

## 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

10 所 在 南都留郡山中湖村平野字中ノ砂  
地 番 1575番  
地 目 山林  
地 積 1034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10】

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10】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

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10】

隣地（地番1578番、1576番、1573番及び1574番1）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

10 所 在 南都留郡山中湖村平野字中ノ砂  
地 番 1575番  
地 目 山林  
地 積 1034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10）

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

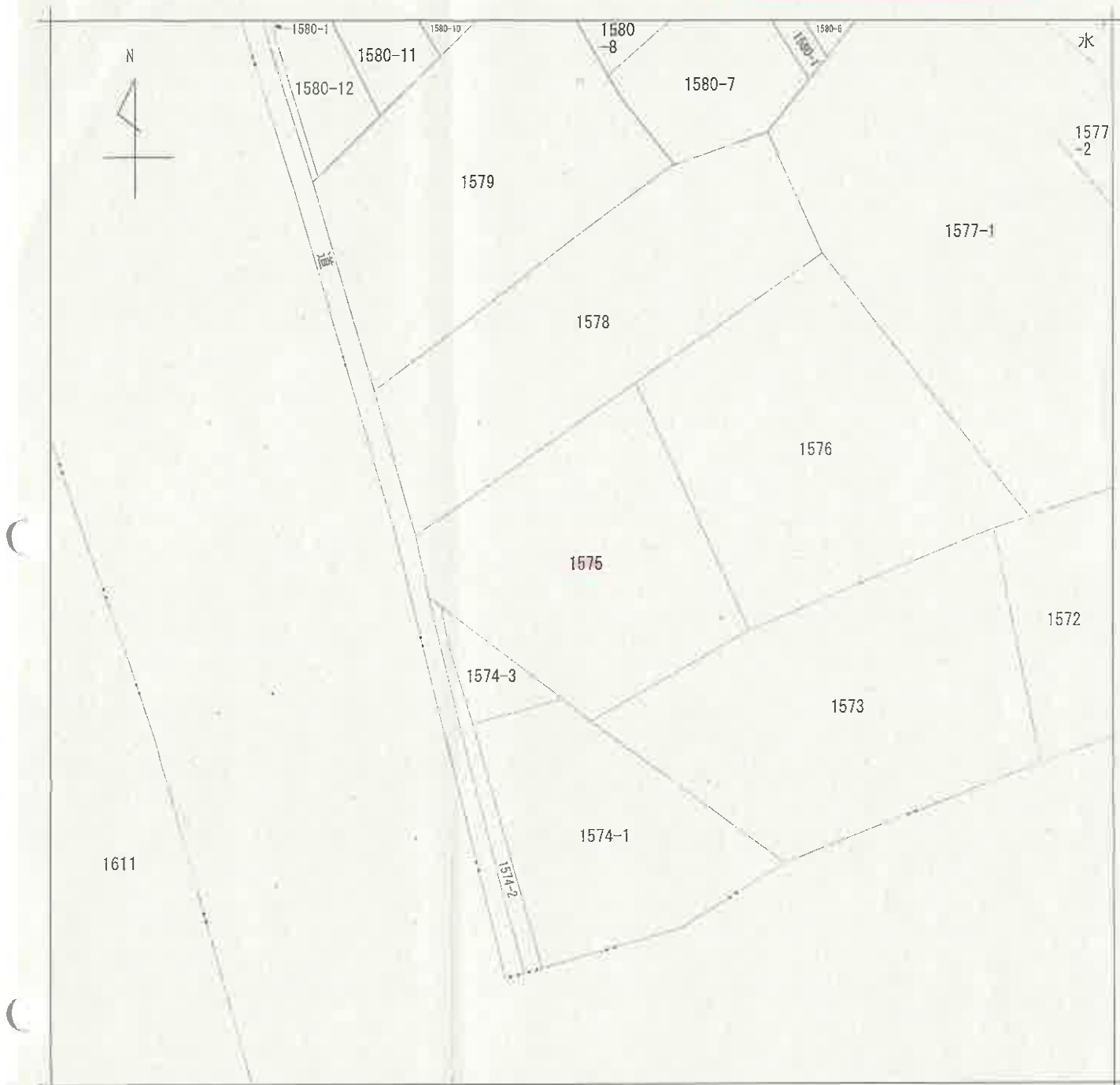
10 所 在 南都留郡山中湖村平野字中ノ砂  
地 番 1575番  
地 目 山林  
地 積 1034平方メートル  
所有者 株式会社雅美

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし（山中湖村平野1582番地 ダイヤ山中湖山荘から約100m南方の山林地・本件山林の隣の道沿いにポンプ室あり）
土地	物件 10
現況地目	■山林（物件 10） □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（株式会社雅美） □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	<p>1 山中湖東畔から北東側方向に1km弱ほどの位置にある山裾に存する。近傍の大方は山林や原野であるが、テニスコートや別荘地等も存する。</p> <p>2 本件土地には、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。</p> <p>3 本件土地と北側隣地（1578）は、外観上一体となっており、マツ等の高木が密立した、概ね平坦な原生林となっており、両土地間の境界関係は不明確である（写真10）。</p> <p>4 山中湖村が登記上所有する南側隣地（1574-3）上には、ポンプ室が建築されており、公共の用に供されている模様である。なお、本件土地との境界付近には、コンクリート基礎が構築されており、境界関係は明瞭である（写真2）。</p> <p>5 東側隣地（1576）（低）は、宿泊施設のテニスコートとして利用されている。なお、本件土地（高）との境界付近は、約3mの高低差の法面となっており、境界線自体が外観上は判然としないが、設置されていた目標物（杭）を抛り所とすると、この法面は、概ね同隣地側に広がっているものと推察される（写真6・8・9）。</p> <p>6 その余の南側隣地である、概ね更地状の原野（1573・1574-1）と本件土地との間にも、約1～3mの高低差の法面が存する。この法面に係る境界関係については、現地調査では判然としなかった（写真4・5）。</p> <p>7 簡易計測の結果、本件土地の西端については、約2mの幅で現道に提供されている（土地位置概略図を参照）。</p> <p>8 概ね平坦な本件土地は、前述の法面が介在する隣地以外のその余の隣地とは概ね等高の現況にあるものと認めた。</p>

	<p>9 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、旧土地台帳附属地図が法務局に備え付けられている。</p> <p>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、現況と地図とでおおよそ合致しているものと認めた。</p>												
執行官保管の 仮 処 分	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></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 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17日 (金) : - :	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27日 (月) 15:00-15:50	物件所在地 (1回目)	現地確認・写真撮影
7年11月4日 (火) 16:00-17:20	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)  <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"/>		

1577-3



(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中ノ砂				地番	1575番			
出力尺	1/600	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  
甲府地方法務局吉田出張所  
登記官

請求番号：24-7  
(1/1)

( 4 枚目 )



1



本件山林の道路側全景

2



隣地（1574-3・ポンプ室の敷地等）との境界の状況

3



接道状況

※ 本件土地のうち 約2mの幅で 現道に提供されている

4



南角境界付近の状況

※ 奥の更地は 隣の原野 (1573・1574-1)

5



隣地（1573・更地状の原野）との境界付近の状況

6



東角境界付近の状況

7



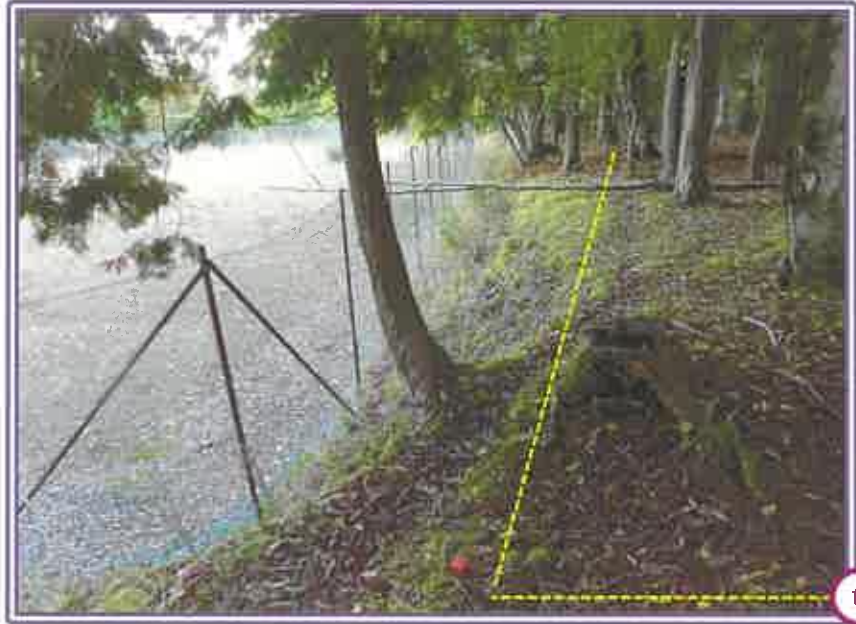
本件山林内の状況  
※ 奥が 前面道路（写真1～3） 方向

8



本件山林内の状況  
※ 右端は 隣接するテニスコート（1576）

9



10

北角境界付近の状況  
※ 黄色線の内側が 概ね 本件山林内

10



本件山林と 外観上一体となった 北側山林（1578）との境界付近の状況  
※ 黄色線の左側が 概ね 本件山林内

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 0 )

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10	金3,650,000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
10	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>○ 本件土地の西側一部（約20㎡）は、林道の敷地として提供されている。</li></ul>			

物 件 目 録

10 所 在 南都留郡山中湖村平野字中ノ砂  
地 番 1575番  
地 目 山林  
地 積 1034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10土地】

位置・交通	富士急行線「富士山」駅南東方約16kmに位置する。	
付近の状況	標高1,000m前後、山中湖北東岸の山裾にある雑木林を中心とする宅地化（リゾート化）の影響を受けた林地地域である。	
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有り 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：1,034㎡ 間口：約9m 奥行：約39m 形状：不整形 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6.6m舗装林道 搬出条件：上記道路に接面する。 交通接近条件：「石割山ハイキングコース入口」 バス停北方約580m（道路距離）	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載の通り。	
立木	マツ等の雑木を中心とする。	
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。	

特 記 事 項	<p>※接面道路について 本件土地の西側接面道路は幅員約6.6mの舗装林道（林道：平野23号線）であるが、本件土地の一部（約20㎡）が当該林道の一部として使用されている。</p> <p>※供給処理施設について 本件土地は、山中湖村所有のポンプ室に隣接するものの、前面道路に上下水道本管は埋設されてい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10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10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
10	7,000	0.84	1,034	6,080,000

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6.6mの舗装林道に接面する一施業規模1,000㎡程度のリゾート化の影響を受けた林地の標準価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差：	画地条件	境界不明確	0.95（-5%）
		形状	0.90（-10%）
		道路提供部分	0.98（-2%）
		相乗積	0.84（-16%）

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
10	6,080,000			1.00	0.60	3,650,000

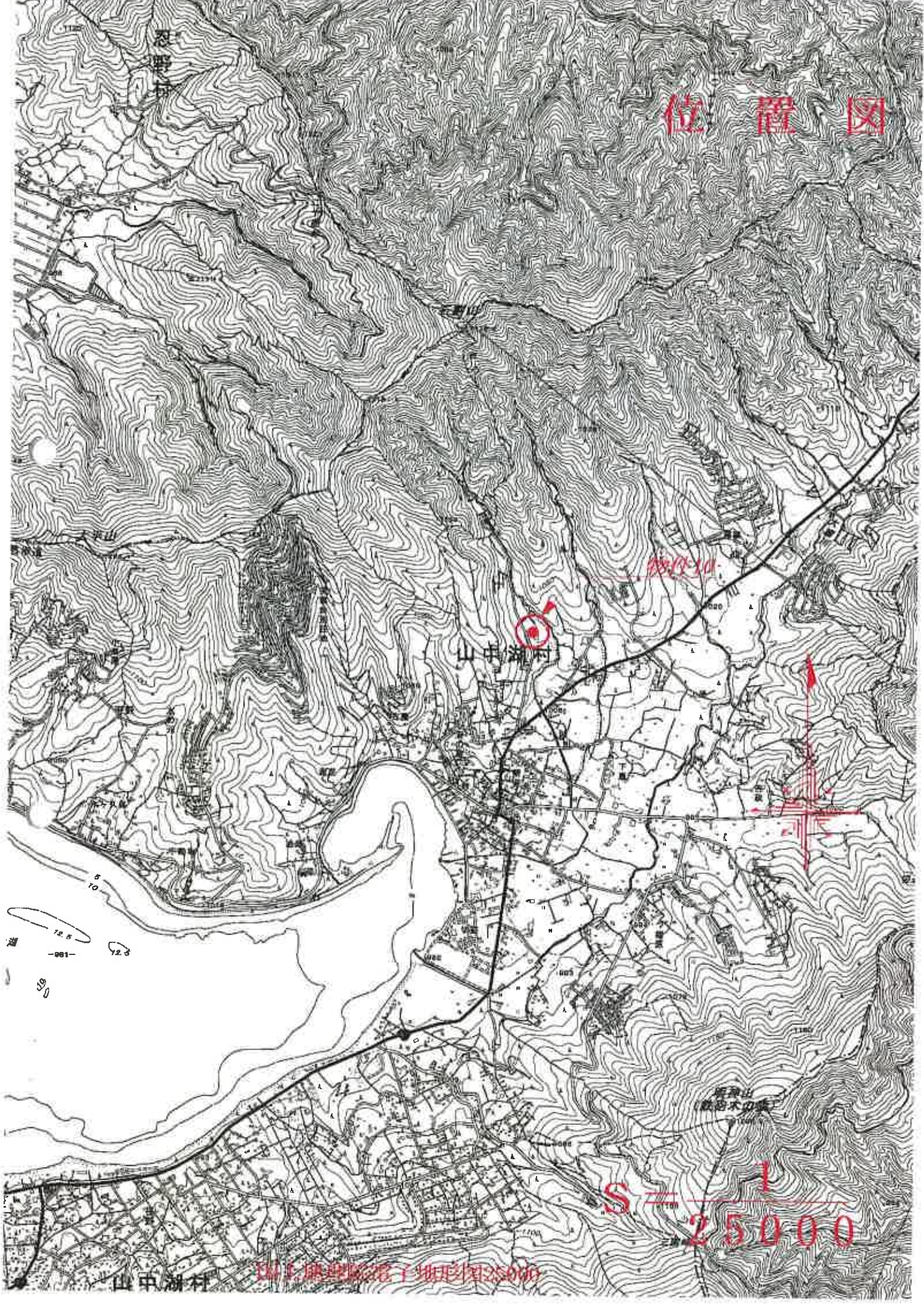
- ウ 占有減価修正 : 必要ない。
- エ 市場性修正 : 必要ない。
- オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

### 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

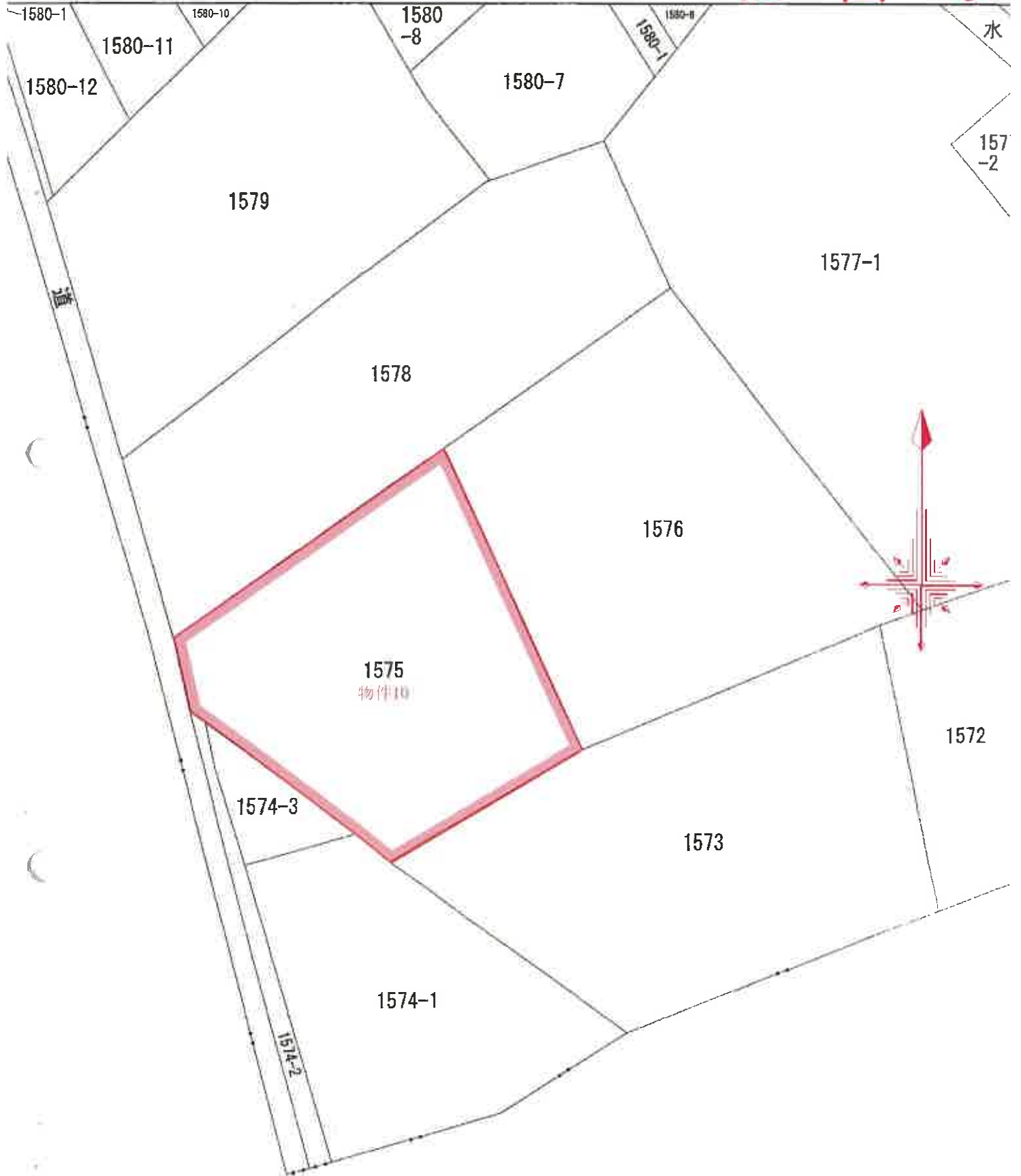
# 位置图



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

山中湖村 国土院地形電子地形図25000

公 圖 寫



$$S = \frac{1}{600}$$