

## 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 5月 7日 午前 8時30分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 5月22日 午前 9時30分から 令和 8年 5月26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

7 所 在 南都留郡山中湖村平野字吉政  
地 番 678番14  
地 目 原野  
地 積 2522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7】

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7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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7】

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

7 所 在 南都留郡山中湖村平野字吉政  
地 番 678番14  
地 目 原野  
地 積 2522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7)

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

7 所 在 南都留郡山中湖村平野字吉政  
地 番 678番14  
地 目 原野  
地 積 2522平方メートル

所有者 株式会社雅美

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし（県道山北山中湖線のうちの、山中湖村側の終点近傍地・グリーンヒルズニューみなみ第1グラウンドの東側隣地）
土地	物件 7
現況地目	原野（物件 7）
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（株式会社雅美）が原野（更地）として占有している。
その他の事項	<p>1 山中湖東畔から約2.5km東側の、神奈川県（山北町）との県境近傍にあり、北・東・南の三方から丘陵が迫る扇状地域にある。なお、本件物件の西側方面には、県道に沿って、多くのグラウンド・テニスコート等が広がっている。</p> <p>2 概ね土砂敷の広大な平坦地である本件土地は、現状、特段の用に供されずに放置されたままになっている。また、本件土地内に、看板等、第三者が占有する外形は現認できなかった。 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 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つて、現況と公図（旧土地台帳付属地図）とでは、形状が一致していないものと観察した。</p> <p>4 本件土地は、西側で、住居表示欄中のグラウンドに隣接（写真6）し、北側と北東角で、太陽光発電所に隣接（写真3～5）している。 なお、これら施設との間に張り巡らされたフェンスや、その外郭の石積付近が、本件土地とおおよその境界に当たるものと推察されるが、境界線自体は判然としていない。</p> <p>5 本件土地が南側で接するとされる公図上の道は、大方、道（通）路としては現認できず、外観上は、本件土地・南側隣地（680-2）・東側隣地（678-19）と併せて、土砂敷の原野を一体で構成している（写真2・5など）。</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

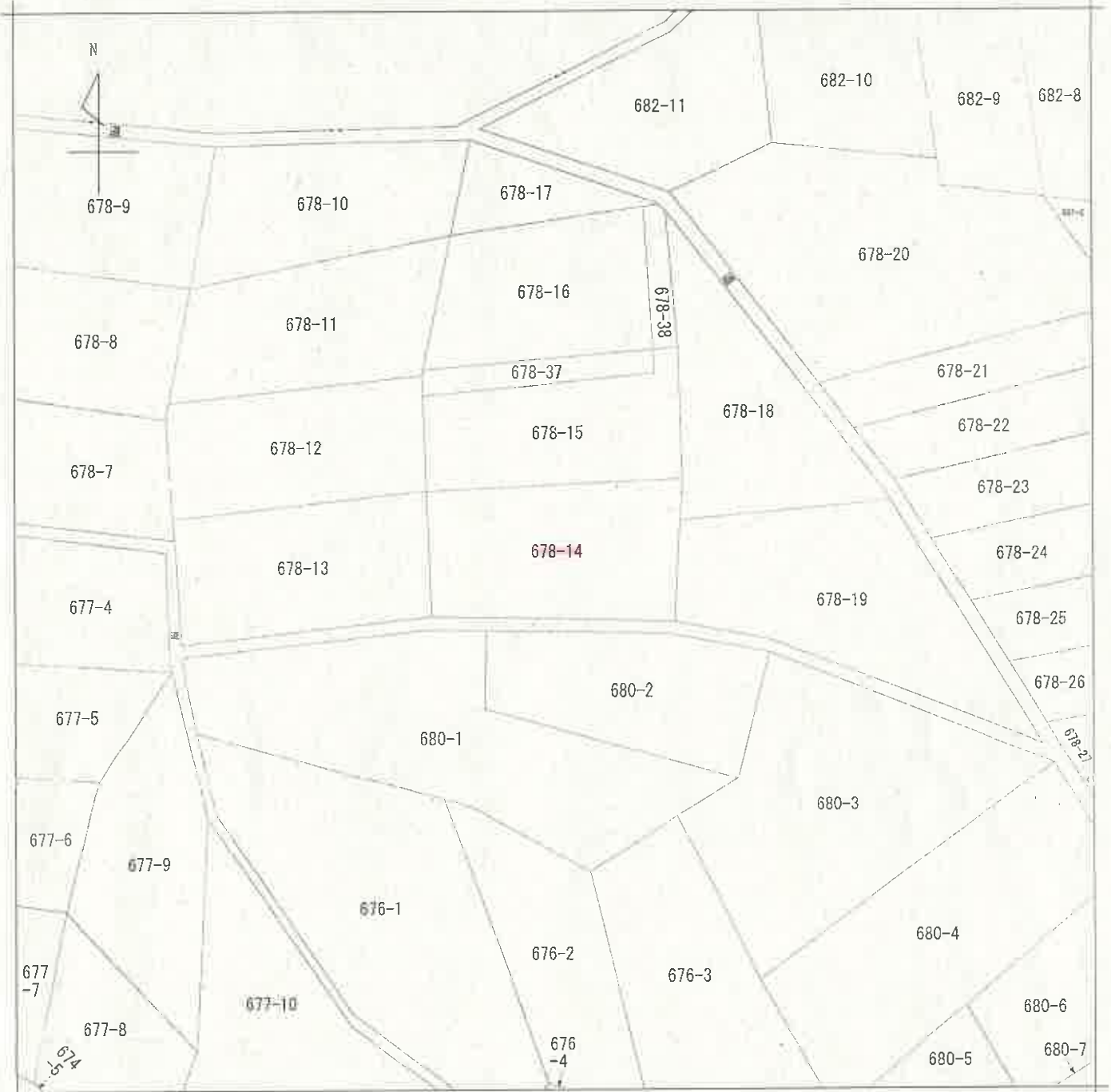
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月27日（月） ： - ：	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10月27日（月） 13：00-13：50	物件所在地 （1回目）	現地確認・写真撮影
7年11月4日（火） 13：00-14：20	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。
  
-

678-28



(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吉政			地番	678番14		
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				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。

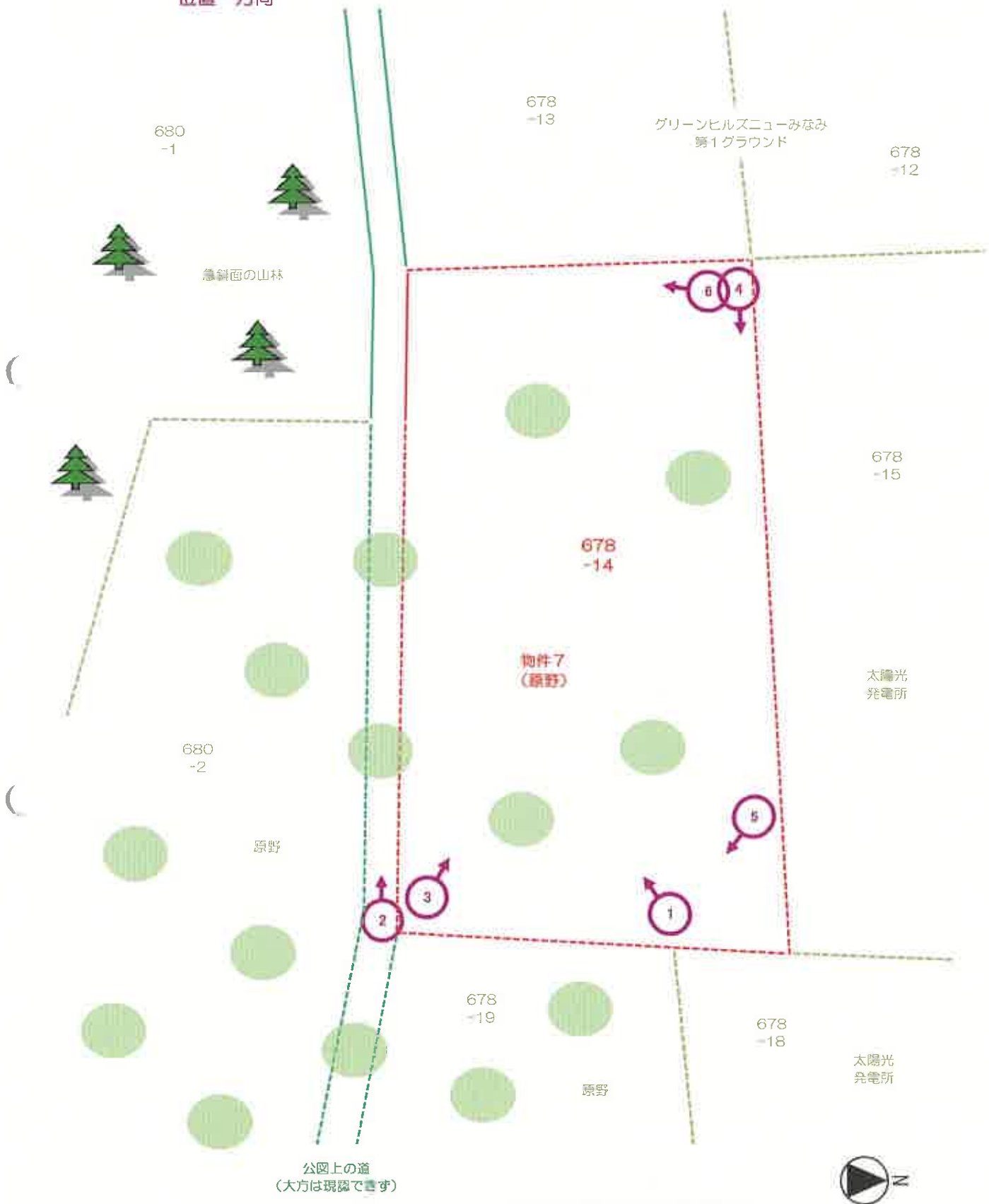
令和7年9月17日  
甲府地方法務局吉田出張所  
登記官

請求番号：24-5  
(1/1)

( 4 枚目 )

# 土地位置概略図

写真撮影  
位置・方向



【申立外の近隣地（7筆）を表示】

1



土砂敷の広大な 本件原野（一部に隣地も含む）の全景

2



隣接するとされるが 現認はできない 公図上の道（概ね黄線付近と推察）  
※ 黄線より右方向の原野が本件土地で 左方向の原野が隣地（680-2）

3



本件原野の全景  
※ 右奥は太陽光発電所（678-15）

4



本件原野の全景  
※ 左端と左奥は太陽光発電所（678-15・678-18）

5



東側境界付近の状況

※ 左端は 太陽光発電所 (678-18)  
※ 奥は 本件土地と 外観上一体となった原野 (678-19・680-2)

6



西側境界付近の状況

※ 右側の法面上は グラウンド (678-13)

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 7 )

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7	金3,400,000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
7	所在地 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"><li>○ 本件土地と周辺土地の境界は不明確である。</li><li>○ 公図上、本件土地の南側には道が存在しているが、現況は道路形態を確認することはできない。</li></ul>			

物 件 目 録

7 所 在 南都留郡山中湖村平野字吉政  
地 番 678番14  
地 目 原野  
地 積 2522平方メートル  
所有者 株式会社雅美

## 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7土地】

位置・交通	富士急行線「富士山」駅南東方約17kmに位置する。	
付近の状況	標高1,000m前後、山中湖東岸の山裾にある原野・山林を中心に太陽光発電施設・グラウンド等も見られる林地地域である。	
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 森林法 自然公園法 保安林 開発許可 その他の規制	都市計画区域（非線引き） 用途無指定 地域森林計画対象民有林の指定無し 自然公園法普通地域 指定無し — 山中湖村住環境保全指導要綱 山中湖村景観条例
画地条件 (規模、形状等)	地積：2,522㎡ 間口：約68m 奥行：約36m 形状：略長方形 高低差：接面道路と等高 接面道路との関係：中間画地	
自然的条件	気温・乾湿：普通 標高：標高約1,000m前後 傾斜：平坦地 斜面の位置：山麓	
道路条件及び交通接近条件等	接面道路：幅員約3m未舗装道路※ 搬出条件：上記道路に接面する。 交通接近条件：「平野」バス停東方約2km（直線距離）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
立木	灌木・雑草等を中心とする。	
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は該当していない。 ※接面道路について 公図上、本件土地の南側には道が存在しているが、現況は道路形態を確認することはできない。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### 【物件7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7土地の土地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ
7	2,500	0.90	2,522	5,670,000

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3mの未舗装道路に接面する一施業規模3,000㎡程度のリゾート化の影響を受けた原野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 0.95（－5%）  
画地条件 境界不明確 0.95（－5%）

（交通接近条件） （画地条件） （個別格差）  
 $(1 - 0.05) \times (1 - 0.05) \times 0.90 = 0.90$ （－10%）

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
7	5,670,000			1.00	0.60	3,400,000

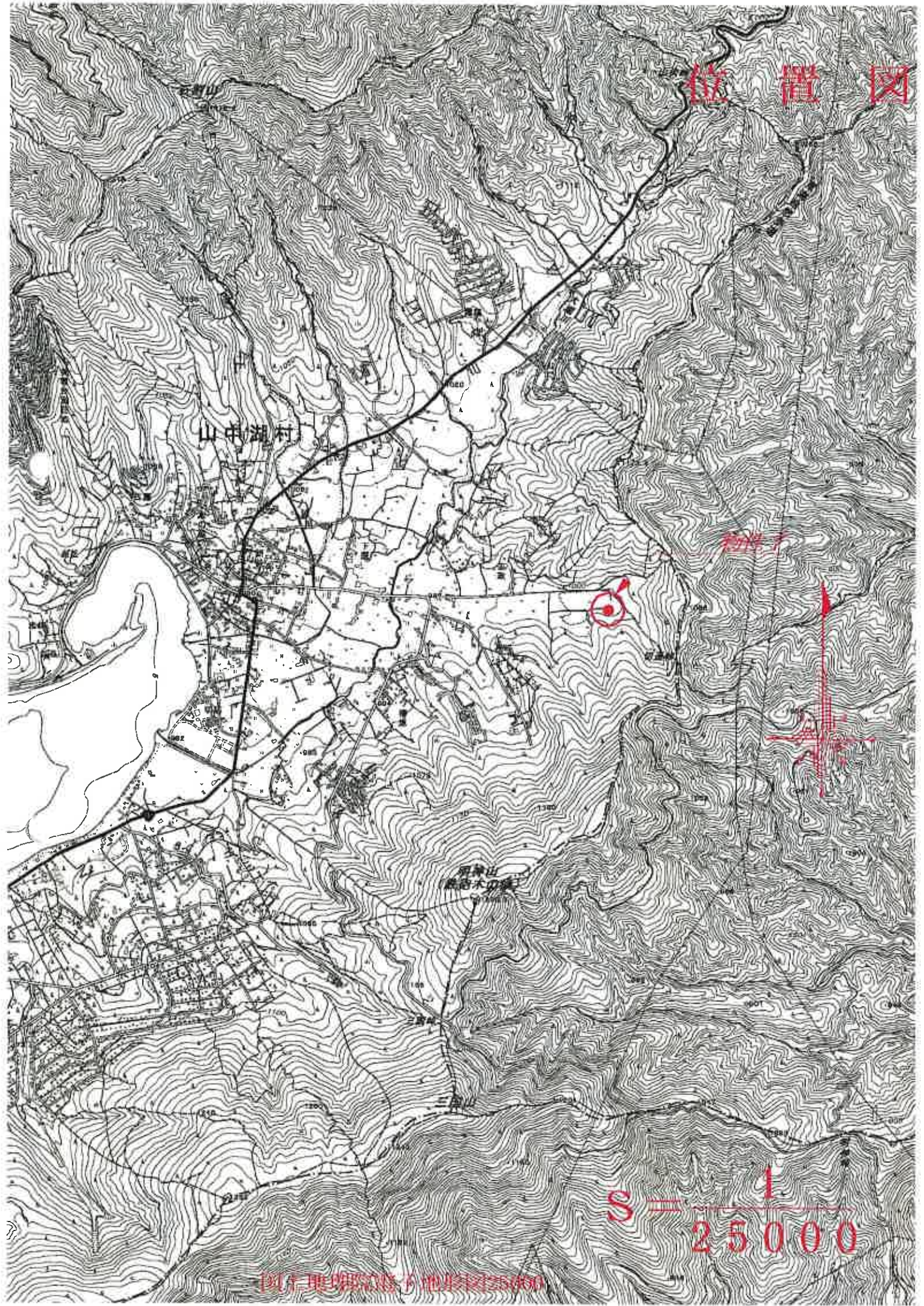
- ウ 占有減価修正 : 必要ない。
- エ 市場性修正 : 必要ない。
- オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

### 3 立木の評価

地内には市場価値を認めることの可能な立木は存在しないため、上記評価額をもって本件評価額とするのが妥当と判断した。

以 上

# 位置図



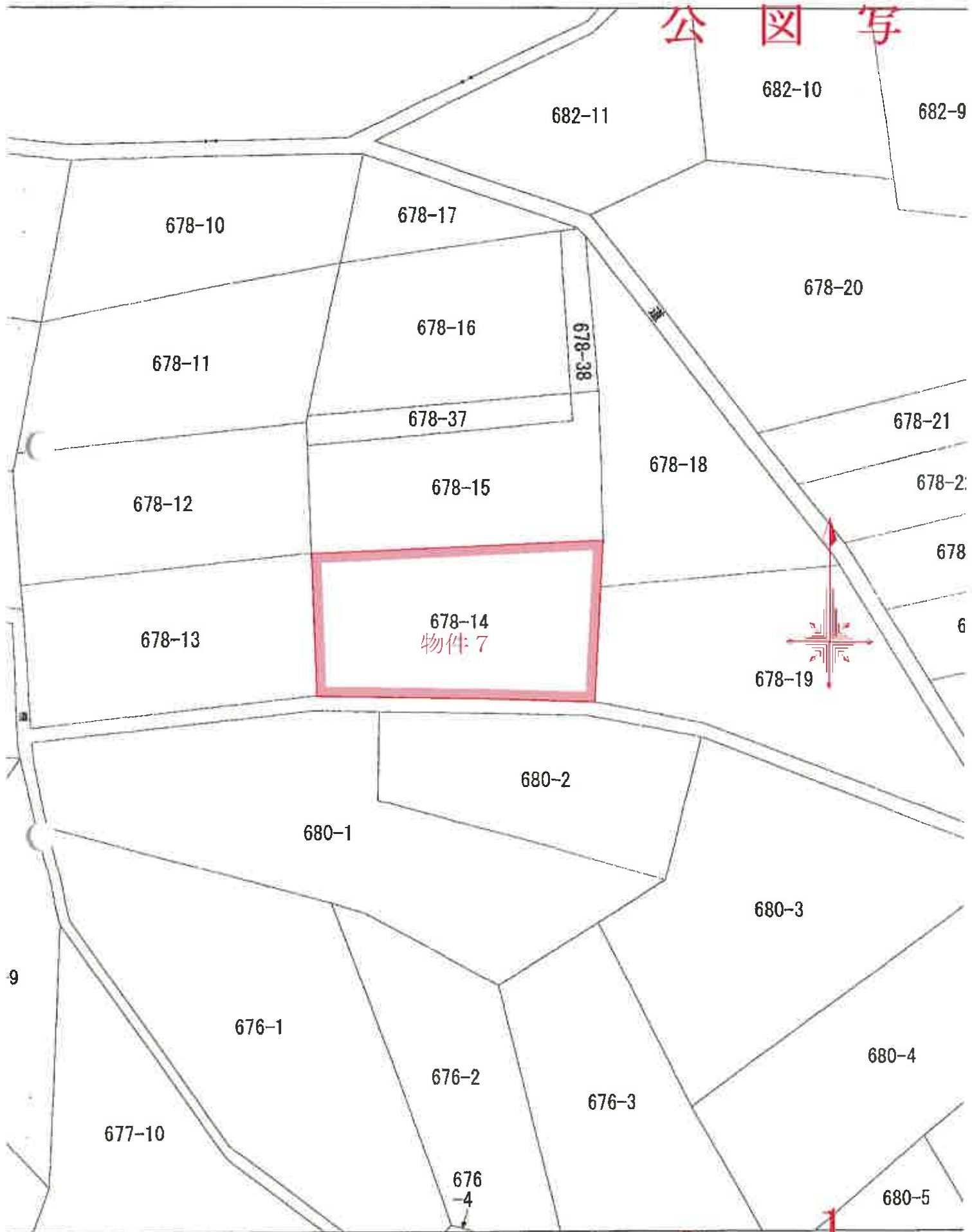
山中湖村

須賀山  
熊野木の城

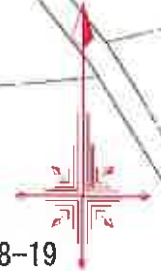
S =  $\frac{1}{25000}$

国土地理院縮小地形図25000

公 圖 寫



678-14  
物件 7



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