

## 物 件 説 明 書

物件番号		—		最低売却価格		35,200,000円	
区分	所在地			家屋番号	地目、又は種類・構造	数量	備考
建物	山口市湯田温泉 3丁目 1216-9 山口市湯田温泉 3丁目 1227-3 山口市湯田温泉 3丁目 1227-5 山口市湯田温泉 3丁目 1227-10 山口市湯田温泉 3丁目 1229-1 山口市湯田温泉 3丁目 1216-9 先 山口市湯田温泉 3丁目 1227-3 先			1227 番 3	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付6階建	1階 1,138.22㎡ 2階 1,130.62㎡ 3階 776.31㎡ 4階 504.54㎡ 5階 504.54㎡ 6階 370.09㎡ 地下1階 217.16㎡ 計 4,641.48㎡ (1,404.05坪)	登記面積
	(附属建物)				コンクリートブロック造垂鉛メッキ鋼板葺平家建	ゴミ置場 38.96㎡ (11.79坪)	登記面積
土地の形状		・間口約17m、奥行約45mの画地です。					
接面道路の幅員等		下記三方面ではほぼ等高に接道しています。 ・北西：建築基準法 42 条 1 項 1 号道路 (約 12m幅 舗装) ・南西：建築基準法 42 条 2 項道路 (約 4m幅 舗装) ・南東：建築基準法 42 条 2 項道路 (約 3.8m幅 舗装)					
都市計画区域	山口都市計画区域			区域区分	非線引		
用途地域	商業区域			地域地区	—		
建ぺい率	80%(指定)			容積率	400%(指定)		
法令等に基づく制限	<b>【翠山荘の所有関係について】</b> (建物及び附属物：県 土地：地方職員共済組合 (以下、共済組合という。)) ・準防火地域 ・山口市景観計画区域 (一般地域) ・平成31年4月1日の「山口市コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり計画」の公表に伴い、計画に定める住宅及び誘導施設について、届出対象となる行為を行う場合は、市への届出が必要です。 ※詳細は山口市都市整備部都市計画課 (TEL:083-934-2839) にお問い合わせください。 ・道路斜線、隣地斜線 ・1227番3西側の一部は雨水溝が設置されています。維持管理については山口市が行い土地の使用料は無償供与となります。 ※詳細は山口市上下水道局下水道整備課 (TEL:083-933-6692) にお問い合わせください。 ・土地南西・南東で建築基準法42条2項道路に接道しており、セットバックが必要となります。この場合、固定資産税の軽減措置を受けられる場合があります。 ※詳細は山口市総務部資産税課 (TEL:083-934-2737) にお問い合わせください。 ・河川保全区域 (河川用地との境界から10m) 土地の掘削、切土、盛土、工作物の新改築等を行う場合は、県の許可が必要です。 ※詳細は山口県防府土木建築事務所山口支所維持管理第二課 (TEL:083-922-2797) にお問い合わせください。 ・1226番4西側の一部は水路及び道路として利用されています。 ・1226番4、1227番14は、協定により、隣接地権者へ通行地役権が設定されています。当該						

協定の引き継ぎが土地購入の条件となりますので、ご注意ください。

- 1227番3南東側の雨水を排水する際、民地水路を經由しています（水路の利用に関する覚書有り）。

土地購入者へ、当該水路利用に係る覚書の権利を引き継ぎます。

- 1226番4の水路は、雨水を排水するため一般県道宮野大歳線の水路へ接続しており、道路法の山口県道路占用料徴収条例による占用料（100円／年度）の支払いが必要です。

※詳細は山口県防府土木建築事務所山口支所維持管理第二課（TEL:083-922-2797）にお問い合わせください。

- 1216番5、1227番3は、駐車場の雨水排水の一部について、二級河川榎野川水系錦川へ放流しており、河川法の山口県河川流水占用料等徴収条例による占用料（760円／年度）の支払いが必要です。

- 隣接する1216番-12（境界及び外回りのフェンス基礎外側から0.9m）は赤線です。令和5年12月に翠山荘敷地内の赤線（1227番-15）を用途廃止し、当該敷地を山口市に対し道路敷地として寄附したものです。フェンスは地元町内会での管理となります。

※法令等の制限については、申込者の責任において再度調査をお願いします。

私道の負担等に関する事項	負担等の有無	有（通行・通水を目的とした地役権設定、費用負担なし）		
施設整備状況	施設名	事業所名	電話番号	配管等の状況
	上水道	山口市上下水道局 水道整備課	083-933-6669	給水装置所有権移転等の手続きが必要となります。また、引込にあたっては、費用等が必要となる場合があります。詳細については、左記事業者へお問い合わせください。
	下水道	山口市上下水道局 下水道整備課	083-933-6692	
	都市ガス	山口合同ガス(株) 山口支店	083-922-7500	
	電気	中国電力 山口統括セールスセンター	0120-612-530	
建築年月日	平成7年3月24日新築			
建物等の概要	階層	名称	面積(畳数)定員等	付属設備等
	1 階	玄関（風除室）	3箇所(レストラン含む)	自動ドア
		エントランスホール(ロビー)	2階吹き抜け	シャンデリア3基
フロント		10.1㎡	内側カウンター	
レストラン		97㎡・50席 (うち掛座敷16席)	洋式ウォシュレット×1	
ブライダルサロン		27.04㎡		
会議室（ガーデニア）		94㎡・40名	音響設備	
応接室（ラベンダー）		15㎡・8名		
男性用トイレ		小4、洋式1、和式1	洋式ウォシュレット、洗面所×3	
女性用トイレ		洋式1、和式2	〃、洗面所×2	
身障者対応トイレ		洋式1	〃、洗面所	
事務室		67.4㎡	電話交換機、火災報知設備	
職員食堂		23.9㎡		
厨房		170.1㎡	食器洗浄機	
厨房事務室		8.8㎡		
従業員用トイレ	和式1	手洗い		
プレハブ冷凍庫	4.6㎡			
プレハブ冷蔵庫	8.3㎡×1、5.5㎡×1			
食品庫	4.3㎡×1、1.8㎡×1			
パントリー	20.6㎡	食器洗浄機		
2 階	大会議室（カトレア）	324㎡・190名	3分割可、音響設備、 電動スクリーン(プロジェクター用)	
	中会議室（フリージア）	119㎡・70名	和洋転換、音響設備、神殿	
	小会議室（マーガレット）	53㎡・30名	和洋転換、倉庫4.9㎡	
	男性用トイレ	小5、洋式1、和式1	洋式ウォシュレット、洗面所×3	
	女性用トイレ	洋式2、和式2	〃、洗面所×4	
	従業員用トイレ	和式1	手洗い	
	プレハブ冷蔵庫	12.1㎡		
	倉庫	7.9㎡×1、7.8㎡×1	食器洗浄機	
パントリー				
サービスホール				

	階 層	名 称	面積(畳数) 定員等	付属設備等
建物等の概要	3 階	大宴会場 (ぼたん) 中宴会場 (あやめ) 中宴会場 (つばき) 男性用トイレ 女性用トイレ 従業員用トイレ プレハブ冷蔵庫 倉庫 パントリー サービスホール	90畳・80名 24畳・15名 24畳・16名 小3、洋式1、和式1 洋式1、和式2 和式1 10.5㎡ 17.3㎡	3分割可 洋式ウォシュレットトイレ×1、洗面所 洋式ウォシュレットトイレ×1、洗面所 洋式ウォシュレット、洗面所×2 〃、洗面所×3 手洗い  食器洗浄機
	4 階	客室 (洋室) 401 402 403 404 405 406 407 408 (身障者対応) 客室 (和室) 409 410 411 412 413 倉庫、サービスホール	20.8㎡・ツイン 16.1㎡・シングル 16.1㎡・シングル 16.1㎡・シングル 16.1㎡・ツイン 16.1㎡・ツイン 16.1㎡・ツイン 21.7㎡・ツイン 29.6㎡(8畳)・3名 38.7㎡(10畳)・4名 38.7㎡(10畳)・4名 29.6㎡(8畳)・3名 29.6㎡(8畳)・3名	ユニットバス、ウォシュレットトイレ、クローゼット 〃、バルコニー 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 押入れ、クローゼット、洗面所、 ウォシュレットトイレ、バルコニー 〃 〃 〃 〃
	5 階	客室 (和室) 501 502 503 504 505 506 507 508 509 雪舟 従業員用トイレ 倉庫、サービスホール	21.5㎡(7.5畳)・3名 22.8㎡(8畳)・2名 22.8㎡(8畳)・2名 22.8㎡(8畳)・2名 28.8㎡(8畳)・3名 38.7㎡(10畳)・4名 38.7㎡(10畳)・4名 30.4㎡(8畳)・3名 30.4㎡(8畳)・3名 39.2㎡(15畳)・6名 和式1	押入れ、クローゼット、洗面所、 ウォシュレットトイレ、バルコニー 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃 〃、桧風呂 ※ ※温泉ではありません。 手洗い

	階 層	名 称	面積(畳数) 定員等	付属設備等
建物等の概要	6 階	男性脱衣室	24.3㎡	洗面所×4
		女性脱衣室	24.3㎡	洗面所×4
		男性展望浴場	42.7㎡	温泉、洗い場・シャワー×5
		女性展望浴場	42.7㎡	温泉、洗い場・シャワー×5
男性用トイレ		洋式1	洋式ウォシュレット、洗面所	
女性用トイレ		洋式1	〃、洗面所	
休憩室		15.9㎡(8畳)	外に中庭あり	
娯楽室		32.9㎡	物入6.7㎡	
機械室			温泉循環ポンプ、濾過装置	
自販機コーナー				
		サービスホール		
	地下1階	消火ポンプ室	7.9㎡	
		機械室(設備機械室)	79.0㎡	
		機械室(発電機室)	26.7㎡	
		機械室(電気機械室)	66.7㎡	
	(附属建物)	ゴミ置場	38.96㎡	可燃物置場(電気設備) 不燃物置場(電気設備) 生ゴミ置場(電気、冷蔵設備)
	その他	駐車場	48台	内身障者用2台

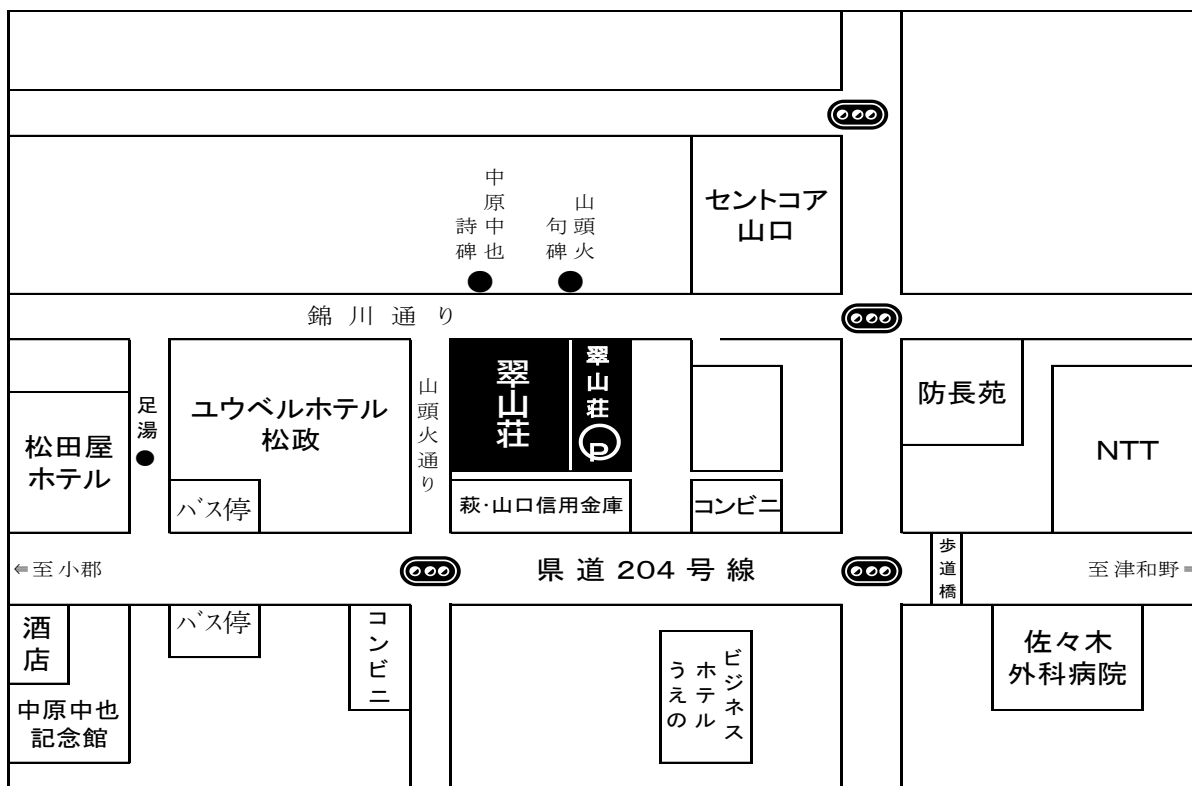
<p>近隣地域 交通条件 (道路距離)</p> <p>道路条件 自然条件等 地域的特性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ J R山陽本線「湯田温泉」駅まで 約950m</li> <li>・ 「湯田温泉」バス停まで 約220m</li> <li>・ 山口市役所まで 約2.3km</li> <li>・ 山口中央郵便局まで 約1.9km</li> <li>・ 山口市立湯田小学校まで 約450m</li> <li>・ 幅員約12mの舗装道路であり、系統及び連続性は普通です。</li> <li>・ 地勢は概ね平坦であり、日照、通風等は普通です。</li> <li>・ 湯田温泉街(県道)の背後に位置し、周辺には店舗、駐車場等が見られる商業地域を形成しています。</li> </ul>
<p>備 考</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方職員共済組合湯田保養所として、令和3年3月まで使用していました。</li> <li>・ 土壌汚染、地下埋設物、地盤及びシロアリに関する調査は実施していません。</li> <li>・ 山口市ハザードマップにおいて、浸水の深さ0.5～3.0m未満の区域に該当しています。</li> <li>・ 当該敷地に存在する建物他附属する設備について、すべて現況のままお引渡しします。(県はこれらの点検、修繕、取替、移設、撤去、関係者との交渉・調整、費用負担等を行いません。)</li> <li>・ 建物の石綿使用に関する事項 煙突用石綿含有断熱材の使用を確認しています。令和元年度に空気濃度測定を実施し「飛散の可能性はなし」と診断されています。</li> <li>・ 建物の耐震性に関する事項 新耐震基準後に建築されたため調査は行っていません。</li> <li>・ 令和4年度に外壁点検調査を実施し、「一部浮きがあるが大規模修繕は必要なし」と診断されています。</li> <li>・ 温泉に関する事項 自家泉の泉源名：翠山荘泉(ホーリング深さ19.7m、泉温40.0℃、湧出量23.6ℓ/分、動力ポンプ) 源泉名：ミックス泉<sup>※1</sup>と翠山荘泉<sup>※2</sup>の混合泉(泉温43.3℃、無職透明・無味無臭) 泉質：アルカリ性単純温泉(低張性アルカリ性高温泉) ※1 ミックス泉は、湯田温泉配給協同組合からの配湯となります。 配湯を受ける場合は組合と契約を締結し、温泉分湯権利金・加入金・出資金を納入し、組合加入の資格を得なければなりません。 ※2 翠山荘泉を使用する場合は、山口環境保健所へ「温泉譲受報告書」と「地位承継届」の提出が必要です。</li> <li>・ 地下1階機械室に雨水槽・雑排水槽があり、地下に流入した雨水をポンプで下水道に流しているが、令和3年4月1日より中国電力からの電力供給を停止しており、ポンプは作動していませんので、電源供給を受けるまでは注意が必要です。 ※令和5年8月、満水となった水槽の排水作業を実施しております。</li> <li>・ 設計図書等の保存状況(新築時のもの) 設計図書：有 ※設計図書と現状が異なる場合は、現状を優先してください。 ※設計図書等が不足していることに伴って生じる費用負担等について、県は対応いたしません。</li> </ul> <p><b>【参考】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該地内に存する電柱2本については現況のまま引き渡します。(共済組合はこれらの所有者との移設等に係る交渉、費用負担は行いません。)</li> <li>・ 駐車場敷地内に存するEV充電器を設置していたコンクリート基礎2箇所と電源配線については、現状のまま引き渡します。</li> <li>・ 西側市道境界付近に存する狐のモニュメントについては、現況のままお渡しします。</li> <li>・ 西側市道境界付近に存する地名表示柱は、山口市の所有物です。現況のままお渡ししますので、移設等に係る交渉については、山口市観光交流課と行ってください。</li> </ul>

物件番号

-

山口市湯田温泉3丁目1227-3

### 案内図及び現況写真



物件番号

—

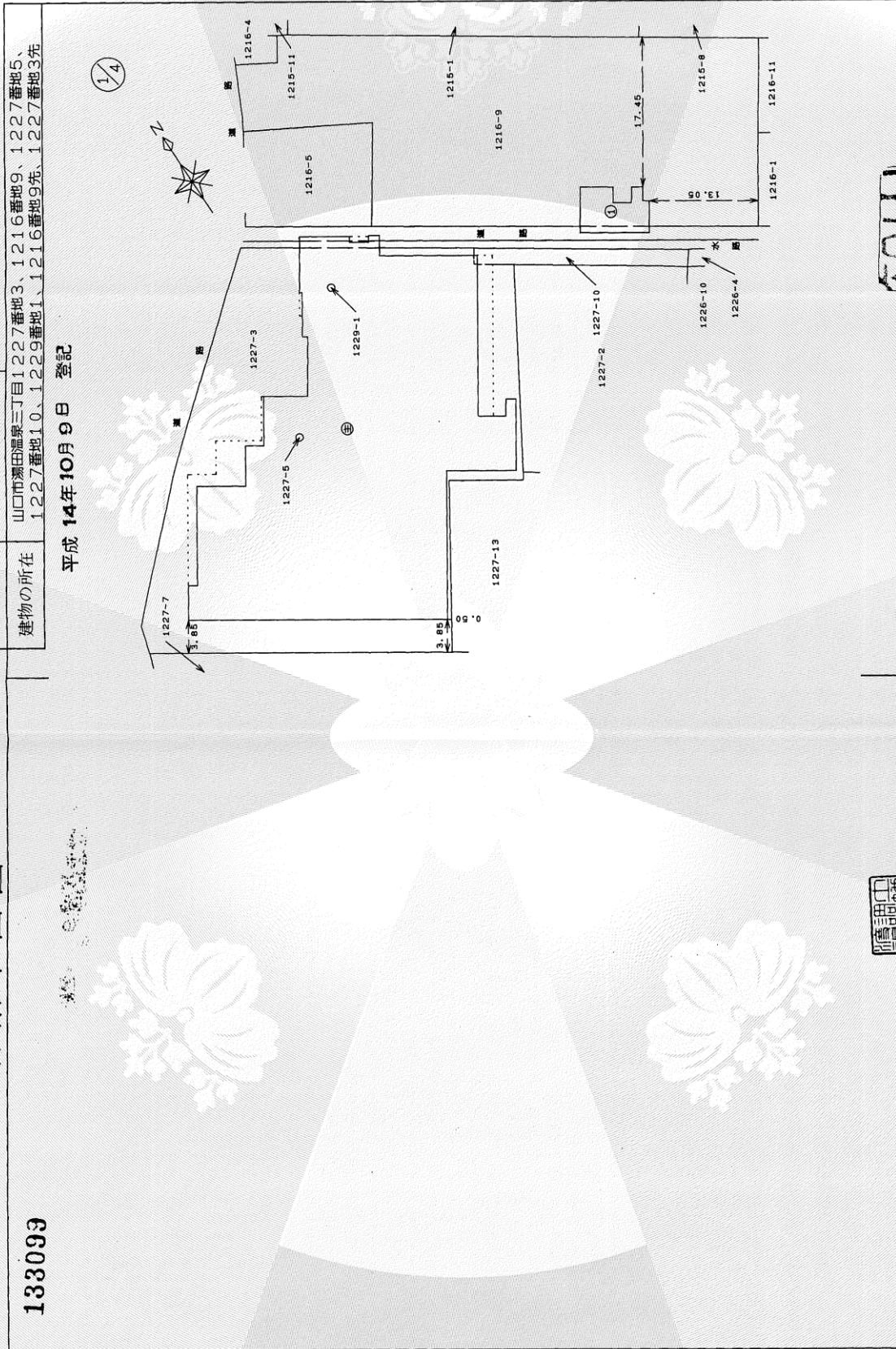
測量図等資料

建物図面  
(各階平面図)

家屋番号 1227番3

建物の所在 山口市湯田温泉三丁目1227番地3、1216番地9、1227番地5、  
1227番地10、1229番地1、1216番地9先、1227番地3先

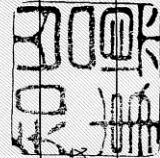
平成 14年10月9日 登記



各階平面図

133093

縮尺 1/500



申請人 山口県知事 二井 関 成

縮尺 1/500



山口県土地家屋調査士会  
山口市大字宮野下3055番地の3  
渡邊 英 雅  
(平成 14年 10月 7日 作製)

作製者 土地家屋調査士

山口県土地家屋調査士会 用紙

現況と図面が異なる場合は、現況を優先します。





物件番号

1

測量図等資料

建物図面

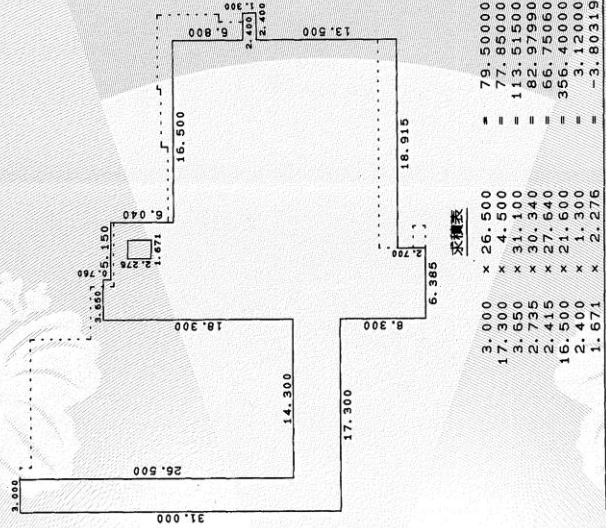
家屋番号 1227番3

山口市湯田温泉三丁目1227番地3、1216番地9、1227番地5、1227番地10、1229番地1、1216番地9先、1227番地3先

平成 14年10月9日 登記

3/4

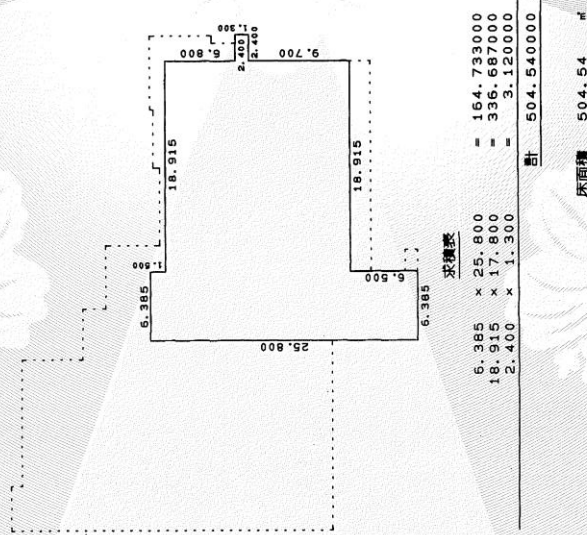
主たる建物3階



各階平面図

133101

主たる建物4階5階(各階同型)



山口県土地家屋調査士会

作製者 土地家屋調査士 山口市大字宮野下3055番地の3 岩谷英雅 建築士 (平成14年10月7日作成)

申請人 山口県知事 二井 関 成

縮尺 1/500

現況と図面が異なる場合は、現況を優先します。

物件番号

—

測量図等資料

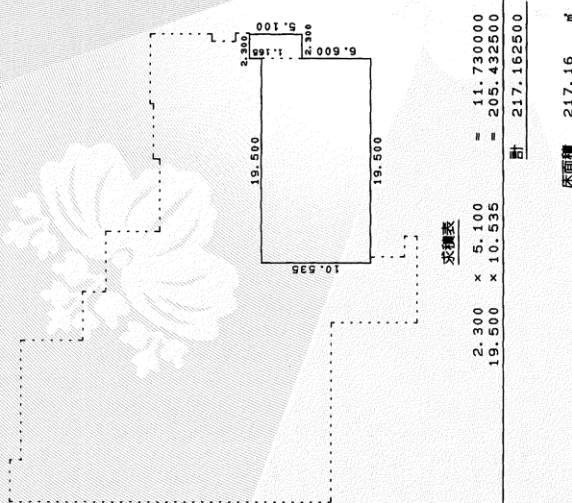
建物図面  
(各階平面図)

家屋番号 1227番3

建物の所在  
山口市湯田温泉丁目1227番地3、1216番地9、1227番地5、  
1227番地10、1229番地1、1216番地9先、1227番地3先  
平成 14年10月9日 登記

133102

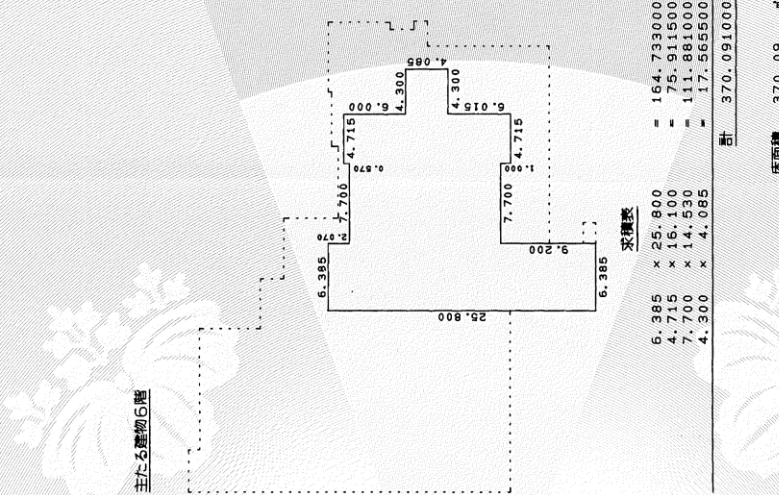
主たる建物地下1階



附属建物(符号1)



床面積 38.96 m<sup>2</sup>



床面積 370.09 m<sup>2</sup>

調査用  
此書は  
調査専用  
の図面  
です。

山口県土地家屋調査士会  
山口市大字宮野下3055番地の3  
渡邊英雅 謹製  
(平成14年10月7日作製)

縮尺 1/500

申請人 山口県知事

二井 関成

縮尺 1/500

知事印

現況と図面が異なる場合は、現況を優先します。