

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 14 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 7 年 12 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 1 月 14 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 12 月 19 日 午前 9 時 30 分から 令和 7 年 12 月 23 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 11 月 14 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

2 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来

地 番 1 2 6 5 番 7

地 目 原野

地 積 5 0 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 山林



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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2】

周辺隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 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

2 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来

地 番 1 2 6 5 番 7

地 目 原野

地 積 5 0 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 山林



令和7年（ケ）第41号

令和7年4月21日 受理

令和7年5月12日 配てん換

令和7年6月 3日 提出

現況調査報告書

（物件2）

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

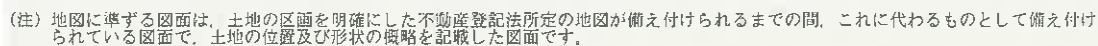
物 件 目 録

2	所 在	南都留郡山中湖村平野字以来
	地 番	1 2 6 5 番 7
	地 目	原野
	地 積	5 0 9 7 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（（国道より東側の）つくし苑別荘地の近傍の山林地）
土 地	物件 2
現 況 地 目	■山林（物件 2 ） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
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	■土地所有者（●A●●） □その他の者 上記の者が本土地を、山林 の状態で占有している。
そ の 他 の 事 項	1 山中湖東畔から北東側に伸びる国道（4 1 3号線・道志みち）を、東畔から約3 k mほど進んだ、山林が多く残る地域にある。近傍には、別荘地・スポーツ施設・ホテル等が在する。 2 登記上の原野である本件土地と、隣接地は、現状、一体として、白樺等の高木が密立した広大な山林になっており、それらの土地間の境界関係は不明確である。 なお、本件土地に接するとされる公図上の道（アカミチ）は、現地では現認できなかった。 3 本件土地は、概ね南東から北西方向へ向けて、下方へ急傾斜している箇所が多く、公的資料や現地での観察等の結果、本件土地の南東端が字境に、また、西端付近が沢筋（写真3・4）に当たるものと推察した。 なお、本件土地の斜面の大部には、3 0度前後の傾斜が認められることから歩行にも危険・困難を伴う状況である。 4 本件土地への整備された進入路は現認できず、急斜面をよじ登る方法により出入りせざるを得ない。また、白樺等の大木が密立して、斜面が凹凸している箇所や倒木も多い。 上記の事情から、現地調査においても、本件土地内の詳細な状況は把握できなかったが、本件土地内には既登記建物が無いことは、管轄法務局への照会で念のため確認した。 5 本件土地については、看板等の第三者による占有外形は現認できず、公的資料等も勘案して、上記「占有者及び占有状況」欄のとおり認定した。 6 本件土地は、不動産登記法上の地図が未整備の地区にあり、同法所定の地図に代わる図面として、「旧土地台帳附属地図」が法務局に備え付けられているところ、現地での簡易計測の結果、本件土地・隣地の公図上の形状・位置関係は、現況とは必ずしも一致していないと推察される。

	7 本件土地は（建築基準法上の）道路に接面していない袋地である。 近傍道路（なお、1272-2の土地は別荘地の関係会社が登記上所有している）から本件土地へ至るには、近隣地（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（写真6）ため、通行に当たっては、これらの近隣地の所有者らの承諾等を得ておく必要がある。 8 本件土地に関する公法上の規制等の概要については、評価書を参照していただきたい。
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]
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月15日（木） ：－：	当庁執行官室	甲府地方法務局吉田出張所宛て 登記事項証明書交付請求（郵送）
7年5月30日（金） 14：00－15：30	物件所在地	現況調査、写真撮影 ＜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。 ☐		



請求部	所在	南都留郡山中湖村平野字以来				地番	1265番7			
出力縮	1/1200	精度区		座標系又は記号		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	大正9年1月				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。

令和7年3月26日

甲府地方法務局吉田出張所

登記官

請求番号：29-2

(1/1)

土地位置概略図



1



本件土地内の状況

2



本件土地内の状況

3



相隣状況

- ※ 斜めの窪地（沢筋）から手前は 概ね 売却対象土地 と推察
- ※ 沢筋から奥は 概ね 隣地（1265-6）と推察

4



沢筋の状況

- ※ 左側は 概ね 売却対象土地 と推察
- ※ 右端は 概ね 隣地（1265-6）と推察

5



本件土地内の状況

6



近傍道路からの進入口の状況

※ 電柱（矢印）から 約12m奥の地点が 写真1中の場所
 ※ 写真中（道路脇）の山林は すべて近隣地（他者の私有地）

競第 1060号
令和 7年（ケ）第 41号
令和 7年 5月30日 現地調査
令和 7年 7月10日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

【物件2】

評価人 不動産鑑定士
本澤 英史

第1 評価額

番号	評 価 額
物件2	金 610,000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き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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
2	所在地 地目 地積	後記物件目録記載のとおり	山林
特記事項			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・本物件は公簿地目：原野、現況地目：山林で、森林法第5条に定める地域森林計画対象民有林の指定(所有者変更の届出対象)がある。保安林の指定はない。 ・本件土地資料は旧土地台帳附属地図(1/1200)であり、周辺一円が山林で一面地を形成し、境界標等は見当たらず境界は不分明で、地積を含めた正確な位置・形状等については測量を要する。 ・本件土地へは東側の村道平野40号線からのアプローチとなるが、同道は概ね1272番2地先までは舗装されているが、以南は未舗装で周辺山林と一体化し判別が困難となっている。 ・現地での簡易計測等からすると(舗装村道、別荘内道路等を起点)、本件土地の西端付近から北側の道路に沿って沢筋にあたるものと思料する。 ・物件内は白樺等の高木が密立し、斜面の凹凸、倒木も多い山林状態である。			

物 件 目 録

~~1 所 在 南都留郡山中湖村平野字茨島
地 番 1171番1
地 目 畑
地 積 6372平方メートル~~

2 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来
地 番 1265番7
地 目 原野
地 積 5097平方メートル

~~3 所 在 南都留郡山中湖村平野字下原
地 番 841番
地 目 畑
地 積 1262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2）

位 置 ・ 交 通	富士急行線「富士山」駅南東方道路距離約18kmに位置する。	
付 近 の 状 況	別荘地背後の林地地域。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% 自然公園法による普通地域 評価に影響を与える重要な規制はない。
画 地 条 件	地積 : 5,097㎡(登記地積) 形状 : 不整形地 間口 : 東側約40m 奥行 : 約90m 地勢 : 全般的には南東から北西に下る斜度30度前後の傾斜地で、斜面に起伏がある。	
接面道路の状況	東側を公図上幅員約3m未舗装村道平野40号線(建築基準法の道路ではない)とほぼ等高に接面し、南東側を公図上幅員約2m未舗装道路(建築基準法の道路ではない)とほぼ等高に接面し、北西側を公図上幅員約2.5m未舗装道路(建築基準法の道路ではない)とほぼ等高に接面する三方路画地(三方路の効用なし)である。 東側村道は1272番2地先以北(同法42条2項)は別荘地内の道路としてアスファルト舗装されているが、以南は未舗装で、その他道路と同じく現況は周辺土地と一面地を形成しており不分明である。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : なし ガ ス : なし 下水道 : なし (注)「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。	
特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・土砂災害警戒区域等の指定はない。 ・重ねるハザードマップによる洪水浸水想定区域外	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
2	200	1.00	5,097	1,020,000

ア 標準画地価格：規準・比準すべき適切な標準地・基準地がないため、村内及び近隣市村の同種別の取引事例や過去の評価先例を参考とし、当地域の幅員約3m未舗装道路に接面する林地の標準画地価格を200円/㎡(街路条件、画地条件を含め考慮)と査定した。

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量による。

2 評価額の判定

前記により求めた更地価格に、市場性修正及び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 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
2	1,020,000			1.00	0.60	610,000
一括価格（合計）						610,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：0.60(評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した)

第6 附属資料

位置図

公図写

以 上

位置図

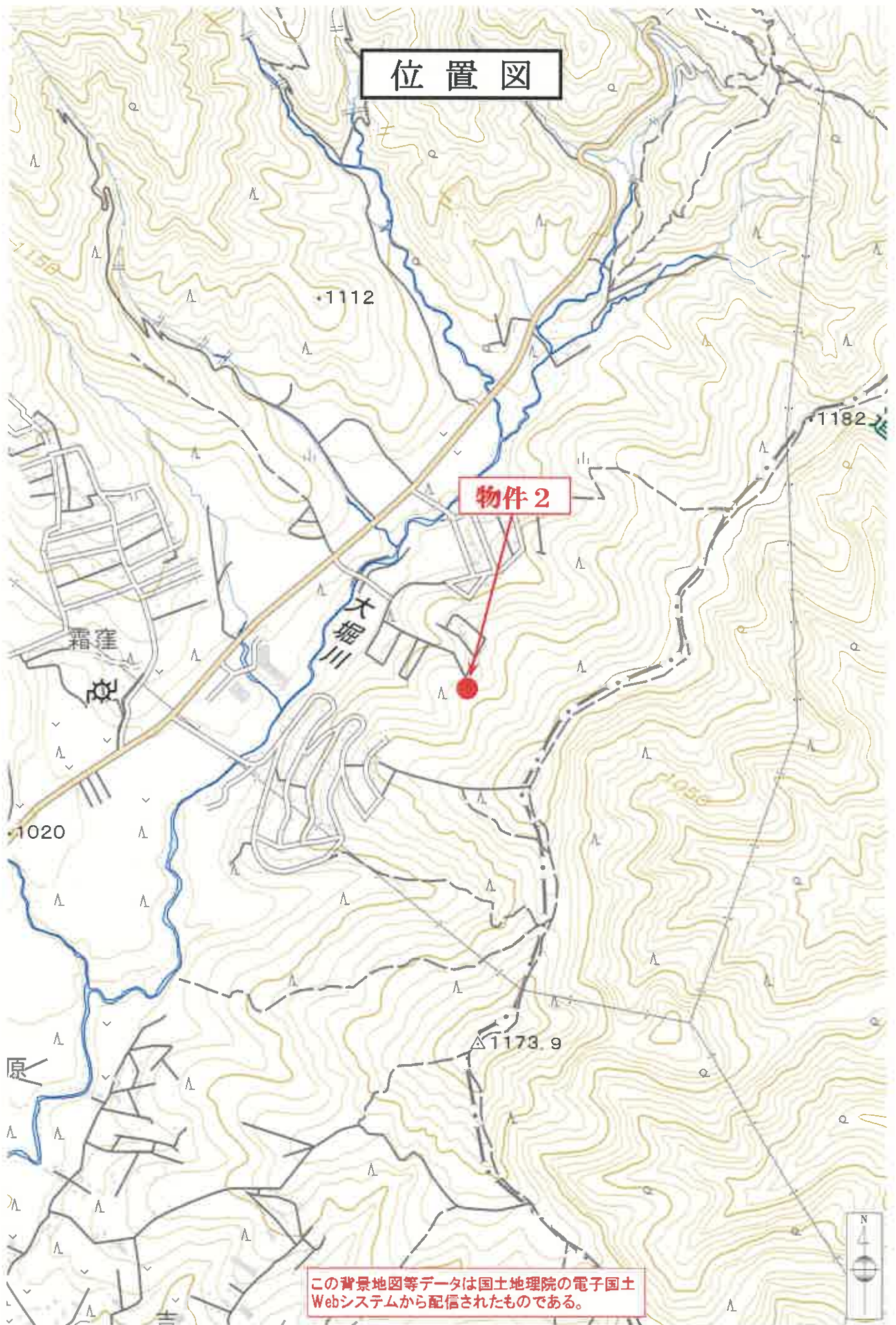
物件 2

この背景地図等データは国土地理院の電子国土
Webシステムから配信されたものである。

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m





(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。



請求部	所在	南都留郡山中湖村平野字以来				地番	1265番7			
出力尺	1/1200	精度区分		座標系又は記号		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	大正9年1月				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。

A4判に縮小

令和7年3月26日

甲府地方法務局吉田出張所

登記官

請求番号：29-2

(1/1)