

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17日
 甲府地方裁判所民事部執行係
 裁判所書記官 竹 内 大 輔

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 7月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16日 午前10時00分 場 所 甲府地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月13日 午前10時00分 場 所 甲府地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 7月17日 午前 9時30分から 令和 8年 7月22日 午後 4時30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, 株式会社商工組合中央金庫, 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 6月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 115番
地 目 宅地
地 積 935.34平方メートル
所有者 有限会社三星商事

2 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 116番
地 目 宅地
地 積 946.25平方メートル
所有者 大和商事株式会社

3 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 117番
地 目 宅地
地 積 940.85平方メートル
所有者 大和商事株式会社

4 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 118番
地 目 宅地
地 積 933.14平方メートル
所有者 大和商事株式会社



物件目録

5 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東 115番地、116番地、117番地、118番地

家屋 番号 115番の1

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造陸屋根7階建

床 面 積

1階	1194.59	平方メートル
2階	1093.38	平方メートル
3階	866.69	平方メートル
4階	866.69	平方メートル
5階	466.73	平方メートル
6階	64.70	平方メートル
7階	47.55	平方メートル

(現況)

床 面 積

1階	1194.59	平方メートル
2階	1093.38	平方メートル
3階	866.69	平方メートル
4階	866.69	平方メートル
5階	466.73	平方メートル
6階	64.70	平方メートル
7階	約44.55	平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 寄宿舍

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積

1階	36.00	平方メートル
2階	36.00	平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 食堂・更衣室
符 号 3
種 類 寄宿舍
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 28.00平方メートル
2階 28.00平方メートル

(現況)

種 類 休憩室

所有者 大和商事株式会社

6 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 10番
地 目 宅地
地 積 939.62平方メートル

所有者 大和商事株式会社

7 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東 10番地
家屋 番号 10番
種 類 寄宿舍 車庫
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 121.33平方メートル
2階 141.64平方メートル
3階 141.54平方メートル
4階 14.03平方メートル

所有者 大和商事株式会社



物件明細書

令和 8年 1月19日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹内 大輔

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 7】

富士技研株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される。

【物件番号2～4, 6】

富士技研株式会社が占有している。同人の賃借権は対抗要件を有していない。

【物件番号1】

転借人富士技研株式会社が占有している。転貸人大和商事株式会社の賃借権は抵当権に後れる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～7】

売却基準価額は、温泉権を含めないで定められている。

《 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」を御覧ください。
- 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 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 115番
地 目 宅地
地 積 935.34平方メートル

所有者 有限会社三星商事

2 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 116番
地 目 宅地
地 積 946.25平方メートル

所有者 大和商事株式会社

3 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 117番
地 目 宅地
地 積 940.85平方メートル

所有者 大和商事株式会社

4 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 118番
地 目 宅地
地 積 933.14平方メートル

所有者 大和商事株式会社



物件目録

5 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東 115番地、116番地、117番地、118番地

家屋 番号 115番の1

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造陸屋根7階建

床 面 積

1階	1194.59	平方メートル
2階	1093.38	平方メートル
3階	866.69	平方メートル
4階	866.69	平方メートル
5階	466.73	平方メートル
6階	64.70	平方メートル
7階	47.55	平方メートル

(現況)

床 面 積

1階	1194.59	平方メートル
2階	1093.38	平方メートル
3階	866.69	平方メートル
4階	866.69	平方メートル
5階	466.73	平方メートル
6階	64.70	平方メートル
7階	約44.55	平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 寄宿舍

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積

1階	36.00	平方メートル
2階	36.00	平方メートル

(現況)



物件目録

種類 食堂・更衣室
符号 3
種類 寄宿舍
構造 木造スレート葺2階建
床面積 1階 28.00平方メートル
2階 28.00平方メートル

(現況)

種類 休憩室

所有者 大和商事株式会社

6 所在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地番 10番
地目 宅地
地積 939.62平方メートル

所有者 大和商事株式会社

7 所在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東 10番地

家屋番号 10番

種類 寄宿舍 車庫

構造 鉄骨造陸屋根4階建

床面積 1階 121.33平方メートル
2階 141.64平方メートル
3階 141.54平方メートル
4階 14.03平方メートル

所有者 大和商事株式会社



令和7年(ケ)第69号

令和7年7月24日受理
令和7年9月1日提出

現況調査報告書

甲府地方裁判所

執行官 福田行宏 印

(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 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 115番
地 目 宅地
地 積 935.34平方メートル

所有者 有限会社三星商事

2 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 116番
地 目 宅地
地 積 946.25平方メートル

所有者 大和商事株式会社

3 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 117番
地 目 宅地
地 積 940.85平方メートル

所有者 大和商事株式会社

4 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 118番
地 目 宅地
地 積 933.14平方メートル

所有者 大和商事株式会社



物 件 目 録

5 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東 115番地、116番地、117番地、118番地

家屋 番号 115番の1

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造陸屋根7階建

床 面 積

1階	1194.59	平方メートル
2階	1093.38	平方メートル
3階	866.69	平方メートル
4階	866.69	平方メートル
5階	466.73	平方メートル
6階	64.70	平方メートル
7階	47.55	平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 寄宿舍

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積

1階	36.00	平方メートル
2階	36.00	平方メートル

符 号 3

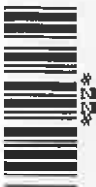
種 類 寄宿舍

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積

1階	28.00	平方メートル
2階	28.00	平方メートル

所有者 大和商事株式会社



物 件 目 録

6 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 10番
地 目 宅地
地 積 939.62平方メートル

所有者 大和商事株式会社

7 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東 10番地
家屋 番号 10番
種 類 寄宿舍 車庫
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 121.33平方メートル
2階 141.64平方メートル
3階 141.54平方メートル
4階 14.03平方メートル

所有者 大和商事株式会社



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	笛吹市石和町川中島 116番地
土地	物件 1～4
現況地目	■宅地（物件 1～4） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	（概ね）土地建物位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者（富士技研株式会社） 上記の者が、主に 下記（物件 5 の主従の）建物の敷地・駐車場として、主に使用・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	1 物件 1～3 の宅地は、物件 5 の主たる建物（旅館）の敷地と、主に宿泊客用の第 1 駐車場（バス 4 台分と乗用車 20 台分の駐車区画）に、一体として供されているため、各土地間の境界線が、外観上は判然としていない。 また、物件 4 の宅地は、物件 5 の附属建物 2 棟（食堂・更衣室・休憩室）の敷地と、ホテル事業に係る取引業者用の駐車スペースに主に供されている。 2 本件物件は、用水沿いの温泉街を中心とする観光商業地域である「石和温泉街」に立地しており、笛吹川の堤防敷（国道 411 号線）に沿った当該地域には、住宅地や果樹畑などに混じって、中低層の宿泊施設が散見される。
建物	物件 5
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載と概ね同一である。 ■公簿上の記載と次の点が異なる。 ・主たる建物 7 階の床面積：約 44.55㎡ ・符号 2 附属建物の種類 食堂・更衣室 ・符号 3 附属建物の種類 休憩室
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者（富士技研株式会社） 上記の者が、主たる建物を旅館として、2 棟の附属建物を食堂・更衣室・休憩室として、それぞれ使用・管理・占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり

<p>上記以外の敷地 (目的外土地)</p>	<p>■ない □ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)</p>
<p>その他の事項</p>	<p>1 「ホテル花京」と称する宿泊施設に供されている主たる建物は、昭和57年3月新築・合棟、昭和60年3月一部取毀、昭和60年9月増築 (いずれも登記上の表示) の7階建の高層建物であるが、宿泊客に開放されている範囲については、東館 (1～4階部分) と西館 (1～5階部分) に区分されている。</p> <p>また、比較的小規模である6・7階部分は、5階部分の屋上に設けられており (13枚目の平面図を参照)、主に機械室に供されている。</p> <p>主たる建物 (ホテル本棟) については、新築後40年余を経過しており、適宜の補修はなされている模様であるが、外壁の塗装の剥げ・配管関係の劣化による湯錆び・内壁のクロスの色褪せなどの、手当てが手付かずの、経年相応の損耗箇所が認められた。</p> <p>なお、従業員からの聴取によると、占有者 (富士技研株式会社) によって、各客室 (1室を除いた残りの35室分) のエアコンの入れ替えや、調理機器の新調がなされた模様だが、各階ホール等の共用エアコンまでは、手当てが及ばず、稼働不調のために扇風機を使用している箇所が多いとのことである。</p> <p>2 「ホテル花京」の概況は下記のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・創業年月 昭和57年3月 ・客室数 36室 (全室和室) ・収容人員 約200名 ・客室設備 冷暖房, 冷蔵庫, テレビ, 金庫, バス, トイレ等 (写真41～46, 49・50) ・館内施設 ロビー (写真17・18), 売店 (写真20), クラブ・喫茶店 (写真21), 温泉大浴場・露天風呂 (写真24～30), 宴会場 (写真34～36), 料亭 (写真37～40) 等 ・温泉 山梨県企業局石和温泉管理事務所が所管する源泉を給湯しており同事務所作成の書面によると、本ホテルについては、5口の温泉権を契約している模様である。なお、大浴場に存した掲示物によると、アルカリ性単純温泉の泉質で、湧出地における泉温は43.6℃である。 <p>3 ホテルの従業員用に供されている附属建物2棟のうち、食堂・更衣室である符号2附属建物は、平成3年2月 (登記上の表示) の建築であり、また、休憩室である符号3附属建物は、平成5年7月 (登記上の表示) の建築である。なお、符号1附属建物は取り毀されて、現存しない。</p> <p>この附属建物2棟についても、外壁の損傷・床の軋みなどの、経年相応の損耗箇所が認められた。</p> <p>4 20枚目の間取図中に表示のとおり、主たる建物の7階部分の一部 (約3㎡) を、約5年前に取り毀しているため、現況床面積は、約44.55㎡と認めた。</p>

執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 〔 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	(概ね)土地建物位置概略図のとおり	

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	笛吹市石和町川中島 116番地	
土地	物件 6	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形状	(概ね)土地建物位置概略図のとおり	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(富士技研株式会社) 上記の者が、主に下記(物件7の)建物の敷地・駐車場として、使用・管理・占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	前記ホテル事業の補完的施設地として、物件7の建物(寄宿舍・車庫)の敷地と、主に宿泊客用の第2・第3駐車場(乗用車26台分の駐車区画)に共用されている。	
建物	物件 7	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と概ね同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(富士技研株式会社) 上記の者が、本建物を寄宿舍・車庫として、使用・管理・占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	

その他の事項	ホテルの従業員寮に供されている本建物は、昭和62年7月（登記上の表示）の建築であり、1階部分を車庫等に、2・3階部分を寮（ホテル従業員からの聴取によると、両階に、間取りがおおよそ同様の6室宛の個室がある。）に、4階部分を塔屋に、それぞれ主に供している。 なお、壁の亀裂などの経年相応の損耗箇所が認められた。				
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	地方裁判所 保管開始日	支部 平成 年 月 日	令和 年()第 号	
土地建物の位置関係	(概ね) 土地建物位置概略図のとおり				

占有者及び占有権原

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
1 ～ 7	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 富士技研株式会社	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	令5.8.1 ----- -	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	-	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 720,000 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 (なし)	主な占有状況: 旅館・寄宿 舎等とその敷地, 駐車場 下記①・②のとおり

① この賃貸借は、売主（所有者）大和商事株式会社 と、買主 富士技研株式会社 との間の、物件1～7の全土地建物（温泉権を含む）を主目的とする、令和5年6月22日付け売買契約を基としており、その売買代金の支払いが完了するまでの期間に限って、これら全物件を賃貸借に供するとする契約内容である。

なお、物件1の宅地に限り、その所有者は他者（有限会社三星商事）であるが、上記売買においては、大和商事株式会社が有限会社三星商事の代理人として、その責において、物件2～7の土地建物と同時に引き渡すものとしている。

よって、物件1の宅地（温泉権を含む）を主目的とする、原賃貸人 有限会社三星商事 と、原賃借人 大和商事株式会社 との間の、原賃貸借契約（※）を前提に、上記欄内に表示した占有状況は、転貸人 大和商事株式会社 と、転借人 富士技研株式会社 との間の、転貸借契約によるものである。

※ 原賃貸借契約の概要 占有開始 平成26年10月1日
賃料 月額 220,000円
敷金・保証金 契約書には記載なし

② 上記契約の当事者双方の代理人弁護士からの聴取によると、上記売買代金の支払未了を理由として、貸主（大和商事株式会社）による不動産明渡等請求訴訟（当庁・令和7年（ワ）第148号事件）が係属し、本件調査時点では、上記賃貸借契約自体の存続が争われている模様であるが、本件競売手続の進行に伴って、その訴えの利益自体が乏しくなり、これまでの賃貸借関係に依拠する富士技研株式会社の占有の帰趨については、おって、買受人に委ねられる可能性が大きくなると思われる。

※ 前頁のチェック項目の内容は、次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
当ホテルの従業員	<p>1 本件物件の利用関係は、本報告書に記載のとおりです。</p> <p>2 現状、「ホテル花京」の宿泊客の大方は、インバウンド関連の外国人旅行者が占めており、日本人の宿泊客はごく少数に限ります。 なお、外国人旅行者の方は、素泊まりで団体宿泊しているために現状、ホテル内の売店・喫茶店等の共用施設は営業していません。</p> <p>3 「ホテル花京」の従業員は、パートさんを含めて、最盛期で約70名にも及んでいましたが、現状は、約8名で切り盛りしている寂しい状況にあります。</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月1日（金） 13：00－16：00	物件所在地 （1回目）	現地確認，写真撮影 ホテル従業員と面談，現況調査期日等通知（口頭告知） ＜評価人同行＞
7年8月4日（月） ：－：	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て 不動産登記事項証明書交付請求（郵送）

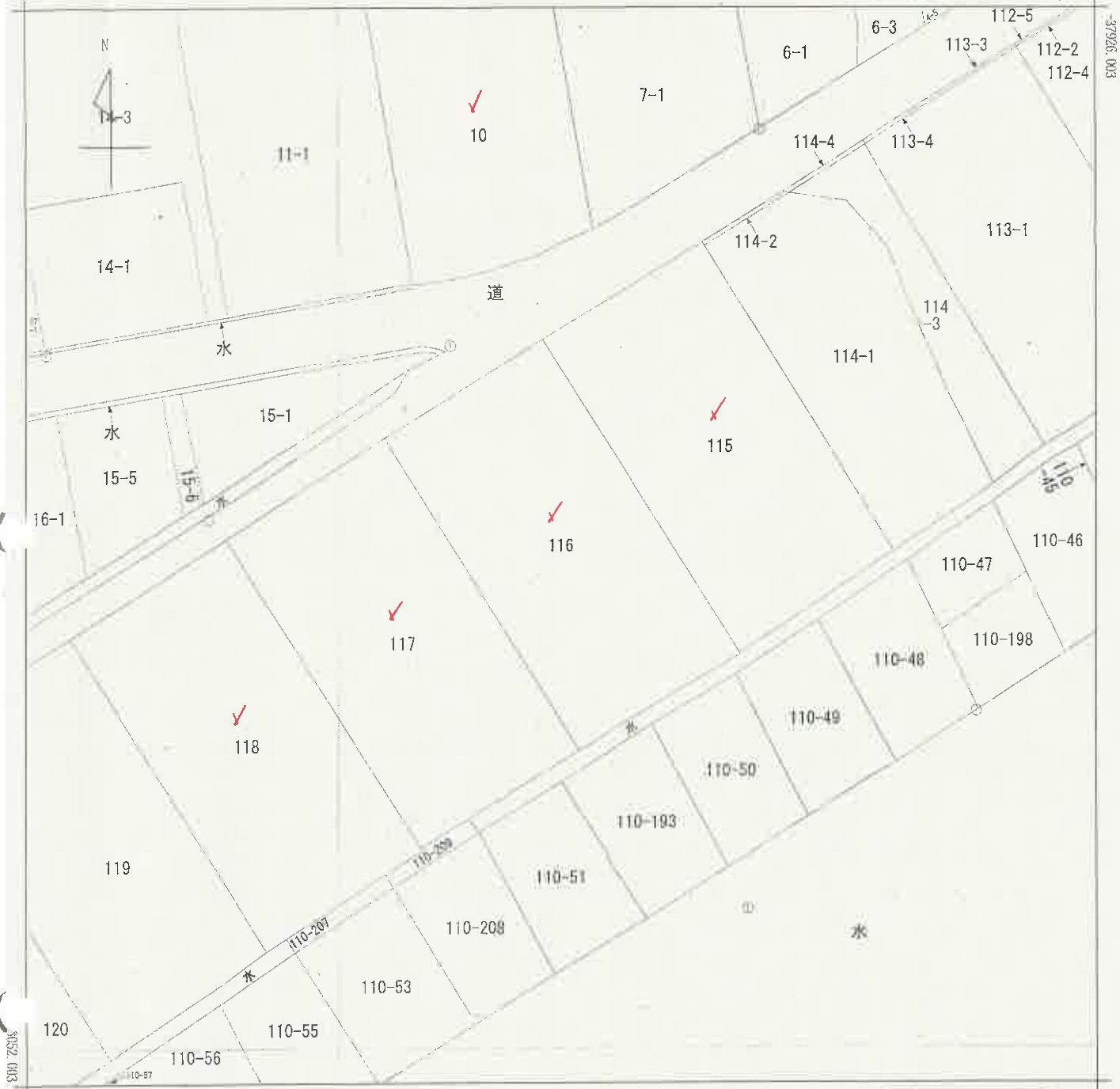
7年8月5日（火） 10：00～10：30	右記代理人弁護士の事務所（甲府市相生）	占有状況等確認 占有者（富士技研株式会社）代理人弁護士と面談 ※ 契約関係書類等の提示あり
7年8月5日（火） 11：20～11：40	某所（他事件の臨場中に携帯電話で受話）	占有状況等確認（電話） 所有者（大和商事株式会社）代理人弁護士と連絡
7年8月12日（火） 13：00～13：20	甲府地方法務局 韮崎出張所	法人登記事項証明書交付申請（窓口） ※ 所用により管轄外法務局にて申請
7年8月21日（木） 11：00～13：30	物件所在地 （2回目）	現況調査、写真撮影 ホテル従業員と面談 <評価人同行>

（特記事項）

- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) +14206.815



+14081.815 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
石和町川中島

請求部	所在	笛吹市石和町川中島字宮ノ東				地番	116番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年1月			備付年月日(原図)		補事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月25日
甲府地方方法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官

(10 枚目)

登記年月日：平成14年4月25日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月25日 甲府地方支務局

登記官

(12 枚目)

請求番号 4-5

建物各階平面図

家屋番号 115番の1

建築物の所在

山梨県甲府市石和町川中橋
二重山代車庫石和町中興寺宮ノ東115番地、116番地、117番地、118番地

399517 各階平面図

符号2の附属建物
1階、2階同型



床面積 1階36.00㎡
2階36.00㎡

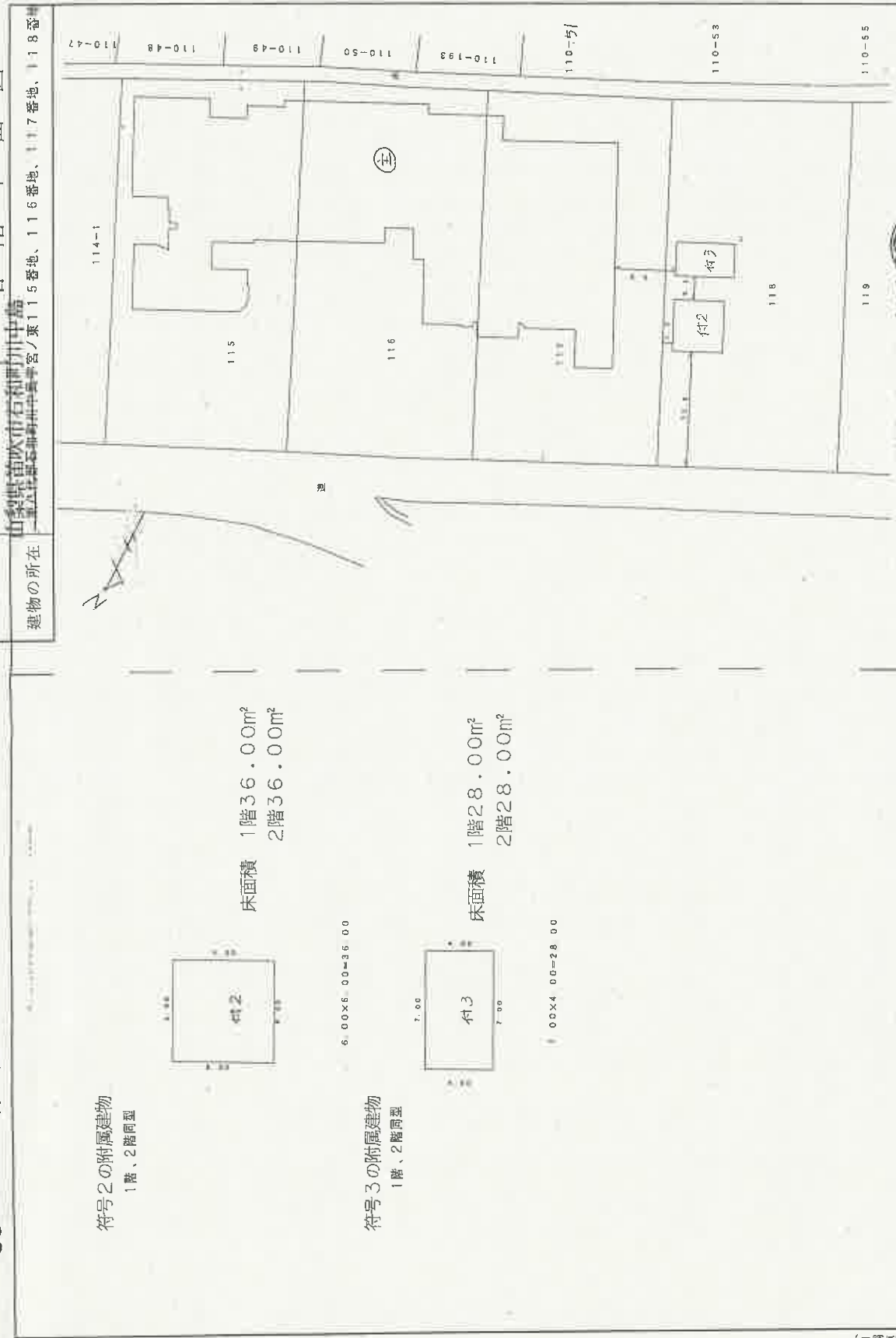
6.00x6.00=36.00

符号3の附属建物
1階、2階同型



床面積 1階28.00㎡
2階28.00㎡

7.00x4.00=28.00



(日勝連比)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：昭和60年10月4日

399518

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 115番の1

建物の所在 山梨県南都賀郡高井町大字宮ノ東115番地、116番地、117番地



*** 坪数 ** 六階
 3.62 X 2.77 = 10.0274
 6.75 X 8.10 = 54.6750
 コマ数 64.7024



** 坪数 ** 七階
 5.50 X 2.10 = 11.5500
 1.25 X 2.10 = 2.6250
 コマ数 14.1750

** 坪数 ** (イイボウストル)
 六階 64.70
 七階 47.55

(日測原図)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和60年10月4日登録

A3判をA4判に縮小

(長瀬製)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月25日 申請地方法務局

登記官

(13 枚目)

請求番号：4-3

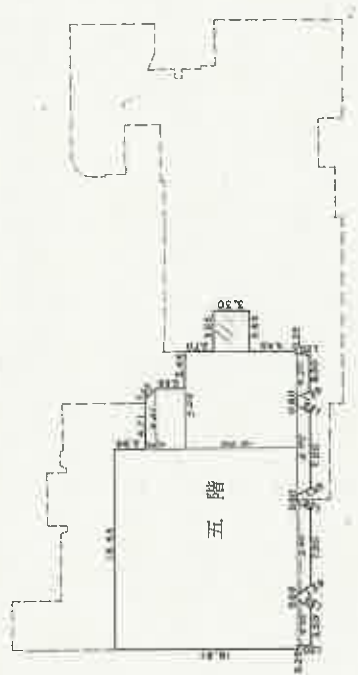
(1/3)

399520 各階平面図

建物各階平面図 3/3

家屋番号 115番の1

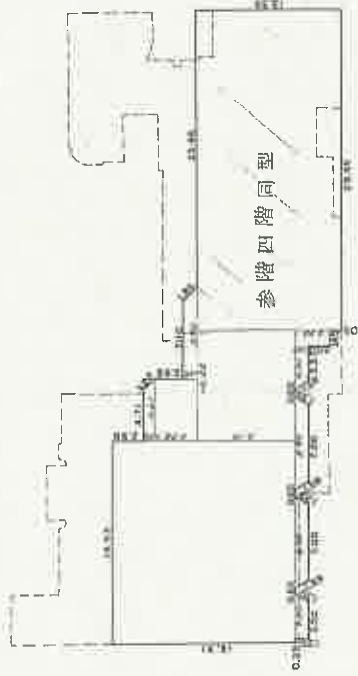
建物の所在 山梨県山梨市白根町中島 東115番地、117番地、116番地



五階

16.91 X 1.53 = 313.3423
 (4.71+ 5.61) X 0.90 X 1/2 = 4.6440
 2.65 X 5.61 = 14.8665
 10.40 X 9.05 = 94.1200
 3.30 X 3.55 = 12.0450
 (4.20+ 3.50) X 1.20 X 1/2 = 4.6200
 (8.40+ 7.00) X 1.20 X 1/2 = 9.2400
 (4.20+ 3.50) X 1.20 X 1/2 = 4.6200
 3.20 X 1.45 = 4.6400
 13.55 X 29.55 = 399.1523
 3.97 X 1.45 = 5.7565

** ㎡合計 **
 (㎡部マートル)
 五階 466.73



参階四階

16.91 X 1.53 = 313.3423
 (4.71+ 5.61) X 0.90 X 1/2 = 4.6440
 3.95 X 5.61 = 22.1595
 (7.10+ 8.40) X 1.30 X 1/2 = 10.0750
 9.10 X 10.02 = 91.1820
 (4.20+ 3.50) X 1.20 X 1/2 = 4.6200
 (8.40+ 7.00) X 1.20 X 1/2 = 9.2400
 (8.40+ 7.00) X 1.20 X 1/2 = 9.2400
 (4.01+ 3.31) X 1.20 X 1/2 = 4.3920
 3.20 X 1.45 = 4.6400
 13.55 X 29.55 = 399.1523
 3.97 X 1.45 = 5.7565

** ㎡合計 **
 (㎡部マートル)
 参階 866.60
 四階 866.60

(日測理記)

作製者

31日作製

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

昭和60年10月4日登録

二枚は図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月25日 甲府地方方法務局

登記管

A3判をA4判に縮小

間取図（物件5・主たる建物（旅館））

※ ホテルより提供を受けた 案内図を そのまま引用しているため 細部等は 現況と異なる場合がある

御案内平面图

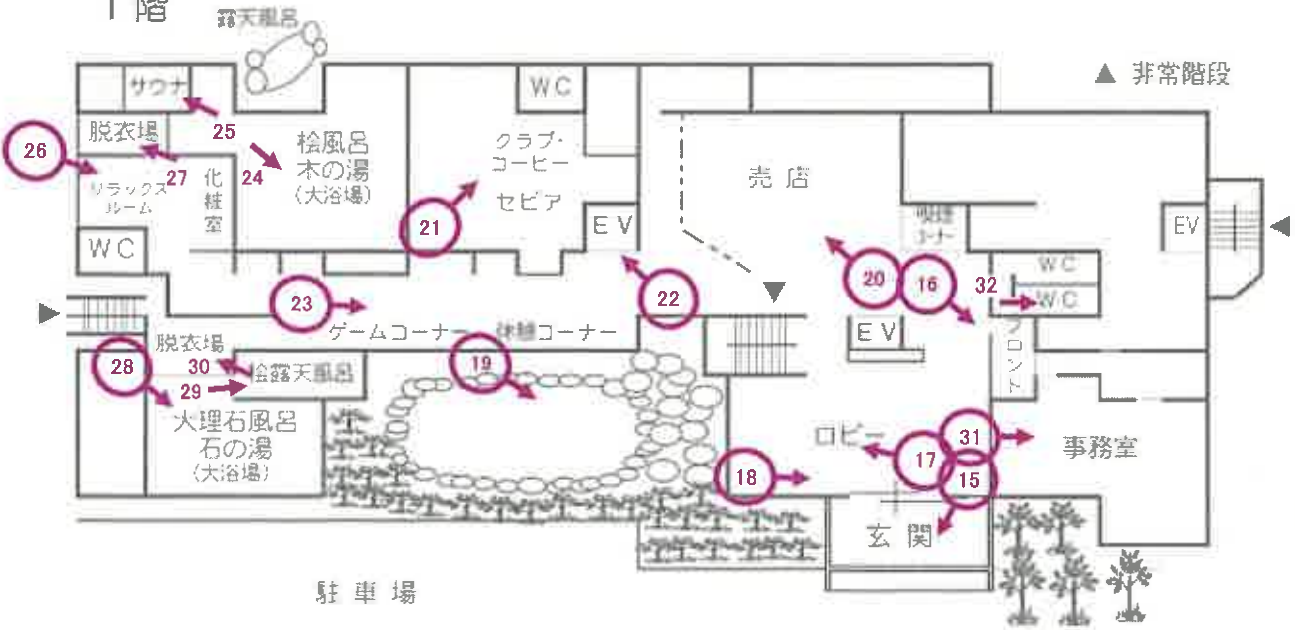
ご宿泊日	年	月	日	曜日
お名前 (団体名)				
ご人数	名様 (男 名) (女 名) (子供 名)			

山形県石和温泉郷
政府登録国際観光館

花 亭 ホテル

TEL [] [] [] [] [] []
FAX [] [] [] [] [] []

1 階



2 階



（ 18 枚目 ）



写真撮影
位置方向

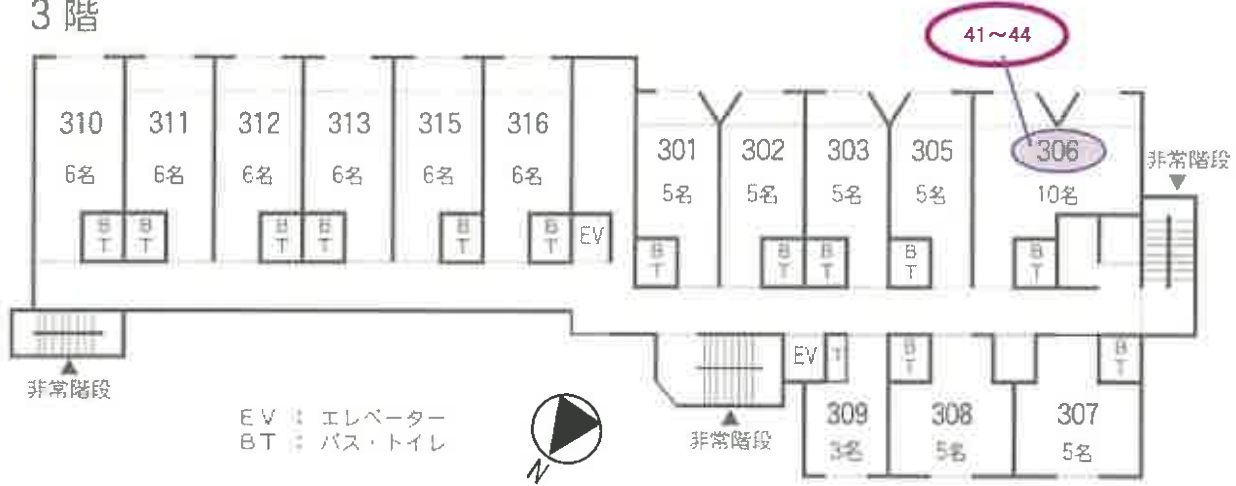
間取図（物件5・主たる建物（旅館））

※ ホテルより提供を受けた 案内図を そのまま引用しているため 細部等は 現況と異なる場合がある

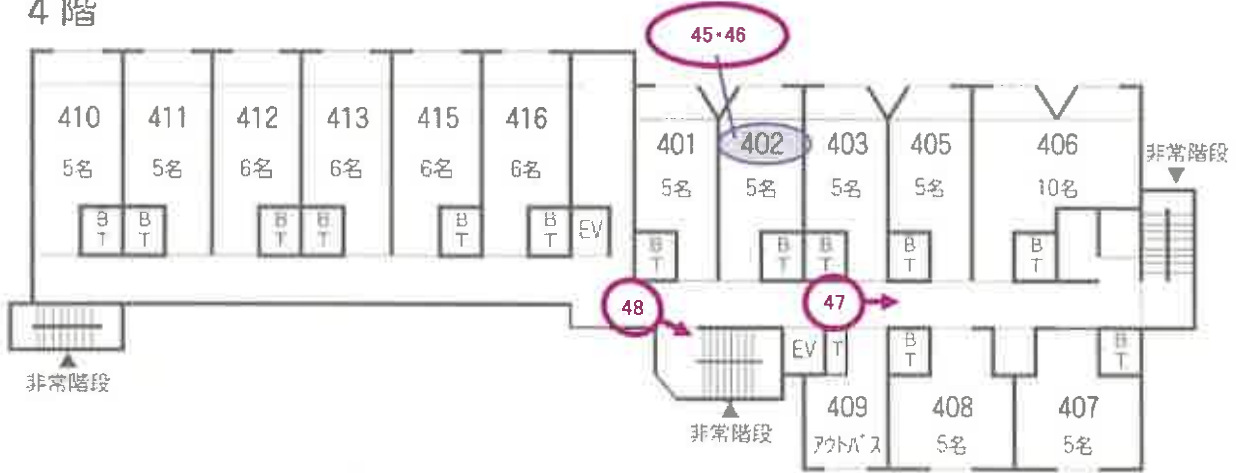
お部屋平面図

太字がお部屋番号です。

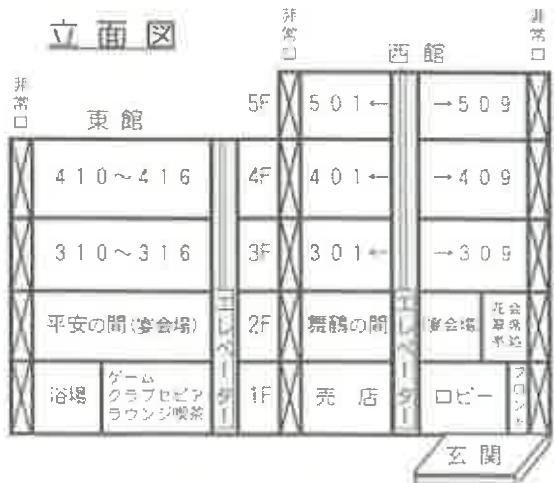
3階



4階



立面図



5階



【主たる建物6階・西側機械室】



間取図（物件5）

【主たる建物6階・東側機械室】




写真撮影
位置・方向



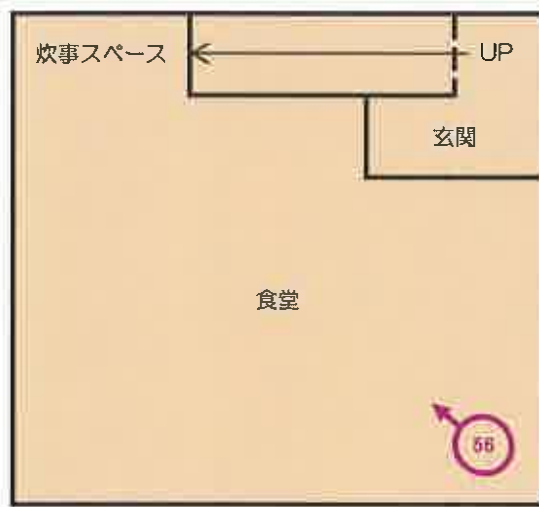
※ 約5年前に取り壊し
（約3㎡）

【主たる建物7階・機械室】

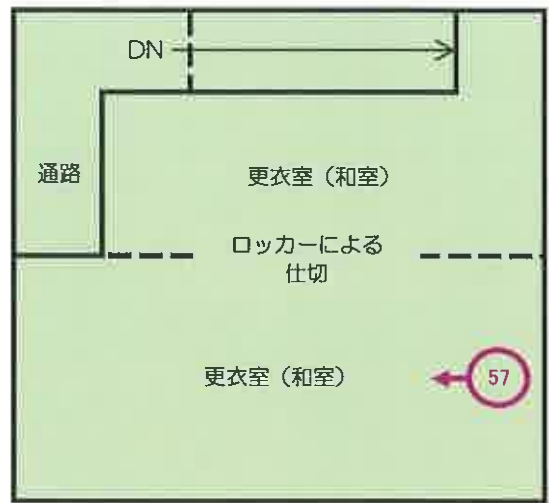
間取図 (物件5)

写真撮影
位置・方向

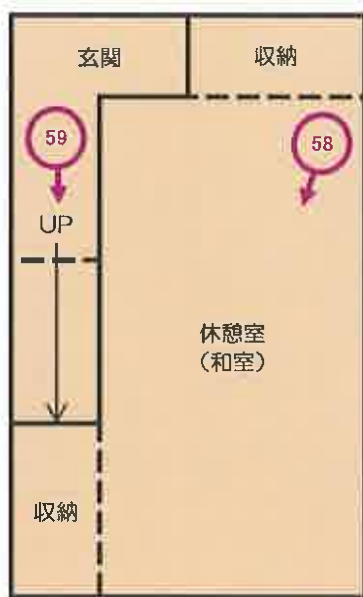
【符号2 附属建物・1階 (食堂)】



【符号2 附属建物・2階 (更衣室)】



【符号3 附属建物・1階 (休憩室)】



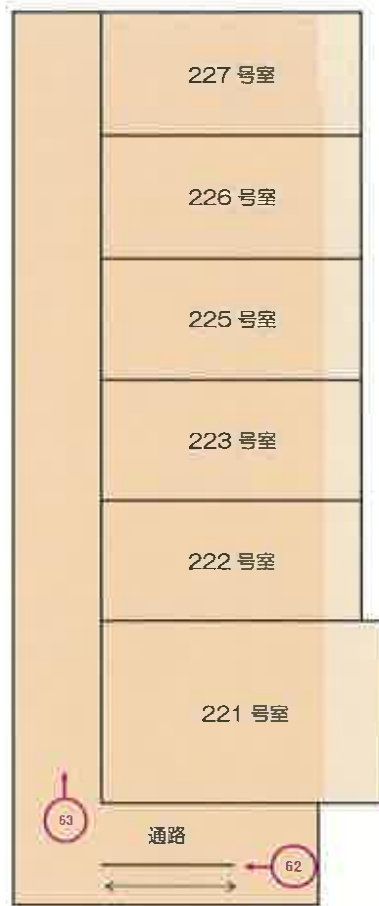
【符号3 附属建物・2階 (休憩室)】



【1階・車庫等】



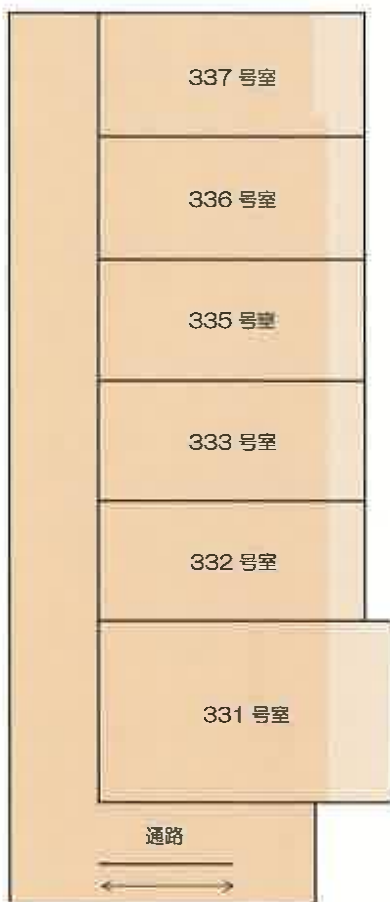
【2階・寮】



間取図 (物件7)

写真撮影
位置・方向

【3階・寮】



【4階・塔屋】



間取図（物件7）

【寄宿舍内の1部屋】

写真撮影
位置・方向



※ ホテル従業員からの聴取によると
各部屋の間取りは おおよそ同様

※ 空室（226号室）で撮影



1



物件5・主たる建物（旅館）の正面全景

2



物件5・主たる建物（旅館）の正面近景

写真

3

玄関付近



4

物件5・主たる建物（旅館）の横側全景



5

物件5・主たる建物（旅館）の裏側全景（手前の建物は 近隣の宿泊施設・店舗等）



6



道路状況（手前の県道は 奥の交差点で 国道に通じる）

7



前面市道の状況

8



前面市道の状況

9



物件5・附属建物（食堂・更衣室・休憩室）2棟とその敷地

10



物件5・附属建物（食堂・更衣室・休憩室）2棟とその敷地（左脇は駐車スペース）

11



物件ア・建物（寄宿舍・車庫）とその敷地（手前は駐車場）

12



駐車場（奥は ホテル本棟）

13



物件7・建物（寄宿舍・車庫）の正面近景

14



物件7・建物（寄宿舍・車庫）の裏側近景

15



1階 玄関（物件5・主たる建物（旅館））

16



1階 フロント（物件5・主たる建物（旅館））

17



1階 ロビー（物件5・主たる建物（旅館））

18



1階 ロビー（物件5・主たる建物（旅館））

19



1階 ロビー脇の池（戸外）

20



1階 売店（物件5・主たる建物（旅館））

21



1階 クラブ・喫茶店（物件5・主たる建物（旅館））

22



1階 エレベーターホール（物件5・主たる建物（旅館））

23



1階 ゲームコーナー・通路（物件5・主たる建物（旅館））

24



1階 桜風呂（物件5・主たる建物（旅館））

1階 サウナ (物件5・主たる建物 (旅館))

25



26



1階 リラックスルーム (手前) ・化粧室 (奥) (物件5・主たる建物 (旅館))

27



1階（松風呂の）脱衣場（物件5・主たる建物（旅館））

28



1階 大理石風呂（物件5・主たる建物（旅館））

29

1階 桧露天風呂（物件5・主たる建物（旅館））



30



1階（大理石風呂の）脱衣場（物件5・主たる建物（旅館））

1階 事務室（物件5・主たる建物（旅館））

31



32



1階 トイレ（物件5・主たる建物（旅館））

33



2階 ホール（物件5・主たる建物（旅館））

34



2階 大宴会場（物件5・主たる建物（旅館））

35



2階 宴会場（物件5・主たる建物（旅館））

36



2階 宴会場（物件5・主たる建物（旅館））

37



2階 料亭（物件5・主たる建物（旅館））

38



2階 料亭内の客室（和室）（物件5・主たる建物（旅館））

39



2階 料亭内の会席室（物件5・主たる建物（旅館））

40



2階 料亭内のトイレ（物件5・主たる建物（旅館））

41



3階 客室（和室）（物件5・主たる建物（旅館））

42



3階 客室（和室）（物件5・主たる建物（旅館））

3階 洗面室・トイレ（客室内）（物件5・主たる建物（旅館））

43



44



3階 ユニットバス（客室内）（物件5・主たる建物（旅館））

4階 客室（和室）（物件5・主たる建物（旅館））

45



46



4階 洗面室（客室内）（物件5・主たる建物（旅館））

4階フロア通路（物件5・主たる建物（旅館））

47



48



4階 階段（物件5・主たる建物（旅館））

49



5階 客室（和室）（物件5・主たる建物（旅館））

50



5階 洗面室・トイレ・ユニットバス（客室内）（物件5・主たる建物（旅館））

51



6階 東側機械室・7階 機械室（広告塔の内部）（物件5・主たる建物（旅館））

52



6階 西側機械室（右側の建物・左側は変電設備）（物件5・主たる建物（旅館））

53



6階 東側機械室（物件5・主たる建物（旅館））

54



6階 西側機械室（物件5・主たる建物（旅館））

55



7階 機械室（物件5・主たる建物（旅館））

56



1階 食堂（物件5・符号2附属建物（食堂・更衣室））

57



2階 更衣室（物件5・符号2附属建物（食堂・更衣室））

58



1階 休憩室（物件5・符号3附属建物（休憩室））

1階 階段（物件5・符号3附属建物（休憩室））

59



60



2階 休憩室（物件5・符号3附属建物（休憩室））

61



1階 出入口・通路（物件7建物（寄宿舍・車庫））

62



2階 階段（左）・通路（右）（物件7建物（寄宿舍・車庫））

2階 通路（物件7建物（寄宿舍・車庫））

63



64



4階 階段（物件7建物（寄宿舍・車庫））

屋上（物件7建物（寄宿舍・車庫））

65



66



（手前の）出入口（物件7建物（寄宿舍・車庫））

和室（物件7建物（寄宿舍・車庫））

67



68



トイレ（物件7建物（寄宿舍・車庫））

洗面所（物件7建物（寄宿舍・車庫））

69



70



1階車庫（物件7建物（寄宿舍・車庫））

令和7年(ケ)第 69号
令和7年8月1日 現地調査
令和7年8月21日 現地調査
令和7年9月18日 評 価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 1 7 , 7 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 , 3 8 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 , 8 8 0 , 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 3 , 8 6 0 , 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 3 , 8 3 0 , 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 8 5 , 5 0 0 , 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 4 , 8 8 0 , 0 0 0 円
物件 7 (建物)	金 1 1 , 4 5 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件7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 物件1乃至4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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。
また、物件6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
2	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
3	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
4	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
5	所 家 種 構 床 屋 番 面 在 号 類 造 積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
6	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載の通り	左記の通り
7	所 家 種 構 床 屋 番 面 在 号 類 造 積	物件目録記載の通り	左記の通り

特記事項

○物件1土地について

物件1土地に設定されている賃借権の契約内容は、現況調査報告書記載の通りである。尚、建物建築当初から賃貸借契約が締結され、地上建物は堅固建物であることを勘案すると旧借地法による借地権が有効に成立するものと推測される。

○物件5建物について

- ・物件5主たる建物7階の現況床面積は約44.55㎡である。
- ・物件5附属建物符号2の現況における種類は食堂・更衣室である。
- ・物件5附属建物符号3の現況における種類は休憩室である。

○温泉権について

本ホテルには山梨県企業局石和温泉管理事務所が所管する源泉から給湯されており、本ホテルは5口の温泉権を契約している模様であるが、当該温泉権は本件における売却対象には含まれていないことに留意されたい。

物 件 目 録

1 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 115番
地 目 宅地
地 積 935.34平方メートル

所有者 有限会社三星商事

2 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 116番
地 目 宅地
地 積 946.25平方メートル

所有者 大和商事株式会社

3 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 117番
地 目 宅地
地 積 940.85平方メートル

所有者 大和商事株式会社

4 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 118番
地 目 宅地
地 積 933.14平方メートル

所有者 大和商事株式会社

物 件 目 録

5 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東 115番地、116番地、117番地、118番地

家屋 番号 115番の1

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造陸屋根7階建

床 面 積 1階 1194.59平方メートル
2階 1093.38平方メートル
3階 866.69平方メートル
4階 866.69平方メートル
5階 466.73平方メートル
6階 64.70平方メートル
7階 47.55平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 寄宿舍

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 36.00平方メートル
2階 36.00平方メートル

符 号 3

種 類 寄宿舍

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 28.00平方メートル
2階 28.00平方メートル

所有者 大和商事株式会社

物 件 目 録

6 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東
地 番 10番
地 目 宅地
地 積 939.62平方メートル

所有者 大和商事株式会社

7 所 在 笛吹市石和町川中島字宮ノ東 10番地
家屋 番号 10番
種 類 寄宿舍 車庫
構 造 鉄骨造陸屋根4階建
床 面 積 1階 121.33平方メートル
2階 141.64平方メートル
3階 141.54平方メートル
4階 14.03平方メートル

所有者 大和商事株式会社

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乃至物件4一体土地】

位置・交通	JR中央本線「石和温泉」駅東方経路約2.4km付近に位置する。	
付近の状況	近隣地域は、「石和温泉街」と呼ばれる中低層のホテル・旅館等が建ち並ぶ観光商業地域である。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域(非線引) 商業地域※1 指定75% 指定350% なし 笛吹市景観条例
面地条件	地積 : 3,755.58㎡ 間口 : 約87m 奥行 : 約43m 形状 : 略長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 セットバック : 必要(約28㎡) 接面道路との関係 : 準角地	
接面道路の状況	北西側幅員約7.3m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号) 北西側幅員約3.4m舗装市道(建築基準法第42条第2項)	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり※2	
特記事項	○ 笛吹市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ※1 公法上の規制について 本件土地のうち約75%の部分は商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)に存するが、残余の部分は第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)に存する。このため、用途地域としては商業地域に相当するが、建ぺい率・容積率については、按分計算により以下の通りとなる。	

特 記 事 項	<p>建ぺい率 : $75\% \times 80\% + 25\% \times 60\% = 75\%$ 容積率 : $75\% \times 400\% + 25\% \times 200\% = 350\%$</p> <p>※2 下水道について 本件土地については、下水道が敷地内に引き込まれてはいるが接続はされていない。</p>
---------	---

【物件 6 土地】

位 置 ・ 交 通	J R 中央本線「石和温泉」駅東方経路約2.4km付近に位置する。	
付 近 の 状 況	近隣地域は、「石和温泉街」と呼ばれる中低層のホテル・旅館等が建ち並ぶ観光商業地域である。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域 (非線引) 商業地域 指定 80% 指定 400% なし 笛吹市景観条例
画 地 条 件	地 積 : 939.62㎡ 間 口 : 約22m 奥 行 : 約44m 形 状 : 略長方形 地 勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 セットバック : 不要 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南東側幅員約7.3m舗装市道 (建築基準法第42条第1項第1号)	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり※1	
特 記 事 項	○ 笛吹市教育委員会に聴取した結果、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していない。 ※1 下水道について 本件土地については、下水道が敷地内に引き込まれてはいるが接続はされていない。	

2 建物の概況及び利用状況

【物件5】

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（登記記載） 昭和57年3月5日新築、合棟 昭和60年3月16日一部取毀 昭和60年9月18日増築 経過年数 約43.5年 経済的残存耐用年数 約6.5年
仕様	構造 鉄筋コンクリート・鉄骨・ 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根7階建 屋根 陸屋根 外壁 ALC板吹き付けタイル等 内壁 ビニールクロス、京壁等 天井 ビニールクロス、板貼り等 床 カーペット、畳、Pタイル、 長尺ビニールシート等 設備 客室には冷暖房、浴室、トイレ等 その他 館内施設については現況調査報告書記載の通り
床面積（現況）	「現況調査報告書」記載の通り
現況用途等	階層 7階建 現況用途 旅館 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品等	中位
保守管理の状態	維持管理の状態にやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	本件建物は、築後40年以上を経過しており一応の補修繕は行われているが、外壁塗装の損傷・配管関係及び内装の劣化が目立つ状態となっている。尚、老朽建物につき不可視部分においても不具合の生じている可能性は否定できない。

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（登記記載） 平成3年2月10日新築 経過年数 約34.6年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
仕 様	構 造 木造スレート葺 2階建 屋 根 スレート等 外 壁 金属系サイディングボード等 内 壁 ビニールクロス、化粧板等 天 井 化粧合板、石膏ボード等 床 フローリング、畳等 設 備 特記すべきものはない。 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「現況調査報告書」記載の通り
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 食堂・更衣室 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保守管理の状態	維持管理の状態にやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特 記 事 項	特になし。

区 分	附属建物符号 3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成5年7月5日新築 経過年数 約32.2年 経済的残存耐用年数 ほぼ満了している
仕 様	構 造 木造スレート葺2階建 屋 根 スレート等 外 壁 金属系サイディングボード等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 化粧合板、石膏ボード等 床 フローリング、畳等 設 備 特記すべきものはない。 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「現況調査報告書」記載の通り
現況用途等	階 層 2階建 現況用途 休憩室 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保守管理の状態	維持管理の状態にやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特 記 事 項	特になし。

【物件7】

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（登記記載） 昭和62年7月24日新築 経過年数 約38.1年 経済的残存耐用年数 約3.9年
仕 様	構 造 鉄骨造陸屋根4階建 屋 根 陸屋根 外 壁 A L C板吹き付けタイル等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、板貼り等 床 長尺ビニールシート、畳等 設 備 トイレ等 その他 特記すべきものはない。
床面積（現況）	「現況調査報告書」記載の通り
現況用途等	階 層 4階建 現況用途 寄宿舍・車庫 間 取 り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	下 位
保守管理の状態	維持管理の状態にやや劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特 記 事 項	特になし。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

①建付地価格（物件1乃至物件4一体土地、物件6土地）

公示価格等を規準とした価格等を基に標準画地価格を求め、個別的要因を考慮した個別格差、地積、建付減価を乗じて物件1乃至物件4一体土地及び物件6土地の更地・建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	30,900	0.79	935.34	1.00	22,830,000
2	30,900	0.79	946.25	1.00	23,100,000
3	30,900	0.79	940.85	1.00	22,970,000
4	30,900	0.79	933.14	1.00	22,780,000
6	30,900	1.00	939.62	1.00	29,030,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 笛吹（県）5-3

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$32,300\text{円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/101 \times 100/103 \cong 30,900\text{円/㎡}$$

◇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 : 三方路+1%

◇地域格差 : 環境条件 : 商況+3%

イ 個別格差

【物件1乃至物件4一体土地】

画地条件	規 模	0.80 (-20%)
	セットバック	0.99 (-1%)
	相乗積	0.79 (-21%)

【物件6土地】・・・必要ない

- ウ 地 積 : 登記数量による。
 エ 建付減価 : 必要ない。

②建物価格

【物件5】

(主である建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、物件5主である建物の建物価格を求めた。

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
5	260,000	4,597.33	0.10	119,530,000

ア 再調達原価 : 本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積 : 現況延床面積4,597.33㎡を採用。

ウ 現 価 率 : 経過年数43.5年、経済的全耐用年数50年、
 経済的残存耐用年数6.5年、観察減価30%、残価率1%、
 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率
 を査定した。

現価率の査定

$$\{ \text{残価率}1\% + (100\% - 1\%)$$

$$\times (\text{経済的残存耐用年数}6.5\text{年} / \text{経済的全耐用年数}50\text{年}) \}$$

$$\times (1 - \text{観察減価}30\%) \doteq 0.10$$

(附属建物符号2)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、物件5附属建物符号2の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	建物価格 (円) オ×カ×キ
符号2	100,000	72.00	0.01	70,000

オ 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積：現況延床面積72.00㎡を採用。

キ 現 価 率：経過年数34.6年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率
を査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.01

(附属建物符号3)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、物件5附属建物符号3の建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	建物価格 (円) ケ×コ×サ
符号3	100,000	56.00	0.01	60,000

ケ 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

コ 現況延床面積：現況延床面積56.00㎡を採用。

サ 現 価 率：経過年数32.2年、経済的全耐用年数25年、
経済的残存耐用年数0年、観察減価20%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率
を査定した。

現価率の査定

{残価率1%+(100%-1%)}

×(経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)}

×(1-観察減価20%)≒0.01

(建物の合計)

主たる建物価格と附属建物価格を合算して、物件5建物の合計価格を以下の通り査定した。

番号	主たる建物価格 (円) ス	附属建物価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ
5	119,530,000	130,000 符号2 70,000 符号3 60,000	119,660,000

【物件7】

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、物件7主である建物の建物価格を求めた。

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
7	170,000	418.54	0.07	4,980,000

ア 再調達原価：本件建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：現況延床面積418.54㎡を採用。

ウ 現 価 率：経過年数38.1年、経済的全耐用年数42年、
経済的残存耐用年数3.9年、観察減価30%、残価率1%、
耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、以下の通り現価率
を査定した。

現価率の査定

$$\{ \text{残価率}1\% + (100\% - 1\%)$$

$$\times (\text{経済的残存耐用年数}3.9\text{年} / \text{経済的全耐用年数}42\text{年}) \}$$

$$\times (1 - \text{観察減価}30\%) \doteq 0.07$$

2 評価額の査定

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、さらに必要に応じて市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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) ア×イ
1	22,830,000	0.60	賃借権	13,700,000
2	23,100,000	0.65	法定地上権	15,020,000
3	22,970,000	0.65	法定地上権	14,930,000
4	22,780,000	0.65	法定地上権	14,810,000
物件1乃至物件4合計				58,460,000
6	29,030,000	0.65	法定地上権	18,870,000

イ 土地利用権等割合

物件5建物の物件1土地に対する土地利用権等を賃借権（借地権）、物件2乃至4土地に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。また、物件7建物の物件6土地に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通り査定した。

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	22,830,000	-13,700,000	/	0.80	0.60	4,380,000
2	23,100,000	-15,020,000	/	0.80	0.60	3,880,000
3	22,970,000	-14,930,000	/	0.80	0.60	3,860,000
4	22,780,000	-14,810,000	/	0.80	0.60	3,830,000
5	119,660,000	+58,460,000	1.00	0.80	0.60	85,500,000
6	29,030,000	-18,870,000	/	0.80	0.60	4,880,000
7	4,980,000	+18,870,000	1.00	0.80	0.60	11,450,000
合 計						117,780,000

ウ 占有減価修正 : 必要ない。

エ 市場性修正 : 本物件については、以下の事項を総合的に勘案して上記の通り査定した。

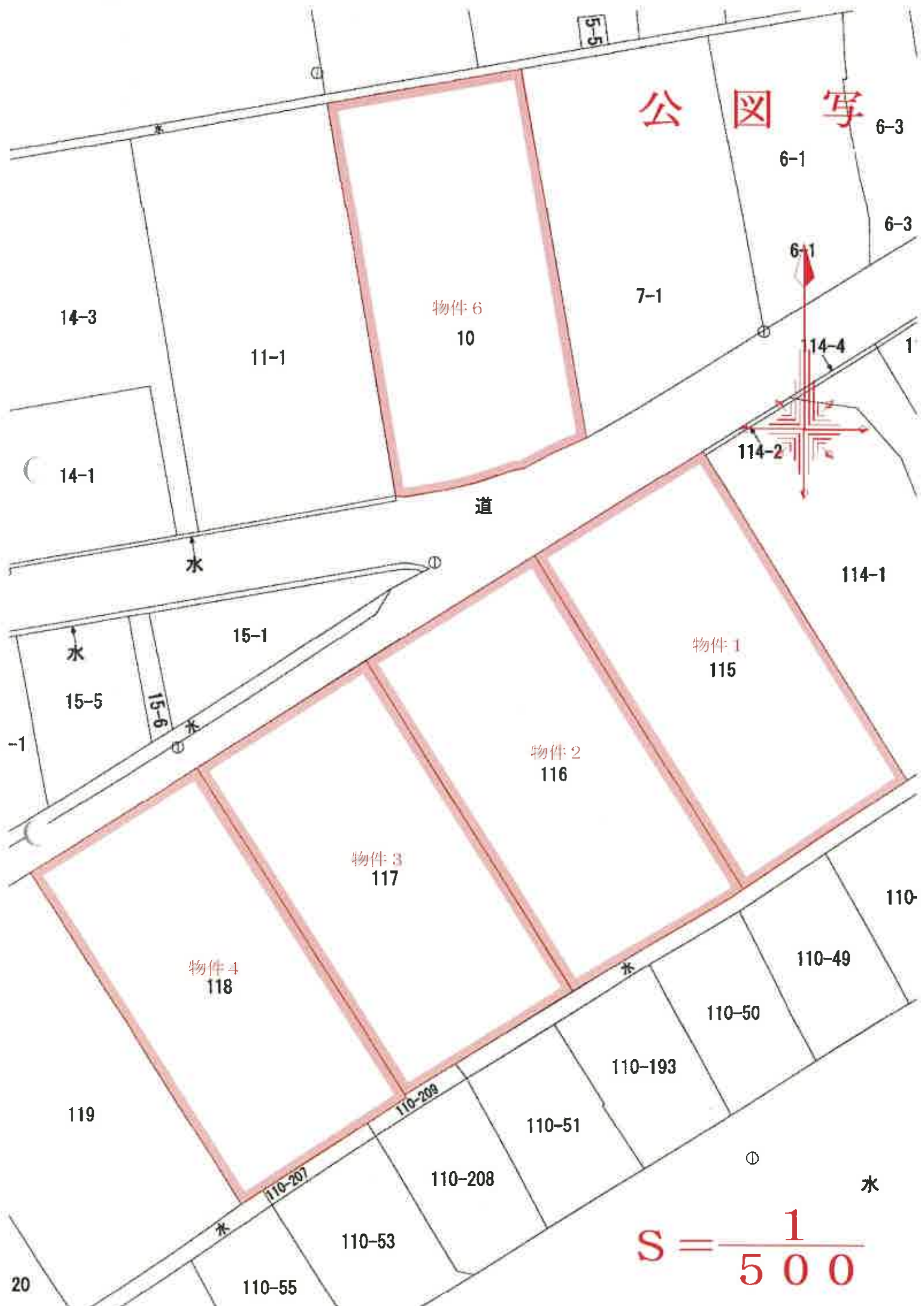
- ①本物件は市場性に劣る大規模なホテル及び寄宿舍であること。
- ②本物件のうち建物については、老朽化が顕著であること。
- ③本物件については、占有の帰趨に影響を与える訴訟が継続していること。

オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して上記の通り査定した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 笛吹(県)5-3
所在地 : 笛吹市石和町川中島字宮ノ東409番2外
地目 : 宅地
価格 : 32,300円/㎡
位置 : JR中央本線「石和温泉」駅1.4km
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 2,471㎡
供給処理施設 : 水道、下水道
接面道路 : 北側幅員7.7m市道
用途指定等 : 都市計画区域(非線引)、商業地域
(建ぺい率80%、容積率40%)
地域の概要 : 中層のホテル、旅館等が建ち並ぶ温泉街の商業地域

以 上



$$S = \frac{1}{500}$$

登記年月日：平成14年4月25日

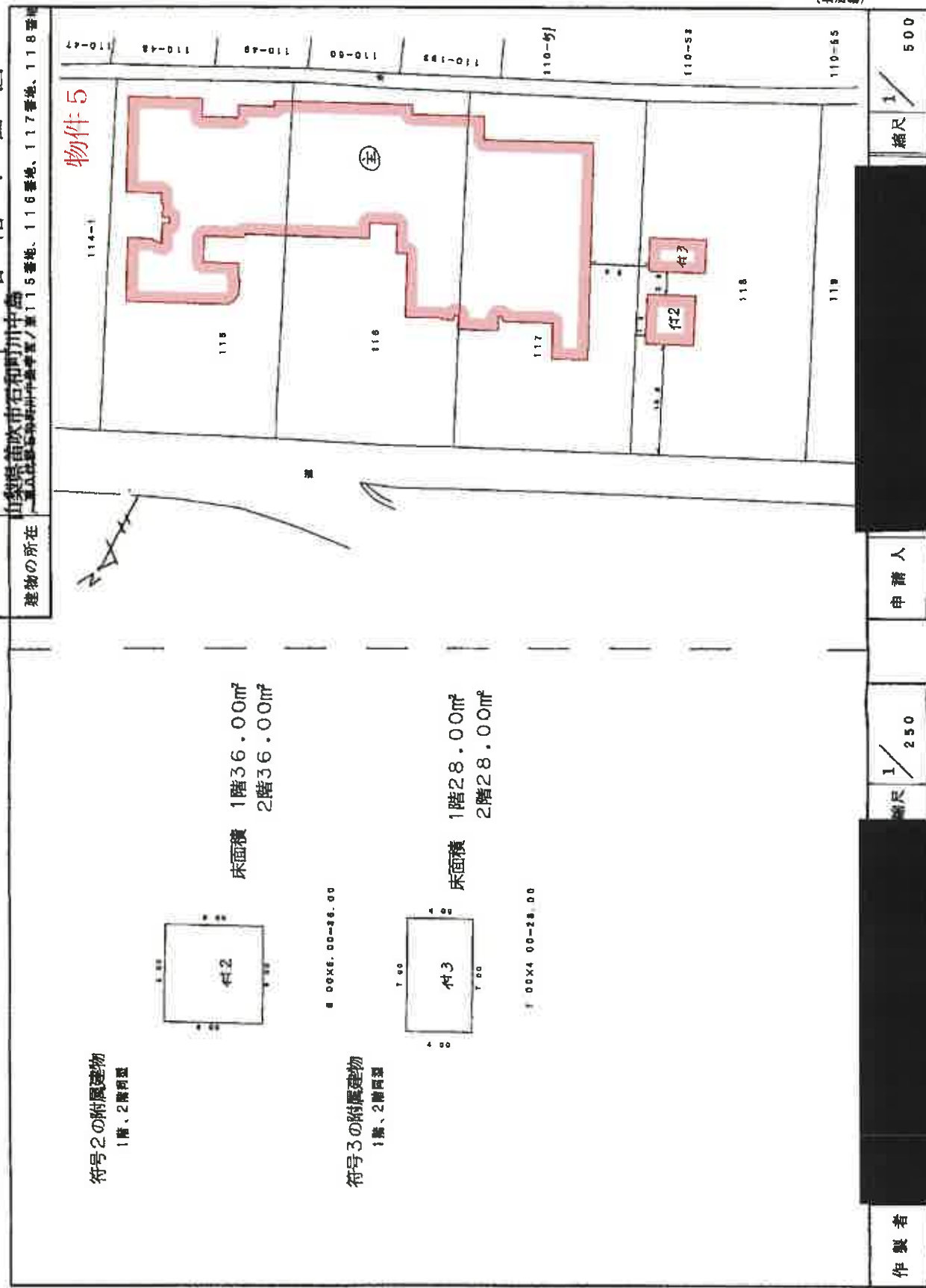
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月25日 甲府地方方法務局 登記官

399517 各階平面図

家屋番号 115第01

建築物の所在
山梨県南都賀郡小川町中島
山梨県南都賀郡小川町中島第115番地、116番地、117番地、118番地

建物各階平面図



平成14年4月25日登記

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

登記年月日：昭和60年10月4日

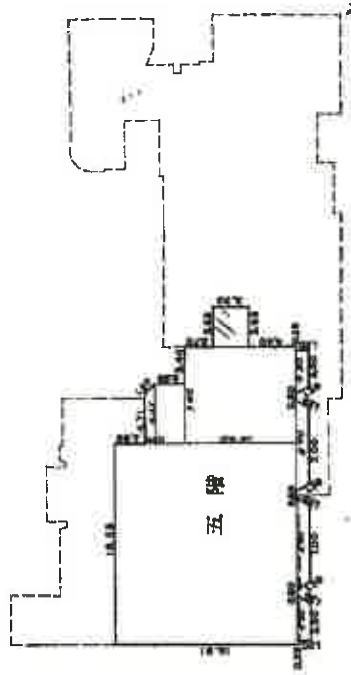
令和7年6月25日 甲府地方建設局 登記官

建物平面図 各階平面図 3/3

家屋番号 115番の1

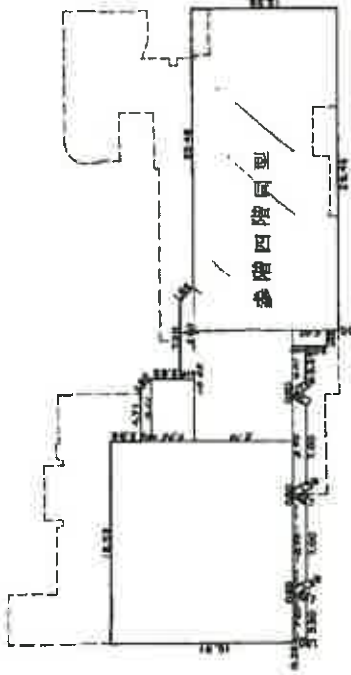
建物の所在 山梨県甲府市石和町川中島 116番地 東大代郡石和町川中島字宮ノ東115番地、117番地

399520 各階平面図



柱の許容 五階
 16.91 X 18.53 = 313.3423 4.6440
 (4.71+ 5.61) X 0.90 X 1/2 = 14.8665
 10.40 X 9.05 = 94.1200
 3.30 X 3.65 = 12.0450
 (4.20+ 3.50) X 1.20 X 1/2 = 4.6200
 (8.40+ 7.00) X 1.20 X 1/2 = 9.2400
 (4.20+ 3.50) X 1.20 X 1/2 = 4.6200

柱の許容
 (パイポスト)
 五階 466.73



柱の許容 参階 四階
 16.91 X 18.53 = 313.3423 4.6440
 (4.71+ 5.61) X 0.90 X 1/2 = 22.1595
 (7.10+ 8.40) X 1.30 X 1/2 = 10.0750
 (9.10 X 10.02 = 91.1820
 (4.20+ 3.50) X 1.20 X 1/2 = 4.6200
 (8.40+ 7.00) X 1.20 X 1/2 = 9.2400
 (4.01+ 3.51) X 1.20 X 1/2 = 4.5920
 13.35 X 29.45 = 393.1575
 3.77 X 22.77 = 866.6923

柱の許容
 (パイポスト)
 参階 866.69
 四階 866.69

(日測連記)

(圧縮機)

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会館川中島)

昭和60年10月4日登録

登記年月日：昭和60年10月4日

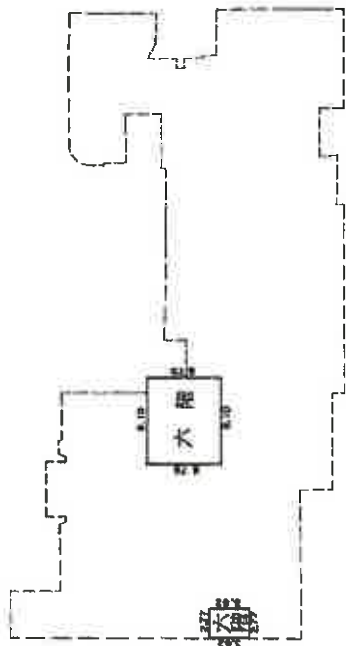
399518

各階平面図

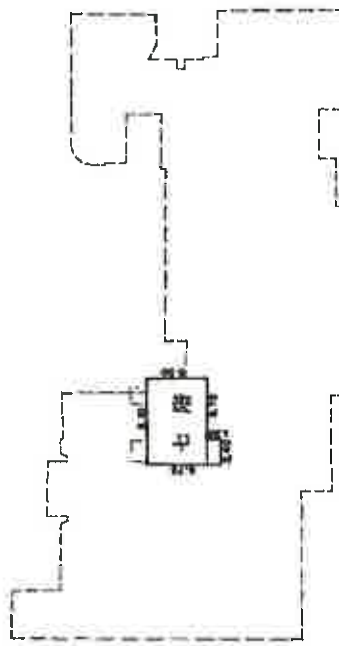
建築物各階平面図

115番の1

東六代郡石和町中高等学校ノ東115番地、116番地、117番地
山梨県富士市石和町中島

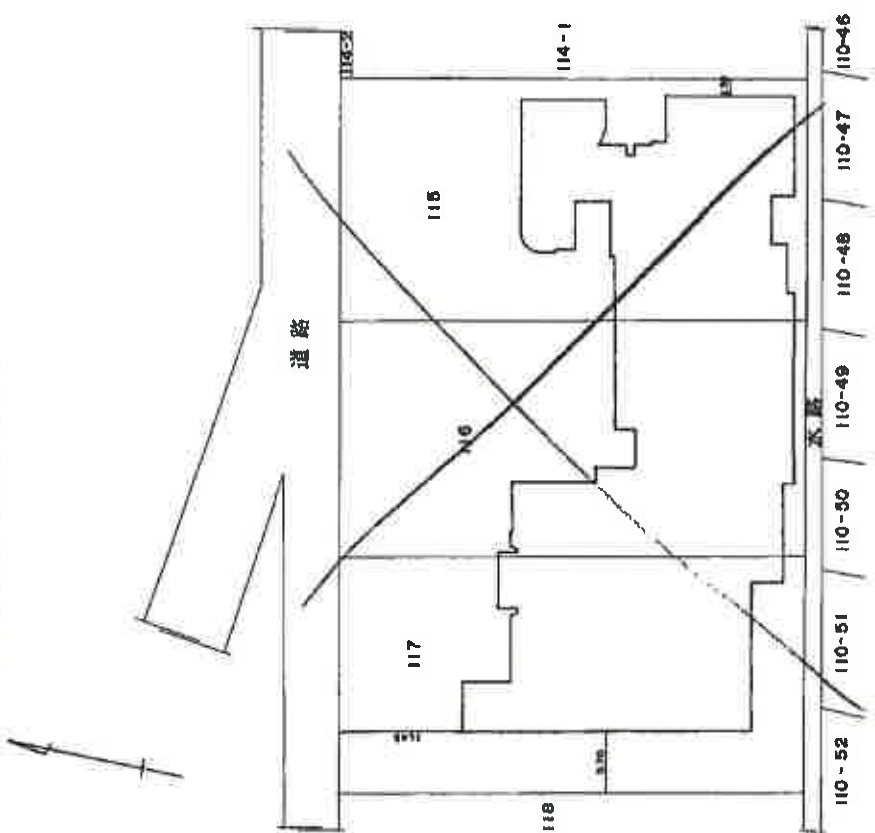


坪数 六階
3.92 x 2.77 = 10.0274
6.75 x 8.70 = 54.6750
3.95 x 3.55 = 64.7024



坪数 七階
5.50 x 8.10 = 44.5500
1.25 x 2.40 = 3.0000
3.95 x 3.55 = 47.5500

イカメシ
(イカメシ)
六階 64.70
七階 47.55



(正縮)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

作製者

昭和60年10月4日登記

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月25日 甲府地方支務局 登記官

請求番号：4-3

(1/3)

A4判に縮小

