

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 1 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 11 月 5 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 10 月 16 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5～11	36,310,000 29,048,000	一括	7,262,000	840,164	121,842
5	350,000				
6	830,000				
7	1,870,000				
8	3,760,000				
9	1,120,000				
10	2,500,000				
11	25,880,000				



物 件 目 録

5 所 在 山梨市上岩下字湯端
 地 番 1055番
 地 目 宅地
 地 積 86.80平方メートル

6 所 在 山梨市上岩下字湯端
 地 番 1056番1
 地 目 宅地
 地 積 208.47平方メートル

7 所 在 山梨市上岩下 1055番地
 家屋 番号 1055番の2
 種 類 居宅・浴場
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 194.21平方メートル
 2階 198.34平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建
 床 面 積 地下1階 約45平方メートル
 1階 約272平方メートル
 2階 約217平方メートル
 3階 約35平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 24.79 平方メートル

(現況)

現存しない。

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 23.14 平方メートル
2階 19.83 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約20 平方メートル
2階 約20 平方メートル

8 所 在 山梨市上岩下字天神山

地 番 1473 番

地 目 宅地

地 積 580.00 平方メートル

9 所 在 山梨市上岩下字天神山

地 番 1477 番1

地 目 宅地

地 積 172.59 平方メートル



物 件 目 録

10 所 在 山梨市上岩下字天神山
 地 番 1477番2
 地 目 宅地
 地 積 365.00平方メートル

11 所 在 山梨市上岩下字天神山 1477番地2、1477番地1、1473番地

家屋 番号 1477番2

種 類 旅館

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付4階建

床 面 積 地下1階 25.21平方メートル
 1階 416.05平方メートル
 2階 270.81平方メートル
 3階 222.57平方メートル
 4階 12.22平方メートル



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号5～11】

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5～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 11】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5, 6】

・隣地（旧館の敷地の東側を除く三方に走行する「道」及び地番1057番）との境界が不明確である。

・本件土地上に現存しない建物（家屋番号1055番の1, 1056番）の登記が存在する。

【物件番号8, 9】

本件土地は、売却対象外の土地（地番1471番）への通行のため利用されている。

【物件番号7】

本件建物のために、その敷地（地番1057番、地積157.82平方メートル、所有者C）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

【物件番号8】

隣地（西側に位置する公図上の「道」）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

5 所 在 山梨市上岩下字湯端
 地 番 1055 番
 地 目 宅地
 地 積 86.80 平方メートル

6 所 在 山梨市上岩下字湯端
 地 番 1056 番 1
 地 目 宅地
 地 積 208.47 平方メートル

7 所 在 山梨市上岩下 1055 番地
 家屋 番号 1055 番の 2
 種 類 居宅・浴場
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 194.21 平方メートル
 2 階 198.34 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺地下 1 階付 3 階建
 床 面 積 地下 1 階 約 45 平方メートル
 1 階 約 272 平方メートル
 2 階 約 217 平方メートル
 3 階 約 35 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 24.79 平方メートル

(現況)

現存しない。

符 号 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 23.14 平方メートル
2階 19.83 平方メートル

(現況)

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約20 平方メートル
2階 約20 平方メートル

8 所 在 山梨市上岩下字天神山

地 番 1473 番

地 目 宅地

地 積 580.00 平方メートル

9 所 在 山梨市上岩下字天神山

地 番 1477 番1

地 目 宅地

地 積 172.59 平方メートル



物件目録

10	所 在	山梨市上岩下字天神山		
	地 番	1477番2		
	地 目	宅地		
	地 積	365.00平方メートル		
11	所 在	山梨市上岩下字天神山 1477番地2、1477番地1、1473番地		
	家屋 番号	1477番2		
	種 類	旅館		
	構 造	鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付4階建		
	床 面 積	地下1階	25.21平方メートル	
		1階	416.05平方メートル	
		2階	270.81平方メートル	
		3階	222.57平方メートル	
		4階	12.22平方メートル	



令和7年（ケ）第73号

令和 7年 8月18日受理

令和 7年12月 **22**日提出

現況調査報告書

物件5ないし11

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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

- | | | |
|---|--------|--|
| 5 | 所 在 | 山梨市上岩下字湯端 |
| | 地 番 | 1 0 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 8 0 平方メートル |
| 6 | 所 在 | 山梨市上岩下字湯端 |
| | 地 番 | 1 0 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 8 . 4 7 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 山梨市上岩下 1 0 5 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 5 番の 2 |
| | 種 類 | 居宅・浴場 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 4 . 2 1 平方メートル
2 階 1 9 8 . 3 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造杉皮葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 4 . 7 9 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 23.14 平方メートル 2 階 19.83 平方メートル
8	所 在	山梨市上岩下字天神山
	地 番	1473 番
	地 目	宅地
	地 積	580.00 平方メートル
9	所 在	山梨市上岩下字天神山
	地 番	1477 番 1
	地 目	宅地
	地 積	172.59 平方メートル
10	所 在	山梨市上岩下字天神山
	地 番	1477 番 2
	地 目	宅地
	地 積	365.00 平方メートル
11	所 在	山梨市上岩下字天神山 1477 番地 2、1477 番地 1、1473 番地
	家屋 番号	1477 番 2
	種 類	旅館
	構 造	鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 4 階建



物 件 目 録

床 面 積	地下1階	25.21平方メートル
	1階	416.05平方メートル
	2階	270.81平方メートル
	3階	222.57平方メートル
	4階	12.22平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	山梨県山梨市上岩下1473番地	
土地	物件 8 ないし 10	
現況地目	☒ 宅地（物件 8 ないし 10） ☐ 雑種地（物件 ）	
形状	（概ね）土地建物位置概略図 1，3 のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（物件 8 ないし 10） ☐ その他の者 上記の者が 8 ないし 10 の各土地に、主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	物件 8 ないし 10 の各土地は、主に、下記建物の敷地として一体利用されていることから、各土地の境界が、外観上、判然としない。	
建物	物件 11	
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物符号） ☐ 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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 旅館（休業中）として管理し、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	1 旅館の名称「岩下温泉旅館 新館」 2 平成元年 11 月建築（登記記録上） 3 附属構築物等に関する記載は、7 枚目の「附属構築物等の概略等」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある	
土地建物の位置関係	（概ね）土地建物位置概略図 1，3 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	山梨県山梨市上岩下1053番地	
土地	物件 5, 6	
現況地目	■宅地（物件 5, 6） □雑種地（物件 ）	
形状	（概ね）土地建物位置概略図1, 2のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（物件5, 6） ☐ その他の者 上記の者が5, 6の各土地上に、主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	物件5, 6の各土地及び下記目的外土地は、主に、下記建物の敷地として一体利用されていることから、各土地の境界が、外観上、判然としない。	
建物	物件 7	
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物符号2） ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主である建物 ☒ 附属建物符号2） ☐ 種類： ☒ 構造：6枚目の「床面積の概略等」のとおり ☒ 床面積：6枚目の「床面積の概略等」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：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として管理し、占有している 浴場は、現在、休業中である ☐ 「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	1 浴場の名称「岩下温泉旅館 旧館（本館）」 2 建物の建築時期及び増築時期等は、6枚目の「床面積の概略等」のとおり 3 附属構築物等に関する記載は、7枚目の「附属構築物等の概略等」のとおり 4 附属建物符号1（物置）は、現存しない。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 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1, 2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

床面積の概略等

【構造】

【物件7の建物】

木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建（主である建物）

木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建（附属建物符号2）

【床面積の概略】

【物件7の建物】

地下1階 約 45平方メートル

1階 約 272平方メートル

2階 約 217平方メートル

3階 約 35平方メートル

【物件7附属建物符号2（居宅）】

1階 約 20平方メートル

2階 約 20平方メートル

【建築・増築時期等】

【物件7の建物】

明治 8年頃 新築（関係人の陳述による。）

なお、同建物は増改築を複数回実施しているようであるが、その具体的な時期・範囲は不明である。

【物件7の建物に関する留意事項】

当該建物は、売却対象外の土地（地番1057番）を、敷地として利用している。

買受人は、当該敷地所有者（あるいはその関係者）との間で、当該土地の取扱いに関する協議を要する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

附 属 構 築 物 等 の 概 略 等

【附属構築物】(写真8参照)

種 類 カーポート
構 造 アルミ製ポリカーボネート葺
間 口 約5メートル
奥 行 約5メートル
設置時期 平成 元年頃

【附属構築物】(写真10参照)

種 類 LPガス貯蔵設備
設置時期 平成五、六年頃

【附属構築物】(写真10参照)

種 類 重油タンク
設置時期 平成五、六年頃

【附属構築物】(写真10, 11参照)

種 類 受水槽
設置時期 平成五、六年頃

【附属構築物】(写真11参照)

種 類 変電設備
設置時期 平成五、六年頃

【附属構築物】(写真69参照)

種 類 給湯タンク
設置時期 平成五、六年頃
特記事項 当該タンクは、物件11の建物内の浴場に源泉を供給するために設置されたタンクと
のこと。

【附属構築物】(写真19, 20参照)

種 類 源泉汲上げ設備
設置時期 不 明

上記のほか、物件8の土地上(写真11参照)及び物件11の建物2階屋上部分(写真9, 68参照)に、いずれも本件所有者の設置した物置(2基とも定着性なし)が存在する。

なお、物件11の建物2階屋上部分に設置されている物置は、違法建築物として、山梨県等から撤去を求められている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 8 ないし 10 関係)			
占有範囲		■全部 □一部 ()	
占有者		□債務者 ■●A●●	
占有状況		☒ 敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □物置	
■関係人(■●A●● (所有者)) の陳述/□提示文書() の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成 元年 1 1 月 1 2 日	
最初の 契約等	契約日	平成 元年 1 1 月 1 2 日頃	
	期間	平成 元年 1 1 月 1 2 日 から □平成 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	令和 年 月 日 から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎月末日限り 翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
上記は、物件 8 ないし 1 1 の各土地建物について、最先担保権の設定登記がなされた平成元年 1 2 月 2 0 日当時の、物件 8 ないし 1 0 の各土地に対する物件 1 1 の建物の敷地利用権に関する記載である。なお、物件 1 1 の建物所有者 (●A●●) は、●B●●が亡くなった平成 1 4 年 1 1 月 7 日に、物件 8 ないし 1 0 の各土地を単独相続したことが、当該各土地の登記記録から認められる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況(物件 7 関係)			
所 在	山梨市上岩下字湯端		
地 番	1 0 5 7 番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 田 ☐		
地 積	1 5 7 . 8 2 平方メートル (☒ 全部 ☐ 一部約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (● C ● ● ●)		
■関係人(☒ A ● ● (建物所有者) ☒ D ● ● (● C ● ● ● の子)) の陳述 / ■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	不詳 (ただし、物件7の建物について、最先担保権の設定登記がなされた平成元年12月20日よりも前と認定した。)		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	不詳 (ただし、物件7の建物について、最先担保権の設定登記がなされた平成元年12月20日よりも前と認定した。)	
	期 間	(始期 不詳) から ☒ 平成17年 2月17日まで	
更 新 の 種 別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等	期 間	平成17年 2月18日 から ☒ 平成47年 2月17日まで 30年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 当 事 者	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎年 金 2 0 , 0 0 0 円 (毎年3月末日限り 翌年分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除 ・ 訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある		
執 行 官 の 意 見	1 上記のとおり 2 上記土地所有者(「●●家」(●C●●●の名字))と物件7の建物所有者(「●●家」(●A●●●の名字))の人的関係や現在の契約内容、関係人の陳述等から、「占有開始時期」及び「最初の契約等」の「契約日」を上記のとおり認定した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 1 本物件は、2棟合わせて「岩下温泉旅館」として運営され、休業前、物件7の建物（以下「旧館」という。）は日帰り入浴施設として、物件11の建物（以下「新館」という。）は宿泊可能な旅館として営業されていた。なお、当該温泉は、歴史のある霊泉として知られ、泉温28度の源泉と加温した湯の2種類の浴槽があり、交互に入ることによって温浴効果を高める「交互入浴」が特徴とされている。
- 2 本物件は、その東側に西平等川が流れ、概ね、北東側に旧館が存在し、通路及び水路を介在し、南西側に新館が存在する。
- 3 新館の敷地（物件8ないし10の各土地）は、公図上、その西側に「道」が、北側、東側及び南側に「水」が記載されている。西側境界付近は、石垣や土留めが設置されているものの、現地と公図の形状で異なる箇所が認められることから、当該西側に位置する「道」との境界は、外観上判然としないものと観察した。南側境界付近は、周辺地よりもやや凹んでいる水路様の土地が形成されており、公図上の「水」と現地の形状が概ね符号していること、境界付近に土留めが確認できる箇所も存在することなどから、当該土留めの位置が大凡の境界の位置であると確認した。北側及び東側には水路や河川（西平等川）が存在する（以上、写真21ないし28参照）。
- 4 旧館の敷地（物件5、6の各土地及び売却対象外の地番1057番の土地）は、東側以外の三方を「道」が走行しているが、物件7の建物が境界付近にまで及んでいる可能性があること、境界を示す境界標が見当たらないことなどから、当該「道」と上記敷地との境界は判然としない。東側に位置する西平等川との境界付近に石垣が存在する（以上、写真29ないし36参照）。
- 5 現地の状況及び関係人の陳述によると、本物件敷地内に、2箇所の源泉が認められ、うち1箇所（湧水口の位置及び関係人の陳述によると、旧館地下1階浴場内に存在するものと推察される。）は、旧館地下1階男女浴場及び新館で利用され（源泉を新館へ送るためのポンプ及び配管は写真134ないし136参照）、残りの1箇所（関係人の陳述によると、物件6の土地のうち、源泉汲上げ設備付近に存在するものと推察される。）は、旧館の1階男女浴場で利用されていた。
 現地の状況及び関係人の陳述によると、買受人が、当該源泉を利用できるものとして処理することが相当であると思われる。
- 6 物件5の土地上に郵便ポストが設置されている（写真36参照）。
- 7 物件8、9の各土地は、本件所有者の所有する売却対象外の土地（地番1471番）への通行のために利用されている（物件8の土地と、地番1471番の土地の位置関係について写真8、28参照）。
- 8 物件8の西側に位置する公図上の「道」及び旧館の敷地の東側を除く三方に走行する「道」並びに下記隣地（登記記録上の記載は下記のとおり）との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
1057番	宅地	157.82㎡	●C●●●

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 9 本物件で旅館業等を営む場合には、管轄消防本部（消防署）から交付される消防法令適合通知書を添付のうえ、峡東保健所に旅館業等営業許可申請をし、山梨県知事の営業許可を得なければならない。
- なお、上記消防法令適合通知書の交付を受けるには、消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果報告書及び立入検査結果通知書にそれぞれ記載されている指摘事項等を解消する必要がある（指摘事項等は、20枚目ないし39枚目参照）。
- また、指摘されていない設備等であっても、経年劣化等により改修しなければならない箇所もあると推察される。
- 物件7の建物は、木造3階建のため、現状のままでは宿泊営業はできない旨、山梨県から指摘されている（鉄製の扉を設置するなど、防火区画の設置が必要がある。）。
- 10 物件11の建物内の客室は、各グループごと、それぞれ同様の規模・間取りとなっている。
- (1) 2階201号室、203号室、3階301号室、303号室（いずれも、和室）
 - (2) 2階205号室、3階305号室（いずれも、和室） (1)と同規模の対照部屋
 - (3) 2階202号室、3階302号室（いずれも、洋室）
 - (4) 2階206号室（洋室。306号室と同規模）
 - (5) 3階306号室（和室。206号室と同規模）
 - (6) 2階207号室（和室）
- 11 物件7の建物について、3階にある2部屋（3階間取図中の「和室10」、「和室11」）に雨漏り跡が認められる（写真114、116参照）。また、同3階階段付近の廊下に、床鳴りのする箇所が存在する。その他、同2階客室（2階間取図中の「和室9」）に雨漏り跡が認められ（写真126参照）、雨漏りしていたことが影響していると思われるが、同室の畳が一部取り外されている（写真125参照）。
- 12 建物の随所に、床の沈み込みが認められるほか、物件7の建物につき、上記以外にも、経年劣化による不具合箇所の存在する可能性がある。また、現認した箇所はなかったが、物件11の建物についても、経年劣化による不具合箇所の存在する可能性はある。
- 13 本件各土地上に現存しない建物（家屋番号1055番の1、1056番）の各登記が存在する。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●●● (所有者)	1 私は、本件土地建物の所有者です。 2 本物件（岩下温泉旅館）は、山梨県内で歴史のある霊泉として知られ、物件7の建物（以下「旧館」という。）は日帰り温泉施設として、物件11の建物（以下「新館」という。）は宿泊可能な旅館として営業していました。 3 当温泉は、泉温28度の源泉と、加温した湯の2種類の浴槽があり、交互に入浴することで温浴効果を高める「交互入浴」が特徴です。 4 旧館は、1875年（明治8年）頃に建てられたと聞いています。当時旧館は、上岩下区の所有財産でしたが、昭和17年頃、私の祖父が上岩下区から旧館を購入したと聞いています。 5 旧館は、何度も増改築を繰り返し、現在、地下1階付き3階建ての建物となっています。当該建物の増改築を行ったのは私の父（●B●●●）なので、具体的な増改築時期やその箇所は、私には分かりません。 6 旧館の東側に、木造2階建ての建物（居宅）があります。この建物は、物件7附属建物符号2の建物で間違いありません。なお、同附属建物符号1の建物（登記記録上、「物置」）は現存しません。 7 本件土地に関連して、家屋番号1055番の1の建物登記（種類：物置、登記記録上の所有者：●E●●●●）及び家屋番号1056番の建物登記（主である建物の種類：居宅、登記記録上の所有者：●F●●●●）が存在することですが、●E●●●●さんや●F●●●●さんの名前を聞いたことはありませんし、当該各建物は現存しないと思います。 8 旧館は、2016年（平成28年）に、文化庁から登録有形文化財として指定されました。 9 平成14年11月7日に父が亡くなったため、旧館及びその敷地（物件7の建物及び物件5、6の各土地）は、私が単独相続しました。 10 旧館は、木造3階建ての建物のため、現状のままでは宿泊営業はできないと山梨県から指導されています。宿泊営業するには、防火区画を整備する必要があるとのことでしたので、指摘を受け、旧館は、日帰り入浴施設として利用していました。 11 新館は、平成元年11月12日に、私が建てた建物です。新館を増改築したことはありません。

(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
●A●● (所有者)	12 新館付近に、新館を築造した平成元年頃、私の設置したカーポートがあります。また、新館付近に、LPガス貯蔵設備や、重油タンク、受水槽、変電設備がありますが、これらは、平成五、六年頃、いずれも私が設置したものです。これらの設備を、本物件の附属構築物として処理して構いません。 13 上記変電設備の北側に物置があります。この物置内に、元々変電設備を格納していましたが、現在、物置として使用しています。当該物置は、容易に移動できる構造となっています。 14 新館の2階屋上部分に、私の設置したプレハブ物置があります。この物置も容易に移動できるものです。なお、当該物置は、消防署から違法建築物として撤去を求められていますが、撤去費用を工面することができず、そのままの状態となっています。このほか、新館2階屋上部分に、物件5の土地から湧き出ている源泉を貯め、新館で利用するために設置した給湯タンクがあります。当該タンクも、附属構築物として処理して構いません。 15 新館を築造した当初、同建物の敷地（物件8ないし10の各土地）所有者は、私の父でしたが、親子関係のため、建物の敷地として上記各土地を利用することについて、地代の支払に関する取決めはしませんでした。私は、新館の建物敷地として、上記各土地を無償で使用していました。 16 平成14年11月7日に、父が亡くなった際、私が物件8ないし10の各土地を単独相続しました。 17 本物件敷地内に、源泉が2箇所あります。1箇所は、物件5の土地内にあります。具体的には、旧館の地下1階に男女浴場がありますが、この浴槽付近から流れ出ています。なお、地下1階の女性用浴場内に祠がありますが、この祠付近に源泉の湧水口があるのではないかと話を聞いたこともあります。いずれにしても、上記地下1階の男女浴場内から湧き出ていることに間違いはないと思います。この源泉は、旧館地下1階にある男女浴場のほか、新館でも使用していました。源泉のもう1箇所は、物件6の土地にある「池」付近から湧き出ています。この源泉は、源泉汲上げ設備を利用し、旧館の1階男女浴場で利用していました。上記源泉汲上げ設備を本物件の附属構築物として処理して構いません。旧館の1階浴槽に、一部はそのままの温度で、一部は加温して供給していました。 18 本物件の買受人が、上記源泉を使用することについて異論はありません。 19 令和6年11月1日付けで、旅館営業を廃止した旨、岐阜保健所に届け出ました。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●A●● (所有者)	20 本物件は、破産管財人が管理しています。現在、私は、旧館の一部を居宅として利用しています。本物件内で、第三者が使用・占有している箇所はありません。 21 旧館は、申立外土地（地番１０５７番，所有者：●C●●●●）も敷地として利用しています。当該土地に関する現在の土地賃貸借契約の詳細は、平成１７年２月１８日付け土地賃貸借契約書に記載してあるとおりです。地代は年２万円で、毎年３月末日までに翌年分の地代を支払う約定となっています。 22 上記土地賃貸借契約に関し、地代の前払いはしていませんし、敷金や保証金も提供していません。現在のその余の契約内容は、さきほど口頭で述べたとおりです。 23 旧館の敷地として、いつから地番１０５７番の土地を賃借しているのか、私には分かりません。しかし、●C●●●●さんが相続する前から、口約束で、１０５７番の土地を賃借していたと父から聞いています。 24 その後、口約束では、何かあったときに対処できないとのことで、相手方に弁護士がついたうえで、平成１７年２月１８日付けの土地賃貸借契約書が作成されました。 25 旧館は、以前、雨漏りする箇所がありましたが、瓦を交換したり、パテや塗料を塗るなどの修繕を施したため、今は雨漏りしないと思います。
●D●● (●C●●●●の子)	1 私は、旧館の敷地（地番１０５７番）所有者の子です。母は高齢のため、私が代わりに対応します。 2 私の意向としては、本物件の買受人が、近隣に迷惑を掛けない、適切な方でしたら、当該敷地の売却や賃貸に関する話合いに応じるつもりはあります。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
東山梨消防本部 予防課課長補佐	1 山梨市内で旅館業等を営む場合、旅館業等営業許可申請書を峡東保健所に提出しなければなりません。その申請のため、消防本部（消防署）が交付する消防法令適合通知書を添付しなければなりません。 2 消防法令適合通知書を交付するには、当消防本部による書類審査及び現地検査により、消防法令に適合していることが必要となります。本物件（物件7、11の各建物）については、いずれも、令和5年11月13日付けの消防用設備等（特殊消防用設備等）点検結果報告書及び令和6年5月7日実施分の立入検査結果通知書に記載されている指摘事項等を解消するほか、経年劣化している箇所を全て改修しなければ、消防法令適合通知書を交付することはできません。 3 当消防本部管内で旅館業等を営む場合には、必ず、山梨消防署予防係予防担当に事前相談してください。 4 山梨県から指示があったと思いますが、新館の2階屋上部分に設置されているプレハブ物置は、違法建築物として、撤去を求められています。 5 旧館は、木造3階建てのため、現状、宿泊営業はできないと思います。宿泊営業できるようにするには、例えば、階段に防火区画（鉄の扉に交換するなど）を設置する必要があります。 6 消防署としては、旧館は、公衆浴場と居宅の併用として取り扱っています。
峡東保健所担当者	1 新館について、令和6年11月1日付けで、営業廃止した旨の届出がなされています。なお、旧館については、平成21年頃、旅館営業を廃止し浴場のみで営業する旨の届出は出ていました。 2 旧館は、木造3階建ての建物のため、防火区画を設置しない限り、宿泊施設として利用することはできません。 3 本物件で旅館業等を営む場合、必ず、当所に事前相談してください。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
山梨県峡東建設事務所 都市計画・建築課 建築住宅担当職員	1 物件7の建物（旧館）は、木造3階建ての建物のため、現状のままでは、旅館として使用することはできません。 2 木造3階建ての建物を旅館として使用する場合、建築基準法上、防火区画の設置、具体的には、階段部分への防火戸の設置や、床や壁の耐火構造化、防火シャッターの設置等が必要となります。 3 新館2階屋上部分に、プレハブ物置が設置されていますが、当該物置は違法建築物のため撤去しなければなりません。
山梨県峡東建設事務所 河川砂防管理課河川担当職員	1 本物件の南側に、一級河川の西平等川が流れており、本物件付近に、床板（橋）が設置されています。 2 周辺住民も、通路として当該床板を利用している場合には、当該床板は市道認定されている可能性がありますので、山梨市役所での取扱いを確認してください。
山梨市役所建設課 担当職員	1 本物件の南側（新館側）に床板（橋）が設置されています。 2 当該床板にかかる占用許可申請の要否についてですが、新館付近に設置されている床板（南側）は市道認定されているので占用許可申請は不要です。一方、旧館付近に設置されている床板（北側）についても、周辺住民も利用している床板と思われますが、市道認定されている橋（床板）かどうか、念のため、調査のうえ結果を報告します。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●G●● (破産管財人)	1 私は、本件所有者の破産管財人です。 2 令和7年10月3日に、本件所有者に対する破産手続が開始されました。 3 令和8年1月22日に、債権者集会を開催する予定です。 4 現在、本物件の任意売却先を探している最中です。 5 旧館の敷地として、売却対象外の土地（地番1057番）を利用していることは把握しています。

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25日(月)	当庁執行官室	甲府地方法務局宛て登記事項証明書等交付請求(郵送)
7年 9月22日(月) 10:00-10:10	山梨県峡東保健所 (山梨市下井尻) (1回目)	営業許可の有無等に関する照会書交付(窓口)
7年 9月22日(月) 11:40-11:50	東山梨消防本部 (甲州市塩山西広門田) (1回目)	山梨県企業局石和温泉管理事務所担当者と面談 同消防本部職員と面談
7年10月 9日(木) 11:45-12:05	東山梨消防本部 (甲州市塩山西広門田) (2回目)	課長補佐から聴取 資料受領
7年10月 9日(木) 13:00-13:10	山梨県峡東保健所 (山梨市下井尻) (2回目)	営業許可の有無等に関する回答書等受領 担当職員から聴取
7年10月 9日(木) 16:00-16:05	当庁執行官室	山梨県峡東建設事務所職員から電話で聴取
7年10月22日(水) 11:00-13:20	物件所在地 (1回目)	現況調査, 外観写真撮影 所有者と面談
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年10月28日(火) 9:50-16:00	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談
7年12月 5日(金) 9:40-9:55	甲府地方法務局	閉鎖登記簿謄本交付請求(窓口)
7年12月 5日(金) 11:00-11:10	山梨県峡東建設事務所 (山梨市下井尻)	同所職員から聴取
7年12月 5日(金) 11:30-11:50	山梨市役所建設課 (山梨市小原西)	同課職員から聴取
7年12月 8日(月) 9:30-12:30	物件所在地 (3回目)	現況調査, 写真撮影 所有者と面談 <評価人同行>
7年12月 8日(月) 14:00-14:20	甲府地方法務局	閉鎖登記簿謄本交付請求(窓口)
7年12月17日(水) 11:20-11:25	当庁執行官室	破産管財人から電話で聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

立入検査結果通知書

令和6年5月7日

No. 1-1

所在 山梨市上岩下1053番地

名称 岩下温泉 旧館

東山梨消防本部
山梨消防署長

あなたの所有する上記の事業所について法第4条第1項の規定に基づく立入検査を行った結果は、次のとおりでしたので通知します。

立入検査実施日：令和6年5月7日

検査実施範囲：建物全般

検査結果：☐ 不備事項なし
☒ 不備事項あり（不備事項の内容は、下記のとおりです。）

なお、この通知に基づき改善（計画）した事項について、年 月 日までに改善（計画）報告書により報告してください。

指摘番号	不備事項	摘要
1	消防用設備等の点検結果（令和5年11月1日実施）による誘導灯の不良（バッテリー不良等）は、改善すること。（法17-1）	
2	任意設置されている自動火災報知設備は正常に作動するように維持管理すること。（指導）	
	以下余白	
注意事項 次の場合は、連絡してください。 1 不備事項に疑義があるとき。 2 不備事項を改めたとき。		立会者 職・氏名
		査察員 階級・氏名
交付年月日	令和6年 5 月 9 日	受領者 職・氏名
備考	注 法令の略称 法：消防法 政令：消防法施行令 省令：消防法施行規則 危政令：危険物の規制に関する政令 危省令：危険物の規制に関する規則 条例：東山梨行政事務組合火災予防条例 規則：東山梨行政事務組合火災予防条例施行規則 規程：東山梨行政事務組合火災予防条例施行規程 危規則：東山梨行政事務組合危険物の規制に関する規則	
	担当係 山梨消防署予防係	連絡先電話



別記様式第1

消防用設備等(特殊消防用設備等)点検結果報告書

令和5年 11月 13日

山梨消防署 署長

殿

届出者

住所 山梨市上岩下1053

岩下温泉旅館

氏名

電話番号

下記のとおり消防用設備等(特殊消防用設備等)の点検を実施したので、消防法第17条の3の3の規定に基づき報告します。

記

防火対象物	所在地	山梨市上岩下1053番地								
	名称	岩下温泉旅館(本館)								
	用途	令別表第一 16 項 口								
	規模	地上	3	階	地下	1	階	延べ面積	630.15	m ²
消防用設備等(特殊消防用設備等)の種類等		消火器、自動火災報知設備、誘導灯、配線								
※受付欄			※経過欄				※備考			
収第1839号 令和5年11月13日 山梨消防署							各種処理簿記載済 台帳記入済 不備については、即刻の検討中。 OAA/カキ			

備考

- この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
- 点検者が複数の場合は、別記様式第3に記入し、添付すること。
- 消防用設備等又は特殊消防用設備等ごとの点検票を添付すること。
- ※印欄は、記入しないこと。
- 点検期間のうち、消防用設備等と同時に特殊消防用設備等を点検する場合、その点検期間を()へ記入すること。
- 住所、社名及び電話番号の欄は、点検者が会社(会社以外の法人に所属する場合は当該法人)に所属する場合には、当該所属する会社の住所、社名及び電話番号を記入すること。

別記様式第2

消防用設備等(特殊消防用設備等)点検結果総括表

(その1)

名 称	岩下温泉旅館(本館)		防 火 管理者		
所在地	山梨市上岩下1053番地		点検実施 責任者		
点検種別	☒ 機器点検 ☒ 総合点検 (設備等 設置維持計画による点検)		点検年月日	令和 年 月 日 ~ 令和 5 年 11 月 1 日	
設 備 名	点 検 結 果		措 置 内 容	立 会 者	
	判 定	不 良 内 容			
消火器具	良・ ☒ 不良	容器10年経過6本	改修計画中		
自動火災報知設備	良・ ☒ 不良	感知器不作動1か所(1階浴室前) 煙感知器 感知器取外し2箇所 (2階階段)	改修検討中		
誘導灯	良・ ☒ 不良	器具不良2台、バッテリー不良3 台、消灯中2台	改修検討中		
配線	☒ 良・不良				
	良・不良				
	良・不良				

- 備考
- この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
 - 判定欄は、正常の場合は「良」に、不良の場合は「不良」に○印を付し、不良内容欄にその内容を記入すること。
 - 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。

(その1)

別記様式第1

消 火 器 具 点 検 票											
名 称	岩下温泉(本館)						防 火 管 理 者	[REDACTED]			
所 在	山梨市下岩下1053番地						立 会 者	[REDACTED]			
点検種別	機 器 点 検		点検年月日		年 月 日		5年 11月 1日				
点 検 者	氏 名		点 検 者 所 属 会 社		社 名						
					住 所						
点 検 項 目			点 検 結 果						措 置 内 容		
			消 火 器 の 種 別								
			A	B	C	D	E	F			
機 器 点 検											
設 置 状 況	設 置 場 所	○							○		
	設 置 間 隔	○							○		
	適 応 性	○							○		
	耐 震 措 置	○							○		
表 示 ・ 標 識		○							○		
消 火 器 の 外 形	本 体 容 器	6							×	容器10年経過	改修計画中
	安 全 栓 の 封	○							○		
	安 全 栓	○							○		
	使用済みの表示装置	○							○		
	押し金具・レバー等	○							○		
	キ ャ ッ プ	○							○		
	ホ ー ス	○							○		
	ノズル・ホーン・ノズル栓	○							○		
	指 示 圧 力 計	/							/		
	圧 力 調 整 器	/							/		
安 全 弁	/							/			
保 持 装 置	/							/			
車 輪 (車 載 式)	/							/			
ガ ス 導 入 管 (車 載 式)	/							/			

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
- 2 消火器の種別欄は、該当するものについて記入すること。Aは粉末消火器、Bは泡消火器、Cは強化液消火器、Dは二酸化炭素消火器、Eはハロゲン化物消火器、Fは水消火器をいう。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は不良個数を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
- 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。

別記様式第1

消火器具 (その2)

消火器 の 内 部 等 機 能	本・内 体 容 器 等	本 体 容 器	○							○		
		内 筒 等	/							/		
		液 面 表 示	/							/		
	消 薬 火 剤	性 状	○							○		
		消 火 薬 剤 量	○							○		
	加 圧 用 ガ ス 容 器	○							○			
	カ ッ タ ー ・ 押 し 金 具	○							○			
	ホ ー ス	○							○			
	開 閉 式 ノ ズ ル ・ 切 替 式 ノ ズ ル	/							/			
	指 示 圧 力 計	/							/			
	使 用 済 み の 表 示 装 置	/							/			
	圧 力 調 整 器	/							/			
	安 全 弁 ・ 減 圧 孔 (排圧栓を含む。)	/							/			
	粉 上 り 防 止 用 封 板	/							/			
	機 能	パ ッ キ ン	○							○		
サイホン管・ガス導入管		○							○			
ろ 過 網		/							/			
放 射 能 力		/							/			
消 火 器 の 耐 圧 性 能		○							○			
簡 易 消 火 器	外 形	/							/			
	水 量 等	/							/			
備 考												
測 定 機 器	機 器 名 型 式	校正年月日	製造者名	機 器 名 型 式	校正年月日	製造者名						
	ハカリ	7015	北東									
器 種 名			設 置 数	点 検 数	合 格 数	要 修 理 数	廃 棄 数					
粉末(ABC) 消火器 蓄圧式			6	6	6	0						

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
- 2 消火器の種別欄は、該当するものについて記入すること。Aは粉末消火器、Bは泡消火器、Cは強化液消火器、Dは二酸化炭素消火器、Eはハロゲン化物消火器、Fは水消火器をいう。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は不良個数を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
- 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。

[illegible]

自動火災報知設備点検票									
名 称	岩下温泉 (本館)						防火 管理者	[REDACTED]	
所 在	山梨市下岩下1053番地						立会者	[REDACTED]	
点検種別	機器・総合		点検年月日	年 月 日		5年 11月 1日			
点検者	氏名		点検者 所属会社	TEL. [REDACTED]					
設備名	受信機		製造者名	松下電工㈱					
			型式等	受第61～2号					
点検項目			点検結果			判定		不良内容	
			種別・容量等の内容						
			機器点検						
予備電源・非常電源 (内蔵型)	外形	形	Ni-cd蓄電池			○			
	表示	示	DC24V 0.45Ah			○			
	※端子電圧	圧	25V			○			
	※切替装置	置				○			
	※充電装置	置	トリカ式充電			○			
	※結線接続	続	コネクター端子			○			
	周囲の状況	況	玄関廊下			○			
	外形	形	壁掛型 P型2級			○			
	表示	示				○			
	警戒区域の表示装置	置	5/5			○			
受信機	電圧計	計	25V			○			
	スイッチ類	類	リハースイッチ			○			
	ヒューズ類	類	1～3A			○			
	※継電器	器				○			
	表示灯	灯				○			
	通話装置	置				/			
	※結線接続	続				○			
	接地	地				○			
	附属装置	置				/			
	中継器	※火災表示等	蓄積式				○		
アナログ式						/			
二信号式						/			
その他						/			
※注意表示		示				○			
回路導通		通				○			
設定表示温度等		等				/			
感知器作動等の表示		示				○			
予備品等		等	ヒューズ*他			○			

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
- 2 種別・容量等の内容欄は、該当するものについて記入すること。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
- 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。
- 6 票中※印の欄は、自動試験機能を有するものにあつては記入不要。

感 知 器	外 形		○		
	警 未 警 戒 部 分		○		
	戒 感 知 区 域		○		
	状 適 応 性		○		
	機 能 障 害		○		
	※ スポット型	差動 定温(再) 熱アナログ	○		
	※ 分 空 気 管 式		/		
	※ 布 型 熱電対式・熱半導体式		/		
	感 知 線 型		/		
	※ スポット型	イオン 光電 アナログ	×	別紙参照	改修検討中
	※ 分 離 型		/		
	※ 炎 感 知 器	赤外線 紫外線	/		
	※ 多信号感知器・複合式感知器		/		
	速隔試験機能を有する感知器		/		
	周 囲 の 状 況		○		
発 外 形		○			
信 表 示		○			
機 押しボタン・送受話器		○			
表 示 灯		○			
音 外 形		○			
響 取 付 状 態		○			
装 音 圧 等		○			
置 鳴 動 方 式	一斉 区分 相互 再鳴動	○			
※ 蓄 積 機 能		/			
※ 二 信 号 機 能		/			

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
- 2 種別・容量等の内容欄は、該当するものについて記入すること。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
- 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。
- 6 自動試験機能を有するものにあつては、異常の発生状況、異常が発生した箇所の整備状況等を記録した書類を添付すること。
- 7 票中※印の欄は、自動試験機能を有するものにあつては記入不要。

自動試験機能	予備電源・非常電源		/					
	受信機の火災表示		/					
	受信機の注意表示		/					
	受信機・中継器の制御機能・回路		/					
	感知器		/					
	感知器回路・ベル回路		/					
無線機能								
総 合 点 検								
同時動作		○						
※煙感知器等の感度		○						
地区音響装置の音圧		○						
※総動作		○						
備考	感知器不作動1ヶ所 1階浴室前							
	感知器取外し2箇所 2階階段							
測定機器	機 器 名	型 式	校正年月日	製 造 者 名	機 器 名	型 式	校正年月日	製 造 者 名
	加熱試験器	HK-3		東京防災設備	メーターリレー試験器			
	加煙試験器	FTGJ001-Z		能美防災	炎感知器用動作試験器			
	外部試験器				テスター	3442		共立
	煙感知器用感度試験器	FTD024		能美防災	メーター	3442		共立
	減光フィルター							

- 備考
- この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
 - 種別・容量等の内容欄は、該当するものについて記入すること。
 - 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
 - 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
 - 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。
 - 自動試験機能を有するものにあつては、異常の発生状況、異常が発生した箇所の整備状況等を記録した書類を添付すること。
 - 票中※の欄は、自動試験機能を有するものにあつては記入不要。

配線点検票 (設備名 自動火災報知設備)																			
名称	岩下温泉旅館 (本館)					防火管理者	[REDACTED]												
所在	山梨市下岩下1053番地					立会者	[REDACTED]												
点検種別	総合	点検年月日	年 月 日			5年	11月	1日											
点検者	氏名	点検者 所属会社	住所																
点検項目		点検結果					措置内容												
		種別・容量等の内容			判定	不良内容													
総合点検																			
専用回路					○														
開閉器・遮断器		NFB 20A			○														
ヒューズ類					/														
絶縁抵抗		常用 100 MΩ 非常 MΩ			○														
耐熱保護					○														
備考																			
測定機器	機器名	型式	校正年月日	製造者名	機器名	型式	校正年月日	製造者名											
	マイ-	3442		共立															

- 備考
- 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
 - 2 種別・容量等の内容欄は、該当するものについて記入すること。
 - 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
 - 4 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。

誘導灯及び誘導標識点検票									
名 称	岩下温泉（本館）					防 火 管理者	[REDACTED]		
所 在	山梨市下岩下1053番地					立会者	[REDACTED]		
点検種別	機 器	点検年月日	年 月 日～			5年 11月 1日			
点 検 者	氏名	点 検 者 所 属 会 社	社名			TEL.			
			住 所						
点 検 項 目		点 検 結 果					措 置 内 容		
		種 別 ・ 容 量 等 の 内 容							
		避 難 口	通 路	客 席	判 定	不 良 内 容			
機 器 点 検									
誘 導 灯	外 表 示 ・ 面	種 類	○	○		○			
		視 認 障 害 等	○	○		○			
		外 形	○	○		○			
		表 示	○	○		○			
	非 常 電 源 （内蔵型）	外 形	○	○		○			
		表 示	○	○		○			
		機 能	3	○		×	バッテリー不良	改修検討中	
	光	源	2	1		×	器具不良・消灯	改修検討中	
	点 検 ス イ ッ チ	○	○		○				
	ヒ ュ ー ズ 類	○	○		○				
結 線 接 続	○	○		○					
信 号 装 置 等	外 形	/	/		/				
	結 線 接 続	/	/		/				
	機 能	/	/		/				

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
- 2 種別・容量等などの内容欄は、該当するものについて記入すること。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
- 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。

別記様式第16

誘導灯及び誘導標識点検票（その2）

誘 導 標 識	外 形	/	/		/		
	視 認 障 害 等	/	/		/		
	採 光 又 は 照 明	/	/		/		
	※ 表 示 面 の 輝 度	/	/		/		
	※ 設 置 場 所 の 照 度	/	/		/		
	※※ ヒ ュ ー ズ 類	/	/		/		
	※※ 結 線 接 続	/	/		/		
	※※※ 外 形	/	/		/		
	※※※ 表 示	/	/		/		
	※※※ 機 能	/	/		/		
備 考	バッテリー不良個所…1階正面入り口(FK174)、1階浴室前(FK187)、2階南階段(FK187) 器具不良個所…1階中央出入口(避難口B級)、2階通路(通路C級) 消灯…3階(避難口B級)						
測 定 機 器	機 器 名 型 式	校正年月日	製造者名	機 器 名 型 式	校正年月日	製造者名	
	テスター	M-1100	共立				

- 備考
- この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
 - 種別・容量等などの内容欄は、該当するものについて記入すること。
 - 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
 - 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
 - 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。
 - 票中※印のあるものは、消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第28条の2第1項第3号ハ並びに第28条の3第4項第3号の2及び第10号に規定する蓄光式誘導標識、「誘導灯及び誘導標識の基準」（平成11年消防庁告示第2号）第5第3号(5)に規定する高輝度蓄光式誘導標識に限る。
 - 票中※※印のあるものは、電気エネルギーにより光を発する誘導標識のうち、内蔵型の電源を有するものに限る。
 - 票中※※※印のあるものは、電気エネルギーにより光を発する誘導標識のうち、内蔵型の電源を有するものに限る。

配線点検票 (設備名 誘導灯)									
名称	岩下温泉旅館 (本館)						防火管理者	[REDACTED]	
所在	山梨市下岩下1053番地						立会者	[REDACTED]	
点検種別	総合		点検年月日	年 月 日			5年	11月	1日
点検者	氏名		点検者所属会社	[REDACTED]					
点検項目			点検結果					措置内容	
			種別・容量等の内容		判定	不良内容			
総合点検									
専用回路						○			
開閉器・遮断器	NFB 20A					○			
ヒューズ類						/			
絶縁抵抗	常用 100 MΩ 非常 MΩ					○			
耐熱保護						○			
備考	[REDACTED]								
測定機器	機器名	型式	校正年月日	製造者名	機器名	型式	校正年月日	製造者名	
	カー	3442		共立					

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
- 2 種別・容量等の内容欄は、該当するものについて記入すること。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。



立入検査結果通知書

No. 1 - 1

令和6年5月7日

様
所在 山梨市上岩下1473番地
名称 岩下温泉旅館 新館

東山梨消防本部
山梨消防署長

あなたの所有する上記の事業所について法第4条第1項の規定に基づく立入検査を行った結果は、次のとおりでしたので通知します。

立入検査実施日：令和6年5月7日

検査実施範囲：建物全般

検査結果：☐ 不備事項なし☒ 不備事項あり（不備事項の内容は、下記のとおりです。）

なお、この通知に基づき改善（計画）した事項について、 年 月 日までに改善（計画）報告書により報告してください。

指摘番号	不備事項	摘要
1	建物内で使用しているカーテン、のれんは防災物品とすること。 (法8の3-1)	
2	消防用設備等の点検結果（令和5年11月1日実施）による誘導灯の不良（バッテリー不良）は、改善すること。（法17-1）	
3	危険物を貯蔵し、又は取り扱う場所の見やすい箇所に危険物の類、品名、最大数量及び防火に関し必要な事項を掲示した掲示板を設けること。 (条例31の2)	
	以上	
注意事項 次の場合は、連絡してください。 1 不備事項に疑義があるとき。 2 不備事項を改めたとき。		立会者 職・氏名
		査察員 階級・氏名
交付年月日	令和6年 5 月 9 日	受領者 職・氏名
備考	注 法令の略称 法:消防法 政令:消防法施行令 省令:消防法施行規則 危政令:危険物の規制に関する政令 危省令:危険物の規制に関する規則 条例:東山梨行政事務組合火災予防条例 規則:東山梨行政事務組合火災予防条例施行規則 規程:東山梨行政事務組合火災予防条例施行規程 危規則:東山梨行政事務組合危険物の規制に関する規則	
	担当係 山梨消防署予防係	連絡先電話



別記様式第1

消防用設備等(特殊消防用設備等)点検結果報告書

令和5年 11月 13日

殿

届出者

住所 山梨市上岩下1053

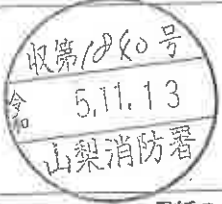
岩下温泉旅館

氏名

電話番号

下記のとおり消防用設備等(特殊消防用設備等)の点検を実施したので、消防法第17条の3の3の規定に基づき報告します。

記

防火対象物	所在地	山梨市上岩下1473番地		
	名称	岩下温泉旅館(新館)		
	用途	令別表第一 5 項 イ		
	規模	地上 3 階	地下 1 階	延べ面積 960.76 m ²
消防用設備等(特殊消防用設備等)の種類等		消火器、自動火災報知設備、非常放送設備、誘導灯、防火扉・シャッター設備、配線		
※受付欄		※経過欄		※備考
				処理簿記載済 台帳記入済 不備については、見直し検討中。 O.A.カワ

備考

- この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
- 点検者が複数の場合は、別記様式第3に記入し、添付すること。
- 消防用設備等又は特殊消防用設備等ごとの点検票を添付すること。
- ※印欄は、記入しないこと。
- 点検期間のうち、消防用設備等と同時に特殊消防用設備等を点検する場合、その点検期間を()へ記入すること。
- 住所、社名及び電話番号の欄は、点検者が会社(会社以外の法人に所属する場合は当該法人)に所属する場合には、当該所属する会社の住所、社名及び電話番号を記入すること。

消防用設備等(特殊消防用設備等)点検結果総括表

(その1)

名 称	岩下温泉旅館(新館)		防 火 管理者		
所在地	山梨市上岩下1473番地		点検実施 責任者		
点検種別	機器点検・ <u>総合点検</u> (設備等 設置維持計画による点検)	点検年月日	令和 年 月 日～令和 5 年 11 月 1 日		
設 備 名	点 検 結 果		措 置 内 容	立 会 者	
	判 定	不 良 内 容			
消火器具	良・ <u>不良</u>	容器10年経過2本	改修計画		
自動火災報知設備	<u>良</u> ・不良				
誘導灯	良・ <u>不良</u>	バッテリー不良2台(3階)	改修検討		
配線	<u>良</u> ・不良				
防火扉	<u>良</u> ・不良				
	良・不良				

- 備考
- 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
 - 2 判定欄は、正常の場合は「良」に、不良の場合は「不良」に○印を付し、不良内容欄にその内容を記入すること。
 - 3 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。

消 火 器 具 点 検 票													
名 称	岩下温泉(新館)							防 火 管 理 者	[REDACTED]				
所 在	山梨市下岩下1473番地							立 会 者	[REDACTED]				
点検種別	機 器 点 検		点検年月日		年 月 日		5年 11月 1日						
点 検 者	[REDACTED]		点 検 者 所 属 会 社		社 名 [REDACTED]								
					住 所 [REDACTED]								
点 検 項 目			点 検 結 果						措 置 内 容				
			消 火 器 の 種 別										
			A	B	C	D	E	F					判定
機 器 点 検													
設 置 状 況	設 置 場 所	○						○					
	設 置 間 隔	○						○					
	適 応 性	○						○					
	耐 震 措 置	○						○					
表 示 標 識		○						○					
消 火 器 の 外 形	本 体 容 器	2						×	容器要耐圧試験	改修検討			
	安 全 栓 の 封	○						○					
	安 全 栓	○						○					
	使用済みの表示装置	○						○					
	押し金具・レバー等	○						○					
	キ ャ ッ プ	○						○					
	ホ ー ス	○						○					
	ノズル・ホーン・ノズル栓	○						○					
	指 示 圧 力 計	○						○					
	圧 力 調 整 器	/						/					
	安 全 弁	/						/					
	保 持 装 置	/						/					
車 輪 (車 載 式)	/						/						
ガス導入管 (車載式)	/						/						

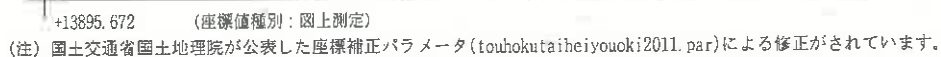
- 備考 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
- 2 消火器の種別欄は、該当するものについて記入すること。Aは粉末消火器、Bは泡消火器、Cは強化液消火器、Dは二酸化炭素消火器、Eはハロゲン化物消火器、Fは水消火器をいう。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は不良個数を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
- 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。

消火器の内部等機能	本・内 体・筒 容・容 器・器 等	本 体 容 器	○							○		
		内 筒 等	/							/		
		液 面 表 示	/							/		
	消 火 剤	性 状	○							○		
		消 火 剤 量	○							○		
		加 圧 用 ガ ス 容 器	○							○		
		カッター・押し金具	○							○		
		ホ ー ス	○							○		
		開閉式ノズル・切替式ノズル	/							/		
		指 示 圧 力 計	○							○		
		使用済みの表示装置	/							/		
		圧 力 調 整 器	/							/		
		安 全 弁 ・ 減 圧 孔 (排圧栓を含む。)	/							/		
		粉 上 り 防 止 用 封 板	○							○		
	機 能		パ ッ キ ン	○							○	
		サイホン管・ガス導入管	○							○		
		ろ 過 網	/							/		
		放 射 能 力	/							/		
		消 火 器 の 耐 圧 性 能	○							○		
簡易消具	外 形	/							/			
	水 量 等	/							/			
備考												
測定機器	機 器 名 型 式	校正年月日	製造者名	機 器 名 型 式	校正年月日	製造者名						
	ハカリ	7015	北東									
器 種 名			設 置 数	点 検 数	合 格 数	要 修 理 数	廃 棄 数					
粉末(ABC) 消火器 蓄圧式			13	13	8	5						

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
- 2 消火器の種別欄は、該当するものについて記入すること。Aは粉末消火器、Bは泡消火器、Cは強化液消火器、Dは二酸化炭素消火器、Eはハロゲン化物消火器、Fは水消火器をいう。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は不良個数を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
- 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。

誘導灯及び誘導標識点検票									
名 称	岩下温泉 (新館)					防 火 管理者	[REDACTED]		
所 在	山梨市下岩下1053番地					立会者	[REDACTED]		
点検種別	機 器	点検年月日	年 月 日～			5年	11月	1日	
点 検 者	氏名	点 検 者 所 属 会 社	社名			TEL. [REDACTED]			
点 検 項 目		点 検 結 果					措 置 内 容		
		種 別 ・ 容 量 等 の 内 容					判 定	不 良 内 容	
		避 難 ・ 口 通 路 客 席							
機 器 点 検									
誘 導 灯	外 箱 示 面	種 類	○			○			
		視 認 障 害 等	○			○			
		外 形	○			○			
		表 示	○			○			
	非 常 電 源 (内蔵型)	外 形	○			○			
		表 示	○			○			
		機 能	2			×	バッテリー不良2台	改修検討中	
	光 源	○			○				
	点 検 ス イ ッ チ	○			○				
	ヒ ュ ー ズ 類	○			○				
	結 線 接 続	○			○				
	信 号 装 置 等	外 形	/			/			
結 線 接 続		/			/				
機 能		/			/				

- 備考 1 この用紙の大きさは、日本産業規格A4とすること。
- 2 種別・容量等などの内容欄は、該当するものについて記入すること。
- 3 判定欄は、正常の場合は○印、不良の場合は×印を記入し、不良内容欄にその内容を記入すること。
- 4 選択肢のある欄は、該当事項に○印を付すこと。
- 5 措置内容欄には、点検の際措置した内容を記入すること。



上岩下

請 求 部 分	所 在	山梨市上岩下字湯端				地 番	1055番	
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 番 号 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47年11月			備 付 年 月 日 (原図)	昭和57年10月1日		補 事 記 項	

令和7年7月18日
甲府地方法務局

(40 枚目)

登記年月日：平成11年11月24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7月18日 甲府地方法務局 登記官

登記官

(4 / 枚目)

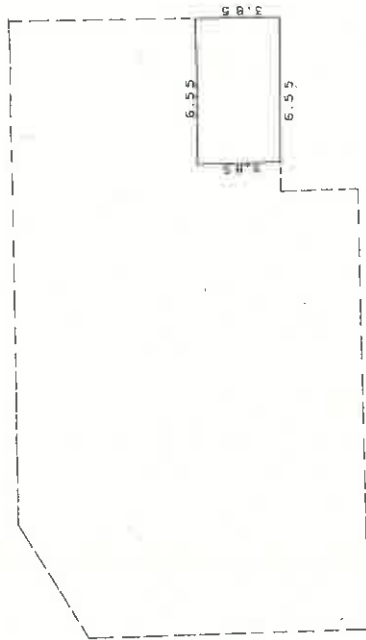
建築物平面図

平成11年 各階平面図 0201775

家屋番号 1477番2

建築物の所在
 山梨市上岩下字天神山畑1477番地2、1477番地1、
 1473番地

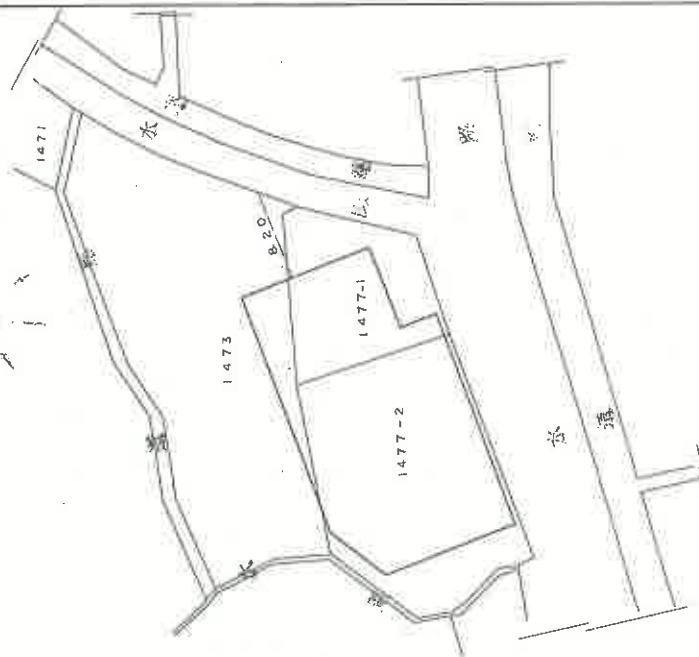
地下一階



床面積

113.0 + 16.01 x 53 1/2 = 78.440	2.60 x 47.0 = 122.20 坪
14.35 x 15.0 = 239.200	地下一階
8.0 x 12.5 = 100.000	3.53 x 3.65 = 25.213
合計 416.050 坪	

2.80 x 7.45 = 6.1030
8.10 x 9.10 = 73.7100
10.35 x 1.75 = 12.1035
1.80 x 15.0 = 28.8000
4.30 x 9.0 = 40.5000
合計 270.610 坪
12.13 x 2.60 = 31.5390
20.25 x 1.65 = 33.4125
21.15 x 7.45 = 157.5675
合計 222.570 坪



(長縮小)

(面積算出)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

01/2

請求番号：8-5

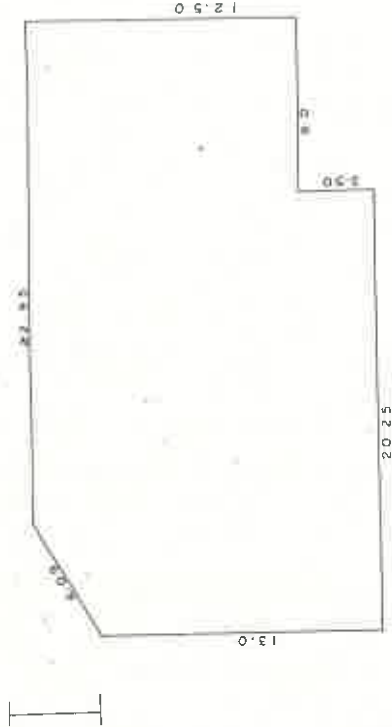
登記年月日：平成1年11月24日

千城ノ川各階平面図 0201776

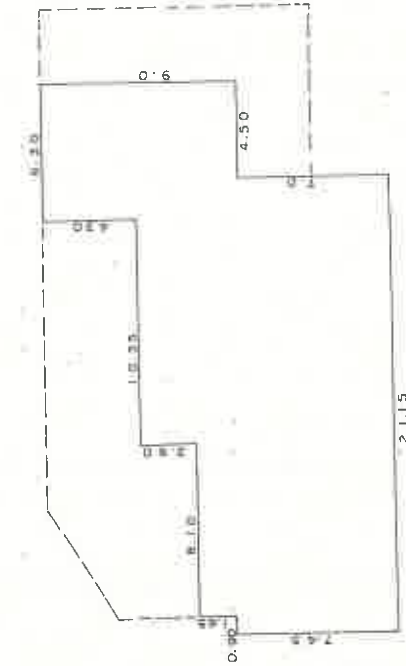
建物図面図 各階平面図

家屋番号 1477番2

建物の所在 山梨市上岩下字天神山畑1477番地2、1477番地1



1F



(平面図)

作製者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

(長縮納)

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

(2/2)

請求番号：8-5

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7月18日 甲府地方裁判所

登記官

土地建物位置概略図 1



ア 1055 物件5(宅地)

イ 1056-1 物件6(宅地)

ウ 1473 物件8(宅地)

エ 1477-1 物件9(宅地)

オ 1477-2 物件10(宅地)

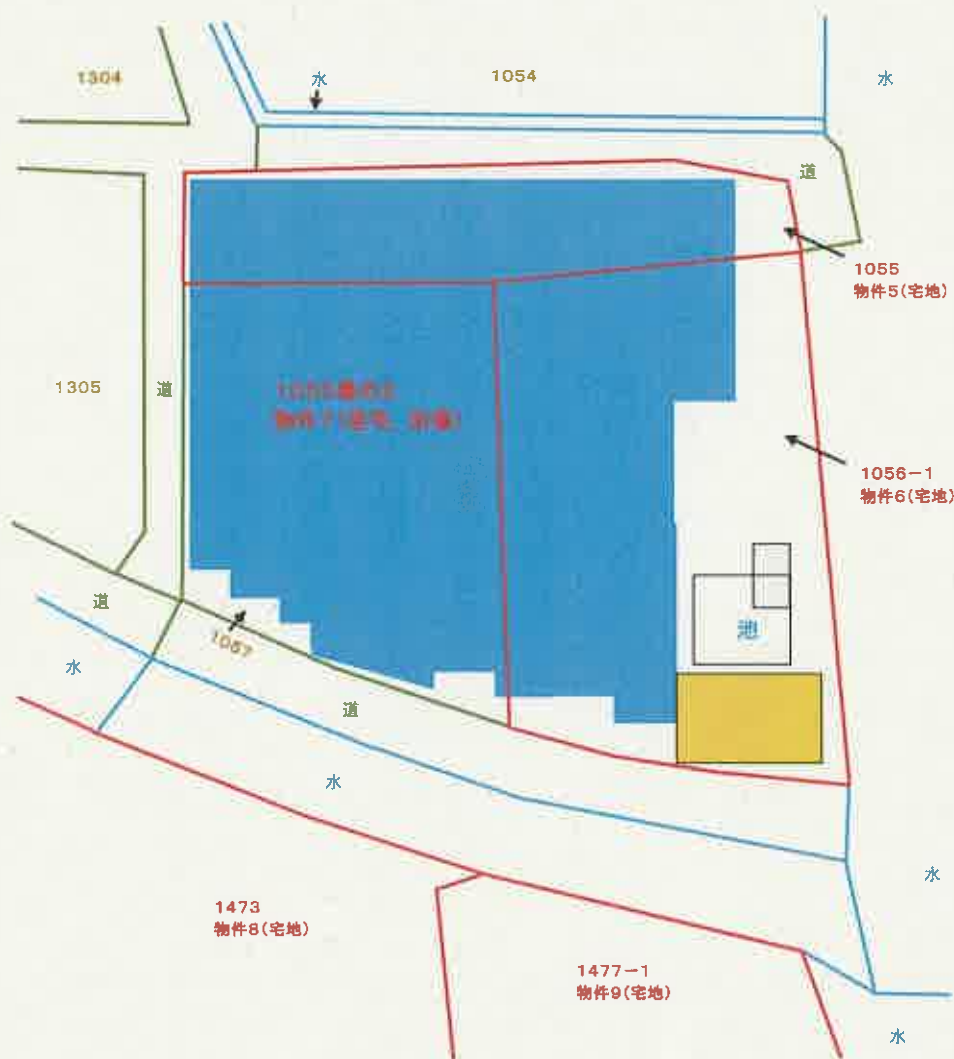
 物件7附属建物符号2(住宅)



【 申立外の近隣地（7筆）を表示 】

（ 43 枚目 ）

土地建物位置概略図2



物件7附属建物符号2(居宅)



源泉汲上げ設備(附属構築物)



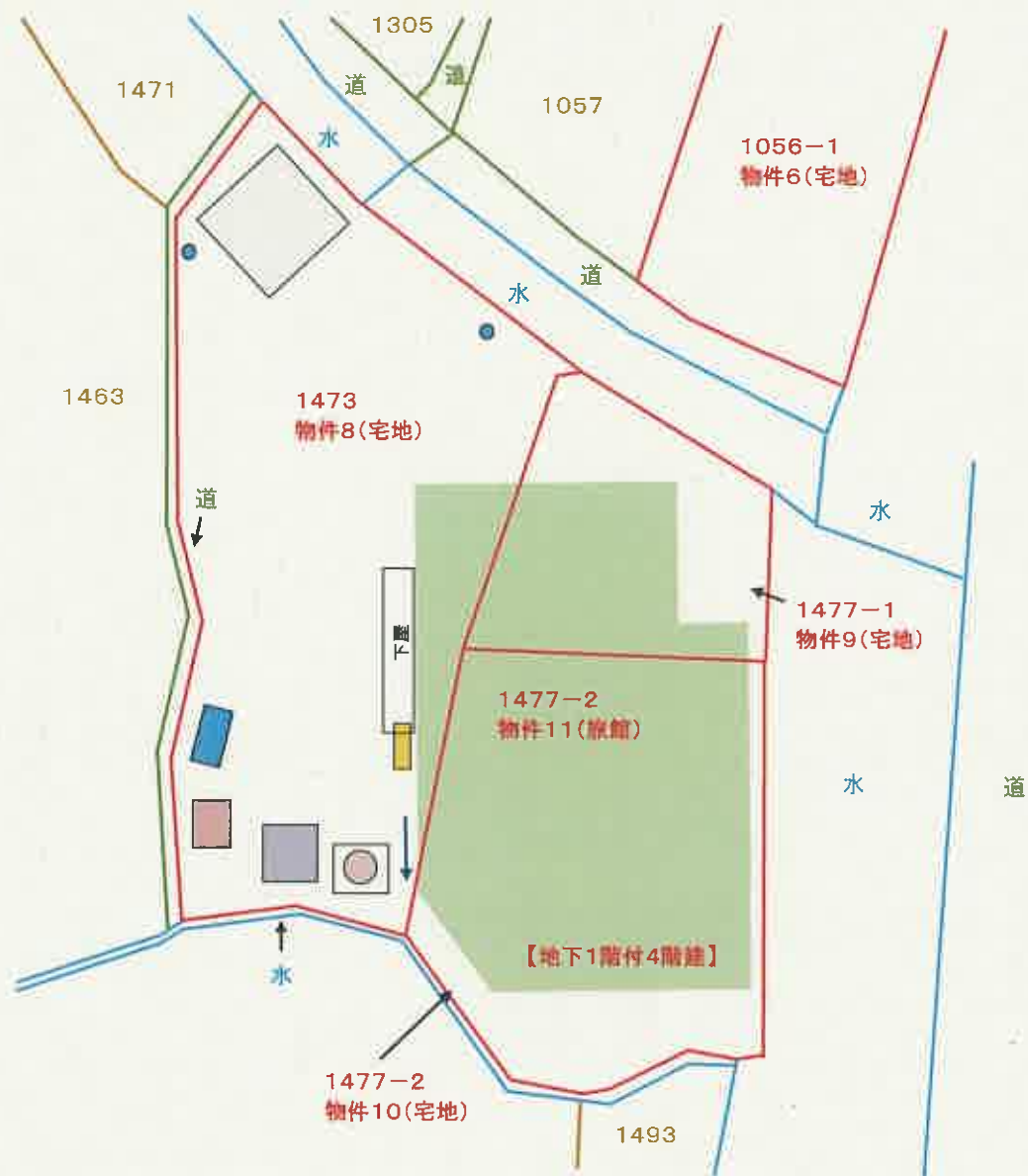
【 申立外の近隣地（3筆）を表示 】

（ 44 枚目 ）

土地建物位置概略図3

カーポート(附属構築物)

電柱



LPガス貯蔵設備(附属構築物)

変電設備(附属構築物)

重油タンク(附属構築物)

物置(定着性なし)

受水槽(附属構築物)

外階段

【 申立外の近隣地（5筆）を表示 】

（ 45 枚目 ）

土地建物位置概略図 1

郵便ポスト

1055番の2
物件7(居宅, 浴場)

写真撮影
位置・方向



ア 1055 物件5(宅地)

イ 1056-1 物件6(宅地)

ウ 1473 物件8(宅地)

エ 1477-1 物件9(宅地)

オ 1477-2 物件10(宅地)

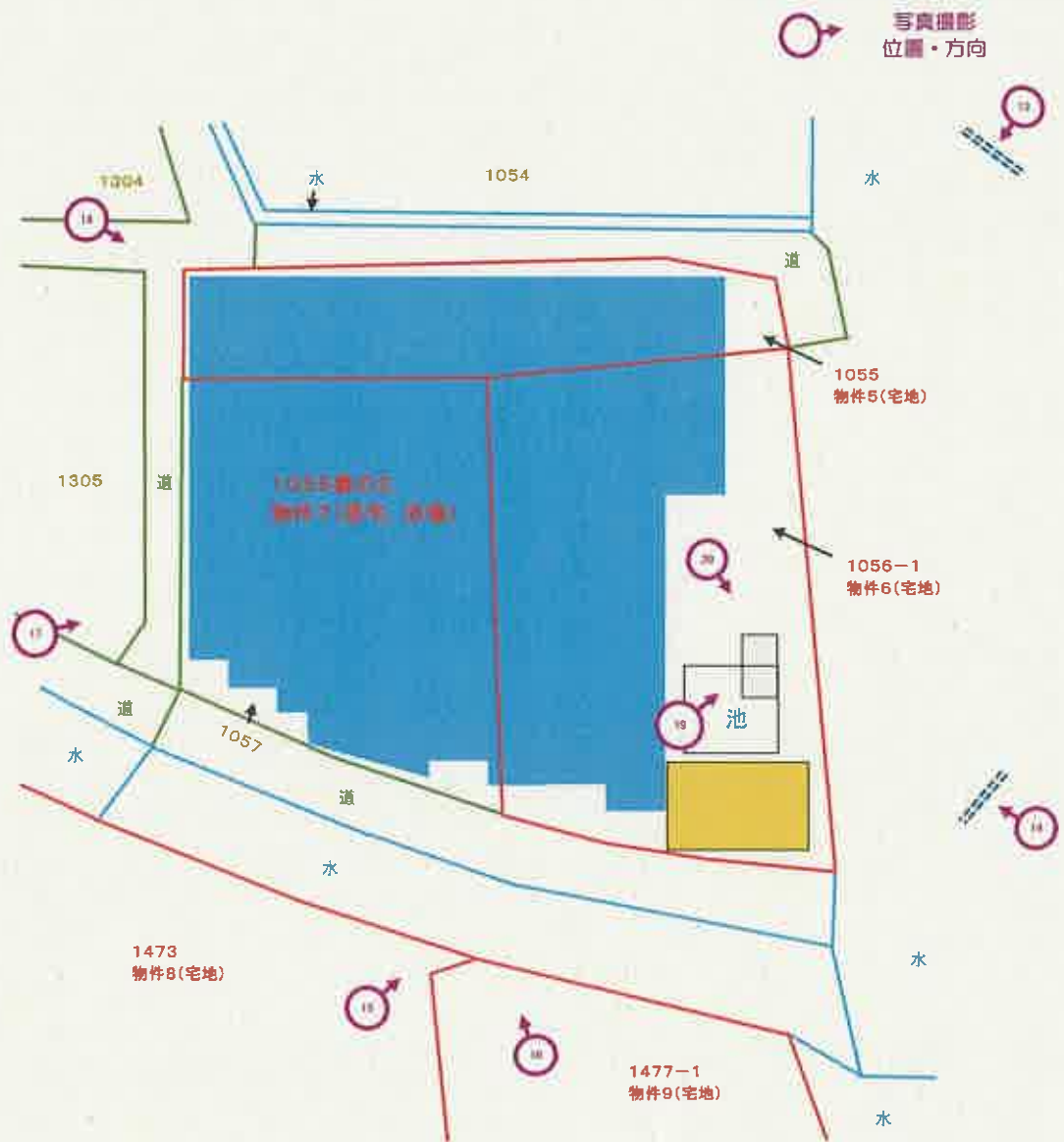
物件7附属建物符号2(居宅)



【 申立外の近隣地 (7筆) を表示 】

(46 枚目)

土地建物位置概略図2



【 申立外の近隣地（3筆）を表示 】

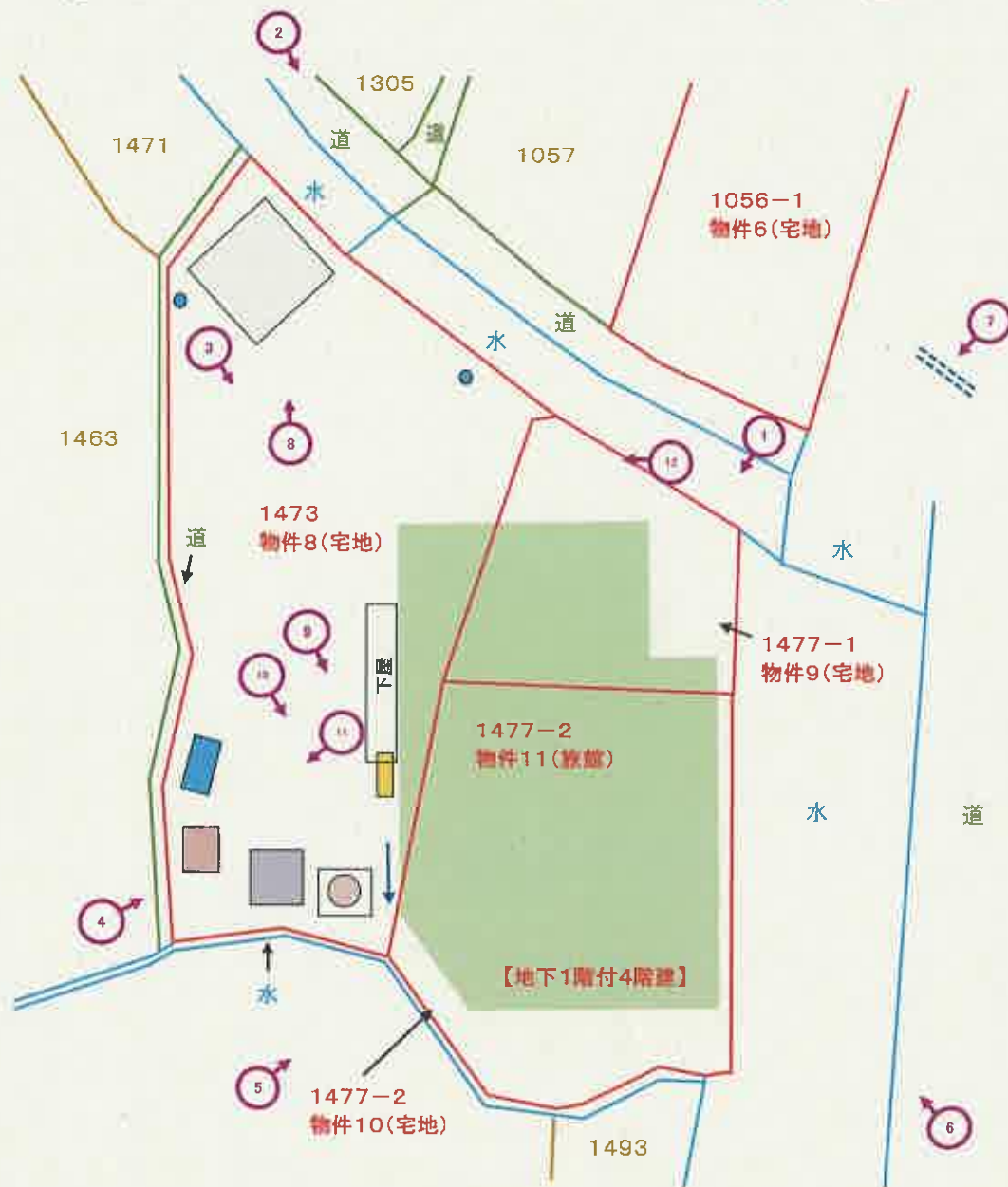
（ 47 枚目 ）

土地建物位置概略図3

カーポート(附属構築物)

電柱

写真撮影
位置・方向



LPガス貯蔵設備(附属構築物)

変電設備(附属構築物)

重油タンク(附属構築物)

物置(定着性なし)

受水槽(附属構築物)

外階段

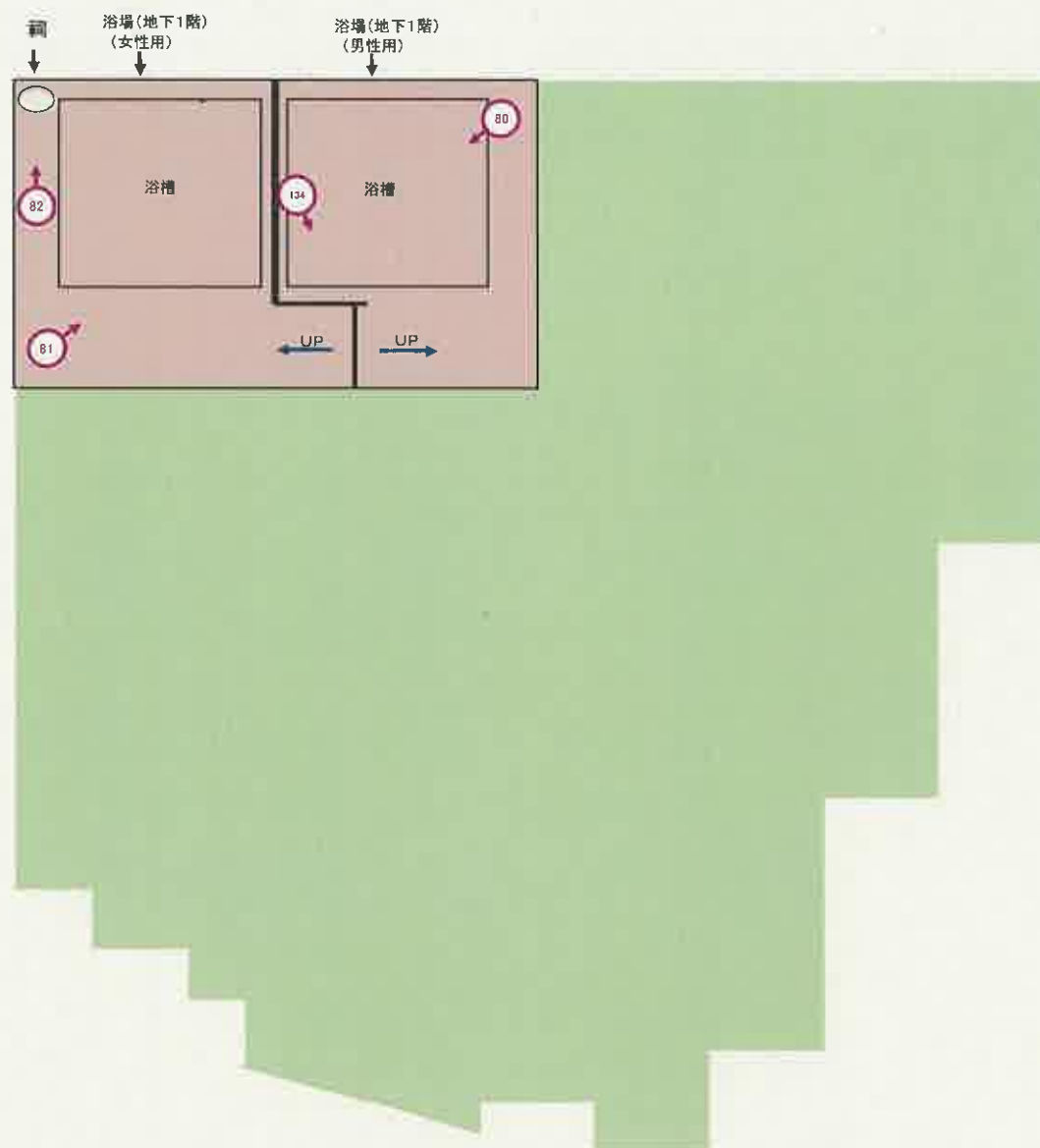
【申立外の近隣地(5筆)を表示】

(48 枚目)



間取図（物件7）

写真撮影位置・方向

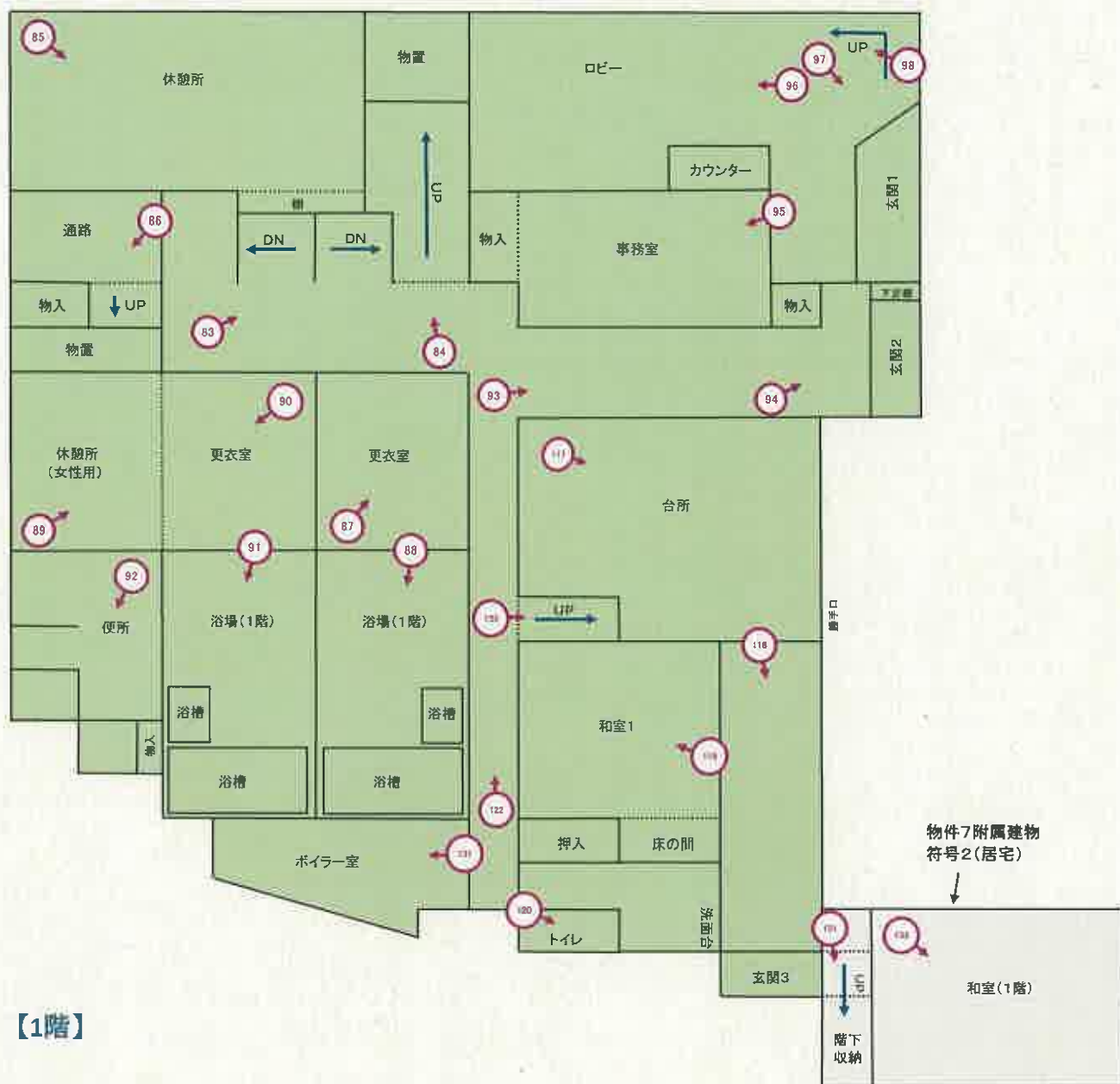


【地下1階】

(49枚目)

間取図（物件7）

写真撮影位置・方向

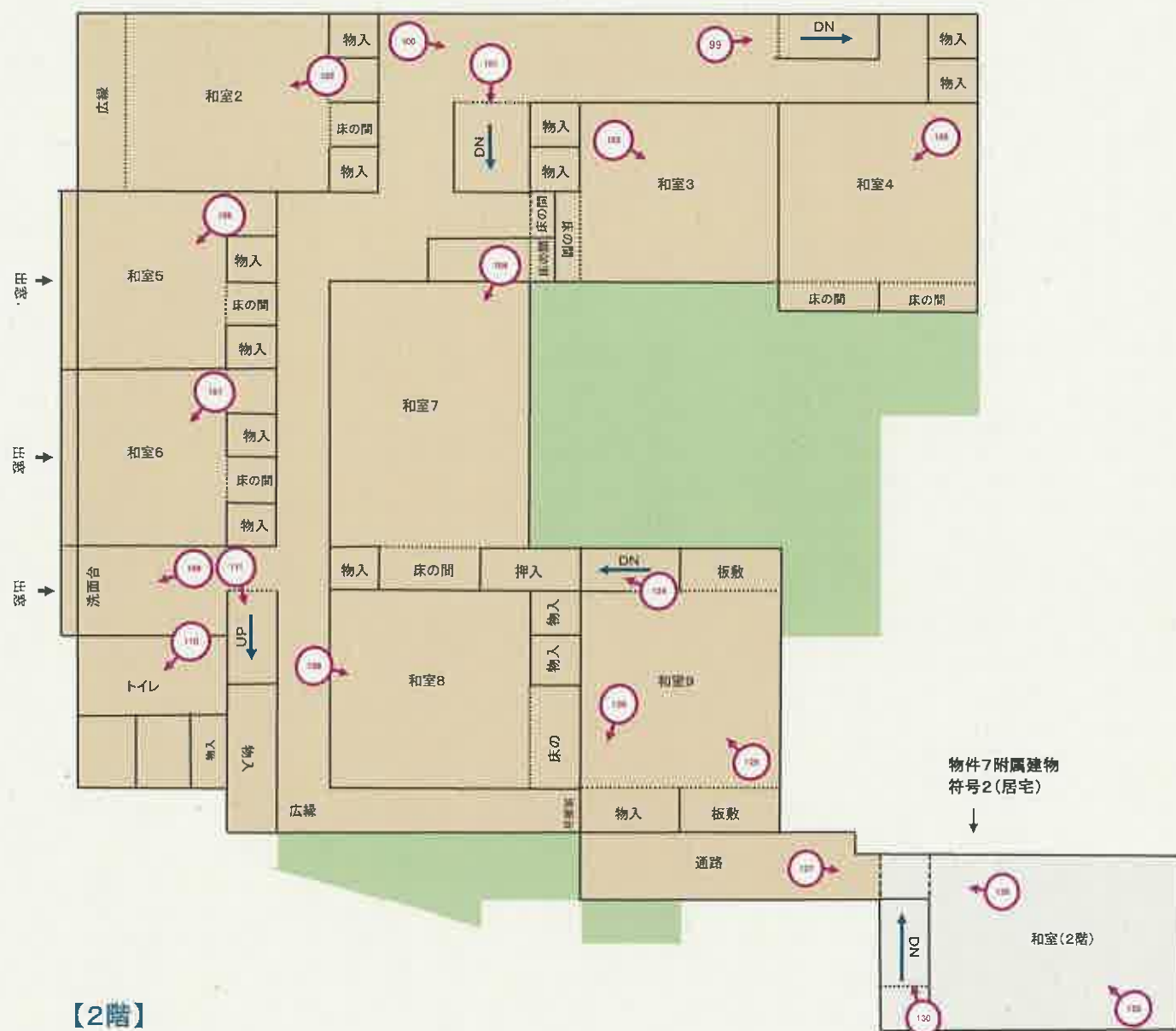


(50枚目)

間取図（物件7）



写真撮影位置・方向



(51枚目)

間取図（物件7）



写真撮影位置・方向



【3階】

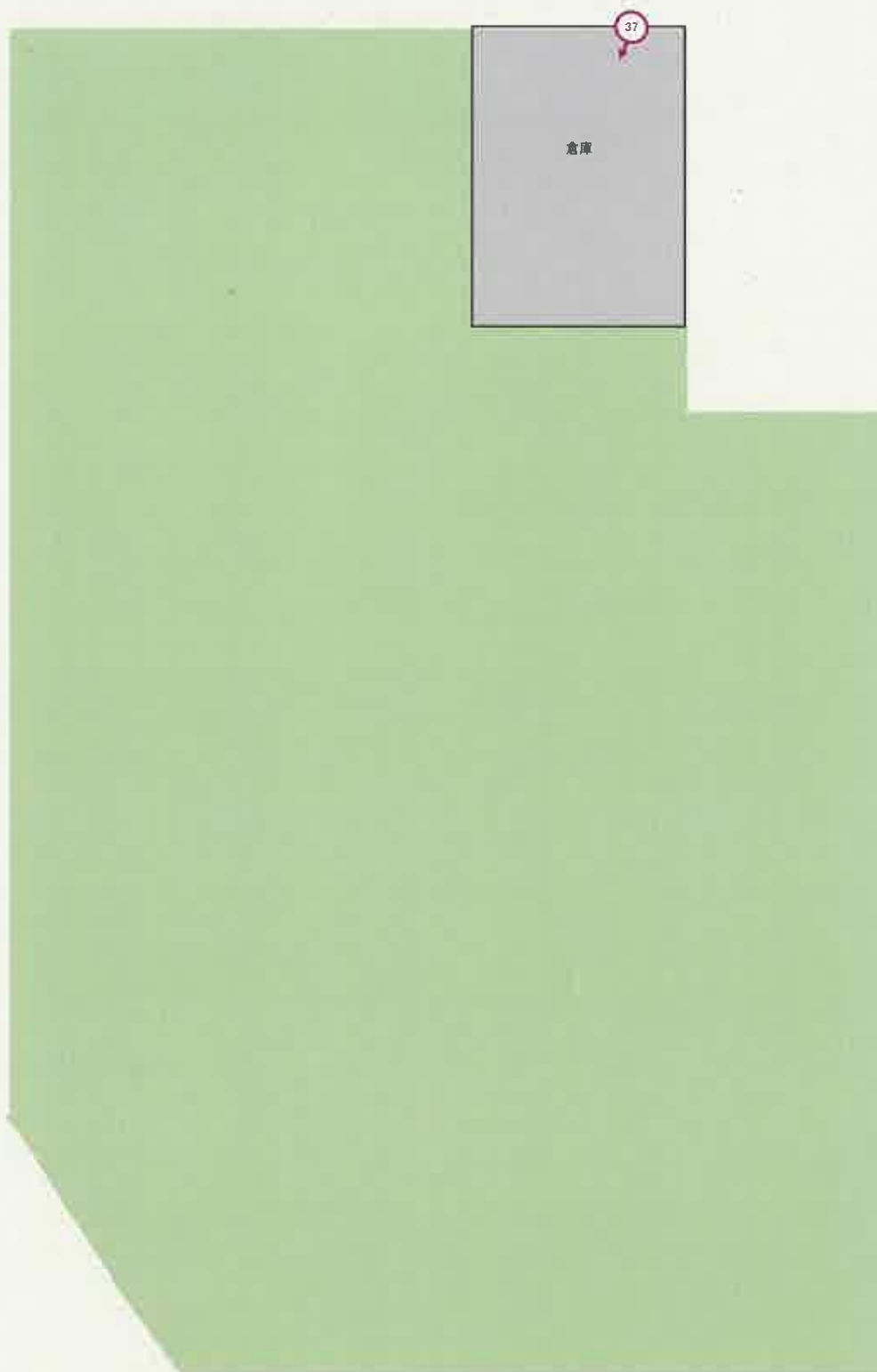


（52枚目）



写真撮影位置・方向

間取図（物件11）



【地下1階】

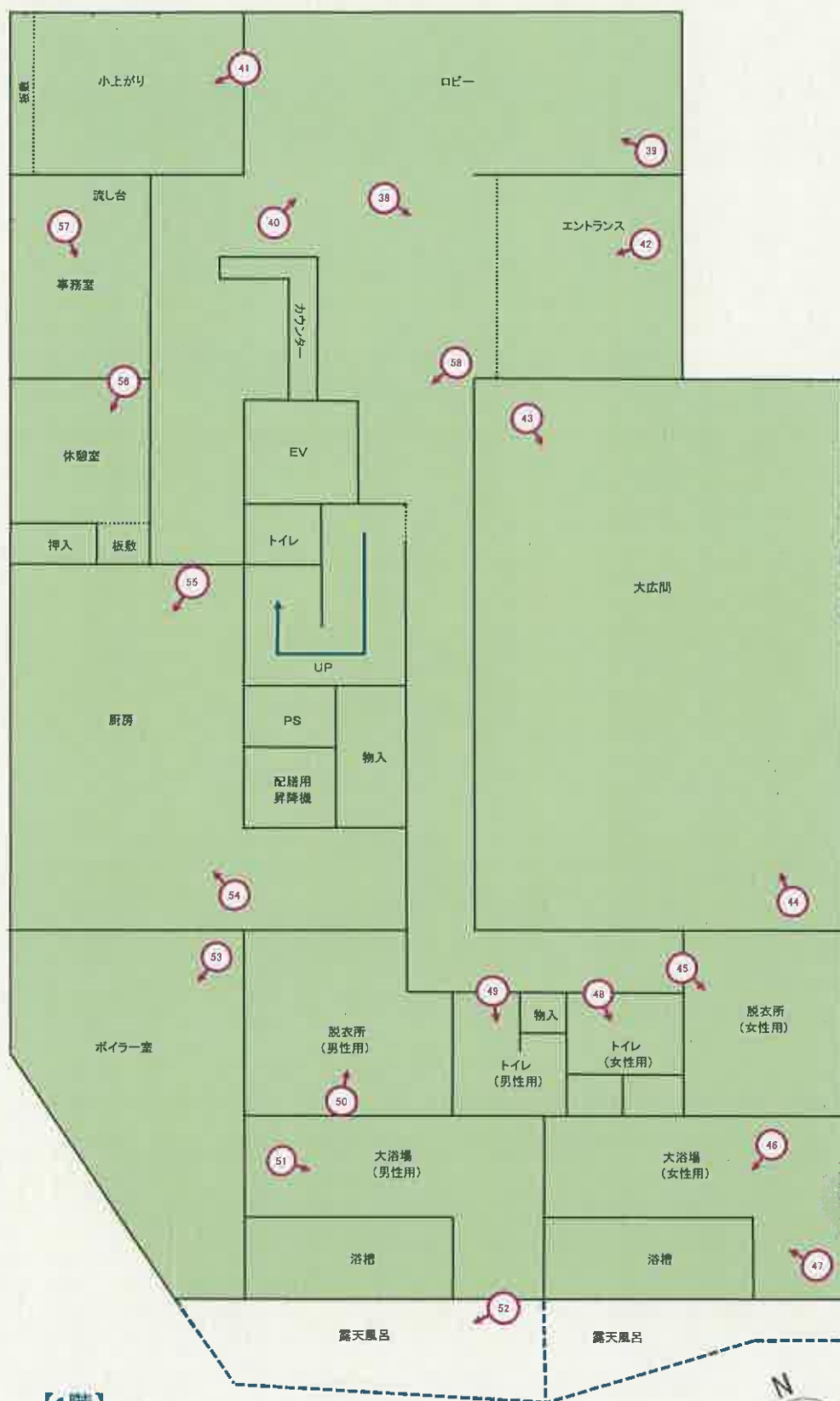


（53枚目）



写真撮影位置・方向

間取図（物件11）



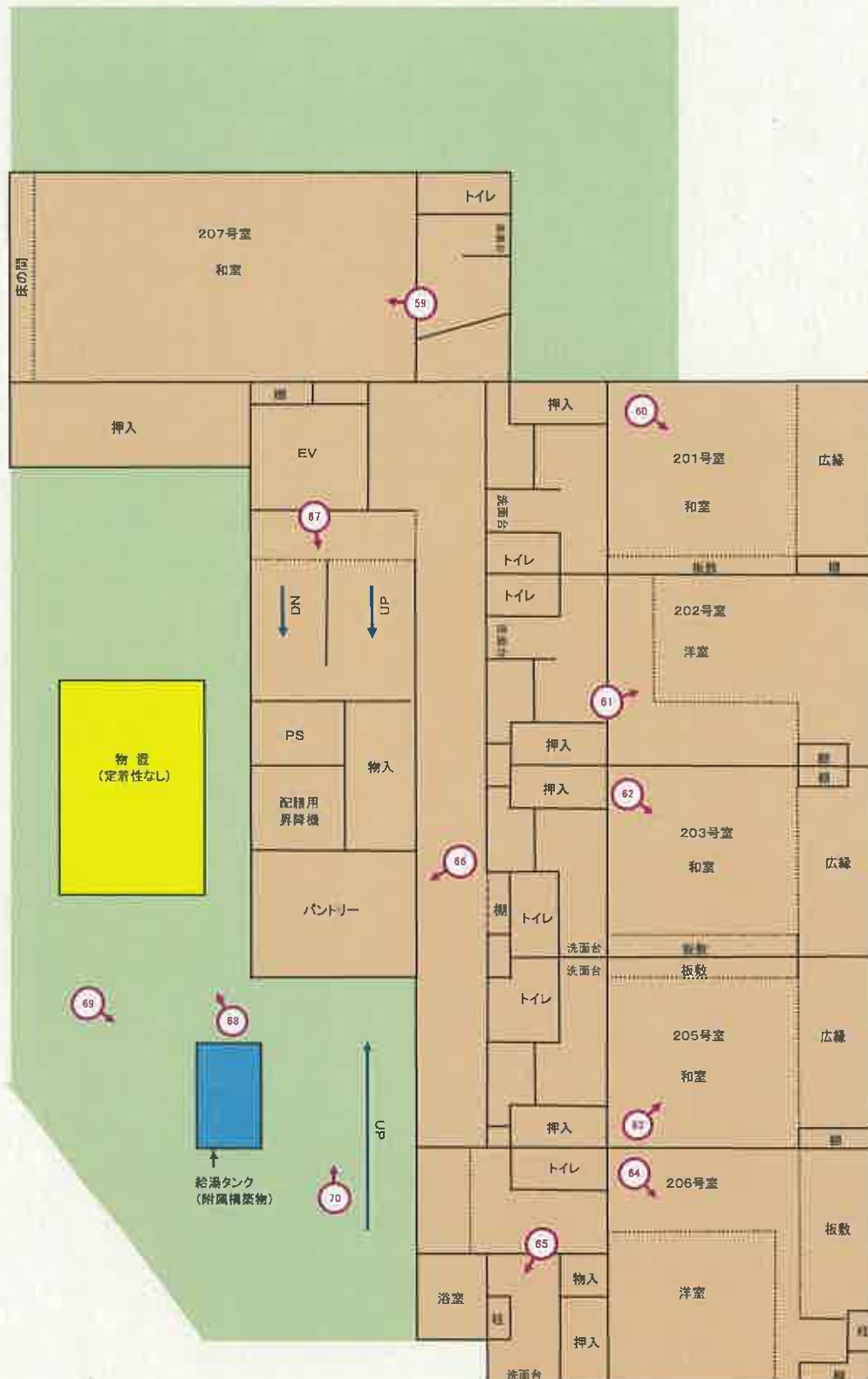
【1階】

(54枚目)



写真撮影位置・方向

間取図（物件11）



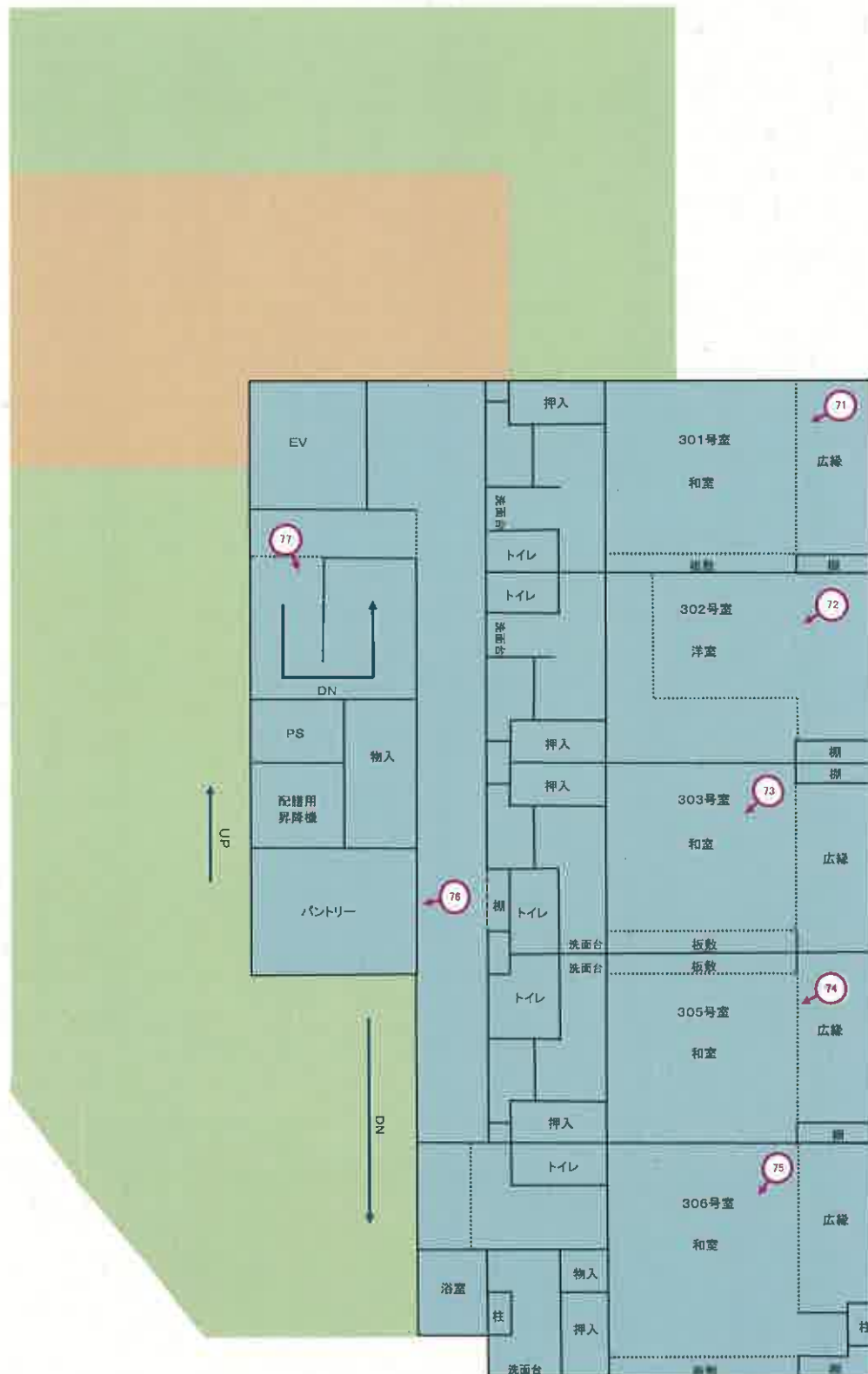
【2階】

(55枚目)



写真撮影位置・方向

間取図（物件11）



【3階】

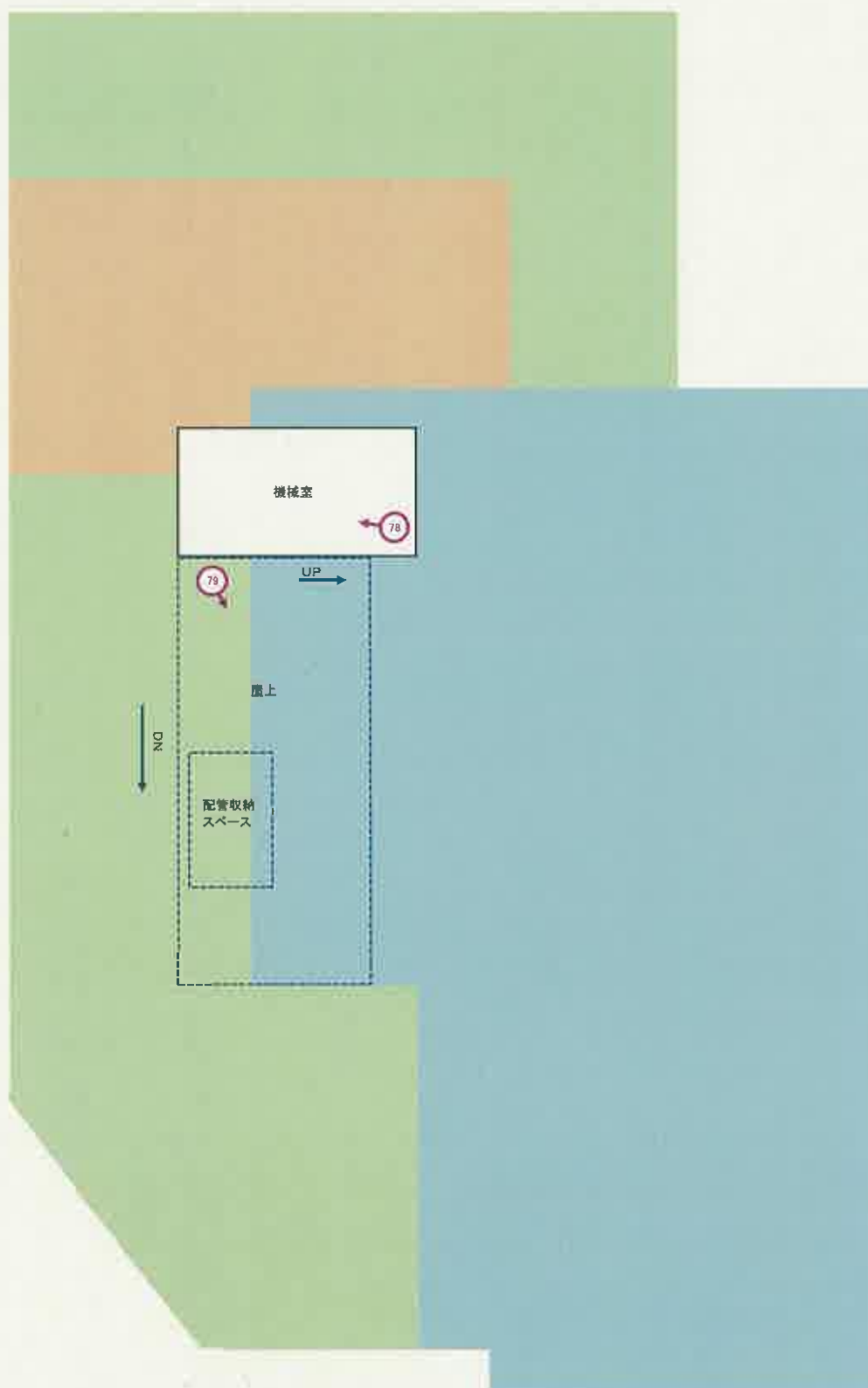


(56枚目)



写真撮影位置・方向

間取図（物件11）



【4階】



(57枚目)

物件11(旅館)

1



物件11(旅館)

2



3

物件11(旅館)



物件11(旅館)

4



5

物件11(旅館)



6

物件11(旅館)



7

物件11(旅館)



8

北側近隣地
(1471)



カーポート

9

物置



物件11(旅館)2階屋上に設置されている物置及びその周辺を撮影したもの

10

LPガス貯蔵設備

重油タンク



受水槽

11



12



物件8(宅地)内に整備されている駐車スペース方向を撮影したもの

13

物件7(居宅, 浴場)



14

物件7附属建物
符号2(居宅)

物件7(居宅, 浴場)



15

物件7(居宅, 浴場)

物件7附属建物
符号2(居宅)



16

物件7(居宅, 浴場)



物件7(居宅, 浴場)

17



物件7(居宅, 浴場)

18



19



源泉汲上げ設備及びその周辺を撮影したもの

20



源泉汲上げ設備及びその周辺を撮影したもの

21



物件11(旅館)へ通じる通路(床板)及びその周辺を撮影したもの

公園上の「水」

物件9(宅地)

22



23

南側近隣地
(1493)

物件10(宅地)



24

物件8(宅地)

物件10(宅地)



25

物件8(宅地)

公園上の「水」付近



西側近隣地
(1463)

26

公園上の「道」付近

物件8(宅地)



西側近隣地
(1463)

27

西側近隣地
(1463)

公園上の「道」付近



物件8(宅地)

28

物件8(宅地)

北側近隣地
(1471)



物件7(居宅, 浴場)

29



物件7(居宅, 浴場)へ通じる通路(床板)及びその周辺を撮影したもの

物件6(宅地)

30



31

物件7(居宅, 浴場)

物件7附属建物
符号2(居宅)



物件7(居宅, 浴場)

32



北西側近隣地
(1305)

33

北西側近隣地
(1305)

物件7(居宅, 浴場)



公園上の「道」

物件7(居宅, 浴場)の
建物敷地(1057)

34

物件5(宅地)

物件7(居宅, 浴場)の
建物敷地(1057)



公園上の「道」

35

物件7(居宅, 浴場)

物件5(宅地)



公園上の「道」

36

北東側近隣地
(1054)



物件5(宅地)

公園上の「道」

37



倉庫(地下1階)
(物件11旅館)

38



エントランス付近を撮影したもの(物件11旅館)

39



ロビー
(物件11旅館)

40



ロビー
(物件11旅館)

41



小上がり
(物件11旅館)

42



玄関からフロント方向を撮影したもの(物件11旅館)

43



大広間
(物件11旅館)

44



大広間
(物件11旅館)

45



脱衣所
(物件11旅館)

露天風呂

46



大浴場
(物件11旅館)

47



大浴場
(物件11旅館)

48



1階南側トイレ
(物件11旅館)

49



1階南側トイレ
(物件11旅館)

50



脱衣所
(物件11旅館)

51



大浴場
(物件11旅館)

52



露天風呂
(物件11旅館)

53



ボイラー室
(物件11旅館)

54



厨房
(物件11旅館)

55



厨房
(物件11旅館)

56



休憩室
(物件11旅館)

57



事務室
(物件11旅館)

58



1階エレベーター及びその周辺を撮影したもの(物件11旅館)

59



207号室
(物件11旅館)

60



201号室
(物件11旅館)

61



202号室
(物件11旅館)

62



203号室
(物件11旅館)

63



205号室
(物件11旅館)

64



206号室
(物件11旅館)

65



206号室内の浴室、洗面台方向を撮影したもの(物件11旅館)

66



2階パントリー
(物件11旅館)

67



2階階段
(物件11旅館)

68



物件11旅館の2階屋上に設置されている物置

69



物件11旅館の2階屋上に設置されている給湯タンク

70



2階屋上から、外階段方向を撮影したもの(物件11旅館)

71



301号室
(物件11旅館)

72



302号室
(物件11旅館)

73



303号室
(物件11旅館)

74



305号室
(物件11旅館)

75



306号室
(物件11旅館)

76



3階パントリー
(物件11旅館)

77



3階から、階段方向を撮影したもの(物件11旅館)

78



4階機械室
(物件11旅館)

79



4階機械室付近から、屋上部分を撮影したもの(物件11旅館)

源泉が流れ出てくる箇所

80



地下1階にある浴槽(男性用)を撮影したもの(物件7住宅, 浴場)

81

源泉が流れ出てくる箇所



地下1階にある浴槽(女性用)を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

82



地下1階にある浴槽(女性用)内に設置されている祠(物件7居宅, 浴場)

83



地下1階にある浴槽へ通じる階段方向を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

84



1階から、北側中央階段方向を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

85



休憩所
(物件7居宅, 浴場)

86



1階から、西側階段方向を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

87



男性用更衣室
(物件7居宅, 浴場)

88



男性用1階浴場
(物件7居宅, 浴場)

89



女性用休憩所から、更衣室を撮影したもの(物件7居宅、浴場)

90



女性用更衣室から、休憩所を撮影したもの(物件7居宅、浴場)

91



女性用1階浴場
(物件7居宅, 浴場)

92



1階南西側便所
(物件7居宅, 浴場)

93



浴場付近から、玄関方向を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

94



玄関2
(物件7居宅, 浴場)

95



事務室
(物件7居宅, 浴場)

96



ロビー
(物件7居宅, 浴場)

97



玄関1
(物件7居宅, 浴場)

98



1階から, 北東側階段方向を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

99



2階から、北東側階段方向を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

100



2階北側廊下及びその周辺を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

101



2階から、北側中央階段方向を撮影したもの(物件7居宅、浴場)

和室4
(物件7居宅、浴場)

102



和室3
(物件7居宅、浴場)

和室3
(物件7居宅, 浴場)

103



和室4
(物件7居宅, 浴場)

104



和室7
(物件7居宅, 浴場)

105



和室2
(物件7居宅, 浴場)

106



和室5
(物件7居宅, 浴場)

107



和室6
(物件7居宅, 浴場)

108



和室8
(物件7居宅, 浴場)

109



2階洗面台
(物件7居宅, 浴場)

110



2階トイレ
(物件7居宅, 浴場)

111



2階から、南西側階段方向を撮影したもの(物件7居宅、浴場)

112



3階から、南西側階段方向を撮影したもの(物件7居宅、浴場)

113



和室10
(物件7居宅, 浴場)

114



3階和室10の天井に、雨漏り跡が認められる状況を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

115



和室11
(物件7居宅, 浴場)

116



3階和室11の天井に、雨漏り跡が認められる状況を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

117



台所
(物件7居宅, 浴場)

118



台所から, 附属建物符号2(居宅)へ通じる廊下方向を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

119



和室1
(物件7居宅, 浴場)

120



南側トイレ
(物件7居宅, 浴場)

121



ボイラー室
(物件7居宅, 浴場)

122



浴場と居宅部分の間にある廊下を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

123



1階から、居宅2階部分へと通じる階段方向を撮影したもの(物件7居宅、浴場)

124



2階から、居宅1階部分へと通じる階段方向を撮影したもの(物件7居宅、浴場)

畳が取り外されている箇所

125



和室9
(物件7居宅, 浴場)

126



2階和室9の天井に、雨漏り跡が認められる状況を撮影したもの(物件7居宅, 浴場)

127



2階通路から、物件7附属建物符号2(居宅)方向を撮影したもの(物件7居宅、浴場)

128



物件7附属建物符号2(居宅)から、物件7の建物方向を撮影したもの(物件7居宅、浴場)

129



2階和室
(物件7附属建物符号2居宅)

130



2階から、階段方向を撮影したもの(物件7附属建物符号2居宅)

131



1階から、階段方向を撮影したもの(物件7附属建物符号2居宅)

132



1階和室
(物件7附属建物符号2居宅)

133



新館(物件11)敷地の南側境界付近に土留めが設置されている状況を撮影したもの

134

ポンプ



新館(物件11)へ源泉を供給するためのポンプを撮影したもの(旧館地下1階)

135

配管



源泉供給用の配管及びその周辺を撮影したもの(旧館付近)

136

配管



源泉供給用の配管及びその周辺を撮影したもの
(旧館と新館の間を流れる水路付近)

報 告 書

令和8年 1月 6日

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅

山梨市役所建設課職員から、旧館（物件7の建物）付近に設置されている橋（北側の床板）にかかる占有許可申請の要否について回答があったので報告する。

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等	
陳 述 者 （当事者等との関係）	陳 述 内 容 等
山梨市役所建設課 管理担当職員	1 旧館（物件7の建物）付近に設置されている床板（北側）について調査した結果、山梨市が占有の届出をすべき橋には該当していないため、買受人が、当該橋（床板）にかかる占有許可申請をする必要があります。 2 申請先は、山梨県峡東建設事務所河川砂防管理課管理担当ですので、そちらで、申請方法や占有料等について確認してください。

（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
7年12月24日（水） 15：30－15：40	当庁執行官室	山梨市役所建設課職員から電話で聴取
（特記事項） な し		

（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 73号
令和 7年12月 8日 現地調査
令和 8年 3月13日 評 価
(甲(競)第25216-3号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 5 ～物件 1 1)

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格 A	
金 3, 050, 000円	
内訳価格	
物件5 (土地)	金 350, 000円
物件6 (土地)	金 830, 000円
物件7 (建物)	金 1, 870, 000円

一括価格 B	
金 33, 260, 000円	
内訳価格	
物件8 (土地)	金 3, 760, 000円
物件9 (土地)	金 1, 120, 000円
物件10 (土地)	金 2, 500, 000円
物件11 (建物)	金 25, 880, 000円

合計価格	
金36, 310, 000円	

- ① 一括価格A及びBは、物件5～物件7及び物件8～物件11の各不動産について、一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために、一括価格A及びBの内訳として算出した価格である。

- ③ 物件5及び物件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及び物件7のための目的外土地1の土地利用権等付建物としての価格である。

また、物件8～物件10の内訳価格は、物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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、民事執行法第58条第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。

- ⑤ 価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、現地調査の日とする。

- ⑥ 物件5及び物件6並びに目的外土地1については一体利用することを前提とする（以下、「一体地A」という。）。

- ⑦ 物件8～物件10についても同様に一体利用を前提とする（以下、「一体地B」という。）。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
5	所在地 地積	在番 目積 物件目録記載のとおり	左記のとおり
6	所在地 地積	在番 目積 物件目録記載のとおり	左記のとおり
7	所家屋番 種号 構類 床面 積	在番 目積 物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
	符種 構類 床面 積	(附属建物) 2 物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
8	所在地 地積	在番 目積 物件目録記載のとおり	左記のとおり
9	所在地 地積	在番 目積 物件目録記載のとおり	左記のとおり
10	所在地 地積	在番 目積 物件目録記載のとおり	左記のとおり
11	所家屋番 種号 構類 床面 積	在番 目積 物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○各物件の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。			

特記事項

○物件7の敷地として、地番1057番(宅地、157.82㎡)を第三者から賃借している(詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。)

○物件7の主である建物は築後増改築が繰り返されており、構造は木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付地上3階建になっている。現況の床面積は以下のとおり。

地下1階：約45㎡

1階：約272㎡

2階：約217㎡

3階：約35㎡ 延床面積：約569㎡となっている。

○附属建物符号1は現存しない。

○附属建物符号2についても、構造は屋根が亜鉛メッキ鋼板葺になっている。延床面積も現況は約40㎡(1階、2階共に約20㎡)となっている。

物 件 目 録

- 5 所 在 山梨市上岩下字湯端
地 番 1 0 5 5 番
地 目 宅地
地 積 8 6 . 8 0 平方メートル
- 6 所 在 山梨市上岩下字湯端
地 番 1 0 5 6 番 1
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 4 7 平方メートル
- 7 所 在 山梨市上岩下 1 0 5 5 番地
家屋 番号 1 0 5 5 番の 2
種 類 居宅・浴場
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 4 . 2 1 平方メートル
2 階 1 9 8 . 3 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造杉皮葺平家建
床 面 積 2 4 . 7 9 平方メートル
符 号 2
種 類 居宅

物 件 目 録

	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階	23.14 平方メートル
		2 階	19.83 平方メートル
8	所 在	山梨市上岩下字天神山	
	地 番	1473 番	
	地 目	宅地	
	地 積	580.00 平方メートル	
9	所 在	山梨市上岩下字天神山	
	地 番	1477 番 1	
	地 目	宅地	
	地 積	172.59 平方メートル	
10	所 在	山梨市上岩下字天神山	
	地 番	1477 番 2	
	地 目	宅地	
	地 積	365.00 平方メートル	
11	所 在	山梨市上岩下字天神山 1477 番地 2、1477 番地 1、1473 番地	
	家屋 番号	1477 番 2	
	種 類	旅館	
	構 造	鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 4 階建	



物 件 目 録

床 面 積	地下1階	25.21平方メートル
	1階	416.05平方メートル
	2階	270.81平方メートル
	3階	222.57平方メートル
	4階	12.22平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

A (物件5, 6, 7)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件5, 6、目的外土地1)

位 置 ・ 交 通	J R中央本線「春日居町」駅の北西方経路約2kmに所在する。	
付 近 の 状 況	農地が広がる中に、画地規模の大きな旧来からの農家住宅を中心に、近時一般住宅も見られる住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 そ の 他	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定 70% 指定 200% 土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域 山梨市の洪水ハザードマップによると浸水深: 3.0m~5.0m 周知の埋蔵文化財包蔵地「岩下古墳群」遺跡に該当する。
画 地 条 件	一体地A (物件5及び物件6 (※1)) 規模: 295.27㎡ (物件5及び物件6) 間口: ※2 奥行: ※3 形状: 略台形 地勢: 略平坦地 接面道路との関係: (※2) ※1 形状等の画地条件については目的外土地1を含んで考慮する。 ※2 一体地Aは、幅約7m~約8mの河川を挟んで南東側に山梨市道があり、同河川上に床板を設置し、出入りしている。従って、一般的な間口といわれるものはない。 また、南西側に幅員約3mの舗装市道がある。このほか、北東側及び北西側に幅員1m強の舗装道路がある。 ※3 目的外土地1を含んで、河川際からの奥行は、約21mである。	
接面道路の状況	上記のとおりある。 なお、南西側市道は建築基準法第42条第2項該当道路である。	
土地の利用状況等	物件5及び物件6は、目的外土地1と一体(一体地A)となって、物件7の敷地となっている。	

供給処理施設	上水道：ある。 ガス配管：ない。 下水道：ない。
特記事項	・ 物件5地内及び物件6地内に源泉が各々1箇所あるとのことであり、物件6には源泉汲み上げ設備がある。 ・ 目的外土地1の概況等については「現況調査報告書」を参照。 ・ 一体地A上には現存しない建物2棟の登記が残存する。 ・ 一体地Aの境界は不明確である。

2 建物の概況及び利用状況（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（登記記載なし） 明治8年頃新築 経過年数 約150年 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付3階建 屋根 瓦・亜鉛メッキ鋼板 外壁 モルタル・板張り外 内壁 繊維壁・漆喰・板張り外 天井 板張り外 床 フローリング・畳外 設備 浴室・トイレ外 その他 かつては旅館として使用されていた建物で、その後日帰り入浴施設として利用されていたが、現在は居宅部分以外は利用されていない。 地下には源泉から現在も温泉が湧いている。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	旅館営業ができなくなって以降、未利用の居室が多く、保守管理の状態は劣る。 増改築が繰り返されており、間取りも複雑で、傷みも多く見られる。特に2階以上については現状での使用は難しい状況にある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・物件7において宿泊営業を行う場合に関することについては、「現況調査報告書」参照。 ・平成28年に文化庁から登録有形文化財の指定を受けた建物で、所有者が変更される場合には届出が必要とのことである。

(附属建物2)

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 不明 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 満了している。
仕 様	構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 板張り 内壁 板張り外 天井 板張り外 床 畳 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）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 「現況調査報告書」の「間取図」参照
品 等	劣る。
保守管理の状態	築後相当の年数を経過しており、相応の経年相応の物理的減価がある。保守管理の状態は普通である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	現況は主である建物と繋がっている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5, 6 (土地)

公示価格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を乗じ、地積及び市場性修正等を乗じて、物件5及び物件6の建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
5	15,500	1.06	86.80	1.00	0.90	1,280,000
6	15,500	1.06	208.47	1.00	0.90	3,080,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 笛吹-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,300\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/117 = 15,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 月率▼0.1%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員・系統連続性+4%)
 交通・接近条件(駅・便益施設等への接近性+7%)
 環境条件(周辺の居住環境+5%)
 (相乗積)

イ 個別格差 : 物件5及び物件6
 画地条件(セットバックを要する▼4%)
 その他条件(源泉がある+10%) (相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 境界不明確▼10%

② 物件7 (建物)

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
7	0	0	0.000	1.00	10,000

物件7は明治時代の建物で、保守管理の状態も悪く、調査時点では市場価値はないものと判断し、規定により、建物の価格を10,000円とした。

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	0	0.00	0.000	1.00	10,000

物件7附属建物符号2は、主である建物同様に、築後相当の年数を経過しているものと思われ、調査時点では市場価値はないものと判断し、規定により、建物の価格を10,000円とした。

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) カ	附属建物の価格 (円) キ	合計価格 (円) カ+キ=ク
7	10,000	10,000	20,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、一体地Aについては土地利用権等価格を控除し、物件7については土地利用権等価格を加算し、さらにすべての物件について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

物件 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) $ア \times イ = ウ$
5	1,280,000	0.55	法定地上権	700,000
6	3,080,000	0.55	法定地上権	1,690,000

法定地上権割合を55%とした。

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	市場性 修正 オ	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ \times カ = キ$
1	15,500	0.96	157.82	1.00	0.90	賃借権 0.50	1,060,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 笛吹-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,300\text{円}/\text{㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/117 \approx 15,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正 : 月率▼0.1%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員・系統連続性+4%)
 交通・接近条件(駅・便益施設等への接近性+7%)
 環境条件(周辺の居住環境+5%)
 (相乗積)

イ 個別格差 : 目的外土地1
 画地条件(セットバックを要する▼4%)

ウ 地積 : 「現況調査報告書」参照

エ 建付減価 : 必要ない。

オ 市場性修正 : 境界不明確▼10%

※ 目的外土地に対する物件7の土地利用権等割合は賃借権50%とした。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②ク) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ, キ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
5	1,280,000	-700,000	1.00	0.60	1.00	350,000
6	3,080,000	-1,690,000	1.00	0.60	1.00	830,000
7	20,000	+3,450,000	0.90	0.60	1.00	1,870,000
一括価格（合計）						3,050,000

- ウ 市場性修正 : 物件5及び物件6については必要ない。
物件7については、その一部が目的外土地上に建っていることを考量▼10%
- エ 競売市場修正 : ▼40%
- オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 笛吹-2

所 在：笛吹市春日居町桑戸字梅木田520番7外

地 目：宅地

価 格：18,300円/㎡

位 置：J R 中央本線「春日居町」駅の東方経路約550mに所在

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：648㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側が幅員約4.4mの舗装市道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、用途未指定、指定建蔽率70%、指定容積率200%

地域の概要：中規模の農家住宅を中心とする既成住宅地域

第4 目的物件の位置・環境等

B（物件8, 9, 10, 11）

1 土地の概況及び利用状況等（物件8, 9, 10）

位 置 ・ 交 通	J R中央本線「春日居町」駅の北西方経路約2kmに所在する。	
付 近 の 状 況	農地が広がる中に、画地規模の大きな旧来からの農家住宅を中心に、近時一般住宅も見られる住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 その他	都市計画区域(非線引き) 用途未指定 指定 70% 指定 200% 土砂災害防止法上の土砂災害警戒区域 山梨市の洪水ハザードマップによると浸水深：3.0m～5.0m 周知の埋蔵文化財包蔵地「岩下古墳群」遺跡に該当する。
画 地 条 件 （規模，形状等）	一体地B（物件8～物件10） 規模：1,117.59㎡ 間口：※1 奥行：※2 形状：やや不整形 地勢：傾斜地(※3) 接面道路との関係：(※1) ※1 一体地Bは、幅約3mの水路を挟んで北東側に幅員約3mの舗装市道があり、東端に床板を設置し、出入りしている。従って、一般的な間口といわれるものはない。 ※2 北東側の水路際からの奥行は、約30m～約38mである。 なお、北西側に公図上存する「道」は現況確認できなかったが、現況と公図とが異なり、隣地境界は判然としない。 ※3 東端の進入路から北西に上り勾配で、物件11の北側の駐車場に入って行くようになっている。	
接 面 道 路	上記のとおりある。 なお、北東側で水路を挟んで存する市道は建築基準法第42条第2項該当道路である。	
土 地 の 利 用 状 況 及び隣地の状況等	物件8～物件10は、一体となって、物件11の敷地となっている。	

供給処理施設	上水道：ある。 ガス配管：ない。 下水道：ない。
特記事項	・ 物件 8 及び物件 9 の各土地は、同一の所有者が所有する隣接地（地番1471番）への通行に供されている。 ・ 一体地 A 内に存する源泉から温泉が南西側市道および水路を経て、一体地 B 上に存する物件 1 1 に送られているとのことである。 ・ 物件 8 上に電柱が 2 本存する。 ・ 物件 8 上には、カーポート・L P ガス貯蔵設備・重油タンク・受水槽・変電設備・物置が存する。 ・ 附属構築物については「現況調査報告書」参照。

2 建物の概況及び利用状況（物件11）

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) 平成元年11月12日新築 経過年数 約36.1年 経済的残存耐用年数 8.9年
仕 様	構造 鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付4階建 屋根 スレート 外壁 吹付けタイル外 内壁 クロス貼り外 天井 板張り・石膏ボード外 床 フローリング・畳外 設備 浴室・トイレ・厨房・機械室外 その他 一般的な宿泊施設である。
床面積（現況）	「第3 目的物件」欄記載のとおり
現況用途等	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	築後相当の年数を経過しており、経年相応の物理的減価がある。 保守管理の状態は普通。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・2階屋上部分には浴場に源泉を供給するための給湯タンクが設置されているほか、プレハブ式の物置がある。この物置については、消防署からは撤去を求められている。 ・物件11で宿泊営業を行う場合について、「現況調査報告書」記載事項を参照。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件8, 9, 10 (土地)

公示価格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を乗じ、地積、建付減価、さらにすべての物件について市場性修正を乗じて、一体地Bの建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	市場性 修正 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
8	15,500	0.86	580.00	1.00	0.90	6,960,000
9	15,500	0.86	172.59	1.00	0.90	2,070,000
10	15,500	0.86	365.00	1.00	0.95	4,620,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 笛吹-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,300\text{円/㎡} \times 98.9/100 \times 100/100 \times 100/117 = 15,500\text{円/㎡}$

◇時点修正 : 月率▼0.1%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員・系統連続性+4%)
 交通・接近条件(駅・便益施設等への接近性+7%)
 環境条件(周辺の居住環境+5%)
 (相乗積)

イ 個別格差 : 一体地B

画地条件(規模が大きい▼10% 水路介が介在する▼5%) (相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 建付減価 : 必要ない。

カ 市場性修正 : 物件8・物件9

通行権の負担の可能性▼5%
 境界不明確▼5% (相乗積)

物件10

境界不明確▼5%

② 物件11 (建物)

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	市場性 修正 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
11	350,000	946.86	0.126	1.00	41,760,000

ア 再調達原価 : 350,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 946.86㎡

ウ 現価率 : 経過年数36.1年、経済的全耐用年数45年

残価率10%とした定率法(15.8%)と観察減価法(中古建物の市場性を考慮した。▼20%)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率=15.8%×(100%－20%)÷12.6%

エ 市場性修正 : 必要ない。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、一体地Bについては土地利用権等価格を控除し、物件11については土地利用権等価格を加算し、さらにすべての物件について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

物件 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) $ア \times イ = ウ$
8	6,960,000	0.10	場所的利益	700,000
9	2,070,000	0.10	場所的利益	210,000
10	4,620,000	0.10	場所的利益	460,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
8	6,960,000	-700,000	1.00	0.60	1.00	3,760,000
9	2,070,000	-210,000	1.00	0.60	1.00	1,120,000
10	4,620,000	-460,000	1.00	0.60	1.00	2,500,000
11	41,760,000	+1,370,000	1.00	0.60	1.00	25,880,000
一括価格(合計)						33,260,000

ウ 市場性修正 : 必要ない。
 エ 競売市場修正 : ▼40%
 オ 占有減価修正 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 笛吹-2

所 在：笛吹市春日居町桑戸字梅木田520番7外

地 目：宅地

価 格：18,300円/㎡

位 置：J R 中央本線「春日居町」駅の東方経路約550mに所在

価 格 時 点：令和 7年1月1日

地 積：648㎡

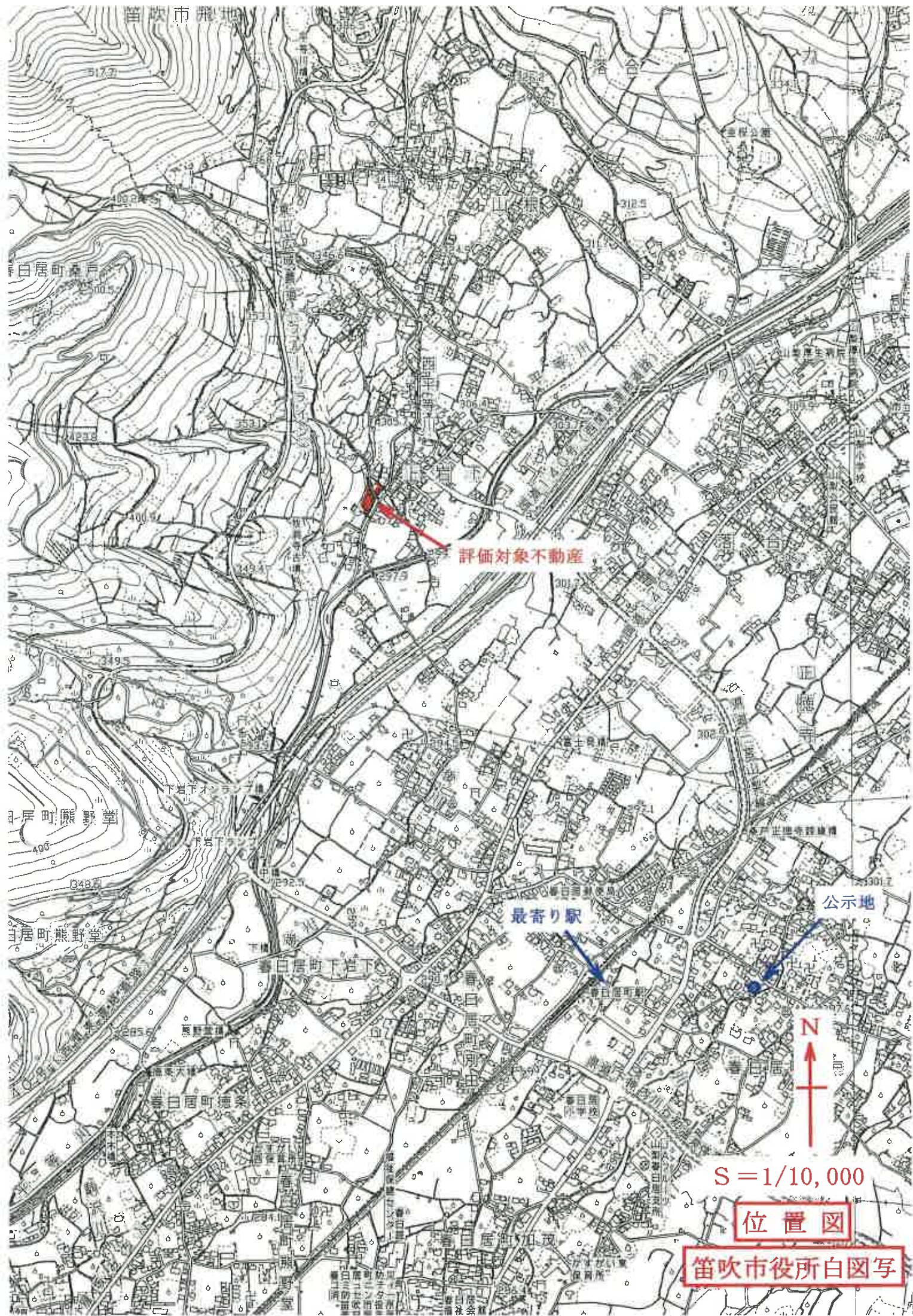
供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側が幅員約4.4mの舗装市道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、用途未指定、指定建蔽率70%、指定容積率200%

地域の概要：中規模の農家住宅を中心とする既成住宅地域

以 上



評価対象不動産

最寄り駅

公示地



S=1/10,000

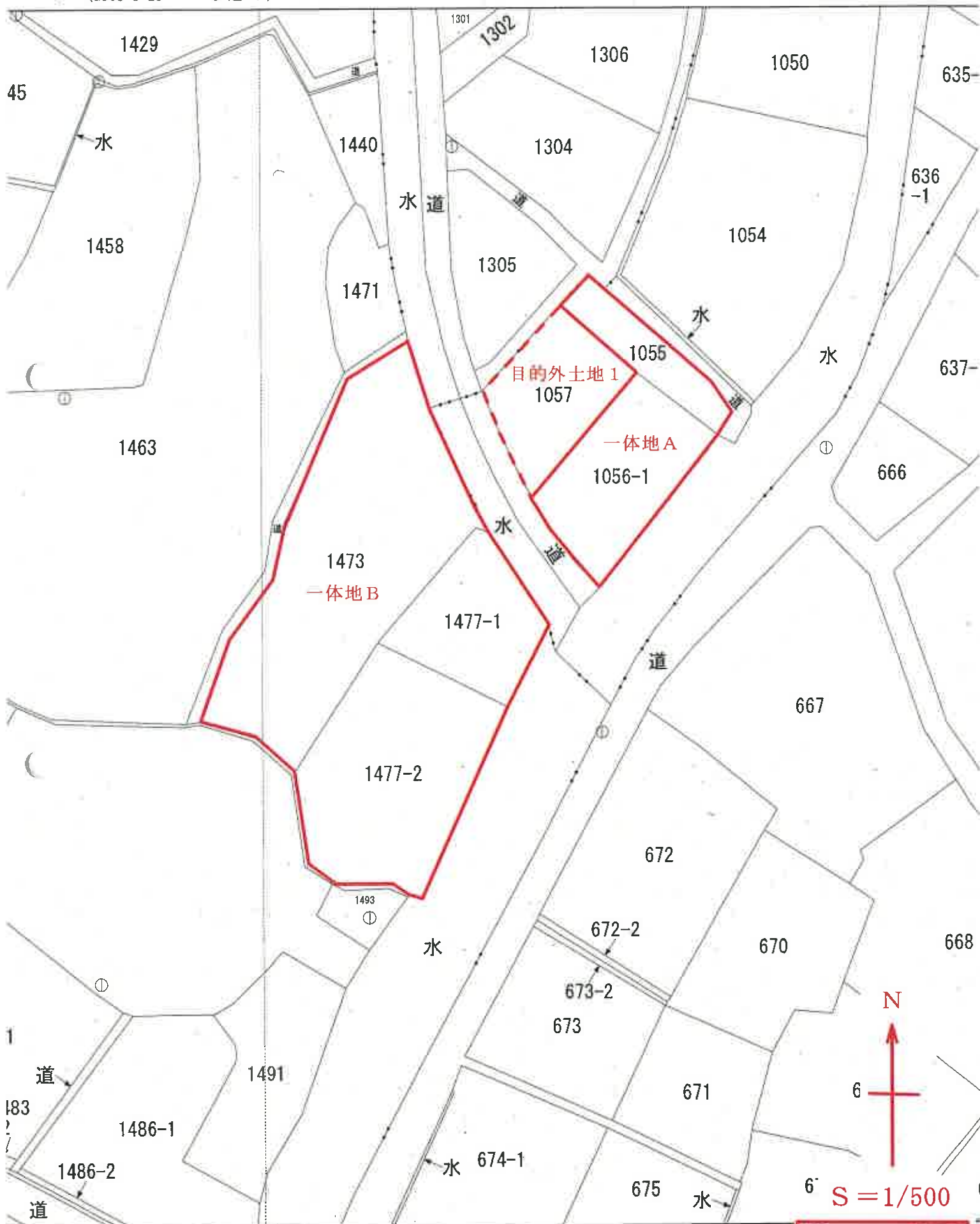
位置図

笛吹市役所白図写

679-1
(1503-3+15

03-4+1503-
5+道+水)

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

図が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheivouoki2011.par)による修正がされています。

第14条地図写

120

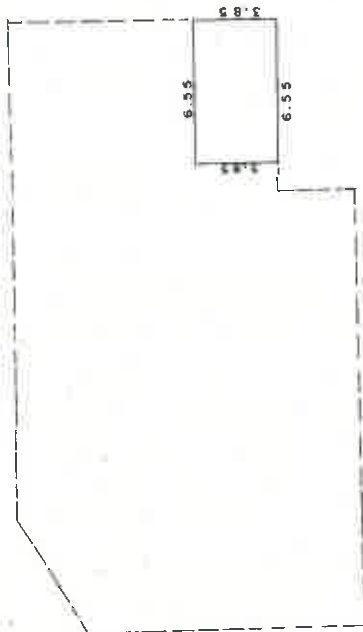
平成11年 各階平面図 0201775

建物平面図

家屋番号 1477番2

建物の所在 山梨市上岩下字天神山畑1477番地2、1477番地1、1473番地

地下1階



床面積

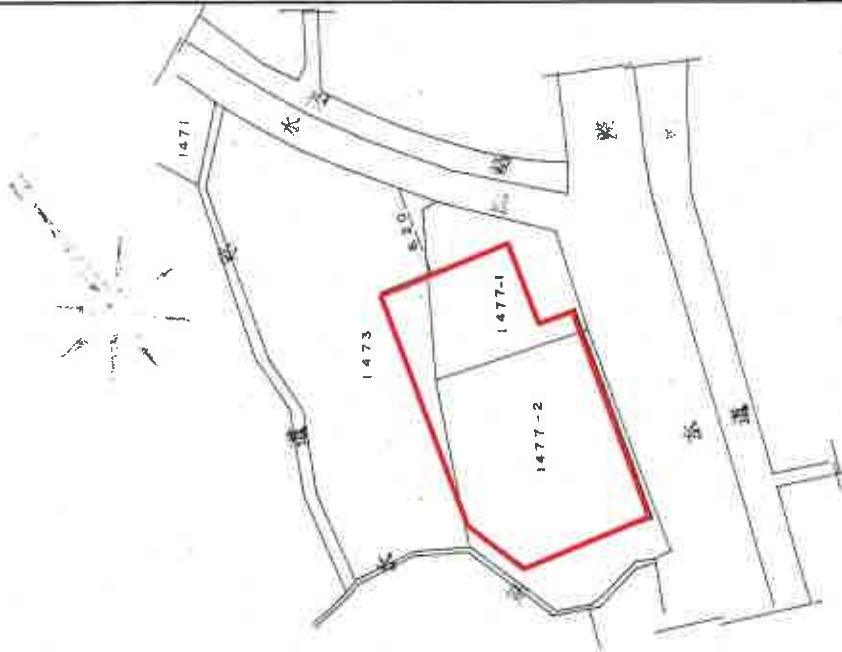
113.0 + 16.91 + 53.72 = 76.850	2.60 x 4.70 = 12.220
14.32 + 16.0 = 239.200	6.55 x 3.85 = 25.2175
8.0 + 12.50 = 100.000	
合計 416.050 m ²	

2階

9.20 + 7.43 = 8.7030	18.15 + 2.85 = 31.350
8.10 + 9.10 = 73.7100	20.25 + 1.65 = 33.8125
10.33 + 11.70 = 121.0320	31.12 + 7.43 = 127.3575
1.80 + 16.0 = 28.8000	
4.30 + 9.0 = 40.8000	
合計 270.810 m ²	合計 222.570 m ²

3階

合計 222.570 m²



(日測連12)

(尺貫法)

作製者 土地調査士 家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/300

A4判に71%縮小

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)

建物図面写

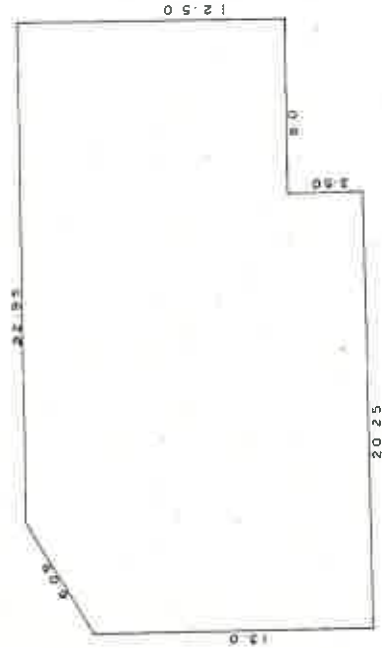
平 面 図 各 階 平 面 図 0201776

建 物 図 面 図 各 階 平 面 図

家屋番号 1477番2

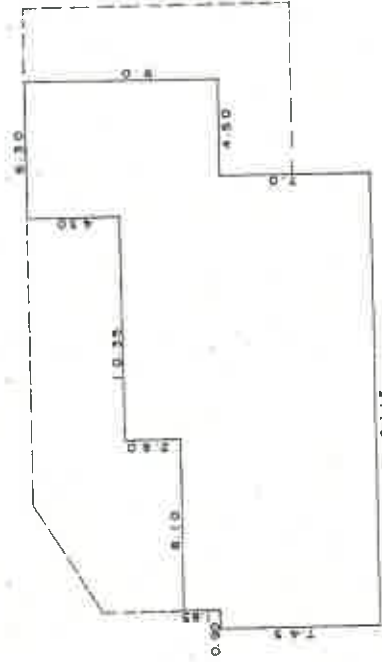
建物の所在 山梨市上岩下字天神山畑1477番地2、1477番地1
1473番地

三 階



作 製

面 階



(目録通12)

作 製 者 土地調査士
家 属

製)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/250

(表層部)

建物図面写真

A4判に71%縮小

(山梨県土地家屋調査士会統一用紙)