

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月19日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹 内 大 輔

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 9月 3日 午前 8時30分から<br>令和 8年 9月10日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8年 9月17日 午前10時00分<br>場 所 甲府地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8年10月 8日 午前10時00分<br>場 所 甲府地方裁判所民事部執行係                                                                               |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8年 9月18日 午前 9時30分から<br>令和 8年 9月25日 午後 4時30分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>8月19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

- |   |   |   |                |
|---|---|---|----------------|
| 2 | 所 | 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
|   | 地 | 番 | 506番115        |
|   | 地 | 目 | 山林             |
|   | 地 | 積 | 594平方メートル      |
| 3 | 所 | 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
|   | 地 | 番 | 506番581        |
|   | 地 | 目 | 山林             |
|   | 地 | 積 | 595平方メートル      |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 竹 内 大 輔

---

---

1 不動産の表示

【物件番号2, 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2, 3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 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

なし

《 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、関係者の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

- |   |     |                |
|---|-----|----------------|
| 2 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
|   | 地 番 | 506 番 115      |
|   | 地 目 | 山林             |
|   | 地 積 | 594 平方メートル     |
| 3 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
|   | 地 番 | 506 番 581      |
|   | 地 目 | 山林             |
|   | 地 積 | 595 平方メートル     |



\*1074\*

令和7年（ケ）第93号

令和7年11月14日 受理

令和8年 1月13日 提出

# 現況調査報告書

(物件2・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

2 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰  
地 番 506 番 115  
地 目 山林  
地 積 594 平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

3 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰  
地 番 506 番 581  
地 目 山林  
地 積 595 平方メートル

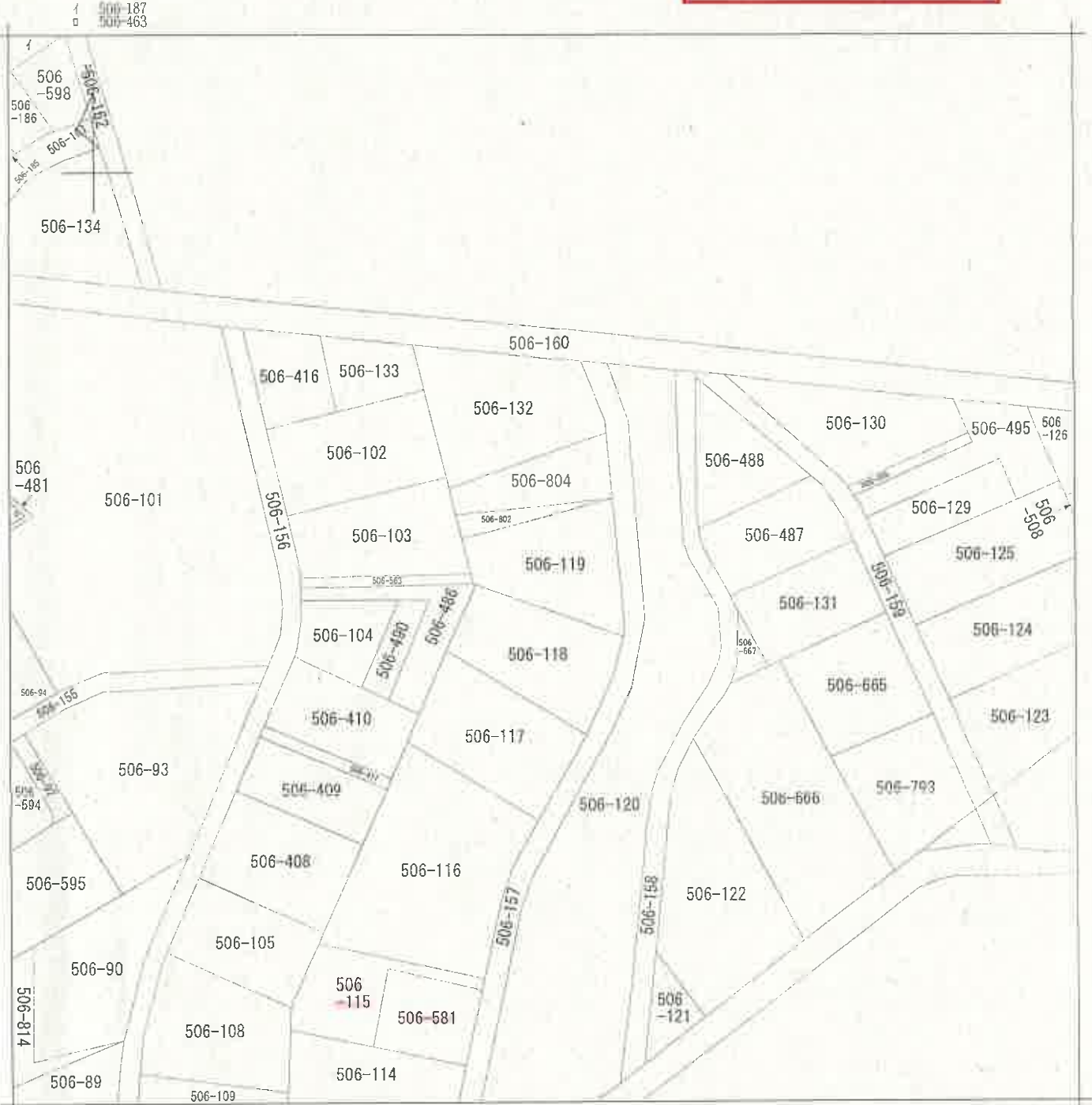
所有者 山中湖不動産株式会社

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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５０６番地１１３（旧）ＴＢＣ山中湖ハウスの北側近傍地）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 土 地                  | 物件 ２・３                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 現 況 地 目              | ■山林（物件 ２・３） □原野（物件 ） □                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 形 状                  | （おおよそ）土地位置概略図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | ■土地所有者（山中湖不動産株式会社） □その他の者<br>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 山中湖南東畔から６００ｍほど離れた位置にあり、近傍には別荘や山荘等が存するが、本件物件の近隣には、未造成の山林・原野が多く残り、鹿の姿なども見かける現況にある。</p> <p>２ カラマツなどを含む雑木林である本件物件内には、看板等の占有外形は現認できなかったが、関係人の陳述や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 本件山林は、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。<br/>ただし、簡易計測の結果、本件山林と周辺隣地との位置関係・形状は、おおよそ同図面のとおりであることを現認した。</p> <p>４ 本件両土地は、一体となった山林・原野であり、両土地間の境界線は、外観上は判然としていない。</p> <p>５ 本件両土地（一体地）の外周には、木柵や丸太などが打ち込まれており、大凡の境界関係は把握できる。</p> <p>６ 土砂敷の東側現況通路（５０６－１５７・写真７）は、富士急行株式会社が登記上所有する山林である。本件山林に面する現路幅員は５ｍ前後で、概ね南北方向に約２５０ｍ（直線距離）にわたっており、両端で公道に接している。</p> <p>７ 本件両土地（高）のうち、東側現況通路（低）脇は、２～３ｍほどの高低差の傾斜地である（写真６・７）。また、その余の大方は、起伏箇所が散見されるものの、おおよそ平坦である。</p> <p>８ 現況通路の更に東側には、この通路に沿って、広大な窪地（沢筋）が広がっており、付近には堰堤も構築されている（写真８）。なお、この窪地も、富士急行株式会社が登記上所有する山林である。</p> |

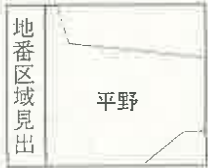
|                 |                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 執行官保管の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある         [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日 ] |
| 建 物<br>(目的外建物)  | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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                                                                                                      |

| 関係人の陳述等             |                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                       |
| ●A●●<br>(所有者法人の代表者) | 本件山林は、債務者兼所有者である当社（山中湖不動産株式会社）が、<br>現状有姿のまま保有しています。<br>もちろん、本件山林は賃貸借にも供されていません。 |

| 調 査 の 経 過                 |                 |                      |
|---------------------------|-----------------|----------------------|
| 調 査 の 日 時                 | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等          |
| 7年11月25日（火）<br>9：15－9：20  | 当庁執行官室          | 登記情報取得請求（電子申請）       |
| 7年11月27日（木）<br>9：00－10：20 | 物件所在地<br>（1回目）  | 現況調査・写真撮影            |
| 7年12月4日（木）<br>14：10－14：20 | 債務者会社の<br>本店所在地 | 占有状況等確認<br>●A●●と面談   |
| 7年12月17日（水）<br>9：00－9：30  | 物件所在地<br>（2回目）  | 現況調査・写真撮影<br>＜評価人同行＞ |
| (特記事項) なし                 |                 |                      |



(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 分     | 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |         |  |                   | 地 番 506番119     |              |               |  |
| 出 力 縮 小 尺 寸 | 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 記 項       |  |

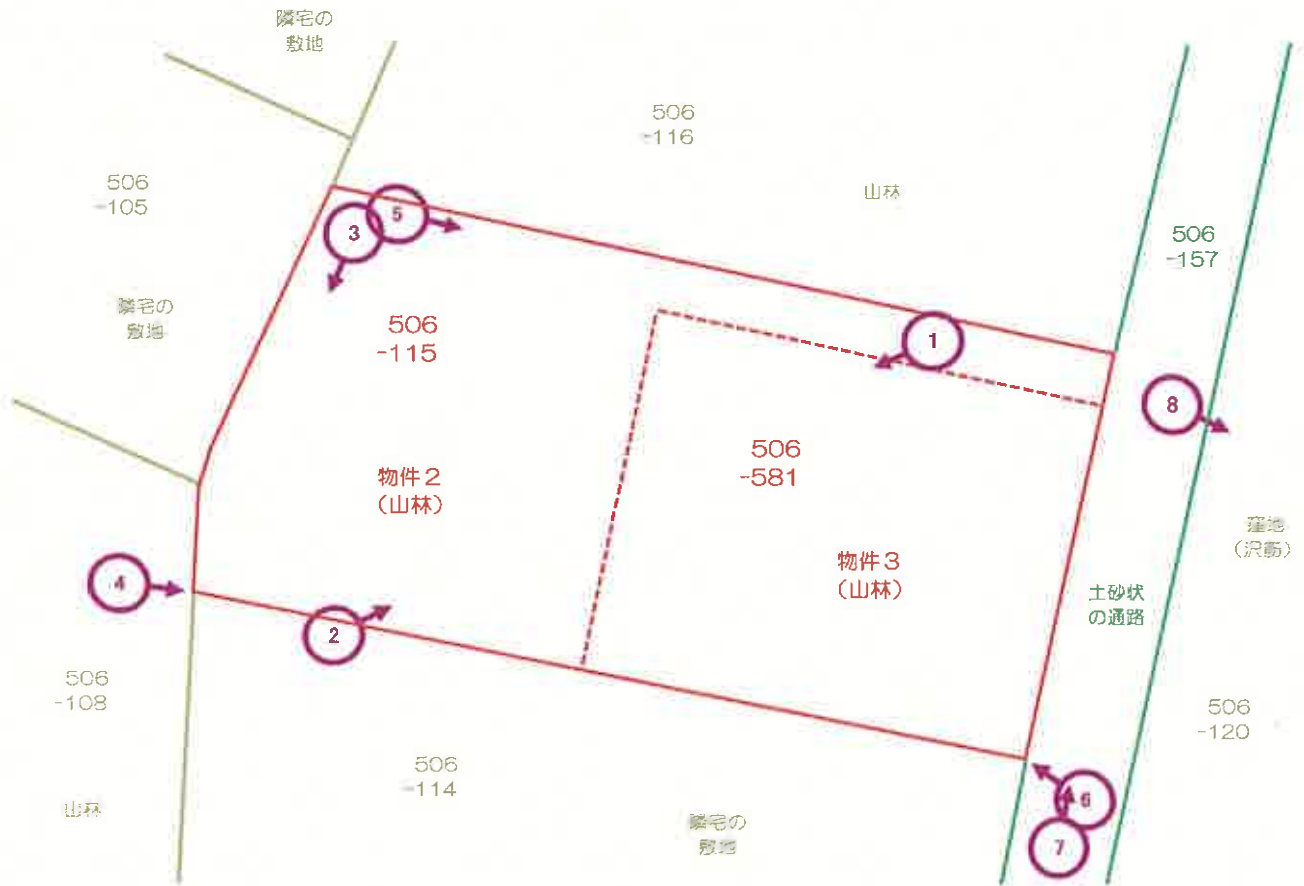
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月1日  
甲府地方法務局吉田出張所  
請求番号：18-2  
(1/1)

登記官

2025.10.1  
3

# 土地位置概略図



写真撮影  
位置・方向



【申立外の近隣地（6筆）を表示】

1



本件山林内の状況

2



本件山林内の状況

相隣状況（右側の木柵が 西側境界付近）

3

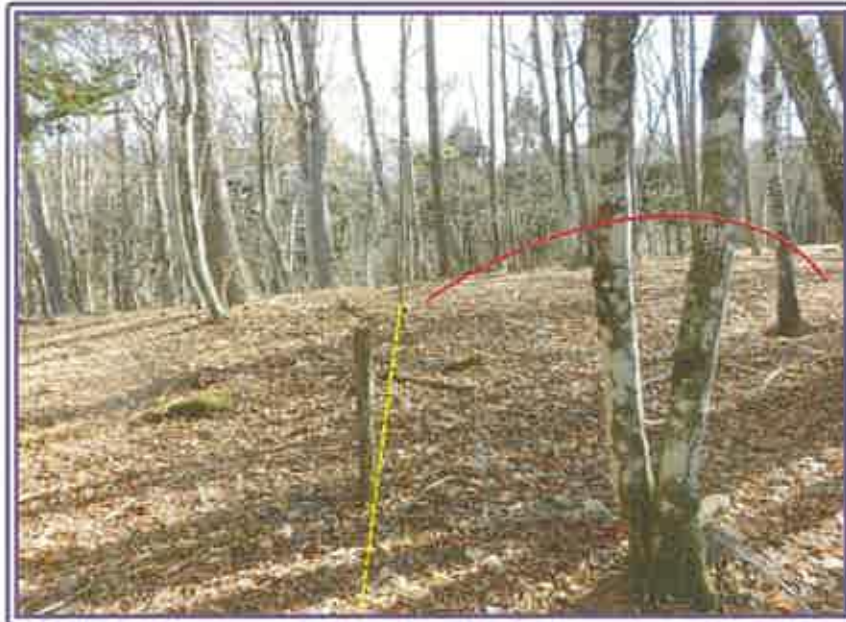


4



相隣状況（中央の丸太が 南隣境界付近）

5



相隣状況（中央の丸太が 北側境界付近）

6



7

相隣状況（南東角境界付近）

7



東側で接面する現況通路（506-157 / 通路の右側は 沢筋のある窪地）

8



沢筋（堰堤）のある窪地

令和 7年（ケ）第 93号  
令和 7年12月17日 現地調査  
令和 8年 2月19日 評 価  
（甲（競）第25221-2号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書  
（物件 2 ・ 物件 3 ）

評価人 不動産鑑定士  
窪 田 修

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |                |
|----------------|----------------|
| 金 8, 230, 000円 |                |
| 内 訳 価 格        |                |
| 物件2（土地）        | 金 4, 110, 000円 |
| 物件3（土地）        | 金 4, 120, 000円 |

- ① 一括価格は、物件2及び物件3の各不動産について、一括売却（民事執行法第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、民事執行法第58条第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。
- ⑤ 価格決定の基準とすべき日（価格時点）は、現地調査の日とする。
- ⑥ 物件2及び物件3を一体利用することを前提とし、以下「一体地」という。

### 第3 目的物件

| 番号                                                                                                                             | 所在等        | 登 記        | 現 況        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| 2                                                                                                                              | 所在地<br>地目積 | 物件目録記載のとおり | 特記事項記載のとおり |
| 3                                                                                                                              | 所在地<br>地目積 | 物件目録記載のとおり | 特記事項記載のとおり |
| 特記事項                                                                                                                           |            |            |            |
| <p>○ 物件2及び物件3の占有関係等については、「現況調査報告書」記載のとおり。</p> <p>○ 物件2及び物件3の登記地目は「山林」で、現況も樹木が散在するが、別荘地域内にあって、現在は別荘用の建物が建築されていない状況にある土地である。</p> |            |            |            |

## 物 件 目 録

- |   |     |                |
|---|-----|----------------|
| 2 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
|   | 地 番 | 506番115        |
|   | 地 目 | 山林             |
|   | 地 積 | 594平方メートル      |
| 3 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
|   | 地 番 | 506番581        |
|   | 地 目 | 山林             |
|   | 地 積 | 595平方メートル      |



\*22\*

#### 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2, 3）

|                                                                 |                                                                                                                                                                       |                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 私鉄富士急行線「富士山」駅の南東方経路約14.5kmに所在する。                                                                                                                                      |                                                                         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 山中湖の南東側、湖畔に近い別荘地域で、個人の別荘や保養所・ペンション等が混在する。                                                                                                                             |                                                                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他                                                                                                             | 都市計画区域(非線引き)<br>未指定地域<br>指定 70%<br>指定 200%<br>ない。<br>自然公園法(国立公園第3種特別地域) |
| 画 地 条 件<br>(規模, 形状等)                                            | 一体地<br>規模 : 1,189m <sup>2</sup><br>間口 : 約25m<br>奥行 : 約50m<br>形状 : 略長方形地<br>地勢 : 平坦<br>接面道路との関係: 中間画地                                                                  |                                                                         |
| 接 面 道 路                                                         | 東側が幅員約5mの未舗装私道(建築基準法第42条第1項第3号該当道路)に約2m～約3m高く接面する。                                                                                                                    |                                                                         |
| 土 地 の 利 用 状 況<br>及び隣地の状況等                                       | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                                                      |                                                                         |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 水 道 : ある。<br>ガス配管 : ない。<br>下 水 道 : ない。                                                                                                                                |                                                                         |
| 特 記 事 項                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況はカラマツ等が自生し、雑草が繁茂する状況で、未利用の更地状態にある。</li> <li>・既述の通り、一体地は東側道路とは高低差を持って接面するが、その西側は概ね平坦である。</li> <li>・一体地の境界は不明確である。</li> </ul> |                                                                         |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件2, 3 (土地)

公示価格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を乗じ、地積、市場性修正を乗じて、一体地の更地価格を求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 更地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|----------------|--------------------------|
| 2        | 13,400               | 0.86          | 594            | 1.00           | 6,850,000                |
| 3        | 13,400               | 0.86          | 595            | 1.00           | 6,860,000                |

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)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $13,900\text{円/㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/105 = 13,400\text{円/㎡}$

◇時点修正 : 月率+0.25%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 街路条件(道路の舗装の状態+5%)

イ 個別格差 : 一体地

画地条件(道路との接面状況▼5% 整地を要する▼10%) (相乗積)

ウ 地積 : 登記記載の地積。

エ 市場性修正 : 必要ない。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 市場<br>性修<br>正<br>ウ | 競売<br>市場<br>修正<br>エ | 占有<br>減価<br>修正<br>オ | 評価額<br><br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| 2        | 6,850,000                    |                                 | 1.00               | 0.60                | 1.00                | 4,110,000                     |
| 3        | 6,860,000                    |                                 | 1.00               | 0.60                | 1.00                | 4,120,000                     |
| 一括価格（合計） |                              |                                 |                    |                     |                     | 8,230,000                     |

ウ 市場性修正 : 必要ない。

エ 競売市場修正 : ▼40%

オ 占有減価修正 : 必要ない。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 山中湖(県)-1

所 在：南都留郡山中湖村平野字向切詰506番228

地 目：宅地

価 格：13,900円/㎡

位 置：富士急行線「富士山」駅の南東方経路約14km

価 格 時 点：令和 7年7月1日

地 積：1,190㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側が幅員約5.7mの舗装私道に接面

用途指定等：都市計画区域(非線引き)、用途未指定、指定建蔽率70%、指定容積率  
200%、国立公園第3種特別地域

地域の概要：湖畔近くの別荘、保養所、ペンション等が混在する別荘地域

以 上

富士急行線日産線

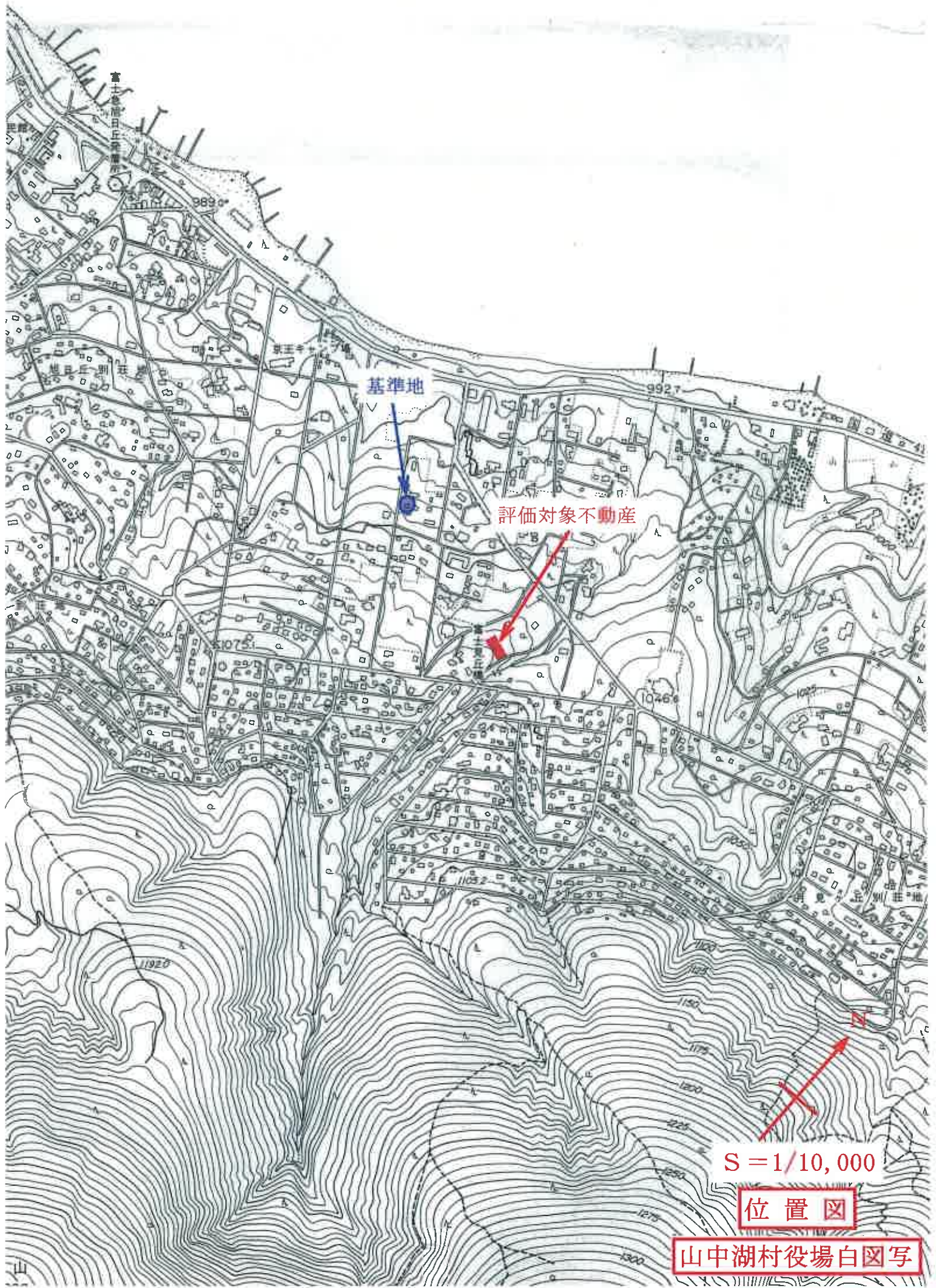
基準地

評価対象不動産

S = 1/10,000

位置図

山中湖村役場白図写





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。

|    |        |                |                     |    |          |    |         |   |
|----|--------|----------------|---------------------|----|----------|----|---------|---|
| 求分 | 所在     | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |                     |    |          | 地番 | 506番119 | N |
| 力尺 | 1/1200 | 精度             | 座標系又は<br>番号又は<br>記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | IE      |   |
| 成日 |        |                | 備付<br>年月日<br>(原図)   |    |          | 補記 |         |   |

S = 1/1200  
公図写

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。