

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月22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 8年 7月 2日 午前 8時30分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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10月 8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 7月17日 午前 9時30分から 令和 8年 7月22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 4月22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

- ☆1 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来
地 番 1300番1
地 目 畑
地 積 3966平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- ☆2 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来
地 番 1300番2
地 目 畑
地 積 2128平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- ☆3 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来
地 番 1301番
地 目 畑
地 積 6638平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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1～3】

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以来
地 番 1300番1
地 目 畑
地 積 3966平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 2 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来
地 番 1300番2
地 目 畑
地 積 2128平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 3 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来
地 番 1301番
地 目 畑
地 積 6638平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和7年(ケ)第88号

令和7年10月8日 受理
令和7年11月17日 提出

現況調査報告書

(物件1～3)

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

1 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来
地 番 1300番1
地 目 畑
地 積 3966平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来
地 番 1300番2
地 目 畑
地 積 2128平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来
地 番 1301番
地 目 畑
地 積 6638平方メートル

所有者 亡A相続財産

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1256番地1 富士マリオットホテル山中湖の北側近傍地)
土地	物件1～3
現況地目	雑種地(物件1～3)
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(亡●A●●相続財産)が広場(グラウンド)の状態に占有している。
その他の事項	<p>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3kmほど進んだ、山林が多く残る地域にあり、本件物件の近隣には、テニスコート(写真13)・事業所(写真1)が、また、近傍国道(写真14)を挟んだ南側近傍には、リゾートホテルも存する。</p> <p>2 登記上の畑である本件各土地は、所有者(●A●●)が、かつて清算人を務めていた法人(株式会社富士山中湖ホテル(実行担保権の債務者))のグラウンドに供されていたが、現在は、特段の用に供されずに放置されており、物置・仮設トイレ・廃車(写真12)・球技用の金属製ゴール・瓦礫等が、土地に残されたままになっている。なお、本件各土地内に、第三者が占有する外形は現認できなかった。</p> <p>ところで、上記法人は平成29年12月(登記上の表示)に解散しており、土地所有者である●A●●も、令和4年6月(登記上の表示)に亡くなっているが、相続人が不存在の状況にある。</p> <p>よって、上記の「占有者及び占有状況」欄に記載のとおり認定した。</p> <p>3 広大な本件各土地は、不動産登記法上の地図が未整備の地区内であって、現況と公図(旧土地台帳付属地図)では、形状が一致していないものと観察した。</p> <p>4 土砂敷の本グラウンドは、大木が茂った法面(脇の窪地を含む)で、四方を取り囲まれており、この法面付近が隣地との大凡の境界に当たるものと推察されるが、その境界関係はかなり不明確である(本件土地が法面を超えて、北隣のグラウンドや南隣の事業所敷地にまで及んでいる可能性すらある)。</p> <p>北・南・西側の法面の高低差は、約1～10mの範囲で視認できるが(写真5・6・11・12)、東側の法面については、急傾斜(高低差約10～15m)の崖地となっている(写真7・8・9)。</p> <p>5 本件土地(一面地)は、建築基準法上の道路に接面していない袋地である。</p> <p>本件土地が西側で接するとされる公図上の道は、現況上は、法面ないし窪地(写真5・6付近)となっており、常用の道(通路)には供されていない。</p> <p>本件土地から近傍国道へ至るには、隣の山林やテニスコート等(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。</p>

	<p>6 本件各土地に係る，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，本件各土地については，いずれも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></p> <p>7 本グラウンドの南西隅に，地下水汲上ポンプ（写真10）を現認したが，老朽化していることから，現に稼働できる状態にはないものと推察される。</p>
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
建 物 （目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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10月10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10月10日（金） 11：00－11：20	甲府地方法務局 吉田出張所	登記事項証明書・公函各交付申請（窓口）
7年10月10日（金） 13：00－15：00	物件所在地 （1回目）	現況調査・写真撮影
7年11月4日（火） 8：00－8：50	物件所在地 （2回目）	現況調査・写真撮影 <評価人同行>
<p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		



(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	1300番1		
出縮力尺	1/1200	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	大正9年1月			備付年月日(原図)			補事項	

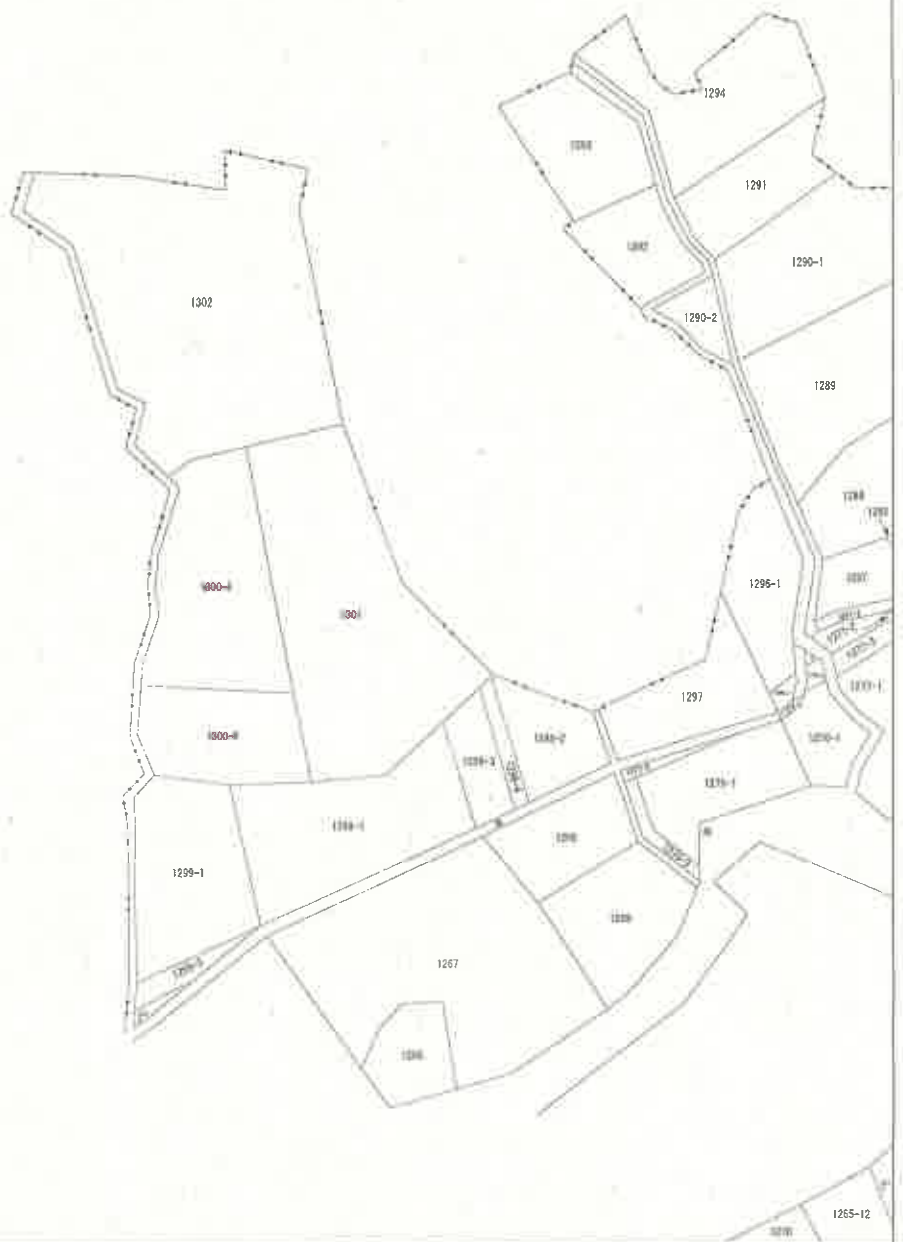
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月17日
甲府地方法務局吉田出張所
登記官

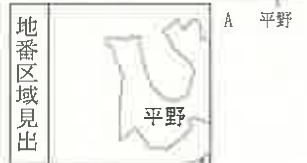
請求番号：24-1
(1/1)

(4 枚目)

1276-2 1278-2
道



(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	1300番1		
出縮	力尺	1/2400	精度分	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	大正9年1月			備付年月日 (原図)	補記事項	地図の縮尺は1/1200ですが、1/2400に変更して出力しています		

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。

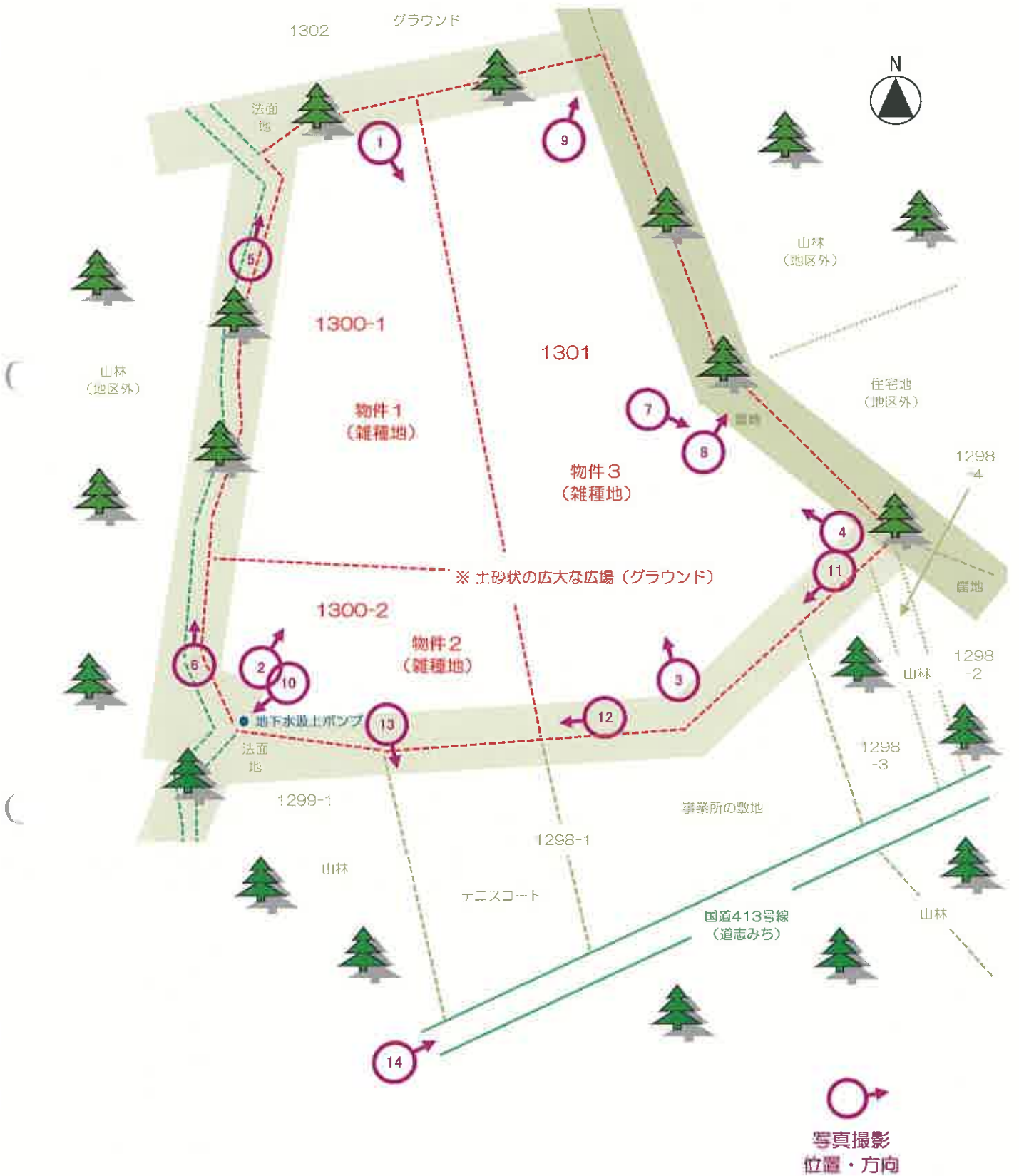
令和7年10月10日
甲府地方方法務局吉田出張所
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

土地位置概略図



【申立外の近隣地 (6筆) を表示】

1



広大な 物件1～3の広場（グラウンド）
※ 手前から はるか奥に見える事業所の法面地に架かって 物件1～3の土地

2



広大な 物件1～3の広場（グラウンド）
※ 手前から はるか奥に見える法面（山林）地に架かって 物件1～3の土地

3



広大な 物件1～3の広場（グラウンド）
※ 手前から はるか奥に見える法面（山林）地に架かって 物件1～3の土地

4



広大な 物件1～3の広場（グラウンド）
※ 手前から はるか奥に見える法面（山林）地に架かって 物件1～3の土地

5



北西側相隣状況

※ 法面（脇の窪地を含む）はおおよそ 物件1～3の土地と 隣地（1302など）に跨っていると推察される

6



南西側相隣状況

※ 法面（脇の窪地を含む）はおおよそ 物件1～3の土地と 隣の山林に跨っていると推察される

7



東側相隣状況

※ 法面（崖地）は おおよそ 物件1～3の土地と 隣地（山林・住宅地）に跨っていると推察される

8



東側崖地の状況

北東隅側の崖地の状況

9



10



南西隅の地下水汲上ポンプ

南側（左端の山林等との）相隣状況

※ フェンス脇の法面は おおよそ 物件1～3の土地と 隣地に跨っていると推察される

11



本件土地内に残置された廃車



12



南側（左側の事業所の敷地等との）相隣状況

※ フェンス脇の法面は おおよそ 物件1～3の土地と 隣地に跨っていると推察される

13



南側で隣接するテニスコート（小屋の奥・1298-1の土地内）の状況
※ テニスコートの奥に沿って 国道が伸びている

14



国道413号線（道志みち）の状況
※ 左側の山林奥が 写真13のテニスコート

令和7年(ケ)第 88号
令和7年11月4日 現地調査
令和7年12月2日 評価

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1 乃至 3)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金15,150,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,720,000円
物件2 (土地)	金2,530,000円
物件3 (土地)	金7,900,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3の各不動産について、一括売却(民事執行法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の内訳として算出した価格である。

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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
2	所在地 地積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
3	所在地 地積	物件目録記載の通り	特記事項記載の通り
特記事項			
<p>○ 本件土地の登記簿上の地目は農地（畑）であるが、現況は雑種地である。尚、農地から雑種地への転用については農地法所定の許可を受けたものではないことに留意されたい。</p> <p>○ 本件土地は、「農業振興地域の整備に関する法律（農振法）」による農用地（以下、農振法農用地という。）には指定されていない。ただし、当該土地の現況地目については、山中湖村農業委員会が農地と判断しているため、買受人は買受にあたり買受適格証明書を要する。</p> <p>○ 本件土地と隣接地の境界は不明確であるほか、位置関係・形状等についても公図と現況で一致しない。 特に、南側については、隣接地上（地番1298番1）に存する家屋番号1298番1の建物の敷地となっている可能性があり、北側についても隣接グラウンドにまで及んでいる可能性もある。</p>			

物 件 目 録

1 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来
地 番 1300番1
地 目 畑
地 積 3966平方メートル
所有者 亡A相続財産

2 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来
地 番 1300番2
地 目 畑
地 積 2128平方メートル
所有者 亡A相続財産

3 所 在 南都留郡山中湖村平野字以来
地 番 1301番
地 目 畑
地 積 6638平方メートル
所有者 亡A相続財産

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乃至3土地】

位置・交通	富士急行線「富士山」駅南東方経路約18km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% 200% — 自然公園法普通地域 山中湖村景観条例 山中湖村住環境保全指導要綱 土砂災害警戒区域（イエロー）
画地条件 (規模、形状等)	地積 : 12,732㎡ 東西 : 約130m 南北 : 約150m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦地（註1） 高低差 : — セットバック : — 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路	西側幅員約2m未舗装道路（註2）	
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。	

特 記 事 項	<p>(註1) 地勢について 本件土地は、グラウンドとして使用されていた部分については概ね平坦に整地されているが、残余の部分は法地となっている。</p> <p>(註2) 接面道路について 公図上、本件土地西側に存在する道は、現況において道路形態を確認することができない。このため、本件土地については、事実上、無道路地に準ずる土地に相当するものと認められる。さらに、出入りに使用できる公道は存在しないため、南東側国道からは隣接する民地を通過せざるをえないことに留意されたい。</p>
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【物件1乃至3一体土地】

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乃至3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	7,290	0.34	3,966	9,830,000
2	7,290	0.34	2,128	5,270,000
3	7,290	0.34	6,638	16,450,000

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
 $10,200\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/140 \approx 7,290\text{円}/\text{㎡}$

◇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	1.35(+30%)
供給処理施設	1.05(+5%)
総和	1.40(+40%)

イ 個別格差 : 画地条件

規模	0.70(-30%)
形状	0.95(-5%)
接面道路	0.70(-30%)
法面を含む	0.90(-10%)
境界不明確	0.90(-10%)
相乗積	0.38(-62%)

行政的条件 農地法 0.90(-10%)

(画地条件) (行政的条件) (個別格差率)
 $(1 - 0.62) \times (1 - 0.10) \approx 0.34 (-66\%)$

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±イ)×ウ×エ×オ
1	9,830,000			0.80	0.60	4,720,000
2	5,270,000			0.80	0.60	2,530,000
3	16,450,000			0.80	0.60	7,900,000
合 計						15,150,000

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 本件土地は買受にあたり買受適格証明書を必要とするため需要者の限定が生じる可能性があること。
- ② 市場性の劣る無道路地に準ずる土地であること。
- ③ 隣接地との境界が不明確であること。

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。

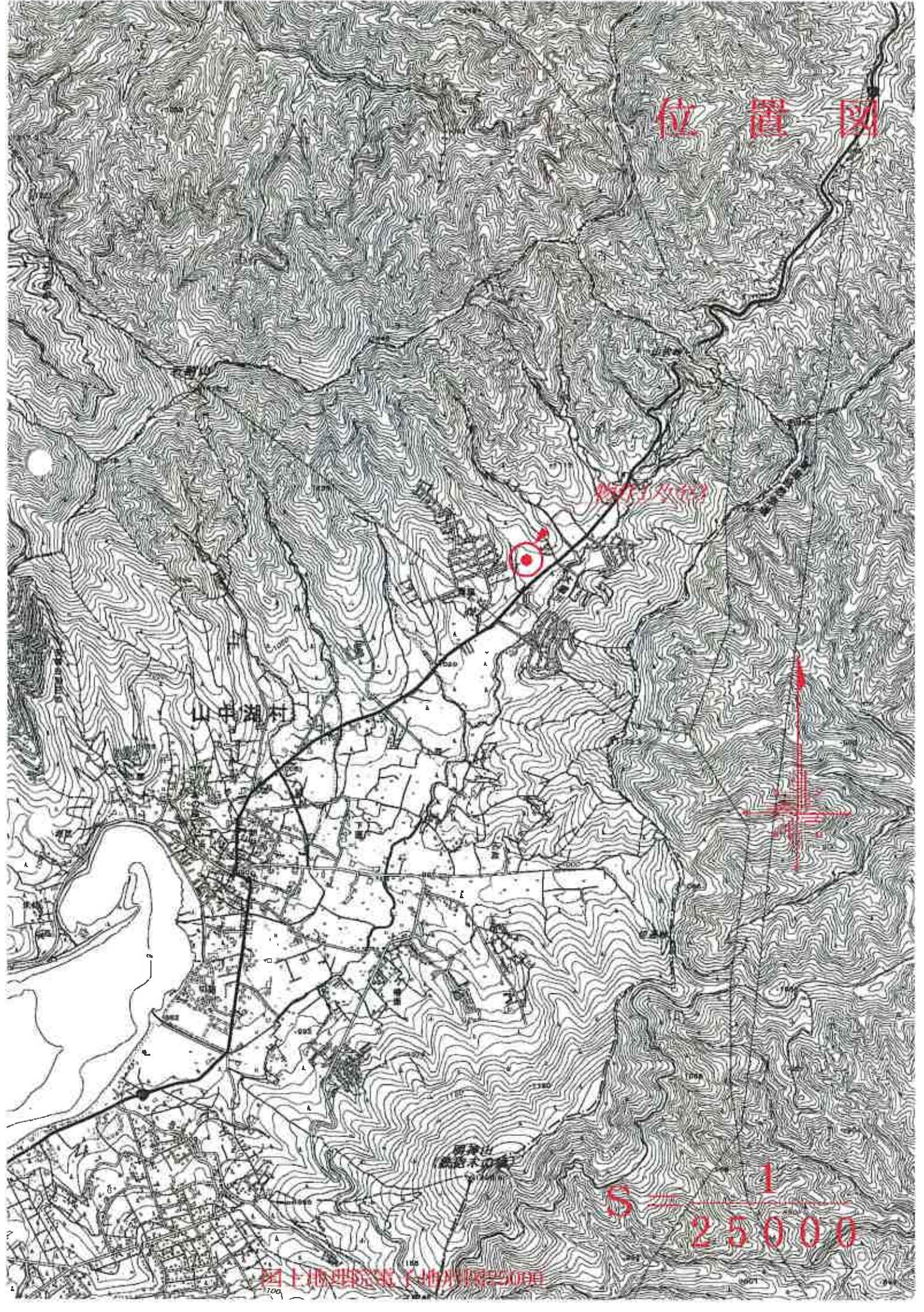
第6 参考価格資料

地価調査価格 山中湖(県)-2

所在地目録 : 南都留郡山中湖村山中字下り山263番136外
地目 : 宅地
価格 : 10,200円/m²
位置 : 富士急行線「富士山」駅12km
価格時点 : 令和7年7月1日
地積 : 1,652m²
供給処理施設 : 水道
接面道路 : 西側幅員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

位置圖



山莊

西門子

西門子

1
5 = 25000

網上地理信息電子地圖

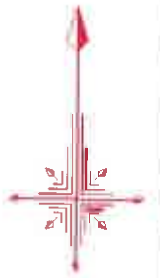
写 图 公

1302

1300-1
物件 1

1301
物件 3

1300-2
物件 2



1298-2

1298-3

1298-A

1298-1

1299-1

1268

1267

$$S = \frac{1}{1200}$$