令和　７年（ケ）第　　９３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１３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１２月　４日　午前　８時３０分から 令和　８年１２月１１日　午後　４時３０分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 高松地方裁判所開札場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午後　１時３０分 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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２３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１１月１３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	41, 590, 000 33, 272, 000	一括	8, 318, 000	2,034,425	0
1	60, 000				
2	350, 000				
3	300, 000				
4	150, 000				
5	100, 000				
6	80, 000				
7	190, 000				
8	200, 000				
9	290, 000				
10	460, 000				
11	60, 000				
12	160, 000				
13	180, 000				
14	80, 000				
15	180, 000				
16	450, 000				
17	270, 000				
18	640, 000				
19	610, 000				
備考					

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	180,000				
21	520,000				
22	30,000				
23	140,000				
24	500,000				
25	250,000				
26	110,000				
27	1,220,000				
28	440,000				
30	10,000				
31	350,000				
32	760,000				
33	790,000				
34	220,000				
35	31,260,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　93号

物　件　目　録

1　所　　在　坂出市府中町字西福寺

　　地　　番　５９１３番６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９９．１７平方メートル

2　所　　在　坂出市府中町字西福寺

　　地　　番　５９１３番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　５３８．８４平方メートル

3　所　　在　坂出市府中町字西福寺

　　地　　番　５９１３番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４６２．８０平方メートル

4　所　　在　坂出市府中町字西福寺

　　地　　番　５９１３番７

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２３１．４０平方メートル

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

令和　7年（ケ）第　　93号

物　件　目　録

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

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

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

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

１０　所　　在　坂出市府中町字西福寺

令和　7年（ケ）第　　93号

物　件　目　録

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

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　　２６１平方メートル

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

（現況）

地　　目　　雑種地

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

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

１７　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

令和　7年（ケ）第　　93号

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

令和　7年（ケ）第　　９３号

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

令和　７年（ケ）第　　９３号

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

令和　７年（ケ）第　　９３号

物　件　目　録

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

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

令和　7年（ケ）第　　93号

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３０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

令和　7年（ケ）第　　93号

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。

令和　7年（ケ）第　　93号

物　件　目　録

1　所　　在　　坂出市府中町字西福寺

　　地　　番　　５９１３番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．１７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　　５９１３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３８．８４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　　５９１３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４６２．８０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　　５９１３番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３１．４０平方メートル

　　所有者　A

令和　7年（ケ）第　　93号

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

令和　7年（ケ）第　　93号

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

令和　7年（ケ）第　　93号

物　件　目　録

所有者　A

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

所有者　A

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

(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　　６１３１番８

地　　目　　宅地

地　　積　　１０７１．００平方メートル

(現況)

地　　目　　宅地（一部原野）

所有者　Ａ

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）

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

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。

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

（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。

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

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

令和　7年（ケ）第　　９３号

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）

令和　7年（ケ）第　　９３号

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

令和　7年（ケ）第　　９３号

物　件　目　録

1　所　　在　　坂出市府中町字西福寺

　　地　　番　　５９１３番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９９．１７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　　５９１３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３８．８４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　　５９１３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４６２．８０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　　５９１３番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３１．４０平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　7年（ケ）第　　９３号

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

令和　7年（ケ）第　　93号

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

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

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

所有者　A

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

所有者　A

令和　7年（ケ）第　　９３号

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

令和　7年（ケ）第　　93号

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

令和　7年（ケ）第　　93号

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

令和　7年（ケ）第　　９３号

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

令和　7年（ケ）第　　９３号

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

令和　7年（ケ）第　　９３号

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

令和　7年（ケ）第　　９３号

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　　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）記載のとおり ■床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造：　「物件３１，３２，３３，３５建物の現況について」（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　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	「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）記載のとおり ■床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造：　「物件３１，３２，３３，３５建物の現況について」（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　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われます。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㎡

（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　　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

（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

（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　　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

（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

（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５９１６番１、字同５９１６番２、字同５９１６番３ （登記簿上の所在地番）
土地	物件１５，１６，１７
現況地目	□宅地　（物件　　）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） ■雑種地（物件１５，１６，１７）　□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 ■上記の者が駐車場として使用し，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１５，１６，１７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（**A**）・（株式会社国立公園城山温泉） ■その他の者（**A**）・（株式会社国立公園城山温泉） 上記の者(その他の者（**A**）) が本土地(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))が本土地(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))が本土地（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地(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))が本土地（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（**A**）)が本土地物件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))が本土地（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))が本土地（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、**A**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３５建物未登記附属建物**C、D、E、F**については、「物件３１，３２，３３，３５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３０
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３０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）の北東側の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　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　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

（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

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います。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になる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の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の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、官民及び民民境界確定協議が必要である。また、同土地上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、壁及び天井に損傷個所が見受けられ、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、大きな損傷個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個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、壁及び天井に損傷個所が見受けられた。

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、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。

（調査経過用）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年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）

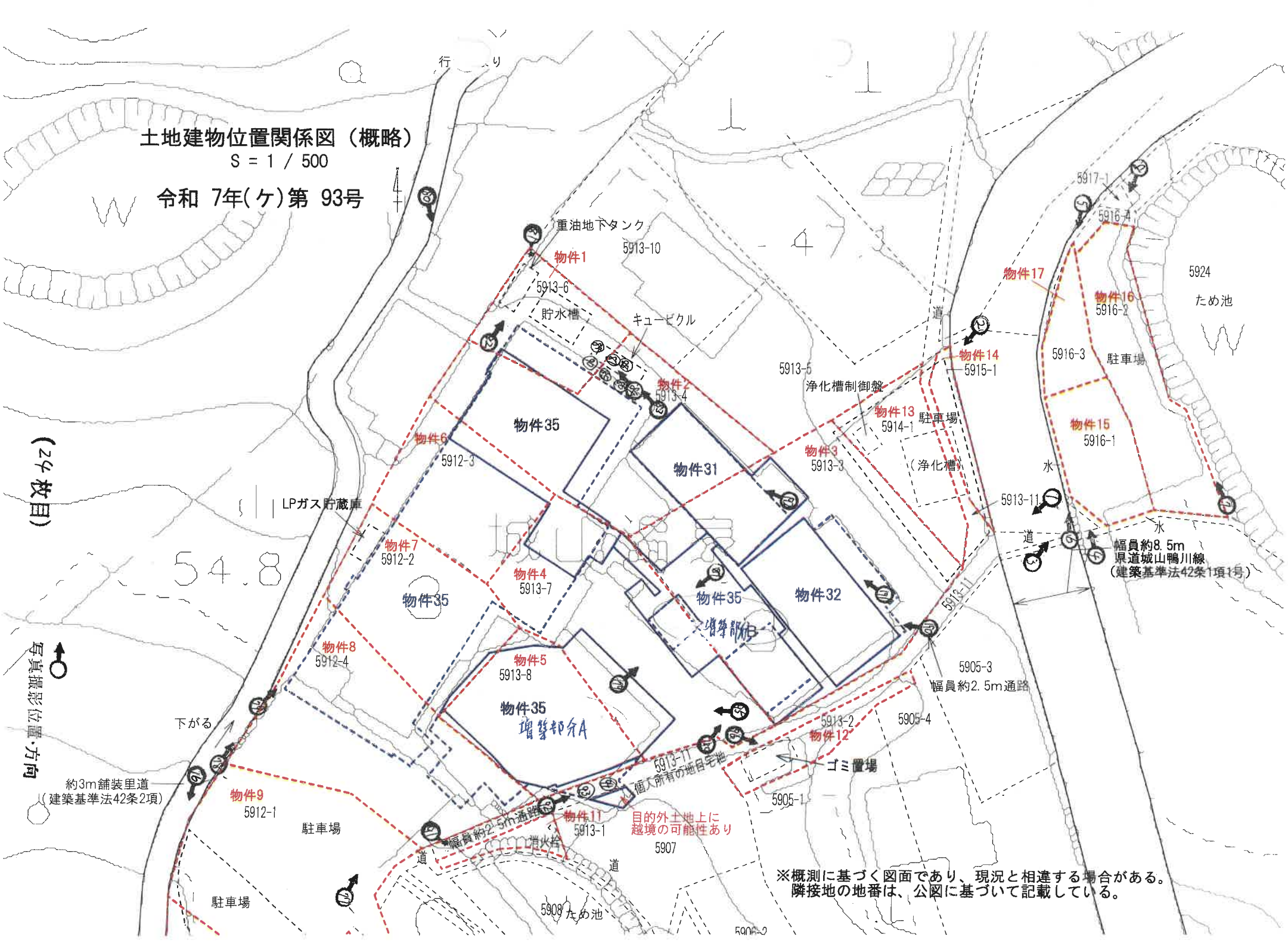
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

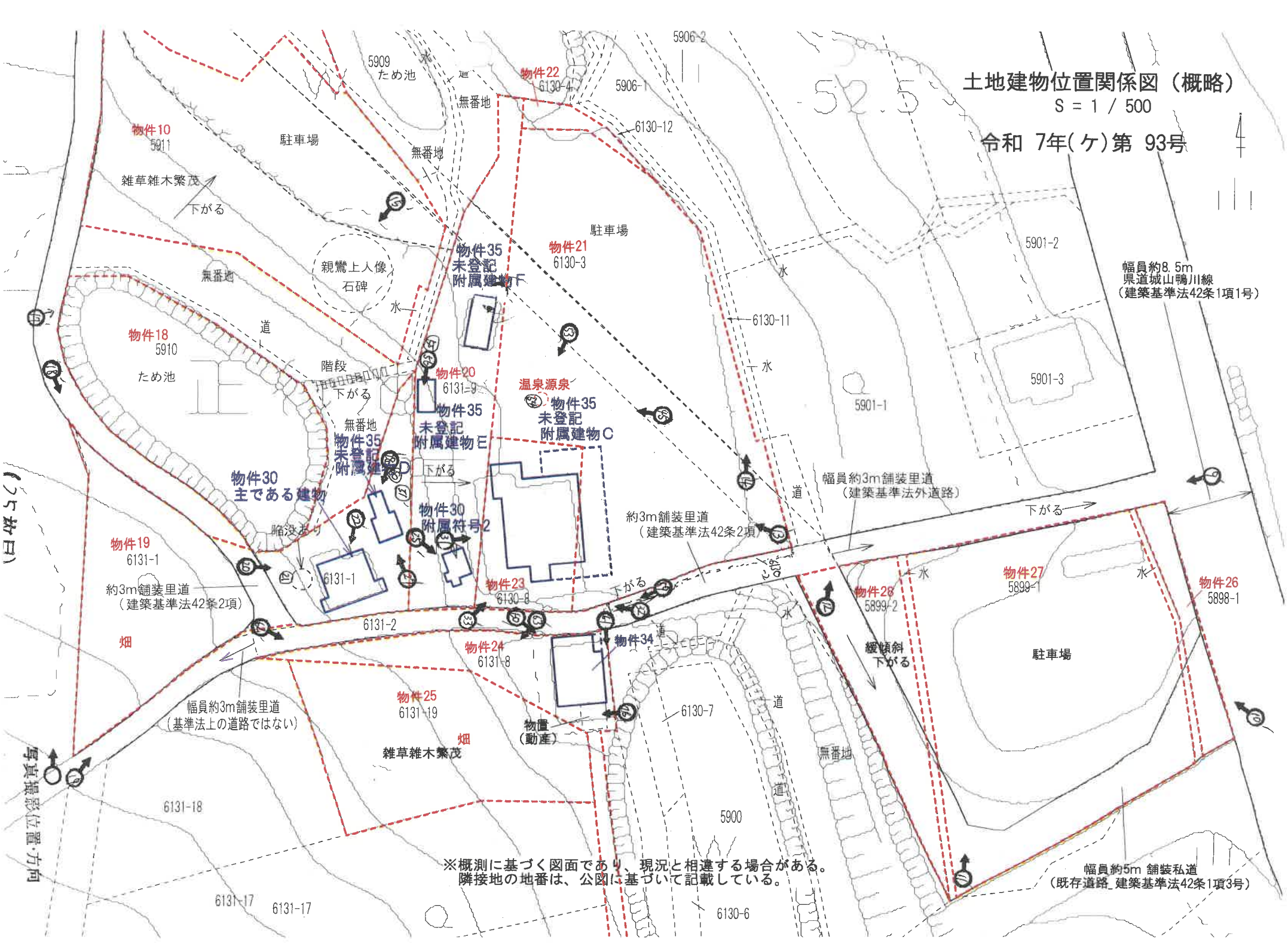
■　令和　８年　１月２１日
■　令和　８年　１月３１日
■　令和　８年　２月２２日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人**F**を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

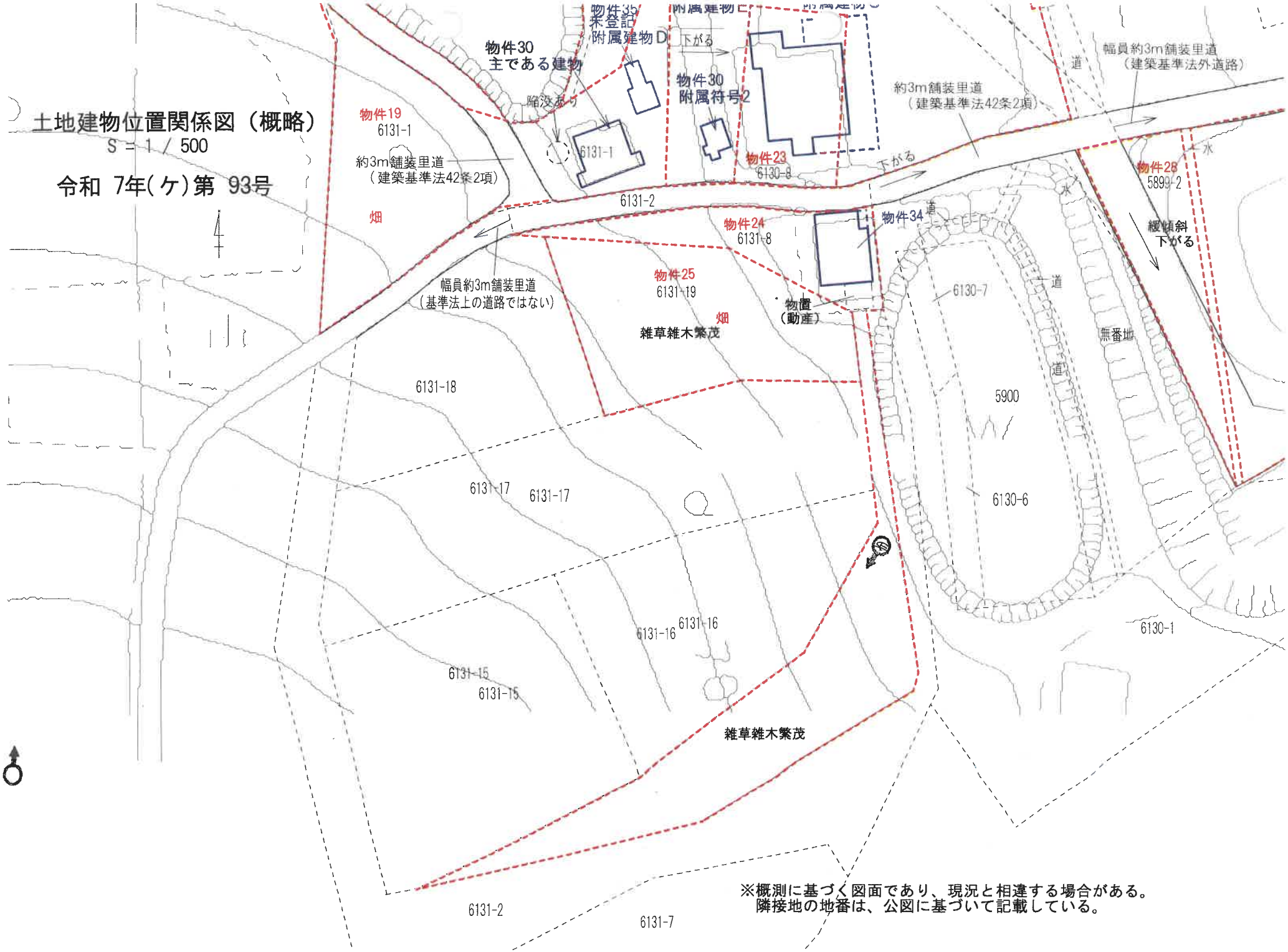
■　令和　８年　２月２２日
　休日・夜間執行許可の携行した。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり


土地建物位置関係図（概略）
S = 1 / 500
令和 7年(ケ)第 93号
写真撮影位置・方向
重油地下タンク
5913-10
物件1
5913-6
貯水槽
キュービクル
物件2
5913-4
物件35
物件31
物件6
5912-3
LPガス貯蔵庫
物件7
5912-2
物件4
5913-7
物件35
物件32
増築部分B
物件8
5912-4
物件5
5913-8
物件35
増築部分A
下がる
約3m舗装里道
(建築基準法42条2項)
物件9
5912-1
駐車場
駐車場
幅員約2.5m通路
物件11
5913-1
消火栓
道
5907
目的外土地上に
越境の可能性あり
5913-17
個人所有の地目宅地
5913-5
浄化槽制御盤
物件3
5913-3
浄化槽
物件13
5914-1
駐車場
物件14
5915-1
道
5913-11
5913-2
物件12
ゴミ置場
5905-1
5905-4
5905-3
幅員約2.5m通路
5917-1
5916-4
物件17
物件16
5916-2
5916-3
駐車場
物件15
5916-1
水
水
5924
ため池
幅員約8.5m
県道城山鴨川線
(建築基準法42条1項1号)
5909
ため池
※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
物件10
5911
駐車場
雑草雑木繁茂
下がる
5909
ため池
水
無番地
物件22
6130-4
5906-2
5906-1
6130-12
物件21
6130-3
駐車場
物件35
未登記
附属建物F
親鸞上人像
石碑
水
5901-2
幅員約8.5m
県道城山鴨川線
（建築基準法42条1項1号）
6130-11
水
5901-3
5901-1
物件18
5910
ため池
道
階段
下がる
物件20
6131-9
温泉源泉
物件35
未登記
附属建物C
物件35
未登記
附属建物E
物件35
未登記
附属建物D
物件30
主である建物
物件30
附属符号2
陥没あり
幅員約3m舗装里道
（建築基準法外道路）
約3m舗装里道
（建築基準法42条2項）
物件19
6131-1
約3m舗装里道
（建築基準法42条2項）
6131-1
物件23
6130-8
6131-2
物件24
6131-8
物件34
物件28
5899-2
物件27
5899-1
物件26
5898-1
緩傾斜
下がる
駐車場
畑
物件25
6131-19
畑
雑草雑木繁茂
物置
（動産）
6130-7
無番地
6131-18
5900
6131-17
6131-17
6130-6
幅員約3m舗装里道
（基準法上の道路ではない）
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



※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。

建物間取図（概略）

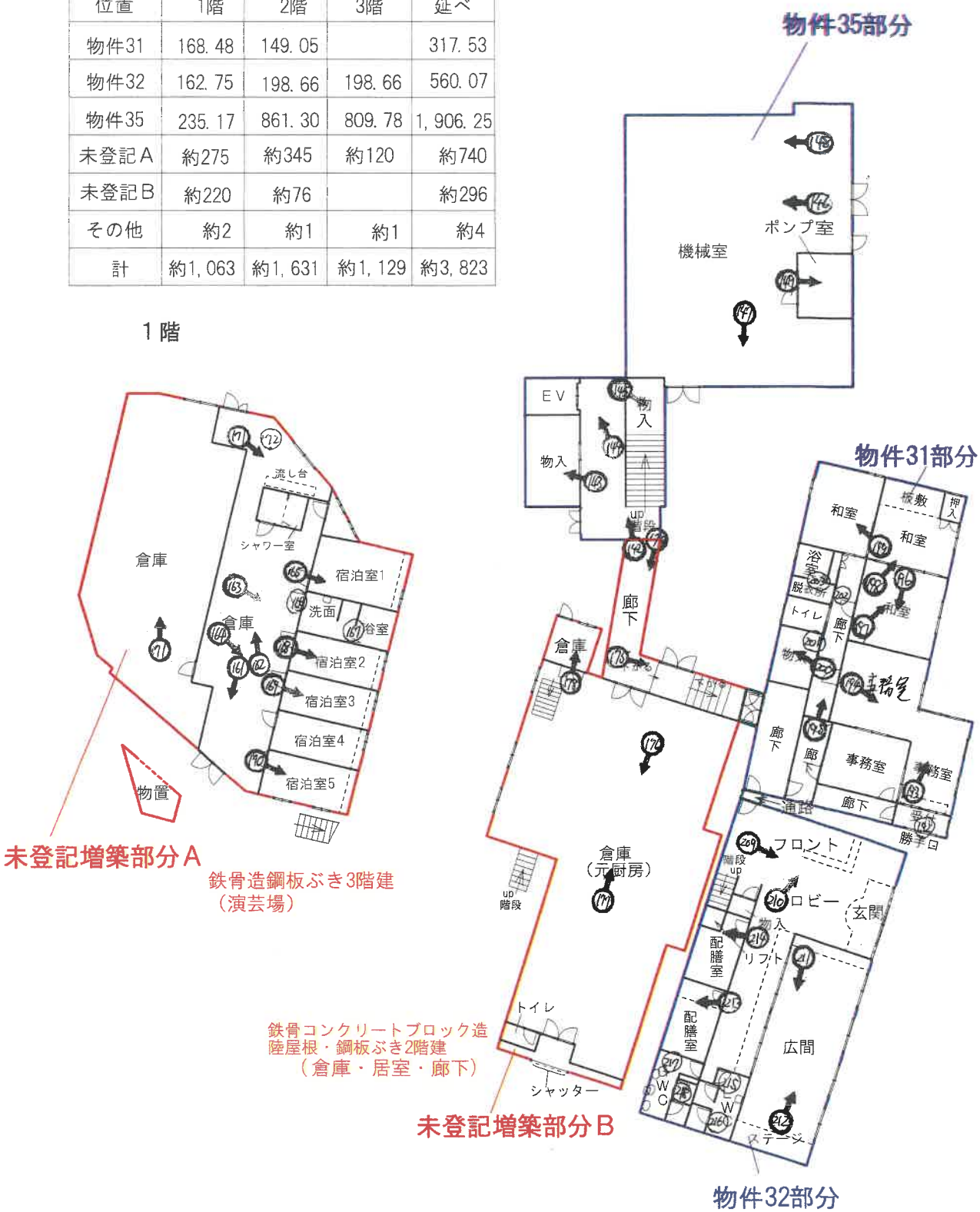
S = 1 / 300

令和7年(ケ)第93号

一体建物の概測床面積　　（単位：㎡）

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。

写真撮影位置･方向

建物間取図（概略）

S = 1 / 300

令和7年(ケ)第93号

２階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(28枚目)

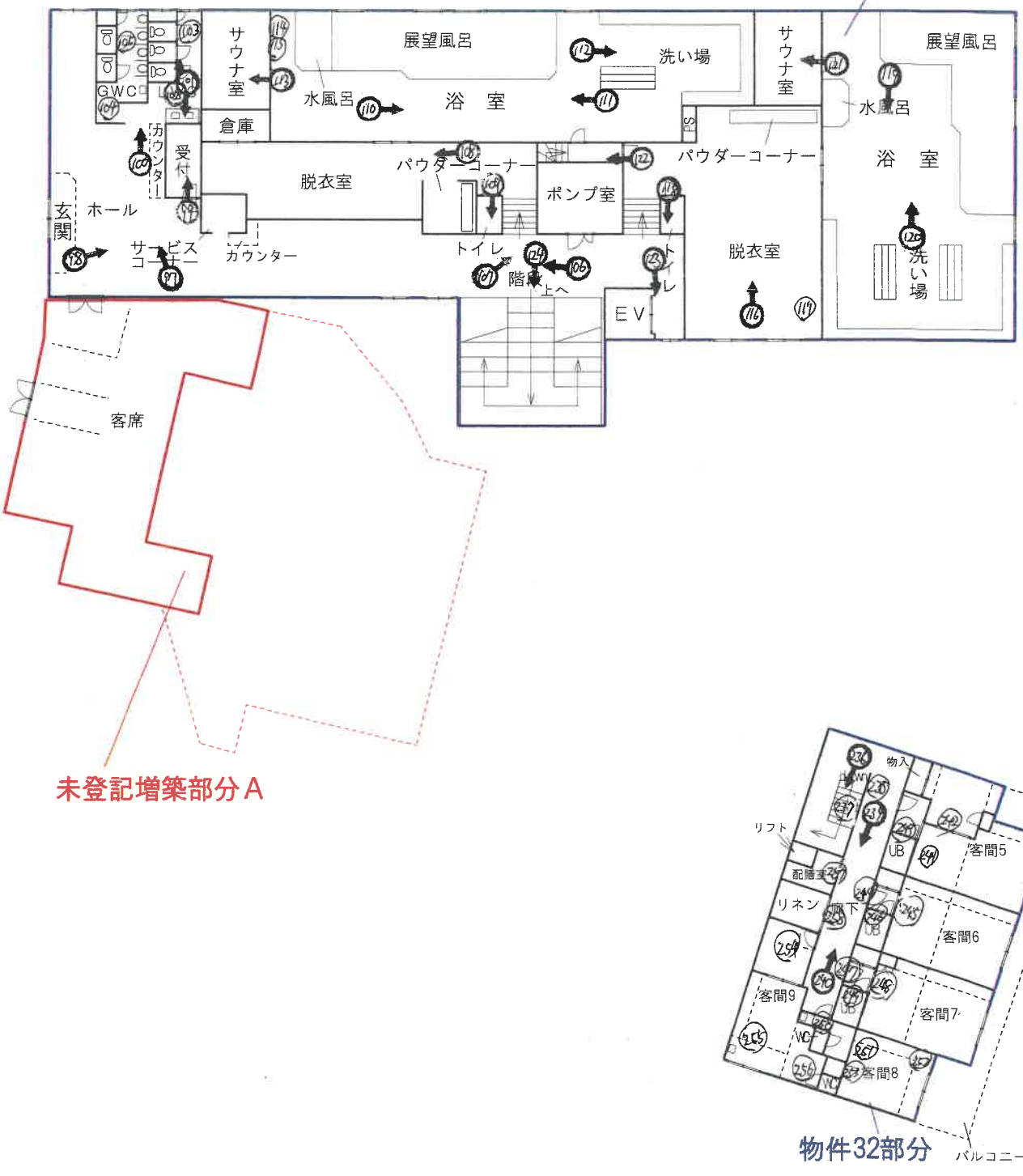
写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

S = 1 / 300

令和7年(ケ)第93号

3階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

(29 枚目)

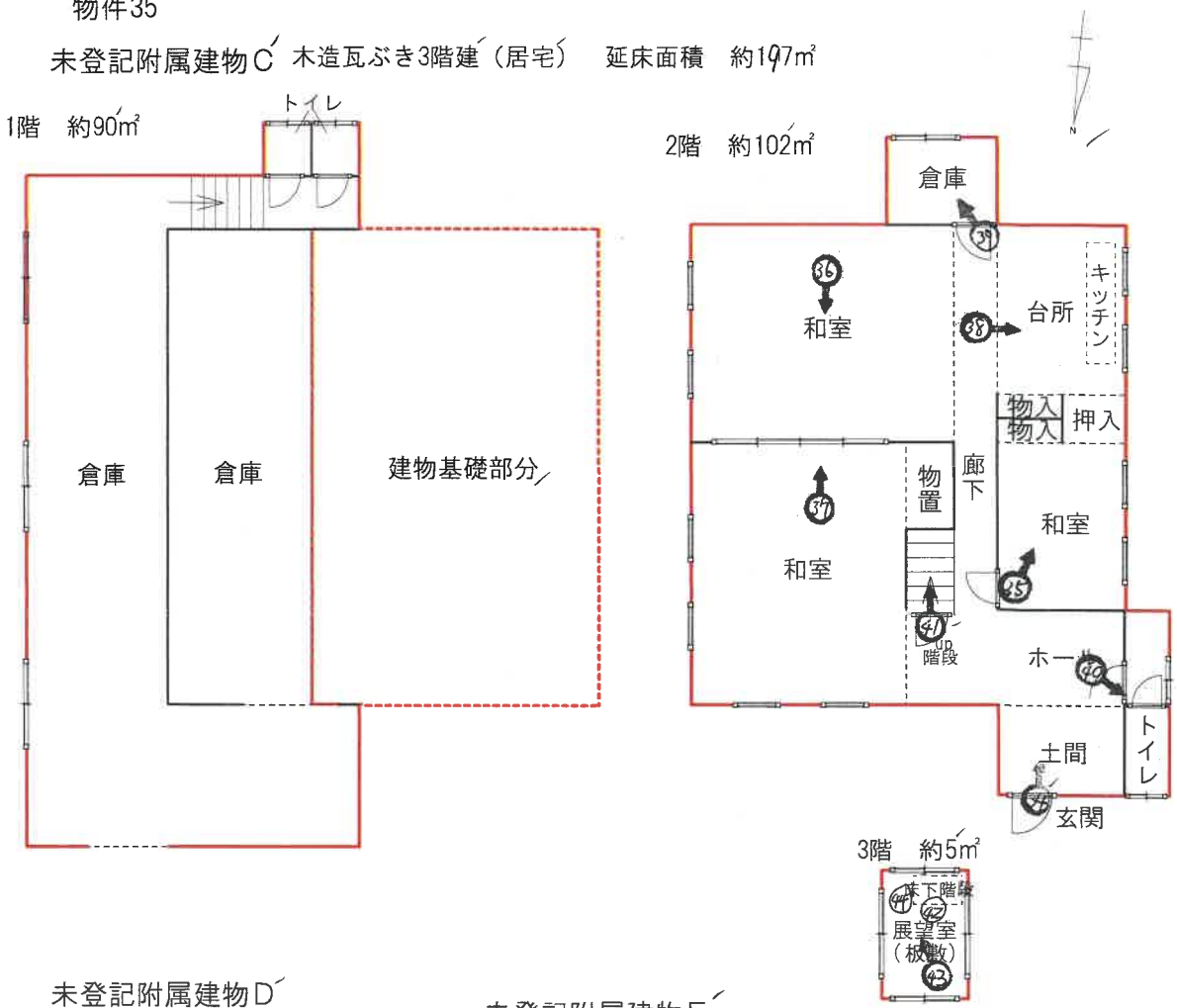
写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

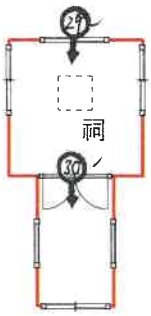
S = 1 / 150

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㎡



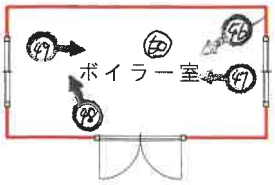
未登記附属建物D
木造瓦ぶき平家建（祠）　約12㎡



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。

写真撮影位置・方向

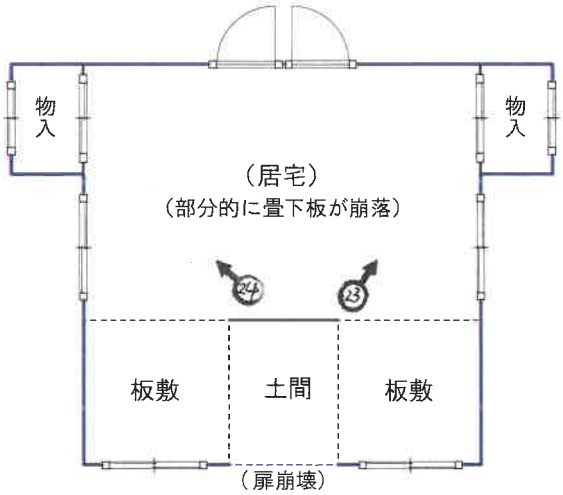
（30枚目）

建物間取図（概略）

S = 1 / 100

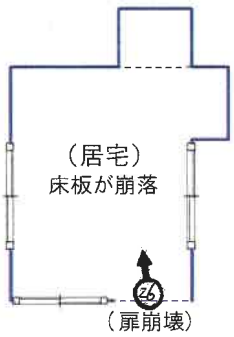
令和 7（ケ）第 93号

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。

写真撮影位置・方向

建物間取図（概略）

S = 1 / 100

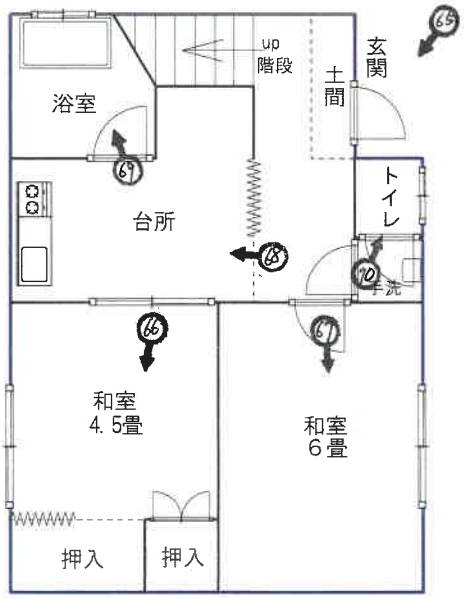


令和 7（ケ）第 93号

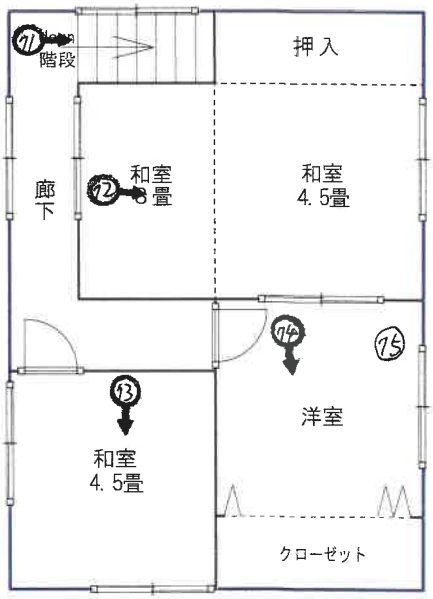
物件 34

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

(32 枚目)

1



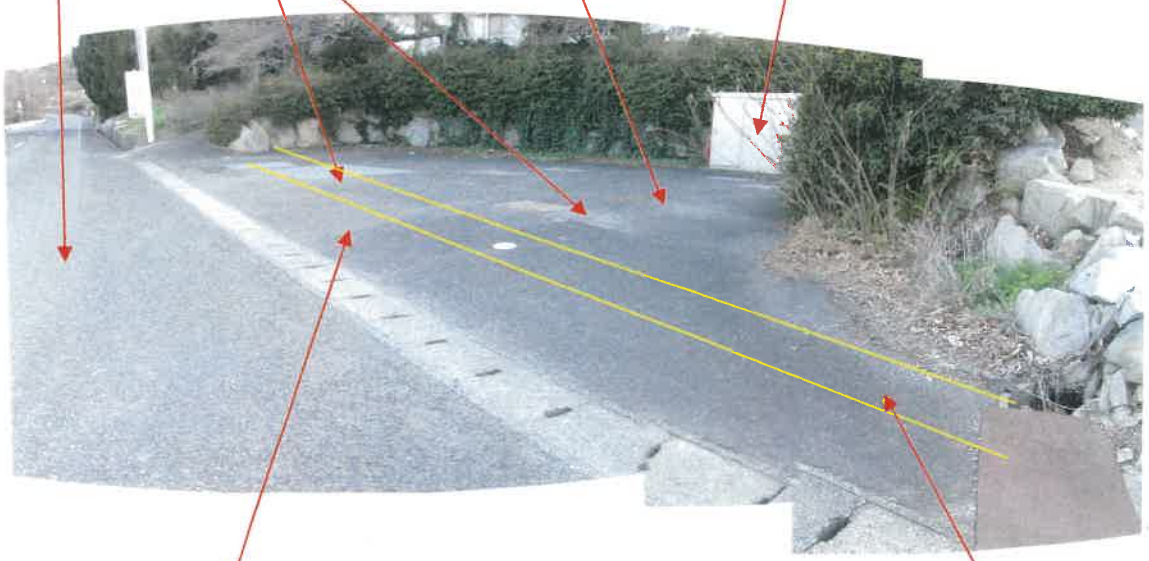
受命物件の状況

浄化槽制御盤

香川県道（建築基準法４２条１項１号道路）

浄化槽　　物件１３

2

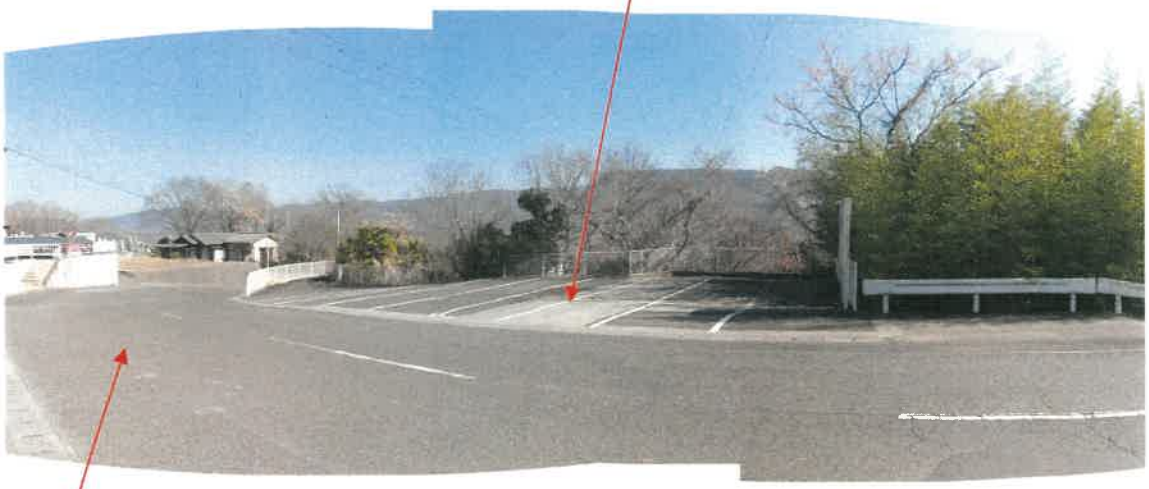


物件１４土地東側境界付近の状況

物件１４　　目的外土地５９１３番１１

物件１５～１７

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）

物件１５～１７

水路

4

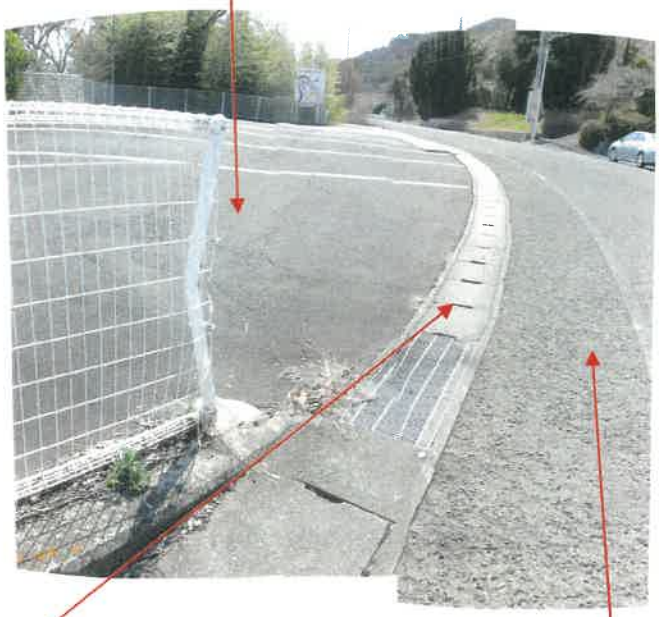


物件１５～１７西側及び南側境界付近の状況

県有地との境界プレート

5

物件１５～１７

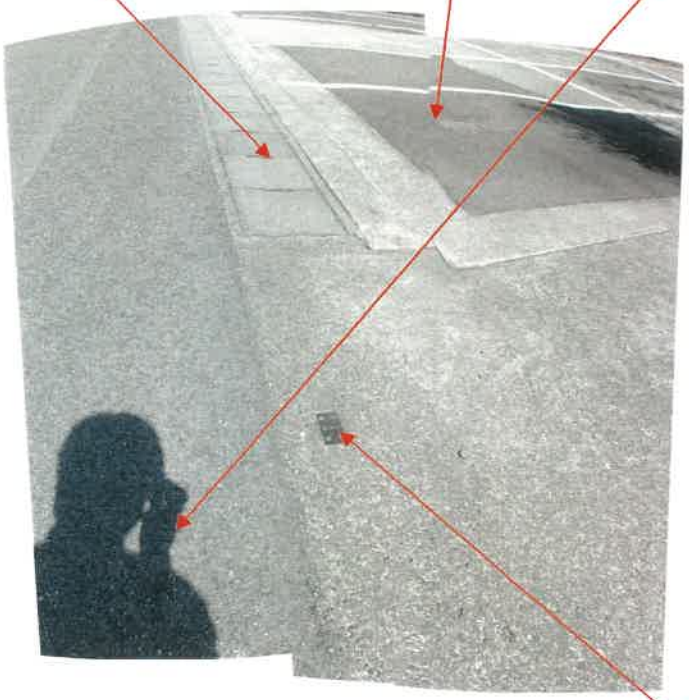


物件１５～１７西側境界付近の状況

水路　　香川県道（建築基準法４２条１項１号道路）

6

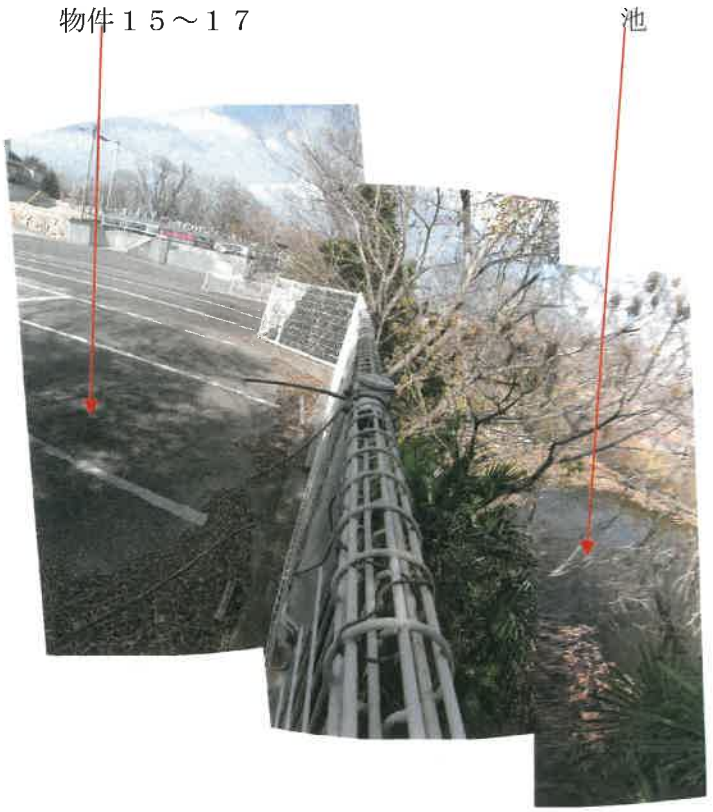
物件１５～１７



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土地東側境界付近の状況

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

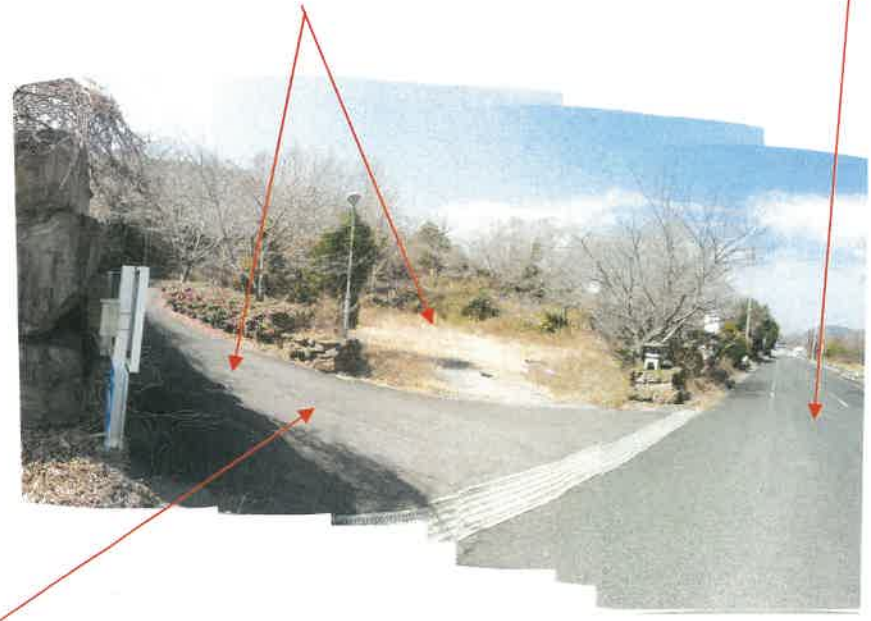


物件２６，２７及び２８（水路２本を含む）土地の北側及び東側境界付近の状況

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

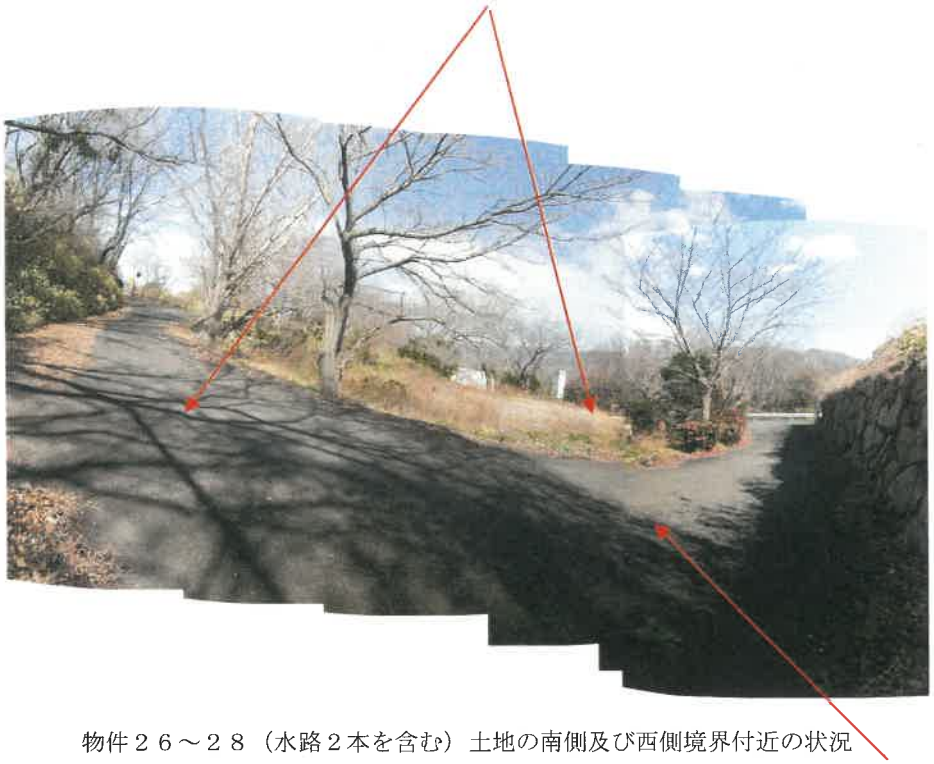


物件２６，２７及び２８（水路２本を含む）東側境界付近の状況

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２６，２７及び２８（水路２本を含む）

１１



物件２６～２８（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２６～２８（水路２本を含む）で構成、建築基準法４２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）

１２



物件２１～２３土地南側境界付近の状況

物件２１～２３

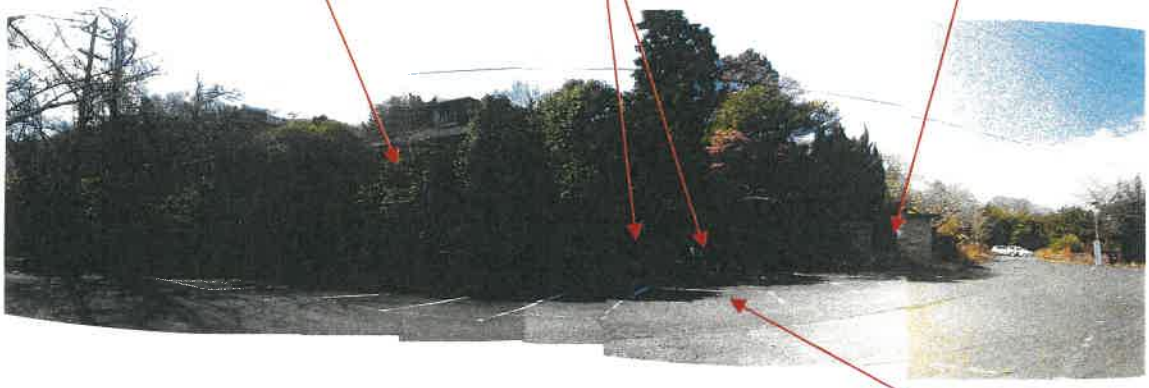
目的外土地６１３０番２（現況公衆用道路（里道）；建築基準法４２条２項道路）

物件３５未登記附属建物**C**

物件３５未登記附属建物**F**

温泉源泉（２度目の掘削）

１３



物件２０及び２３土地西側の状況

物件２０及び２３

水路

物件３５

１４



物件２１土地東側境界付近の状況

物件２１

物件１０

１５



親鸞聖人像石碑の周辺の状況

公衆用道路（里道として利用；構成要素不明、建築基準法４２条２項道路）

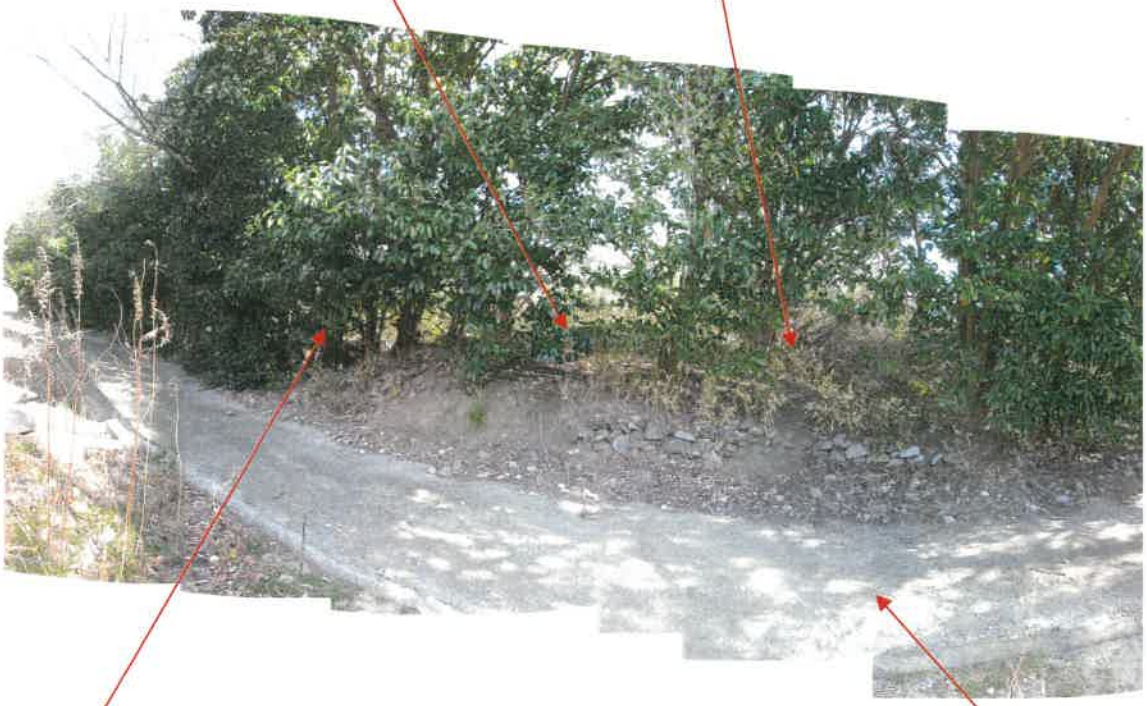
１６



物件９，１０土地西側境界付近の状況

物件９，１０

１７



物件１８土地西側境界付近の状況

１８



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

２１



物件３０主である建物西側の土地の陥没の状況

２２



物件３０主である建物の状況

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

２５



物件３０附属建物符号２の状況

２６



物件３０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

温泉の源泉発掘施設

物件３５未登記附属建物**D**

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

物件３５未登記附属建物C　　物件３０附属建物符号２

３１



物件３５未登記附属建物C の西面の状況

物件３５未登記附属建物C　　物件２１，２３

３２



物件２１，２３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６１３１番２で構成):建築基準法４２条２項道路)

物件３５未登記附属建物C

３３



物件３５未登記附属建物C の南面及び西面の状況

物件２３

３４



物件３５未登記附属建物C ２階玄関ホールの状況

３５



物件３５未登記附属建物C ２階和室の状況

３６



物件３５未登記附属建物**C**の２階東側和室２間の状況

３７



物件３５未登記附属建物**C**の２階東側和室２間の状況

３８



物件３５未登記附属建物**C**の２階台所の状況

３９



物件３５未登記附属建物**C**の２階南端倉庫の状況

４０



物件３５未登記附属建物**C**の２階トイレの状況

４１



物件３５未登記附属建物**C**の２階から３階への階段の状況

４２



物件３５未登記附属建物**C**の３階出入口の状況

４３



物件３５未登記附属建物**C**の３階天井の損傷の状況

４４



物件３５未登記附属建物**C**の３階天井の損傷の状況

温泉源泉（２度目の掘削）　　未登記附属建物**F**（旧ボイラー室）

４５



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２１

４６



未登記附属建物**F**（旧ボイラー室）の出入口付近の状況

４７



未登記附属建物**F**（旧ボイラー室）の状況

４８



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

５１



源泉設備（当初の源泉）の状況

５２



源泉設備（当初の源泉）の状況

５３



温泉源泉（２度目の掘削）周辺の状況

５４



温泉源泉の状況

５５



物件３５未登記附属建物E の状況

５６



物件３５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３４

里道（目的外土地６１３１番２で構成、建築基準法４２条２項道路）

５９



物件２４，２５土地北側境界付近の状況

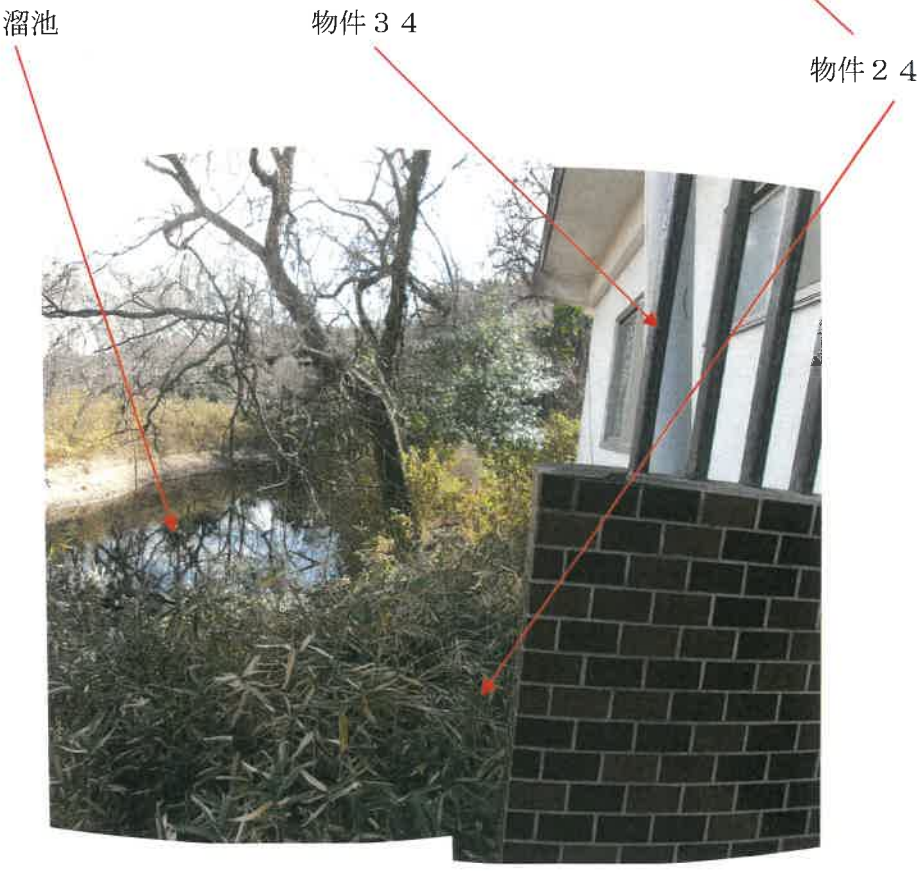
物件２４，２５

６０



物件２４土地北側境界付近の状況

６１



物件２４土地東側境界付近の状況

６２



物件２４土地北側境界付近の状況

６３



物件２４土地北側境界付近の状況

物件２４

６４



物件２４土地南側の状況

６５



物件３４建物の玄関付近の状況

６６



物件３４建物の１階南西角和室の状況

６７



物件３４建物の１階南東角和室の状況

６８



物件３４建物の１階台所の状況

６９



物件３４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

７２



物件３４建物の２階北側和室２間の状況

７３



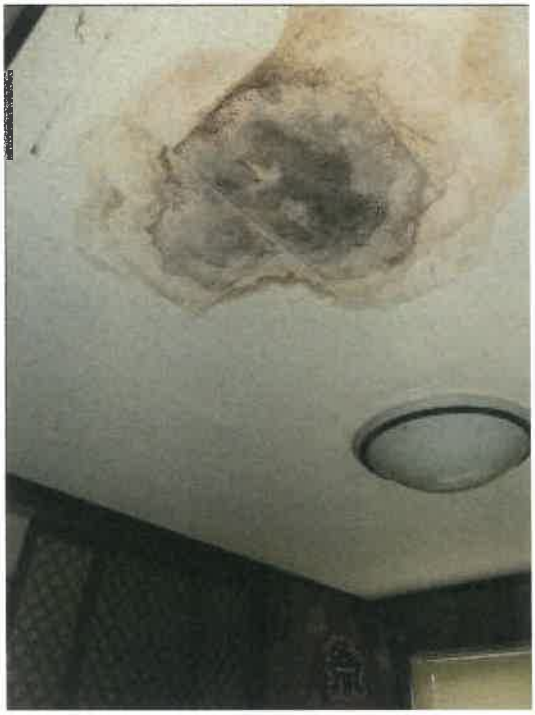
物件３４建物の１階南西角和室の状況

７４



物件３４建物の１階南東角洋室の状況

７５



物件３４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３５　　物件３５増築部分**A**

物件８～１０　　通路（目的外土地５９１３番１１）

７８



物件８～１０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４２条２項道路）

７９



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

８１



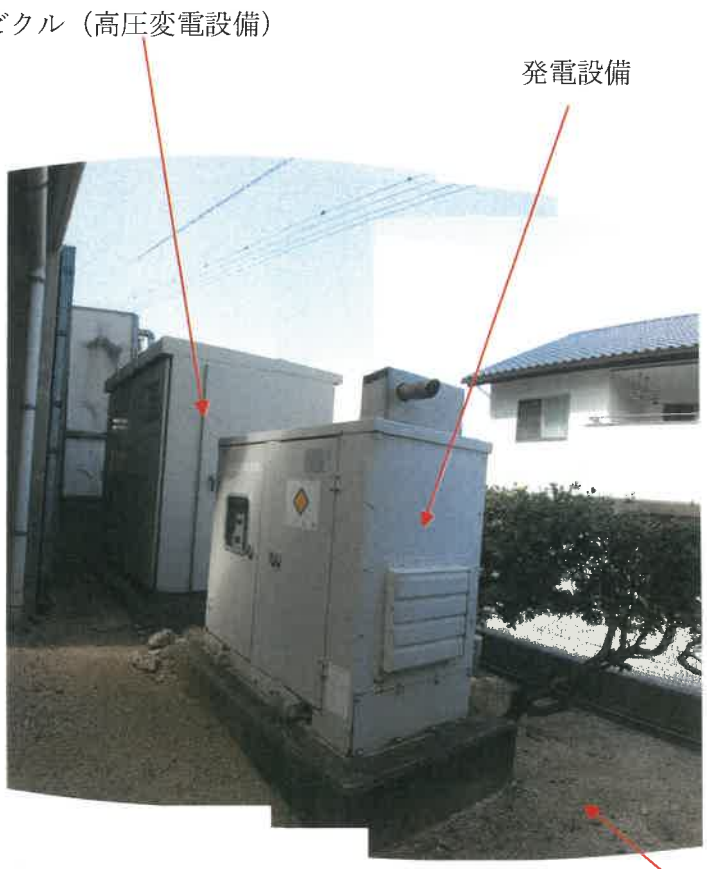
物件３５建物北西側及び北東側の状況

８２



ボイラー用重油地下タンクの設置状況

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

８５



キュービクル（高圧変電設備）内の状況

８６



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３５増築部分**A**の南東側部分の２、３階部分が目的外土地５９１３番１１を上空で越境している状況

通路（目的外土地５９１３番１１）

物件３５増築部分**A**の１階物置

９３



物件３５増築部分**A**の１階南東側物置が目的外土地５９０７番に越境している状況

９４



物件３５増築部分**A**の１階物置の状況

物件３５増築部分Ａの南東端部分が目的外土地５９０７番に越境している

９５



物件３５増築部分**A** 東側の状況

通路（目的外土地５９１３番１１）

物件３５増築部分**A** の南東側部分の２、３階部分が目的外土地５９１３番１１を上空で越境している状況

物件１２の東半分程度が目的外土地５９０５番１、５９０５番４に取り込まれている

９６



物件１２北側境界付近の状況

通路（目的外土地５９１３番１１）　　物件１２

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

男性浴場入口

１０６



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

１１０



物件３５建物３階の男性用浴室の浴場の状況

１１１



物件３５建物３階の男性用浴室の浴場の状況

１１２



物件３５建物３階の男性用浴室の浴場の状況

１１３



物件３５建物３階の男性用浴室のサウナの状況

１１４



物件３５建物３階の男性用浴室のサウナの機械室の状況

１１５



物件３５建物３階の男性用浴室のサウナの機械室の状況

１１６



物件３５建物３階の女性用脱衣場の状況

１１７



物件３５建物３階の女性用脱衣場の壁の損傷状況

１１８



物件３５建物３階の女性用脱衣場のトイレの状況

１１９



物件３５建物３階の女性用洗室の状況

１２０



物件３５建物３階の女性用洗室の状況

１２１



物件３５建物３階の女性用サウナの状況

１２２



物件３５建物の３階浴場のポンプ室の状況

１２３



物件３５建物の３階エレベーター昇降口の状況

１２４



物件３５建物の３階から２階への階段の状況

１２５



物件３５建物の２階大広間南西側の状況

１２６



物件３５建物の２階大広間南西側の厨房の状況

１２７



物件３５建物の２階大広間北東側の状況

ステージ

１２８



物件３５建物の２階大広間北東側の状況

１２９



物件３５建物の２階大広間北東側のステージ横の倉庫の状況

１３０



物件３５建物の２階廊下の状況

１３１



物件３５建物の２階廊下（演劇場の２階出入口からの下り）状況

１３２



物件３５建物の２階廊下から演劇場２階出入口（物件３５増築部分**A**）への廊下の状況

１３３



物件３５建物の２階エレベーター昇降口付近の状況

１３４



物件３５建物の２階エレベーター昇降口奥の倉庫の状況

１３５



物件３５建物の２階男子トイレの状況

１３６



物件３５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

１３８



物件３５建物の２階女子トイレの状況

１３９



物件３５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

１４１



物件３５建物の２階から１階への階段の状況

１４２



物件３５建物の１階の階段付近及びエレベーター前廊下の状況

１４３



物件３５建物の１階のエレベーター横の物入の状況

１４４



物件３５建物の１階のエレベーター昇降口の状況

１４５



物件３５建物の１階のエレベーター前の物入内の状況

１４６



物件３５建物の１階北東側機械室（ボイラー室）の状況

１４７



物件３５建物の１階北東側機械室（ボイラー室）の状況

１４８



物件３５建物の１階北東側機械室（ボイラー室）の状況

１４９



物件３５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

１５２



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

ステージ

１５３



物件３５建物増築部分**A**（演劇場）の２階部分の状況

３階客席

１５４



物件３５建物増築部分**A**（演劇場）の２階部分の状況

２階客席

１５５



物件３５建物増築部分**A** ２階（演劇場のステージ）の状況

１５６



物件３５建物増築部分**A** ２階（演劇場ステージの裏）の状況

１５７



物件３５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

１５８



物件３５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

１５９



物件３５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

１６０



物件３５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

１６１



物件３５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

１６２



物件３５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

１６３



物件３５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

１６４



物件３５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

１６５



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①）の状況

１６６



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①横の洗面所）の状況

１６７



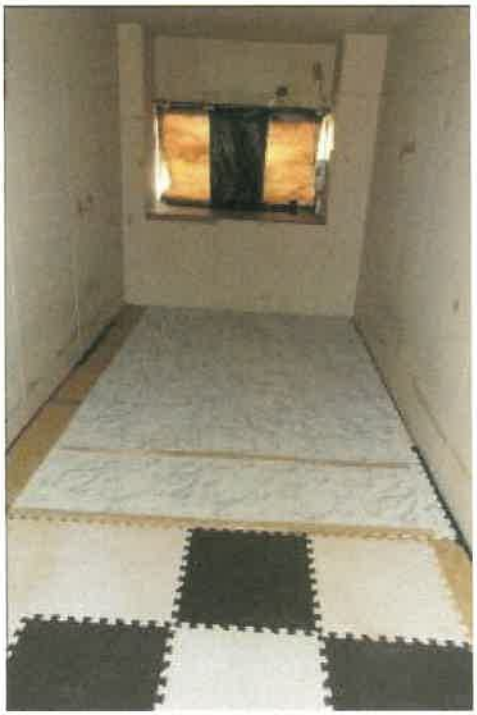
物件３５建物増築部分**A** １階（役者用宿泊ゾーンの宿泊部屋①横の浴室）の状況

１６８



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②）の状況

１６９



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**A** １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**A** １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３２部分

物件３５増築部分**B**

１７９



物件３２建物部分及び物件３５増築部分**B** の状況

物件１～８

物件１～８

物件３５増築部分**B**

１８０



物件３５増築部分**B** の南西側の状況

通路（目的外土地５９１３番１１）

１８１



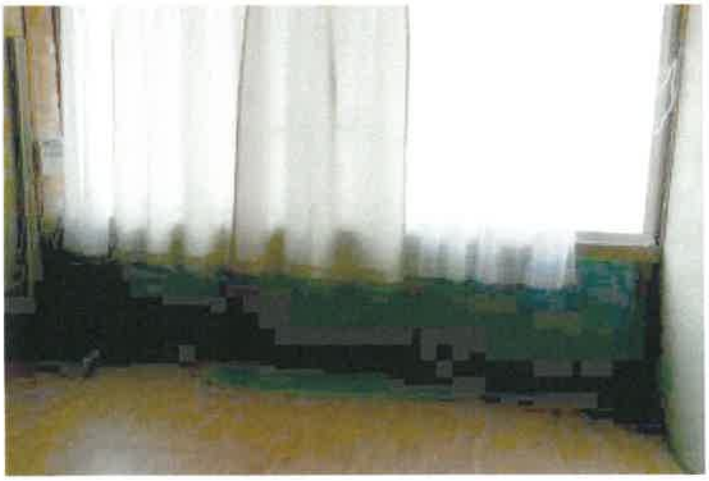
物件３５建物増築部分**B** の２階客室①の状況

１８２



物件３５建物増築部分**B** の２階客室②の状況

１８３



物件３５建物増築部分**B** の２階客室③の状況

１８４



物件３５建物増築部分**B** の２階客室④の状況

１８５



物件３５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

１８６



物件３５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

１８８



物件３５建物増築部分**B** の２階倉庫内の状況

１８９



物件３５建物増築部分**B** の２階倉庫内の状況

通路（目的外土地５９１３番１１）

１９０



物件３２部分北東側の状況

物件３２部分

物件３１部分事務所出入口

１９１



物件３２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

１９６



物件３１部分の１階南東側事務室北西側和室の状況

１９７



物件３１部分の１階南東側事務室北西側和室の状況

１９８



物件３１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

１９９



物件３１部分の１階西端和室の状況

２００



物件３１部分の１階トイレ南東側物入内の状況

２０１



物件３１部分の１階トイレの状況

２０２



物件３１部分の１階洗面脱衣所の状況

２０３



物件３１部分の１階浴室の状況

物件３１部分

２０４



物件３１部分の２階広間（宴会場）への出入口付近の状況

２０５



物件３１部分の２階広間（宴会場）の状況

２０６



物件３１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３２部分１階ロビーの状況

２１０



物件３２部分１階ロビーの状況

２１１



物件３２部分１階広間の状況

２１２



物件３２部分１階広間の状況

２１３



物件３２部分１階配膳室（南東側）の状況

２１４



物件３２部分１階配膳室（北西側）の状況

２１５



物件３２部分１階女子トイレの状況

２１６



物件３２部分１階女子トイレの状況

２１７



物件３２部分１階男子トイレの状況

２１８



物件３２部分１階男子トイレの状況

２１９



物件３２部分２階から１階への階段の状況

２２０



物件３２部分２階廊下の状況

２２１



物件３２部分２階客室①の状況

２２２



物件３２部分２階客室①の状況

２２３



物件３２部分２階客室①の状況

２２４



物件３２部分２階客室②の状況

２２５



物件３２部分２階客室②の状況

２２６



物件３２部分２階客室②の状況

２２７



物件３２部分２階客室③の状況

２２８



物件３２部分２階客室③の状況

２２９



物件３２部分２階客室③の状況

２３０



物件３２部分２階客室④の状況

２３１



物件３２部分２階客室④の状況

２３２



物件３２部分２階配膳室の状況

２３３



物件３２部分２階リネン室（北西側）の状況

２３４



物件３２部分２階女子トイレの状況

２３５



物件３２部分２階男子トイレの状況

２３６



物件３２部分３階から２階への階段の状況

２３７



物件３２部分３階の階段上り口付近の状況

２３８



物件３２部分３階の階段上り口付近壁の損傷状況

２３９



物件３２部分３階の廊下の状況

２４０



物件３２部分３階の廊下の状況

２４１



物件３２部分３階客室⑤の状況

２４２



物件３２部分３階客室⑤の状況

２４３



物件３２部分３階客室⑤の状況

２４４



物件３２部分３階客室⑥の状況

２４５



物件３２部分３階客室⑥の状況

２４６



物件３２部分３階客室⑥の状況

２４７



物件３２部分３階客室⑦の状況

２４８



物件３２部分３階客室⑦の状況

２４９



物件３２部分３階客室⑦の状況

２５０



物件３２部分３階客室⑨の状況

２５１



物件３２部分３階客室⑨の状況

２５２



物件３２部分３階客室⑨の天井の損傷個所の状況

２５３



物件３２部分３階客室⑨の状況

２５４



物件３２部分３階客室⑨状況

２５５



物件３２部分３階客室⑨状況

２５６



物件３２部分３階客室⑨状況

２５７



物件３２部分３階配膳室の状況

２５８



物件３２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１０（土地）	金 930,000 円
物件１１（土地）	金 110,000 円
物件１２（土地）	金 330,000 円
物件１３（土地）	金 350,000 円
物件１４（土地）	金 160,000 円
物件１５（土地）	金 350,000 円
物件１６（土地）	金 920,000 円
物件１７（土地）	金 540,000 円
物件１８（土地）	金 1,310,000 円
物件１９（土地）	金 1,240,000 円
物件２０（土地）	金 370,000 円
物件２１（土地）	金 1,060,000 円
物件２２（土地）	金 60,000 円
物件２３（土地）	金 280,000 円
物件２４（土地）	金 1,030,000 円
物件２５（土地）	金 510,000 円

物件２６（土地）	金 220,000 円
物件２７（土地）	金 2,480,000 円
物件２８（土地）	金 900,000 円
物件３０（建物）	金 20,000 円
物件３１（建物）	金 720,000 円
物件３２（建物）	金 1,550,000 円
物件３３（建物）	金 1,610,000 円
物件３４（建物）	金 450,000 円
物件３５（建物）	金 63,780,000 円

1　一括価格は、物件物件１～２８、３０～３５の各不動産について、一括売却(民事執行法６１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３０～３５の土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３０～３５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	種類	所在等	登　記	現況
1	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	坂出市府中町字西福寺 ５９１３番６ 宅地 99.17 ㎡	同左
2	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	坂出市府中町字西福寺 ５９１３番４ 宅地 538.84 ㎡	同左
3	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	坂出市府中町字西福寺 ５９１３番３ 宅地 462.80 ㎡	同左
4	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	坂出市府中町字西福寺 ５９１３番７ 宅地 231.40 ㎡	同左
5	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	坂出市府中町字西福寺 ５９１３番８ 宅地 148.76 ㎡	同左
6	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	坂出市府中町字西福寺 ５９１２番３ 宅地 119.00 ㎡	同左
7	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	坂出市府中町字西福寺 ５９１２番２ 宅地 287.60 ㎡	同左
8	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	坂出市府中町字西福寺 ５９１２番４ 宅地 300.82 ㎡	同左
9	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	坂出市府中町字西福寺 ５９１２番１ 宅地 446.28 ㎡	以下のほかは同左 地目：雑種地
10	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	坂出市府中町字西福寺 ５９１１番 宅地 697.52 ㎡	以下のほかは同左 地目：雑種地
11	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	坂出市府中町字西福寺 ５９１３番１ 宅地 33.05 ㎡	以下のほかは同左 地目：雑種地
12	土地	所　在 地　番 地　目 地　積	坂出市府中町字西福寺 ５９１３番２ 宅地 95.86 ㎡	以下のほかは同左 地目：雑種地

13	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字西福寺 ５９１４番１ 雑種地 261 ㎡	同左
14	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字西福寺 ５９１５番１ 宅地 122.31 ㎡	以下のほかは同左 地目：雑種地
15	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字西福寺 ５９１６番１ 宅地 59.50 ㎡	以下のほかは同左 地目：雑種地
16	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字西福寺 ５９１６番２ 宅地 158.10 ㎡	以下のほかは同左 地目：雑種地
17	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字西福寺 ５９１６番３ 宅地 92.56 ㎡	以下のほかは同左 地目：雑種地
18	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字西福寺 ５９１０番 宅地 978.51 ㎡	以下のほかは同左 地目：溜池・内堤塘
19	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字城山 ６１３１番１ 畑 922 ㎡	以下のほかは同左 地目：雑種地（一部公衆用道路）
20	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字城山 ６１３１番９ 山林 274 ㎡	以下のほかは同左 地目：雑種地
21	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字城山 ６１３０番３ 宅地 791.71 ㎡	同左
22	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字城山 ６１３０番４ 山林 42 ㎡	以下のほかは同左 地目：原野
23	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字城山 ６１３０番８ 宅地 210.00 ㎡	同左
24	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字城山 ６１３１番８ 宅地 1,071.00 ㎡	以下のほかは同左 地目：宅地（一部原野）

25	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字城山 ６１３１番１９ 畑 538 ㎡	以下のほかは同左 地目：宅地（一部原野）
26	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字西福寺 ５８９８番１ 雑種地 59 ㎡	同左
27	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字西福寺 ５８９９番１ 雑種地 671 ㎡	同左
28	土地	所在 地番 地目 地積	坂出市府中町字西福寺 ５８９９番２ 宅地 244.62 ㎡	以下のほかは同左 地目：雑種地
30	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５９１０番地 ５９１０番 居宅 木造瓦・スレート葺平家建 34.71 ㎡	同左
	（附属建物）	符号 種類 構造 床面積	1 居宅 木造コンクリート屋根平家建 16.52 ㎡	滅失しており、不存在
		符号 種類 構造 床面積	2 居宅 木造瓦葺平家建 9.09 ㎡	同左
		符号 種類 構造 床面積	3 浴室 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 4.95 ㎡	滅失しており、不存在
31	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 ㎡ 2階：　149.05 ㎡ 延：　317.53 ㎡	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５９１３番地３ ５９１３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 ㎡ 2階：　198.66 ㎡ 3階：　198.66 ㎡ 延：　560.07 ㎡	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： 1階　約 1063 ㎡ 2階　約 1631 ㎡ 3階　約 1129 ㎡ 延べ　約 3823 ㎡
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５９１３番地３ ５９１３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 ㎡ 2階：　19.76 ㎡ 延：　66.99 ㎡	
	（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 ㎡	
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６１３１番地８ ６１３１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 ㎡ 2階：　45.60 ㎡ 延：　89.30 ㎡	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 ５９１３番４ 公衆浴場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建 1階：　235.17 ㎡ 2階：　861.30 ㎡ 3階：　809.78 ㎡ 延：　1,906.25 ㎡	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	ＪＲ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㎡ 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がりの緩傾斜地 【物件15～17】 面積　：310.16㎡　（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㎡　（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100㎡）、その他は北東向き下がりの傾斜地 【物件26～28】　※水路2本が介在 面積　：974.62㎡　（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・東向き下がりの傾斜地 ※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	上 水 道　　：　あり　　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。 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 ・土壌汚染の有無…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壌汚染のリスクが存する。なお、土壌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　：　-

<table>
<tr><td>床面積　（現況）</td><td>1階　約1,063 ㎡
2階　約1,631 ㎡
3階　約1,129 ㎡
延べ　約3,823 ㎡

（㎡）<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>※建物接合部分</td></tr>
<tr><td>現況用途等</td><td>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</td></tr>
<tr><td>建物の品等</td><td>中品等</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td>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、天井に損傷個所が見受けられ、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。）</td></tr>
<tr><td>建物の利用状況</td><td>・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）</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td>・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。</td></tr>
</table>

（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 ㎡ 2階　約102 ㎡ 3階　約5 ㎡ 延べ　約197 ㎡
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 ㎡
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 ㎡
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　　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　：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 ㎡
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 円/㎡	× 99.8／100	× 100／100	× 100／122	≒	18,000 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）　△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	△5
形状	△5
接面道路	△10
画地規模	△15
溜池・原野状	△20
（相乗積）	△45

（11）

地勢	△5
形状	△20
接面道路	△30
（相乗積）	△47

（12）

地勢	△5
形状	△20
接面道路	△30
（相乗積）	△47

（15～17一括）

形状	△10
（相乗積）	△10

（24、25一括）

接面道路	△10
形状	△20
一部原野状	△70
（相乗積）	△78

（26～28一括）

地勢	△10
水路介在	△10
一部通路	△30
（相乗積）	△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

$$\text{現価率} = [0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{11}{23 + 11}] \times (1 - 0.0)\ \text{(観察減価)} \fallingdotseq 0.36$$

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

$$\text{現価率} = [0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{10}{23 + 10}] \times (1 - 0.0)\ \text{(観察減価)} \fallingdotseq 0.34$$

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 イ		土地利用権等価格（円） 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）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状部分(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 円/㎡ ×　　0.9　　×　　100 ㎡　≒　1,620,000 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－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）

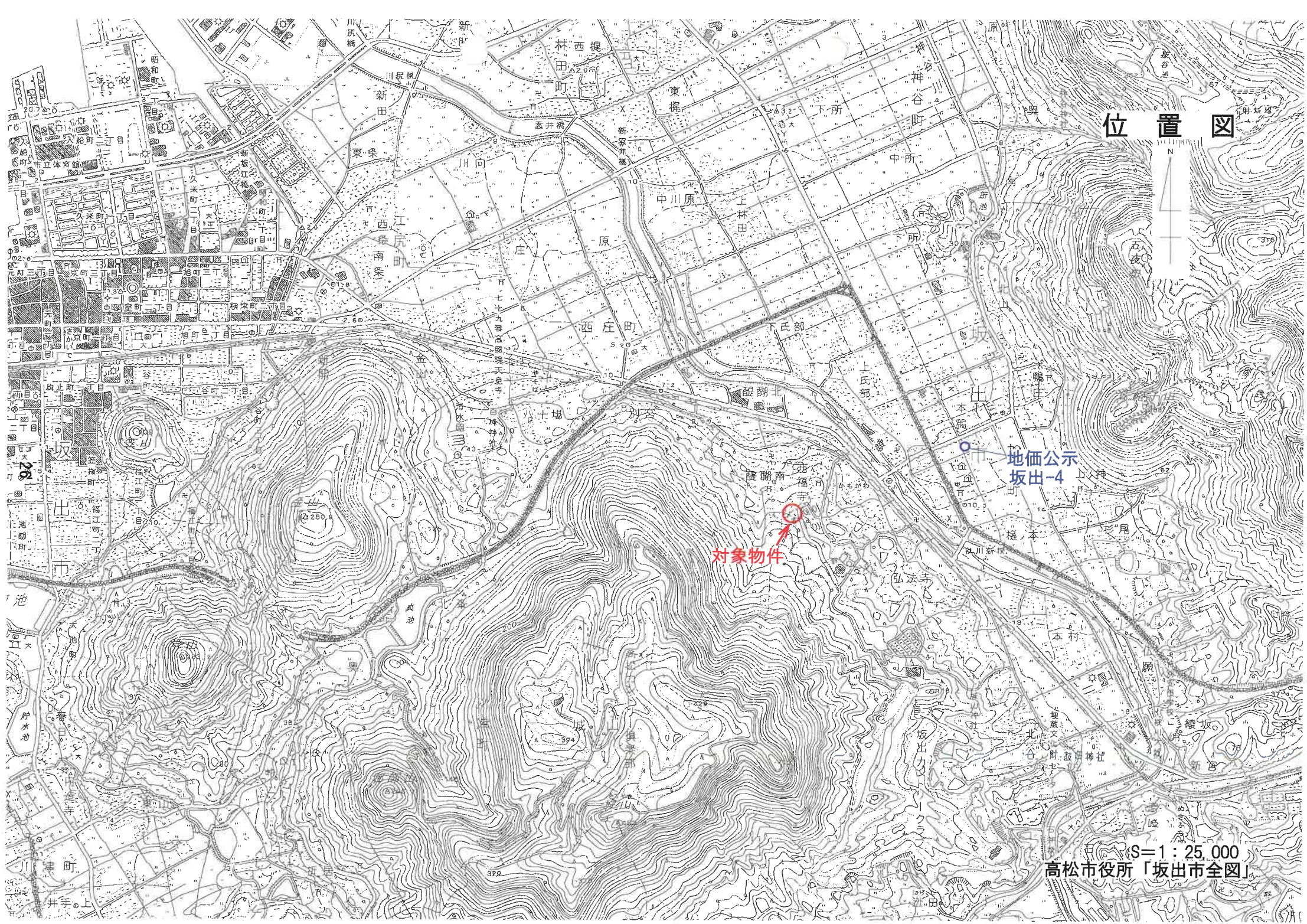
物件1	1,180,123 円
物件2	6,412,196 円
物件3	5,507,320 円
物件4	2,753,660 円
物件5	10,944 円
物件6	1,416,100 円
物件7	3,422,440 円
物件8	3,579,758 円
物件9	5,310,732 円
物件10	8,300,488 円
物件11	393,295 円
物件12	1,140,734 円
物件13	3,105,900 円
物件14	1,455,489 円
物件15	708,050 円
物件16	1,881,390 円
物件17	1,101,464 円
物件18	-
物件19	29,872 円
物件20	2,592 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

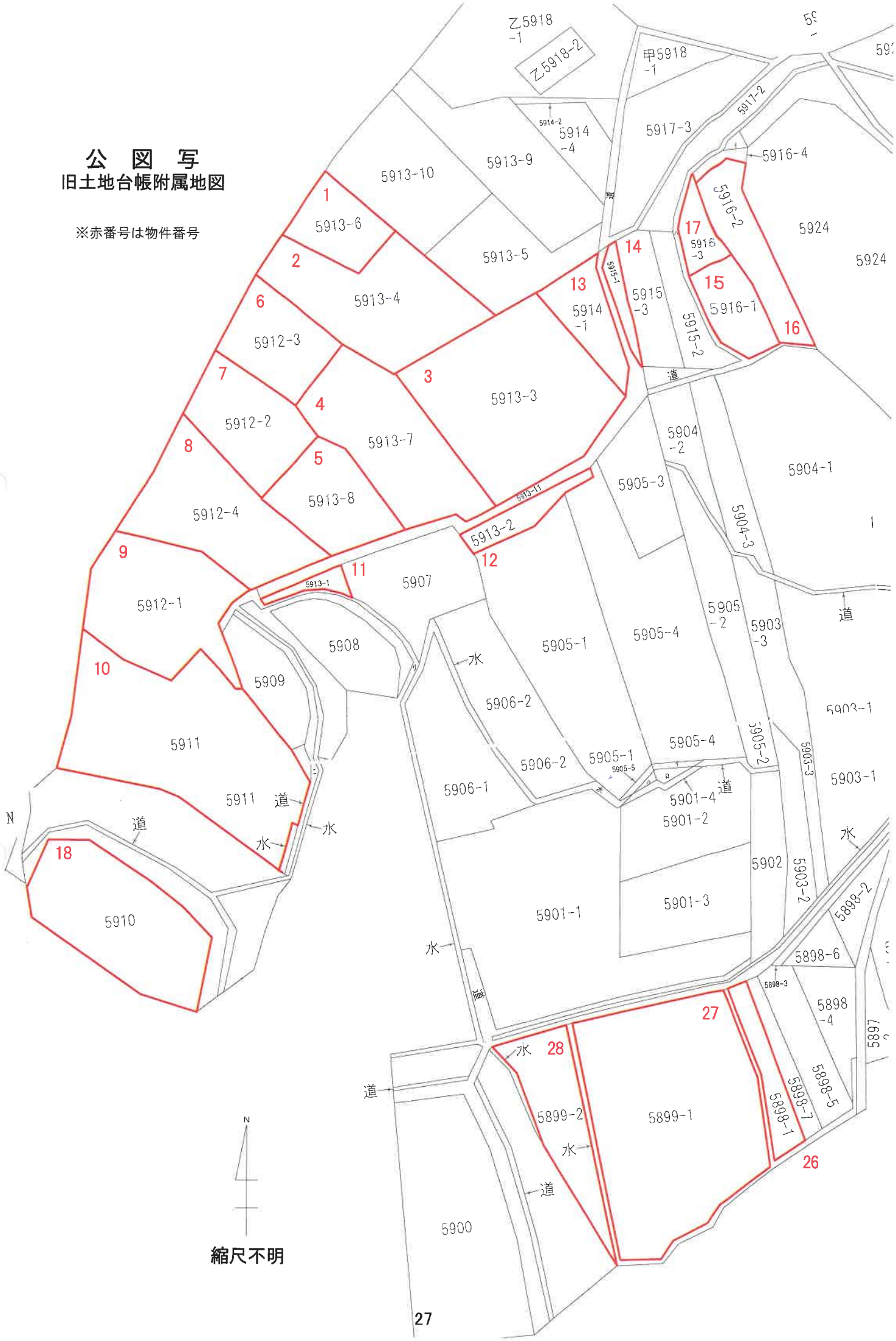
1　位置図
2　公図写
3　建物図面写、各階平面図写
4　土地建物位置関係図
5　建物間取図

以　上


位置図
N
地価公示
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



S- 1／1200

各階平面図

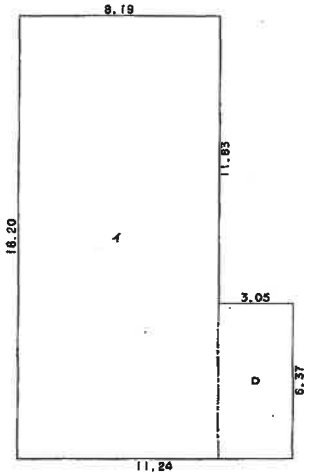
家屋番号	5913-3-3
建物の所在	坂出市府中町字西福寺5913番地3，同番地4

各階平面図

(附録八号―四・五)

1103371

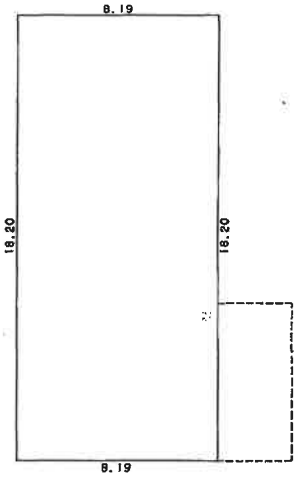
1　階



求積表

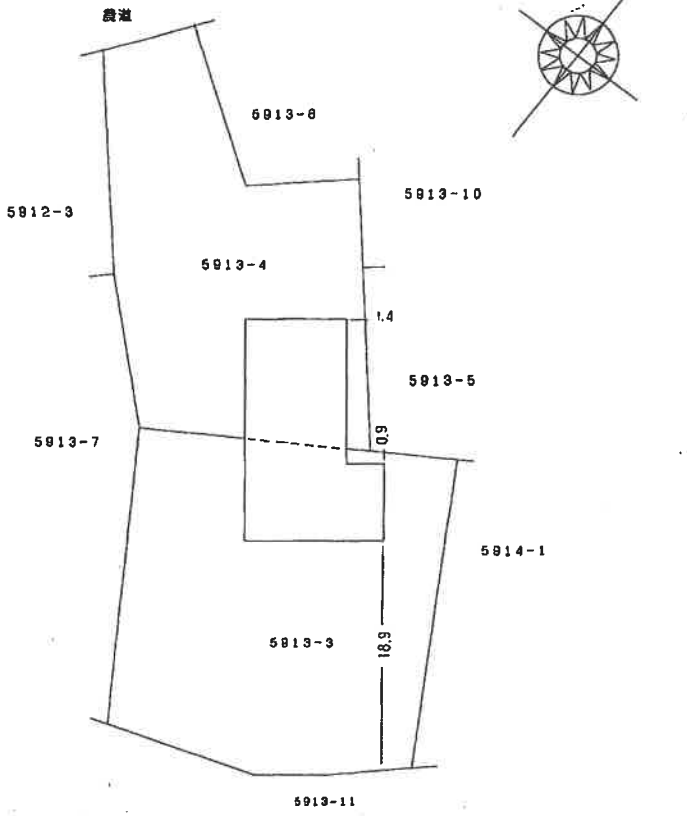
イ	18.20	X 8.19	=	149.0580
ロ	6.37	X 3.05	=	19.4285
合計				168.4865
床面積				168.48 ㎡

2　階



求積表

18.20	X 8.19	=	149.0580
			149.0580
床面積			149.05 ㎡



※Ba判をA4判に縮小　（以下同じ）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

（香川県土地家屋調査士会用紙）

H14.3.11

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成14年 3月 11日 登記

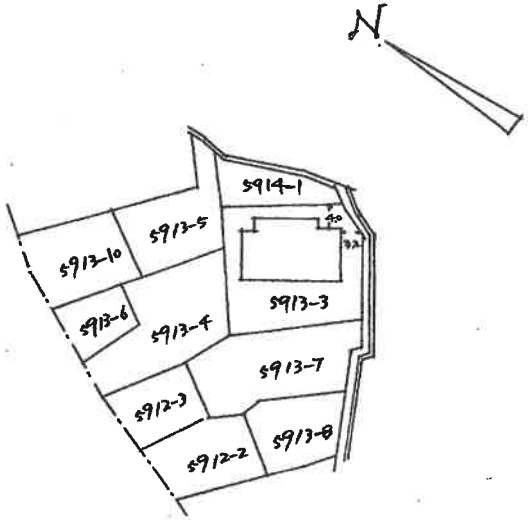
家屋番号	5913-3-2
建物の所在	坂出市府中町字西福寺5913-3

建物図面

附録第八号ノ七

1103369

昭和 43年 5月 28日	作製年月日
作製者	[redacted]



縮尺	1/1200

(香川県土地家屋調査士会専用) 43

S43.6.11

家屋番号	5913-3-2
建物の所在	坂出市府中町字西福寺5913-3

各階平面図

附録第八号ノ八

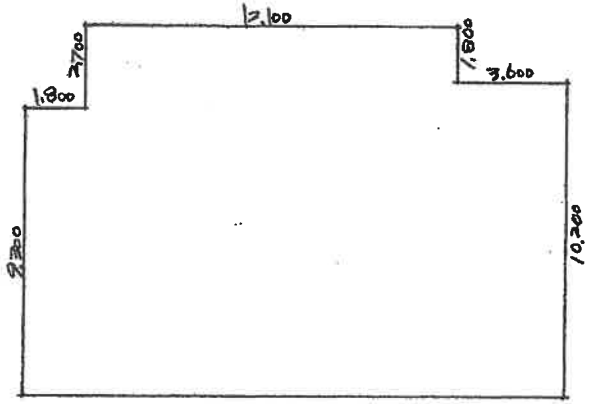
1103370

昭和	作製年月日
43年5月28日	

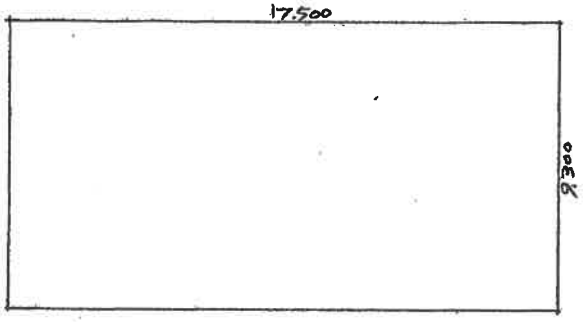
作製者

[redacted]

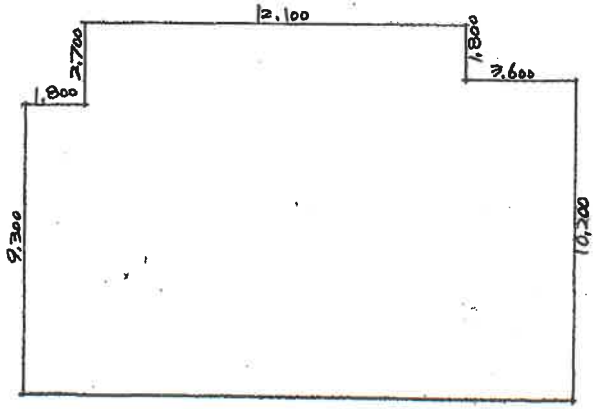
3階



1階



2階



1階床面積

17.50 × 9.30 = 162.75 ㎡

2階床面積

10.20	× 3.60	=	36.72 ㎡
12.10	× 12.00	=	145.20
9.30	× 1.80	=	16.74
計			198.66

3階床面積

10.20	× 3.60	=	36.72 ㎡
12.10	× 12.00	=	145.20
9.30	× 1.80	=	16.74
計			198.66

縮尺	1/200(m)

S43.6.11

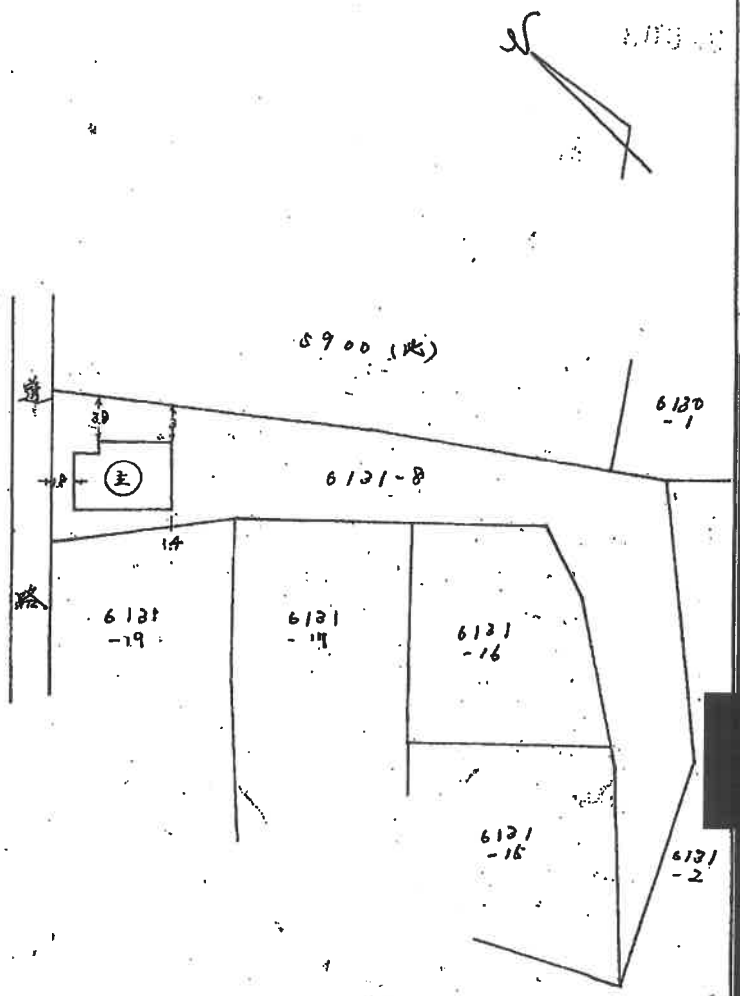
31

家屋番号	~~府中町~~ 6131－8
建物の所在	坂出市府中町字城山6131－8

建物図面

附録第八号ノ七

1103604



昭和 45年 11月 11日	作製年月日
作製者	[redacted]

縮尺	1/500(m)

(香川県土地家屋調査士会専用)

S45.11.18

家屋番号	~~府中町~~ 6131－8
建物の所在	坂出市府中町字城山 6131－8

各階平面図

附録第八号ノ八

昭和 45 年 11 月 10 日	作製年月日
作製者	[redacted]

1103605

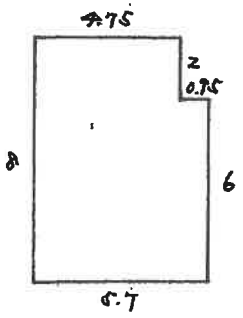
1階

2 × 4.75 = 9.50

6 × 5.7 = 34.20

計 43.70 (m²)

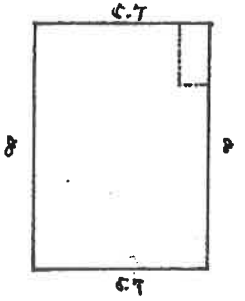
床面積 43.70 m²



2階

8 × 5.7 = 45.60 (m²)

床面積 45.60 m²



縮尺	1/200(m)

(香川県土地家屋調査士会専用)

S45.11.18

33

各階平面図

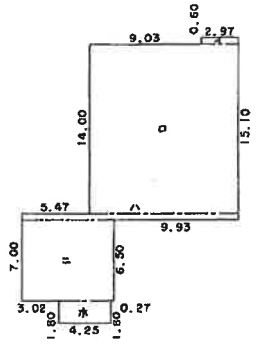
1103372

家屋番号	5913-4
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

建物図面
各階平面図

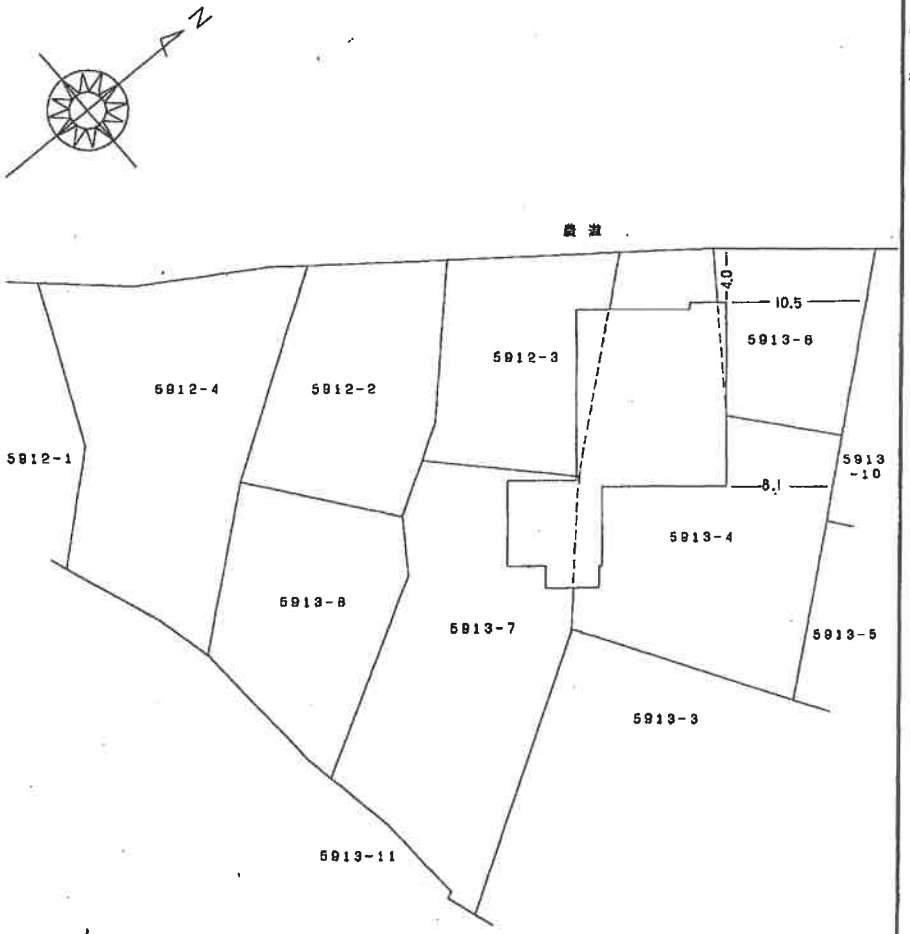
（附録八号―四・五）

1 階



求積表

イ	0.60	X 2.97	=	1.7820
ロ	14.00	X 12.00	=	168.0000
ハ	0.50	X 17.47	=	8.7350
ニ	6.50	X 7.54	=	49.0100
ホ	1.80	X 4.25	=	7.6500
	合計			235.1770
	床面積			235.17 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/500

申請人	[redacted]	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

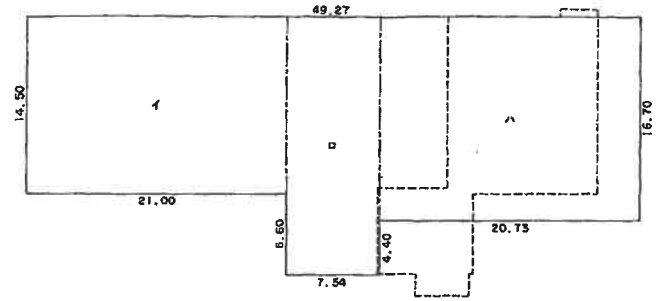
各階平面図

1103373

家屋番号	5913-1
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

（附録八号ー四・五）

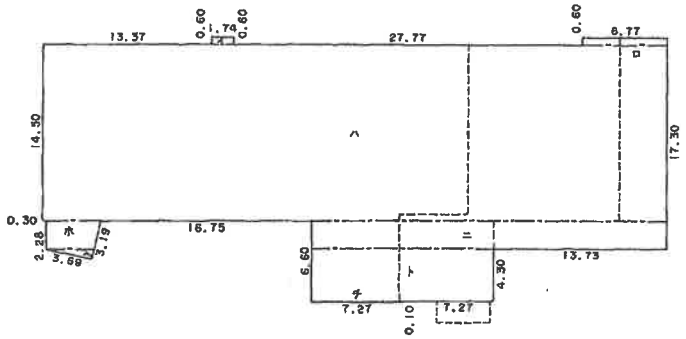
3階



求積表

イ	14.50	X 21.00	=	304.5000
ロ	21.10	X 7.54	=	159.0940
ハ	16.70	X 20.73	=	346.1910
合計				809.7850
床面積				809.78 ㎡

2階



求積表

イ		0.60	X	1.74	=	1.0440
ロ		0.60	X	6.77	=	4.0620
ハ		14.50	X	49.65	=	719.9250
ニ		2.20	X	28.27	=	62.1940
ホ	(4.33 +	3.79)	X	2.28 X 1/2	=	9.2568
ヘ		0.83	X	3.79 X 1/2	=	1.57285
ト		4.30	X	14.54	=	62.5220
チ		0.10	X	7.27	=	0.7270
合計						861.30365
床面積						861.30 ㎡

35

作製者	[redacted]	縮尺	1/500

（香川県土地家屋調査士会用紙）

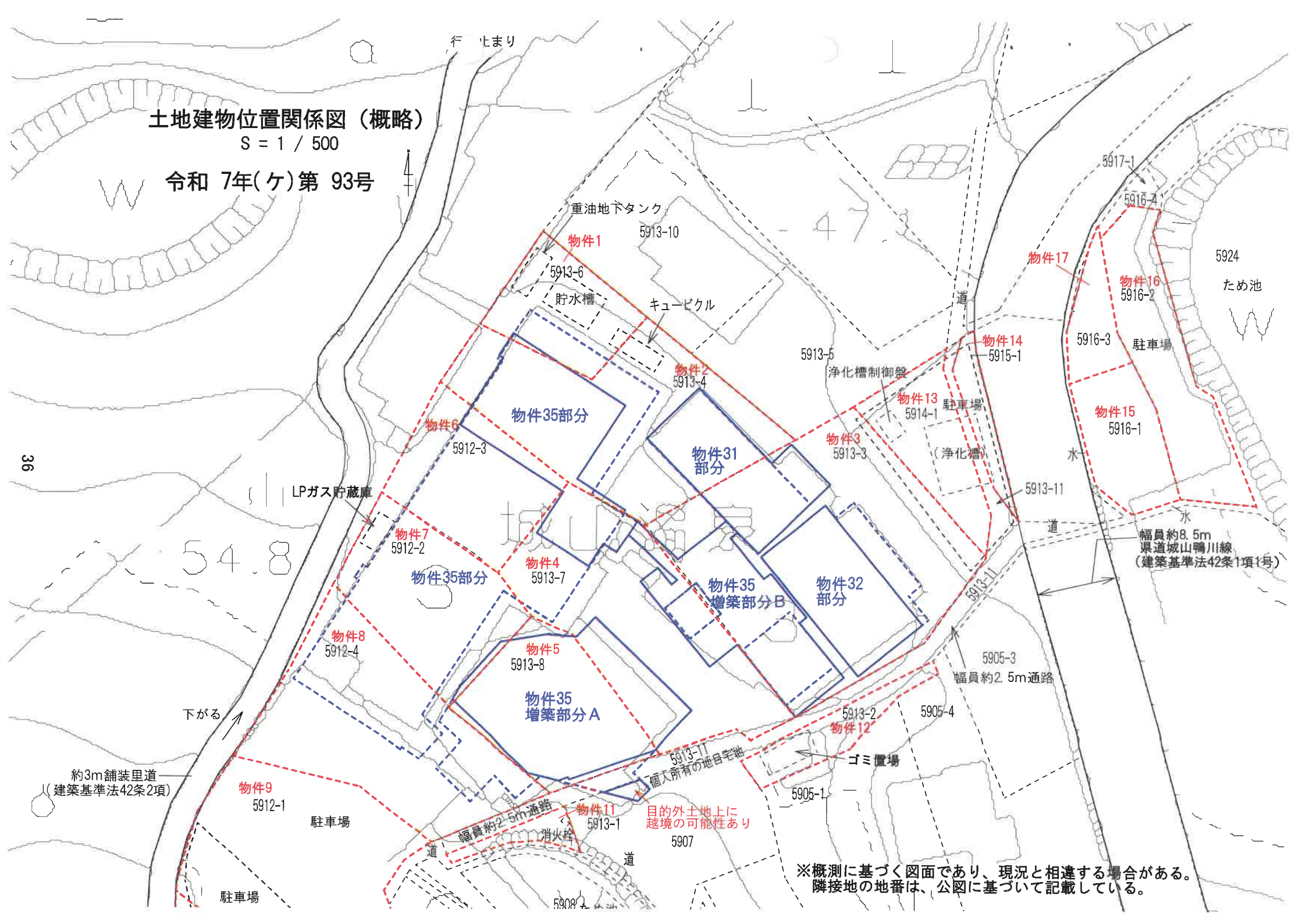
H14.3.11

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

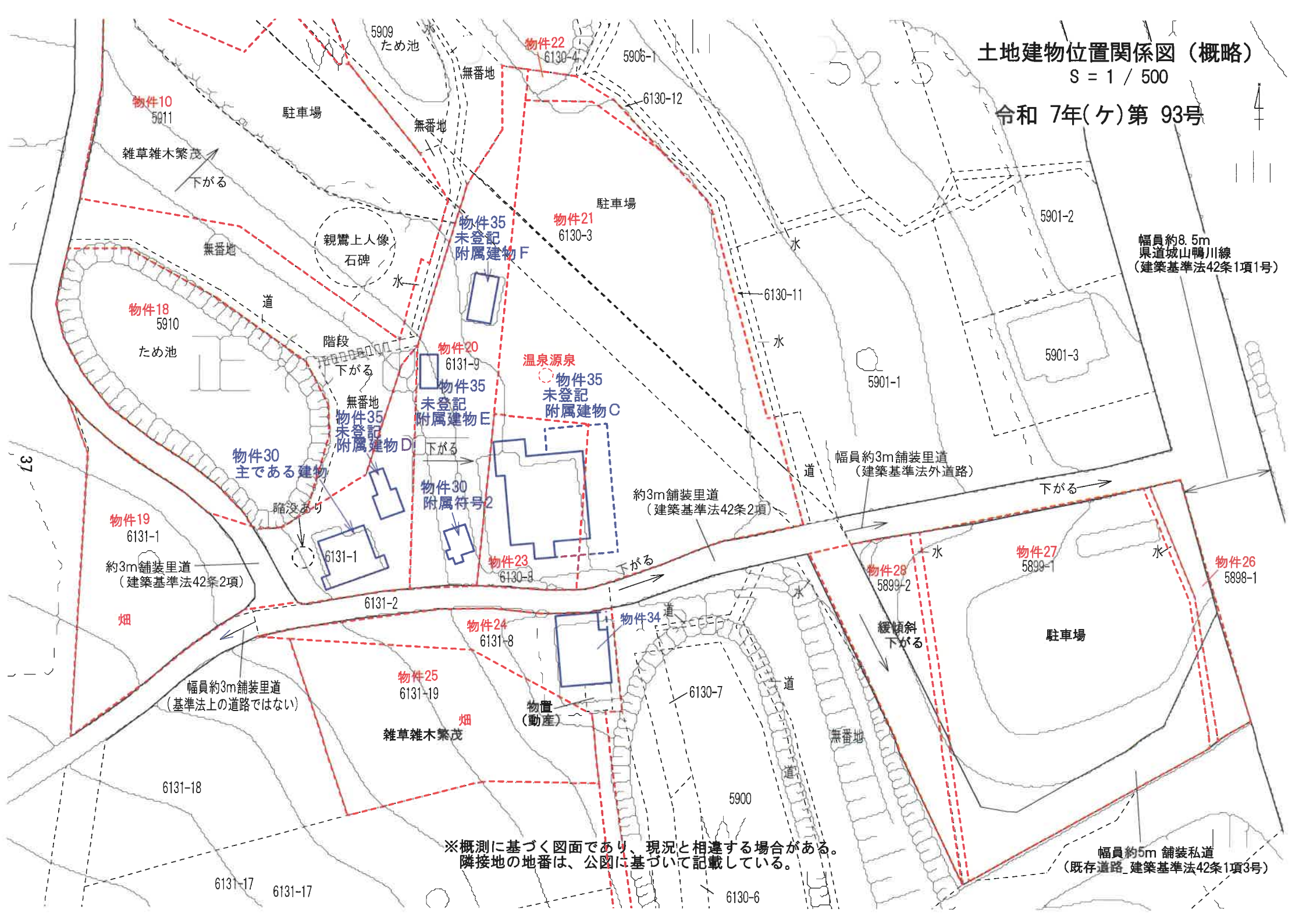
土地建物位置関係図（概略）

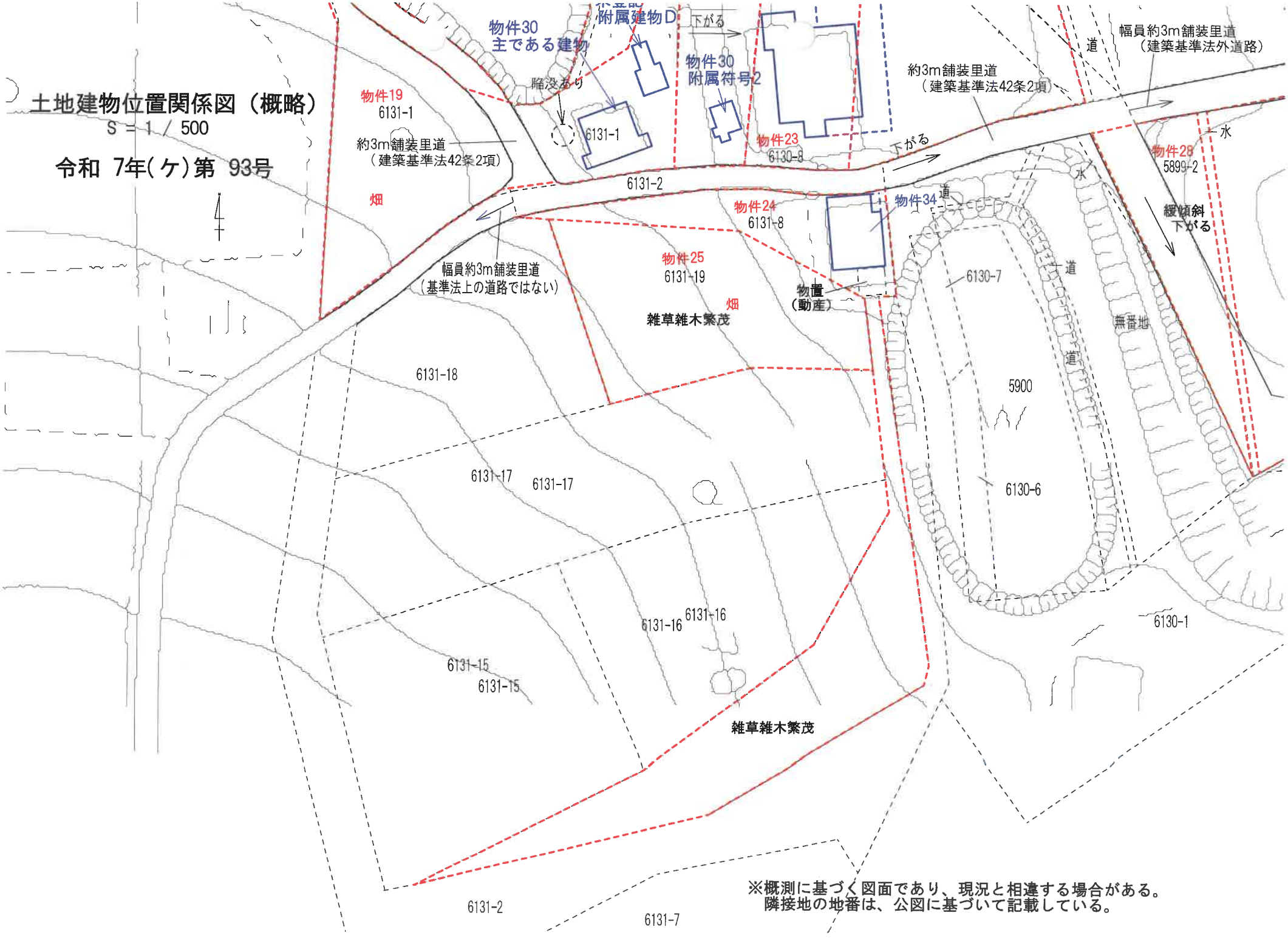
S = 1 / 500

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
物件10
5911
駐車場
雑草雑木繁茂
下がる
5909
ため池
水
無番地
物件22
6130-4
5906-1
6130-12
駐車場
物件21
6130-3
物件35
未登記
附属建物F
親鸞上人像
石碑
水
無番地
道
物件18
5910
ため池
階段
下がる
物件20
6131-9
温泉源泉
物件35
未登記
附属建物C
物件35
未登記
附属建物E
無番地
物件35
未登記
附属建物D
下がる
物件30
主である建物
陥没あり
物件30
附属符号2
6131-1
物件19
6131-1
約3m舗装里道
（建築基準法42条2項）
物件23
6130-8
下がる
6131-2
畑
物件24
6131-8
物件34
道
物件25
6131-19
畑
雑草雑木繁茂
幅員約3m舗装里道
（基準法上の道路ではない）
物置
（動産）
6130-7
道
無番地
道
6131-18
5900
6131-17
6131-17
6130-6
6130-11
水
5901-1
5901-2
5901-3
幅員約8.5m
県道城山鴨川線
（建築基準法42条1項1号）
道
幅員約3m舗装里道
（建築基準法外道路）
約3m舗装里道
（建築基準法42条2項）
下がる
物件28
5899-2
水
物件27
5899-1
水
物件26
5898-1
緩傾斜
下がる
駐車場
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。



※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。

建物間取図（概略）

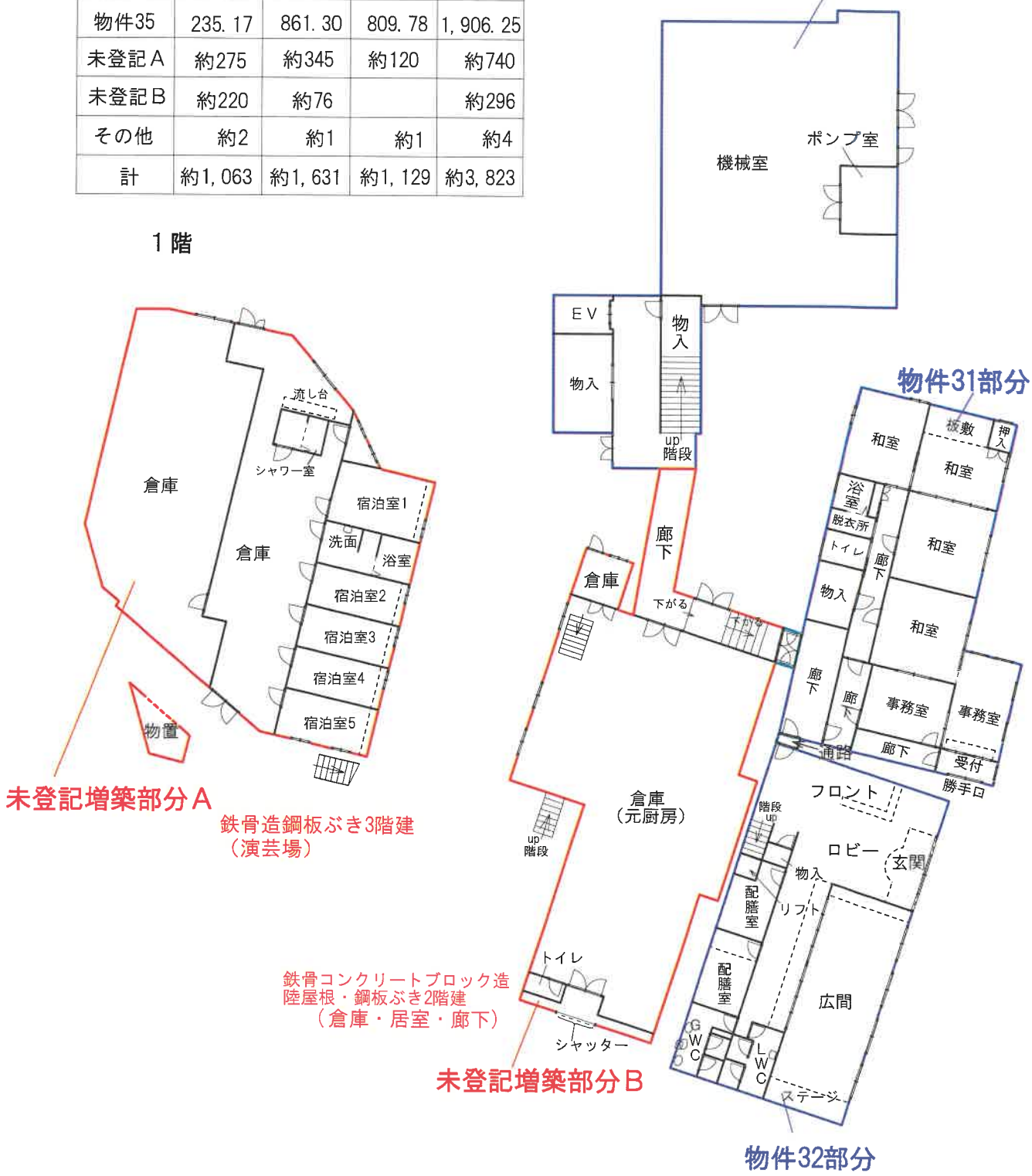
S = 1 / 300

令和7年(ケ)第93号

一体建物の概測床面積　　（単位：㎡）

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。

建物間取図（概略）

S = 1 / 300

令和7年(ケ)第93号

２階



※概略図であり、現況と相違する場合がある。

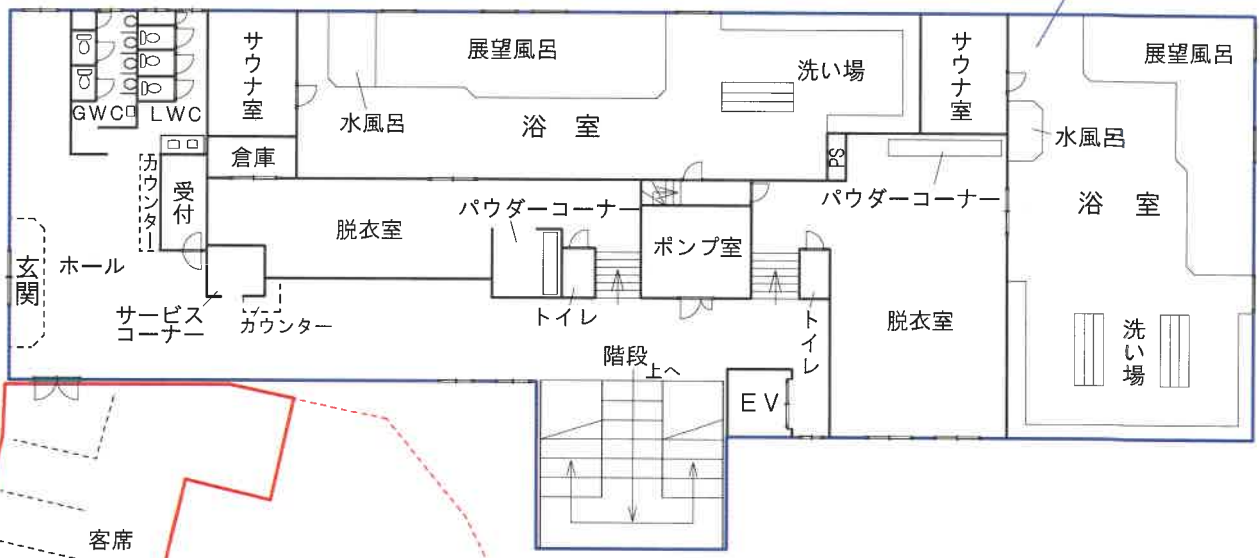
建物間取図（概略）

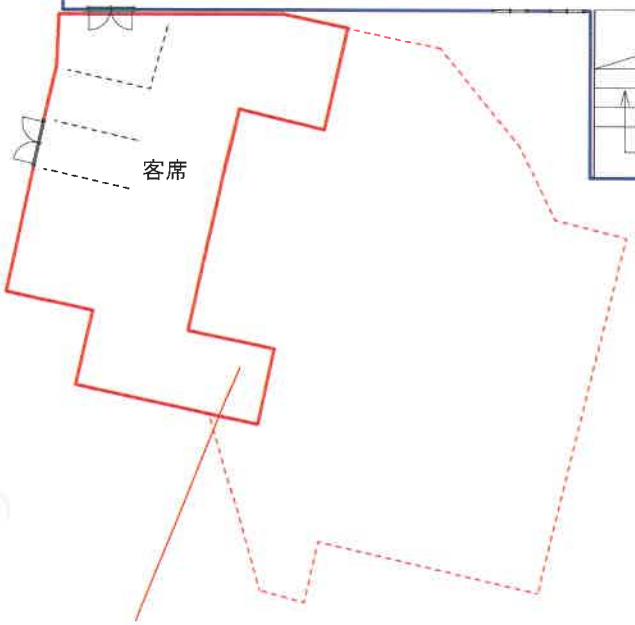
S = 1 / 300

令和7年(ケ)第93号

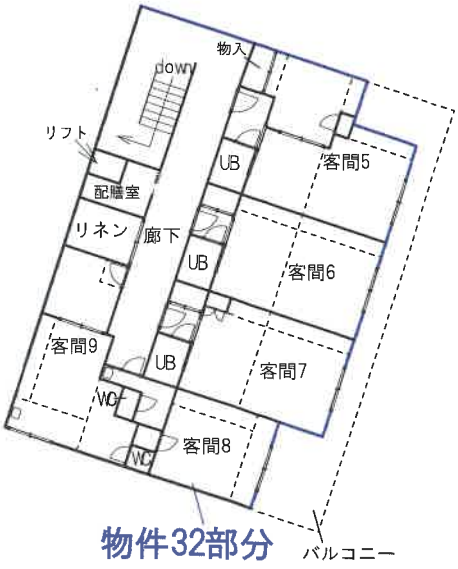
3階

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。

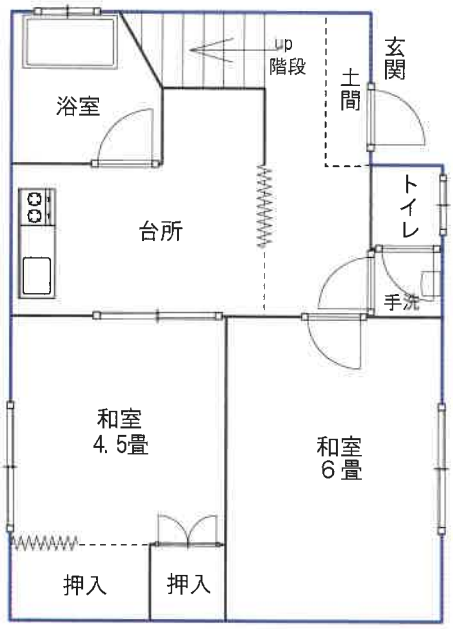
建物間取図（概略）

S = 1 / 100

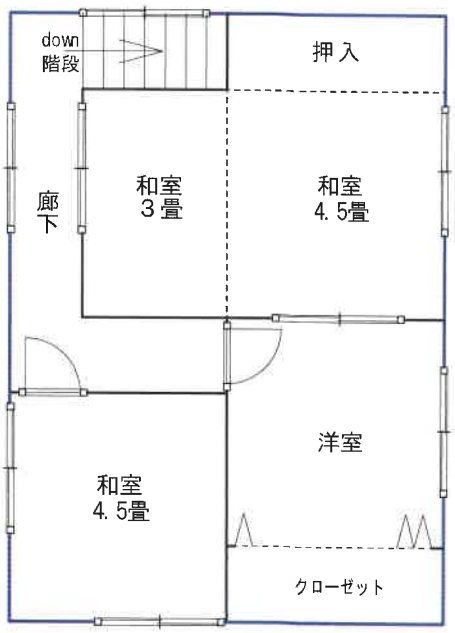


令和 7（ケ）第 93号
物件 34
主である建物

1階



2階



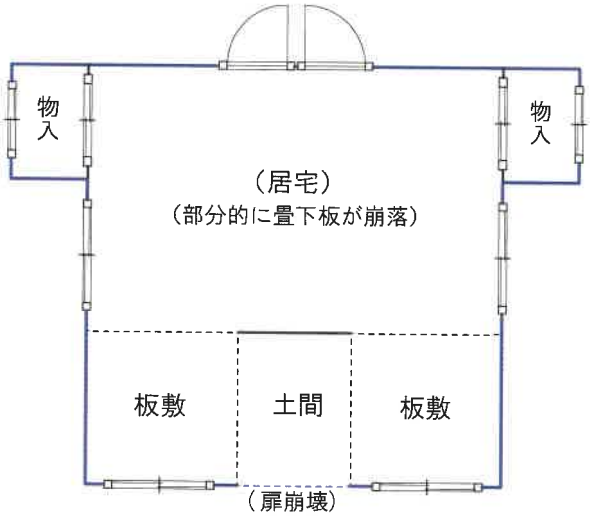
※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

S = 1 / 100

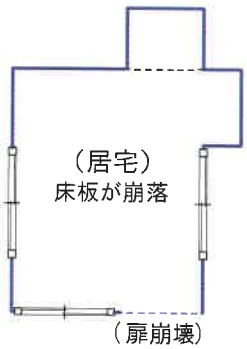
令和 7（ケ）第 93号

物件30
主である建物





物件30
附属建物符号2





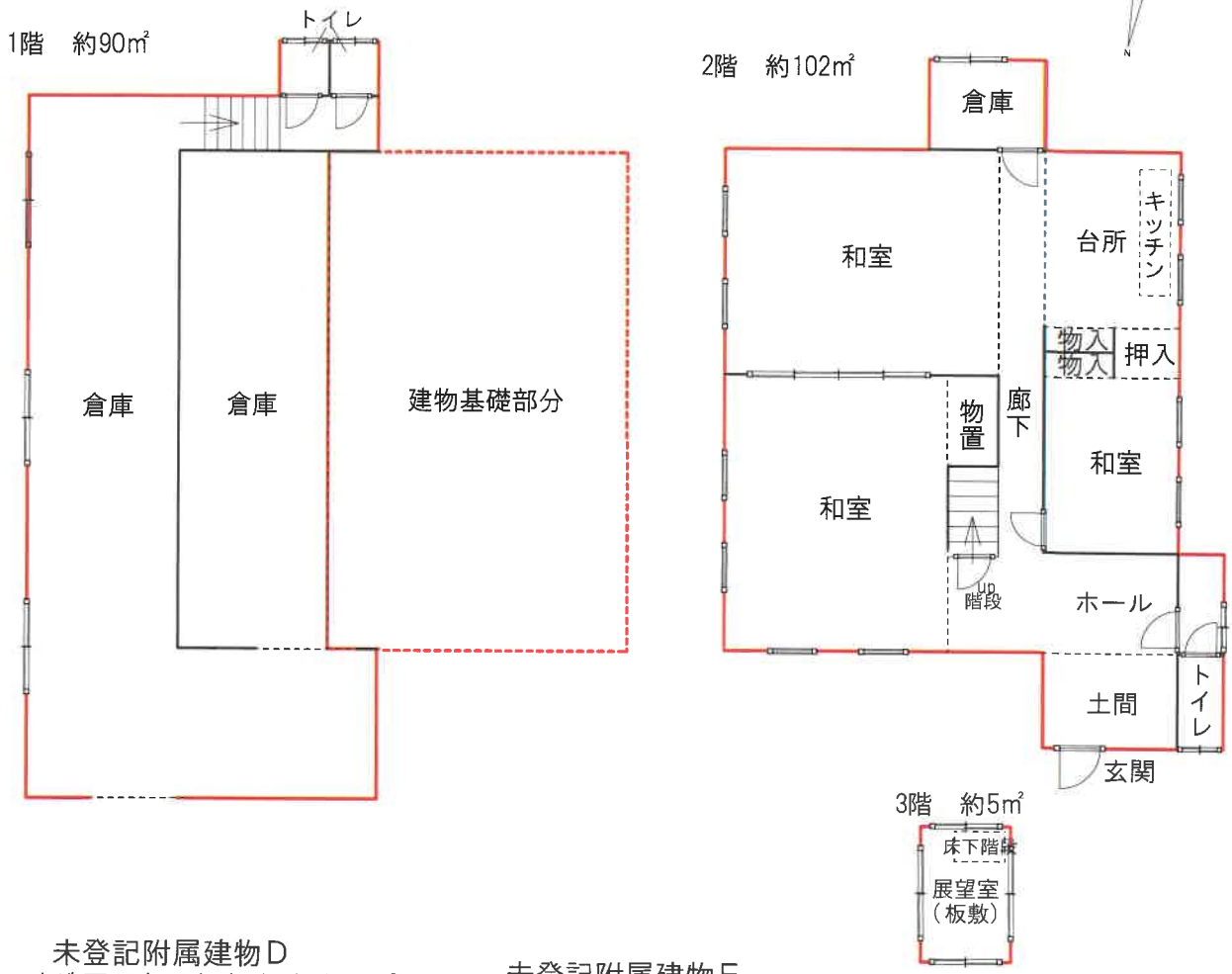
※概略図であり、現況と相違する場合がある。

建物間取図（概略）

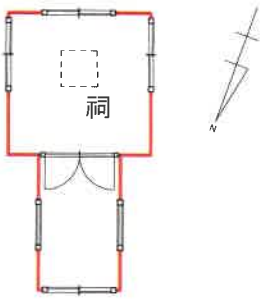
S = 1 / 150

令和 7（ケ）第 93号
物件35

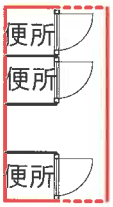
未登記附属建物Ｃ　木造瓦ぶき3階建（居宅）　延床面積　約107㎡



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。