

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

- | | | |
|---|------|---------------|
| 8 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字中尾 |
| | 地 番 | 1719番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 282平方メートル |
| 9 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字中尾 |
| | 地 番 | 1720番2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 266平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 原野 |



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8, 9】

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8, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9】

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8, 9】

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

- 8 所 在 南都留郡山中湖村平野字中尾
地 番 1719番2
地 目 山林
地 積 282平方メートル
- 9 所 在 南都留郡山中湖村平野字中尾
地 番 1720番2
地 目 山林
地 積 266平方メートル
(現況)
地 目 原野



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8・9)

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

8 所 在 南都留郡山中湖村平野字中尾
地 番 1719番2
地 目 山林
地 積 282平方メートル

所有者 株式会社雅美

9 所 在 南都留郡山中湖村平野字中尾
地 番 1720番2
地 目 山林
地 積 266平方メートル

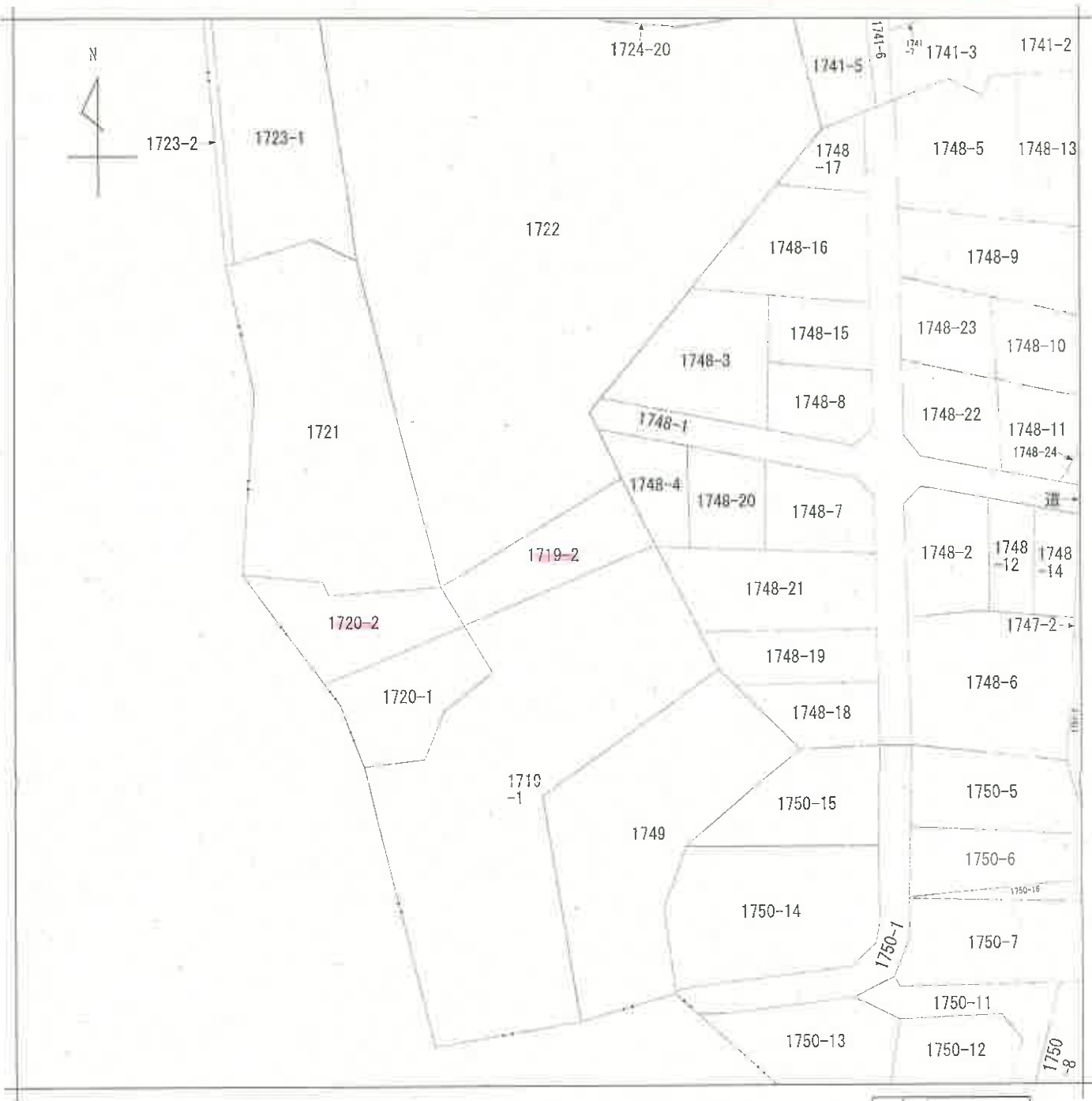
所有者 株式会社雅美

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	なし（うぐいす台別荘地（D-1・D-2地区）の西側近傍地）
土地	物件 8・9
現況地目	■山林（物件 8） ■原野（物件 9） □（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・原野 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500mほどの位置にある。近傍には、うぐいす台別荘地やテニスコート等が存するが、本件土地の近隣には、未造成の山林・原野が残っている現況にある。</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」欄のとおりに認定した。</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、旧土地台帳附属地図が法務局に備え付けられている。 本件物件と周辺隣地との境界は、かなり不明確であって、簡易計測の結果、これらの土地の位置関係・形状も、現況と地図とで相違している。</p> <p>4 現道に面する物件9の土地は、ススキ等が生えた原野状の更地である（写真1・2）。なお、隣接する現道（写真8）は幅員約2mの林道にすぎない。</p> <p>5 物件8の土地と南側隣地（1719-1・1720-1）は、外観上は一体となった、マツ等の高木が密立した山林である（写真3・4）。 本件山林については、概ね、東側方向から西側方向に向かって（約5～10度程度の）下方傾斜を視認した。 なお、北側隣地（1721・1722）も山林ではあるが、本件物件との境界付近に、高低差1～3m程度の法面（写真7）が介在しており、物件8の山林とは明らかに樹相が異なっている（写真5）。</p> <p>6 物件8の山林（低）・物件9の原野（高）間の境界付近は、高低差1m程度の法面となっている（写真6）。</p> <p>7 主に、物件8・9の土地間の境界付近と、物件8の山林と隣の山林間に介在する法面付近に、ガレキや産業廃棄物等が散乱している（写真6・7）。</p>

執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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17日 (金) : - :	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申請 (窓口)
7年10月27日 (月) 14:00-14:50	物件所在地 (1回目)	現地確認・写真撮影
7年11月4日 (火) 14:30-15:50	物件所在地 (2回目)	現況調査・写真撮影 隣地居住者から聴取 <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 _____ を立ち合わせ、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"/>		

A3判をA4判に縮小



(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尾				地番	1719番2			
出力縮尺	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
甲府地方法務局吉田出張所
登記官

請求番号：24-6
(1/1)

(4 枚目)

1



(ススキ等が生えた) 物件9の原野の近景
※ 右側は 隣接する山林 (1720-1)

2



(ススキ等が生えた) 物件9の原野の近景
※ 法面の奥は 隣接する (樹相の異なる) 山林 (1721)

3



物件8の山林の全観
※ 奥が 物件9の原野

4



物件8の山林内（手前）の状況
※ 奥は 本件山林と 外観上一体となった山林（1719-1）

5



【参考】物件8の山林とは樹相の異なる隣の山林（1722）

6



物件8・9の土地間付近の法面（約1mの高低差）の状況

- ※ 奥が物件9の原野
- ※ ガレキ等が散乱している

本件山林と隣の（樹相の異なる）山林（1722）との境界付近の法面（約1~3mの高低差）の状況

- ※ 左側が 物件8の山林で 右側が 隣の山林
- ※ ガレキ等が散乱している

7



8



接道状況

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8及び9)

評価人 不動産鑑定士
小野 淳一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 8 (土地)	金 3 5 0 , 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 3 3 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件8及び物件9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
8	所在地 地積	物件目録記載の通り	左記の通り
9	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			
<ul style="list-style-type: none"> ○ 本件土地と周辺土地の境界は不明確であるほか、公図と現況が必ずしも一致していない。 ○ 物件9土地の現況地目は原野である。 ○ 本件土地には、ガレキや産業廃棄物等が散乱している。 			

物 件 目 録

8 所 在 南都留郡山中湖村平野字中尾
地 番 1719番2
地 目 山林
地 積 282平方メートル
所有者 株式会社雅美

9 所 在 南都留郡山中湖村平野字中尾
地 番 1720番2
地 目 山林
地 積 266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8及び9一体土地】

位置・交通	富士急行線「富士山」駅南東方約15.5km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 土砂災害警戒区域（イエローゾーン） 山中湖村景観条例
画地条件 (規模、形状等)	地積：548㎡ 間口：約19m 奥行：約52m 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：西向き傾斜地 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2m舗装村道 搬出条件：上記道路に接面する。 交通接近条件：「平野」バス停北方約600m（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	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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

【物件8及び9一体土地】

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8及び9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
8	3,000	0.77	282	650,000
9	3,000	0.77	266	610,000

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2mの舗装村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山林の標準価格を上記の通り査定した。

イ 個別格差	自然的条件	傾斜等	0.90（-10%）
	画地条件	形状	0.90（-10%）
		境界不明確	0.95（-5%）
		相乗積	0.86（-14%）

$$\begin{array}{l}
 \text{(自然的条件)} \quad \text{(画地条件)} \quad \text{(個別格差率)} \\
 (1 - 0.10) \times (1 - 0.14) \quad \doteq \quad 0.77 \text{ (-23\%)}
 \end{array}$$

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
8	650,000			0.90	0.60	350,000
9	610,000			0.90	0.60	330,000
合 計						680,000

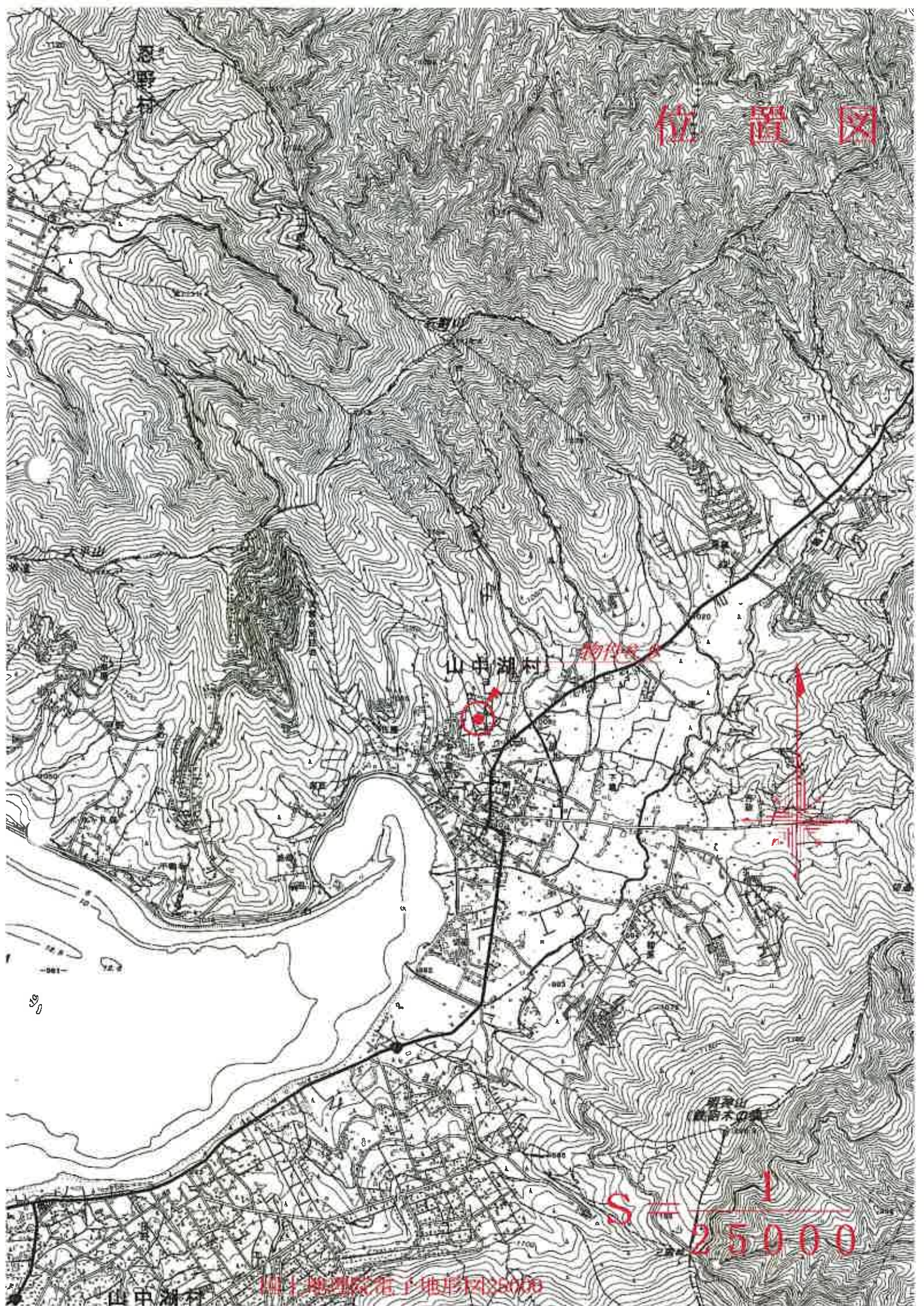
- ウ 占有減価修正 : 必要ない。
 エ 市場性修正 : 地内に散乱しているガレキ・産業廃棄物等の撤去費用等を考慮して上記の通り査定した。
 オ 競売市場修正 : 不動産競売市場の特殊性を考慮して▲40%と査定した。

3 立木の評価

地内に存する立木は、雑木等が殆どであるため、搬出費用等を考慮すると立木については市場価値が無いものと判断した。
 このため、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

物付家

新築山
（熊谷木の森）

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

山中湖村

国土地理院電子地形図25000

公 圖 寫

