

## 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

☆4 所 在 南都留郡山中湖村平野字関口  
地 番 251番  
地 目 畑  
地 積 1325平方メートル



## 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4】

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4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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4】

周辺隣地（地番245番を除く）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

4 所 在 南都留郡山中湖村平野字関口  
地 番 251番  
地 目 畑  
地 積 1325平方メートル



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4)

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

4 所 在 南都留郡山中湖村平野字関口

地 番 251番

地 目 畑

地 積 1325平方メートル

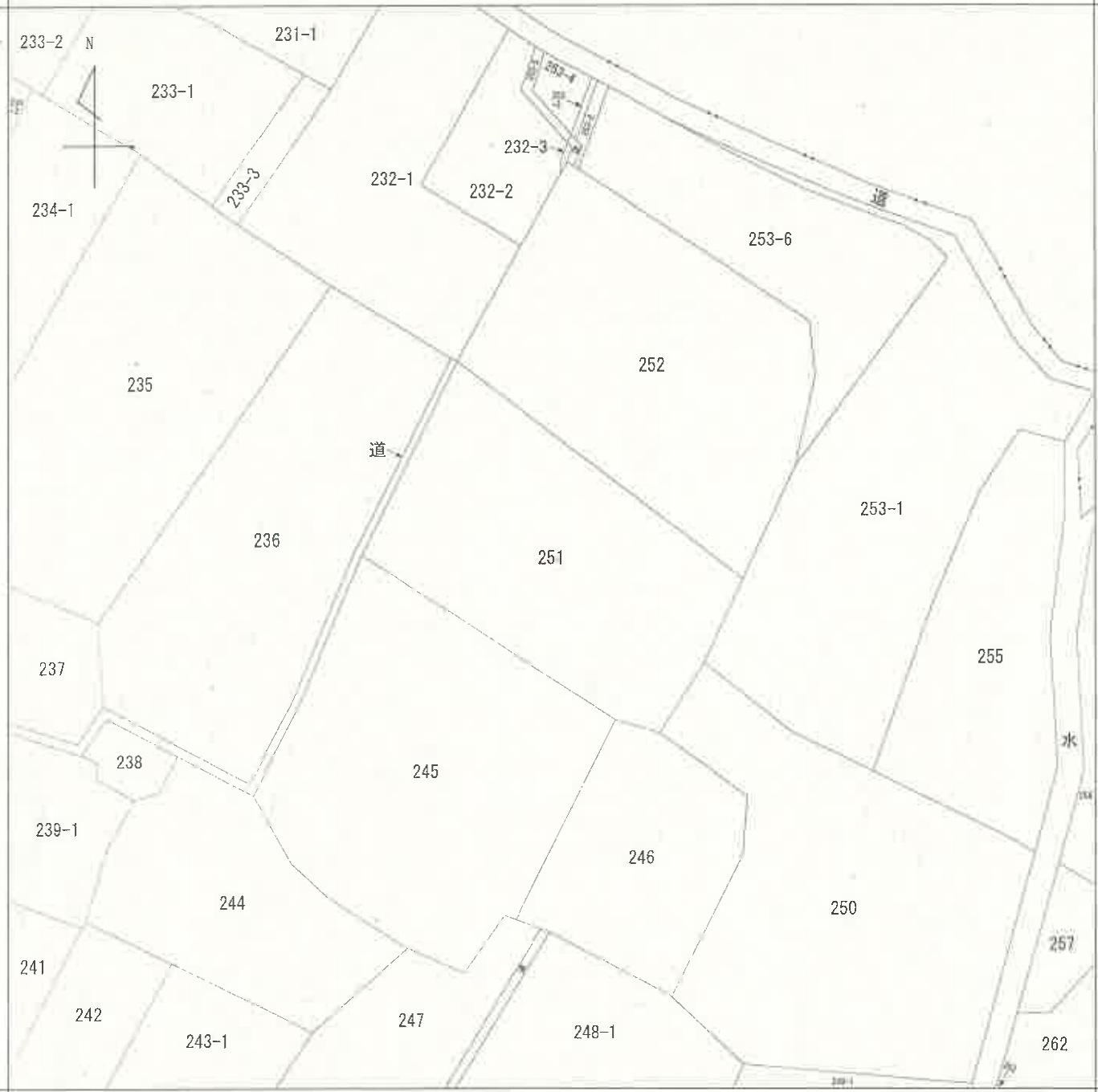
所有者 B



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233番地2 新開荘（旅館）の南東側隣地）
土地	物件 4
現況地目	農地（畑）（物件 4）
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（●B●●）が休耕畑として占有している。
その他の事項	<p>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、旅館・テニスコート等が散在している。</p> <p>2 隣地使用者からの聴取によると、本件土地は、数年前まで家庭菜園として茄子などを収穫していた模様であるが、現状は、主にススキが繁茂した休耕畑のまま放置されている。なお、土地内に雉の親子が生息している模様である。 また、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。</p> <p>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枚目に添付した、大正3年作成の「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と推察される。</p> <p>4 本件土地と周辺隣地との間の境界線も、周囲にネットが張られている南隣の畑（245）を除いては、かなり不明確である。</p> <p>5 一部に盛土がなされている箇所があるが、本件土地と周辺隣地との間は、1m程度の高低差の範囲内で、おおよそ、等高にあるものと観察した。</p> <p>6 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。 ところで、西側で接面する公図上の道については、約1m幅の土砂敷の抜道として現認できるものの、本件土地の手前で、繁茂したススキ等が遮って、行き止まりの状態にある（写真6・7）。 なお、この抜道を反対側に辿ったところ、途中で行き止まりになっており、いずれにせよ、公道への連絡には支障がある。</p> <p>7 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</p>

	答を受けた。したがって、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。										
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">地方裁判所</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">支部</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">平成</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">年( )第</td> <td style="border-left: 1px solid black;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">保管開始日</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">平成</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">年</td> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black;">月</td> <td style="border-left: 1px solid black;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
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)	<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) 11:20-11:40	甲府地方法務局 吉田出張所	登記事項証明書交付申請 (窓口)
7年10月10日 (金) 16:00-17:30	物件所在地 (1回目)	現況調査・写真撮影
7年11月4日 (火) 9:00-9:50	物件所在地 (2回目)	現況調査・写真撮影, 隣地使用者から聴取 <評価人同行>
(特記事項)  <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		



(注) 地籍に準ずる図面は、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関口				地番	251番			
出力縮	1/600	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3年7月			備付年月日(原図)				補記事項		

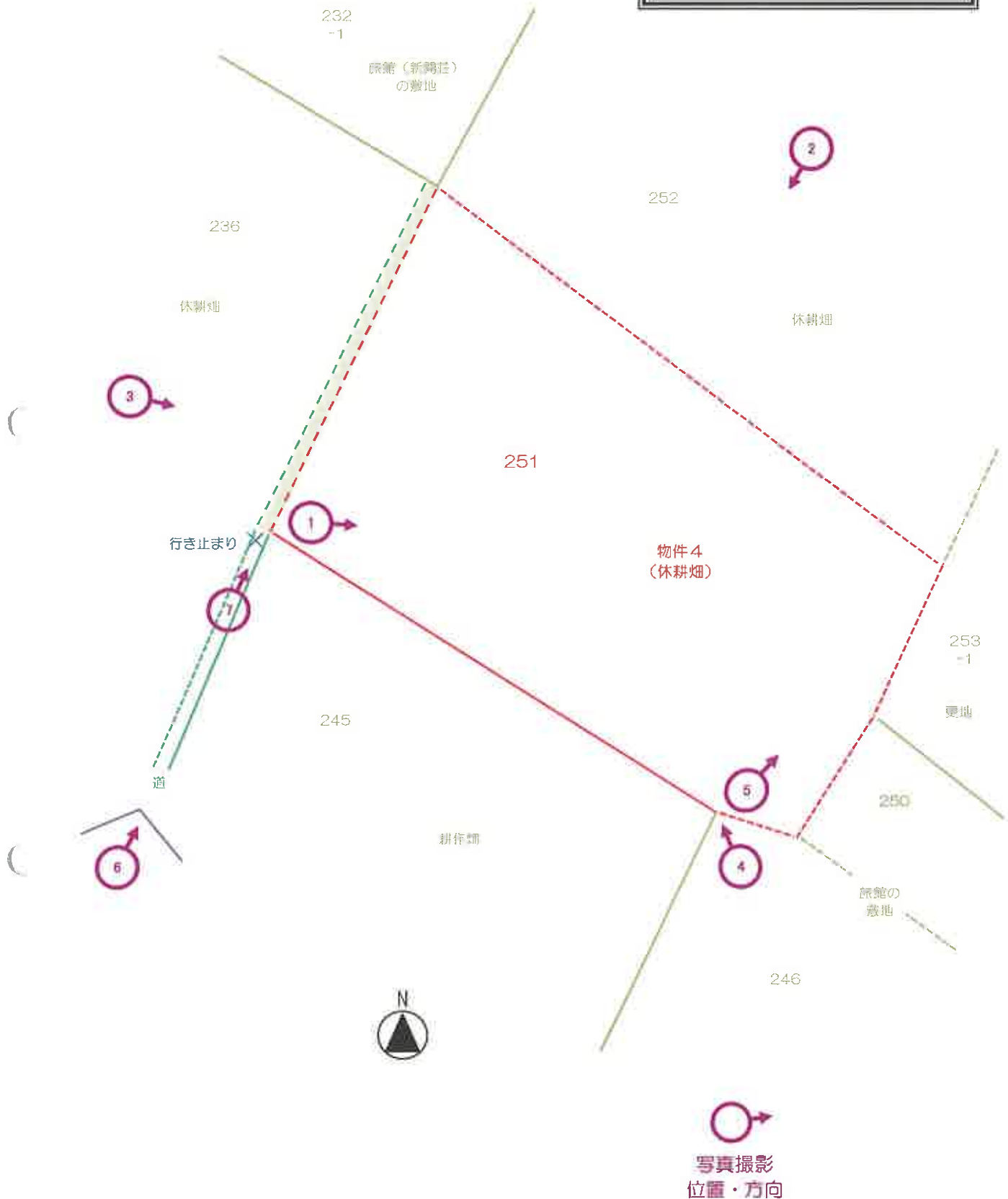
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月17日  
甲府地方務局吉田出張所  
登記官

請求番号：24-2  
(1/1)

( 4 枚目 )

土地位置概略図



【申立外の近隣地(7筆)を表示】

写真

本件土地内の状況（ススキ等が繁茂した休耕畑）

1



2



本件土地（ススキ等が繁茂した休耕畑）の北側遠景

※ 手前の平坦な休耕畑は 隣地（252）  
※ 中央の民家は 近傍地上にある

3



本件土地（ススキ等が繁茂した休耕畑）の西側近景

※ 手前の平坦な休耕畑は 隣地（236）

4



本件土地内の状況（ススキ等が繁茂した休耕畑）  
※ ネットの内側は 隣の畑（245）

5



本件土地内の状況（ススキ等が繁茂した休耕畑）  
※ 大木の手前が 隣地（253-1）との大凡の境界線と推察

6



隣接する（抜道状の）公園上の道の状況

- ※ 矢印の先が 本件土地付近
- ※ 柵の右側は 隣の畑（245）

7



（行き止まりの）公園上の道の状況（矢印の先から奥が 本件土地）

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 4)

評価人 不動産鑑定士  
小野 淳一

## 第1 評価額

番号	評価額
物件4	金2,330,000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

番号	所在等	登記	現況
4	所在地 在番 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>○ 本件土地の現況は原野状の休耕地（畑）である。</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。</p>			

物 件 目 録

4 所 在 南都留郡山中湖村平野字関口  
地 番 251番  
地 目 畑  
地 積 1325平方メートル  
所有者 B

## 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4土地】

位置・交通	富士急行線「富士山」駅南東方経路約15kmに位置する。	
付近の状況	山中湖北東岸の県道背後にある畑を中心とする農地地域である。	
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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域(非線引き) 指定なし 指定70% 指定200% 農振法農用地の指定無し 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
面地条件 (規模、形状等)	地積 : 1,325㎡ 形状 : 略長方形 高低差 : 等高 接面道路との関係 : 中間画地	
自然的条件	地勢 : 南向き緩傾斜地 日照 : 普通 水量 : 普通 土壌の肥沃度 : 普通 耕作の難易 : 普通	
接面道路の状況	北西側幅員約1m未舗装道路(註)	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
特記事項	○ 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は該当していない。  (註) 接面道路について 本件土地は、公図上、北西側で幅員約1m程度の道路に接道しているが、当該道路は道路形態が不明確で、周辺街路との系統・連続性にも劣る。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### 【物件4土地】

取引事例等から比準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4土地の土地価格を以下の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
4	5,000	0.65	1,325	4,310,000

#### ア 標準画地価格（取引事例等からの比準）

周辺における取引事例等を勘案し、近隣地域において幅員約4m程度の舗装公道に接面する一耕地規模500㎡程度の農地の標準価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：交通接近条件 街路整備 0.90（－10%）

画地条件 管理の程度 0.80（－20%）

境界不明確※ 0.90（－10%）

相乗積 0.72（－28%）

$$\begin{array}{ccc} \text{(交通接近条件)} & \text{(画地条件)} & \text{(個別格差)} \\ (1 - 0.10) & \times & (1 - 0.28) & \times & 0.65 \end{array}$$

#### ※ 境界不明確について

本件土地については、隣接地との境界のみならず、位置関係及び形状についても公図と現況で必ずしも一致していないことを考慮して上記の通り査定した。

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、必要に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。

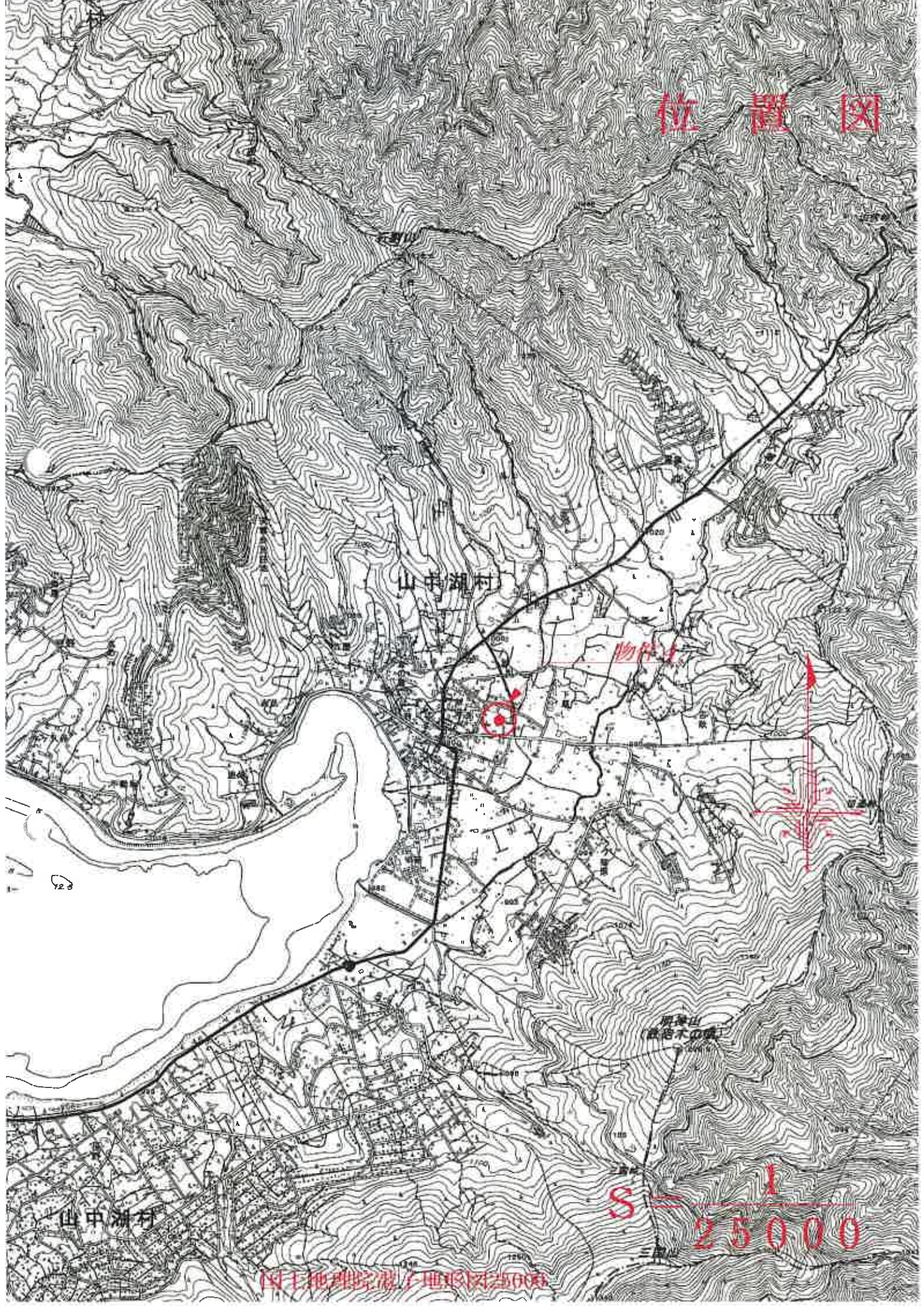
### ① 評価額

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
4	4,310,000			0.90	0.60	2,330,000

- ウ 占有減価修正 : 必要ない。
- エ 市場性修正 : 本件土地は買受に当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を考慮して上記の通り査定した。
- 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。

以 上

# 位置図



山中湖村

物件

原野山  
(標高不明)

1/25000

図1 地理院電子地形図25000

# 公 圖 寫

