

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 4 日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 清 水 智 文

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 9 月 25 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 2 日 午後 4 時 30 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 場 所 高松地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 日 午後 1 時 30 分 場 所 高松地方裁判所民事部不動産執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 14 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 8 年 9 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 ※ 特別売却の買受申出の受付日時は、上記特別売却実施期間の初日及び最終日の午前 9 時 00 分から午後 4 時 00 分までです。	

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）
1～28, 30～ 35	59,380,000 47,504,000	一括	11,876,000	2,034,425	0
1	90,000				
2	500,000				
3	430,000				
4	220,000				
5	140,000				
6	110,000				
7	270,000				
8	280,000				
9	420,000				
10	650,000				
11	80,000				
12	230,000				
13	250,000				
14	110,000				
15	250,000				
16	640,000				
17	380,000				
18	920,000				
19	870,000				
備考					



11

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）
20	260,000				
21	740,000				
22	40,000				
23	200,000				
24	720,000				
25	360,000				
26	150,000				
27	1,740,000				
28	630,000				
30	10,000				
31	500,000				
32	1,090,000				
33	1,130,000				
34	320,000				
35	44,650,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 坂出市府中町字西福寺 |
| | 地 | 番 | 5 9 1 3 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 9 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 坂出市府中町字西福寺 |
| | 地 | 番 | 5 9 1 3 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 3 8 . 8 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 坂出市府中町字西福寺 |
| | 地 | 番 | 5 9 1 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 2 . 8 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 坂出市府中町字西福寺 |
| | 地 | 番 | 5 9 1 3 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 3 1 . 4 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 坂出市府中町字西福寺 |
| | 地 | 番 | 5 9 1 3 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 8 . 7 6 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 坂出市府中町字西福寺
 地 番 5 9 1 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9 . 0 0 平方メートル

7 所 在 坂出市府中町字西福寺
 地 番 5 9 1 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 8 7 . 6 0 平方メートル

8 所 在 坂出市府中町字西福寺
 地 番 5 9 1 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 0 0 . 8 2 平方メートル

9 所 在 坂出市府中町字西福寺
 地 番 5 9 1 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 6 . 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

10 所 在 坂出市府中町字西福寺



物 件 目 録

地 番 5911 番
 地 目 宅地
 地 積 697.52 平方メートル
 (現況)

11 所 在 坂出市府中町字西福寺
 地 番 5913 番 1
 地 目 宅地
 地 積 33.05 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

12 所 在 坂出市府中町字西福寺
 地 番 5913 番 2
 地 目 宅地
 地 積 95.86 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

13 所 在 坂出市府中町字西福寺
 地 番 5914 番 1
 地 目 雑種地



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|------|---|-------------------|
| | 地 | 積 | 2 6 1 平方メートル |
| 1 4 | 所 | 在 | 坂出市府中町字西福寺 |
| | 地 | 番 | 5 9 1 5 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 2. 3 1 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 1 5 | 所 | 在 | 坂出市府中町字西福寺 |
| | 地 | 番 | 5 9 1 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 9. 5 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 1 6 | 所 | 在 | 坂出市府中町字西福寺 |
| | 地 | 番 | 5 9 1 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 8. 1 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 1 7 | 所 | 在 | 坂出市府中町字西福寺 |



物 件 目 録

地 番 5916番3
 地 目 宅地
 地 積 92.56平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

18 所 在 坂出市府中町字西福寺

地 番 5910番
 地 目 宅地
 地 積 978.51平方メートル

(現況)

地 目 溜池・内堤塘

19 所 在 坂出市府中町字城山

地 番 6131番1
 地 目 畑
 地 積 922平方メートル

(現況)

地 目 雑種地(一部公衆用道路)

20 所 在 坂出市府中町字城山

地 番 6131番9
 地 目 山林



物 件 目 録

地 積 274 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

21 所 在 坂出市府中町字城山

地 番 6130 番 3

地 目 宅地

地 積 791.71 平方メートル

22 所 在 坂出市府中町字城山

地 番 6130 番 4

地 目 山林

地 積 42 平方メートル

(現況)

地 目 原野

23 所 在 坂出市府中町字城山

地 番 6130 番 8

地 目 宅地

地 積 210.00 平方メートル

24 所 在 坂出市府中町字城山

地 番 6131 番 8

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 1071.00 平方メートル
(現況)

地 目 宅地 (一部原野)

25 所 在 坂出市府中町字城山

地 番 6131 番 19

地 目 畑

地 積 538 平方メートル
(現況)

地 目 宅地 (一部原野)

26 所 在 坂出市府中町字西福寺

地 番 5898 番 1

地 目 雑種地

地 積 59 平方メートル

27 所 在 坂出市府中町字西福寺

地 番 5899 番 1

地 目 雑種地

地 積 671 平方メートル

28 所 在 坂出市府中町字西福寺

地 番 5899 番 2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 244.62平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

30 所 在 坂出市府中町字西福寺5910番地

家屋 番号 5910番

種 類 居宅

構 造 木造瓦・スレート葺平家建

床 面 積 34.71平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造コンクリート屋根平家建

床 面 積 16.52平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.09平方メートル

符 号 3

種 類 浴室



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4.95 平方メートル

(現況)

不存在

31 所 在 坂出市府中町字西福寺5913番地3、5913番地4

家屋 番号 5913番3の3

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 168.48 平方メートル
2階 149.05 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅・旅館・浴場・大広間・演芸場・厨房・倉庫・機械室

構 造 木・鉄骨コンクリート・鉄筋コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根・瓦・亜鉛メッキ鋼板・鋼板ぶき3階建

床 面 積 1階 約1063 平方メートル
2階 約1631 平方メートル
3階 約1129 平方メートル

物件31, 32, 33, 35は合体建物であり、現況は物件31欄記載のとおり。ただし、未登記附属建物は物件35欄記載。

32 所 在 坂出市府中町字西福寺5913番地3



物 件 目 録

家屋 番号 5913番3の2

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 162.75平方メートル
2階 198.66平方メートル
3階 198.66平方メートル

(現況)

物件31, 32, 33, 35は合体建物であり、現況は物件31欄記載のとおり。ただし、未登記附属建物は物件35欄記載。

33 所 在 坂出市府中町字西福寺5913番地3

家屋 番号 5913番3

種 類 浴室・廊下

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 47.23平方メートル
2階 19.76平方メートル

(現況)

物件31, 32, 33, 35は合体建物であり、現況は物件31欄記載のとおり。ただし、未登記附属建物は物件35欄記載。

(附属建物)

符 号 1

種 類 食堂

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 44.99平方メートル



物 件 目 録

34 所 在 坂出市府中町字城山 6 1 3 1 番地 8

家屋 番号 6 1 3 1 番 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 43.70 平方メートル
2 階 45.60 平方メートル

35 所 在 坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番地 4、5 9 1 3 番地
6、5 9 1 3 番地 7、5 9 1 3 番地 8、5 9 1 2 番地
2、5 9 1 2 番地 3、5 9 1 2 番地 4

家屋 番号 5 9 1 3 番 4

種 類 公衆浴場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 235.17 平方メートル
2 階 861.30 平方メートル
3 階 809.78 平方メートル

(現況)

物件 3 1, 3 2, 3 3, 3 5 は合体建物であり、現況は物件 3 1 欄記載のとおり。ただし、未登記附属建物は物件 3 5 欄記載。

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦ぶき 3 階建

床 面 積 1 階 約 90 平方メートル
2 階 約 102 平方メートル



物 件 目 録

3 階 約 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 祠

構 造 木造瓦ぶき平家建

床 面 積 約 12 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 7 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 14 平方メートル



お 知 ら せ

本 件 の 売 却 基 準 価 額 は ， 再 売 却 に あ た っ て
民 事 執 行 規 則 3 0 条 の 3 第 1 項 に 基 づ き ， 執
行 裁 判 所 に よ っ て 当 初 の 売 却 基 準 価 額 か ら
変 更 さ れ た も の で あ る 。

高 松 地 方 裁 判 所 民 事 部 不 動 産 執 行 係

物 件 明 細 書

令和 8年 5月29日

高松地方裁判所民事部不動産執行係

裁判所書記官 松 家 由 奈

1 不動産の表示

【物件番号1～28, 30～35】

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件1～8】

- ・所有者Aが占有している。
- ・株式会社国立公園城山温泉が占有している。同社の占有権原は使用貸借と認められる。

【物件9～11】

- ・株式会社国立公園城山温泉が占有している。同社の占有権原は使用貸借と認められる。

【物件12】

- ・株式会社国立公園城山温泉が占有している。同社の占有権原は使用貸借と認められる。
- ・北東側半分程度につき、Eが占有している。同人の占有権原は使用貸借であるか又は占有権原の存在が認められない。

【物件13】

- ・所有者株式会社国立公園城山温泉が占有している。

【物件14～18】

- ・株式会社国立公園城山温泉が占有している。同社の占有権原は使用貸借と認められる。



【物件19】

- ・公衆用道路として利用されている部分から東側の範囲において、物件30主である建物の敷地範囲につき、Aが占有している。同人の占有権原は使用貸借と認められる。
- ・公衆用道路として利用されている部分から東側の範囲において、物件35未登記附属建物Dの敷地範囲につき、所有者株式会社国立公園城山温泉が占有している。
- ・公衆用道路として利用されている部分から西側の範囲につき、所有者株式会社国立公園城山温泉が占有している。

【物件20】

- ・物件30附属建物符号2の敷地部分につき、所有者Aが占有している。
- ・物件35未登記附属建物符E、Fの敷地部分につき、株式会社国立公園城山温泉が占有している。同社の占有権原は使用貸借と認められる。

【物件21～23】

- ・株式会社国立公園城山温泉が占有している。同社の占有権原は使用貸借と認められる。

【物件24, 25】

- ・所有者Aが占有している。

【物件26～28】

- ・株式会社国立公園城山温泉が占有している。同社の占有権原は使用貸借と認められる。

【物件30】

- ・所有者Aが占有している。

【物件31, 32, 33, 35】

- ・合体後建物につき、所有者株式会社国立公園城山温泉が占有している。合体前物件31部分の占有権原は使用貸借と認められる。

【物件34】

- ・所有者A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1～28, 30～35】

- ・売却基準価額は、温泉権を含めないで定められている。

【物件番号15】

- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号5916番1）の登記が存在する。

【物件番号19, 25】

- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。



【物件番号1～10, 13, 14, 18～23】

- ・一団の土地として、隣地との境界が不明確である。

【物件番号11, 12】

- ・隣地との境界が不明確である。

【物件番号15～17】

- ・一団の土地として、隣地との境界が不明確である。

【物件番号24, 25】

- ・一団の土地として、隣地との境界が不明確である。

【物件番号26～28】

- ・一団の土地として、隣地との境界が不明確である。

《 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 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 3 番 6
地 目 宅地
地 積 9 9 . 1 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 3 番 4
地 目 宅地
地 積 5 3 8 . 8 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 3 番 3
地 目 宅地
地 積 4 6 2 . 8 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 3 番 7
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 4 0 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 3 番 8
地 目 宅地
地 積 1 4 8. 7 6 平方メートル

所有者 A

6 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 2 番 3
地 目 宅地
地 積 1 1 9. 0 0 平方メートル

所有者 A

7 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 2 番 2
地 目 宅地
地 積 2 8 7. 6 0 平方メートル

所有者 A

8 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 2 番 4
地 目 宅地
地 積 3 0 0. 8 2 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5912番1
地 目 宅地
地 積 446.28平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

10 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5911番
地 目 宅地
地 積 697.52平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

11 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5913番1
地 目 宅地
地 積 33.05平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物件目録

所有者 A

12	所在地	坂出市府中町字西福寺
	地番	5913番2
	地目	宅地
	地積	95.86平方メートル
	(現況)	
	地目	雑種地

所有者 A

13	所在地	坂出市府中町字西福寺
	地番	5914番1
	地目	雑種地
	地積	261平方メートル

所有者 株式会社国立公園城山温泉

14 所在地 坂出市府中町字西福寺
地番 5915番1
地目 宅地
地積 122.31平方メートル
(現況)
地目 雑種地

所有者 A



物 件 目 録

15 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5916番1
地 目 宅地
地 積 59.50平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

16 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5916番2
地 目 宅地
地 積 158.10平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

17 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5916番3
地 目 宅地
地 積 92.56平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 目 録

所有者 A

18 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5910番
地 目 宅地
地 積 978.51平方メートル
(現況)

地 目 溜池・内堤塘

所有者 A

19 所 在 坂出市府中町字城山
地 番 6131番1
地 目 畑
地 積 922平方メートル
(現況)

地 目 雑種地 (一部公衆用道路)

所有者 株式会社国立公園城山温泉

20 所 在 坂出市府中町字城山
地 番 6131番9
地 目 山林
地 積 274平方メートル
(現況)



物 件 目 録

地 目 雑種地

所有者 A

21 所 在 坂出市府中町字城山

地 番 6130番3

地 目 宅地

地 積 791.71平方メートル

所有者 A

22 所 在 坂出市府中町字城山

地 番 6130番4

地 目 山林

地 積 42平方メートル

(現況)

地 目 原野

所有者 A

23 所 在 坂出市府中町字城山

地 番 6130番8

地 目 宅地

地 積 210.00平方メートル

所有者 A

24 所 在 坂出市府中町字城山



物 件 目 録

地 番 6 1 3 1 番 8
地 目 宅地
地 積 1 0 7 1 . 0 0 平方メートル
(現況)

地 目 宅地 (一部原野)

所有者 A

2 5 所 在 坂出市府中町字城山

地 番 6 1 3 1 番 1 9

地 目 畑

地 積 5 3 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地 (一部原野)

所有者 A

2 6 所 在 坂出市府中町字西福寺

地 番 5 8 9 8 番 1

地 目 雑種地

地 積 5 9 平方メートル

所有者 A

2 7 所 在 坂出市府中町字西福寺

地 番 5 8 9 9 番 1



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 671 平方メートル

所有者 A

28 所 在 坂出市府中町字西福寺

地 番 5899 番 2

地 目 宅地

地 積 244.62 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

30 所 在 坂出市府中町字西福寺 5910 番地

家屋 番号 5910 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦・スレート葺平家建

床 面 積 34.71 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造コンクリート屋根平家建

床 面 積 16.52 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

不存在

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.09 平方メートル

符 号 3

種 類 浴室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4.95 平方メートル

(現況)

不存在

所有者 A

31 所 在 坂出市府中町字西福寺5913番地3、5913番地
4

家屋 番号 5913番3の3

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 168.48平方メートル
2階 149.05平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅・旅館・浴場・大広間・演芸場・厨房・
倉庫・機械室



物 件 目 録

構 造 木・鉄骨コンクリート・鉄筋コンクリートブロック・
鉄骨造陸屋根・瓦・亜鉛メッキ鋼板・鋼板ぶき 3 階建

床 面 積 1 階 約 1 0 6 3 平方メートル
2 階 約 1 6 3 1 平方メートル
3 階 約 1 1 2 9 平方メートル

物件 3 1, 3 2, 3 3, 3 5 は合体建物であり、現況は物件 3 1 欄
記載のとおり。ただし、未登記附属建物は物件 3 5 欄記載。

所有者 A

3 2 所 在 坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番地 3

家屋 番号 5 9 1 3 番 3 の 2

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 1 6 2 . 7 5 平方メートル
2 階 1 9 8 . 6 6 平方メートル
3 階 1 9 8 . 6 6 平方メートル

(現況)

物件 3 1, 3 2, 3 3, 3 5 は合体建物であり、現況は物件 3 1 欄
記載のとおり。ただし、未登記附属建物は物件 3 5 欄記載。

所有者 株式会社国立公園城山温泉

3 3 所 在 坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番地 3

家屋 番号 5 9 1 3 番 3

種 類 浴室・廊下



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 47.23平方メートル
2階 19.76平方メートル

(現況)

物件31, 32, 33, 35は合体建物であり、現況は物件31欄記載のとおり。ただし、未登記附属建物は物件35欄記載。

(附属建物)

符 号 1

種 類 食堂

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 44.99平方メートル

所有者 株式会社国立公園城山温泉

34 所 在 坂出市府中町字城山6131番地8

家屋 番号 6131番8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 43.70平方メートル
2階 45.60平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

35 所 在 坂出市府中町字西福寺 5913 番地 4、5913 番地
6、5913 番地 7、5913 番地 8、5912 番地
2、5912 番地 3、5912 番地 4

家屋 番号 5913 番 4

種 類 公衆浴場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 235.17 平方メートル
2 階 861.30 平方メートル
3 階 809.78 平方メートル

(現況)

物件 31, 32, 33, 35 は合体建物であり、現況は物件 31 欄
記載のとおり。ただし、未登記附属建物は物件 35 欄記載。

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦ぶき 3 階建

床 面 積 1 階 約 90 平方メートル
2 階 約 102 平方メートル
3 階 約 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 祠

構 造 木造瓦ぶき平家建

床 面 積 約 12 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 便所

構 造 コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建

床 面 積 約7平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約14平方メートル

所有者 株式会社国立公園城山温泉



令和7年(ケ)第93号
令和7年12月15日受理
令和8年3月23日提出

現況調査報告書

(物件1～28、30～35)

高松地方裁判所

執行官 竹 村 優 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

物 件 目 録

1 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 3 番 6
地 目 宅地
地 積 9 9 . 1 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 3 番 4
地 目 宅地
地 積 5 3 8 . 8 4 平方メートル

所有者 A

3 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 3 番 3
地 目 宅地
地 積 4 6 2 . 8 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 3 番 7
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 4 0 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5913番8
地 目 宅地
地 積 148.76平方メートル

所有者 A

6 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5912番3
地 目 宅地
地 積 119.00平方メートル

所有者 A

7 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5912番2
地 目 宅地
地 積 287.60平方メートル

所有者 A

8 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5912番4
地 目 宅地
地 積 300.82平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 2 番 1
地 目 宅地
地 積 4 4 6 . 2 8 平方メートル

所有者 A

1 0 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 1 番
地 目 宅地
地 積 6 9 7 . 5 2 平方メートル

所有者 A

1 1 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 3 . 0 5 平方メートル

所有者 A

1 2 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5 9 1 3 番 2
地 目 宅地
地 積 9 5 . 8 6 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

13 所 在 坂出市府中町字西福寺

地 番 5914番1

地 目 雑種地

地 積 261平方メートル

所有者 株式会社国立公園城山温泉

14 所 在 坂出市府中町字西福寺

地 番 5915番1

地 目 宅地

地 積 122.31平方メートル

所有者 A

15 所 在 坂出市府中町字西福寺

地 番 5916番1

地 目 宅地

地 積 59.50平方メートル

所有者 A

16 所 在 坂出市府中町字西福寺

地 番 5916番2

地 目 宅地

地 積 158.10平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

17 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5916番3
地 目 宅地
地 積 92.56平方メートル
所有者 A

18 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5910番
地 目 宅地
地 積 978.51平方メートル
所有者 A

19 所 在 坂出市府中町字城山
地 番 6131番1
地 目 畑
地 積 922平方メートル
所有者 株式会社国立公園城山温泉

20 所 在 坂出市府中町字城山
地 番 6131番9
地 目 山林
地 積 274平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

21 所 在 坂出市府中町字城山
地 番 6130番3
地 目 宅地
地 積 791.71平方メートル

所有者 A

22 所 在 坂出市府中町字城山
地 番 6130番4
地 目 山林
地 積 42平方メートル

所有者 A

23 所 在 坂出市府中町字城山
地 番 6130番8
地 目 宅地
地 積 210.00平方メートル

所有者 A

24 所 在 坂出市府中町字城山
地 番 6131番8
地 目 宅地
地 積 1071.00平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

25 所 在 坂出市府中町字城山
地 番 6131番19
地 目 畑
地 積 538平方メートル
所有者 A

26 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5898番1
地 目 雑種地
地 積 59平方メートル
所有者 A

27 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5899番1
地 目 雑種地
地 積 671平方メートル
所有者 A

28 所 在 坂出市府中町字西福寺
地 番 5899番2
地 目 宅地
地 積 244.62平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

30 所 在 坂出市府中町字西福寺5910番地

家屋 番号 5910番

種 類 居宅

構 造 木造瓦・スレート葺平家建

床 面 積 34.71平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造コンクリート屋根平家建

床 面 積 16.52平方メートル

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 9.09平方メートル

符 号 3

種 類 浴室

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 4.95平方メートル

所有者 A

31 所 在 坂出市府中町字西福寺5913番地3、5913番地
4

物 件 目 録

家屋 番号 5913番3の3

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 168.48平方メートル
2階 149.05平方メートル

所有者 A

32 所 在 坂出市府中町字西福寺5913番地3

家屋 番号 5913番3の2

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床 面 積 1階 162.75平方メートル
2階 198.66平方メートル
3階 198.66平方メートル

所有者 株式会社国立公園城山温泉

33 所 在 坂出市府中町字西福寺5913番地3

家屋 番号 5913番3

種 類 浴室・廊下

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 47.23平方メートル
2階 19.76平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 食堂

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 44.99平方メートル

所有者 株式会社国立公園城山温泉

34 所 在 坂出市府中町字城山6131番地8

家屋 番号 6131番8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根2階建

床 面 積 1階 43.70平方メートル
2階 45.60平方メートル

所有者 A

35 所 在 坂出市府中町字西福寺5913番地4、5913番地
6、5913番地7、5913番地8、5912番地
2、5912番地3、5912番地4

家屋 番号 5913番4

種 類 公衆浴場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建

床 面 積 1階 235.17平方メートル
2階 861.30平方メートル
3階 809.78平方メートル

所有者 株式会社国立公園城山温泉

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	坂出市府中町字西福寺5913番6、字同5913番4、字同5913番3、字同5913番7、字同5913番8、字同5912番3、字同5912番2、字同5912番4（登記簿上の所在地番）		
土地	物件1～8		
現況地目	☒ 宅地（物件1～8） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ （物件　　）		
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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者（株式会社国立公園城山温泉） 上記の者（土地所有者）が本土地上に下記建物（物件31）を所有し、占有している 上記の者（その他の者（株式会社国立公園城山温泉））が本土地上に下記建物（物件32、33、35）を所有し、占有している ☒ 株式会社国立公園城山温泉の占有権原については「執行官の意見」記載のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件31		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒種類： ☒構造： ☒床面積： 「物件31、32、33、35建物の現況について」（6枚目）記載のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： 「物件31、32、33、35建物の現況について」（6枚目）記載のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（株式会社国立公園城山温泉） 上記の者が合体前の物件31建物の1階部分を事務所・居宅として、2階部分を広間としてそれぞれ使用していたが、現在は、営業を閉鎖し荷物を残置して管理占有している ☒ 株式会社国立公園城山温泉の占有権原については「執行官の意見」記載のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
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		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	坂出市府中町字西福寺5913番6、字同5913番4、字同5913番3、字同5913番7、字同5913番8、字同5912番3、字同5912番2、字同5912番4（登記簿上の所在地番）				
土地	物件1～8				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
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				
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項					
建物	物件32				
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31、32、33、35建物の現況について」（6枚目） 記載のとおり				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 「物件31、32、33、35建物の現況について」 構造： （6枚目）記載のとおり 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 「物件31、32、33、35建物の現況について」 構造： （6枚目）記載のとおり 床面積：
{	種類： 「物件31、32、33、35建物の現況について」 構造： （6枚目）記載のとおり 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が合体前物件32建物を旅館として使用していたが、現在は、営業を閉鎖し荷物を残置して管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
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
(3 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	坂出市府中町字西福寺5913番6、字同5913番4、字同5913番3、字同5913番7、字同5913番8、字同5912番3、字同5912番2、字同5912番4（登記簿上の所在地番）		
土地	物件1～8		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
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		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件33		
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31、32、33、35建物の現況について」（6枚目）記載のとおり		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積： 「物件31、32、33、35建物の現況について」（6枚目）記載のとおり		
占有者及び占有状況	「物件31、32、33、35建物の現況について」（6枚目）記載のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	坂出市府中町字西福寺5913番6、字同5913番4、字同5913番3、字同5913番7、字同5913番8、字同5912番3、字同5912番2、字同5912番4（登記簿上の所在地番）					
土地	物件1～8					
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☐ （物件　　）					
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					
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）					
その他の事項						
建物	物件35					
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ■種類： } ■構造： } 「物件31、32、33、35建物の現況について」（6枚目） ■床面積： } 記載のとおり					
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> 種類： } 構造： } 床面積： } </td> <td style="vertical-align: middle;"> 「物件31、32、33、35建物の現況について」 （6枚目）記載のとおり </td> </tr> </table>			{	種類： } 構造： } 床面積： }	「物件31、32、33、35建物の現況について」 （6枚目）記載のとおり
{	種類： } 構造： } 床面積： }	「物件31、32、33、35建物の現況について」 （6枚目）記載のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が合体前物件35建物を公衆浴場・宴会場・演芸場・機械室及び倉庫等として使用していたが、現在は、営業を閉鎖し荷物を残置して全てを管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）					
その他の事項						
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日					
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

物件31, 32, 33, 35建物の現況について

物件31建物所有者Aの息子兼物件32、33及び35物件所有会社元代表者Bから事情聴取した。

(1) 物件31, 32, 33, 35建物について

「物件31建物については、昭和31年に城山温泉の店舗として建て、昭和43年に物件32建物を旅館として建て増しをし、物件32を建てる前の昭和36年に、物件33建物を浴室、廊下及び食堂として更に建て増しました。旧の広間と食堂は現在の物件35建物の場所に元はあったようです。また、大浴場は物件9土地の南西側端付近に建っていたようです。物件35建物を平成14年に建てる際に、旧の浴場、食堂、浴室等は取り壊しや改造され、現在のような形に整えられました。物件33建物は大きく変容したため元の状態は把握できません。

3階建物演芸場は昭和40年代に建てられたものだと思います。物件35建物が建てられた際に改築がなされ現在のような形になっています。ただ、演芸場は元々未登記建物です。」とのことであった。

以上のことから現況を見るに、物件31, 32建物の南西側の現在の建物が物件33建物（附属建物を含む）が変容したものだと推測されるものの特定はできない。現在の構造については、物件31と32建物は、双方中で行き来ができるように増改築がなされ、物件32建物（宿泊棟）から物件35の浴場、大広間及び演芸場に行くためには、物件31建物部分に一旦入りそこから廊下を利用して物件35建物に入ることとなる。このことからすると物件31, 32, 33及び35建物については、全てが合体状態となっているものとし（未登記部分である演芸場と倉庫（元厨房）については、それぞれ増築部分A及び増築部分Bとして区分けした）、現在の構造等については下記のとおりであるものと思料する（土地建物位置関係図及び建物間取図参照）。

記

（主である建物）

種 類	事務室・居宅・旅館・浴場・大広間・演芸場・厨房・倉庫・機械室
構 造	木・鉄骨コンクリート・鉄筋コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根・瓦・亜鉛メッキ鋼板・鋼板ぶき3階建
床面積	1階 約1,063㎡ 2階 約1,631㎡ 3階 約1,129㎡

(2) 物件19, 20, 21, 23土地上の物件35未登記附属建物について

物件19, 20, 21, 23土地上に4個の未登記建物が存在している。関係人の陳述によると当該未登記建物は株式会社国立公園城山温泉の所有であるとのことであった。主である建物（物件31, 32, 33, 35建物の合体建物）との位置関係及び利用形態（必要な附属設備である）からして主従の関係にあるものと思料し、附属建物に該当すると認めた。

未登記附属建物の詳細については下記のとおりである（土地建物位置関係図参照）。

記

物件31, 32, 33, 35建物の合体建物未登記附属建物C

種 類	居宅
構 造	木造瓦ぶき3階建
床面積	1階 約90㎡ 2階 約102㎡ 3階 約5㎡

物件31, 32, 33, 35建物の合体建物未登記附属建物D

種 類	祠
構 造	木造瓦ぶき平家建
床面積	約12㎡

物件31, 32, 33, 35建物の合体建物未登記附属建物E

種 類	便所
構 造	コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建
床面積	約7㎡

物件31, 32, 33, 35建物の合体建物未登記附属建物F

種 類	ボイラー室
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床面積	約14㎡

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	坂出市府中町字西福寺5912番1、字同5911番（登記簿上の所在地番）		
土地	物件9, 10		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件9, 10） ☐ 山林（物件 ） ☐		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（株式会社国立公園城山温泉） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が本土地（物件9の全て、物件10の北東側半分程度）を駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が本土地（物件10の南東側7分の1程度）を親鸞聖人の石像、石灯籠及び石碑等を設置した親鸞聖人を祀るエリアとして使用し、占有している。 ☒ 上記の者が本土地（物件10の上記で利用されている以外の範囲）を法面地の原野状（雑草雑木が繁茂した状態）で管理占有している。 ☐ ☒ 株式会社国立公園城山温泉の占有権原については「執行官の意見」記載のとおり		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日 第 号		
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		坂出市府中町字西福寺5913番1（登記簿上の所在地番）	
土 地		物件11	
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件11） ☐ 山林（物件 ） ☐		
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 ☐		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（株式会社国立公園城山温泉） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が原野状の土地として管理占有している ☐ 上記の者が本土地として 使用し、占有している。 ☐ ☒ 株式会社国立公園城山温泉の占有権原については「執行官の意見」記載のとおり ☐		
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

(8 枚目)

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	坂出市府中町字西福寺5913番2（登記簿上の所在地番）
土 地	物件12
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件12） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
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 ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（株式会社国立公園城山温泉）・（E） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者（その他の者（株式会社国立公園城山温泉））が本土地の南西側半分程度をゴミ置場等として管理占有している ☒ 上記の者（その他の者（E））が本土地の北東側半分程度を庭の一部として利用している。 ☐ ☒ 株式会社国立公園城山温泉及びEの占有権原については「執行官の意見」記載のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
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 支部 令和 年（ ）第 号 月 日
建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	坂出市府中町字西福寺５９１４番１、字同５９１５番１（登記簿上の所在地番）			
土地	物件１３，１４			
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☒ 雑種地（物件１３，１４） ☐ 山林（物件　） ☐			
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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（株式会社国立公園城山温泉（物件１３）） ☒ その他の者（株式会社国立公園城山温泉（物件１４）） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者らが駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者らが本土地の地中に浄化槽を埋設して浄化施設として使用し、占有している。現在は、営業を閉鎖しているため稼働していない ☐ ☒ 株式会社国立公園城山温泉の物件１４に対する占有権原については「執行官の意見」記載のとおり ☐			
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]			
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

(11 枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	坂出市府中町字西福寺5910番（登記簿上の所在地番）		
土地	物件18		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 溜池・内堤塘（物件18） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（株式会社国立公園城山温泉） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が溜池・内堤塘として管理占有している ☐ 上記の者が本土地を として使用し、占有している ☐ ☒ 株式会社国立公園城山温泉の物件18に対する占有権原については「執行官の意見」記載のとおり ☐		
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	坂出市府中町字城山6131番1, 字同6131番9、字同6130番3、字同6130番4、字同6130番8、(登記簿上の所在地番)
土地	物件19～23
現況地目	■雑種地(一部公衆用道路)(物件19)(中央付近が公衆用道路(里道; 建築基準法42条2項道路)として、公衆用道路から西側は原野状(雑草雑木が繁茂)で、公衆用道路から東側は宅地として利用) ■雑種地(物件20)(物件20土地は、物件19土地(公衆用道路から東側)、21及び23土地と一体地状態で、下記建物(物件30主である建物及び附属建物符号2)及び物件35建物未登記附属建物C、D、E、Fの敷地(宅地)として利用、その余の部分は原野) ■宅地(物件21)(南西角(物件23土地東側線付近)の一部分は物件35未登記附属建物Cの敷地として利用されているが、その余は駐車場として利用) ■原野(物件22)(物件21(宅地、駐車場として利用)の北側に位置し、原野状(雑草雑木繁茂状態)) ■宅地(物件23)(物件35未登記附属建物Cの敷地として利用)
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
占有者及び占有状況	■土地所有者(▲)・(株式会社国立公園城山温泉) ■その他の者(▲)・(株式会社国立公園城山温泉) 上記の者(その他の者(▲))が本土(物件19土地の公衆用道路として利用されている部分から東側の範囲)上に、下記建物(物件30主である建物)を所有し、占有している、下記※部分参照 上記の者(土地所有者(株式会社国立公園城山温泉))が本土(物件19土地の公衆用道路として利用されている部分から東側の範囲)上に、物件35未登記附属建物Dを所有し、占有している、下記※部分参照 上記の者(土地所有者(株式会社国立公園城山温泉))が本土(物件19土地のうち公衆用道路として利用されている部分から西側の範囲)を原野状(雑草雑木繁茂状態)で管理占有している 近隣土地利用の方々が本土(中央の公衆用道路として利用されている部分)を公衆用道路(建築基準法42条2項道路)として利用している 上記の者(その他の者(株式会社国立公園城山温泉))が本土(物件21及び23(一体地としての南西角付近))上に、物件35未登記附属建物Cを、物件20土地中央付近から北側に物件35未登記附属建物E、Fをそれぞれ所有し、占有している 上記の者(土地所有者(▲))が本土物件20南端付近上に、物件30附属建物符号2を所有し、占有している 上記の者(その他の者(株式会社国立公園城山温泉))が本土(物件21及び23土地を一体地として、物件35未登記附属建物Cの敷地として利用されている付近を除いた範囲)を駐車場として利用し、占有している 上記の者(その他の者(株式会社国立公園城山温泉))が本土(物件22)を原野状(雑草雑木繁茂状態)で管理占有している ※ 土地建物位置関係は「土地建物位置関係図」参照 物件19土地の公衆用道路として利用されている部分から東側の範囲には物件30主である建物と物件35未登記附属建物Dが存在しているが、各占有の範囲は当該建物の利用の範囲土地である また、物件20土地には、南端付近には物件30未登記附属建物符号2が、中央付近及び北側には物件35未登記附属建物E、Fがそれぞれ存在しているが、各占有の範囲は当該建物の利用の範囲土地である ■株式会社国立公園城山温泉の物件20～23に対する占有権原、並びに、▲の物件19土地の公衆用道路として利用されている部分から東側の範囲に対する占

	有権原、については「執行官の意見」記載のとおり
(目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） 物件 3 5 建物未登記附属建物 C、D、E、F については、「物件 3 1、3 2、3 3、3 5 建物の現況について」（6 枚目）記載のとおり
その他の事項	
建 物	物件 3 0
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（ ☒ 主たる建物 ☒ 附属建物） 物件 3 0 建物について、現況では主である建物と附属建物符号 2 の存在のみ確認できる 附属建物符号 1、3 については、時期は不明であるが取り壊されて現状では存在していない
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 (A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を朽廃状態で管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり							
住居表示	坂出市府中町字城山6131番8, 字同6131番19(登記簿上の所在地番)							
土地	物件24、25							
現況地目	☒ 宅地(一部原野)(物件24)(北東側の物件34建物の敷地(宅地状)として利用されている範囲以外は原野状(雑草雑木繁茂状態)) ☒ 宅地(一部原野)(物件25)(北東側一部分のみ物件34建物の敷地(宅地状)として利用され、その余は原野状(雑草雑木繁茂状態))							
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							
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本土地(物件24の建物敷地状部分)上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本土地(物件24の上記以外の範囲)については、原野状(雑草雑木繁茂状態)で管理占有している 上記の者が本土地(物件25)の北東側的一部分については宅地状で、その余の部分については、原野状(雑草雑木繁茂状態)で管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり							
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)							
その他の事項								
建物	物件34							
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:
{	種類:							
{	構造:							
{	床面積:							
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本建物を家財道具類を残置した空き家状態で管理占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり							
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)							
その他の事項								
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号			
[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号						
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

(土地用)

(土地用)	
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	坂出市府中町字西福寺５８９８番１、字同５８９９番１、字同５８９９番２ (登記簿上の所在地番)
土地	物件２６，２７，２８
現況地目	☐ 宅地（物件　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☒ 雑種地（物件２６，２７，２８） ☐ 山林（物件　） ☐ ☐
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 ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（株式会社国立公園城山温泉） ☐ 上記の者が本土地上に，下記目的外建物を所有し，占有している ☒ 上記の者が本土地（物件２６，２７，２８の一体地（水路２本を含む））を 駐車場及び進入路として使用し，占有している ☐ 上記の者が本土地 として使用し，占有している。 ☐ ☒ 株式会社国立公園城山温泉の物件２６，２７，２８に対する占有権原について は「執行官の意見」記載のとおり ☐
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 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」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

(16 枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B (物件1～12、14～18、20～28土地及び物件30、31、34建物所有者Aの息子、物件13、物件19物件32、物件33、物件35土地建物所有会社元代表取締役)	1 私は、物件1～12、14～18、20～28土地及び物件30、31、34の所有者Aの息子であり、物件13、物件19物件32、物件33、物件35土地建物所有会社株式会社国立公園城山温泉の元代表取締役です。 本件土地建物の関係については、父Aに代わって私が説明させていただきます。 2 株式会社国立公園城山温泉が経営していた城山温泉は、令和6年1月5日をもって営業を終了しました。 株式会社国立公園城山温泉と父Aについては現在破産手続中で、破産管財人はC弁護士です。 3 城山温泉の建物は、現在は物件31、32、35で構成されていると思います。現在の物件35建物（浴場及び大広間）の場所には、古い広間及び食堂がありました。温泉施設は、現在駐車場となっている物件9土地の北端付近に建っていました。古い広間、食堂及び温泉施設を取り壊して現在の物件35建物を建てました。物件31、32建物はほぼ城山温泉創業当初から建っていたものだと思います。物件33建物は、多分物件32建物の南西側に現在存在するものがそうではないかと思うのですが、何分にも当初から増改築を繰り返してきているので特定ができない状況です。現在物件35建物の東にある演芸場は現在の物件35建物を建てる前から存在していたので、多分昭和40年頃に建築されたものだと思います。物件35建物を建てる際に接続して行き来ができるように改築したものです。登記はないと思います。とにかく、物件31、32、35建物の周辺の建物は全て一体として温泉施設を形成しているものだと認識しています。全て競売の対象として売却されることに問題はないと認識しています。 物件35建物の演芸場1階南東側角（2階の南東側の部分の足場（基礎的な部分）は目的外土地5907番に越境していると執行官から指摘されましたが、この目的外土地5907番の利用については全く認識していませんでした。当該土地の関係者から何か言われたこともありません。 4 演芸場及び物件32の南側を香川県道から東西に走っている通路は5913番11土地（所有者A）で構成されているということですが、競売で本件土地建物（城山温泉施設）を買われる方が必要であるならばお譲りすることに問題はないと考えています。 5 本件物件31、32建物の北東側（下段）の県道沿いの物件13、14土地（間に目的外土地5913番11を挟んでいる一体地）は地上は城山温泉の駐車場として利用し、地中は大型の浄化槽の埋設場所として利用しています。目的外土地5913番11もそのような形で利用されていることになります。父A所有地ですので、自己が代表者を務める株式会社国立公園城山温泉のために利用させることは問題はないという認識だと思います。 6 物件15乃至17土地は城山温泉の駐車場として利用していました。 7 物件12土地については、私が父や祖父から聞いている話から、現在のコンクリートブロックで囲まれている範囲が父の所有地だという認識です。執行官からは東側半分程度が南側隣地5905番1及び5905番4に取り込まれている可能性があるとのことですが、そういう意識は全くなく実際のところは分からないというのが現実です。南側隣地5905番4、5905番3、5905番1土地の所有者の方は代替わりをして、現

在は現地には誰も住んでいないと思います。

8 物件10土地の南東側7分の1程度の部分には、親鸞聖人像を祀っているエリアがあります。これは私の祖父が親鸞聖人を信仰していたことから会社として建立したと聞かされています。

9 物件18土地は、登記簿上の地目は宅地となっているのですが、現状は溜池です。この溜池は私（現在51歳）が物心付いた時には現在の状態でした。どうして宅地になっているのかは分かりません。

執行官から溜池の北東側には国有地が存在しているということを聞かされましたが、全く認識できていません。当該国有地を池周辺の散策道として利用していますが、その利用権原について意識してことはありません。

10 物件19、20、21、23土地の上には、物件30建物（主と附属建物符号2）の外に4棟の建物が存在しています。物件30建物以外は登記がないと思います。物件20土地の一番北側に存在している建物は昔の温泉の源泉を沸かすボイラー室で約60年前に建てられ、その南に存在しているのがトイレも同じところに建てられたものです。物件19土地の東側部分の物件30主である建物の北東側には祠があります。これは平成14年に移築されたものです。物件21、23土地（一体地としての南西角部分）には3階建家屋があり、これは70年前に他所から移築されたものです。ボイラー室、トイレ及び祠（城山温泉の守り神的な存在）は、大元の施設との位置関係及び利用関係からすると、物件35建物の未登記附属建物に該当するものと認識しています。

物件21、23土地（一体地としての南西角部分）に存在する3階建家屋は、元々Aの肉親が暮らしていたものでした（物件30建物も同様）。株式会社国立公園城山温泉は、親族が寄り集まって経営している同族会社でしたので、朝から夜までずっと親族が働いていました。その関係で親族が職場の近くに住む必要があった訳です。このような職場の宿泊施設（寮的）というような意味合いからすると、物件35建物の未登記附属建物に該当するものと認識しています。

11 物件34建物には、私の父母が最近まで住んでいました。

12 物件30、34建物及び上記10で上げた未登記附属建物には、公共水道が引かれていません。ですから利用していた生活用水は、温泉の源泉として汲み上げた水を利用していました。ただ、温泉源泉が生活用水として適正かどうかは分かりません。ただ、私の両親や親族の方々は、生活のほとんどを温泉施設本体で過ごしていたので、家には寝に帰るだけということだったのでかえって問題なかったのだと思います。

13 物件26、27、28土地は、水2本を含む一体地として、駐車場及び通路として利用されています。一体地としての南側境界線については、目的外土地6130番1（D所有地）を取り込んでいる可能性があるようです。協議の必要性があると思います。また、物件30建物と物件34建物との間の公衆用道路（目的外土地6131番2）及びその東側延長線（物件21駐車場の南東側出入口付近の公衆用道路（目的外土地6130番1，同番2，6131番5））も同じくDさんの所有地ですのでその利用については協議が必要だと思います。

14 執行官の話では、物件19土地の中央部分は舗装里道（建築基準法42条2項道路）として利用されているとのことですが、そのことについては認識をしていませんでした。ただ、里道的に周辺の方々が生活道として利用されているのであれば、現状のままで問題ないと認識しています。

15 物件1～12、14～18及び20～23、26～28土地はAの所有地で、その利用は、同人が代表者取締役を務めていた株式会社国立公園城山温泉がしている。その利用権原は、賃料のやり取りはなく使用貸借関係にあるものと認識をしています。

また、このことは、A所有の物件31建物を株式会社国立公園城山温泉

が利用している、その利用権原についても同様であるものと認識しています。

更に、株式会社国立公園城山温泉所有の物件19土地の東側部分を、A所有の物件30建物が利用している、その利用権原についても同様であるものと認識しています。

16 温泉の源泉に関して、城山温泉の源泉は物件21土地に存在しており、その温泉権は父Aの所有にあるとのことです。破産手続きの関係でどのようなのか私どもには分かりませんが、私どもとしては城山温泉の土地建物を購入していただける方に、お譲りするつもりではいます。話し合いには応じます。

17 物件1、2、6、7土地の北西側隣地の目的外建物が令和7年7月1日に火災になって物件35建物に延焼しそうだということで、私も現地に飛んでいきました。そうすると火災の火が物件35建物に影響を及ぼし、温泉源泉の貯蔵タンクが影響を受けてタンクの壁から水が噴き出している状況でした。私は消防隊に貯蔵タンクの水を消火に使うよう指示しました。実際に源泉の貯水タンクから消防隊は放水しました。ただ、源泉貯蔵タンクは延焼被害を受けていることが推測されることから、修理には相当な費用が必要になると思われます。

18 物件35建物の2階大広間の南西側の位置にピロティーがありますが、そこにあるスチール製物置（動産）と大型冷蔵庫に「私有物」と張り紙がありますが、これは私が他人から借りていた物をお返しするためにここに置いてあるものです。所有者が取りにくることになっています。もし、競売で売却された後にも取りに来ていなかったら私が必ず連絡をして取りに来てもらいます。よろしくお願いします。

■C

（破産者株式会社国立公園城山温泉破産管財人弁護士・破産者A破産管財人弁護士）

1 私は破産者株式会社国立公園城山温泉破産管財人弁護士兼破産者A破産管財人弁護士です。

2 本件土地建物に関しては、令和7年12月24日に破産財団から放棄しています。

■G

（大池水利組合代表者）

1 私は城山温泉施設周辺の水利関係を掌握している大池水利組合の代表者です。城山温泉関係の施設からの排水に関して、水利費等の徴収は現在分かっている範囲では、一切していないようです。

（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 本件受命物件の占有関係は、関係人の陳述及び現況から2～16枚目記載のとおり認めた。
- 2 坂出市役所及び香川県中讃土木事務所での調査によると、本件土地は都市計画区域内の非線引区域に存在し、物件1～10、物件13、14、18～23を一体地として、東側を幅員約8.5mの香川県道（建築基準法42条1項1号道路）に、北西側及び西側を幅員約3mの公衆用道路（里道として利用；構成要素不明（但し、西側南端付近は物件19土地で構成）、建築基準法42条2項道路）に、南側及び物件24土地北側を幅員約3mの里道（建築基準法42条2項道路：現況からすると周辺住民の方々の生活道として利用されていることが窺われる。ただ、旧図及び地図に準ずる図面には、民有地（目的外土地6131番2、同6130番2）によりその形状が確保されていることが推測される。正確には民民境界確定協議を実施した上で、里道を形成する土地所有者と協議して通行の可否等について明らかにする必要があることが窺われる。

北西側及び西側（物件19土地で構成されている部分は除く）について、構成要素不明と判断したのは、法務局の公図（地図に準ずる地面を本件物件1、2、6、7、8、9、10及び18の北西側及び西側部分について）を収集したものの、その繋がり具合が判明せず、法務局備付建物図面との整合性も取れなかったことから、民有地の持ち出しによって構成されているものか、里道（法定外公共物）と民有地によって構成させているものか、判然としない。境界付近の全ての官民及び民民境界確定協議を実施するか、将来的に国土調査が実施されれば明らかになるものと思料する。公衆用道路の構成要素が明らかになった後に、当該道路の利用権について協議する必要がある。

東側の香川県道との接道については、現状では目的外土地5913番11が物件14土地所有者と同一であるため、建築確認申請の際の接道要件充足の際には問題とはならないものの、競売により目的外土地5913番11土地の所有権者が異なることとなった場合には一体地とならず問題となることを留意する必要がある。

物件15、16、17を一体地として、西側を幅員約8.5mの香川県道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。

- 3 物件1～10、物件13、14、18～23で構成される一体地としては、各土地相互の境界線は判然としない。また、一団の土地としての周囲の土地との境界についても、各土地の大まかな位置範囲は概ね特定でき、全体としての位置範囲も概ね明らかであるものの、明確ではない。明確にするためには、官民及び民民境界確定協議が必要である。物件18土地の北東側には国有地が存在しているが当該土地を池への散策道的に利用していることが窺われるが、当該国有地の利用に関して何らかの権原設定はなされていないとのことである。競売で買受られた方は、当該国有地の利用について国と協議する必要があることが窺われる。

物件11土地について、大まかな位置範囲は明らかであるものの、明確にするためには官民及び民民境界確定協議が必要である。

物件12土地について、大まかな位置範囲は明らかであるものの、明確にするためには官民及び民民境界確定協議が必要である。北東側半分程度は目的外土地(5905番1、5905番4)に取り込まれている可能性が窺われることから、隣地所有者との間で民民境界確定協議を実施する必要がある。北東側半分程度のEの占有権原については、所有者の息子Bの陳述及び現況からすると、所有者及び占有者とも当該土地の範囲の利用について意識がないことが推測されるため、利用権原不明若しくは黙示の使用貸借関係にあるものと思料する。

物件26～28（2本の水路を含む一体地）を一体地として、東側を幅員約8.5mの香川県道（建築基準法42条1項1号道路）に接道している。物件26～28土地については、相互の境界（2本の水路との境界）については判然としない。一団の土地としての周囲の土地との境界についても、概ねの位置範囲については明らかであるものの明確ではない。相互及び周囲の境界を明らかにするためには官民及び民民境界確定協議を実施する必要がある。2本の水路部分について、適正に利用するためには、用途廃止の手続きをし、その廃止がなされた後、当該水路部分の払い下げを受けることが必要である。詳細については坂出市役所建設課及び管財課に照会することが望ましい。

物件24、25土地相互の境界については、現況上判然としない。一団の土地としての周囲の土地との境界についても判然としない。明らかにするためには民民境界確定協議を実施する必要がある。

物件15、16、17土地（一体地として）については、相互の境界については現況上判然としない。一団の土地としての周囲の土地との境界についてはほぼ明らかであるものの明確ではない。明確

にするためには、官民及び民境界確定協議が必要である。また、同土地には現存していない、所在：坂出市府中町字西福寺5916番地1、家屋番号5916番1の登記があるものと思われる。

- 4 物件31、32、33、35建物が合体した物件35建物については、経年（物件31建物部分については約69年、物件32建物部分については約58年、物件35建物については約23年、増築部分Aについては約60年（Bの陳述により認定）、増築部分Bについては約65年（物件33建物がベースにあると想定）劣化が見受けられる。物件35主である建物部分を除き、他の部分については床、壁及び天井に損傷箇所が見受けられ、雨漏りによる天井の損傷箇所等も散見された。物件35主である建物部分については、大きな損傷箇所は見受けられなかった。ただ、現状では電気の通電がされておらず、エレベーター及び温泉施設（サウナ等）等が正常に稼働するか否かの動作確認は取れていない。

物件35未登記附属建物C、D、E、Fについては、登記はなく、坂出市税務課での調査では名寄帳に登載されていないとのことであった。そのため、建築年月日等の詳細は不明である。ただ、関係人の陳述によると、Cについては築後約70年、Dについては築後約23年、E及びFについては築後約60年の経年劣化がそれぞれ見受けられ、D以外については損傷箇所が散見される状態であったが、Dには大きな不具合は見受けられなかった。関係人の陳述によると、Dは牟礼の八栗寺からの分霊を受けているとのことであった。

物件30建物については、経年（築後約64年経過）が見受けられ、全体的に朽廃状態にあり、建物の利用は見込まれない状態である。

物件34建物については、経年（築後約55年経過）劣化が見受けられ、床がブカブカしている箇所も散見された。床、壁及び天井に損傷箇所が見受けられた。

物件35建物の1階南東側角（2階の南東側の部分の足場（基礎）的な部分）は目的外土地5907に越境している。この目的外土地5907番の利用権原については、Bの話でも認識がされておらず土地所有者側からも何らの異議もなかったとのことであるので、当該権原は不明か黙示の使用貸借関係にあるものと思料する。

- 5 物件19、25土地は登記簿上の地目は「畑」であるが、坂出市農協委員会の調査では、当該土地は非農地であるとのことである。不動産競売の入札の際には買受適格証明の必要はない。

- 6 本件の建物の内、物件35建物は公共上水道が供給されているが、その余の建物には引き込みがされていない。競売で買受希望の方は、上水道の確保について考慮する必要がある。関係人の陳述によると、現況では温泉源泉から水が供給されているとのことである。

- 7 温泉の源泉に関して、香川県健康福祉部薬務課で調査によると、城山温泉の源泉は物件21土地に存在し、その温泉権は当該土地所有者であるAがその温泉権の所有者であると登録されているとのことであった。競売で本件土地建物の買受希望の方は、温泉権の取得について考慮しておく必要がある。

- 8 物件1～12、14～18及び20～28土地はAの所有地で、うち物件1～12、14～18、20～23、26～28土地上の利用は同人が代表取締役を務めていた株式会社国立公園城山温泉がしている。その利用権原は、関係人の陳述によると賃料のやり取りはないとのことであることから使用貸借関係であるものと思料する。また、A所有の物件31建物を株式会社国立公園城山温泉が利用している、その利用権原についても同様であるものと思料する。更に、A所有の物件30主である建物の底地である株式会社国立公園城山温泉所有物件19土地に対する利用権原についても同様である。

- 9 坂出市消防本部での調査では、「物件1、2、6、7土地の北西側隣地の目的外建物が令和7年7月1日の火災で焼失しました。消火の際に、Bさんからの申し出で、城山温泉施設の温泉源泉貯蔵タンクの水を使わせてもらって放水しました。物件35建物の直近の火災だったので、物件35建物はそれなりの被害を受けているかもしれません。」とのことであった。

競売の買受希望の方は、物件35建物1階北東側に存在する貯水槽及び周辺設備が火災の延焼により被害を受けている可能性が高いことを留意する必要がある。

- 10 物件35建物の北西端の北東角付近に存在するキュービクル（高圧変電設備）の中のトランス、コンデンサについて、電気技術者を帯同して調査をしたところ、全て2001年製の物であって、出荷時においてはPCB混入の可能性はないとのことであった。ただ、出荷時以降の保守管理の過程でPCBが混入した可能性がないとは断言できない。本件調査においては未検査である。

- 11 物件35建物の2階大広間の南西側の位置するピロティーにあるスチール製物置と大型冷蔵庫には「私有物」という張り紙が貼付されている。当該物について、Aの陳述では、「これについてこれは私が他人から借りていた物をお返しするためにここに置いてあるものです。所有者が取りにくることになっています。もし、競売で売却された後にも取りに来ていなかった場合は、私が連絡をして取りに来てもらうか、所有権の放棄をしてもらうようにします。よろしくお願いします。」とのことであった。

- 12 本件城山温泉施設からの排水に関して、大池水利組合の代表者の話では、城山温泉関係の施設からの排水に関して、水利費等の徴収は現在分かっている範囲では、一切していないとのことであった。
※ 上記、関係人の陳述及び関係資料等により2～16枚目記載のとおり報告する。

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12月17日(水) 15:00-15:30	物件所在地	接道外観等調査
令和8年1月13日(火) 8:30-9:00	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和8年1月13日(火) 9:30-10:00	坂出市室町 坂出市役所	公法上の規制等調査
令和8年1月13日(火) 10:30-10:40	丸亀市飯山町川原 香川県広域水道企業団中讃 ブロック統括センター	上水関係調査
令和8年1月21日(水) 13:00-16:00	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和8年1月31日(土) 13:00-16:00	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和8年2月17日(火) 9:00-9:20	高松市番町4丁目 香川県庁	健康福祉部薬務課で温泉権について調査
令和8年2月22日(日) 13:00-15:00	物件所在地	立入調査 評価人同行
令和8年3月10日(火) 14:00-14:40	坂出市室町 坂出市役所	税務課で未登記建物関係調査
令和8年3月11日(水) 11:00-11:30	坂出市久米町1丁目 坂出市消防本部	火災の事実、危険物管理の関係調査
令和8年3月11日(水) 12:00-13:00	物件所在地	土地のみ立入調査
令和8年3月12日(木) 16:00-17:00	物件所在地	土地のみ立入調査

令和8年3月13日(金) 13:00-14:00	法務局(丸亀支局)	公図公簿等閲覧等調査
令和8年3月13日(金) 15:00-16:00	物件所在地	土地のみ立入調査 キュービクル調査(電気技術者帯同)
令和年月日() -:		

(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 8年 1月21日

☒ 令和 8年 1月31日

☒ 令和 8年 2月22日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人F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 8年 2月22日
休日・夜間執行許可の携行した。

☐

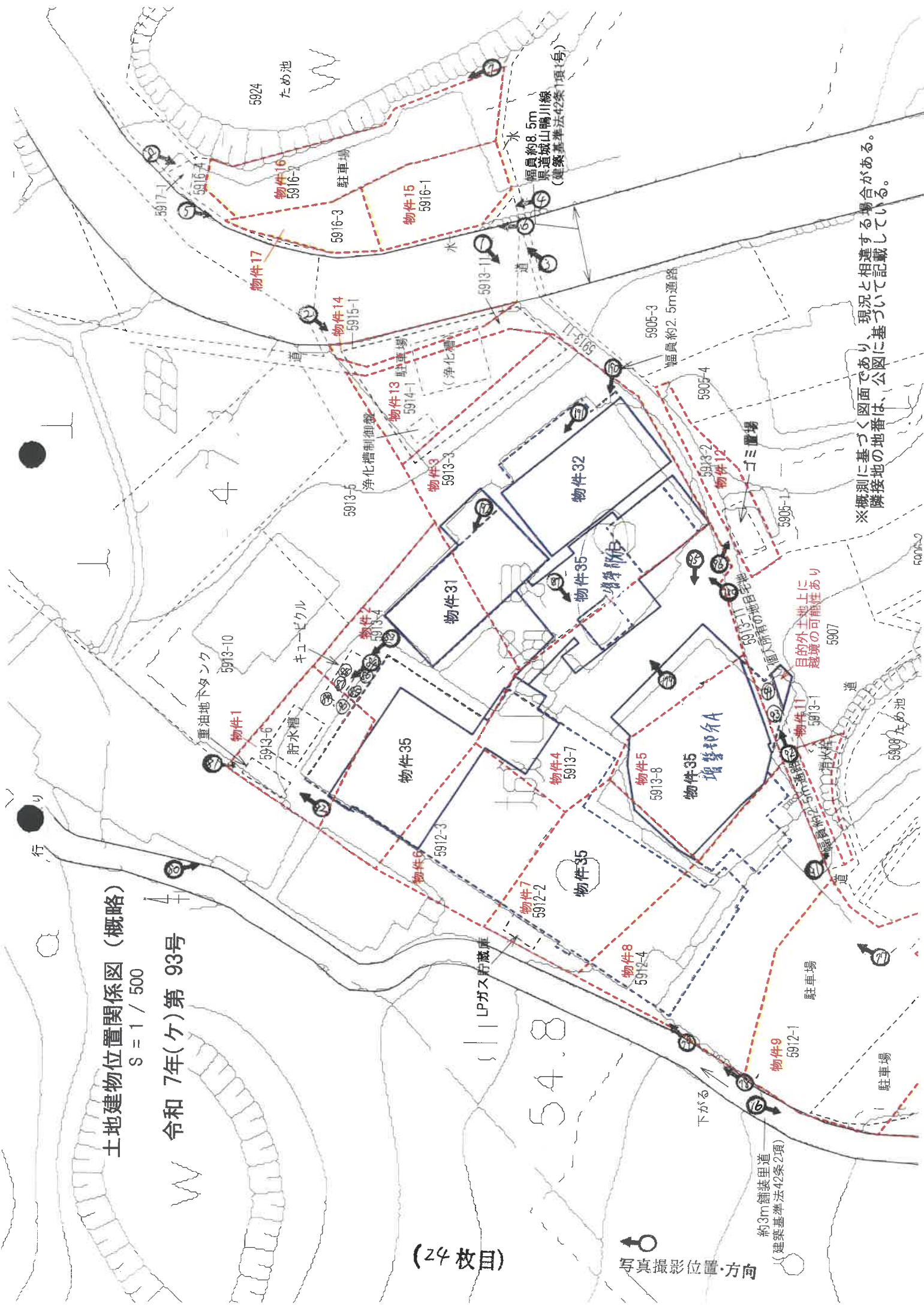
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

$$S = 1 / 500$$

令和7年(ケ)第93号

←
写真撮影位置・方向

※横測に基づく図面であり、公図に基づく図面と相違する場合がある。



土地建物位置関係図 (概略)

S = 1 / 500

令和 7年(ケ)第 93号

4

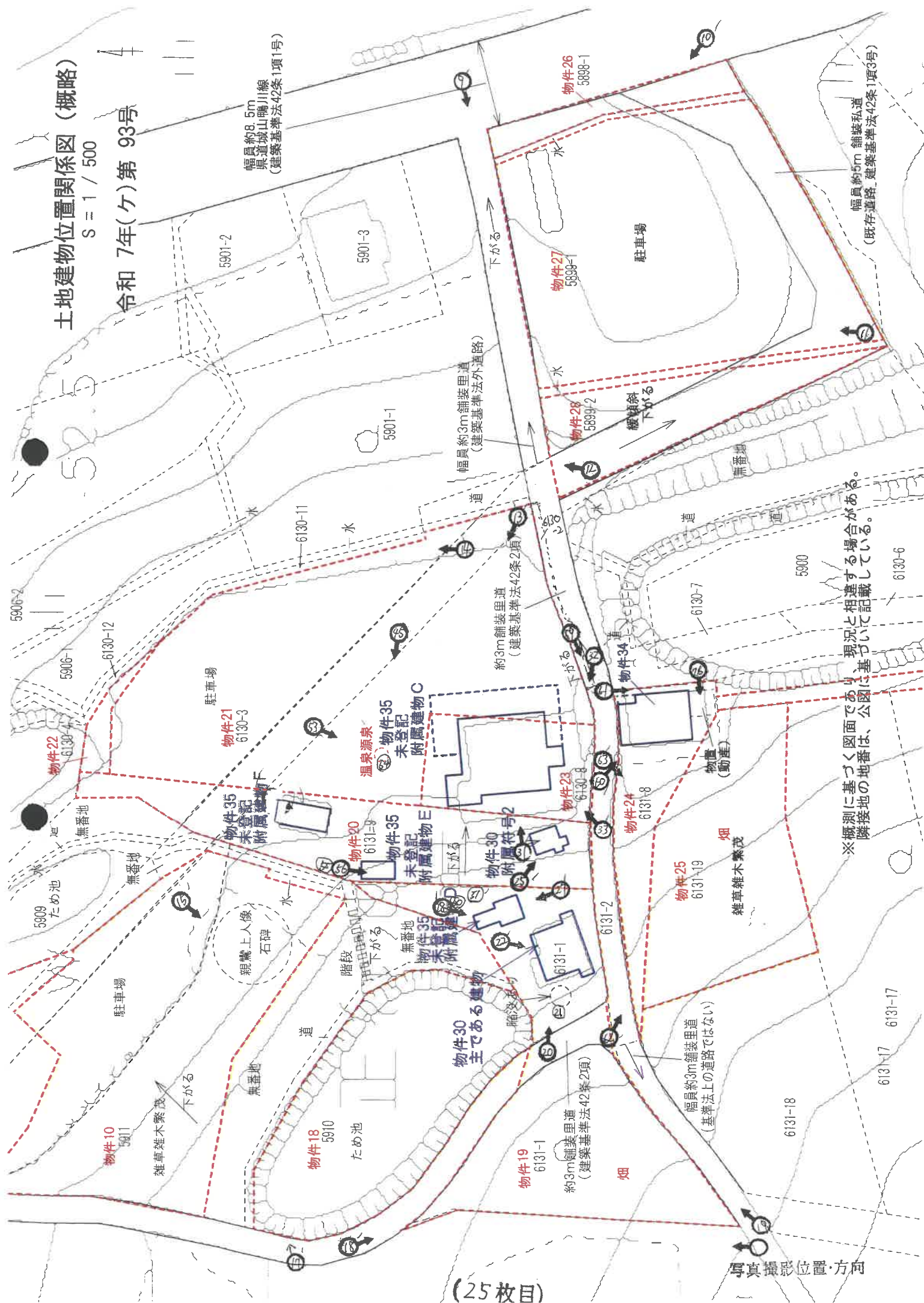
幅員約8.5m
県道城山陽川線
(建築基準法42条1項1号)

幅員約5m 舗装私道
(既存道路、建築基準法42条1項3号)

※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

写真撮影位置・方向

(25枚目)

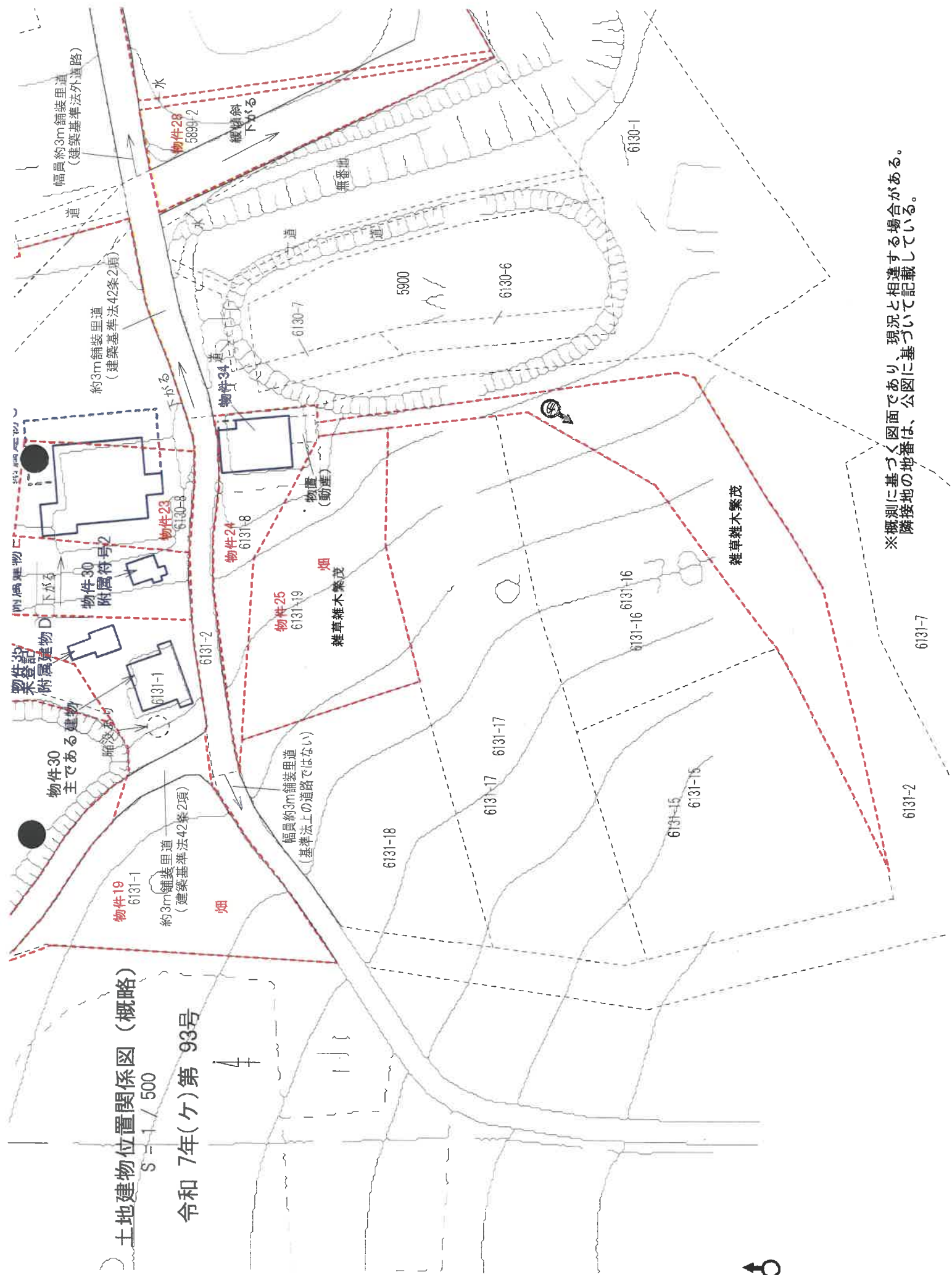


土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 500

令和 7年(ケ)第 93号

4



※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。



写真撮影位置・方向

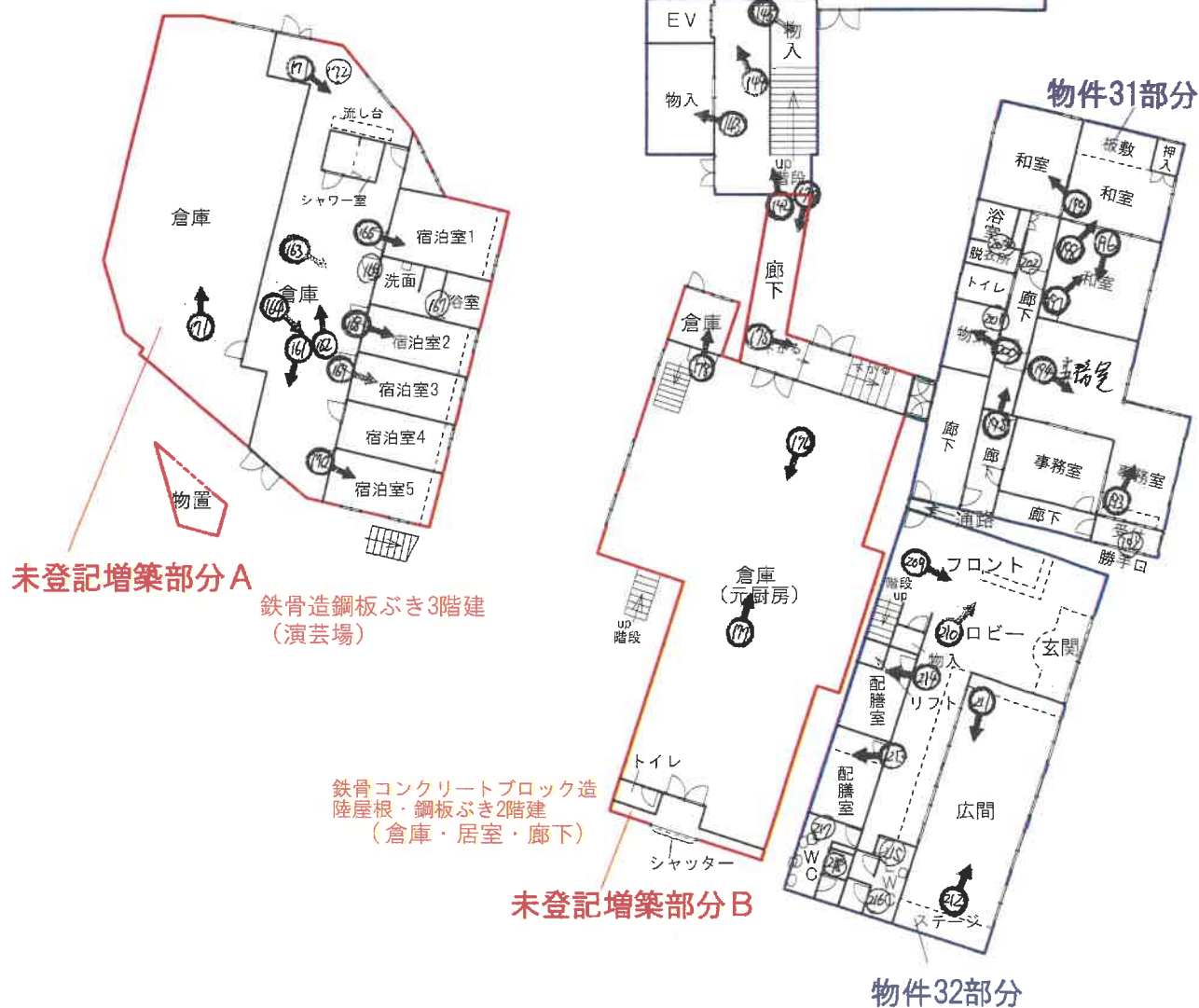
$$S = 1 / 300$$

一体建物の概測床面積

(单位: m^2)

位置	1階	2階	3階	延べ
物件31	168.48	149.05		317.53
物件32	162.75	198.66	198.66	560.07
物件35	235.17	861.30	809.78	1,906.25
未登記A	約275	約345	約120	約740
未登記B	約220	約76		約296
その他	約2	約1	約1	約4
計	約1,063	約1,631	約1,129	約3,823

1 階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(27枚目)

←
写真摄影位置·方向

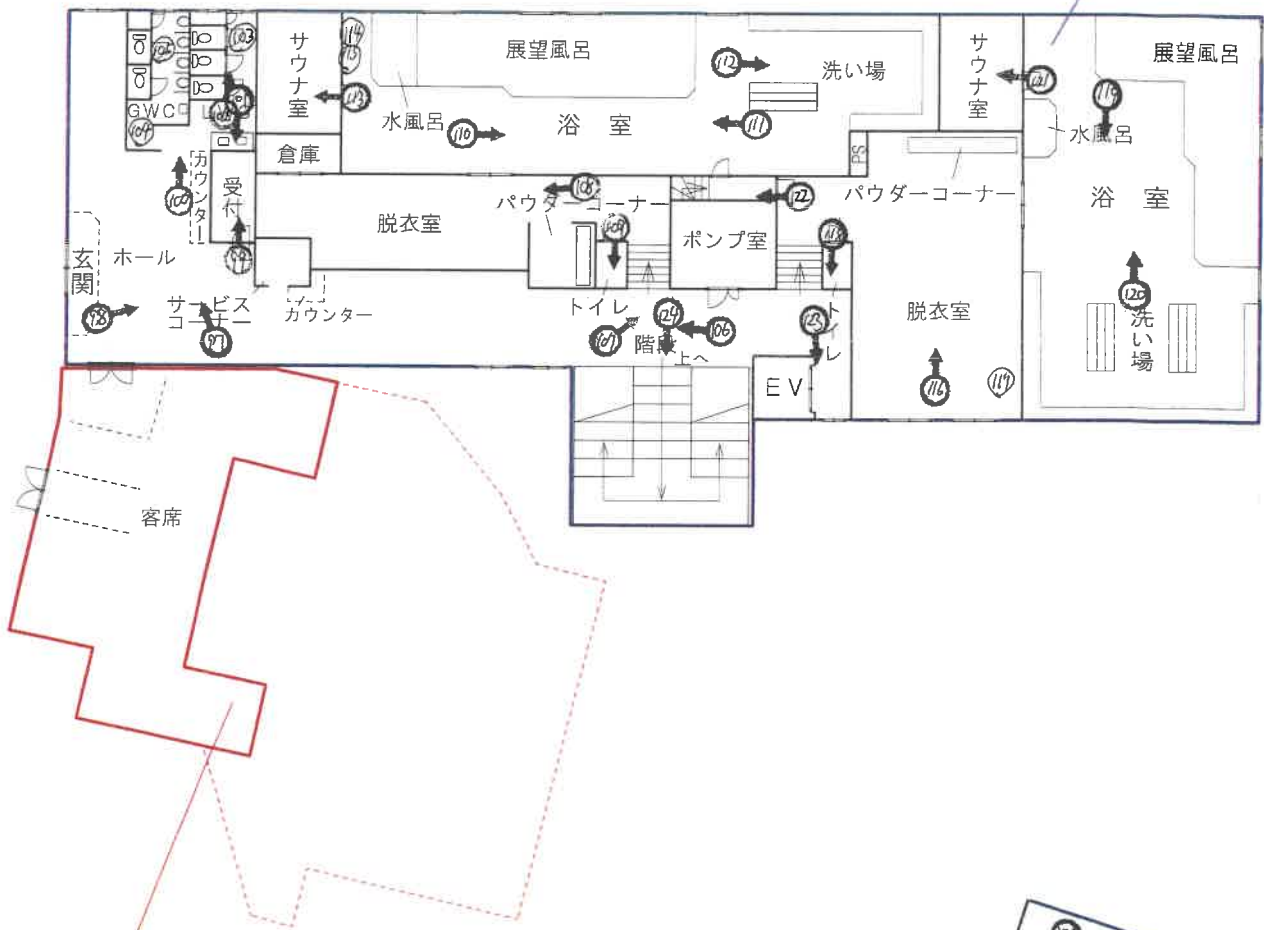
建物間取図（概略）

S = 1 / 300

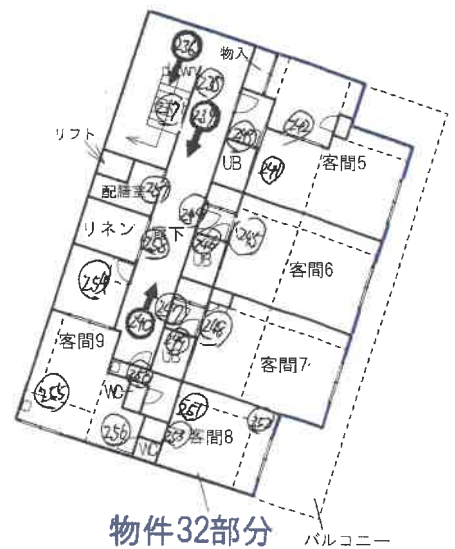
令和7年(ケ)第93号

3階

物件35部分



未登記増築部分A



物件32部分

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(29 枚目)



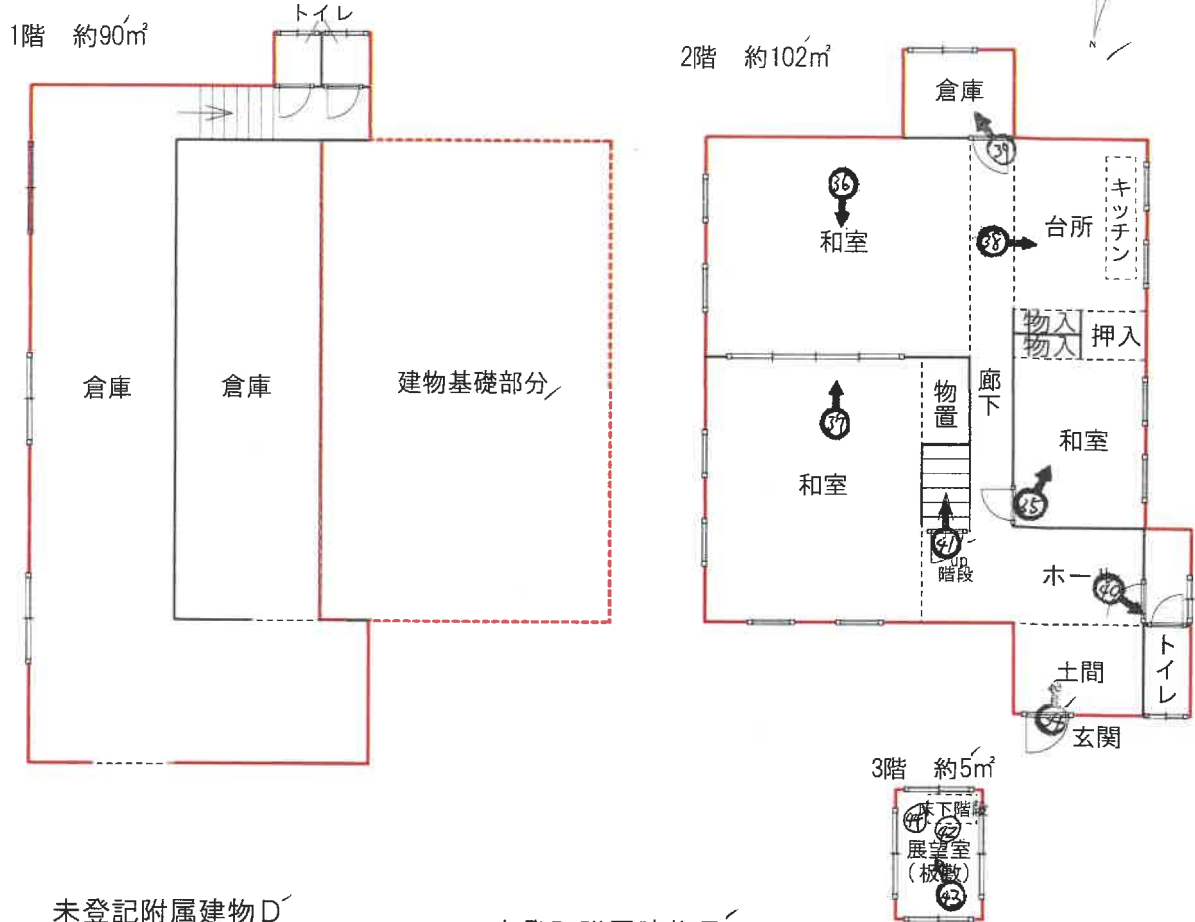
写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

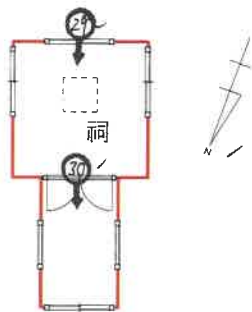
S = 1 / 150

令和 7 (ケ) 第 93号
物件35

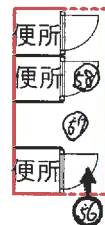
未登記附属建物C 木造瓦ぶき3階建（居宅） 延床面積 約197㎡



未登記附属建物D
木造瓦ぶき平家建（祠）約12㎡



未登記附属建物E
コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建（便所）約7㎡



未登記附属建物F
コンクリートブロック造陸屋根平家建（ボイラー室）約14㎡



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

（30枚目）



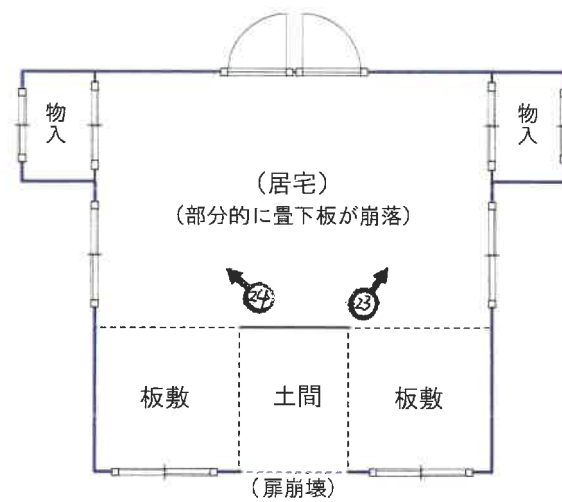
写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

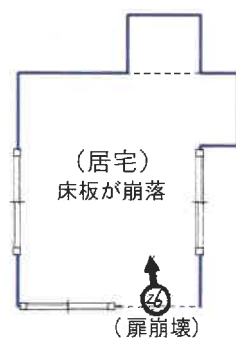
S = 1 / 100

令和 7（ケ）第 93号

物件30
主である建物



物件30
附属建物符号2



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(31 枚目)

写真撮影位置・方向

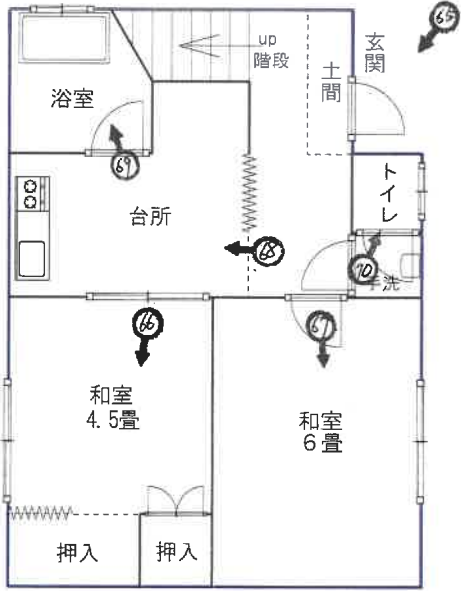
建物間取図（概略）

S = 1 / 100

令和 7（ケ）第 93号
物件 34
主である建物



1 階



2 階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

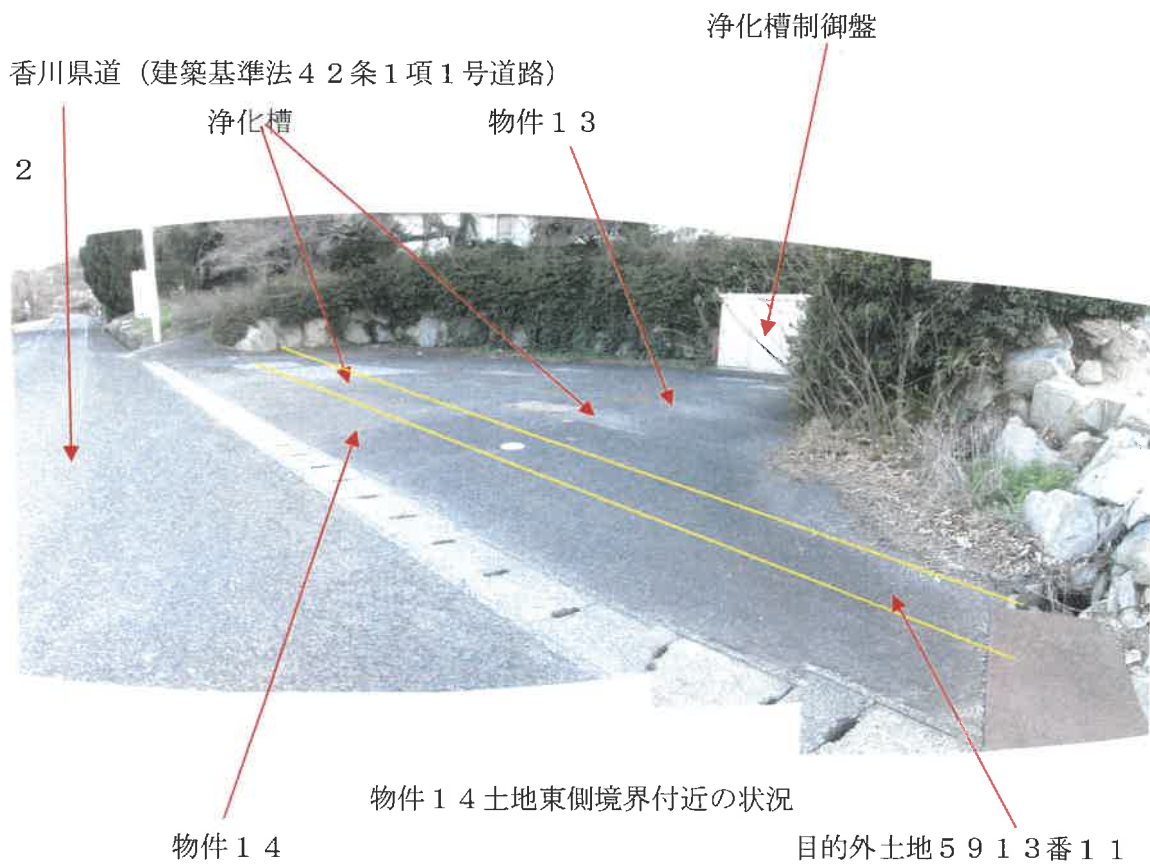


写真撮影位置・方向

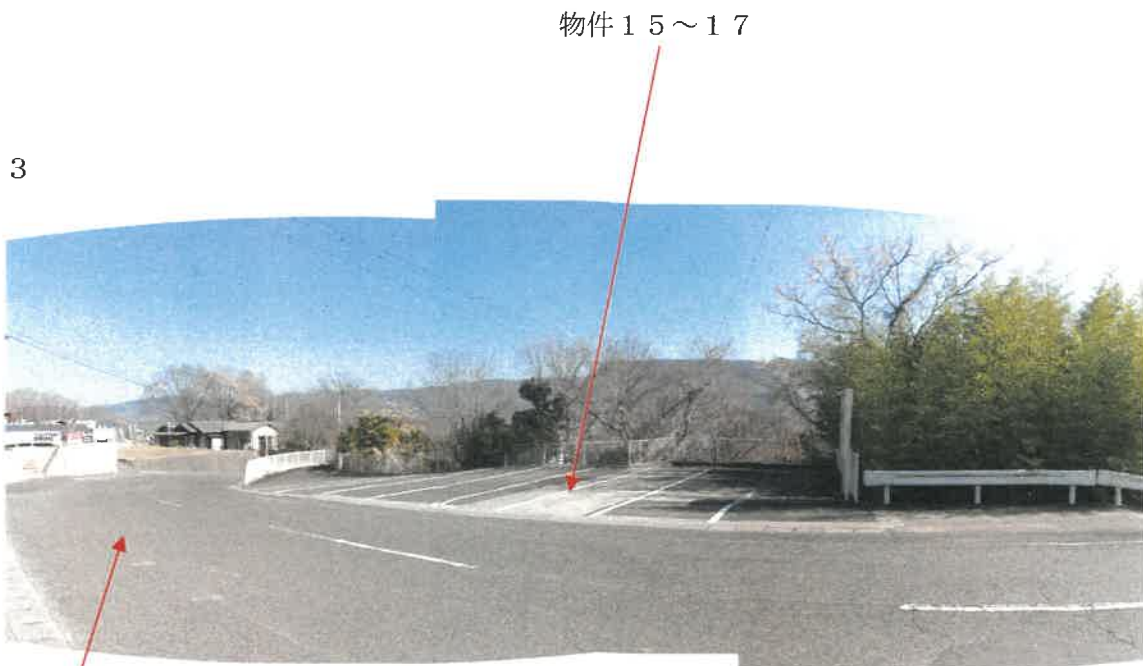
1



受命物件の状況



3



物件15～17西側境界付近の状況

香川県道（建築基準法42条1項1号道路）

4

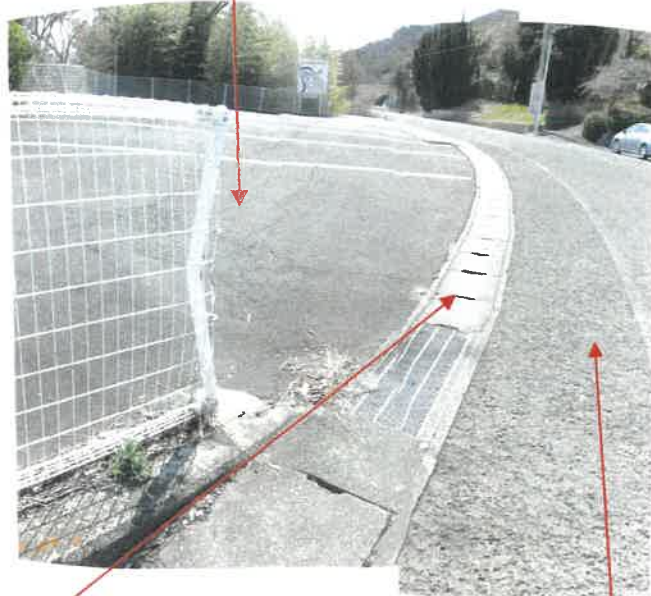


物件15～17西側及び南側境界付近の状況

県有地との境界プレート

5

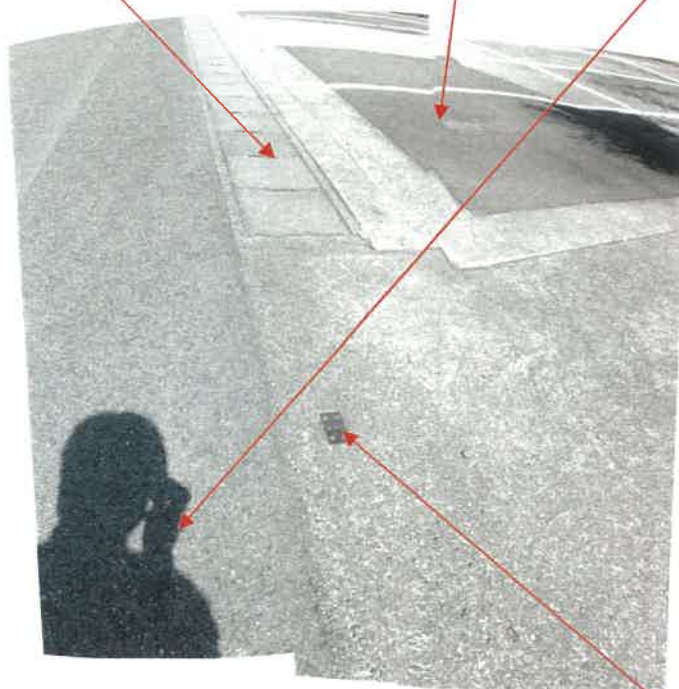
物件15～17



物件15～17 西側境界付近の状況
香川県道（建築基準法42条1項1号道路）
物件15～17

水路

6



県有地との境界プレート付近の状況

県有地との境界プレート

7

物件15～17

池



物件15～17土地東側境界付近の状況

物件15～17

香川県道（建築基準法42条1項1号道路）

8



物件15～17土地東側境界付近の状況

公衆用道路（里道及び水路（法定外公共物により構成）；建築基準法上の道路ではない）
物件 26、27 及び 28（水路 2 本を含む）

9



物件 26、27 及び 28（水路 2 本を含む）土地の北側及び東側境界付近の状況

香川県道（建築基準法 42 条 1 項 1 号道路）

物件 26、27 及び 28（水路 2 本を含む）

10



物件 26、27 及び 28（水路 2 本を含む）東側境界付近の状況

舗装私道（物件 26～28（水路 2 本を含む）で構成、建築基準法 42 条 1 項 3 号）

物件 2 6, 2 7 及び 2 8 (水路 2 本を含む)

1 1



物件 2 6 ~ 2 8 (水路 2 本を含む) 土地の南側及び西側境界付近の状況

舗装私道 (物件 2 6 ~ 2 8 (水路 2 本を含む) で構成、建築基準法 4 2 条 1 項 3 号)

公衆用道路 (里道及び水路 (法定外公共物により構成) ; 建築基準法上の道路ではない)

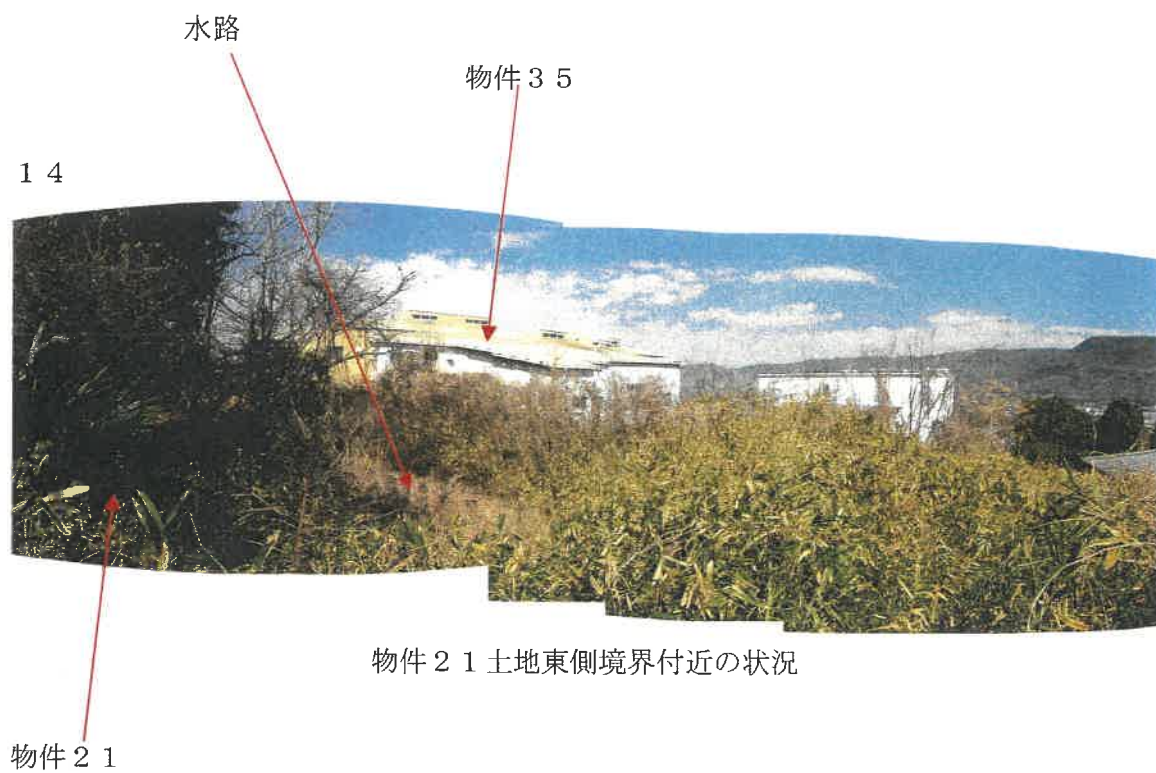
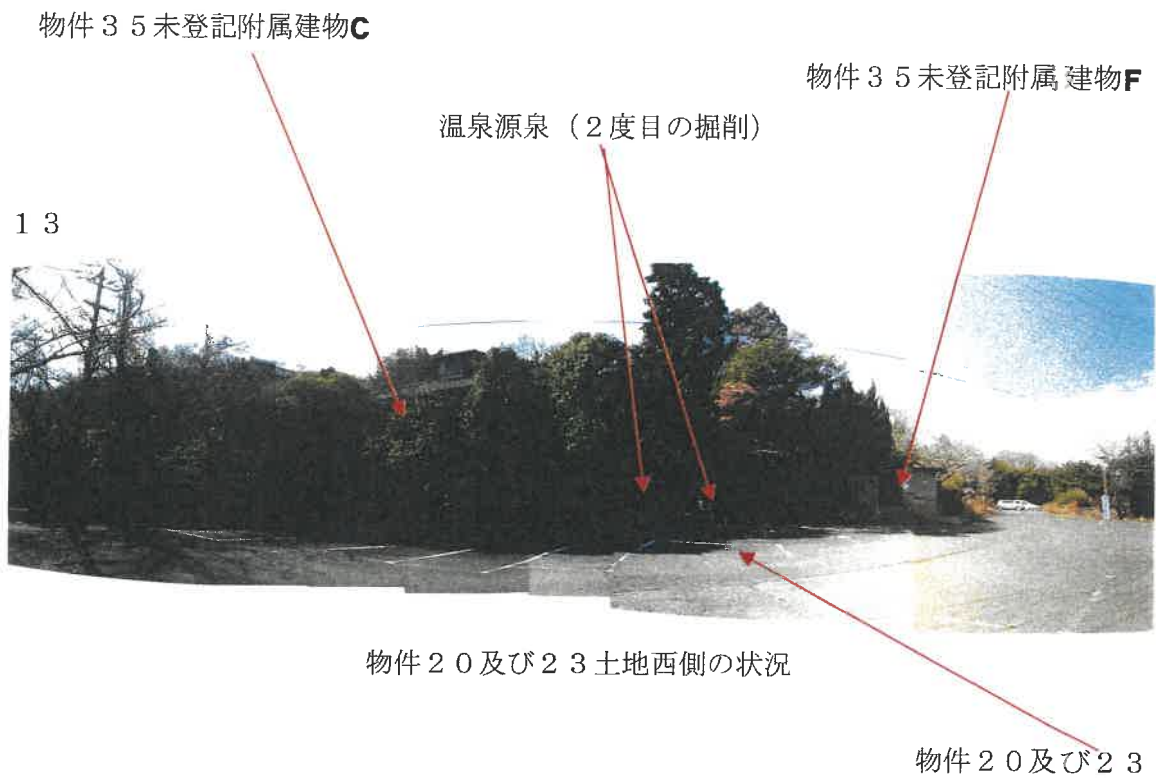
1 2



物件 2 1 ~ 2 3 土地南側境界付近の状況

物件 2 1 ~ 2 3

目的外土地 6 1 3 0 番 2 (現況公衆用道路 (里道) ; 建築基準法 4 2 条 2 項道路)



1 5

物件 1 0



親鸞聖人像石碑の周辺の状況

1 6

公衆用道路（里道として利用；構成要素不明、建築基準法42条2項道路）



物件 9, 1 0 土地西側境界付近の状況

物件 9, 1 0



物件 18 土地西側境界付近の状況
 公衆用道路（里道として利用；構成要素不明、建築基準法 4 2 条 2 項道路）



物件 18 土地南西側境界及び物件 19 土地西側境界付近の状況

公衆用道路（里道、物件19により構成、建築基準法42条2項道路）

物件19

19



里道（目的外土地6131番2で構成、建築基準法42条2項道路）

公衆用道路（里道、物件19により構成、建築基準法42条2項道路）

20



物件30主である建物の西側の状況

物件35未登記附属建物D

物件30主である建物

2 1

物件 1 9

物件 3 0 主である建物



物件 3 0 主である建物西側の土地の陥没の状況

2 2

物件 3 0 主である建物



物件 3 0 主である建物の状況

物件 1 9

23



物件30主である建物の内部の状況

24



物件30主である建物の内部の状況

2 5



物件 3 0 附属建物符号 2 の状況

2 6



物件 3 0 附属建物符号 2 内部の状況

27



物件35未登記附属建物Dの正面の状況

物件35未登記附属建物D

温泉の源泉発掘施設

28



物件35未登記附属建物Dの裏側の状況

29



物件35未登記附属建物D（社）内の状況

30



物件35未登記附属建物D（社）内の状況

3 1

物件 3 5 未登記附属建物**C**

物件 3 0 附属建物符号 2



3 2

物件 3 5 未登記附属建物**C** の西面の状況

物件 3 5 未登記附属建物**C**

物件 2 1, 2 3



物件 2 1, 2 3 土地南側境界付近の状況

公衆用道路(里道として利用(目的外土地 6 1 3 1 番 2 で構成):建築基準法 4 2 条 2 項道路)

物件 3 5 未登記附属建物**C**

3 3



物件 3 5 未登記附属建物**C** の南面及び西面の状況

物件 2 3

3 4



物件 3 5 未登記附属建物C 2 階玄関ホールの状況

3 5



物件 3 5 未登記附属建物C 2 階和室の状況

3 6



物件 3 5 未登記附属建物**C** の 2 階東側和室 2 間の状況

3 7



物件 3 5 未登記附属建物**C** の 2 階東側和室 2 間の状況

3 8



物件 3 5 未登記附属建物**C** の 2 階台所の状況

3 9



物件 3 5 未登記附属建物**C** の 2 階南端倉庫の状況

4 0



物件 3 5 未登記附属建物**C** の 2 階トイレの状況

4 1



物件 3 5 未登記附属建物**C** の 2 階から 3 階への階段の状況

4 2



物件 3 5 未登記附属建物**C** の 3 階出入口の状況

4 3



物件 3 5 未登記附属建物**C** の 3 階天井の損傷の状況

4 4



物件 3 5 未登記附属建物**C** の 3 階天井の損傷の状況

4 5

温泉源泉（2度目の掘削）

未登記附属建物F（旧ボイラー室）



未登記附属建物F（旧ボイラー室）及び温泉源泉周辺の状況

物件 2 1

4 6



未登記附属建物F（旧ボイラー室）の出入口付近の状況

4 7



未登記附属建物**F**（旧ボイラー室）の状況

4 8



未登記附属建物**F**（旧ボイラー室）の状況

49



未登記附属建物F（旧ボイラー室）の状況

50



未登記附属建物F（旧ボイラー室）の状況

5 1

源泉設備



源泉設備（当初の源泉）の状況

源泉設備

5 2



源泉設備（当初の源泉）の状況

5 3



温泉源泉（2度目の掘削）周辺の状況

5 4



温泉源泉の状況

5 5



物件 3 5 未登記附属建物E の状況

5 6



物件 3 5 未登記附属建物E の状況

57



物件35未登記附属建物Eの状況

58



物件35未登記附属建物Eの状況

物件 3 4

里道（目的外土地 6 1 3 1 番 2 で構成、建築基準法 4 2 条 2 項道路）

5 9



物件 2 4， 2 5 土地北側境界付近の状況

物件 2 4， 2 5

6 0

物件 3 4



物件 2 4 土地北側境界付近の状況

溜池

物件 3 4

物件 2 4

6 1



物件 2 4 土地東側境界付近の状況

6 2

物件 2 4

物件 2 5



物件 2 4 土地北側境界付近の状況

物件 2 4

物件 2 5

里道（目的外土地 6 1 3 1 番 2 で構成、建築基準法 4 2 条
2 項道路）

6 3



物件 2 4 土地北側境界付近の状況

6 4

物件 2 4



物件 2 4 土地南側の状況



物件34建物の玄関付近の状況

6 6



物件34建物の1階南西角和室の状況

6 7



物件34建物の1階南東角和室の状況

6 8



物件 3 4 建物の 1 階台所の状況

6 9



物件 3 4 建物の 1 階浴室の状況

70



物件34建物の1階トイレの状況

71



物件34建物の階段の状況

7 2



物件 3 4 建物の 2 階北側和室 2 間の状況

7 3



物件 3 4 建物の 1 階南西角和室の状況

7 4



物件 3 4 建物の 1 階南東角洋室の状況

7 5



物件 3 4 建物の 1 階南東角洋室天井の雨漏り痕（天井の損傷）の状況

76



物件34建物南側のスチール製物置（動産）の状況

77



物件 8 ～ 1 0
7 8

物件 3 5

物件 3 5 増築部分 A

通路（目的外土地 5 9 1 3 番 1 1）



物件 8 ～ 1 0 土地北西側境界付近の状況

公衆用道路（里道として利用；構成要素不明、建築基準法 4 2 条 2 項道路）

79

プロパンガス貯蔵庫（動産）

物件35



物件35建物北西側の状況

物件1, 2, 6～8

公衆用道路（里道として利用；構成要素不明、建築基準法42条2項道路）

80



物件35建物北西側の状況

物件35

温泉水貯蔵タンク

プロパンガス貯蔵庫（動産）

8 1

物件 3 5

目的外土地 1 5 1 5 - 1



物件 3 5 建物北西側及び北東側の状況

温泉水貯蔵タンク

物件 1, 6 ~ 8

8 2



ボイラー用重油地下タンクの設置状況

ボイラー用重油地下タンク

キュービクル（高圧変電設備）

発電設備

83



発電設備及びキュービクル付近の状況

物件1, 6～8

84



キュービクル（高圧変電設備）の状況

8 5



キュービクル（高圧変電設備）内の状況

8 6



キュービクル（高圧変電設備）内の状況

87



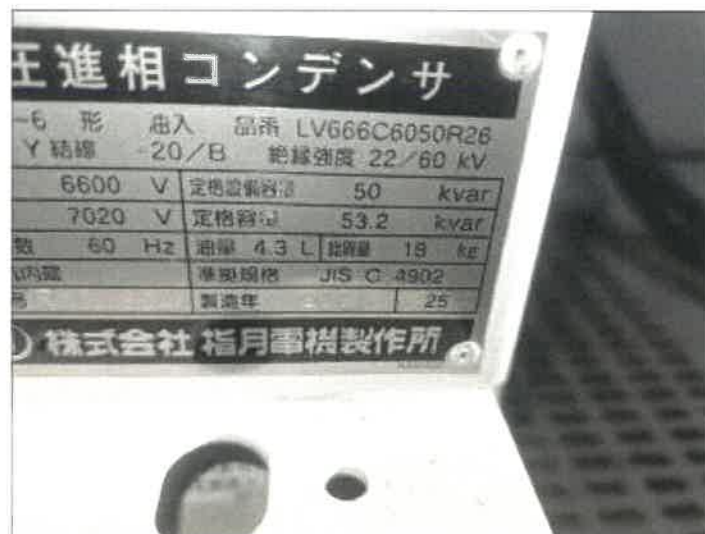
キュービクル（高圧変電設備）内の状況

88



キュービクル（高圧変電設備）内の状況

89



キュービクル（高圧変電設備）内の状況

90



キュービクル（高圧変電設備）内の状況



物件 3 5 増築部分 A の南東側部分の 2、3 階部分が目的外土地 5 9 1 3 番 1 1 を上空で越境している状況

物件 1 ～ 8

通路（目的外土地 5 9 1 3 番 1 1）

物件 3 5 増築部分 **A** の 1 階物置

9 3



物件 3 5 増築部分 **A** の 1 階南東側物置が目的外土地 5 9 0 7 番に越境している状況

9 4



物件 3 5 増築部分 **A** の 1 階物置の状況

9 5

物件 3 5 増築部分 A の南東端部分が目的外土地 5 9 0 7 番に越境している

物件 3 5 増築部分 A

物件 3 5



物件 3 5 増築部分 A 東側の状況

通路（目的外土地 5 9 1 3 番 1 1）

物件 3 5 増築部分 A の南東側部分の 2、3 階部分が目的外土地 5 9 1 3 番 1 1 を上空で越境している状況

物件 1 2 の東半分程度が目的外土地 5 9 0 5 番 1、5 9 0 5 番 4 に取り込まれている

9 6



物件 1 2 北側境界付近の状況

通路（目的外土地 5 9 1 3 番 1 1）

物件 1 2

97



物件35建物の3階温泉出入口付近の状況

98



物件35建物の3階温泉出入口受付カウンター付近の状況

99



受付カウンター周りの状況

100



受付付近トイレ出入口付近の状況

101



女性トイレの手洗場の状況

102



女性トイレ内の状況

103



女性トイレ内の状況

104



男子トイレ内の状況

105



男子トイレ内の状況

106

男性浴場入口



物件35建物の3階廊下の状況

男性浴場入口

女性浴場入口

107



物件35建物の3階浴場出入口の状況

108



物件35建物3階の男性用浴室の脱衣所の状況

109



物件35建物3階の男性用浴室の脱衣所のトイレの状況

1 1 0



物件 3 5 建物 3 階の男性用浴室の浴場の状況

1 1 1



物件 3 5 建物 3 階の男性用浴室の浴場の状況

1 1 2



物件 3 5 建物 3 階の男性用浴室の浴場の状況

1 1 3



物件 3 5 建物 3 階の男性用浴室のサウナの状況

1 1 4



物件 3 5 建物 3 階の男性用浴室のサウナの機械室の状況

1 1 5



物件 3 5 建物 3 階の男性用浴室のサウナの機械室の状況

1 1 6



物件 3 5 建物 3 階の女性用脱衣場の状況

1 1 7



物件 3 5 建物 3 階の女性用脱衣場の壁の損傷状況

1 1 8



物件 3 5 建物 3 階の女性用脱衣場のトイレの状況

1 1 9



物件 3 5 建物 3 階の女性用洗室の状況

1 2 0



物件 3 5 建物 3 階の女性用洗室の状況

1 2 1



物件 3 5 建物 3 階の女性用サウナの状況

1 2 2



物件 3 5 建物の 3 階浴場のポンプ室の状況

1 2 3



物件 3 5 建物の 3 階エレベーター昇降口の状況

1 2 4



物件 3 5 建物の 3 階から 2 階への階段の状況

1 2 5



物件 3 5 建物の 2 階大広間南西側の状況

1 2 6



物件 3 5 建物の 2 階大広間南西側の厨房の状況

1 2 7



物件 3 5 建物の 2 階大広間北東側の状況

ステージ

1 2 8



物件 3 5 建物の 2 階大広間北東側の状況

1 2 9



物件 3 5 建物の 2 階大広間北東側のステージ横の倉庫の状況

1 3 0



物件 3 5 建物の 2 階廊下の状況

1 3 1



物件 3 5 建物の 2 階廊下（演劇場の 2 階出入口からの下り）状況

1 3 2



物件 3 5 建物の 2 階廊下から演劇場 2 階出入口（物件 3 5 増築部分 **A**）への廊下の状況

1 3 3



物件 3 5 建物の 2 階エレベーター昇降口付近の状況

1 3 4



物件 3 5 建物の 2 階エレベーター昇降口奥の倉庫の状況

1 3 5



物件 3 5 建物の 2 階男子トイレの状況

1 3 6



物件 3 5 建物の 2 階男子トイレの状況

137



物件35建物の2階男子トイレの状況

1 3 8



物件 3 5 建物の 2 階女子トイレの状況

1 3 9



物件 3 5 建物の 2 階女子トイレの状況

140



物件35建物の2階女子トイレの状況

1 4 1



物件 3 5 建物の 2 階から 1 階への階段の状況

1 4 2



物件 3 5 建物の 1 階の階段付近及びエレベーター前廊下の状況

1 4 3



物件 3 5 建物の 1 階のエレベーター横の物入の状況

1 4 4



物件 3 5 建物の 1 階のエレベーター昇降口の状況

1 4 5



物件35建物の1階のエレベーター前の物入内の状況

1 4 6



物件 3 5 建物の 1 階北東側機械室（ボイラー室）の状況

1 4 7



物件 3 5 建物の 1 階北東側機械室（ボイラー室）の状況

1 4 8



物件 3 5 建物の 1 階北東側機械室（ボイラー室）の状況

1 4 9



物件 3 5 建物の 1 階北東側機械室（ボイラー室）内の消化ポンプ室内の状況

150



物件35建物の2階大広間の南西側厨房の更に南西側ピロティーの状況

151



物件35建物の2階大広間の南西側厨房の更に南西側のピロティー内の私有物と表示されている物の状況

1 5 2



2階大広間の南西側厨房の更に南西側のピロティー内の私有物と表示されている物の状況



物件 3 5 建物増築部分A（演劇場）の2階部分の状況



物件 3 5 建物増築部分A（演劇場）の2階部分の状況

1 5 5



物件 3 5 建物増築部分 **A** 2 階（演劇場のステージ）の状況

1 5 6



物件 3 5 建物増築部分 **A** 2 階（演劇場ステージの裏）の状況

1 5 7



物件 3 5 建物増築部分A 2階（演劇場ステージ裏の役者控室）の状況

1 5 8



物件 3 5 建物増築部分A 2階（演劇場ステージ裏の役者控室）の状況

1 5 9



物件 3 5 建物増築部分 **A** 2 階（演劇場ステージ裏の役者用トイレ）の状況

1 6 0



物件 3 5 建物増築部分 **A** 2 階（演劇場ステージ裏の役者用トイレ）の状況

1 6 1



物件 3 5 建物増築部分A 1 階（役者用宿泊ゾーンの共用スペース）の状況

1 6 2



物件 3 5 建物増築部分A 1 階（役者用宿泊ゾーンの共用スペース）の状況

1 6 3



物件 3 5 建物増築部分 **A** 1 階（役者用宿泊ゾーンの共用スペース）の状況

1 6 4



物件 3 5 建物増築部分 **A** 1 階（役者用宿泊ゾーンの共用スペース）の状況

1 6 5



物件 3 5 建物増築部分 **A** 1 階（役者用宿泊ゾーンの宿泊部屋①）の状況

1 6 6



物件 3 5 建物増築部分 **A** 1 階（役者用宿泊ゾーンの宿泊部屋①横の洗面所）の状況

1 6 7



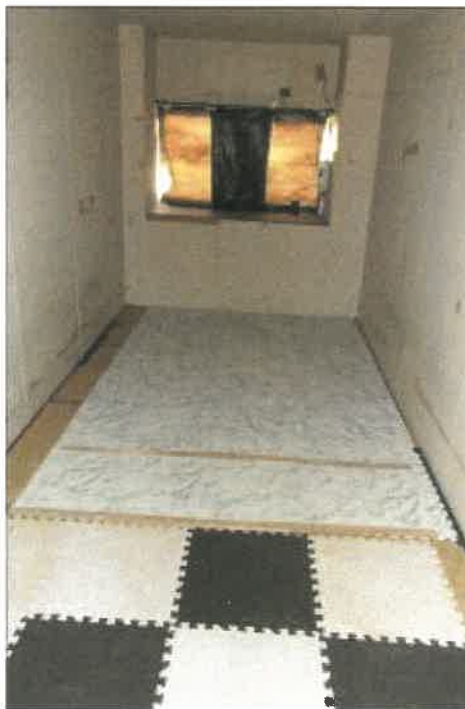
物件 3 5 建物増築部分 **A** 1 階（役者用宿泊ゾーンの宿泊部屋①横の浴室）の状況

1 6 8



物件 3 5 建物増築部分A 1 階（役者用宿泊ゾーンの宿泊部屋②）の状況

1 6 9



物件 3 5 建物増築部分A 1 階（役者用宿泊ゾーンの宿泊部屋③）の状況

170



物件35建物増築部分A 1階（役者用宿泊ゾーンの宿泊部屋⑤）の状況

171



物件35建物増築部分A 1階（役者用宿泊ゾーン南西側倉庫）の状況

172



物件35建物増築部分A1階（役者用宿泊ゾーンのキッチン）の状況

173



物件35建物増築部分A1階（役者用宿泊ゾーンのトイレ）の状況

174



物件35建物増築部分Bの1階南東側廊下の状況

175



物件35建物増築部分Bの1階南東側廊下の状況

176



物件35建物増築部分B南東側の倉庫（元厨房）の状況

177

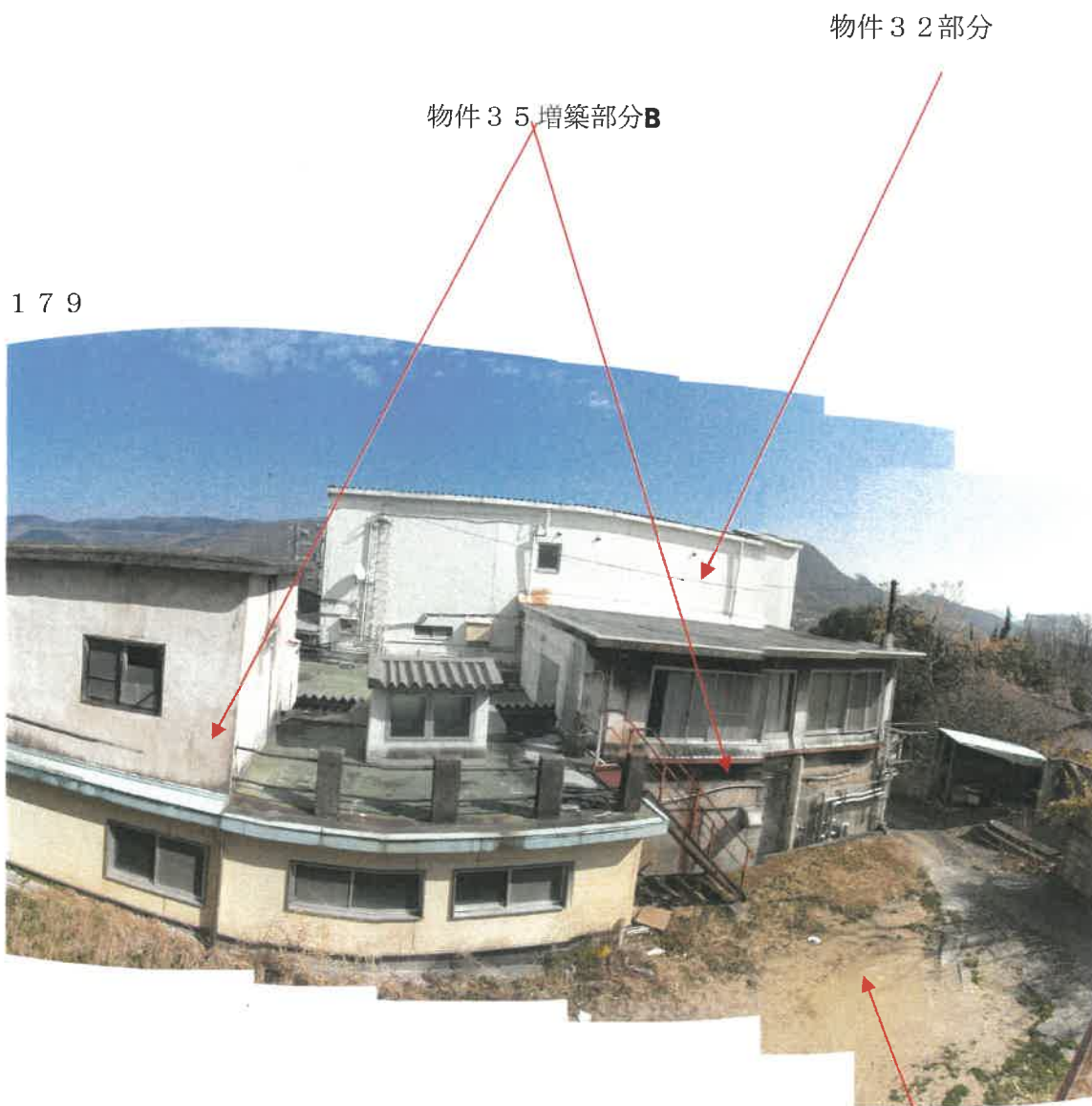


物件35建物南東側の倉庫（増築部分；元厨房）の状況

178



物件35建物南東側の倉庫（増築部分；元厨房）の西端倉庫の状況

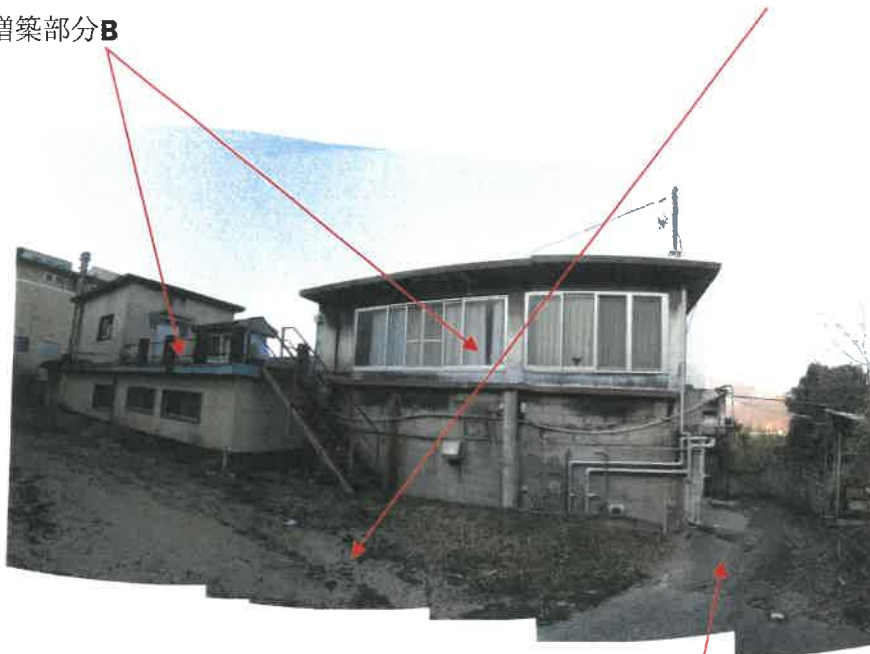


物件3 2建物部分及び物件3 5増築部分Bの状況

物件1～8

物件3 5増築部分B
180

物件1～8



物件3 5増築部分Bの南西側の状況

通路（目的外土地5913番11）

1 8 1



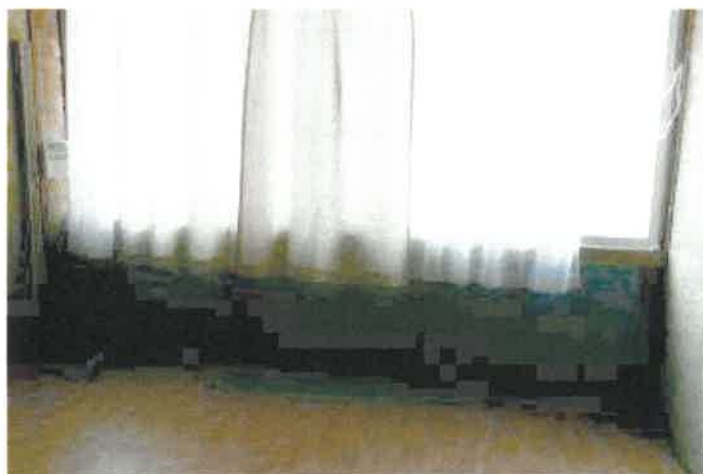
物件 3 5 建物増築部分**B** の 2 階客室①の状況

1 8 2



物件 3 5 建物増築部分**B** の 2 階客室②の状況

1 8 3



物件 3 5 建物増築部分**B** の 2 階客室③の状況

1 8 4



物件 3 5 建物増築部分**B** の 2 階客室④の状況

1 8 5



物件 3 5 建物増築部分**B** の 2 階客室階の南西側出入口付近の状況

1 8 6



物件 3 5 建物増築部分**B** の 2 階屋上部分から 1 階への外階段の状況

187



物件35建物増築部分Bの2階倉庫の状況

1 8 8



物件 3 5 建物増築部分**B** の 2 階倉庫内の状況

1 8 9



物件 3 5 建物増築部分**B** の 2 階倉庫内の状況

通路（目的外土地 5 9 1 3 番 1 1）

1 9 0



物件 3 2 部分北東側の状況

物件 3 2 部分

物件 3 1 部分事務所出入口

1 9 1



物件 3 2 部分 1 階出入口付近の状況

192



物件31部分の1階南東側事務室受付付近の状況

193



物件31部分の1階南東側事務室の状況

194



物件31部分の1階南東側事務室の北西側部分の状況

195



物件31部分の1階居室のトイレ前廊下の状況

1 9 6



物件 3 1 部分の 1 階南東側事務室北西側和室の状況

1 9 7



物件 3 1 部分の 1 階南東側事務室北西側和室の状況

1 9 8



物件 3 1 部分の 1 階南東側事務室北西側の和室及び北西角和室 2 間の状況

1 9 9



物件 3 1 部分の 1 階西端和室の状況

200



物件3 1部分の1階トイレ南東側物入内の状況

201



物件3 1部分の1階トイレの状況

202



物件3 1部分の1階洗面脱衣所の状況

203



物件3 1部分の1階浴室の状況

物件 3 1 部分

204



物件 3 1 部分の 2 階広間（宴会場）への出入口付近の状況

205



物件3 1部分の2階広間（宴会場）の状況

206



物件3 1部分の2階広間（宴会場）の状況

207



物件31部分の2階広間（宴会場）の状況

208



物件31部分の2階広間（宴会場）天井の損傷状況

209



物件3 2部分1階ロビーの状況

210



物件3 2部分1階ロビーの状況

2 1 1



物件 3 2 部分 1 階広間の状況

2 1 2



物件 3 2 部分 1 階広間の状況

2 1 3



物件3 2部分1階配膳室（南東側）の状況

2 1 4



物件3 2部分1階配膳室（北西側）の状況

2 1 5



物件 3 2 部分 1 階女子トイレの状況

2 1 6



物件 3 2 部分 1 階女子トイレの状況

2 1 7



物件 3 2 部分 1 階男子トイレの状況

2 1 8



物件 3 2 部分 1 階男子トイレの状況

2 1 9



物件3 2部分2階から1階への階段の状況

2 2 0



物件3 2部分2階廊下の状況

2 2 1



物件 3 2 部分 2 階客室①の状況

2 2 2



物件 3 2 部分 2 階客室①の状況

2 2 3



物件 3 2 部分 2 階客室①の状況

2 2 4



物件 3 2 部分 2 階客室②の状況

2 2 5



物件 3 2 部分 2 階客室②の状況

2 2 6



物件 3 2 部分 2 階客室②の状況

2 2 7



物件 3 2 部分 2 階客室③の状況

2 2 8



物件 3 2 部分 2 階客室③の状況

2 2 9



物件 3 2 部分 2 階客室③の状況

2 3 0



物件 3 2 部分 2 階客室④の状況

2 3 1



物件 3 2 部分 2 階客室④の状況

2 3 2



物件 3 2 部分 2 階配膳室の状況

2 3 3



物件 3 2 部分 2 階リネン室（北西側）の状況

2 3 4



物件 3 2 部分 2 階女子トイレの状況

2 3 5



物件 3 2 部分 2 階男子トイレの状況

2 3 6



物件 3 2 部分 3 階から 2 階への階段の状況

2 3 7



物件 3 2 部分 3 階の階段上り口付近の状況

238



物件3 2部分3階の階段上り口付近壁の損傷状況

2 3 9



物件 3 2 部分 3 階の廊下の状況

2 4 0



物件 3 2 部分 3 階の廊下の状況

2 4 1



物件 3 2 部分 3 階客室⑤の状況

2 4 2



物件 3 2 部分 3 階客室⑤の状況

2 4 3



物件 3 2 部分 3 階客室⑤の状況

2 4 4



物件 3 2 部分 3 階客室⑥の状況

2 4 5



物件 3 2 部分 3 階客室⑥の状況

2 4 6



物件 3 2 部分 3 階客室⑥の状況

2 4 7



物件 3 2 部分 3 階客室⑦の状況

2 4 8



物件 3 2 部分 3 階客室⑦の状況

249



物件3 2部分3階客室⑦の状況

250



物件3 2部分3階客室⑨の状況

251



物件3 2部分3階客室⑨の状況

2 5 2



物件 3 2 部分 3 階客室⑨の天井の損傷個所の状況

2 5 3



物件 3 2 部分 3 階客室⑨の状況

2 5 4



物件 3 2 部分 3 階客室⑨状況

2 5 5



物件 3 2 部分 3 階客室⑨状況

2 5 6



物件 3 2 部分 3 階客室⑨状況

2 5 7



物件 3 2 部分 3 階配膳室の状況

2 5 8



物件 3 2 部分 3 階リネン室の状況

令和7年(ケ)第93号
令和8年1月21日 現地調査
令和8年1月31日 同上
令和8年2月22日 同上
令和8年3月31日 評価

高松地方裁判所 御中

8.4 -1

評価書

(物件1～28、30～35)

評価人 不動産鑑定士

鈴木祐司

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 84,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 130,000 円
物件 2 (土地)	金 720,000 円
物件 3 (土地)	金 620,000 円
物件 4 (土地)	金 310,000 円
物件 5 (土地)	金 200,000 円
物件 6 (土地)	金 160,000 円
物件 7 (土地)	金 390,000 円
物件 8 (土地)	金 400,000 円
物件 9 (土地)	金 600,000 円
物件 1 0 (土地)	金 930,000 円
物件 1 1 (土地)	金 110,000 円
物件 1 2 (土地)	金 330,000 円
物件 1 3 (土地)	金 350,000 円
物件 1 4 (土地)	金 160,000 円
物件 1 5 (土地)	金 350,000 円
物件 1 6 (土地)	金 920,000 円
物件 1 7 (土地)	金 540,000 円
物件 1 8 (土地)	金 1,310,000 円
物件 1 9 (土地)	金 1,240,000 円
物件 2 0 (土地)	金 370,000 円
物件 2 1 (土地)	金 1,060,000 円
物件 2 2 (土地)	金 60,000 円
物件 2 3 (土地)	金 280,000 円
物件 2 4 (土地)	金 1,030,000 円
物件 2 5 (土地)	金 510,000 円

物件 2 6 (土地)	金 220,000 円
物件 2 7 (土地)	金 2,480,000 円
物件 2 8 (土地)	金 900,000 円
物件 3 0 (建物)	金 20,000 円
物件 3 1 (建物)	金 720,000 円
物件 3 2 (建物)	金 1,550,000 円
物件 3 3 (建物)	金 1,610,000 円
物件 3 4 (建物)	金 450,000 円
物件 3 5 (建物)	金 63,780,000 円

- 1 一括価格は、物件物件 1～2 8、3 0～3 5 の各不動産について、一括売却(民事執行法 6 1 条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 上記物件のうち、土地についての内訳価格は物件 3 0～3 5 の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 0～3 5 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 5 8 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	種類	所在等	登 記	現況
1	土地	所在地 番目積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番 6 宅地 99.17 m ²	同左
2	土地	所在地 番目積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番 4 宅地 538.84 m ²	同左
3	土地	所在地 番目積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番 3 宅地 462.80 m ²	同左
4	土地	所在地 番目積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番 7 宅地 231.40 m ²	同左
5	土地	所在地 番目積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番 8 宅地 148.76 m ²	同左
6	土地	所在地 番目積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 2 番 3 宅地 119.00 m ²	同左
7	土地	所在地 番目積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 2 番 2 宅地 287.60 m ²	同左
8	土地	所在地 番目積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 2 番 4 宅地 300.82 m ²	同左
9	土地	所在地 番目積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 2 番 1 宅地 446.28 m ²	以下のほかは同左 地目：雑種地
10	土地	所在地 番目積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 1 番 宅地 697.52 m ²	以下のほかは同左 地目：雑種地
11	土地	所在地 番目積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番 1 宅地 33.05 m ²	以下のほかは同左 地目：雑種地
12	土地	所在地 番目積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番 2 宅地 95.86 m ²	以下のほかは同左 地目：雑種地

13	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 4 番 1 雑種地 261 m ²	同左
14	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 5 番 1 宅地 122.31 m ²	以下のほかは同左 地目：雑種地
15	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 6 番 1 宅地 59.50 m ²	以下のほかは同左 地目：雑種地
16	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 6 番 2 宅地 158.10 m ²	以下のほかは同左 地目：雑種地
17	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 6 番 3 宅地 92.56 m ²	以下のほかは同左 地目：雑種地
18	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 0 番 宅地 978.51 m ²	以下のほかは同左 地目：溜池・内堤塘
19	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	坂出市府中町字城山 6 1 3 1 番 1 畑 922 m ²	以下のほかは同左 地目：雑種地（一部公衆用道 路）
20	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	坂出市府中町字城山 6 1 3 1 番 9 山林 274 m ²	以下のほかは同左 地目：雑種地
21	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	坂出市府中町字城山 6 1 3 0 番 3 宅地 791.71 m ²	同左
22	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	坂出市府中町字城山 6 1 3 0 番 4 山林 42 m ²	以下のほかは同左 地目：原野
23	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	坂出市府中町字城山 6 1 3 0 番 8 宅地 210.00 m ²	同左
24	土地	所 地 地 地	在 番 目 積	坂出市府中町字城山 6 1 3 1 番 8 宅地 1,071.00 m ²	以下のほかは同左 地目：宅地（一部原野）

25	土地	所在地 地目	在番 目積	坂出市府中町字城山 6131番19 畑 538 m ²	以下のほかは同左 地目：宅地（一部原野）
26	土地	所在地 地目	在番 目積	坂出市府中町字西福寺 5898番1 雑種地 59 m ²	同左
27	土地	所在地 地目	在番 目積	坂出市府中町字西福寺 5899番1 雑種地 671 m ²	同左
28	土地	所在地 地目	在番 目積	坂出市府中町字西福寺 5899番2 宅地 244.62 m ²	以下のほかは同左 地目：雑種地
30	建物	所 家屋番号 種 構 床面積	在 類 造 積	坂出市府中町字西福寺5910番地 5910番 居宅 木造瓦・スレート葺平家建 34.71 m ²	同左
	(附属 建物)	符 種 構 床面積	号 類 造 積	1 居宅 木造コンクリート屋根平家建 16.52 m ²	滅失しており、不存在
		符 種 構 床面積	号 類 造 積	2 居宅 木造瓦葺平家建 9.09 m ²	同左
		符 種 構 床面積	号 類 造 積	3 浴室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 4.95 m ²	滅失しており、不存在
31	建物	所 家屋番号 種 構 床面積	在 類 造 積	坂出市府中町字西福寺5913番地 3、5913番地4 5913番3の3 店舗 木造瓦葺2階建 1階： 168.48 m ² 2階： 149.05 m ² 延： 317.53 m ²	物件31、32、33、35建物は 合体状態となっており、未登 記増築部分を含めた一体とし ての建物の現況は次のとおり である。

32	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番地 3 5 9 1 3 番 3 の 2 旅館 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 1階： 162.75 m ² 2階： 198.66 m ² 3階： 198.66 m ² 延： 560.07 m ²	構造： 木・鉄骨コンクリート・鉄筋 コンクリートブロック・鉄骨 造陸屋根・瓦・亜鉛メッキ鋼 板・鋼板ぶき 3 階建 種類： 事務室、居宅、旅館、浴場、 大広間、演芸場、厨房、倉 庫、機械室 床面積：
33	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番地 3 5 9 1 3 番 3 浴室・廊下 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 1階： 47.23 m ² 2階： 19.76 m ² 延： 66.99 m ²	1階 約 1063 m ² 2階 約 1631 m ² 3階 約 1129 m ² 延べ 約 3823 m ²
	(附属 建物)	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 食堂 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 44.99 m ²	
34	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	坂出市府中町字城山 6 1 3 1 番地 8 6 1 3 1 番 8 居宅 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 1階： 43.70 m ² 2階： 45.60 m ² 延： 89.30 m ²	同左
35	建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	坂出市府中町字西福寺 5 9 1 3 番地 4、5 9 1 3 番地 6、5 9 1 3 番地 7、5 9 1 3 番地 8、5 9 1 2 番地 2、5 9 1 2 番地 3、5 9 1 2 番地 4 5 9 1 3 番 4 公衆浴場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 1階： 235.17 m ² 2階： 861.30 m ² 3階： 809.78 m ² 延： 1,906.25 m ²	物件31～33に記載のとおり
番号	特 記 事 項			
31、32、 33、35	・物件31、32、33、35建物は未登記増築部分を含めて合体状態となっている。 ・合体建物の未登記附属建物が4棟（居宅、祠、便所、ボイラー室各1棟）存する。			

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1～28）

位 置・交 通	J R 予 讃 線 鴨 川 駅 の 西 方 約 400m～600m (別添「位置図」参照) (直線距離)
付 近 の 状 況	対象物件は、坂出市西方、府中町の北部にあって、「城山」の北東側山麓部に旧来の戸建住宅が散在し、温泉旅館等が見られる地域に存する。
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 無指定 建 ぺ い 率 : 70 % 容 積 率 : 200 % 防 火 規 制 : — その他の規制 : —
画 地 条 件	【物件1～10、13、14、18～23】 (登記数量 物件1～10、13、14、18～23の計) ※目的外土地5913-11介在 面 積 : 6,933.72 m² 間 口 : 約22m (東側県道に対して) 奥 行 : 約75m 〔 東 西 幅 : 約100m 〕 〔 南 北 幅 : 約150m 〕 形 状 : 不整形 地 勢 : 駐車場部分(物件8、9、10、13、14、21の一部)は略平坦であるが、その他の部分は概ね北東向き下りの緩傾斜地 【物件15～17】 面 積 : 310.16 m² (登記数量 物件15～17の計) 間 口 : 約30m (西側県道に対して) 奥 行 : 約14m 形 状 : 不整形 地 勢 : 略平坦 【物件24、25】 面 積 : 1,609.00 m² (登記数量 物件24、25の計) 間 口 : 約40m (北側道路に対して) 奥 行 : 約55m 形 状 : 不整形 地 勢 : 物件24北東端一部平坦(約100m²)、その他は北東向き下りの傾斜地 【物件26～28】 ※水路2本が介在 面 積 : 974.62 m² (登記数量 物件26～28の計) 間 口 : 約28m (東側県道に対して) 奥 行 : 約39m 形 状 : 台形地 地 勢 : 物件26及び27の一部は平坦、その他は南向き・東向き下りの傾斜地 ※物件11土地・物件12土地は、所在位置が明確ではなく画地条件が不明である。

接面道路の状況	・ 物件1～10、13、14、18～23一体地は、東側で幅員約8.5mの県道城山鴨川線（建築基準法42条1項1号道路）に、北西側及び西側で幅員約3mの舗装里道等（構成要素不明（※詳細は現況調査報告書のとおり）に、南側で幅員3mの里道（建築基準法42条2項道路、目的外土地6131-2及び6130-2で構成されている可能性が高い）に略等高から約1m程度高く接面。なお、東側県道との接道については、物件14の西隣に目的外土地5913-11（物件14と同一所有者）が介在しており、競売により土地所有者が異なることとなった場合には、接道関係が成立しないことに留意する必要がある。（現況調査報告書のとおり） ・ 物件15～17一体地は西側で幅員約8.5mの県道城山鴨川線（建築基準法42条1項1号道路）に略等高に接面。 ・ 物件24、25一体地は、北側で幅員約3mの舗装里道（建築基準法42条2項道路、目的外土地6131-2及び6130-2で構成されている可能性が高い）に等高から約1m高く接面。 ・ 物件26～28（2本の水路を介在）一体地は、東側で幅員約8.5mの県道城山鴨川線（建築基準法42条1項1号道路）に略等高に接面する。北側で幅員約3mの舗装里道（西側一部は建築基準法42条2項道路であるが、それ以外のは大半は建築基準法外である）に略等高から約3m低く接面。
土地の利用状況及び隣地の状況等	・ 物件1～10、13、14、18～23一体地は、各土地相互の境界線は判然としない。また一団の土地として周囲の境界との境界についても、各土地の大まかな位置関係は特定できるものの明確ではない。なお、一部国有地を取り込んで一団の土地を形成していると思われる。 - 一体地北側の物件1～8上には、物件31、32、33、35建物が合体した建物（未登記増築部分A、B含む）が存在する。南側の物件9、10、18～23上には物件30建物（主である建物、附属建物符号2）、物件35未登記附属建物（居宅C、祠D、便所E、ボイラー室F）が存在するが、その他の部分は原野状の土地が多い。 - 一体地の北東端付近（県道接面する部分）の物件13、14は駐車場として利用されているが、その地下には浄化槽が存する。 - 物件9及び物件10は、北東側には駐車場、物件10の南東側7分の1程度の部分には親鸞上人像を祀っているエリアがあるが、その他の部分は原野状地である。 ・ 物件18土地は登記地目が宅地であるが、現況は溜池・内堤塘である。 ・ 物件19は中央付近が公衆用道路（里道、42条2項道路）になっており、当該公衆用道路から西側は原野状地、東側は宅地として利用されている。 ・ 物件11土地、物件12土地は、大まかな位置関係は明らかであるものの明確ではない。物件12は東側半分程度は目的外土地（5905-1、5905-4）に取り込まれている可能性がある。 - 物件11土地、物件12土地と物件1～8の間には目的外土地（5913-11）が存在し、幅員約2.5mの通路を形成している。現在は物件1～8、11、12土地所有者と同一所有者であるが、競売により土地所有者が異なることとなった場合には、当該通路は使用できなくなることに留意する必要がある。 ・ 物件15～17一体地は、各土地相互の境界線は判然としない。また一団の土地として周囲の境界との境界についても、ほぼ明らかであるものの明確ではない。現況は駐車場として利用されている。 ・ 物件24、25一体地は、土地相互の境界線は判然としない。また一団の土地として周囲の境界についても判然としない。 - 物件24、25一体地は北東端付近の物件34建物所在部分のほかは、雑草雑木繁茂の原野状地である。

土地の利用状況 及び隣地の状況等	・2本の水路を含む物件26～28一体地は、各土地及び水路との境界線は判然としない。また一団の土地として周囲の境界との境界についても、各土地の大まかな位置関係は特定できるものの明確ではない。 ・物件19、25土地の登記上の地目は「畑」であるが、現況はいずれも雑草雑木繁茂地であり、坂出市農業委員会の調査では非農地とのことである。 ・温泉の源泉は物件21土地に存在するが、その温泉権は当該土地所有者と登録されているとのことで、競売で本件土地建物を買受希望の方は、温泉権の取得について考慮しておく必要がある。 ・物件1・2北東側中央部付近（物件35建物の北東角付近）にキュービクルが存在する。その中のトランス、コンデンサのPCB混入の可能性については出荷時（2001年製）にはないとのこと。ただし、出荷以降の保守管理の過程でPCBが混入する可能性がないとは言えず、詳細は専門調査が必要である。 （詳細は現況調査報告書、土地建物位置関係図のとおり）
供給処理施設	物件35建物には上水道が供給されているが、その他の建物には引き込みがなされていない。関係人の陳述によれば、現況では温泉源泉から水が供給されているとのことであり、競売で買受られた方は上水道の確保について考慮する必要がある。 上水道：あり ガス配管：なし 公共下水道：なし
特記事項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定…無 ・土壤汚染の有無…物件1土地北西端付近に重油地下タンクがあり、ベンゼン等による土壤汚染のリスクが存する。なお、土壤汚染の有無の詳細は専門調査機関による調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件30

区 分	主である建物
建築時期 及び 経済的残 存耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和37年7月15日 新築（登記記載） 経 過 年 数 : 64 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦・スレートぶき 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板、リシン吹付 内 壁 : 合板 天 井 : 合板 床 : 畳下板（部分的に崩落） 設 備 : - そ の 他 : -
床面積（現況）	公簿にほぼ同じ。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現 況 用 途 : 居宅 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	下品等
保守管理の状態	劣（経年劣化が見受けられ、全体的に朽廃状態にあり、建物の利用は見込まれない状態である。）
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を朽廃状態で管理占有している。 （詳細は現況調査報告書のとおり）
特 記 事 項	・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いが、アスベストを含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(物件30)

区 分	附属建物 符号2
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和37年7月15日 新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 64 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦ぶき 外 壁 : リシン吹付 内 壁 : 合板 天 井 : 合板 床 : 合板 (ほとんど崩落) 設 備 : - そ の 他 : -
床面積 (現況)	公簿にほぼ同じ。
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現 況 用 途 : 居宅 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	下品等
保守管理の状態	劣 (経年劣化が見受けられ、全体的に朽廃しており、建物の利用は見込まれない状態である。)
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を朽廃状態で管理占有している。 (詳細は現況調査報告書のとおり)
特 記 事 項	・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いが、アスベストを含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(2) 物件31、32、33、35建物

現況調査報告書のとおり、物件31、32、33、35建物は合体状態となっている。

区 分	主である建物
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 物件31 : 昭和32年頃 新築 (関係者陳述) 平成13年9月日不詳 一部取毀 (登記記載) 物件32 : 昭和43年5月17日 新築 (登記記載) 物件33 : 昭和36年6月1日 新築 (登記記載) 平成14年頃 取壊、改造 (関係者陳述) ※物件33は大きく変容しており、対象部分は把握困難 (一部が未登記増築部分B) 物件35 : 平成14年2月28日 新築 (登記記載) 未登記A演芸場 : 昭和40年頃 新築 (関係者陳述) 平成14年頃接続状態に 改築 (登記記載) (物件31部分) 経 過 年 数 : 69 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了 (物件32部分) 経 過 年 数 : 58 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了 (物件35部分) 経 過 年 数 : 23 年 経済的残存耐用年数 : 約 11 年 (未登記増築部分A) 経 過 年 数 : 60 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了 (未登記増築部分B) 経 過 年 数 : 65 年 (物件33建物がベースと想定) 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了
仕 様	構 造 : 木・鉄骨コンクリート・鉄筋コンクリートブロック・鉄骨造 屋 根 : 陸屋根・瓦・亜鉛メッキ鋼板・鋼板ぶき 外 壁 : 吹付タイル、リシン吹付、コンクリートブロック、コンクリートパネル、タイル他 内 壁 : クロス、合板、砂壁ほか 天 井 : 石膏ボード、合板、クロス他 床 : Pタイル、畳、合板、コンクリート土間他 設 備 : 給排水 そ の 他 : -

床面積（現況）	1階	約1,063 m ²	(m ²)																																										
	2階	約1,631 m ²																																											
	3階	約1,129 m ²																																											
	延べ	約3,823 m ²																																											
		<table><tr><td>部分</td><td>1F</td><td>2F</td><td>3F</td><td>延べ</td></tr><tr><td>物件31</td><td>168.48</td><td>149.05</td><td></td><td>317.53</td></tr><tr><td>物件32</td><td>162.75</td><td>198.66</td><td>198.66</td><td>560.07</td></tr><tr><td>物件35</td><td>235.17</td><td>861.3</td><td>809.78</td><td>1906.25</td></tr><tr><td>未登記A</td><td>約275</td><td>約345</td><td>約120</td><td>約740</td></tr><tr><td>未登記B</td><td>約220</td><td>約76</td><td></td><td>約296</td></tr><tr><td>その他※</td><td>約2</td><td>約1</td><td>約1</td><td>約4</td></tr><tr><td>計</td><td>約1063</td><td>約1631</td><td>約1129</td><td>約3823</td></tr></table>				部分	1F	2F	3F	延べ	物件31	168.48	149.05		317.53	物件32	162.75	198.66	198.66	560.07	物件35	235.17	861.3	809.78	1906.25	未登記A	約275	約345	約120	約740	未登記B	約220	約76		約296	その他※	約2	約1	約1	約4	計	約1063	約1631	約1129	約3823
部分	1F	2F	3F	延べ																																									
物件31	168.48	149.05		317.53																																									
物件32	162.75	198.66	198.66	560.07																																									
物件35	235.17	861.3	809.78	1906.25																																									
未登記A	約275	約345	約120	約740																																									
未登記B	約220	約76		約296																																									
その他※	約2	約1	約1	約4																																									
計	約1063	約1631	約1129	約3823																																									
		※建物接合部分																																											
現況用途等	階 層	: 3階建																																											
	現況用途	: 事務室、居宅、旅館、浴場、大広間、演芸場、厨房、倉庫、機械室																																											
	間 取	: 別紙建物間取図のとおり																																											
建物の品等	中品等																																												
保守管理の状態	やや劣（経年劣化が認められる。物件35建物（主である建物）部分を除き、他の部分については、床、壁、天井に損傷箇所が見受けられ、雨漏りによる天井の損傷箇所等も散見された。物件35建物（主である建物）については大きな損傷箇所は見受けられなかった。）																																												
建物の利用状況	・株式会社国立公園城山温泉が使用している。 （詳細は現況調査報告書のとおり）																																												
特記事項	・令和7年7月に物件1、2、6、7土地の北西側隣地の目的外建物が火災により焼失しており、その際延焼により、物件35建物1階北東側に存在する貯水槽及び周辺設備が被害を受けている可能性が高い。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低い（H19.9 香川県に「アスベスト吹付け材の使用が無い」旨の届出であり）が、アスベストを含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。																																												

(物件31、32、33、35合体建物)

区 分	未登記附属建物 C
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和30年頃 新築 (関係者陳述) 経 過 年 数 : 約70 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦ぶき 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板、合板、レンガ 内 壁 : 砂壁、合板 天 井 : 合板 床 : 畳、合板、コンクリート土間 設 備 : - そ の 他 : -
床面積 (現況)	1階 約90 m ² 2階 約102 m ² 3階 約5 m ² 延べ 約197 m ²
現 況 用 途 等	階 層 : 3階建 現 況 用 途 : 居宅 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	下品等
保守管理の状態	劣 (経年劣化が認められ、損傷箇所が散見される。)
建物の利用状況	・ 株式会社国立公園城山温泉が使用している。 (詳細は現況調査報告書のとおり)
特 記 事 項	・ 対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いですが、アスベストを含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(物件31、32、33、35合体建物)

区 分	未登記附属建物 D
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 平成14年頃 新築 (関係者陳述) 経 過 年 数 : 約23 年 経済的残存耐用年数 : 約10 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦ぶき 外 壁 : 色リシン吹付 内 壁 : 塗り壁 天 井 : 合板 床 : 合板、コンクリート土間 設 備 : - そ の 他 : -
床面積 (現況)	約 12 m ²
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現 況 用 途 : 祠 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	中品等
保守管理の状態	普通 (経年劣化が認められるが、大きな不具合は見受けられない。)
建物の利用状況	・株式会社国立公園城山温泉が使用している。 (詳細は現況調査報告書のとおり)
特 記 事 項	・祠は牟礼八栗寺からの分霊受けているとのこと。(現況調査報告書のとおり) ・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いですが、アスベストを含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(物件31、32、33、35合体建物)

区 分	未登記附属建物 E
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和40年頃 新築 (関係者陳述) 経 過 年 数 : 約60 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : 鋼板ぶき 外 壁 : コンクリートブロック 内 壁 : - 天 井 : - 床 : コンクリート土間 設 備 : - そ の 他 : -
床面積 (現況)	約 7 m ²
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現 況 用 途 : 便所 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	下品等
保守管理の状態	劣 (経年劣化が認められ、損傷箇所が散見される。)
建物の利用状況	・ 株式会社国立公園城山温泉が使用している。 (詳細は現況調査報告書のとおり)
特 記 事 項	-

(物件31、32、33、35合体建物)

区 分	未登記附属建物 F
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和40年頃 経 過 年 数 : 約60 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態 新築 (関係者陳述)
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : コンクリートブロック 内 壁 : - 天 井 : - 床 : コンクリート土間 設 備 : - そ の 他 : -
床面積 (現況)	約 14 m ²
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現 況 用 途 : ボイラー室 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	中品等
保守管理の状態	やや劣 (経年劣化が認められ、損傷箇所が散見される。)
建物の利用状況	・株式会社国立公園城山温泉が使用している。 (詳細は現況調査報告書のとおり)
特 記 事 項	-

(3) 物件34

区 分	主である建物
建築時期 及び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和45年10月17日 新築 (登記記載) 経 過 年 数 : 約55 年 経済的残存耐用年数 : ほぼ満了状態
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリートブロック造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : リシン吹付 内 壁 : 塗り壁、クロス貼 天 井 : 石膏ボード 床 : 畳、合板張り 設 備 : ー そ の 他 : ー
床面積 (現況)	公簿に略同
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現 況 用 途 : 居宅 間 取 : 別紙建物間取図のとおり
建 物 の 品 等	中品等
保守管理の状態	劣 (経年劣化が認められ、床がブカブカしている箇所が散見される。床、壁及び天井に損傷箇所が見受けられる。)
建物の利用状況	・建物所有者が本建物を家財道具を残置した空き家状態で管理占有している。 (詳細は現況調査報告書のとおり)
特 記 事 項	・公共水道は引き込まれておらず、生活用水は温泉の源泉からくみ上げていた水を利用している。 ・設備については、使用可能かどうかは不明である。 ・対象建物については、吹付けアスベスト等が使用されている可能性は低いが、アスベスト含有建材(成形板・仕上塗材等)が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関による調査を要する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地等価格

① 物件物件1～28

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1～10、13、14、 18～23一括	18,000	0.55	6,933.72	0.4	27,458,000
11	18,000	0.53	33.05	1.0	315,000
12	18,000	0.53	95.86	1.0	915,000
15～17 一括	18,000	0.90	310.16	1.0	5,025,000
24、25 一括	18,000	0.22	1,609.00	0.8	5,097,000
26～28 一括	18,000	0.57	974.62	1.0	10,000,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示・標準地 坂出-4

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差
 $22,000 \text{ 円/㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/122 \approx 18,000 \text{ 円/㎡}$

◇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である。

◇標準化補正 : -

◇地域格差 : 街路条件 (種別、連続性) $\Delta 3$
 接近条件 (駅、地区中心等) $+5$
 環境条件 (周辺利用等) $+20$
 (相乗積) $+22$

イ 個別格差 :

(1～10、13、14、18～23一括)

地勢 $\Delta 5$
 形状 $\Delta 5$
 接面道路 $\Delta 10$
 画地規模 $\Delta 15$
 溜池・原野状 $\Delta 20$
 (相乗積) $\Delta 45$

(11)

地勢 $\Delta 5$
 形状 $\Delta 20$
 接面道路 $\Delta 30$
 (相乗積) $\Delta 47$

(12)

地勢 $\Delta 5$
 形状 $\Delta 20$
 接面道路 $\Delta 30$
 (相乗積) $\Delta 47$

(15～17一括)

形状 $\Delta 10$
 (相乗積) $\Delta 10$

(24、25一括)

接面道路 $\Delta 10$
 形状 $\Delta 20$
 一部原野状 $\Delta 70$
 (相乗積) $\Delta 78$

(26～28一括)

地勢 $\Delta 10$
 水路介在 $\Delta 10$
 一部通路 $\Delta 30$
 (相乗積) $\Delta 43$

ウ 地 積： 公簿数量を採用

エ 建付減価： (1～10、13、14、18～23一括)
△60 (経済的残存耐用年数満了の建物が多数あるため)
(24、25一括)
△20 (経済的残存耐用年数満了の建物があるため)

(2) 建物価格 (物件30、31・32・33・35、34)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向、消費税の課税等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、建物価格を求めた。

番号		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延 床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ	
30	主である 建物		34.71	-		
	附属建物 符号2		9.09	-		
					10,000	備忘価格
31 ・ 32 ・ 33 ・ 35 ・ 合体	31部分	160,000	317.53	0.03	1,524,000	
	32部分	250,000	560.07	0.03	4,201,000	
	35主建物 部分	250,000	1906.25	0.36	171,563,000	
	35主建物 増築A部分	250,000	約740	0.03	5,550,000	
	35主建物 増築B部分	200,000	約296	0.03	1,776,000	
	その他 増築部分	160,000	約4	0.03	19,000	
	35 未登記附属 C部分	160,000	約197	0.03	946,000	
	35 未登記附属 D部分	160,000	約12	0.34	653,000	
	35 未登記附属 E部分	180,000	約7	0.03	38,000	
	35 未登記附属 F部分	180,000	約14	0.03	76,000	
物件35 計					180,621,000	
34		160,000	89.30	0.03	429,000	

物件30 主である建物及び附属建物 符号2については、経済的残存耐用年数はほぼ満了状態で全体的に朽廃状態にあり、建物の利用は見込まれない状態にあるため、備忘価格として、一括して10,000円を計上した。

物件31 建物部分については、経済的残存耐用年数はほぼ満了状態にあり、利用可能性の程度を考慮して、残価値は3%程度と査定した。

物件32 建物部分については、経済的残存耐用年数はほぼ満了状態にあり、利用可能性の程度を考慮して、残価値は3%程度と査定した。

物件35 主である建物部分については、経過年数23年、経済的残存耐用年数約11年、残価率5%とした定額法と観察減価法（普通±0）を併用して、下記のとおり査定した。

物件35 主である建物部分	観察減価
$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{11}{23 + 11} \right] \times (1 - 0.0) \div 0.36$	

物件35 増築部分A、B及びその他増築部分については、経済的残存耐用年数はほぼ満了状態にあり、利用可能性の程度を考慮して、残価値は3%程度と査定した。

物件35 未登記附属建物C、E 及び Fについては、経済的残存耐用年数はほぼ満了状態にあり、利用可能性の程度を考慮して、残価値は3%程度と査定した。

物件35 未登記附属建物D については、経過年数23年、経済的残存耐用年数約10年、残価率5%とした定額法と観察減価法（普通±0）を併用して、下記のとおり査定した。

物件35 未登記附属建物D	観察減価
$\text{現価率} = \left[0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{10}{23 + 10} \right] \times (1 - 0.0) \div 0.34$	

物件34 建物については、経済的残存耐用年数はほぼ満了状態にあり、利用可能性の程度を考慮して、残価値は3%程度と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)	
		イ		範囲割合	ア×イ
1～10、13、14、 18～23一括	27,458,000	0.10	物件30主建物 使用借権	約0.7%	19,000
		0.50	物件30付属2 法定地上権	約0.2%	27,000
		物件30 計			46,000
		0.50	合体31 法定地上権	約3.5%	481,000
		0.10	合体32 使用借権	約4%	110,000
		0.10	合体35 使用借権	約29%	796,000
		0.10	物件35附属 C(物23上)、 DEF 使用借権	約3%	82,000
		0.50	物件35附属 C(物21上) 法定地上権	約1%	137,000
		物件35 計			1,015,000
1～10、13、14、18～23一括 計				1,652,000	
24、25	1,620,000	0.50	物件34 法定地上権	100%	810,000

(千円未満四捨五入)

イ 土地利用権等割合

物件30 主である建物の土地利用権等を使用借権（土地利用権等割合は10%）と判定し、その範囲を1～10、13、14、18～23一括土地の約0.7%程度（現況及び建蔽率等から約50㎡程度と査定、以下同じ。）に及ぶと判断した。

物件30 附属建物符号2の土地利用権等を法定地上権（土地利用権等割合は50%）と判定し、その範囲を1～10、13、14、18～23一括土地の約0.2%程度（約13㎡程度）に及ぶと判断した。

物件31・32・33・35合体建物のうち物件31部分の土地利用権等を法定地上権（土地利用権等割合は50%）と判定し、その範囲を1～10、13、14、18～23一括土地の約3.5%程度（約240㎡程度）に及ぶと判断した。

物件31・32・33・35合体建物のうち物件31部分を除く範囲の土地利用権等を使用借権（土地利用権等割合は10%）と判定し、1～10、13、14、18～23一括土地のうち、物件32はその範囲を約4%程度（約280㎡程度）に、物件35はその範囲を約29%程度（約2038㎡程度）に及ぶと判断した。

物件35未登記附属建物C（物件23所在部分）、D、E、Fの土地利用権等を使用借権（土地利用権等割合は10%）と判定し、その範囲を1～10、13、14、18～23一括土地の約3%程度（約216㎡程度）に及ぶと判断した。

物件35未登記附属建物C（物件21所在部分）の土地利用権等を法定地上権（土地利用権等割合は50%）と判定し、その範囲を1～10、13、14、18～23一括土地の約1%程度（約70㎡程度）に及ぶと判断した。

物件34建物の土地利用権等を法定地上権（土地利用権等割合は50%）と判定し、その範囲を物件24、25一体地の現況宅地部分（約100㎡程度）と判断した。

※物件24、25一体地の現況宅地部分の価格

標準画地価格 個別格差(接道△10)

$$18,000 \text{ 円/㎡} \times 0.9 \times 100 \text{ ㎡} \div 1,620,000 \text{ 円}$$

(2) 内訳価格及び一括価格

番号		基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競 売 市 場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1～10、13、14、 18～23一括		27,458,000	△1,652,000	1.0	0.60	0.6	9,290,000
11		315,000	+0	1.0	0.60	0.6	110,000
12		915,000	+0	1.0	0.60	0.6	330,000
15～17 一括		5,025,000	+0	1.0	0.60	0.6	1,810,000
24、25 一括		5,097,000	△810,000	1.0	0.60	0.6	1,540,000
26～28 一括		10,000,000	+0	1.0	0.60	0.6	3,600,000
30		10,000	+46,000	1.0	0.60	0.6	20,000
31		1,524,000	+481,000	1.0	0.60	0.6	720,000
32		4,201,000	+110,000	1.0	0.60	0.6	1,550,000
34		429,000	+810,000	1.0	0.60	0.6	450,000
35 (33含む)		180,621,000	+1,015,000	1.0	0.60	0.6	65,390,000
一括価格 (合計)							84,810,000
1～10、 13、 14、18 ～23 一括	1	面積により按分 (端数処理あり)	99.17㎡ / 6933.72㎡				130,000
	2		538.84㎡ / 6933.72㎡				720,000
	3		462.8㎡ / 6933.72㎡				620,000
	4		231.4㎡ / 6933.72㎡				310,000
	5		148.76㎡ / 6933.72㎡				200,000
	6		119㎡ / 6933.72㎡				160,000
	7		287.6㎡ / 6933.72㎡				390,000
	8		300.82㎡ / 6933.72㎡				400,000
	9		446.28㎡ / 6933.72㎡				600,000
	10		697.52㎡ / 6933.72㎡				930,000
	13		261㎡ / 6933.72㎡				350,000
	14		122.31㎡ / 6933.72㎡				160,000
	18		978.51㎡ / 6933.72㎡				1,310,000
	19		922㎡ / 6933.72㎡				1,240,000
	20		274㎡ / 6933.72㎡				370,000
21	791.71㎡ / 6933.72㎡				1,060,000		
22	42㎡ / 6933.72㎡				60,000		
23	210㎡ / 6933.72㎡				280,000		

15～17 一括	15	面積により按分 (端数処理あり)	59.5㎡ / 310.16㎡	350,000
	16		158.1㎡ / 310.16㎡	920,000
	17		92.56㎡ / 310.16㎡	540,000
24、25 内訳	24	面積により按分 (端数処理あり)	1071㎡ / 1609㎡	1,030,000
	25		538㎡ / 1609㎡	510,000
26～28 一括	26	面積により按分 (端数処理あり)	59㎡ / 974.62㎡	220,000
	27		671㎡ / 974.62㎡	2,480,000
	28		244.62㎡ / 974.62㎡	900,000
35建物 内訳※	33	登記主建物延床面積により按分 (端数処理あり)	66.99㎡ / 約2713.24㎡	1,610,000
	35		約2646.25㎡ / 約2713.24㎡	63,780,000

(万円未満四捨五入)

ウ 占有減価修正

エ 市場性修正

特殊用途の大規模物件であること、土地の範囲に不明確な部分が多いこと、接道に目的外土地が介在すること及び接面道路が目的外土地により構成されている部分があること、上水道の整備がなされていないこと、延焼により貯水タンクの破損の可能性が高いこと等による市場性の減退を考慮

△40

オ 競売市場修正

評価の条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

※物件35建物部分価格の物件33と物件35への登記数量による振り分けは、建物の増改築の経緯から、物件35主建物分については増築A概測数量を加えたものを採用した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等

番 号 : 坂出ー4
 所 在 : 坂出市加茂町字井手西689番8
 価 格 : 22,000 円/㎡
 位 置 : JR予讃線鴨川駅の東方約600m (道路距離)
 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
 地 積 : 400 ㎡
 供給処理施設 : 水道
 接 面 街 路 : 西4m市道
 都市計画区分 : 非線引都市計画区域内
 用途 指定 等 : 無指定 (70、200)
 地域 の 概要 : 中規模一般住宅が散在する住宅地域

2 固定資産税評価額

(令和 7 年度)

物件1	1, 180, 123 円
物件2	6, 412, 196 円
物件3	5, 507, 320 円
物件4	2, 753, 660 円
物件5	10, 944 円
物件6	1, 416, 100 円
物件7	3, 422, 440 円
物件8	3, 579, 758 円
物件9	5, 310, 732 円
物件10	8, 300, 488 円
物件11	393, 295 円
物件12	1, 140, 734 円
物件13	3, 105, 900 円
物件14	1, 455, 489 円
物件15	708, 050 円
物件16	1, 881, 390 円
物件17	1, 101, 464 円
物件18	-
物件19	29, 872 円
物件20	2, 592 円
物件21	9, 421, 349 円
物件22	397 円
物件23	2, 499, 000 円
物件24	12, 744, 900 円
物件25	17, 431 円
物件26	421, 260 円
物件27	4, 790, 940 円
物件28	2, 314 円
物件30主建物	100, 348 円
物件30付属1	43, 536 円
物件30付属2	27, 858 円
物件30付属3	8, 240 円
物件31	345, 880 円
物件32	9, 412, 528 円
物件34	770, 496 円
物件35	93, 036, 757 円

※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 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写、各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

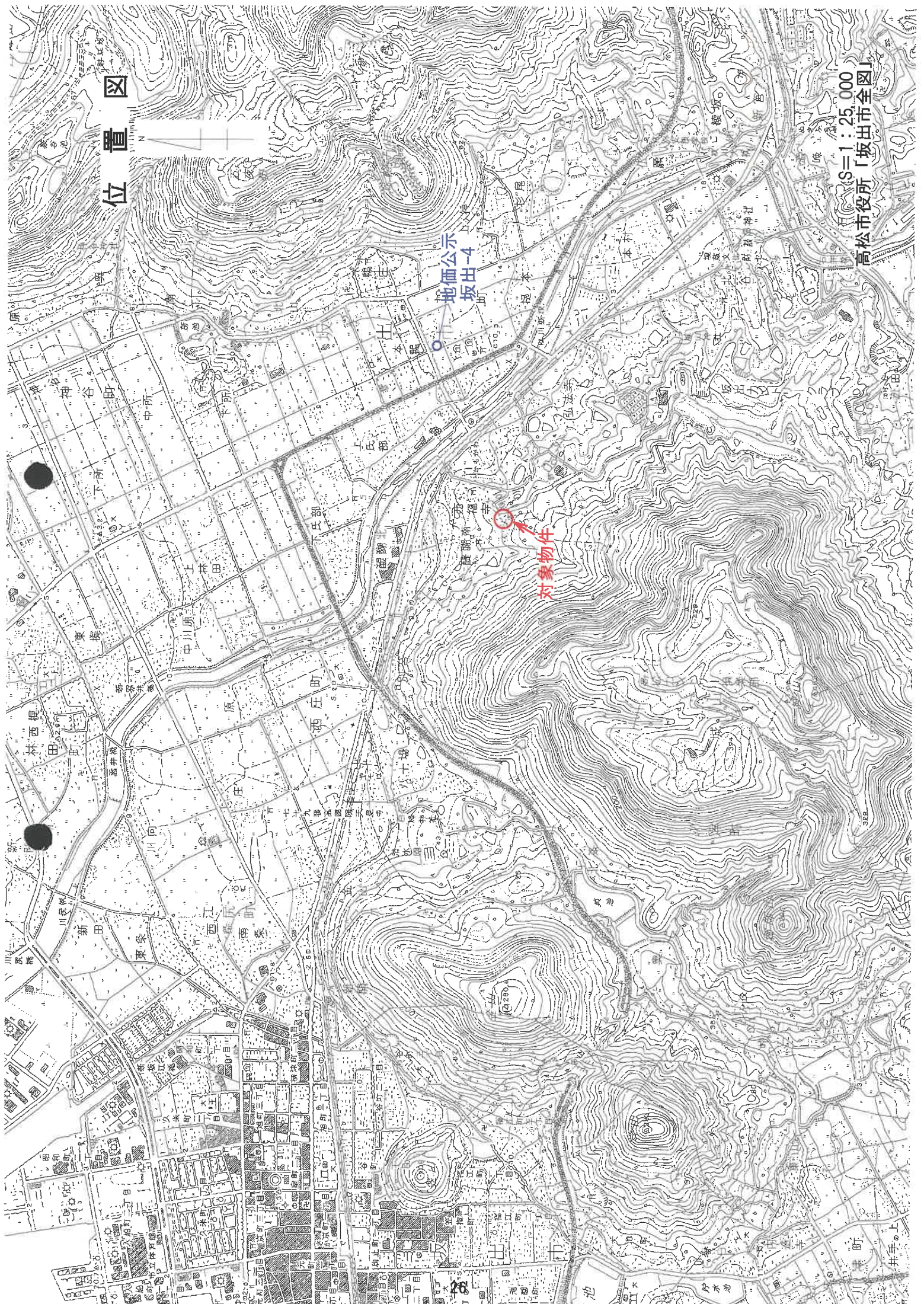
位置図



地画公示
坂出-4

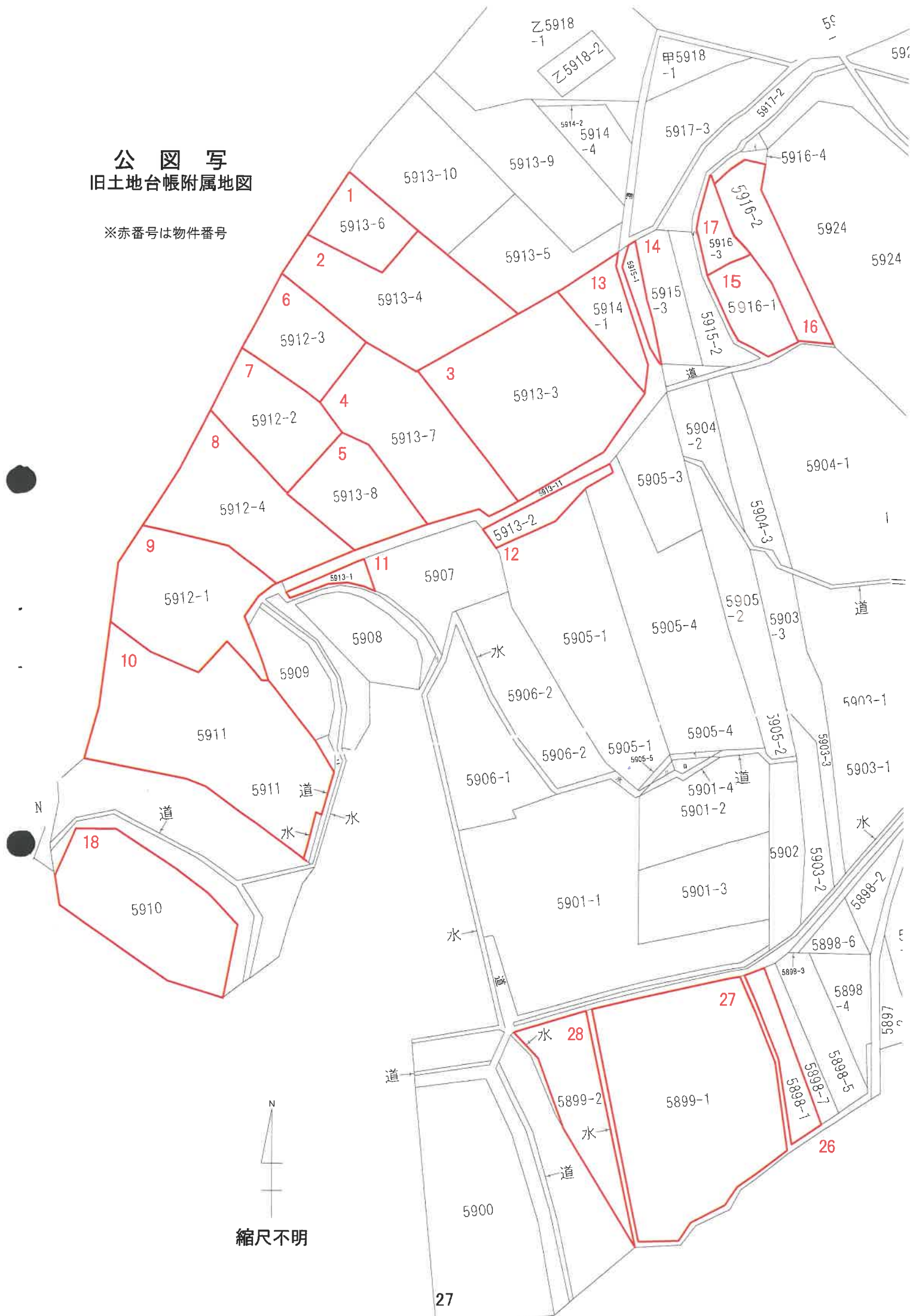
対象物件

S=1:25,000
高松市役所「坂出市全図」



公 図 写
旧土地台帳附属地図

※赤番号は物件番号



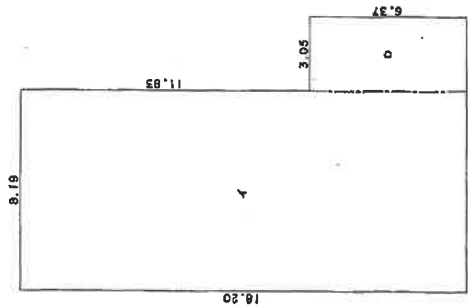
公 図 写
旧土地台帳附属地図

※赤番号は物件番号



1103371

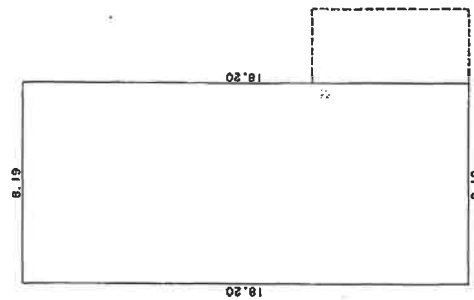
1 階



求積表

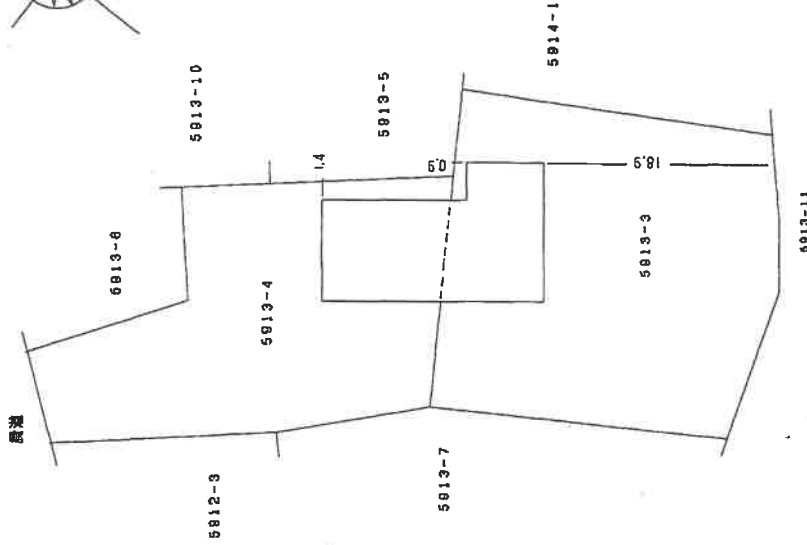
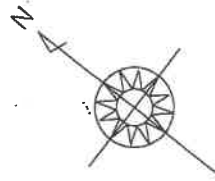
イ	18.20	X	8.19	=	149.0580
ロ	3.05	X	4.69	=	14.3045
合計					163.3625
床面積					168.48 m²

2 階



求積表

イ	18.20	X	8.19	=	149.0580
ロ	3.05	X	4.69	=	14.3045
合計					163.3625
床面積					168.48 m²



※Ba判をA4判に縮小 (以下同じ)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(香川県土地家屋調査士会用紙)

平成14年3月11日登記

家屋番号 5913-3-2

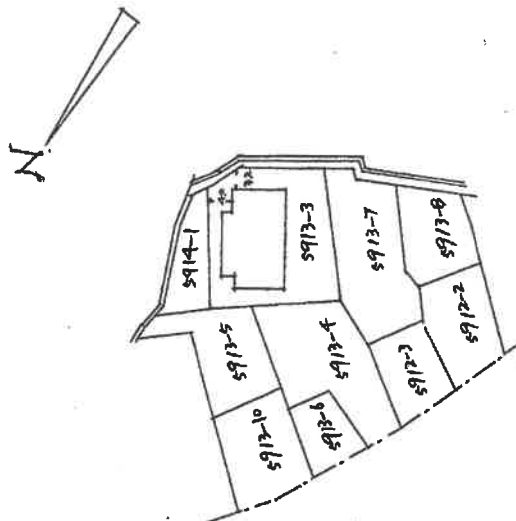
建物の所在 坂州市府中町字西福寺5913-3

1103369

建物図面

附録第八号ノ七

昭和43年5月28日	製作者
製作年月日	



縮尺 1/200

(香川県土地家屋調査士会専用) 43

54.3.6.11

家屋番号 5913-3-2

建物の所在 坂出市府中町守后稲寺5913-3

1103370

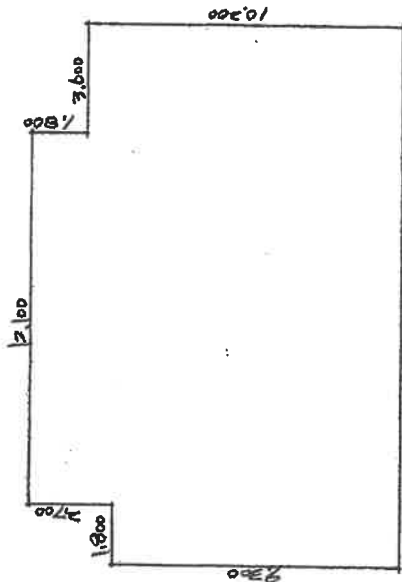
各階平面

附録第八号ノ八

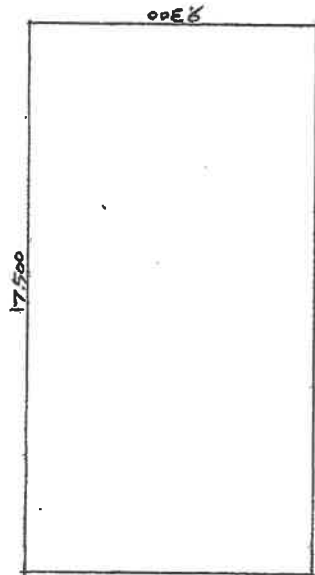
昭和43年5月28日
製作年月日

製作者

3階



3階



2階床面積

$$17.50 \times 9.30 = 162.75 \text{ m}^2$$

2階床面積

$$\begin{aligned} 10.20 \times 3.60 &= 36.72 \\ 12.10 \times 12.00 &= 145.20 \\ 9.30 \times 1.80 &= 16.74 \\ \hline \text{計} &198.66 \end{aligned}$$

3階床面積

$$\begin{aligned} 10.20 \times 3.60 &= 36.72 \\ 12.10 \times 12.00 &= 145.20 \\ 9.30 \times 1.80 &= 16.74 \\ \hline \text{計} &198.66 \end{aligned}$$

縮尺 1/200(m)

(香川県土地家屋調査士会専用)

43

543.6.11

建物図面

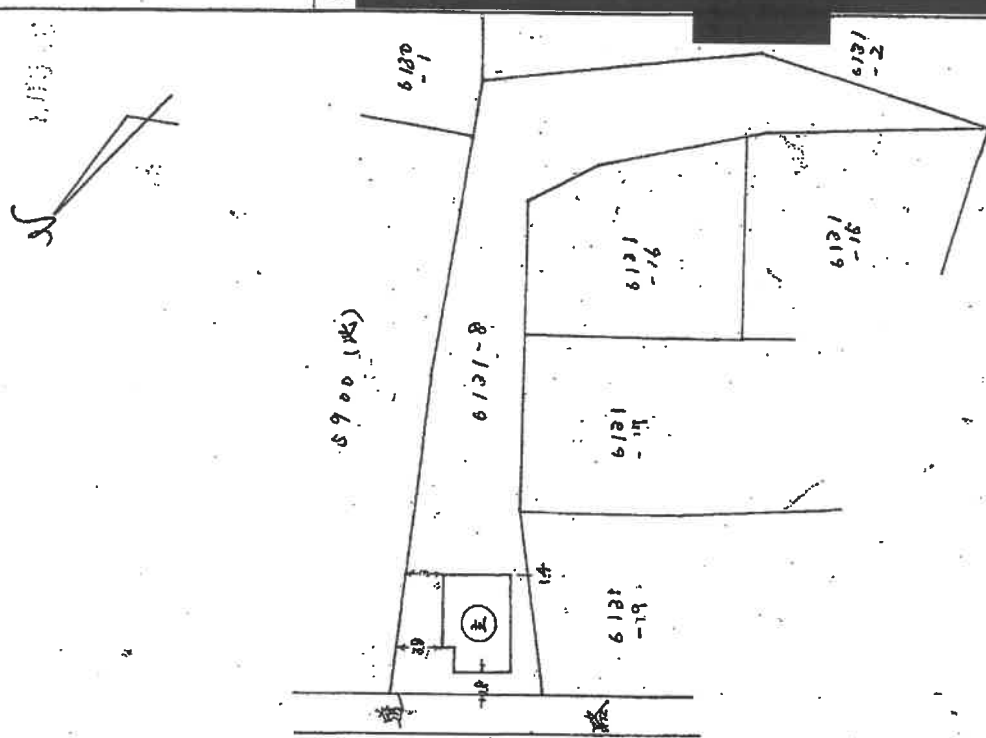
家屋番号 6131-8

建物の所在 坂出市府中町字城山6131-8

1103604

昭和45年11月11日
作製年月日

作製者



S45.11.18

(香川県土地家屋調査士会専用)

縮尺 1/500(m)

家屋番号	2 市 6131-8	各	階	平	面	附録第八号ノ八
建物の所在	坂本市府中町宇城通 6131-8	1 階 2 × 4.75 = 9.50 6 × 5.7 = 34.20 計 43.70 (m²) 床面積 43.70 m² 2 階 8 × 5.7 = 45.60 (m²) 床面積 45.60 m²				
1103605						
作 製 年 月 日	昭和 45 年 11 月 10 日	作 製 者				
縮 尺	1 / 200 (m)	(香川県土地家屋調査士会専用) S45.11.18				

各階平面図

1103372

家屋番号

5913-4

延

坪

各階

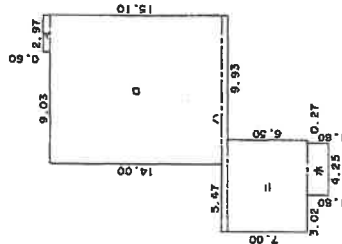
平面図

山

建物の所在
坂出市府中町字西福寺5913番地4, 同番地6, 同番地7, 同番地8,
5912番地2, 同番地3, 同番地4

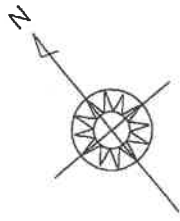
(附図番号一四・五)

1 階

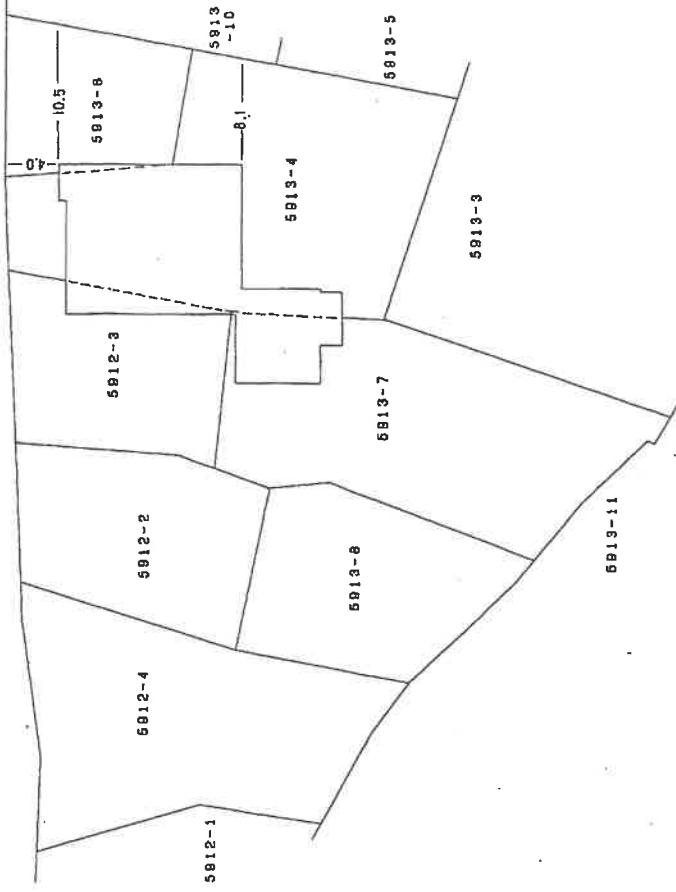


求積表

1	0.60	X	2.97	=	1.7820
□	14.00	X	12.00	=	168.0000
△	0.50	X	17.47	=	8.7350
=	6.50	X	7.54	=	49.0100
水	1.80	X	4.25	=	7.6500
合計					235.1770
床面積					235.17 ㎡



島道



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

H.14.3.11

(香川県土地家屋調査士会用紙)

平成14年 3月 11日 登記

各階平面図

1103373

家屋番号

5913-1

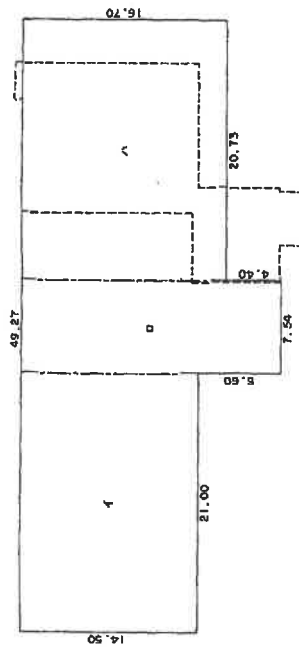
各階平面図

建物の所在

坂出市府中町寺西福寺5913番地4, 同番地6, 同番地7, 同番地8,
5912番地2, 同番地3, 同番地4

(解読番号: 四・五)

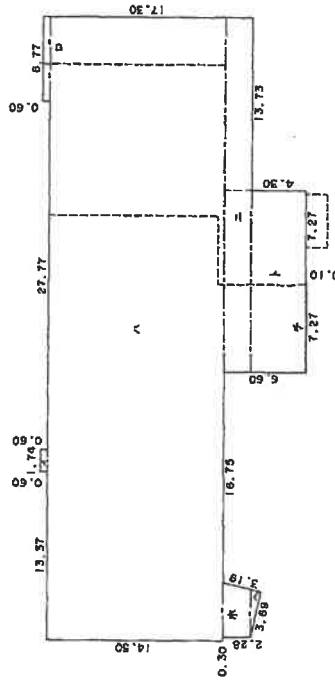
3 階



求積表

イ	14.50	X	21.00	=	304.5000
ロ	21.10	X	7.54	=	158.0940
ハ	16.70	X	20.73	=	346.1910
合計					809.7850
床面積					809.78 m ²

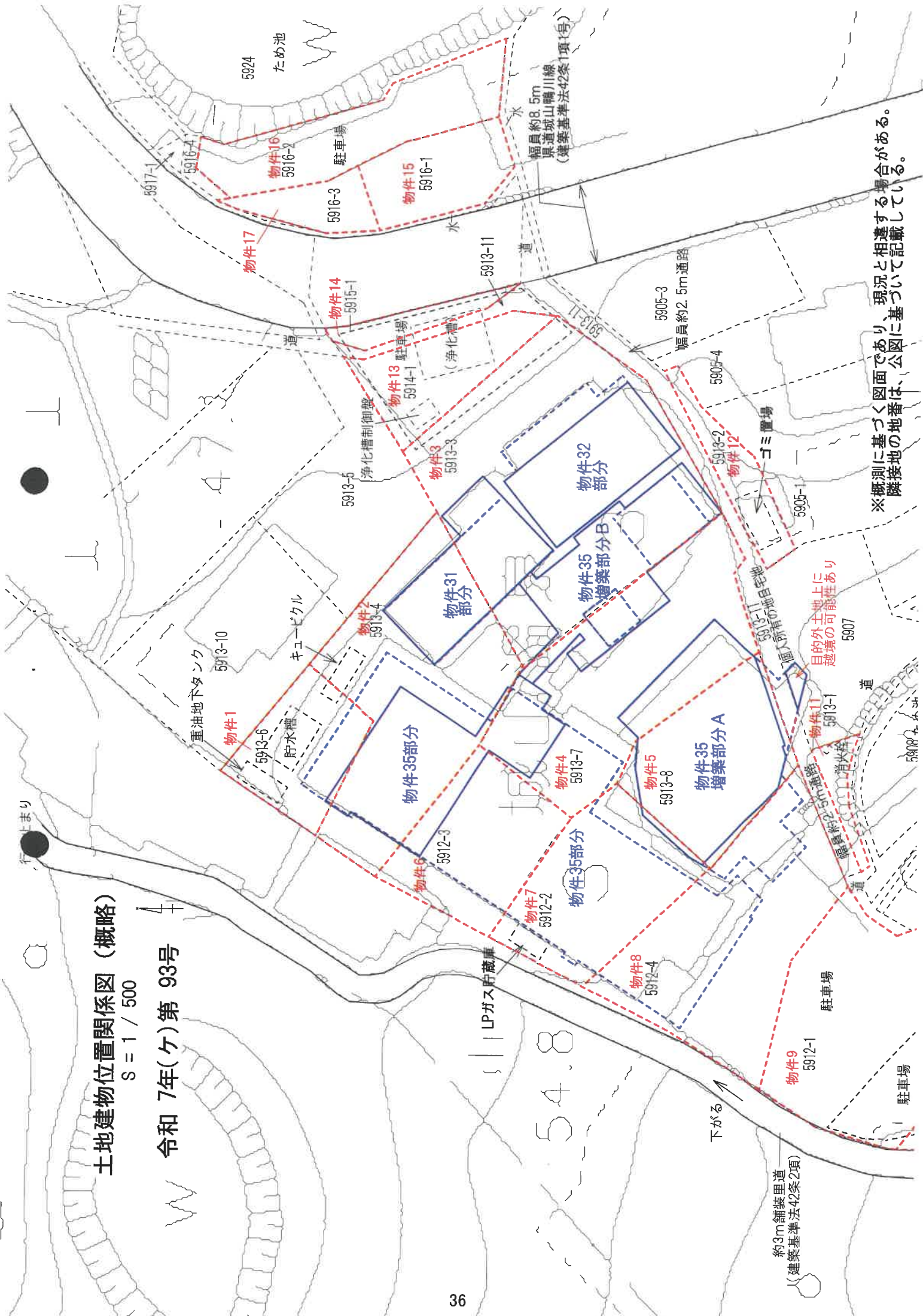
2 階



土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 500

令和 7年(ケ)第 93号



※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合があります。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

土地建物位置関係図 (概略)

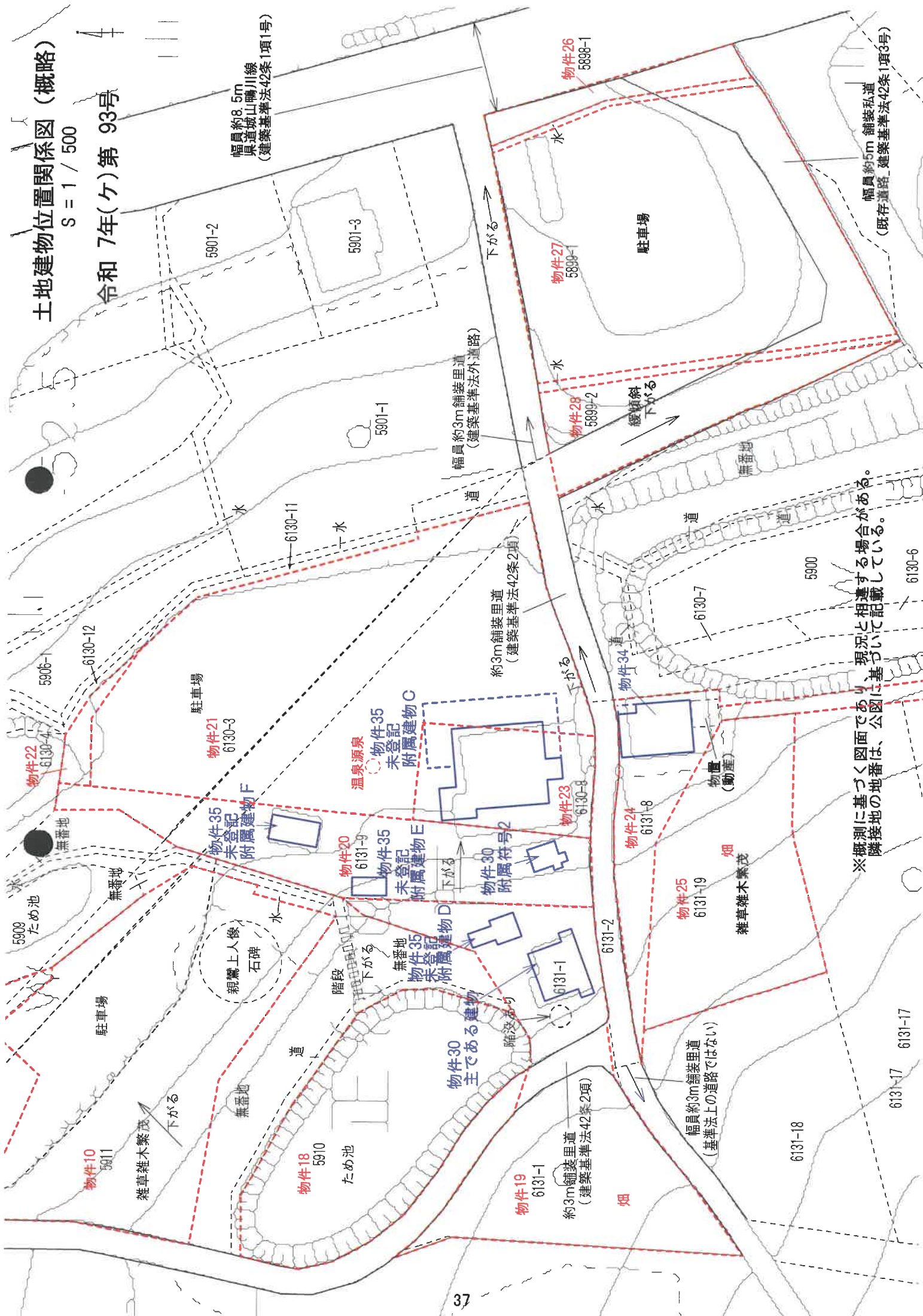
S = 1 / 500

令和 7年(ケ) 第 93号

幅員約8.5m
県道城山・鴨川線
(建築基準法42条1項1号)

幅員約5m 舗装私道
(既存道路、建築基準法42条1項3号)

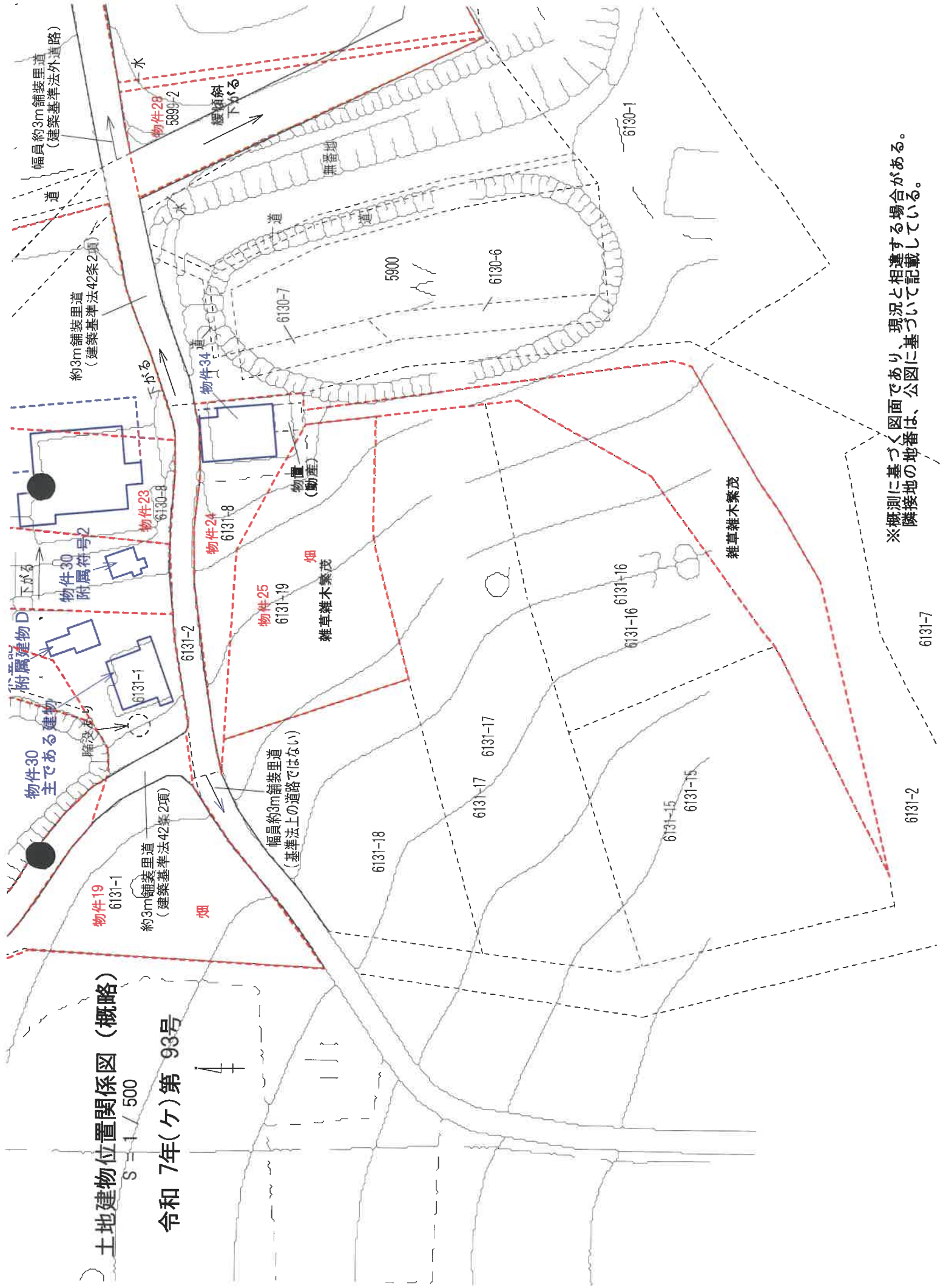
※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合がある。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。



土地建物位置関係図（概略）

S = 1 / 500

令和 7年(ケ)第 93号



※概測に基づく図面であり、現況と相違する場合があります。
隣接地の地番は、公図に基づいて記載している。

$$S = 1 / 300$$

一体建物の概測床面積

(单位: m^2)

位置	1階	2階	3階	延べ
物件31	168.48	149.05		317.53
物件32	162.75	198.66	198.66	560.07
物件35	235.17	861.30	809.78	1,906.25
未登記A	約275	約345	約120	約740
未登記B	約220	約76		約296
その他	約2	約1	約1	約4
計	約1,063	約1,631	約1,129	約3,823

1階

倉庫

シャワー室

通し台

洗面

浴室

宿泊室1

宿泊室2

宿泊室3

宿泊室4

宿泊室5

物置

EV

物入

up 階段

廊下

倉庫

下がる

倉庫 (元厨房)

up 階段

トイレ

シャッター

物件31部分

和室

板敷

押入

和室

浴室

脱衣所

トイレ

廊下

物入

廊下

廊

事務室

事務室

受付

勝手口

フロント

ロビー

玄関

物入

リフト

配膳室

配膳室

広間

ステージ

GW C

LWC

未登記増築部分A

鉄骨造鋼板ぶき3階建
(演芸場)

未登記増築部分B

鉄骨コンクリートブロック造
陸屋根・鋼板ぶき2階建
(倉庫・居室・廊下)

物件32部分

39

建物間取図（概略）

S = 1 / 300

令和7年(ケ)第93号



2階

物件35部分



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

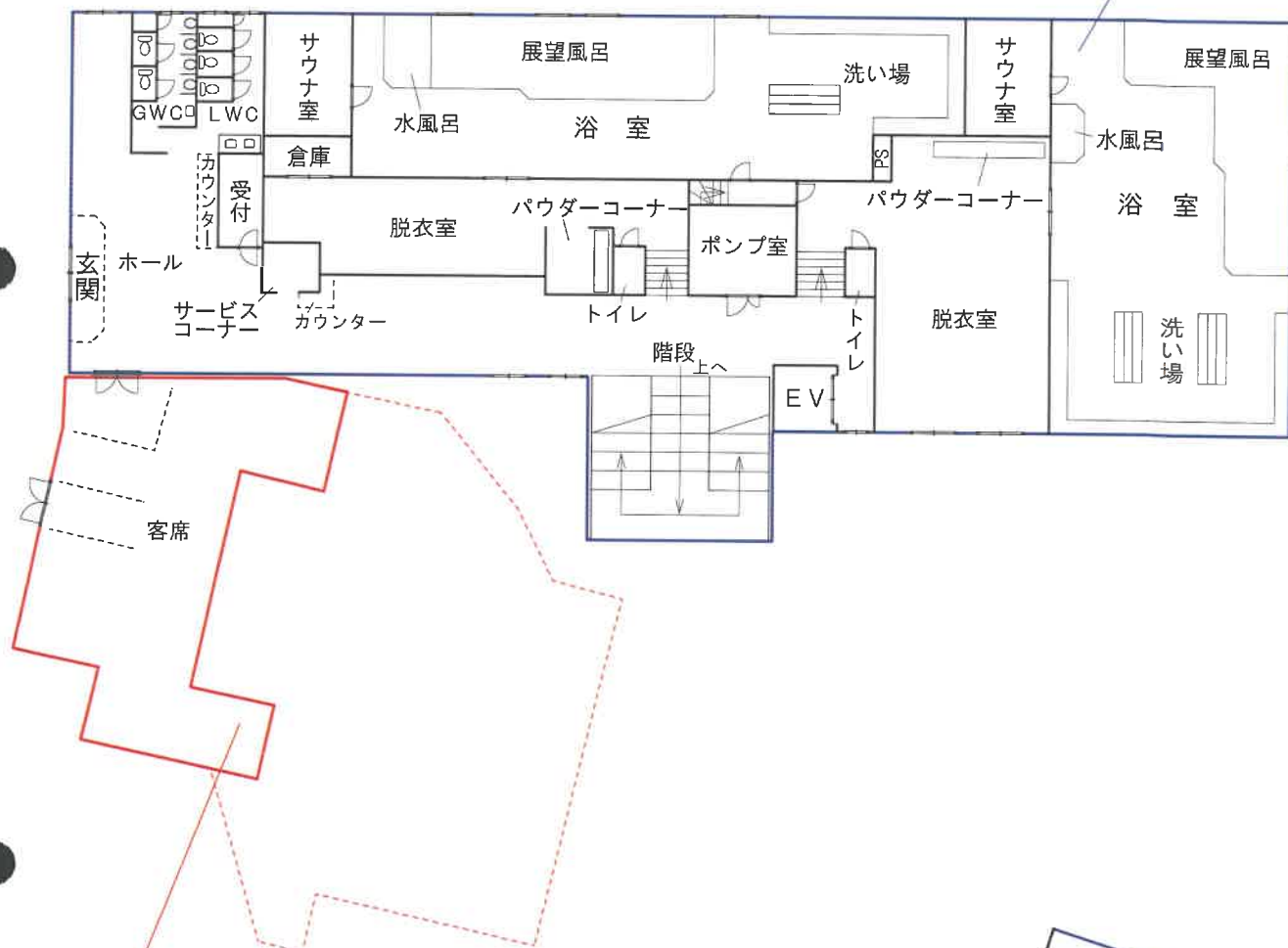
S = 1 / 300

令和7年(ケ)第93号



3階

物件35部分



未登記増築部分A



物件32部分

※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

S = 1 / 100

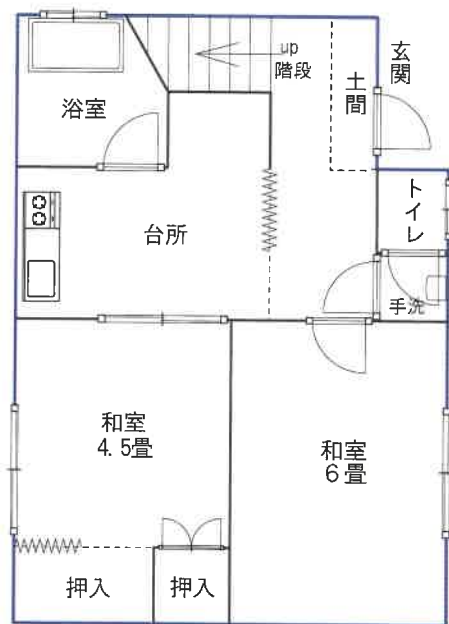
令和 7（ケ）第 93号

物件 34

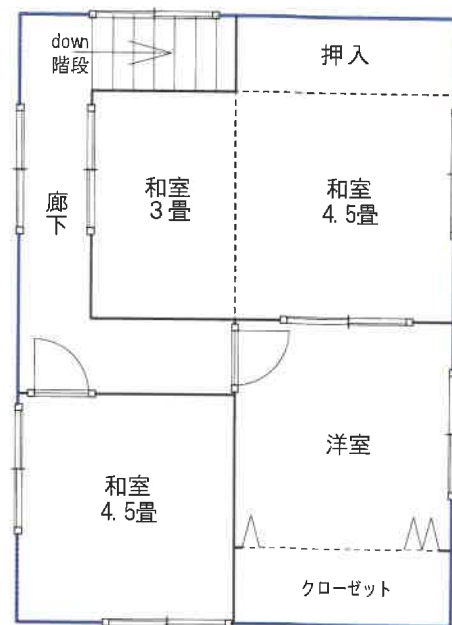
主である建物



1 階



2 階



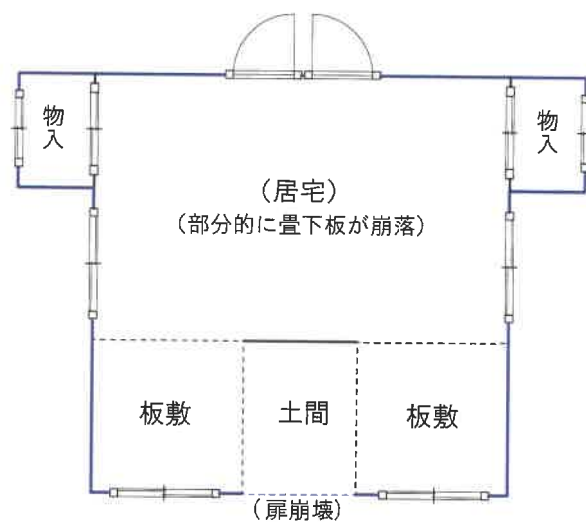
※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

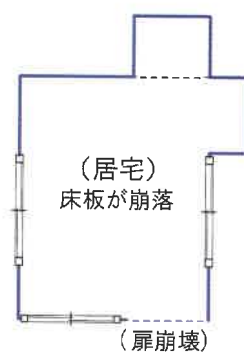
S = 1 / 100

令和 7（ケ）第 93号

物件30
主である建物



物件30
附属建物符号2



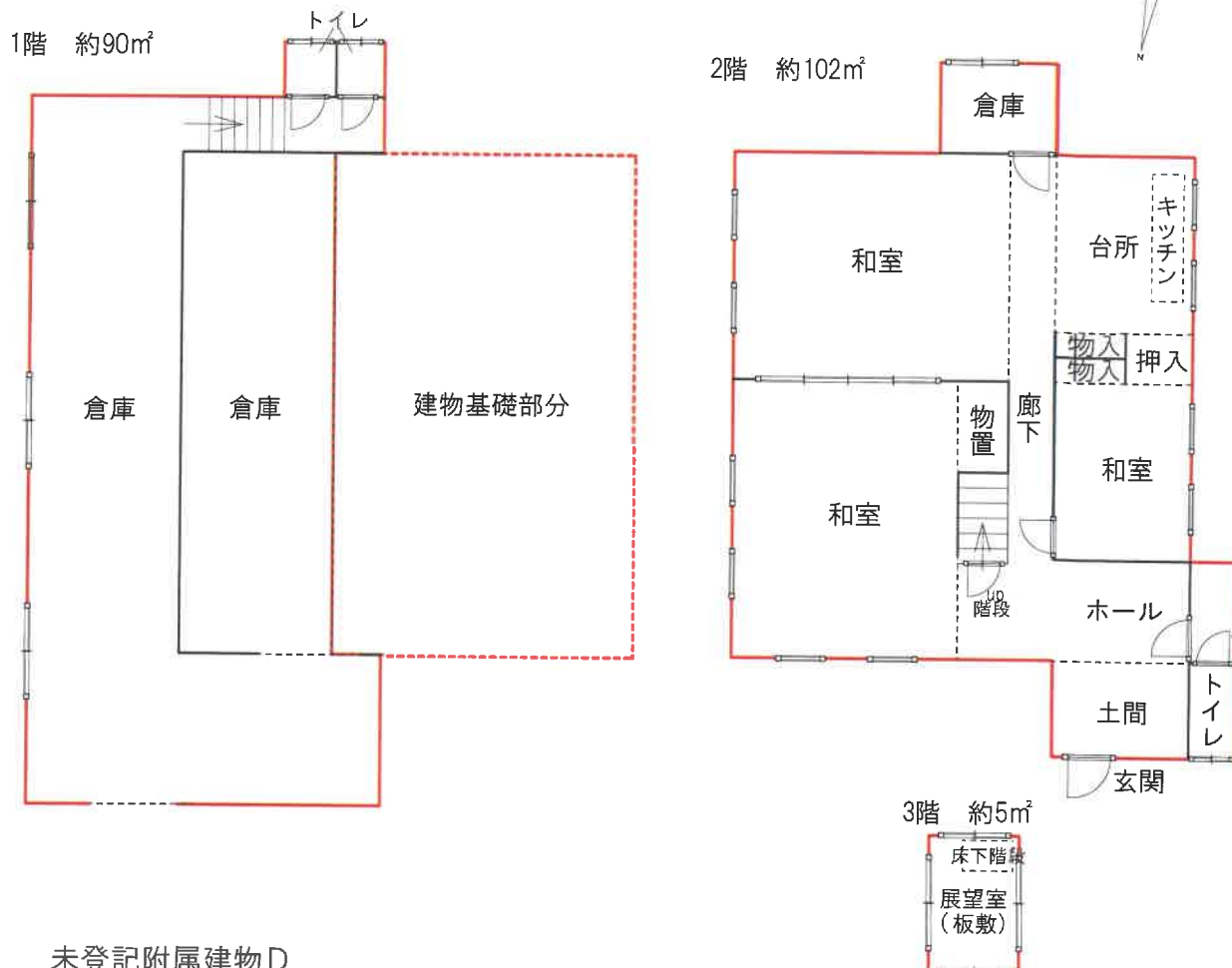
※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

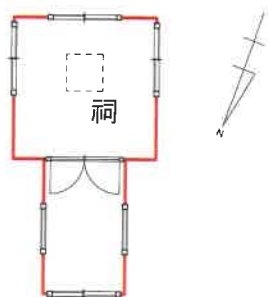
S = 1 / 150

令和 7 (ケ) 第 93号
物件35

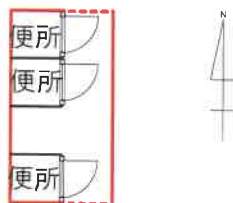
未登記附属建物C 木造瓦ぶき3階建（居宅） 延床面積 約107㎡



未登記附属建物D
木造瓦ぶき平家建（祠）約12㎡



未登記附属建物E
コンクリートブロック造鋼板ぶき平家建（便所）約7㎡



未登記附属建物F
コンクリートブロック造陸屋根平家建（ボイラー室）約14㎡



※概略図であり、現況と相違する場合がある。