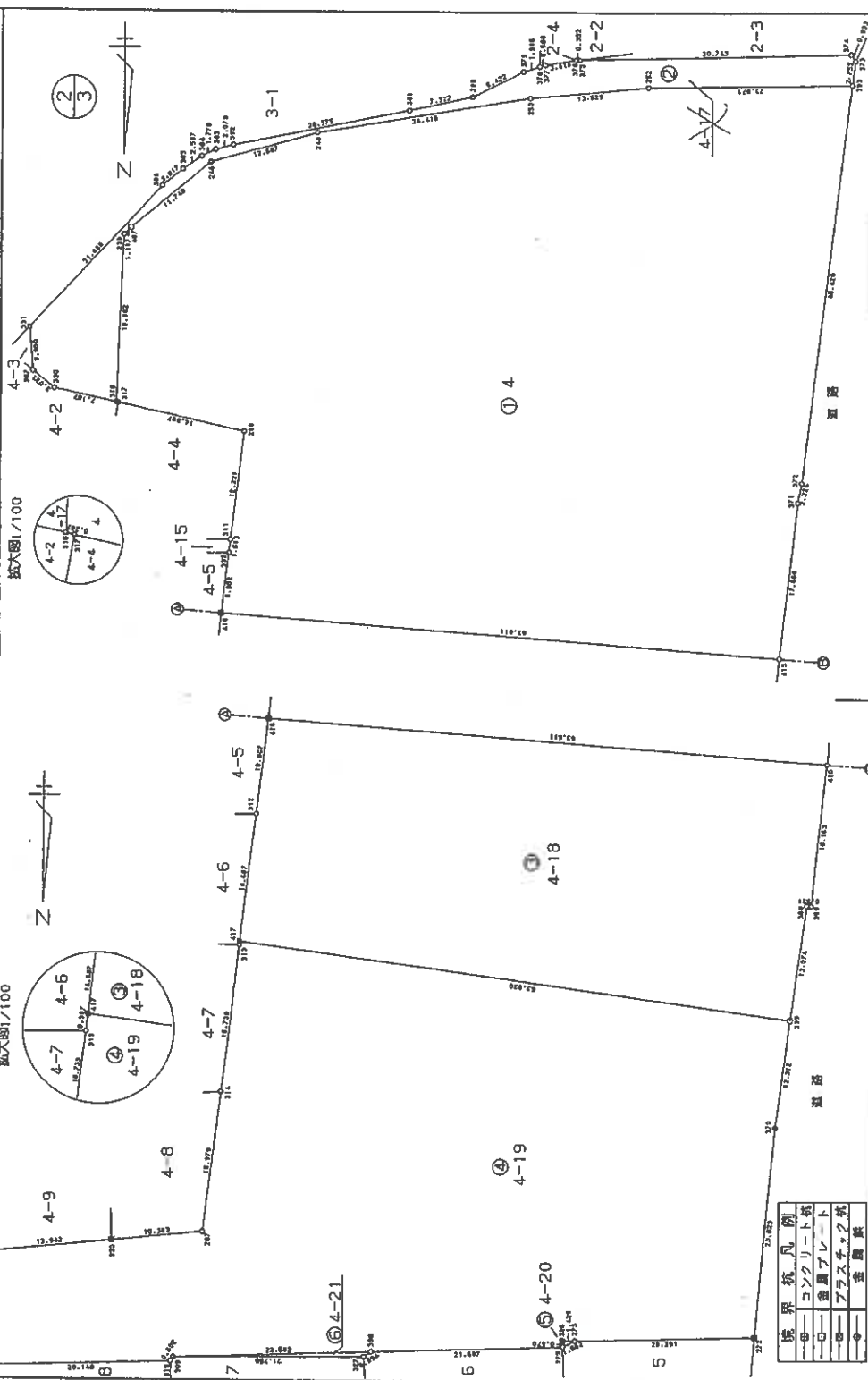
414949

同じ、平成16年9月30日登記

地積測量図

地番 4 4-17 4-18
4-19 4-20 4-21

土地の所在 茨城県水戸市東町
茨城県測量部



境界凡例	
—○—	コンクリート杭
—□—	金属プレート
—△—	プラスチック杭
—●—	金属釘

作製者	申請人	縮尺	500
平成16年9月29日 日付印			

登記年月日：平成16年9月30日

414950

平成16年9月30日登記

地積測量図

地番 4 4-17 4-18
4-19 4-20 4-21

土地の所在 西臼杵郡西臼杵町

3/3

区画番号	面積	地積	地積率	地積率	地積率
399	371.000	274.000	23959.42143	15.163	
415	367.157	337.476	27751.19057	63.611	
416	377.324	338.780	1143.26954	10.807	
417	314.872	340.570	-25932.68154	14.682	
398	307.976	378.116	-25932.68154	83.426	
399	307.976	271.215	-143.01580	1.121	
415	367.157	1737.37770	1737.37770		

区画番号	面積	地積	地積率	地積率	地積率
399	400.114	218.117	815.117552	13.312	
415	367.157	340.619	815.117552	5.167	
313	313.055	343.648	1626.432944	15.233	
314	401.473	344.668	3230.37744	15.379	
287	415.313	344.668	1010.775488	15.142	
310	426.355	344.668	5785.776393	13.742	
311	427.327	344.668	-9081.302799	12.737	
311	440.317	344.668	-9081.302799	20.140	
316	435.954	344.668	-10183.359100	0.407	
319	439.448	344.668	-19418.640010	21.593	
316	439.448	344.668	-19418.640010	0.677	
316	439.448	344.668	-19418.640010	0.677	
316	439.448	344.668	-19418.640010	1.439	
316	439.448	344.668	-19418.640010	23.879	

区画番号	面積	地積	地積率	地積率	地積率
399	371.000	302.269	14.869194	1.262	
415	367.157	313.664	815.117552	1.427	
313	313.055	313.664	815.117552	0.870	

区画番号	面積	地積	地積率	地積率	地積率
399	371.000	313.664	815.117552	1.262	
415	367.157	313.664	815.117552	1.427	
313	313.055	313.664	815.117552	0.870	

区画番号	面積	地積	地積率	地積率	地積率
399	307.053	265.011	54.217420	2.205	
415	367.157	265.011	9418.174400	0.713	
313	308.701	297.119	9418.174400	0.332	
314	312.752	297.119	1131.07198	3.111	
246	314.133	301.033	1287.12414	0.681	
417	324.584	301.033	757.07568	1.115	
316	324.584	301.033	2312.13534	7.422	
316	324.584	301.033	2312.13534	20.322	
316	324.584	301.033	2312.13534	1.373	
316	324.584	301.033	2312.13534	1.117	
316	324.584	301.033	2312.13534	12.387	
316	324.584	301.033	2312.13534	24.418	
316	324.584	301.033	2312.13534	33.583	
316	324.584	301.033	2312.13534	35.071	

区画番号	面積	地積	地積率	地積率	地積率
399	307.053	265.011	54.217420	2.205	
415	367.157	265.011	9418.174400	0.713	
313	308.701	297.119	9418.174400	0.332	
314	312.752	297.119	1131.07198	3.111	
246	314.133	301.033	1287.12414	0.681	
417	324.584	301.033	757.07568	1.115	
316	324.584	301.033	2312.13534	7.422	
316	324.584	301.033	2312.13534	20.322	
316	324.584	301.033	2312.13534	1.373	
316	324.584	301.033	2312.13534	1.117	
316	324.584	301.033	2312.13534	12.387	
316	324.584	301.033	2312.13534	24.418	
316	324.584	301.033	2312.13534	33.583	
316	324.584	301.033	2312.13534	35.071	

作製者

申請人

縮尺 1/

平成16年9月29日

登記年月日：平成16年12月7日

415323

各階平面図

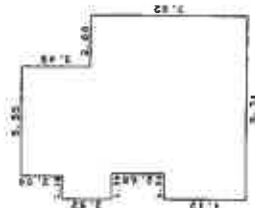
平成16年12月7日 登記

建築物各階平面図

家屋番号 東田4番18の601

建築物の所在 西白郡南郷町東田4番地18
クレーン実地

地籍番号 526-5



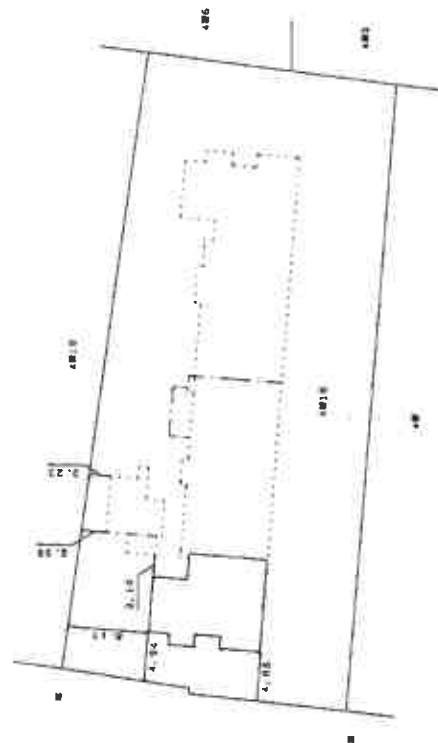
区画番号

1	5.43	11.41
2	0.14	4.63
3	1.16	2.52
4	2.66	7.92
5	1.30	4.12
計	10.69	30.60

計

延床面積

31.24 ㎡



建築物の所在 東田

(日経建12)

(縮小実施)

作製者 土佐町工務所

1月10日作製

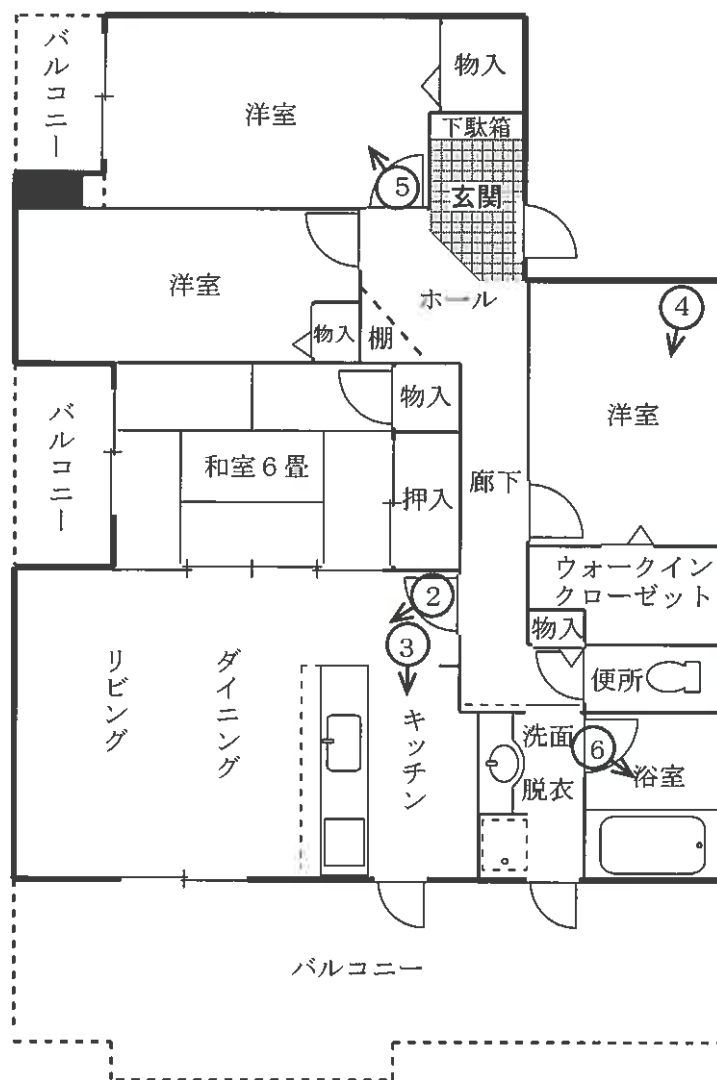
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

②～⑥写真撮影場所



①



②



③



④



⑤



⑥



事件番号

令和7年(ケ)第3号



評 価 書

本評価書は、民事執行法第58条による
不動産の評価の成果を報告するものです。

令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 4 月 8 日 現地調査
令和 7 年 6 月 4 日 評価

鳥取地方裁判所米子支部 御中

評 価 書

評価人（不動産鑑定士）

馬 野 好 雅

第1 評価額

物件番号	評 価 額
1	金2,420,000円

(注) 買受人が負担すべき滞納管理費等がある場合には、上記評価額は当該滞納管理費等控除相当の修正を行った評価額である。
また、買受人が負担すべき敷金等がある場合は、当該敷金控除前の評価額である。

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、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、物件の種類及び品質の不適合について、債務者（売主）に担保責任はないこと）等の特殊性を反映させた価格である。
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、調査日以降に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

現況欄に記載の無い事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	【一棟の建物の表示】		
	所 在	西伯郡南部町東町4番地18	
	建 物 の 名 称	グレーシー東町	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
	床 面 積	1 階 509.92㎡ 2 階 480.38㎡ 3 階 480.38㎡ 4 階 426.34㎡ 5 階 341.21㎡ 6 階 273.49㎡ 延 2,511.72㎡	
	【専有部分の建物の表示】		
	家 屋 番 号	東町4番18の601	
	建 物 の 名 称	601号	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	6 階部分 91.24㎡	
	【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	西伯郡南部町東町4番18	
	地 目	宅地	
地 積	1,737.29㎡		
【敷地権の表示】			
土 地 の 符 号	1		
敷地権の種類	賃借権		
敷地権の割合	232295 分の 9124		

物件 番号	特 記 事 項
1	区分所有者が区分所有権を譲渡する場合、事前に土地の所有者である南部町に譲渡の承諾を得る必要がある等の「定期借地権設定契約公正証書」に記載の約定がある。 地代は支払い済みである。

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 (およその道路距離)	J R山陰本線 米子 駅 南 方 約 5.5 km 米子ニュータウン バス停 南 方 約 20 m
付 近 の 状 況	戸建住宅等が区画整然と建ち並ぶ分譲住宅地域（米子ニュータウン）。
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：都市計画区域外 用 途 地 域： 建 蔽 率： 容 積 率： 防 火 規 制： その他の規制：
画 地 条 件 (間口＝接道長さ) (奥行＝最大奥行)	地 積：1,737.29㎡ 接道状況：二方路地 間 口：約 29m そ の 他：ほぼ平坦地 奥 行：約 64m 形 状：ほぼ長方形
接 面 道 路 の 状 況	西 側，幅員 10m 町道，舗装有，高低差 約0.5～1.2m低。 南 側，幅員 6m 町道，舗装有，道路とほぼ等高。
土 地 の 利 用 状 況 等	現 状：本件マンションの敷地 目的外建物：無
供 給 処 理 施 設	上 水 道：有 ガ ス 配 管：無 下 水 道：有 (注) 供給処理施設における「有」とは、目的物件の前面道路に該当施設の施設管が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「無」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・ 西側町道との間には水路及び柵が設置されていることから、本物件に直接出入りできず、北側隣地（4番19：南部町所有）を介する必要がある。 ・ 敷地内に駐車場はない。ただし、北側隣地を管理組合が管理しており、所定の手続きを経ることにより当該隣地を駐車場として利用可能である（1台3,500円/月）。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グレーシー東町
建物の用途	共同住宅（総戸数 30 戸）
建築時期及び 残存耐用年数	建築時（登記簿記載）：平成16年11月 経過年数：約 21 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕様	屋根：陸屋根 その他：
設備等	電気、給排水、LPガス、エレベーター(1基)、宅配ボックス、駐輪場、ゴミ置場等
建物の品等	普通
管理の形態等	管理組合：有（法人格：無） 名称：グレーシー東町管理組合 管理方式：委託管理 管理会社：(株)リアルトラスト山陰米子店 管理形態：月8回(週2回清掃、巡回)、（管理人室：有）
管理の状況	普通
特記事項	・西暦2065年11月30日まで（残存期間約40年）の定期借地権付建物であり、期間満了後は原則として建物等を撤去し、更地化して貸主に返還しなければならない。ただし、現在設定されている解体積立金では、建物解体費用を賄えない可能性がある。 ・平成30年6月に外壁の大規模改修工事が実施されている。 ・ゴミ置場は北側隣地上に設置されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	6階部分 (601号) 主要開口部の方位： 南 向き 角部屋
床 面 積	91.24㎡ (登記面積)
間 取 り	現況調査報告書の「建物間取図」の通り。
仕 様	設 備 : 電気、給排水等 その他 : パルコニー
維持管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 9,740円(月額) 修繕積立金 : 6,720円(月額) 解体積立金 : 1,120円(年額) 滞 納 額 : 有 70,320円 (令和7年5月22日現在)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者により住居として利用されており、評価額に影響を与える第三者による占有はない。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

1. 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、積算（試算）価格を求める。

1-1. 建物価格

再調達原価 *a	専有部分 床面積	現価率 *b	建物価格 ① (万円未満四捨五入)
250,000円/㎡	× 91.24㎡	× 0.207	= 4,720,000円

*a 再調達原価 : 建物建築費の推移動向等を考慮した、目的建物を再建築する場合の標準的な建築費（専有面積当たり）。

*b 現価率 : 建築時から価格時点までの減価の程度を考慮し、耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して現価率を査定した。

経過年数	経済的残存 耐用年数	残価率	手 法	耐用年数に 基づく方法に よる現価率	観察減価に よる補正率	現価率
21年	19年	0.05	定率法	0.20747	× 1.00	= 0.207

1-2. 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通り求めた。

標準画地価格 *c	個別格差 *d	地 積	建付減価 補正 *e	敷地権割合 賃借権割合 *f	敷地権価格 ② (万円未満四捨五入)
14,800円/㎡	× 0.92	× 1,737.29㎡	× 1.00	$\times \frac{9,124}{232,295}$ $\times 0.10$	= 90,000円

*c 標準画地価格： 地価公示標準地等の価格を規準とした価格を参考とし、周辺地域の取引事例を検討のうえ査定した。

<地価調査基準地価格からの規準>

番 号	地価調査価格	時点修正	標準化補正	地域格差	規準とした価格
南部(県) -1	14,500円/㎡	$\times \frac{99}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{97}$	= 14,800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

◇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格差率を査定した。

*d 個別格差

要 因	率
要隣地通行	0.90
二方路地	1.02
相 乗 積	0.92

*e 建付減価補正： 建物と敷地との適応状態等を考慮した。

*f 敷地権割合、賃借権割合： 敷地権割合は3ページ記載の敷地権の持分割合。賃借権割合は、敷地権が賃借権（定期借地権）であり、賃貸借契約の残存期間を考慮して査定した。

1-3. 積算価格（敷地権付建物価格）

建物価格と敷地権価格を合算し、階層別、位置別、品等等に基づく個別格差率を乗じて、積算価格を次の通り試算した。

建物価格 (1-1.①)	敷地権価格 (1-2.②)	個別格差 *g	積算価格③ (万円未満四捨五入)
(4,720,000円	+ 90,000円)	× 1.08	= 5,190,000円

*g 個別格差

階層別格差	1.05
位置別格差	1.03
品等格差	1.00
その他格差	1.00
相 乗 積	1.08

2. 評価額の決定

基本評価額に、占有減価修正、市場性修正、競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等の減価修正を行って評価額を決定した。

基本評価額 *h	占有減価 修正 *i	市場性 修正 *j	競売市場 修正 *k	滞納管理費 等減価修正 *l	評 価 額 (万円未満四捨五入)
5,190,000円	×1.00	×0.70	×0.70	× 0.95	= 2,420,000円

*h 基本評価額 : P.8 1-3③積算価格

*i 占有減価修正 : 必要なし

*j 市場性修正 : 敷地権が賃借権であり、市場性の減退を考慮した。

*k 競売市場修正 : 2ページ記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

*l 滞納管理費等減価修正 : 代金納付時までの平均的スケジュールを考慮し、管理費等滞納額を基準として査定した。

第6 参考価格資料

* 地価調査基準地

番 号 : 南部(県)ー 1
所 在 : 西伯郡南部町東町93番
位 置 : 米子駅南方6.2km
価 格 : 14,500円/㎡
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 250㎡
接 面 街 路 : 西側 5m 町道
供給処理施設 : 水道・下水
用 途 地 域 : 都市計画区域外
建 蔽 率
容 積 率

地域の概要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

(注) 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当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額であり、ここに掲げた価格とは、その性質上異なる額である。

第7 附属資料

位置図

周辺概況図(正本のみに添付)

公図(法務局備付)

地積測量図(法務局備付)

建物図面(法務局備付)

位　置　図

米子市
吉谷
西町
東町
福成
坂根
柏尾
清水川
阿賀
上阿賀
要害山
佛山

地価調査基準地

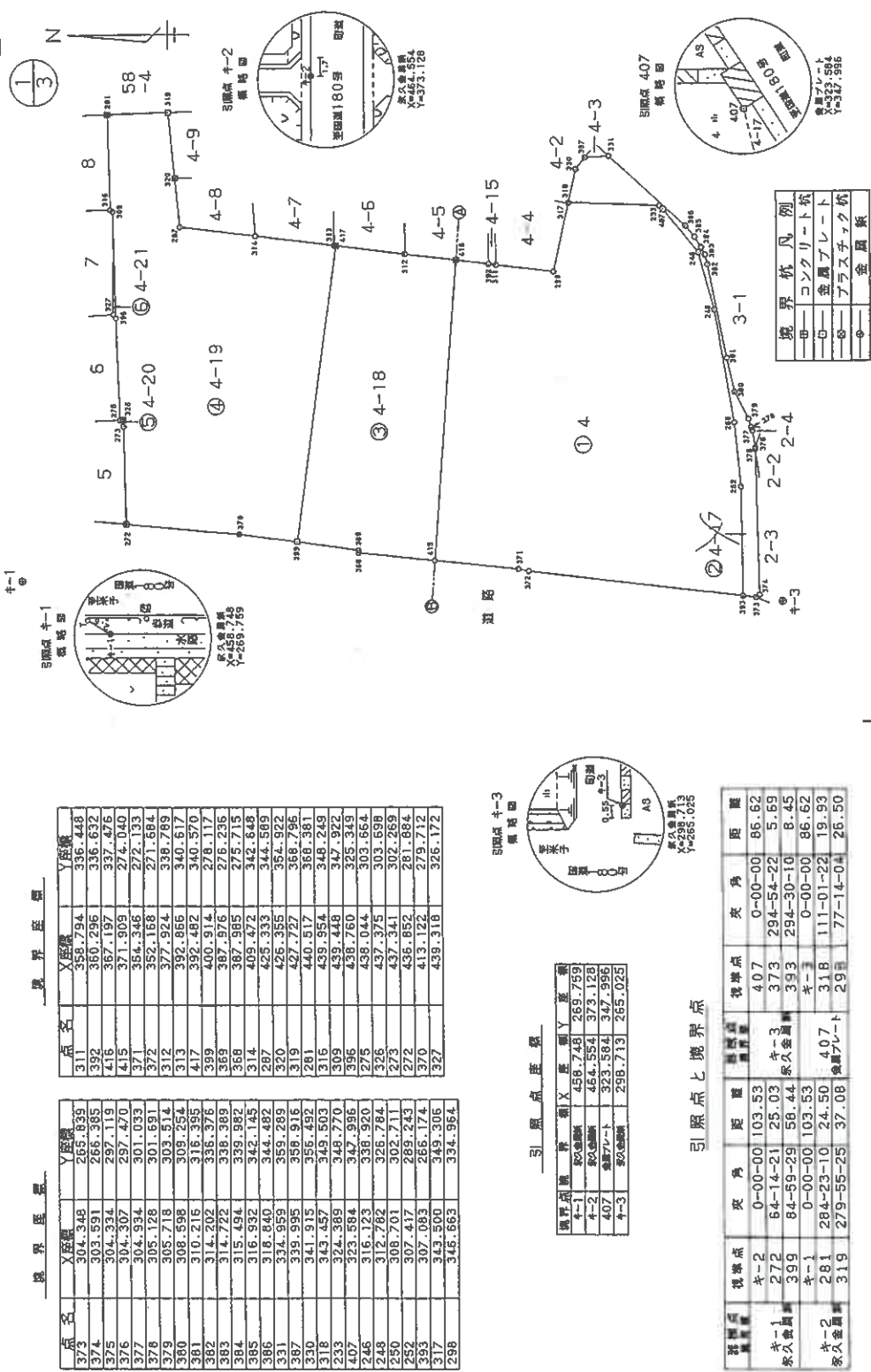
目的物件

S = 1 : 25 , 000

(出典：南部町全図)

公 図 (写)





地積測量図

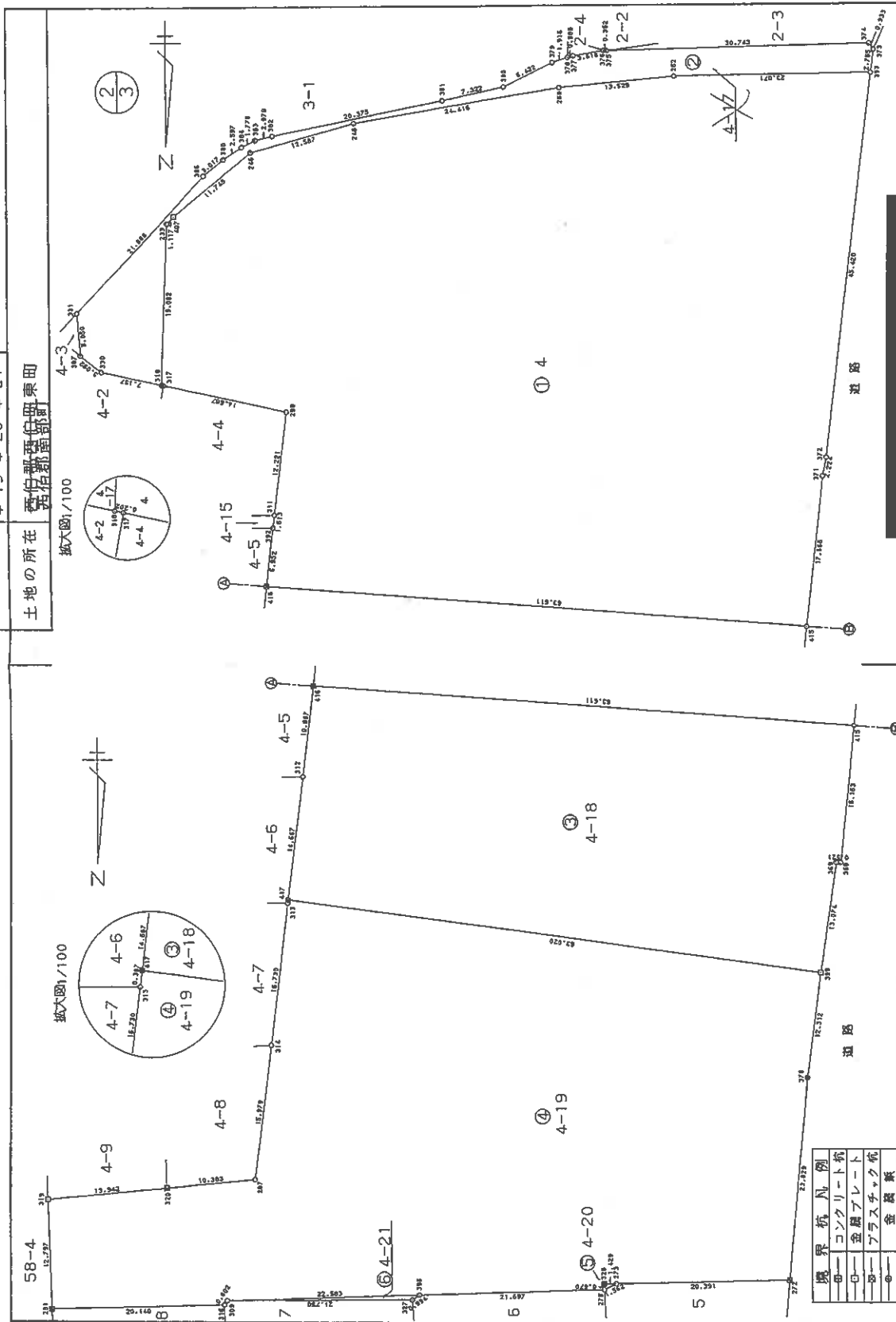
(物件1)

414949

同じ、平成16年9月30日登記

地積測量図

地番	4-19	4-17	4-18	4-20	4-21
土地の所在	西伯郡西伯町東町				



境界杭凡例
コンクリート杭
金属プレート
プラスチック杭
金属板

作製者	申請人	縮尺	500
平成16年9月29日 日付			

(縮小実施)

地積測量図

《物件1》

414950

平成16年9月30日登記

地積測量図

地番 4-19 4-17 4-18
4-19 4-20 4-21

土地の所在 西伯郡西伯町東町

3/3

地番	NO.	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Σ
4-18	393	371.809	274.040	2290.471740	16.163
	416	387.117	337.476	2377.638553	63.611
	312	377.924	318.789	1168.296956	10.807
	417	397.092	346.170	-2381.667904	14.667
	399	400.914	278.117	-29792.401276	63.020
	369	387.976	276.236	-931.918332	13.074
	368	387.985	275.719	-852.015560	0.551
				-3474.195434	
				1737.297170	
				1737.29	

地番	NO.	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Σ
4-19	395	400.914	278.117	2439.824112	12.312
	417	397.436	340.170	2253.6125000	63.020
	313	391.866	340.617	816.375548	0.157
	314	409.472	342.646	1626.472784	16.730
	287	425.333	344.589	523.537242	15.979
	320	436.155	354.322	1032.775485	0.343
	319	437.777	368.786	576.777693	3.945
	281	440.517	368.381	-9051.302199	12.797
	318	439.954	348.249	-1001.018686	0.140
	309	439.448	347.322	-10063.369700	0.602
	396	438.760	345.349	-19418.645080	22.583
	275	438.044	303.664	-1448.090644	1.617
	328	437.375	303.658	-610.138125	0.670
	273	437.341	303.169	-9548.156574	4.431
	272	436.892	281.684	-9854.070564	20.331
	370	413.122	279.712	-1556.33574	23.829
				-6909.169482	
				2954.5847410	
				2954.58	

地番	NO.	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Σ
4-20	273	437.341	303.169	14.863594	1.362
	326	437.375	303.658	610.138125	1.423
	276	438.044	303.664	-123.964876	0.670
				-0.907115	
				0.476576	
				0.47	

地番	NO.	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Σ
4-21	396	438.760	345.349	9433.630000	0.934
	309	439.448	347.322	9411.669704	22.583
	317	439.118	346.172	-931.225114	21.710
				-12.024510	
				6.0147550	
				6.01	

地番	NO.	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Σ
4-18	393	307.093	266.174	5382.070367	45.430
	282	307.417	269.243	1232.094924	23.071
	250	308.701	302.711	1168.944241	11.729
	248	312.102	355.714	1135.2214	24.416
	246	316.123	338.350	975.60106	15.587
	407	323.584	347.986	3187.302400	11.774
	233	324.389	348.776	486.854223	1.111
	318	343.457	349.103	184.092852	11.082
	317	343.003	349.306	-4994.148500	0.302
	299	344.643	334.364	-4457.392854	14.667
	311	358.794	318.448	596.48312	12.221
	392	360.296	336.632	370.36418	1.513
	415	367.197	337.476	-2563.95454	6.152
	31	371.959	274.040	-4301.64987	63.611
	31	354.148	272.133	-814.81116	17.666
	31	352.168	271.684	-1088.69112	2.224
				-8596.855717	
				4288.427895	
				4.98.42	

地番	NO.	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	Σ
4-19	373	304.345	255.619	64.217426	2.255
	374	303.591	255.283	9496.526490	0.933
	375	304.334	297.179	9431.722110	30.143
	376	304.307	297.470	118.18118	9.312
	377	304.334	301.023	1287.128414	3.618
	378	305.128	301.691	737.01555	0.686
	379	305.718	303.514	5312.148234	1.115
	380	305.348	309.264	3975.05038	7.422
	381	310.218	316.315	9411.66352	7.322
	382	314.202	336.376	9510.589788	20.373
	383	314.722	338.389	1134.887532	1.071
	384	315.434	339.982	1184.995484	1.770
	385	316.312	342.145	1426.194000	2.897
	386	318.040	344.481	5486.192360	3.017
	331	314.959	337.269	4834.776206	11.888
	387	339.995	338.916	-950.166015	5.050
	310	341.915	356.492	-118.441495	3.092
	318	343.457	349.503	-2652.174954	1.157
	233	344.389	349.770	-488.854733	15.102
	407	343.584	347.986	-187.307400	1.117
	246	316.123	318.920	-6705.601076	11.749
	248	312.102	326.764	-11325.53438	12.587
	250	308.701	352.711	-11598.94474	24.416
	252	307.417	289.243	-11233.094929	13.729
	393	307.093	266.174	-7186.90332	23.071
				-311.403451	
				311.2017255	
				311.20	

作製者

申請人

縮尺

平成16年9月20日作成

(縮小実施)

415323 各階平面図

(物件 1)

415323

平成16年12月7日 登記

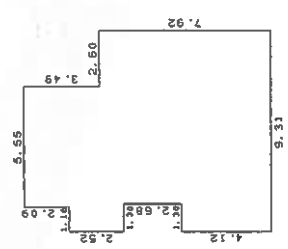
建 物 面 窗
各 階 平 面 圖

家屋番号	東町4番18の501
建物の所在	西伯郡南部町東町4番

—棟の建物番号

建築物の所在

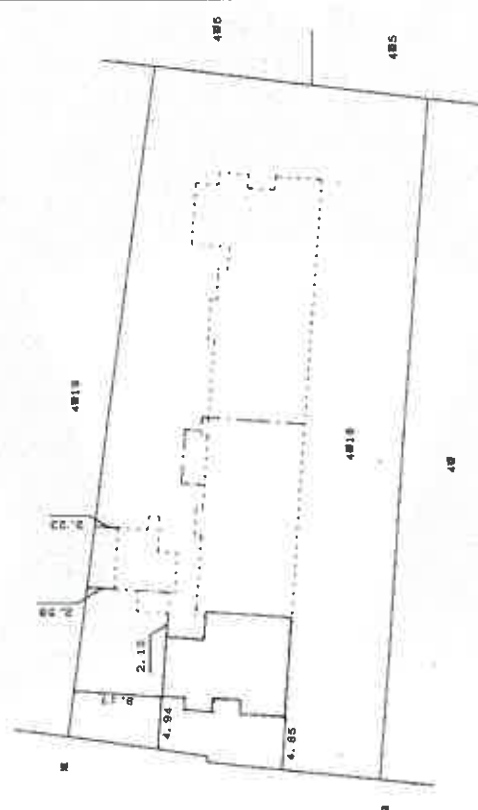
5-925 按址取件



求積表					
5.41	x	11.41			
0.14	x	4.61			
1.16	x	2.52			
2.60	x	7.92			
1.30	x	4.12			

計	91,2447
---	---------

床面積 91.24 m²



建築物の存する部分 6階

作製者

月10日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

1/500

参 考 事 項

■供給処理施設について

上水道、下水道(農業集落排水等を含む)、ガス配管については、目的土地を建物の敷地として利用する場合に必要な設備であり、当該土地上にどのような建物を建築するかによってその引込管の口径、口数も異なるが、地域によっては、管理者が敷地内への引込の情報は個人情報であるという立場で公開しない場合もある。また、管理者が保有する引込情報が必ずしも正確ではないこともあり、敷地内への引込の情報を管理者から得て確認ができ、敷地内への水道メーターの設置、汚水枡の設置、ガスメーターの設置がそれぞれなされていても、既設の敷地内配管が直ちに利用可能な状態であるかどうかは専門業者でなければ確認は不可能であることに注意を要する。

前面道路に配管がある場合に通常必要となる引込費用は、この種の経費の中で最低限の経費であり、買受人が土地あるいは建物を購入した場合に通常必要となる費用と考えられることから、目的物件の評価額にそもそも影響を与えるものではないと言え、土地の評価額から明示的に控除すべき費用ではないと考えられる。

■建物の付帯設備

建物に付属する各種住宅設備については、例えば、電気、給湯器、浄化槽等建物内の各種設備が稼働可能な状態にあるかどうかまでを評価人が調べることは困難であり、また、電気が止められている場合には電気設備をチェックすることは不可能であるため、当該設備等が稼働可能な状態であるかどうかを保証できない。

■地価公示標準地等からの規準

標準画地価格を評定する際は、国が公示する地価公示標準地の公示価格あるいは鳥取県が告示する地価調査基準地の標準価格を規準とする。
ただし、規準できない場合もある。

■標準画地価格

目的土地が属する地域の標準的な画地の価格。

■目的土地の個別格差

目的土地の個別的要因(街路、交通接近、環境、画地、行政的、その他)が、標準的な画地の個別的要因と異なる場合の格差。

■建付減価補正

目的土地上の建物が一般的あるいは合理的な利用状況でない場合等に、その敷地が更地と比較して市場性が劣る場合の補正。

■占有減価修正

目的物件に占有者がいるため目的物件の需要が減退し、売却が困難になる場合に行う修正。

■市場性修正

目的物件の価格査定に当たり、個別的な要因を考慮してもなお目的物件の需要が限定されるなど、売却が困難な場合に行う修正。

■競売市場修正

競売という特殊な市場において、買受人が負担することとなるリスクを考慮した修正。