

陳述書の提出等について（注意）

- 競売物件の入札をするには、入札書とともに陳述書の提出が必要となりました。
- 入札書ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。
- 陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。
- 陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。
- 不適法な入札が増えています。陳述書下部の「注意」をよく読んでください。

（例）

- ・陳述書の「☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は（略）暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。」欄は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札する場合などにチェックするものですので、そのような者がいない場合は、チェックしないでください。
- ・陳述書や陳述書別紙のフリガナも必ず記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 14 日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 足 立 敬 人

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 11 月 4 日から 令和 7 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 京都地方裁判所宮津支部開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 9 日 午前 10 時 00 分 場 所 京都地方裁判所宮津支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 12 月 2 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 2 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 10 月 14 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都府宮津市字日置小字川尻 3598番地・3600番地・3601番地合併、3599番地、3602番地

建物の名称 マリントピア天橋立V

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字日置 3598番の69

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 90.88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 京都府宮津市字日置小字川尻3598番・3600番・3601番合併

地 目 宅地

地 積 1702.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都府宮津市字日置小字川尻3599番

地 目 宅地

地 積 333.88平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 京都府宮津市字日置小字川尻 3 6 0 2 番

地 目 宅地

地 積 5 4 8 . 7 6 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都府宮津市字日置小字小松浜 3 5 6 0 番 2 8

地 目 宅地

地 積 2 6 8 . 0 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 9 7 6 8 9 8 分の 9 3 8 4

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 6 8 9 8 分の 9 3 8 4

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 6 8 9 8 分の 9 3 8 4

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 6 8 9 8 分の 9 3 8 4



物 件 明 細 書

令和 7年 9月12日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 足 立 敬 人

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。
- ・売却対象外の土地（地番3560番1）を通行のため使用している。
- ・敷地権の目的である土地（符号1～4）と隣地との境界は不明確である。

《 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 京都府宮津市字日置小字川尻 3598番地・3600番地・3601番地合併、3599番地、3602番地

建物の名称 マリントピア天橋立V

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字日置 3598番の69

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 90.88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 京都府宮津市字日置小字川尻3598番・3600番・3601番合併

地 目 宅地

地 積 1702.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都府宮津市字日置小字川尻3599番

地 目 宅地

地 積 333.88平方メートル

土地の符号 3

物 件 目 録

所在及び地番 京都府宮津市字日置小字川尻 3 6 0 2 番

地 目 宅地

地 積 5 4 8 . 7 6 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都府宮津市字日置小字小松浜 3 5 6 0 番 2 8

地 目 宅地

地 積 2 6 8 . 0 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 9 7 6 8 9 8 分の 9 3 8 4

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 6 8 9 8 分の 9 3 8 4

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 6 8 9 8 分の 9 3 8 4

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 6 8 9 8 分の 9 3 8 4

令和6年(ケ)第 7号
令和7年3月18日受理
令和7年6月23日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所宮津支部

執行官 川 村 裕

(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 京都府宮津市字日置小字川尻 3598番地・3600番地・3601番地合併、3599番地、3602番地

建物の名称 マリントピア天橋立V

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字日置 3598番の69

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 90.88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 京都府宮津市字日置小字川尻 3598番・3600番・3601番合併

地 目 宅地

地 積 1702.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都府宮津市字日置小字川尻 3599番

地 目 宅地

地 積 333.88平方メートル

土地の符号 3

物 件 目 録

所在及び地番 京都府宮津市字日置小字川尻 3 6 0 2 番

地 目 宅地

地 積 5 4 8 . 7 6 平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都府宮津市字日置小字小松浜 3 5 6 0 番 2 8

地 目 宅地

地 積 2 6 8 . 0 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 9 7 6 8 9 8 分の 9 3 8 4

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 6 8 9 8 分の 9 3 8 4

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 6 8 9 8 分の 9 3 8 4

土地の符号 4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 9 7 6 8 9 8 分の 9 3 8 4

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 (☐ 主である建物 ☐ 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：倉庫 構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：10.50㎡ 種類：倉庫 構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：12.00㎡ 種類：倉庫 構造：コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積：9.00㎡	
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居宅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	☒ 下記のとおり 管理費 44,000円(月額) 修繕積立金 12,800円(月額) 自治会費 3,000円(年額) 水道代 使用量相当額 令和7年4月12日現在 ☒ 滞納がある 平成13年3月分～令和7年4月分 管理費 12,198,750円 修繕積立金 1,329,800円 自治会費 75,000円 水道代 52,354円 計 13,655,904円	
管理費等照会先	株式会社にしがき	
その他	☒ 「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～4	
現況地目	☒ 宅地(符号1～4) ☐ 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	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1～4) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号)	
その他	☒ 「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 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

そ の 他 の 事 項

本件目的物件の概況

1 別添写真のとおり

2 物件1建物を含む「マリントピア天橋立V」(以下「本件マンション」という。)の状況

(1) 概況

本件マンションは、地上14階建て、総戸数104戸のリゾートマンションである。

建築確認について執行官の意見欄3参照

(2) 設備

エレベーター2基、フロント、ロビー、レストラン、温水プール、温浴施設等が設置されている。レストランは、金曜土曜の夜だけ営業している。

自家用受変電室、ポンプ室、電気室、プロパン庫、ゴミ置場、ブロワー室、フロント、管理室、露天風呂、打たせ湯、リラックス風呂、ジェットバス、気泡風呂、温水プール、ジャグジーバス、サウナ、ミストサウナ、水風呂、ロッカーパウダールーム、レストスペース、コインランドリー、倉庫、レストラン、厨房等は、規約共用部分である。

駐車場は、29台分設置されている。(うち敷地外駐車場8台)

(3) 管理人

各曜日午前5時00分から午後11時00分まで勤務している。

(4) 使用方法

理事会で「マリントピアV管理組合として、住宅宿泊事業(民泊)を禁止とするか、可能とすることが正式に決定されるまでの間、区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業第3条1項の届出を行って営む同法第2条3項の住宅宿泊事業に使用してはならないものとする」と平成30年2月25日に決議されている。民泊に使用することはできない。

(5) ペットの飼育

居宅のみで飼育でき、他の居住者に危害・迷惑をかけない動物のみ可能である。

3 物件1建物の状況

(1) 位置

物件1建物は、本件マンション10階北端から5室目に位置する。

(2) 使用状況

所有者が別荘として使用している。

(3) 損傷等

クロスや畳、建具などの汚損等のほか、それ以外にも経年相当の劣化が見られる。

4 敷地権の目的である土地の状況

(1) 形状・面積

符号1～4土地あわせて凸型の土地である。

現地概測の結果、公図の形状とおおむね一致した。

符号1～3には地積測量図がなく、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。

符号1～4土地と隣接土地との境界等について現地において確認を行ったが判然としない。このため、間口、奥行等については、公図、地積測量図、建物図面などを参考に把握したが、これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

(2) 利用状況

本件マンションの敷地として利用されている。

他に3ページ記載の未登記附属建物3棟が存在する。プロパン庫、ゴミ置場、ブロワー室で、規約共用部分とされている。

(3) 道路接面状況

符号4土地の北西側で宮津市道小松浜2号線(建築基準法42条1項1号該当)に等高に接面する。ただし、執行官の意見欄4～6参照

(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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者	1 私は目的物件に居住してはいません。本日は現況調査立会のために来ました。たまにしか目的物件に来ていません。 2 目的物件は誰にも貸していません。 3 目的物件は買った時のままです。改装はしていません。 4 特に不具合はありません。ベランダに鳥が巣を作ることがあります。
株式会社にしがき従業員	1 特に契約書等はありませんが、株式会社にしがき所有の3560番1土地は、株式会社にしがきが自由に通行することを認めています。 2 施設利用一時金は、新たにご購入された方をお願いするものです。(相続、会社合併時などは不要) 3 マリンビレッジ別荘地、マリントピアマンションあわせて、管理費等オーナー様の負担で管理している施設は、施設利用一時金の対象外です。 4 株式会社にしがきが独自に購入したり、費用を負担したりしているものについて施設利用一時金の対象となります。施設利用一時金をお支払いいただくと、当社が用意しているゲストルームの利用、宮津ハーバーのつり桟橋、クラブハウスの利用、当社所有の駐車場の利用(2号館マリーナ駐艇場に隣接した駐車場、2号館への国道入口駐車場、2号館臨時駐車場、4号館外部駐車場全て、5号館第2駐車場、5号館臨時駐車場(7号館付近))、当社が独自に行うイベントへの参加、ゴルフクラブ、テニスクラブ等への入会、その他この先当社が独自に作る施設等の利用等、当社が契約で委託されている業務の範囲以外での人的サービス等、をご利用頂けます。

(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 マリントピアリゾート内の施設を利用するには、施設利用一時金を支払わなければならない。金額は、区分所有建物の購入金額の3%相当の金額(税別。ただし、購入金額が1000万円未満のときは、一律30万円(税別))であり、支払う場合は承認書を、支払わない場合は、管理会社所有のリゾート施設を使用しない旨の念書を管理会社に提出する必要がある。
- 2 公図の方位記号の向きは、地積測量図の方位記号の向きと一致しない。
- 3 評価人が丹後土木事務所建築住宅課において聴取したところ、建築計画概要書(建築確認及び完了検査あり、設計変更後の確認済証番号3宮第282号、確認済証年月日平成4年3月30日、検査済証番号4宮検第17号、検査済証年月日平成4年5月20日)が確認できたが、建築計画概要書記載の地番は「京都府宮津市字日置小字川尻3599番地」となっていることなどから、当該建築確認の内容、遵法性の詳細、件外土地である3560番1が建築敷地に含まれるか否かなどについては、専門家の調査による確認を要する。

なお、当該建築計画概要書記載の敷地面積は2998.32㎡となっている。また建築計画概要書の内容などから、既存不適格建築物の可能性がある。
- 4 符号1～3土地と、符号4土地の間に、細長い株式会社にしがき所有の3560番1土地が介在する。符号1～3土地は、符号4土地を経由しないと北西側市道に接面しないことなどから、3560番1土地が建築敷地に含まれない場合には、符号1～3土地は建築基準法上の道路に接道しない可能性が生じるなど、遵法性について不明点が残る。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。
- 5 符号1～4土地と接面道路との境界について、現地で確認を行ったが判然としない。このため道路の幅員等については、現地における舗装部分の概測や公図、地積測量図などから把握したものの、不明点が残る。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。
- 6 北西側接面道路は、符号4土地前面付近から南西方に走る宮津市道小松浜2号線(符号4土地前面付近で幅員約5.3m)と符号4土地前面付近から西方に走る宮津市道野川大河原線(符号4土地前面付近で幅員約9.1m)との接続部にあたる。評価人が丹後土木事務所建築住宅課において聴取したところ、建築基準法上の前面道路としては、南西方に走る宮津市道小松浜2号線となる可能性があるとの回答を得たことから、宮津市道小松浜2号線を接面道路として記載した。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 3 月 24 日 14:40-15:00	物件所在地	外部調査、写真撮影、株式会社にしがき従業員と面談、株式会社にしがき従業員に電話聴取
7 年 4 月 2 日 : - :	執行官室	株式会社にしがき宛照会書発送、所有者宛通知書発送
7 年 4 月 22 日 : - :	執行官室	株式会社にしがき宛照会書発送
7 年 4 月 28 日 13:15-14:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談、株式会社にしがき従業員と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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。

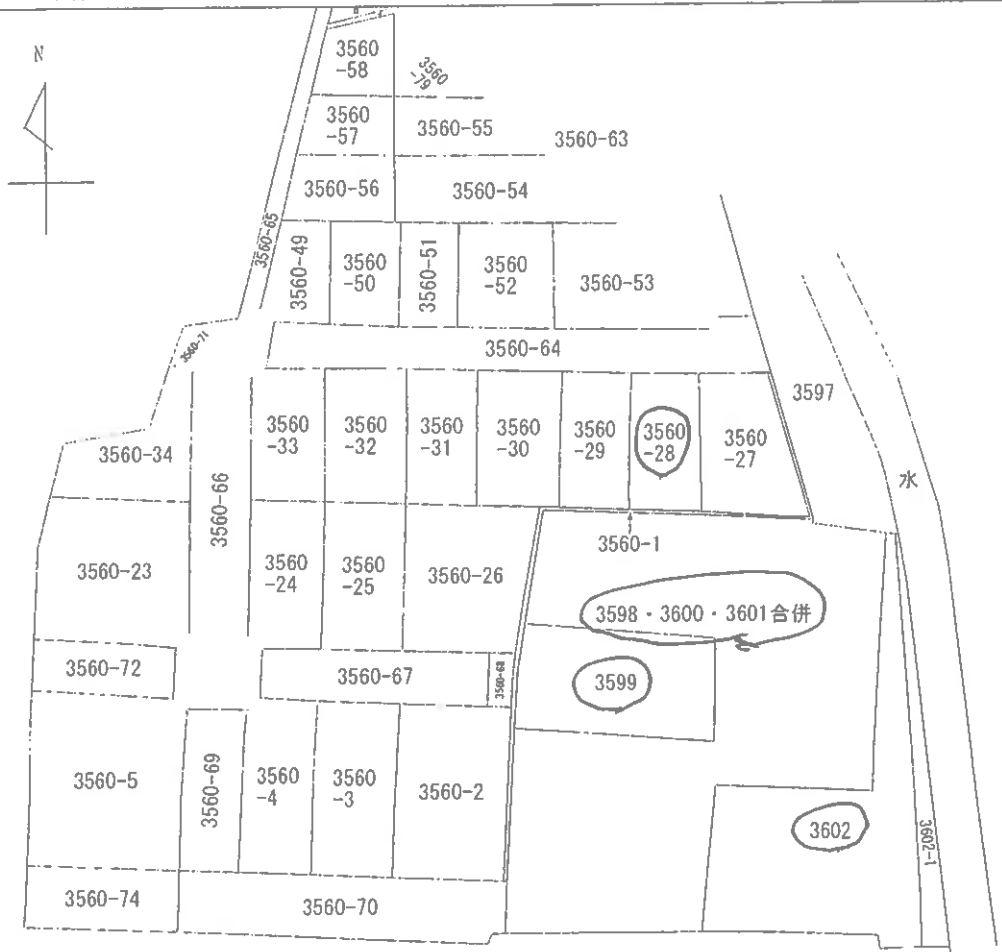
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

3560-59
3560-60



地番区域見出
字日置

請求部	所在	宮津市字日置小字川尻				地番	3599番			
出力縮	縮尺不明	精度区分	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)			補記事項			

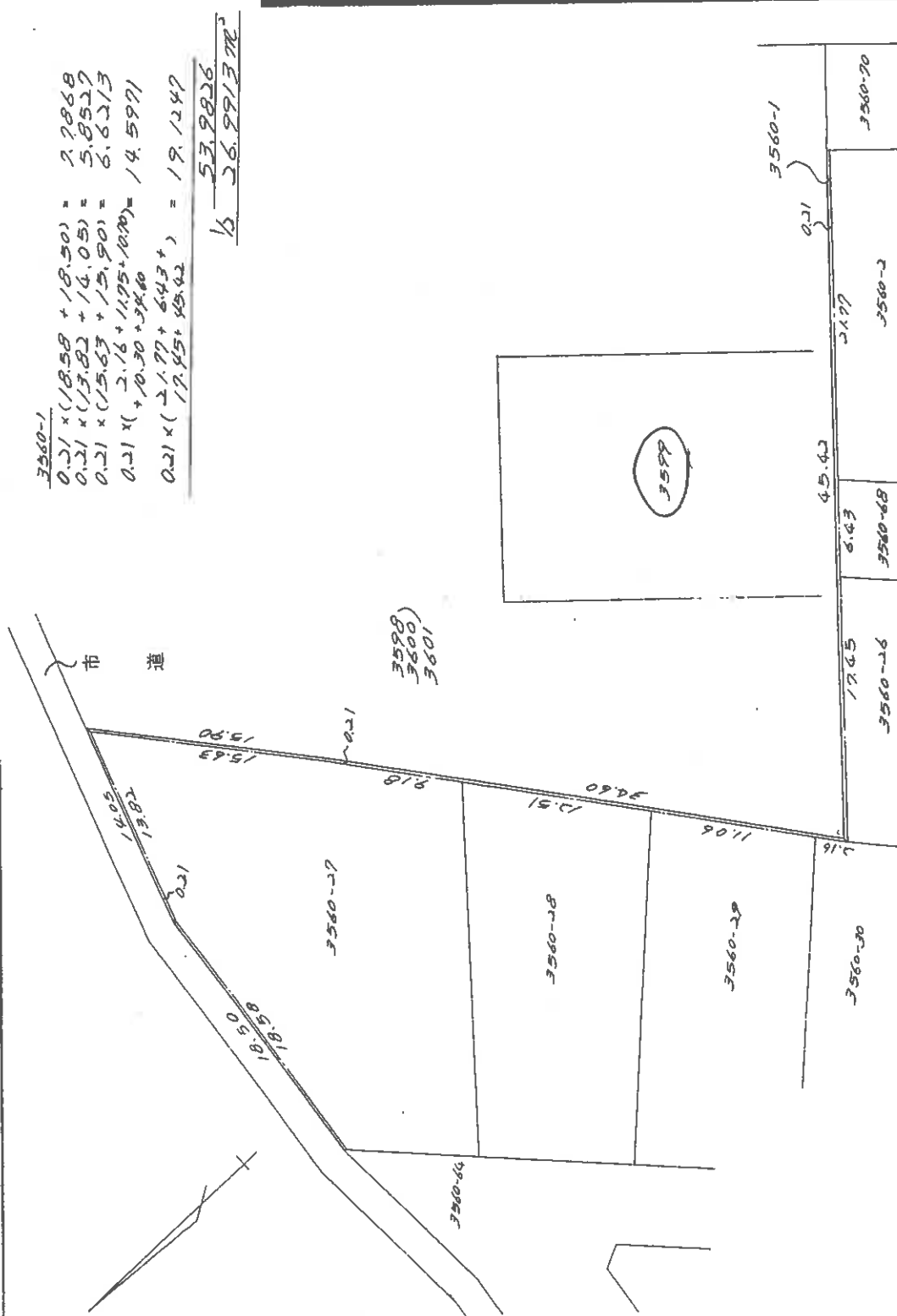
登記年月日：昭和51年4月1日

3560
3563

(15) $z \sim z - 2, -10, -13 \sim -79.$

1681074

17.57

[illegible]

(日本土地家屋調査士会連合会紙用紙)

尺 1300

(中 國 書)

登記年月日：平成4年5月27日

各階平面図

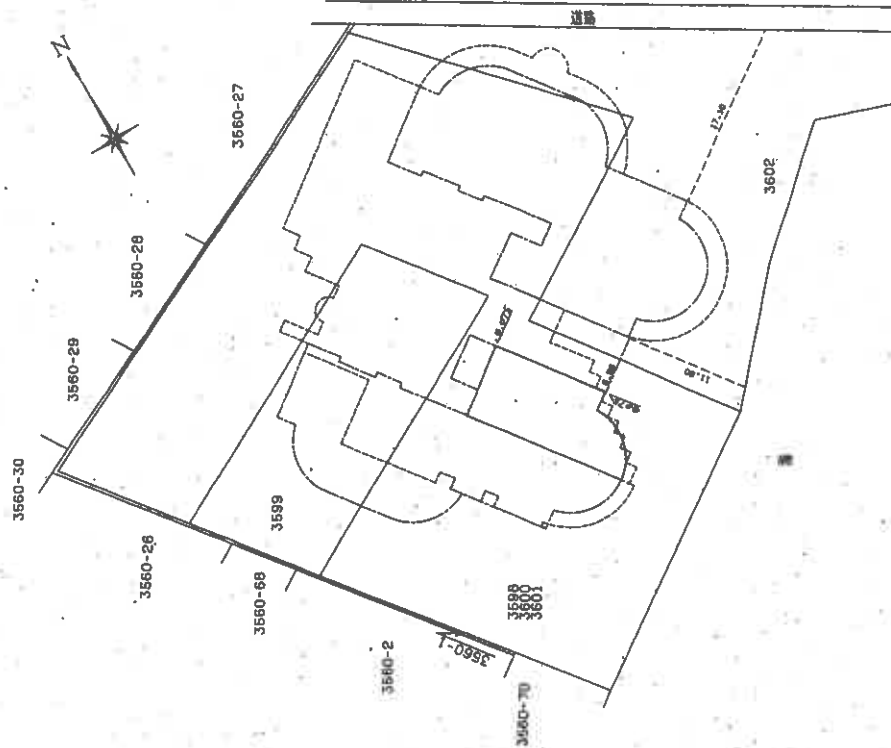
建物図面 6680406

各階平面図 H4.6.7

家屋番号 *B3598-69

建物の所在 宮津市宇日置小字川尻3598.3600.3601合地3599.3602

(建物の存する部分10階)



求積表

$\pi \times 4.950^2 \times 86.3592 / 360$	$= 6.739201$
$- 4.950^2 / 2 \times \sin 86.3592$	$= 73.198125$
10.725×6.825	$= 11.446875$
$4.625 \times 4.950 / 2$	$= 90.884201$
合計	床面積 90.88 m ²

(日加納)

平成 四年五月 日

平成 四年五月 日

縮尺 1/500

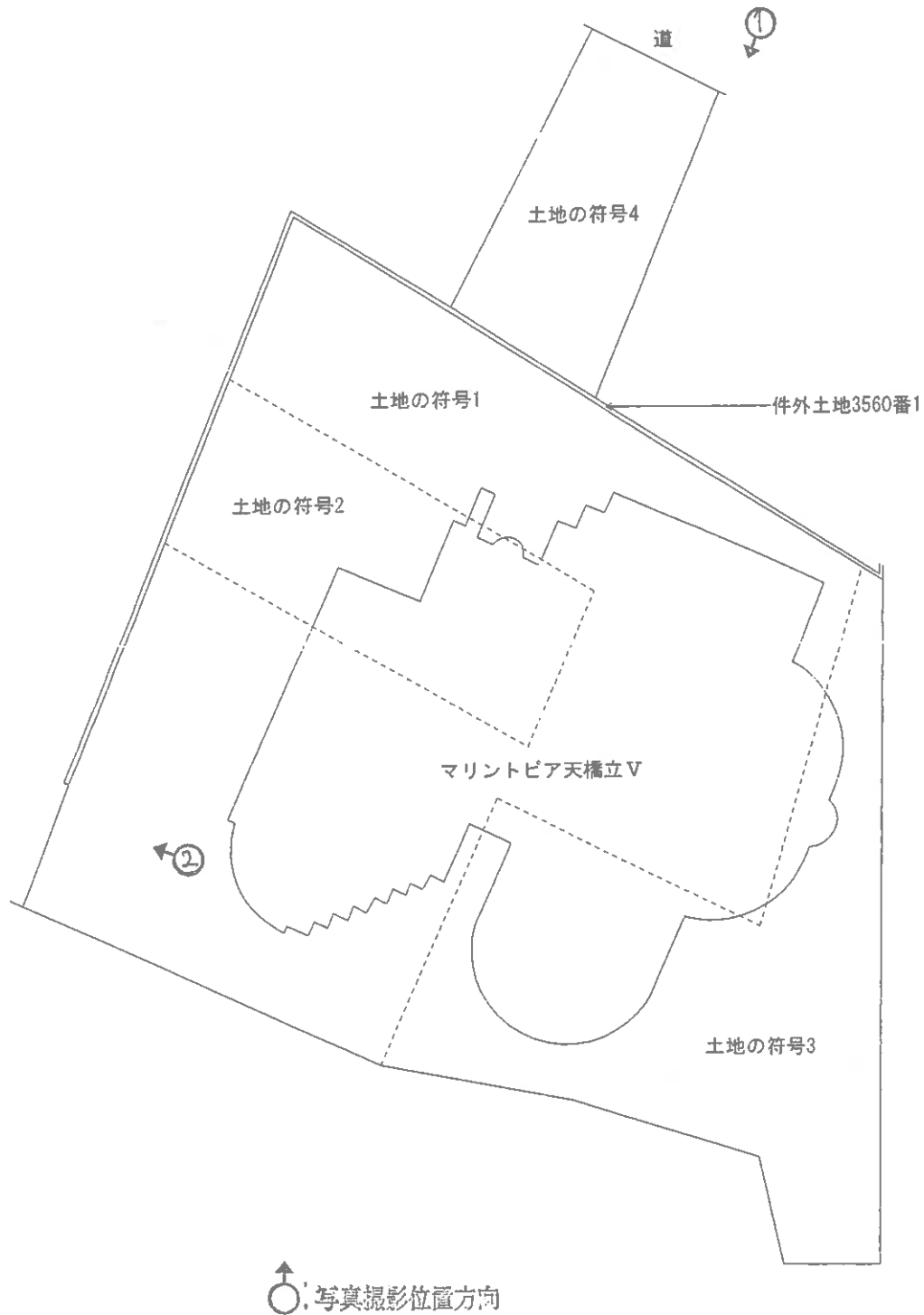
申請人

縮尺 1/250

作製者

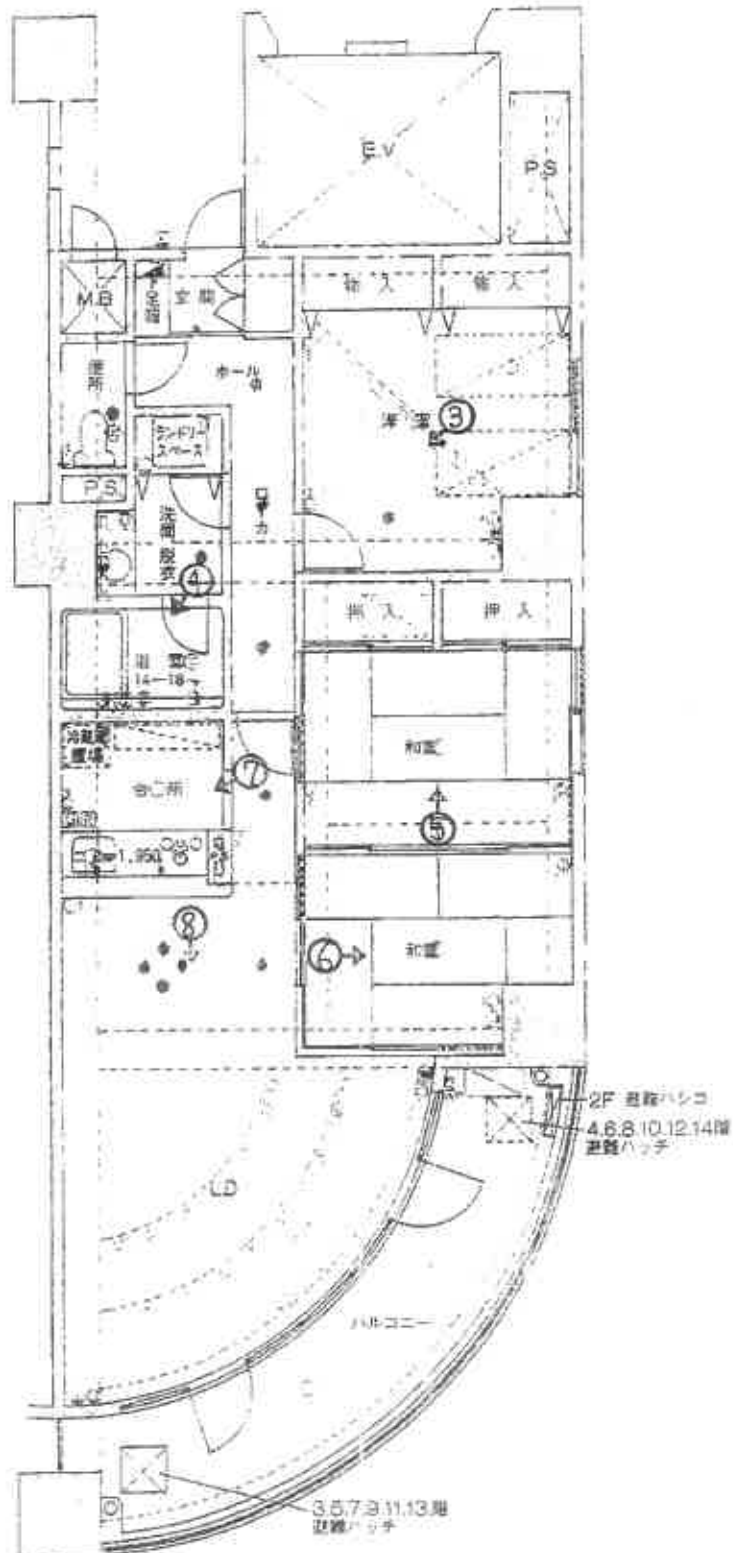
(日本土地家屋調査士会連合会)

土地建物位置関係図



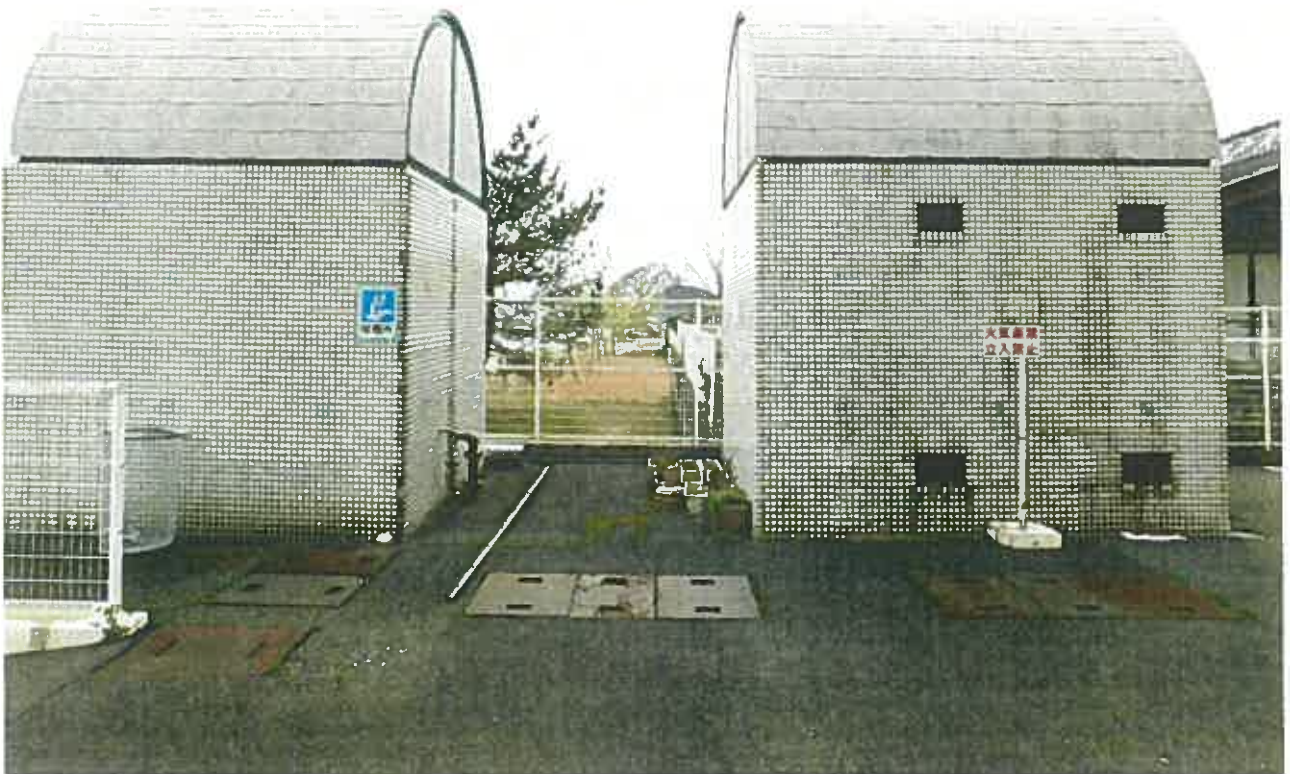
建物見取図

↑写真撮影位置方向



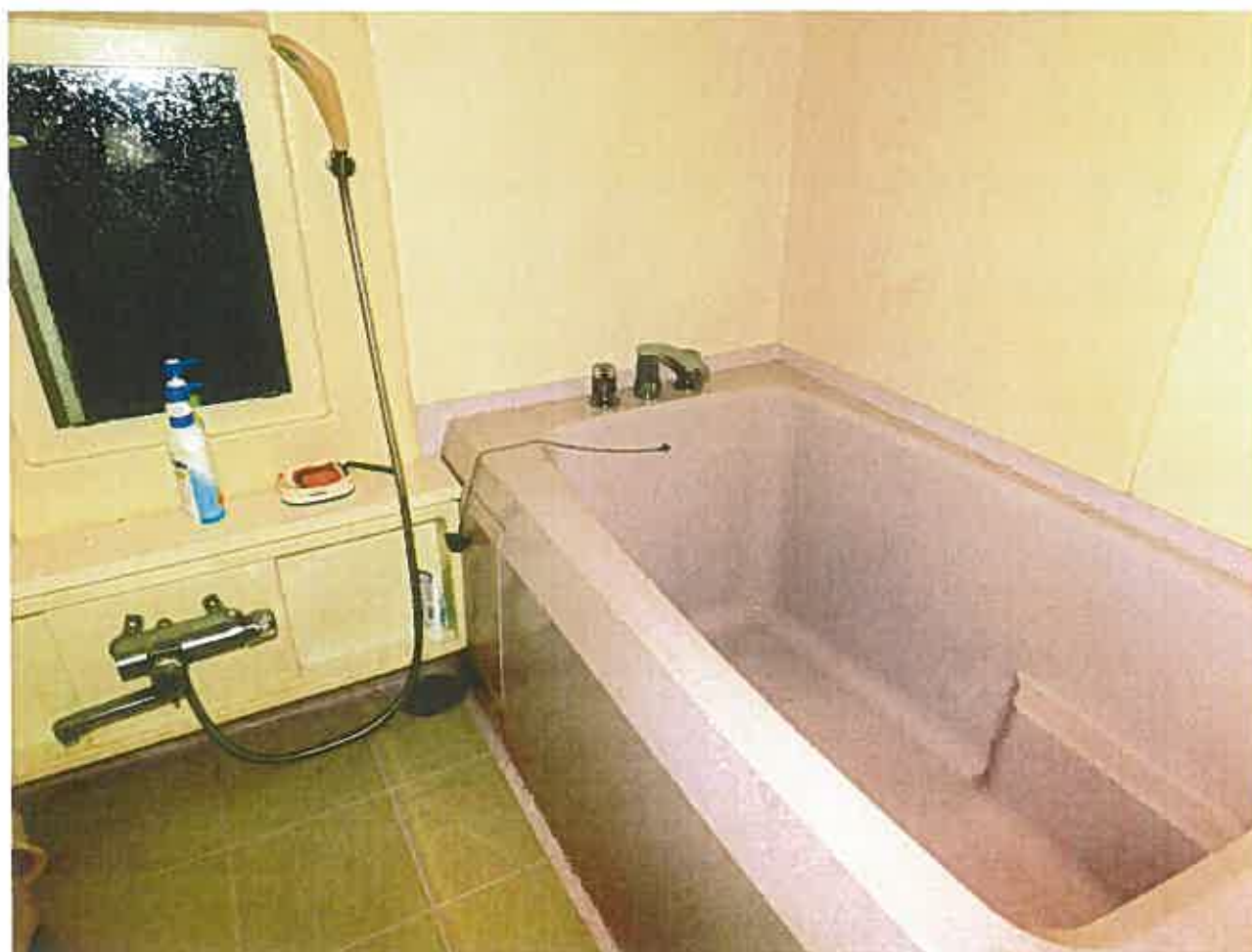


2





3



4



5



6



7



8

令和 6 年 (ケ) 第 7 号
令和 7 年 4 月 28 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 23 日 評 価

京都地方裁判所宮津支部 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

渡邊 崇彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 10,000 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、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	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	「物件目録記載のとおり」	「同 左」

番号	特 記 事 項
	現況、土地の符号1～4は一団の土地として、対象である建物の敷地として利用されているが、土地の符号1～3と符号4の間に、公図上、件外土地である3560番1（登記地目：宅地、登記数量：26.99㎡）が介在する。土地の符号1～3は符号4を経由しないと北西側市道に接面しないことなどから、3560番1が建築敷地に含まれない場合には、土地の符号1～3は建築基準法上の道路に接道しない可能性が生じるなど、遵法性等について不明点が残る。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。 土地の符号1～3には地積測量図がなく、実測面積が登記面積と異なる可能性がある。 公図の方位記号の向きは、地積測量図などと一致しない。 土地の符号1～4上に、未登記附属建物3棟が存する。 プロパン庫、ゴミ置場、ブロワー室で、規約共用部分とされている。 ・コンクリートブロック造スレート葺平家建 倉庫 10.50㎡ （持分割合9088/946218） ・コンクリートブロック造スレート葺平家建 倉庫 12.00㎡ （持分割合9088/946218） ・コンクリートブロック造スレート葺平家建 倉庫 9.00㎡ （持分割合9088/946218） 面積及び持分割合等については、固定資産公課証明書の記載などから認定した。

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 (物件 1)

位 置 ・ 交 通	京都丹後鉄道宮豊線「 岩滝口 」駅の 北東方 ・ 道路距離約 11.4 km 最寄バス停「 小松浜 」の 東方 ・ 約 260m (徒歩 約 4分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	海岸沿いにリゾートマンション、別荘、宿泊施設等が見られるリゾート地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし 景観計画区域 海岸保全区域 津波災害警戒区域
画 地 条 件	間口 約10 m、奥行約 74 mの 不整形地 第 4・5 図のとおり	
接面道路の状況	北西側幅員 約 5.3 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
土地の利用状況等	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: なし (LP集中ガス) 下水道: なし (合併処理浄化槽) (注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)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。「なし」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	土地の符号1～4と隣接土地との境界等について現地において確認を行ったが判然としない。このため、間口、奥行等については公図、地積測量図、建物図面などを参考に把握したが、これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。 土地の符号1～4と接面道路との境界等について現地において確認を行ったが判然としない。このため幅員等については、現地における舗装部分の概測や公図、地積測量図などから把握したもの、不明点が残る。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。 現況、土地の符号1～4は一団の土地として、対象である建物の敷地として利用されているが、土地の符号1～3と符号4の間に、公図上、件外土地である3560番1(登記地目:宅地、登記数量:26.99㎡)が介在する。土地の符号1～3は符号4を経由しないと北西側市道に接面しないことなどから、3560番1が建築敷地に含まれない場合には、土地の符号1～3は建築基準法上の道路に接道しない可能性が生じるなど、遵法性等について不明点が残る。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。 北西側接面道路は土地の符号4前面付近から南西方に走る市道小松浜2号線(土地の符号4前面付近で幅員約5.3m)と土地の符号4前面付近から西方に走る市道野川大河原線(土地の符号4前面付近で幅員約9.1m)との接続部にあたる。丹後土木事務所建築住宅課において聴取したところ、建築基準法上の前面道路としては、南西方に走る市道小松浜2号線となる可能性があるとの回答を得たことから、市道小松浜2号線を接面道路として記載した。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。 土地の符号2南西側に、市道小松浜3号線(幅員約6.3m)が位置する。土地の符号2南西側付近は市道小松浜3号線の終端部となっており、当該終端部には、公図上、民有地である件外土地3560番68(登記地目:宅地、登記地積:28.60㎡)が位置するが、宮津市役所土木管理課において聴取したところ、3560番68は市道小松浜3号線の道路区域に含まれないとのことであった。また土地の符号2との間に前記件外土地である3560番1(登記地目:宅地、登記地積:26.99㎡)も公図上、介在することなどから、接面道路とはしなかった。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。 土地の符号3北側に二級河川世屋川が位置する。また土地の符号3北側の世屋川河川敷沿いに約1.3～2m程度の通路が位置するが、丹後土木事務所施設保全課において聴取したところ、二級河川世屋川の河川管理用通路と思われるとの回答を得た。また丹後土木事務所建築住宅課において聴取したところ、建築基準法上の道路ではない(非道路)との回答を得たことなどから、接面道路とはしなかった。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。 土地の符号1南側に公図上、宮津市所有の件外土地3560番70(登記地目:公衆用道路、登記地積:395㎡)が位置する。宮津市役所土木管理課において聴取したところ、3560番70の登記地目は公衆用道路であるものの、現況は道路形状をなしていないとの回答を得た。また丹後土木事務所建築住宅課において聴取したところ、建築基準法上の道路ではない(非道路)との回答を得た。このため、接面道路とはしなかった。これらの詳細については専門家の調査による確認を要する。 京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。
---------	--

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	マリントピア天橋立V
建物の用途	共同住宅 (総戸数 104 戸)
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5月16日 新築 経過年数: 約 33 年 経済的残存耐用年数: 約 17 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 14 階建
仕様	屋根: 陸屋根 等 外壁: タイル 等 その他: 温水プール、露天風呂、サウナ、レストラン等を備えたり ゴートマンションである。
設備等	エレベーター2基、駐車場
建物の品等	使用資材、施工程度とも 普通
管理の形態等	管理組合 あり 名称: マリントピア天橋立V 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 (株)にしがき 管理形態 管理人日勤 (すべての曜日 5:00~23:00)
管理の状況	普通

特 記 事 項	修繕積立金の合計額： 令和7年4月12日現在 40,660,713 円 近い将来の大規模修繕計画の有無： 有(令和9年10月頃) 規約で特に留意すべき事項:ペット可 その他: ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分：自家用受変電室、ポンプ室、電気室、プロパン庫、ゴミ置場、ブロー室、フロント、管理室、露天風呂、打たせ湯、リラックス風呂、ジェットバス、気泡風呂、温水プール、ジャグジーバス、サウナ、ミストサウナ、水風呂、ロッカーパウダールーム、コインランドリー、倉庫、レストラン、厨房など ・丹後土木事務所建築住宅課において聴取したところ、建築計画概要書（建築確認及び完了検査あり、設計変更後の確認済証番号3宮第282号、確認済証年月日平成4年3月30日、検査済証番号4宮検第17号、検査済証年月日平成4年5月20日）が確認できたが、建築計画概要書記載の地番は「京都府宮津市字日置小字川尻3599番地」となっていることなどから、当該建築確認の内容、遵法性の詳細、件外土地である3560番1が建築敷地に含まれるか否かなどについては、専門家の調査による確認を要する。なお、当該建築計画概要書記載の敷地面積は2,998.32㎡となっている。また建築計画概要書の内容などから、既存不適格建築物の可能性がある。
---------	---

(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	10 階 (1005 号室) 主要開口部の方位: 南東 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 90.88 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : バルコニー
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 44,000 円 (月額) 修繕積立金: 12,800 円 (月額) 滞納額: あり 13,655,904 円 (令和7年4月12日 現在) その他: 自治会費は年額3,000円、水道代(使用量相当額)は半期毎に徴収 滞納額には、自治会費、水道代を含む 詳細は、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	マリンピアリゾート内のリゾート施設の施設利用一時金は、区分所有建物の購入金額の3%相当の金額(税別。ただし、購入金額が1,000万円未満のときは一律30万円(税別))であり、支払う場合は承認書を、支払わない場合は管理会社所有のリゾート施設を使用しない旨の念書を管理会社に提出する必要がある。 クロスや畳、建具などの汚損等のほか、それ以外にも経年相応の劣化が見られる。 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

第5 評価額算出の過程

本件では、積算価格と比準価格を求め試算価格を調整のうえ、後記のとおり、評価額を決定した。なお、リゾートマンションのため賃貸を想定し難く、収益還元法は適用しない。

1 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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
260,000	90.88	0.28	6,620,000

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 17 年、残価率 0.10

の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.10 + (1 - 0.10) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)
= 0.28

(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	地積計 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
17,700	0.72	2,853.14	0.90	9384 / 976898	310,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 宮津 -3

公示地価(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格 (円/㎡)
17,700 × 100/100 × 100/100 × 100/100 = 17,700

◇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： 方位 (1.00)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
100/100 × 100/100 × 100/100 × 100/100 = 100/100

イ 個別 格差： 形状等 (0.72)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

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) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
6,620,000	310,000	1.02	7,070,000

ウ 個別格差： 階層、方位等

2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	宮津市字日置:地番略	宮津市字日置:地番略
構造	SRC 造	SRC 造
階	3 階 / 13 階	3 階 / 11 階
面積	約 67 ㎡ (壁芯)	約 40 ㎡ (壁芯)
建築時期	平成4年3月	平成8年5月
取引時点	令和3年3月	令和6年11月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	52,100 円/㎡	69,500 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 修	点 正	標 準 化 補 正	地 域 品 等 比 較	建 物 品 等 比 較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	52,100	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	53,000
B	69,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	68,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。									基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入) 64,000

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
64,000	1.02	90.88	5,930,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層、方位等

4 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	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
① 積算価格	7,070,000	100%	7,070,000
② 比準価格	5,930,000	100%	5,930,000
③ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	6,040,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(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。

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) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
6,040,000	70%	80%	0%	100%	10,000

イ 市場性修正： 市場が限定的と判断されることに加えて、特記事項記載の事情等を考量した。

ウ 競売市場修正： 評価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控除する。

オ その他控除減価： 必要なし。

カ 評価額： 物件1は10,000円未満と計算されるが、最低評価額を10,000円とした。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (宮津-3)
所 在 : 宮津市字中野小字堀分997番3
価 格 : 17,700 円/㎡
位 置 : 京都丹後鉄道宮豊線「岩滝口」駅の北東方、道路距離約 7.2 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 120 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 北東 5.4 m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅などの中に空地が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- | | | | | |
|-----------|-------------|-----------|--------|----------|
| 物件1: 敷地総額 | 41,772,822 | 円 (× 持分割合 | 9384 / | 976898) |
| 建 物 | 940,857,370 | 円 (× 持分割合 | 9088 / | 946218) |
| 未登記建物 | 314,252 | 円 (× 持分割合 | 9088 / | 946218) |
| 未登記建物 | 440,091 | 円 (× 持分割合 | 9088 / | 946218) |
| 未登記建物 | 277,549 | 円 (× 持分割合 | 9088 / | 946218) |

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都府宮津市字日置小字川尻 3598番地・3600番地・3601番地合併、3599番地、3602番地

建物の名称 マリントピア天橋立V

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字日置 3598番の69

建物の名称 1005

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 10階部分 90.88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 京都府宮津市字日置小字川尻3598番・3600番・3601番合併

地 目 宅地

地 積 1702.47平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都府宮津市字日置小字川尻3599番

地 目 宅地

地 積 333.88平方メートル

土地の符号 3



物 件 目 録

所在及び地番 京都府宮津市字日置小字川尻3602番

地 目 宅地

地 積 548.76平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 京都府宮津市字日置小字小松浜3560番28

地 目 宅地

地 積 268.03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 976898分の9384

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 976898分の9384

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 976898分の9384

土地の符号 4

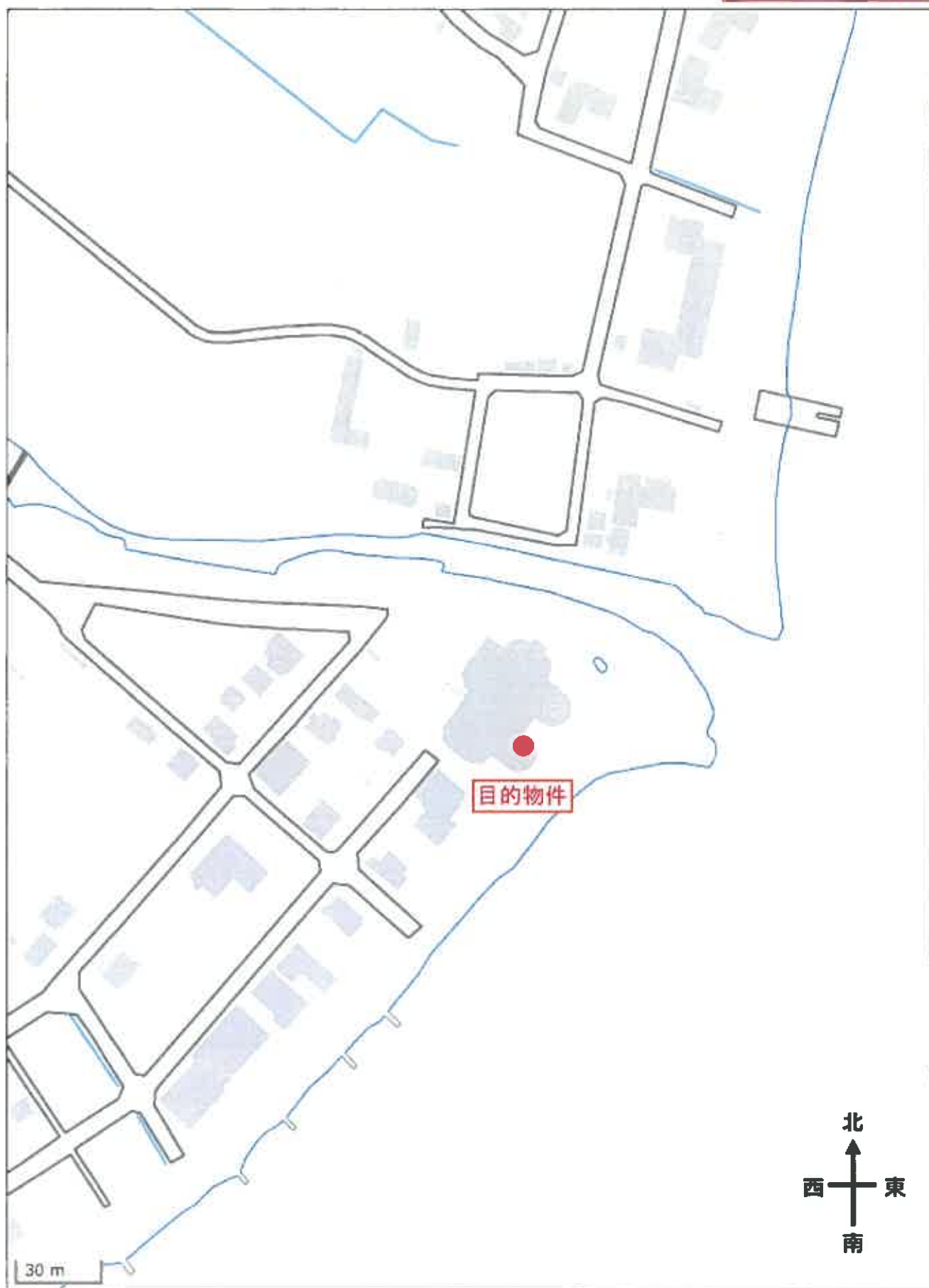
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 976898分の9384





出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用