

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。
- 不適法は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 8年10月13日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 小 ノ 嶋 和 孝

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11月 2日から 令和 8年11月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月17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 8年12月 8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 8年12月 1日 午前10時00分から 令和 8年12月 1日 午後 0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10月13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	1,170,000 936,000		234,000	82,824	5,520
					</



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小松浜 3 7 8 4 番地 3

建物の名称 マリントピア天橋立Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字日置 3 7 8 4 番 3 の 8

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 6 . 7 3 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小松浜 3 7 8 4 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3 9 9 . 0 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 7 4 5 0 7 6 分の 6 1 2 5



物 件 明 細 書

令和 8年 8月28日

京都地方裁判所宮津支部

裁判所書記官 小 ノ 嶋 和 孝

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 京都府宮津市字日置小字小松浜 3 7 8 4 番地 3

建物の名称 マリントピア天橋立Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字日置 3 7 8 4 番 3 の 8

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 6 . 7 3 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小松浜 3 7 8 4 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3 9 9 . 0 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 7 4 5 0 7 6 分の 6 1 2 5



令和7年(ヌ)第 7号
令和7年12月23日受理
令和8年 3月 2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小松浜 3 7 8 4 番地 3

建物の名称 マリントピア天橋立Ⅱ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 字日置 3 7 8 4 番 3 の 8

建物の名称 3 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 6 . 7 3 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小松浜 3 7 8 4 番 3

地 目 宅地

地 積 2 3 9 9 . 0 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 7 4 5 0 7 6 分の 6 1 2 5

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が異なる (☐ 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: 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 (月額) 管理費 29,300円 修繕積立金 9,930円 令和8年2月3日現在 ☒ 滞納がある 令和4年9月分～8年1月分 管理費 1,148,100円 修繕積立金 302,060円 自治会費 9,000円 水道代 4,161円 計 1,463,321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	
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) ☐ (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 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Ⅱ」（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、地下1階付地上15階建て、総戸数119戸のリゾートマンションである。
 - (2) 設備
エレベーター、フロント、ロビー、レストラン、サウナ付共同浴場、屋外プール、駐車場が設置されている。
フロント、管理員室、サウナ付共同浴場、ランドリー、倉庫は、規約共用部分である。
 - (3) 管理人
全曜日24時間勤務している。
 - (4) 使用方法
民泊に使用することはできない。
 - (5) ペットの飼育
専有部分の部屋内でのみで飼育可能である。
- 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3階北東向きの4室中もっとも南よりに位置する。
 - (2) 使用状況
所有者が荷物置場として使用している。至る所に動産が置かれている。
- 4 敷地権の目的である土地の状況
 - (1) 形状・面積
符号1土地は概ね四角形の土地である。
現地概測の結果、公図、地積測量図の形状とおおむね一致した。
 - (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。
 - (3) 道路接面状況
西側で宮津市道古川ツグアミ線（建築基準法42条1項1号該当）に等高に接面する。
 - (4) 浸水想定区域
ほぼ全域が浸水想定区域（浸水深0.5m未満及び浸水深0.5m～1.0m未満）に指定されていることが確認された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者	1 目的物件は倉庫として使用しています。 2 マリントピア天橋立1～10号館の施設は、マリントピア1～10号館天橋立の管理費と修繕積立金によって運営、維持されています。それにもかかわらず、株式会社にしがき所有の施設だと勘違いしている人が少なくありません。 マリンビレッジ別荘オーナー、株式会社にしがきが運営するJクラブ、グランデその他の倶楽部の人で、マリントピア1～10号館天橋立の敷地に立ち入る人には、立ち入り1回につき5万円を請求します。 私がマリントピア天橋立1～10号館オーナー有志会の代表として損害賠償請求訴訟を起こします。
管理会社 株式会社にしがき従業員	1 マリントピアマンション等、管理費で運営管理を行っている施設は対象外ですが、宮津ハーバーの釣り桟橋、クラブハウス、マンション管理組合の敷地以外に当社が設置した駐車場、ゲストルームの利用、当社旅館宿泊施設への割引、当社が独自に行うイベントへの参加、ゴルフクラブ、テニスクラブへの入会、宮津カントリークラブへの当社からのエントリー、その他、当社が独自に建設する施設や運営するものを利用するには、施設利用一時金を支払う必要があります。 2 施設利用一時金の額は、物件購入金額の3%（物件購入金額が1000万円未満の場合は、一律30万円）です。 3 施設利用一時金を支払わない場合は、当社所有のリゾート施設を一切使用しない旨の念書の提出をお願いします。

執行官の意見
1 目的物件に第三者の占有は認められない。目的物件は債務者が占有している。 2 立入調査の結果、関係人の陳述・照会回答から、2ページ記載のとおり認定した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月5日 10:50-11:05	物件所在地	外部調査、写真撮影、管理人と面談、管理会社従業員に電話聴取
8年1月5日 : - :	執行官室	債務者宛照会書発送、管理会社宛照会書発送
8年1月15日 10:00-10:05	執行官室	債務者に電話聴取
8年1月19日 15:00-15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者と面談、管理人と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

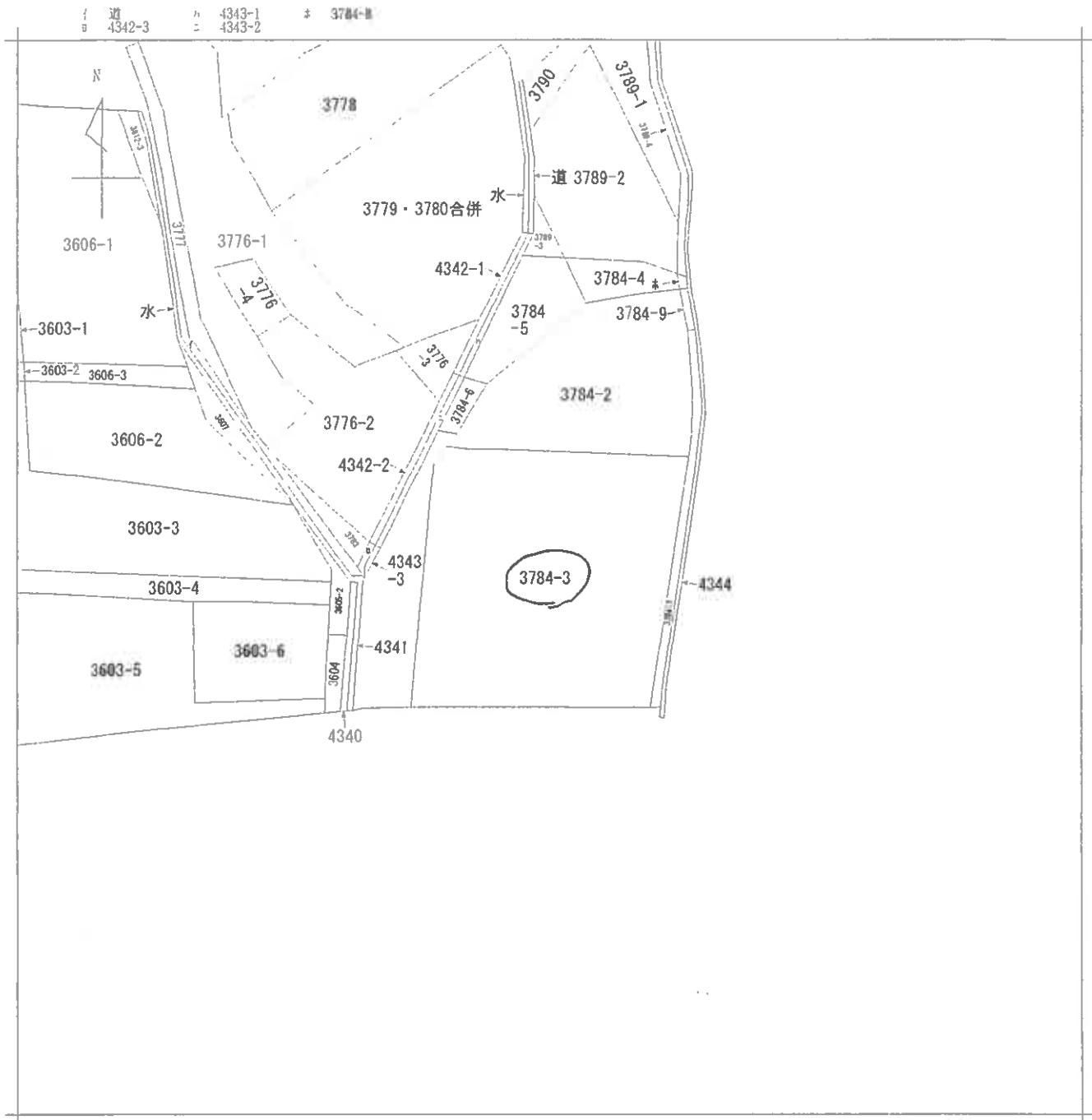
■ 令和 8年 1月19日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、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



地番区域見出し
字日置

請求部	所在	宮津市字日置小字小松浜					地番	3784番3			
出力縮	縮尺不明	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			

登記年月日：昭和46年12月17日

前 3784
3784-2
3784-2
3784-4-6

番
3784-2
3784-2

土地の所在
宮津市宮田置小字左川 / 井

図 量 測 積 地

1681174

昭和46年12月

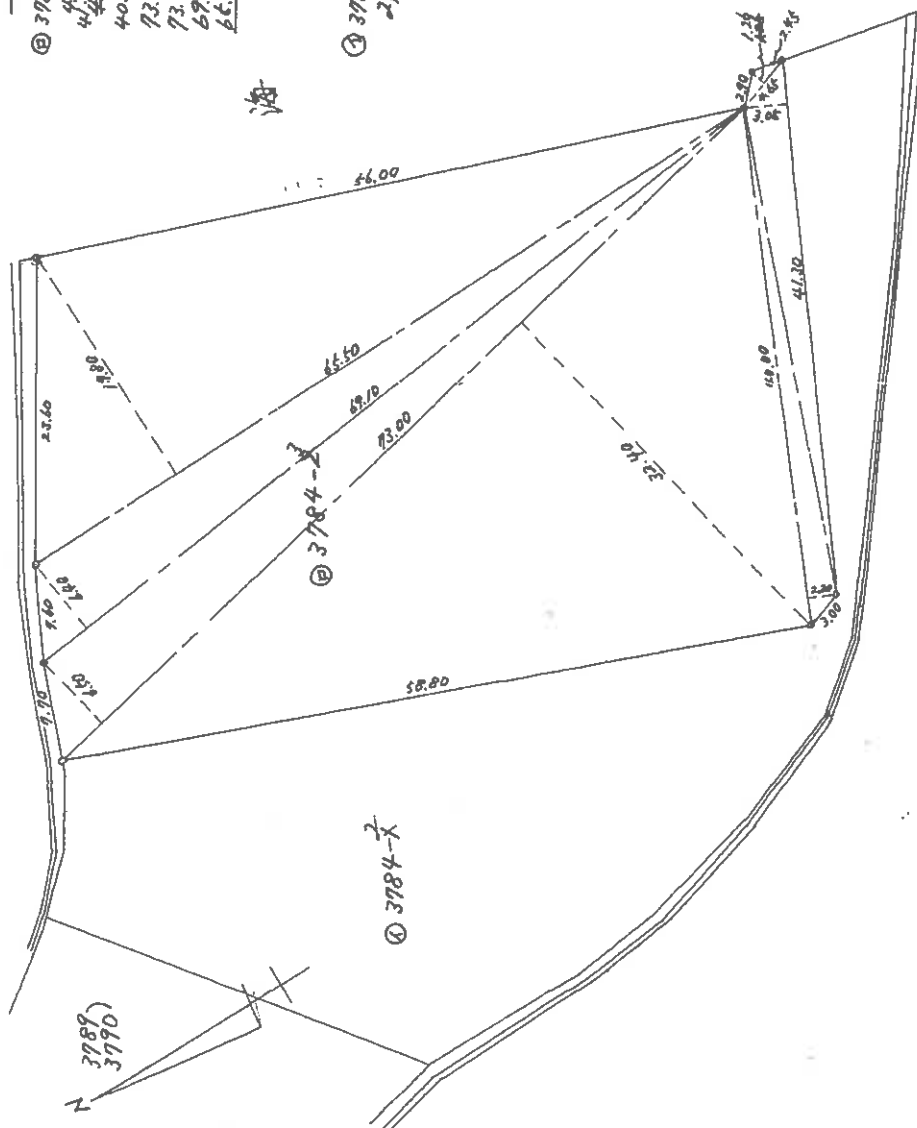
製作年月日
昭和46年12月6日

製作者

申請人

求積表

② 3784-2
 $4.65 \times 1.26 = 5.8590$
 $4.33 \times 3.05 = 12.5.9650$
 $40.00 \times 2.20 = 88.0000$
 $73.00 \times 32.40 = 2,385.2000$
 $73.00 \times 6.50 = 474.5000$
 $69.10 \times 6.40 = 442.2400$
 $65.50 \times 19.80 = 1,296.9000$
+ 4,798.6640
1/2 2,399.3320
地積 2,399³²
③ 3784-2
 $2,849 - 2,399.3320$
 $= 449.6680$
地積 449⁶⁶



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/400

(日調連9)

登記年月日: 平成2年6月28日

各階平面図

建物図面 6680465
各階平面図 H2.6.28

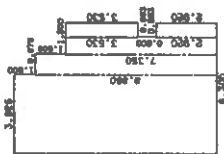
家屋番号 宇田屋3784番3の8

建物の所在 宮崎市宇田屋小字小沢浜3784番地3

(建物の存する部分3階)



(建物の存する部分3階)



求積表

3.826 × 9.860 =	37.678260
0.876 × 9.860 =	8.629760
0.637 × 7.360 =	4.688480
0.663 × 3.630 =	2.396290
0.663 × 2.920 =	1.935960
合計	56.733300
床面積	56.73
㎡	

↑: 写真撮影位置方向

3784-2

3784-3

3784-7

港



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(田島製図)

(田島製図)

平成 26 年 6 月 28 日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物見取図 (物件 1)

↑ 写真撮影位置方向



1 階



1



2



3



4



5



6

令和 7 年 (又) 第 7 号
令和 8 年 1 月 19 日 現地調査
令和 8 年 4 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

寺 田 吉 宏

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 1,170,000 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		
	・現地立入調査の結果、本件一棟の建物の敷地上には、未登記建物（倉庫、床面積約16㎡）が1棟存在することが確認された。なお管理規約によれば、当該建物は規約共用部分に該当する。		

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 (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 12 km 最寄バス停「 小松浜 」の 東方 ・ 約 410m (徒歩 約 5分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	郊外の海岸沿いにリゾートマンション、別荘、保養施設等が混在して見られる地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60 % 200 % なし
画 地 条 件	間口 約61 m、奥行約 40 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 6.3 m 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集中ガスである) 下水道: なし (集中浄化槽である) (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	・本件土地の東側の海岸が、津波災害警戒区域に指定されていることが確認された。 ・京都府マルチハザード情報提供システムによれば、本件建物が所在する一棟の建物の敷地のほぼ全域が洪水浸水想定区域(浸水深0.5m未満及び浸水深0.5m～1.0m未満)に指定されていることが確認された。	

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Ⅱ
建物の用途	店舗付共同住宅 (総戸数 119 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2年6月14日 新築 経過年数: 約 36 年 経済的残存耐用年数: 約 9 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート 造 地下1階付15階建
仕様	屋根: 陸屋根 等 外壁: 磁器質タイル貼り、吹付 等 その他:
設備等	エレベーター、フロント、ロビー、レストラン、サウナ付共同浴場、屋外プール、駐車場が設置されている。
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Ⅱ 管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社にしがき 管理形態 管理人常駐
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和8年2月 3日現在 56,336,373 円 近い将来の大規模修繕計画の有無: 有り(令和10年4月頃) 規約で特に留意すべき事項: ペット可(専有部分の室内でのみ飼育可能。) その他: ・建築計画概要書有り ・民泊禁止規定有り ・規約共用部分は以下のとおり (フロント、管理人室、サウナ付共同浴場、ランドリー、倉庫)

(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	3 階 (304 号室) 主要開口部の方位: 東 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ 56.73 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス張り、板張り(敷目天井)等 床 : フローリング、畳敷き等 内 壁 : クロス張り、タイル張り(浴室)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: 29,300 円 (月額) 修繕積立金: 9,930 円 (月額) 滞納額: あり 1,463,321 円 (令和8年2月3日 現在) その他: 滞納額には、自治会費・水道料金を含む。 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	特になし 建築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

本件においては、積算価格及び比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。なお、リゾートマンションであり賃貸の想定は困難であるため、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
270,000	56.73	0.22	3,370,000

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 45 年、経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 9 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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.20) \\ &= 0.22 \end{aligned}$$

(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
25,000	1.00	2,399.00	1.00	6125/ 745076	490,000

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

$$\begin{aligned} \text{公示地価格(円/㎡)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格(円/㎡)} \\ 17,700 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/70 = 25,000 \end{aligned}$$

◇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 (1.01)

$$\begin{aligned} \text{◇地域 格差：} \quad \text{街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政条件} \quad \text{格差率} \\ 100/99 \times 100/102 \times 100/69 \times 100/100 = 100/70 \end{aligned}$$

イ 個別 格差： なし (1.00)

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
3,370,000	490,000	0.98	3,780,000

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	宮津市字日置小字小松浜:地番略	宮津市字由良小字浜頭:地番略
構造	SRC 造	SRC 造
階	6 階 / 11 階	7 階 / 11 階
面積	約 60 ㎡ (内法)	約 92 ㎡ (内法)
建築時期	平成12年3月	平成3年5月
取引時点	令和5年2月	令和6年2月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	85,500 円/㎡	78,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 補	情 正	時 点 修 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	85,500	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{108}$	$\frac{100}{105}$		74,000
B	78,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{115}$		74,000
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)
								74,000

(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
74,000	0.98	56.73	4,110,000

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、積算価格を関連づけて、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	3,780,000	100%	3,780,000
② 比準価格	4,110,000	100%	4,110,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	3,980,000		

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
3,980,000	90%	80%	41%	100%	1,170,000

イ 市場性修正： リゾートマンションであり、需要者が限定されること等を考量した。

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。

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 : 京都府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8年1月1日
- 地 積 : 120 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水あり
- 接 面 街 路 : 北東方 5.4 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 第1種住居地域
- 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 | 42,318,360 | 円 (× 持分割合 | 6125 / | 745076) |
| 建 物 | 646,373,010 | 円 (× 持分割合 | 5673 / | 694408) |
| 未登記建物 | 310,173 | 円 (× 持分割合 | 5673 / | 694408) |

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



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