

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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 7 年 6 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 年 7 月 10 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 7 年 6 月 20 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 6 月 24 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 7 年 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,550,000 2,840,000		710,000	329	0



物 件 目 録

1	所 在	南都留郡山中湖村平野字茨島
	地 番	1 1 9 4 番
	地 目	雑種地
	地 積	2 2 7 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月20日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 山 本 成 貴

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

- ・別紙土地位置概略図のうち、北側更地部分を本件所有者が占有している。
 - ・別紙土地位置概略図のうち、南側更地部分を有限会社ソルベグラスヨコハマが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。
-

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・周辺隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地は無道路地であり、売却対象外の北西角側の土地（地番1192番4）又は南側隣地（地番1193番等）を通行のため利用している。

《 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。

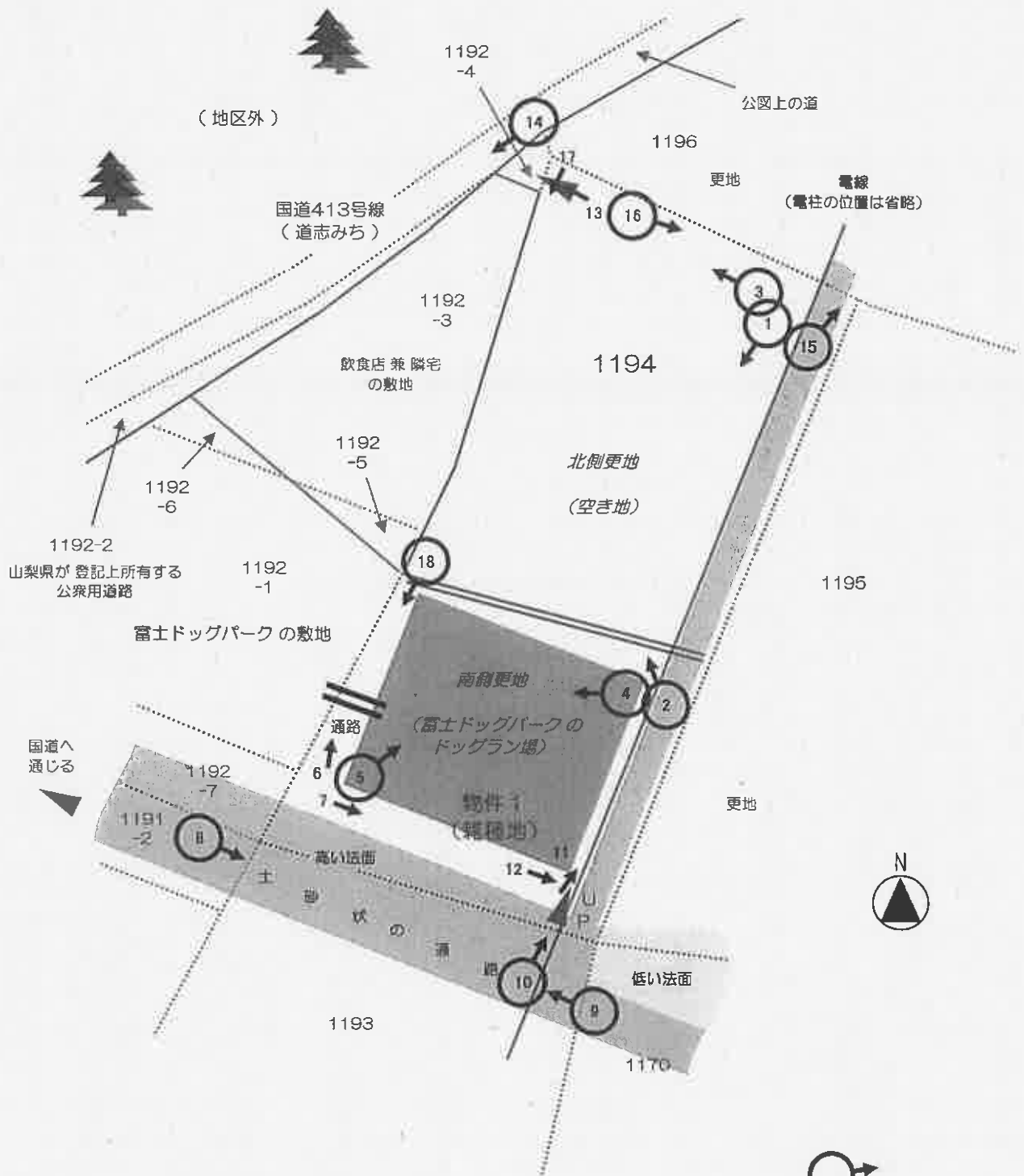


物 件 目 録

1	所 在	南都留郡山中湖村平野字茨島
	地 番	1 1 9 4 番
	地 目	雑種地
	地 積	2 2 7 4 平方メートル



土地位置概略図



- ・申立外の近隣地（12筆）を表示
- ・地目表示は現況による

写真撮影
位置・方向

令和6年（ケ）第96号

令和 6年11月 5日受理
令和 7年 1月 7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	南都留郡山中湖村平野字茨島
	地	番	1194番
	地	目	雑種地
	地	積	2274平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし（南都留郡山中湖村平野１１９２番地１ 富士ドッグパーク山中湖の東側隣接地）
土 地	物件 １
現 況 地 目	雑種地（物件 １ ）
形 状	（おおよそ）土地位置概略図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	３・４枚目の「占有者及び占有権原」欄のとおり、 ・その他の者（有限会社ソルベグラスヨコハマ）が 物件１の土地のうちの南側更地を ドッグラン場 として賃借して ・土地所有者（合同会社Ｋ・Ｎ・Ｅ）が 物件１の土地のうちの北側更地を 空き地 のままで それぞれ占有している。
そ の 他 の 事 項	１ 山中湖東畔から北東側に伸びる国道（４１３号線・道志みち）を、東畔から約１．５ｋｍほど進んだ、山林地が多く残る地域にある。近傍には、ロッジ・テニスコート等の保養施設もある。 ２ 当地域の不動産取引に従事する業者等からの聴取によると、本件土地全体に盛土がなされているが、必ずしも宅土のみで造成されたものではなく、地中に異物が混在している可能性があるとのことである。 ３ 前述のとおり、本件土地には盛土が施され、周辺隣地との間の境界付近の多くは、法面状態となっている上に、本件土地は、不動産登記法上の地図が未整備の地区内にあることから、その境界は不明確である。 ただし、現地での簡易計測・関係人からの聴取・公的資料等を勘案すると、本件土地や周辺隣地の現況は、おおよそ、土地位置概略図中の表示や各写真中に付記したとおりと一応は推察されるが、定かではない。 ４ 本件土地は、建築基準法上の道路に接面していない無道路地であり、本件土地内に進入するには、隣地（他者の私有地）を事実上通行せざるを得ない環境下にある。 すなわち、現状、国道側から本件土地へ進入するには、①登記上の畑である北西角側の狭小の隣地（１１９２－４）を事実上通行する（写真１３）か、②南側隣地（１１９３など）側の土砂状の通路を事実上通行した上で、架けられた梯子を登って本件土地上に至る（写真９・１０）ことになる。 ５ 土地位置概略図中に図示した南側更地は、西側隣地（１１９２－１・１１９２－６）内に存する「富士ドッグパーク山中湖（写真６）」の経営法人（有限会社ソルベグラスヨコハマ）が、本件所有者（合同会社Ｋ・Ｎ・Ｅ）から賃借して、金属製の柵で四方を囲み、ドッグラン場に供している（写真４・５など）。 なお、提示された賃借契約書中の対象不動産の表示が、本件土地（１１９４）

ではなく、隣地（１１９２－７）と記載されている。

この不動産の表示は、関係人からの聴取結果や、物件の利用現況に照らすと、明らかな誤記載であり、実体上は、契約関係の本旨に影響する重要な錯誤ではあるが、執行手続上は、本件土地（１１９４）を、この賃貸借の対象不動産であることを前提として、売却条件等を定めざるを得ないものと認めた。

- 6 関係人からの聴取結果等によると、土地位置概略図中に図示した北側更地は現状、特段の利用に供されておらず、空き地のまま放置されている。また、第三者が占有する外形も現認できなかった（写真１～３など）。

よって、北側更地は、土地所有者（合同会社Ｋ・Ｎ・Ｅ）が空き地のまま占有しているものと認めた。

- 7 本件土地の東端上に電線が架けられており、電柱も設置されている（写真１０）。この電線は、本件土地の占有者ないしは所有者の自用ではなく、近傍地内の保養施設に連結している。

- 8 本件土地には、他者（合同会社富士山プロパティ）による、売買代金完済を条件とする所有権移転仮登記が設定されているが、最先の実行担保権の設定登記には劣後している。

なお、登記記録によると、同社は、前述した南側の土砂状の通路を含む隣地（１１７０・１１９２－７・１１９３）の所有者であり、同社の業務執行社員として、本件土地所有者（合同会社Ｋ・Ｎ・Ｅ）が法人名義で登記されている事実がある。

執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある
建 物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	（おおよそ）土地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	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
1	南側更地	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 駐 ☒ 他	R6・4・21	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☒ 年 120,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 (なし)	占有状況 ドッグラン場 賃貸借契約書の提示あり
	有限会社ソルベグラス ヨコハマ		自 R6・4・21 至 R7・4・20					

1	北側更地	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 駐 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有状況 空き地 所有者が空き地のままで占有している
	合同会社K・N・E (所有者)							

※ 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	駐：駐車場	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
●A●●● (南側更地の占有会社の取締役)	1 3・4枚目の「占有者及び占有権原」欄のとおり、南側更地は、当社（有限会社ソルベグラスヨコハマ）が、本件所有者（合同会社K・N・E）から賃借して、当社が所有する西側隣地（1192-1・1192-6）内に存する「富士ドッグパーク山中湖」のドッグラン場に供しています（写真4～6）。 「富士ドッグパーク山中湖」は、令和5年10月にオープンした愛犬と飼い主さんのための施設で、施設内では、チーズケーキ・クッキー等の販売のほか、パスタ・サンドイッチ等の軽食も提供しています。 なお、ドッグラン場は、上記隣地内にも設置されていますが、大型犬にとっては手狭なため、お客様により広い場所を提供したいと考え、本件競売対象土地（1194）内のうちの南側更地を、令和6年4月から賃借しています。 2 賃貸借契約書中の対象不動産の表示が、本件土地（1194）ではなく、隣地（1192-7）と誤記載されていることは、たった今、執行官に指摘されて、はじめて気付きました。 私共の認識では、間違いなく、賃借している対象不動産は、本件土地（1194）であって、現況の利用関係も、そのとおりであることを念のため付言しておきます。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月13日（水） 10：00－10：20	甲府地方法務局 吉田出張所	不動産登記事項証明書交付申請（窓口） ※ 本件土地には既登記建物がないことも念のため 確認
6年11月20日（水） 13：00－14：00	物件所在地 （1回目）	現地確認，写真撮影
6年12月9日（月） ：－：	当庁執行官室	甲府地方法務局吉田出張所宛て 不動産登記事項証明書追加交付請求（郵送）
6年12月10日（火） 14：00－17：00	物件所在地（2回目） と，隣接する「富士ド ッグパーク山中湖」	現況調査，写真撮影 占有会社の取締役（●A●●）・不動産会社の担当者 と各面談 ＜評価人同行＞
6年12月11日（水） ：－：	当庁執行官室	甲府地方法務局吉田出張所宛て 法人登記事項証明書交付請求（郵送）
（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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

平野

請求部	所在	南都留郡山中湖村平野字茨島				地番	1194番			
出縮	力尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方法務局吉田出張所管轄)

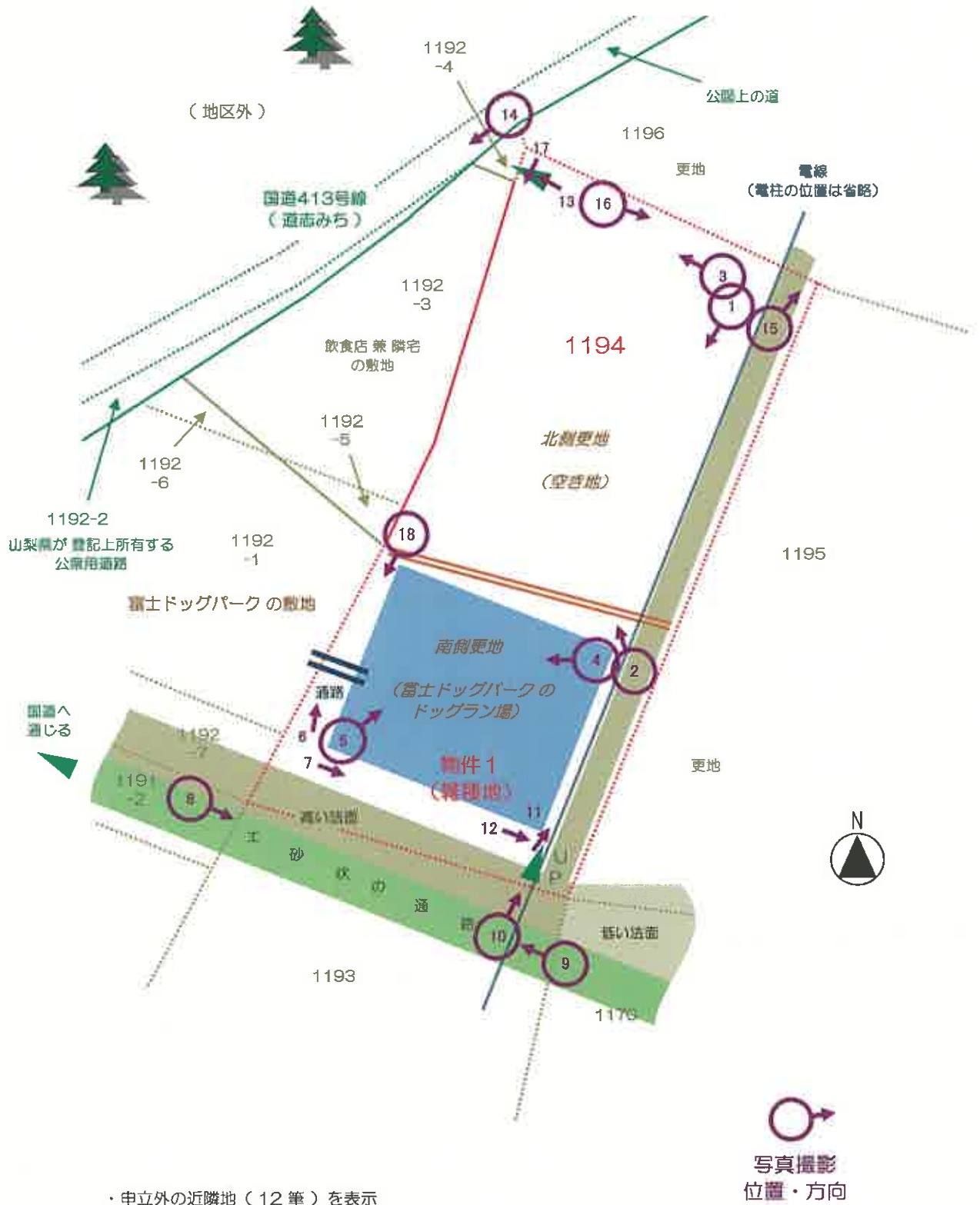
令和6年9月17日

東京法務局田無出張所

地図整理番号：M34365

登記官

土地位置概略図

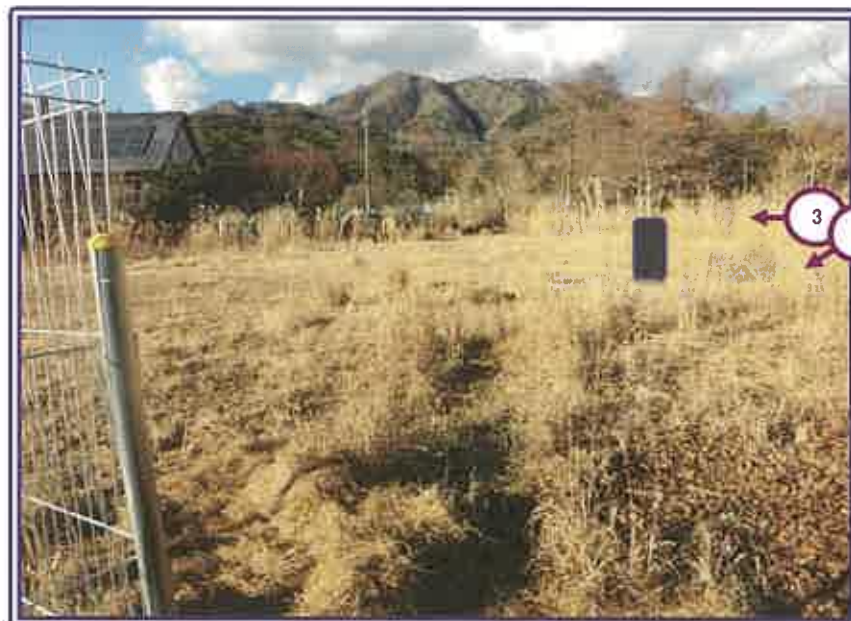


1



本件物件のうちの北側空地（空き地）

2



本件物件のうちの北側空地（空き地）

3



本件物件のうちの北側更地（空き地）

4



本件物件のうちの南側更地（ドッグラン場）

5



本件物件のうちの南側更地（ドッグラン場）

7

6



西側境界付近の状況（左側は 富士ドッグパーク の敷地（1192-1など））

7



本件物件のうちの南端更地

8

法面上

7



南側境界付近の状況（本件土地は 左側の法面側）

- ※ 境界は 左側の法面中に含まれると推察
- ※ 土砂状の通路は 隣地（1193など）に含まれると推察
- ※ この地点の法面の高さは約3m

9



南側境界付近の状況（本件土地は右側の法面側）

※ 境界は 右側の法面中に含まれると推察

※ 土砂状の通路は 隣地（1193など）に含まれると推察

10



南東角境界付近の状況

※ 梯子が架けられた高い法面は 概ね物件1の土地に含まれると推察

※ 右側の低い法面は 概ね隣地（1170・1195）に含まれると推察

11



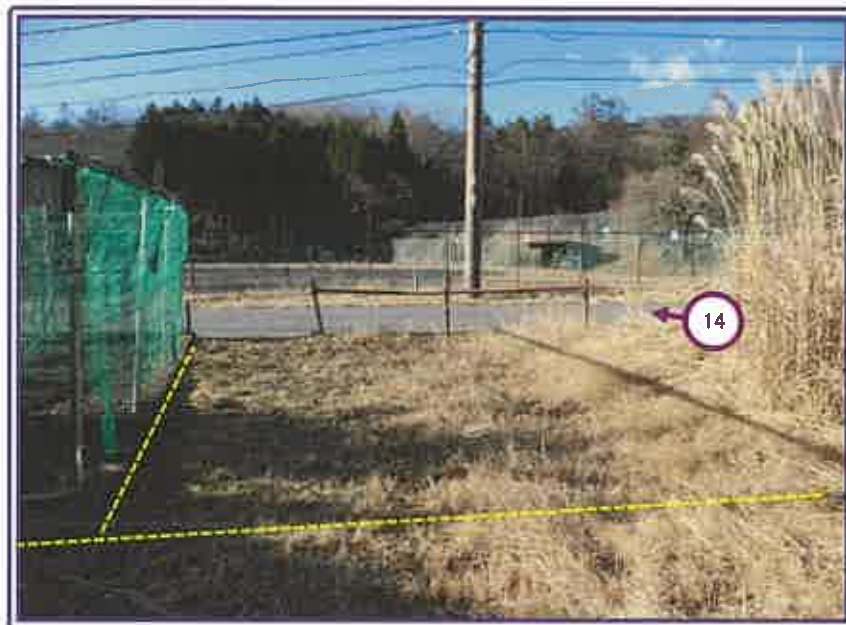
本件物件のうちの東端更地

12



本件物件のうちの東端更地（法面を含む）
※ この地点の法面の高さは 約5m

13



国道へ接する狭小の隣地（1192-4）
※ 黄色点線の手前は 概ね 物件1の土地

14



国道（413号線・道志みち）の状況

15



北東角境界付近の状況
※ この付近はとくに境界が不明瞭である

16



本件物件のうちの北端更地（左側の並木が 樹 ね 境界に近いと推察されるが 定かではない）

17



北西角境界付近の状況

※ 黄色点線の左側は 概ね 物件1の土地・右側は 隣地（1192-3・1192-4）

18



西側境界付近の状況（右側は 富士ドッグパーク の敷地（1192-1など））

令和6年(ケ)第 96号
令和6年12月10日 現地調査
令和7年 1月10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

評価額	
物件（1）	金 3, 5 5 0, 0 0 0 円

第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 積	物件目録記載の通り	左記の通り
特 記 事 項			
○ 本件土地と隣接地等との境界は不明確である。 ○ 本件土地は盛土により造成された形跡が認められ、隣接地との間には一部法面が介在している。尚、盛土については、地中に建設廃材等の異物が混入されている可能性が指摘されていることに留意されたい。 ○ 本件土地の一部はドッグラン施設として利用されているほか、近傍地のための電柱も設置されている。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字茨島 |
| | 地 番 | 1 1 9 4 番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 2 7 4 平方メートル |

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 土地】

位 置 ・ 交 通	富士急行線「富士山」駅南東方経路約17kmに位置する。	
付 近 の 状 況	山中湖村北東部・国道413号背後にある保養所、テニスコート、グラウンド等の散在する高原型別荘地域である。	
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（非線引き） 用途無指定 70%（註） 200% － 自然公園法普通地域 山中湖村景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	地 積 : 2,274m ² 東 西 : 約31m 南 北 : 約71m 形 状 : 略長方形 地 勢 : 南西向き緩傾斜地 高低差 : － セットバック : － 接面道路との関係 : 無道路地	
接 面 道 路	本件土地は、建築基準法上の道路には接面していない。また、出入りに使用できる公道は存在しないため、北西側国道からは隣接する民地を通過せざるをえない。	
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 : 無し ガス配管 : 無し 下水道 : 無し	
特 記 事 項	○ 埋蔵文化財包蔵地について 山中湖村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。 ○ 本件土地は、盛土により粗造成された状態となっているが、盛土の詳細は不明で隣接地との間に擁壁等の設置も無く宅地としての品等に劣る。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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、地積を乗じて物件1土地の更地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,400	0.44	2,274	7,400,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 山中湖（県）－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,100\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/137 \approx 7,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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 : 必要ない。

◇地域格差 : 環境条件

土地利用状況	1.30(+30%)
供給処理施設	1.05(+5%)
相乗積	1.37(+37%)

イ 個別格差 : 画地条件

規 模	0.90(-10%)
無道路地	0.60(-40%)
法面を含む	0.90(-10%)
造成の程度	0.90(-10%)
相乗積	0.44(-56%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に必要な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 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 (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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	7,400,000			0.80	0.60	3,550,000

ウ 占有減価修正 必要ない。

エ 市場性修正 本件土地については以下の事項を総合的に勘案して市場性修正率を上記の通り査定した。

- ①市場性の劣る無道路地であること。
- ②ドッグラン施設及び電柱等による占有が存在すること。
- ③盛土の状態に疑義があること。

オ 競売市場修正 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

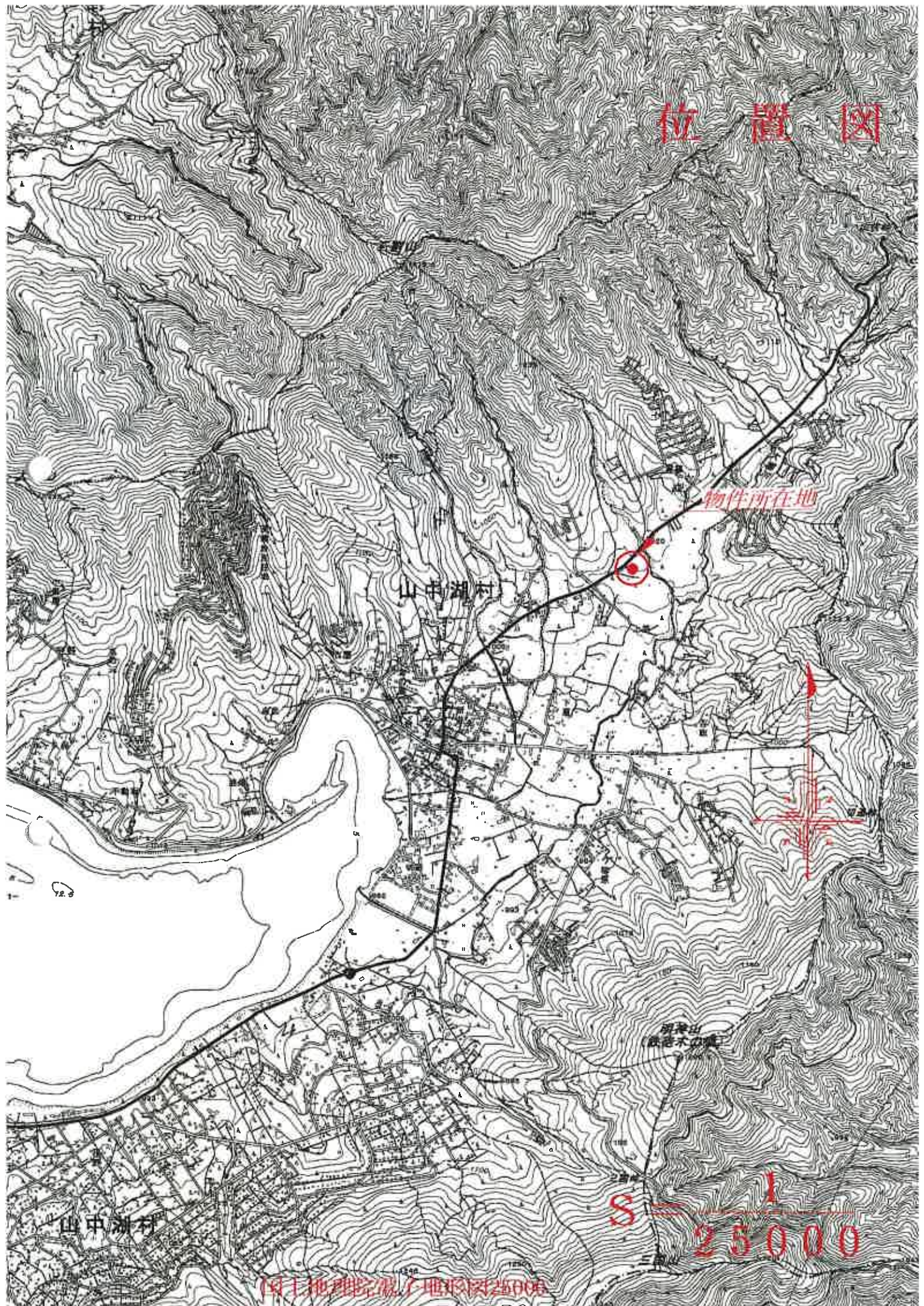
第6 参考価格資料

地価調査価格 山中湖(県)-2

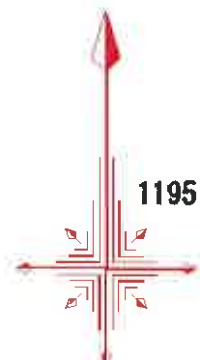
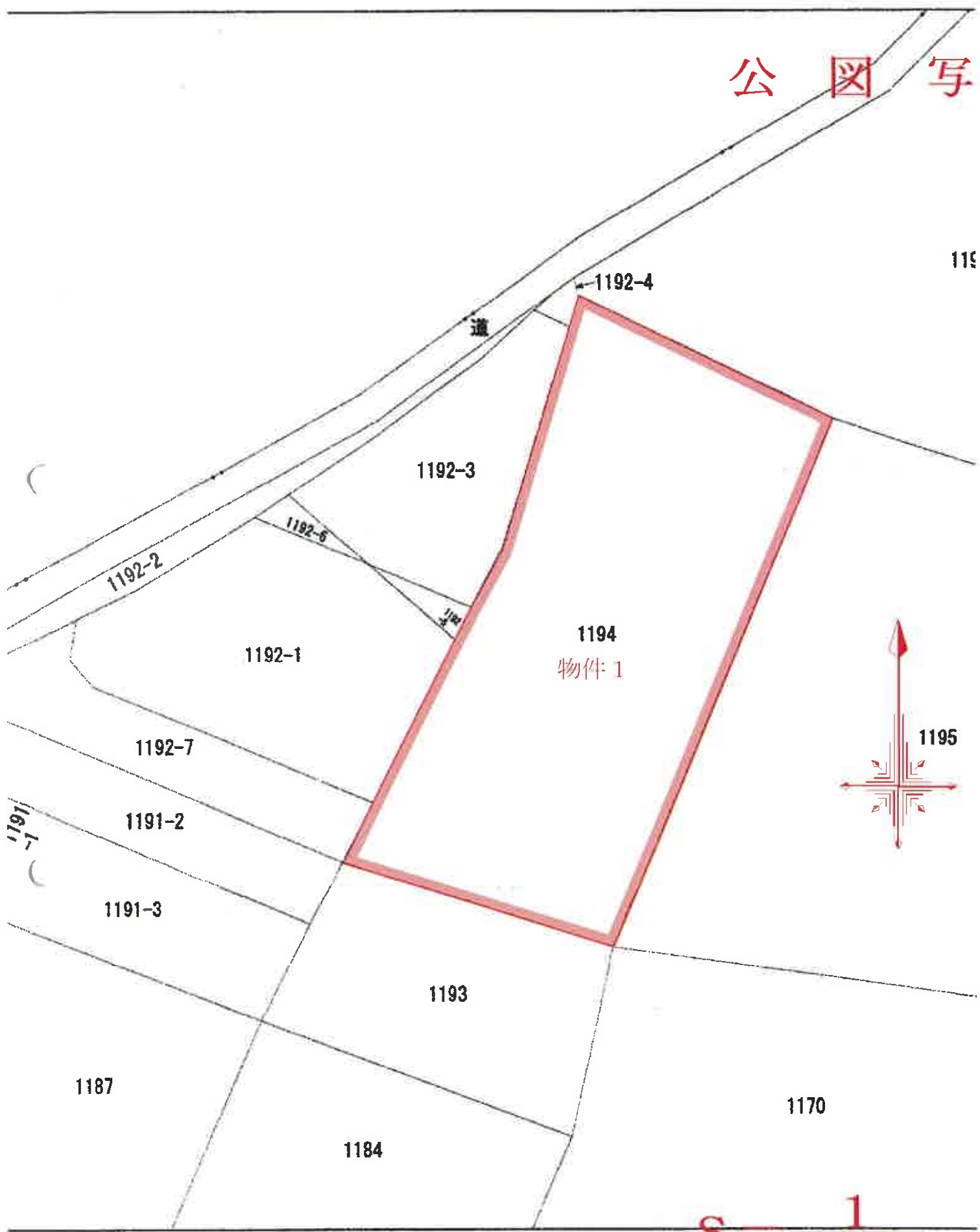
所在地	南都留郡山中湖村山中字下り山263番136外
地目	宅地
価格	10,100円/㎡
位置	富士急行線「富士山」駅12km
価格時点	令和6年7月1日
地積	1,652㎡
供給処理施設	水道
接面道路	西側幅員約4.4m私道
用途指定等	都市計画区域（非線引き）、用途無指定 建ぺい率70%、容積率200%
地域の概要	森の中に保養所、別荘等が混在する別荘地域

以 上

位置図



公 図 写



$$S = \frac{1}{600}$$