

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 8年 2月 5日 午前 8時30分から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 8年 5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 8年 2月20日 午前 9時30分から 令和 8年 2月25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

☆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

(現況)

地 目 原野



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3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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3】

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

3 所 在 南都留郡山中湖村平野字下原

地 番 8 4 1 番

地 目 畑

地 積 1 2 6 2 平方メートル

(現況)

地 目 原野



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3）

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

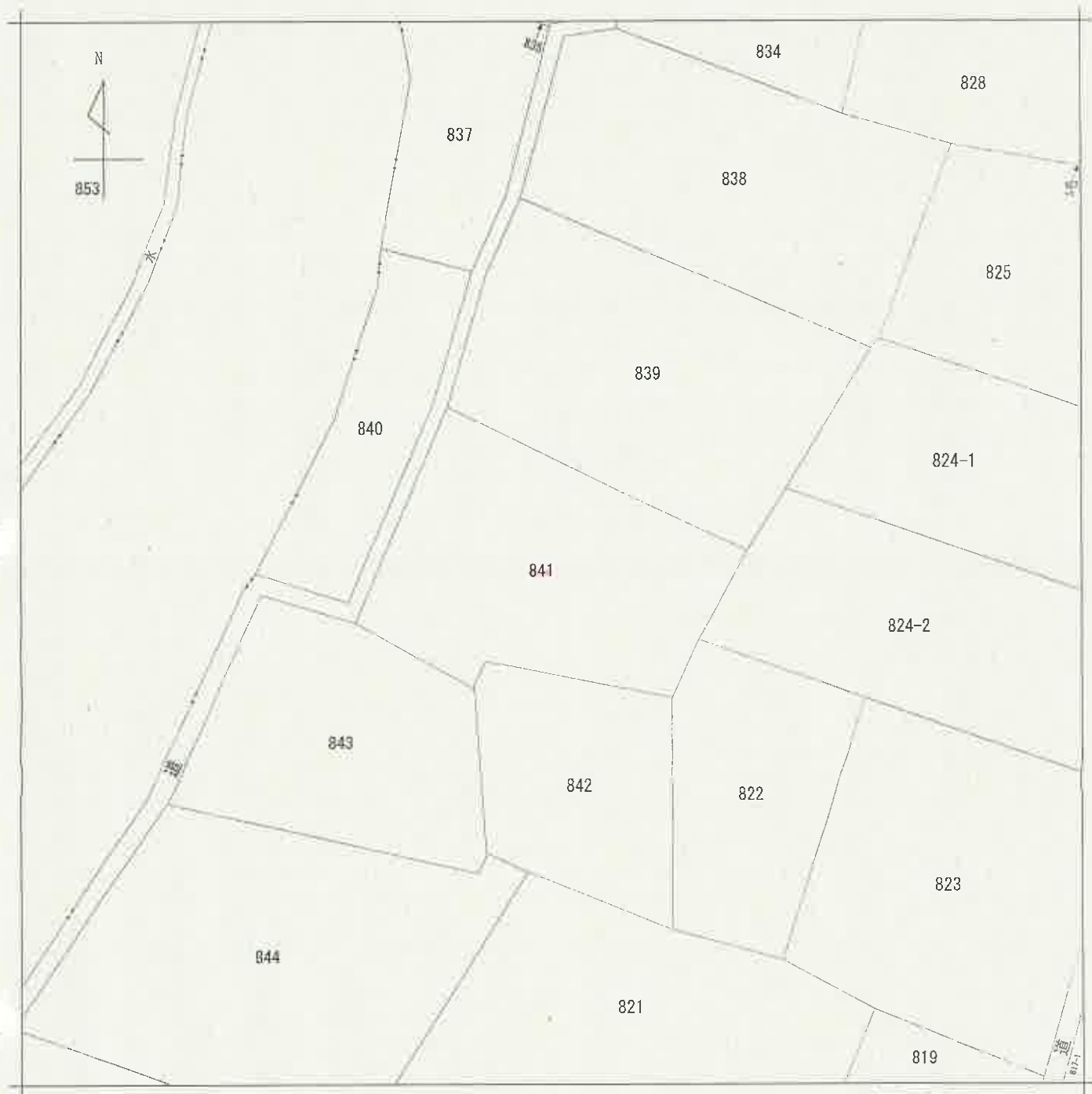
3 所 在 南都留郡山中湖村平野字下原
地 番 8 4 1 番
地 目 畑
地 積 1 2 6 2 平方メートル



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし（山中湖村平野 8 4 7 番地 ハラマチロッヂ体育館 東脇のテニスコートに沿って北側へ（写真 7 中の場所から）約 8 0 m）
土 地	物件 3
現 況 地 目	原野（物件 3 ）
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●●）が 原野 の状態で占有している。
そ の 他 の 事 項	1 山中湖の北畔に沿った県道（マリモ通り）と、東畔から北東方面に伸びる国道（道志みち）とが分岐する地域にあり、近傍には、ロッヂ・テニスコート等の保養施設が散在している。 2 近傍のテニスコートの管理者からの聴取によると、登記上の畑である本件土地は、テニスコートに転用されていたが、閉業後は、現在まで長期にわたって放置されていた結果、雑草木が成長して原野状の外観を呈している（写真 1 ～ 3 など）。 また、現所有者の名字が表示された案内看板（写真 9）を現認したが、第三者が占有している外形は現認できなかった。 よって、上記状況や一件記録等を勘案して、「占有者及び占有状況」欄のとおりと認めた。 なお、雑草木が遮って見通しのきかない現況にあるので、本件土地には既登記建物がないことは、法務局への照会によって念のため確認した。 3 本件物件は、不動産登記法上の地図が未整備の地域にあり、同法所定の地図に代わる図面として、4 枚目に添付の「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、簡易計測の結果、本件土地と周辺隣地との位置関係・形状は、現況と地図とでは、必ずしも合致していない。 4 本件土地と周辺隣地は、概ね平坦・等高と観察したが、それら土地間の境界線は不明確である。 5 南側から東側へかけての隣地内には、テニスコートが広がっており、本件土地との境界付近には、ボールが飛散しないように、柵・ネットが張り巡らされている（写真 4 など）。 ただし、簡易計測の結果、これらの設置位置は、必ずしも境界線を示してはいないものと推察される。 6 北側隣地（8 3 9）は他者の所有であるが、近傍のテニスコートの管理者からの聴取によると、かつては、本件土地と一体となって、テニスコートに転用されていた模様であり、現況も、本件土地と一体となって原野状の外観を呈している（写真 5 ・ 6）。

	7 袋地状の本件土地は、建築基準法上の道路に接面していない。なお、公道から本件土地に至るには、西側で接面するアカミチ（公図上の道）などを通行することとなる（写真7～9）。 8 本件土地に係る、山中湖村農業委員会宛て農地等の現況照会に対して、同委員会より、本件土地については、農地法の適用を受けるべき農地であるとの回答を受けた。したがって、<u>買受けの申出に当たっては、買受適格証明書の提出を必要とすることに注意していただきたい。</u>
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4月25日（金） ：－：	当庁執行官室	山中湖村農業委員会宛て 農地等の現況照会（郵送）
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23日（金） 15：30－18：00	物件所在地 （1回目）	現況調査・写真撮影 近傍のテニスコートの管理者から聴取
7年5月30日（金） 11：00－12：00	物件所在地 （2回目）	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。 ☐		



(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下原				地番	841番			
出力 縮尺	1/600	精度 区分		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。

令和7年3月26日
甲府地方務局吉田出張所
登記官



アカシ

公道へ
約 80m

843

案内看板
(おおよその位置)

テニスコート

842

テニスコート

822

テニスコート

824
-2

更地

更地

840

更地

841

物件3
(原野)

839

原野

土地位置概略図

写真撮影
位置・方向

水(中之砂川)

物置(構築物 -
おおよその位置)

【申立外の近隣地(6筆)を表示】

(5 枚目)

1



本件土地内の状況

2



本件土地内の状況

3



本件土地内の状況

4



境界付近に存する物置（構築物）
※ 背後は テニスコートである 隣地（822）付近

写真

5



相隣状況

- ※ 除草された手前の更地は 概ね 隣地（824-2）
- ※ ススキより奥が 概ね 売却対象土地
- ※ 左端のネットの内側は テニスコート（822）

6



相隣状況

- ※ 手前の原野は 概ね 売却対象土地 と推察
- ※ 奥の原野は 概ね 隣地（839）と推察

7



公道からの出入口の状況

※ 右側のテニスコートに沿って 約80m奥の地点が写真8中の場所
 ※ 左奥の建物は ハラマチロッヂ体育館

8



相隣状況

※ 案内看板よりやや奥から 売却対象土地 と推察
 ※ 矢印付近は アカミチ（公園上の道）

写真

写真8中の案内看板

※ マスク下には 所有者の名字が表示されている



9



相隣状況

※ 矢印付近は アカミチ（公園上の道）

※ アカミチの左脇が 売却対象土地

10



近隣水路（中之砂川）の状況

※ 現状は水が溢れている

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3】

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3	金 480,000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
3	所在地 地目 地積	後記物件目録記載のとおり	原野
特記事項			
・占有関係は現況調査報告書のとおり。 ・山中湖村農業委員会では、本物件土地は農地法の適用を受けるべき農地と判断しており、買受申出人は買受適格証明書を要する。また、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」の農業振興地域内の農用地区域外である。 ・本件土地資料は旧土地台帳附属地図(1/600)であり、現地での簡易計測等の結果隣接地との境界付近には境界標等は見当たらず境界は不分明であるが、テニスコート(822番、842番、843番)として利用されている隣地とはフェンスによって隔てられているため、本物件とテニスコート側との大凡の区別はできる。但し、その形状は公図と現況で一致していない箇所もあるため、地積も含めた正確な位置、形状等は測量を要す。 ・本件土地は、以前テニスコートとして利用されていたとのことであるが(農地法による転用許可なし)、閉業後現在に至るまで長期にわたり放置され、現況は雑草木が繁茂する原野状態である(木々が生長し山林化が進んでいる。現況調査報告書の写真参照)。 ・本物件の北側隣接地(839番)は、かつてテニスコートとして本件土地と一体利用されていたとのことであり、現況両土地は原野状態の一面地を形成し、両土地の境界付近に境界標等も見当たらず、両土地間の境界は外観上判然としない。			

物 件 目 録

1	所	在	南都留郡山中湖村平野字茨島
	地	番	1 1 7 1 番 1
	地	目	畑
	地	積	6 3 7 2 平方メートル
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
3	所	在	南都留郡山中湖村平野字下原
	地	番	8 4 1 番
	地	目	畑
	地	積	1 2 6 2 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3）

位 置 ・ 交 通	富士急行線「富士山」駅南東方道路距離約16kmに位置する。	
付 近 の 状 況	山中湖畔北東方のロッジ、テニスコート等が散在する中、農地も残る地域。	
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 農振法上の規制 その他の規制	非線引都市計画区域 未指定 指定 70% 指定 200% 農業振興地域内の農用地区域外 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 : 1,262㎡(登記地積) 形状 : 概ね整形地 間口 : 約33m 奥行 : 約46m 地勢 : ほぼ平坦地、若干物件内に凸凹した箇所がある。	
接面道路の状況	北西側を公区上幅員約2m未舗装道路(建築基準法の道路ではない)とほぼ等高に接面する中間画地である。現況は雑草木が繁茂しており、道路と本物件の境界は不分明。	
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3（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
3	2,000	0.40	1,262	1,010,000

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及び山梨県農業会議「田畑売買価格調査」等も参考とし、当地域の幅員約3.5m舗装道路に接面する宅地見込地(白地農地)の標準画地価格を2,000円/㎡と査定した。

イ 個別格差：建築基準法道路に接面していない▲50 山林化が進んでいる▲20
(100%-50%)×(100%-20%)=40%

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
3	1,010,000			0.80	0.60	480,000
一括価格（合計）						480,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80(買受適格証明書を要し市場性が劣る)

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

山中湖村

物件3

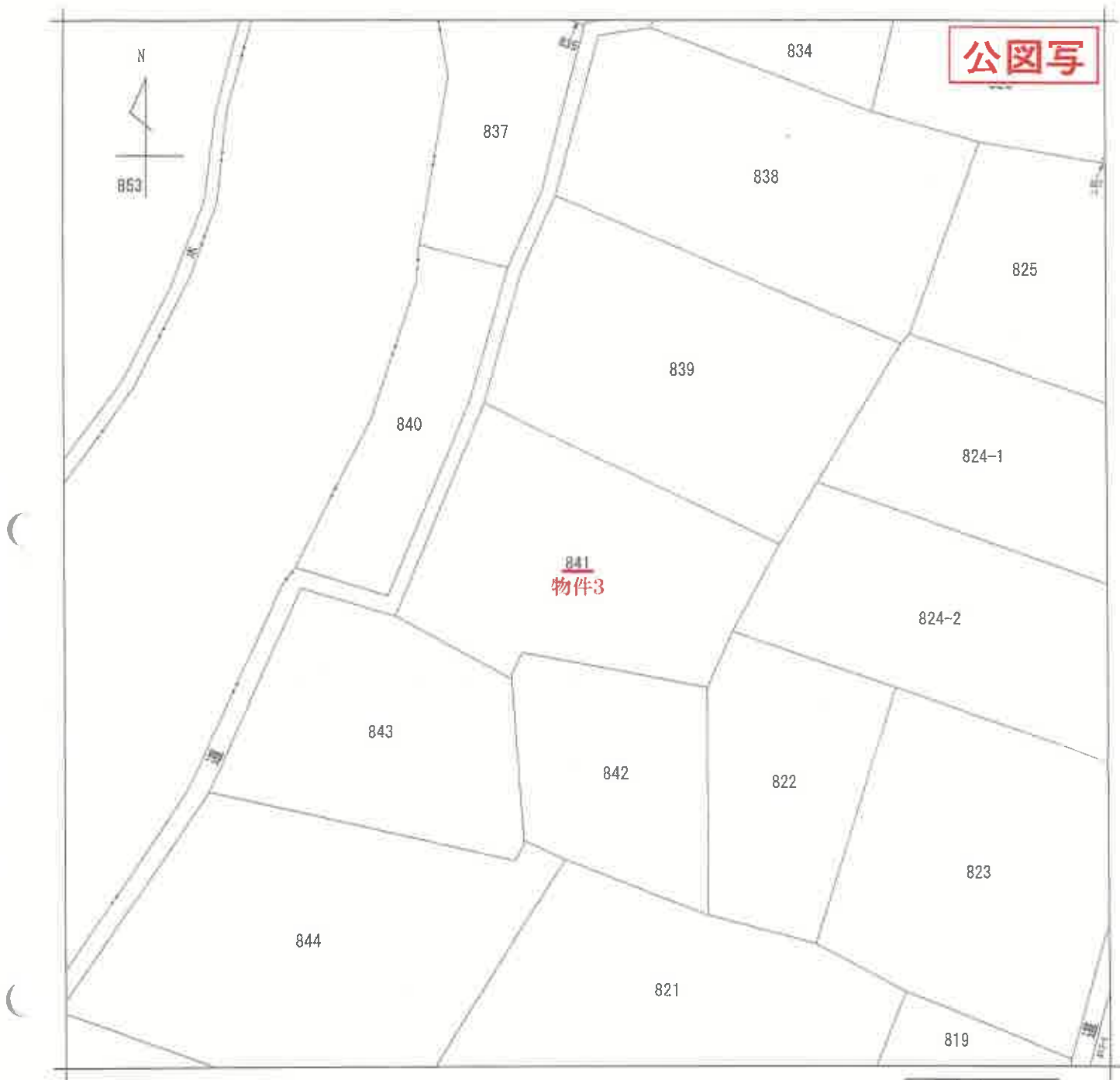
この背景地図等データは国土地理院の電子国土Webシステムから配信されたものである。

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下原				地番	841番			
出力縮尺	1/600	精度区分		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。

A4判に縮小

令和7年3月26日

甲府地方方法務局吉田出張所

登記官

請求番号：29-3

(1/1)