

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 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 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 9 月 18 日 午前 9 時 30 分から 令和 8 年 9 月 25 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 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

4 所 在 南都留郡山中湖村山中字南大道端

地 番 340番5

地 目 原野

地 積 319平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 B 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

共有者 山中湖不動産株式会社 持分3分の1

5 所 在 南都留郡山中湖村山中字南大道端

地 番 340番53

地 目 原野

地 積 325平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 B 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

共有者 山中湖不動産株式会社 持分3分の1

6 所 在 南都留郡山中湖村山中字南大道端

地 番 340番54

地 目 原野

地 積 325平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 山林

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 D 持分 3 分の 1

共有者 山中湖不動産株式会社 持分 3 分の 1



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 4～6】

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 4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4～6】

本件共有者山中湖不動産株式会社が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4～6】

隣地（地番 3 4 0 番 4 2，3 4 0 番 4）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

4 所 在 南都留郡山中湖村山中字南大道端
地 番 340 番 5
地 目 原野
地 積 319 平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 D 持分 3 分の 1

共有者 山中湖不動産株式会社 持分 3 分の 1

5 所 在 南都留郡山中湖村山中字南大道端
地 番 340 番 53
地 目 原野
地 積 325 平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 D 持分 3 分の 1

共有者 山中湖不動産株式会社 持分 3 分の 1

6 所 在 南都留郡山中湖村山中字南大道端
地 番 340 番 54
地 目 原野
地 積 325 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 山林

共有者 B 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

共有者 山中湖不動産株式会社 持分3分の1



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4・5・6)

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 南都留郡山中湖村山中字南大道端
地 番 340 番 5
地 目 原野
地 積 319 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 D 持分 3 分の 1
共有者 山中湖不動産株式会社 持分 3 分の 1

5 所 在 南都留郡山中湖村山中字南大道端
地 番 340 番 53
地 目 原野
地 積 325 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 D 持分 3 分の 1
共有者 山中湖不動産株式会社 持分 3 分の 1

6 所 在 南都留郡山中湖村山中字南大道端
地 番 340 番 54
地 目 原野
地 積 325 平方メートル

共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 D 持分 3 分の 1
共有者 山中湖不動産株式会社 持分 3 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし（ 山中湖村山中 3 4 1 番地 2 山中湖中学校 の北側近傍地 ）
土 地	物件 4 ・ 5 ・ 6
現 況 地 目	■山林（物件 4 ・ 5 ・ 6 ） □原野（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	■土地共有者（山中湖不動産株式会社） □その他の者 上記の者が本土地を、山林 の状態で管理・占有している。
そ の 他 の 事 項	1 山中湖南西畔から 4 0 0 m ほど離れた位置にあつて、本件山林の近隣には、キャンプ場・別荘・社員寮などのほかに、山中湖中学校と東京大学の学校用地も存する。 2 雑木林である本件山林は、本件債務者でもあり、本件各土地の共有者である上記法人が主に管理する別荘用地である。なお、相共有者ら（●B●●・●D●●）は、本件各土地の管理を上記法人に委ねている現況にある。 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。 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。 4 本件各土地は一体の山林地であり、各土地間の境界線は、外観上判然としていない。 5 本件山林（一体地）が広道（中学校通り）側で接する、幅狭の官地（3 4 0 - 4 2）と、社員寮の敷地となっている東側隣地（3 4 0 - 4）との間の境界線が、外観上は判然としていない（写真 1 ～ 3 ・ 5）ものの、周辺隣地との境界・位置関係は、おおよそ明らかである。 6 本件山林は、南側で広道（官地）に面している（写真 1 ・ 2）。 また、西側で面する土砂道も官地である（写真 3 ・ 1 0）。 7 本件山林は、北端付近に若干の窪みが観察できる（写真 8）ものの、全体としては、概ね平坦地である。 周辺隣地との間にも、若干の高低差は認められる（各写真参照）が、こちらも全体としては、おおよそ等高な現況にある。 8 前述のとおり、本件山林は、上記占有法人が主に管理する別荘用地であることから、とくに、下記の管理費用に留意をいただきたい。また、管理関係の詳細

	細については、上記占有法人に問い合わせをいただきたい。 【管理費用（なお、今後に値上げの可能性はある）】 ・土地1区画当たり 年額 80,000円（消費税別） ・建物1棟当たり 年額 120,000円（消費税別）
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]
建 物 (目的外建物)	☒ ない ☐ 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 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
●A●● (占有法人の代表者)	本件山林は、私が代表者を務める債務者法人（山中湖不動産株式会社）が主に管理する別荘用地であり、同法人が現状有姿のまま保有・共有しています。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12月3日（水） 9：05－9：10	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
7年12月4日（木） 9：00－10：30	物件所在地 （1回目）	現況調査・写真撮影
7年12月4日（木） 14：20－14：30	債務者会社の 本店所在地	占有状況等確認 ●A●●と面談
7年12月17日（水） 9：30－10：00	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) なし		

A3判をA4判に縮小



地番区域見出

山中

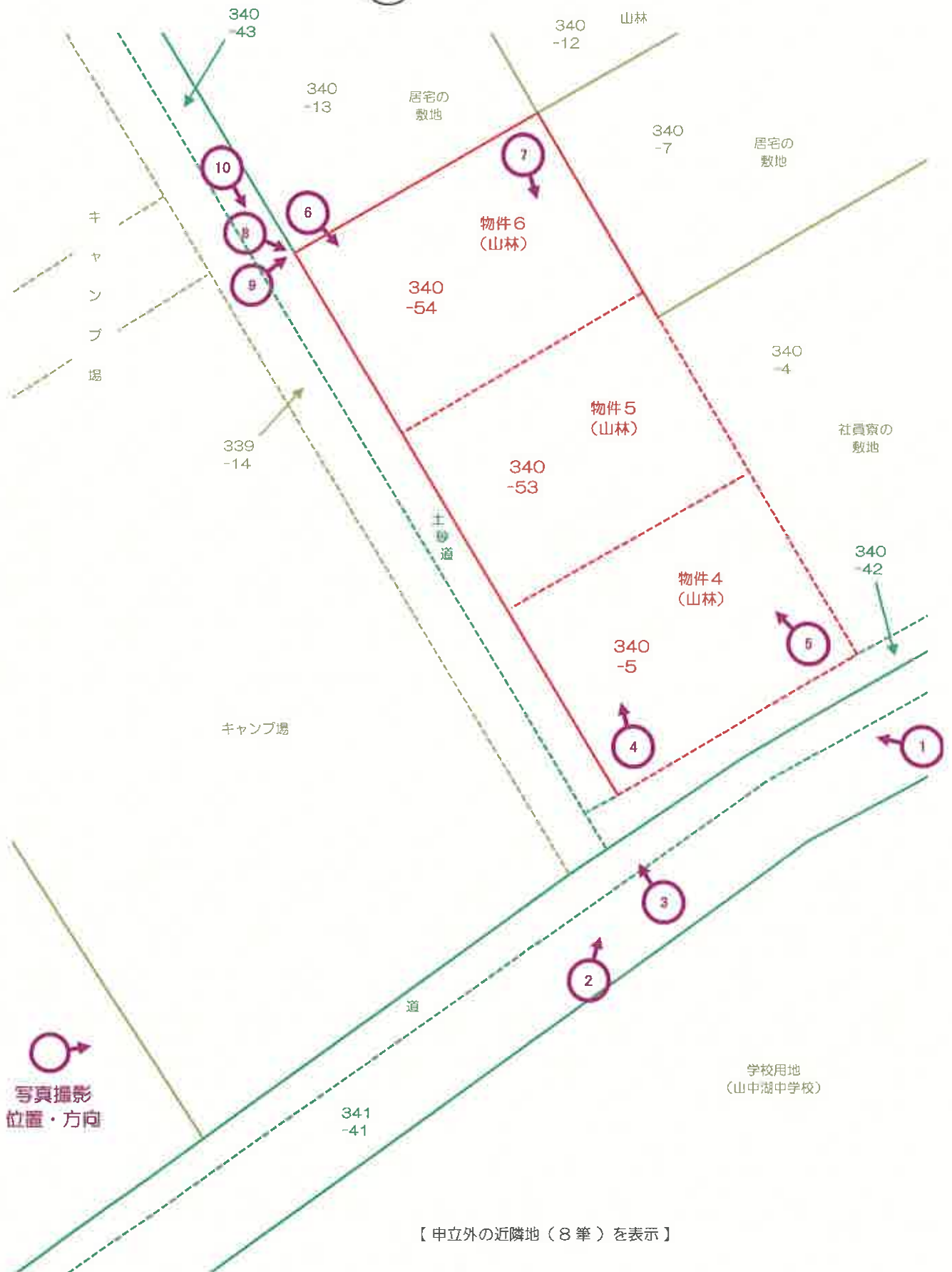
山中

請求番号：18-5
(1/1)

令和7年10月1日
甲府地方法務局吉田出張所
登記官

(4 枚目)

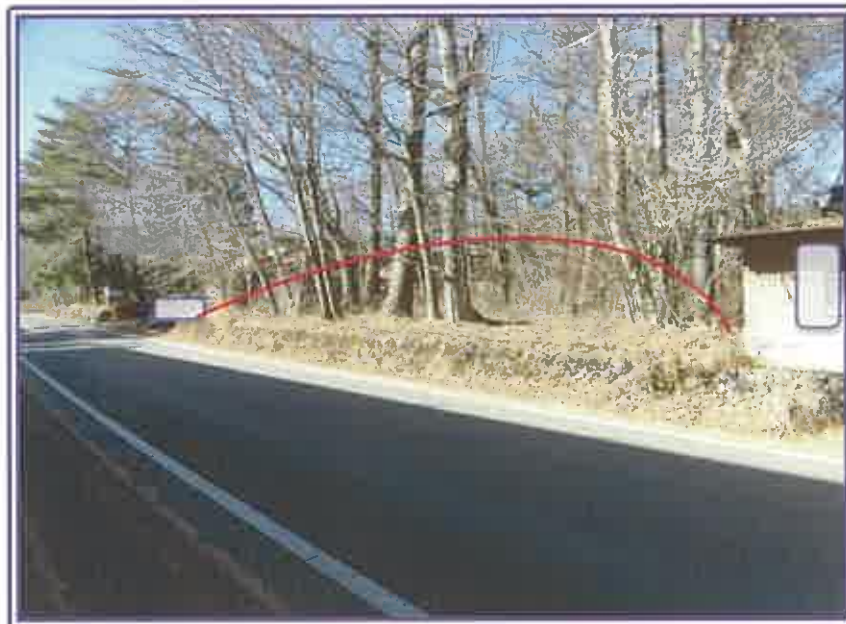
土地位置概略図



【申立外の近隣地（8筆）を表示】

国道（中学校通り）

1



本件山林の広道（中学校通り）側全景

2



本件山林の広道側全景

3



接面する土砂道（340-43／官地）

4



本件山林内の状況（南西角付近）

5



本件山林内の状況と 相隣状況（南東角付近）

6



本件山林内の状況（北西角付近）

7



本件山林内の状況（北東角付近）

8



若干の窪みあり

本件山林内の状況（北端付近）

9



相隣状況（北端付近）

10



接面する土砂道（340-43/■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25221-4号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
（物件 4 ・ 物件 5 ・ 物件 6 ）

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 7, 940, 000円	
内訳価格	
物件4（土地）	金 2, 620, 000円
物件5（土地）	金 2, 660, 000円
物件6（土地）	金 2, 660, 000円

- ① 一括価格は、物件4～物件6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き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4～物件6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
4	所在地 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
5	所在地 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
6	所在地 地積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
特記事項			
○ 物件4～物件6の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 物件4～物件6の登記地目は「原野」であるが、現況は樹木が散在する山林である。			

物 件 目 録

4 所 在 南都留郡山中湖村山中字南大道端

地 番 340番5

地 目 原野

地 積 319平方メートル

共有者 B 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

共有者 山中湖不動産株式会社 持分3分の1

5 所 在 南都留郡山中湖村山中字南大道端

地 番 340番53

地 目 原野

地 積 325平方メートル

共有者 B 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

共有者 山中湖不動産株式会社 持分3分の1

6 所 在 南都留郡山中湖村山中字南大道端

地 番 340番54

地 目 原野

地 積 325平方メートル

共有者 B 持分3分の1

共有者 D 持分3分の1

共有者 山中湖不動産株式会社 持分3分の1



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4, 5, 6）

位 置 ・ 交 通	私鉄富士急行線「富士山」駅の南東方経路約11.5kmに所在する。	
付 近 の 状 況	山中湖の南西湖畔から約400m、山中湖村役場や山中湖中学校等が存する村の中心地で、一般住宅を中心に保養所や別荘等のほか各種施設が存する地域。	
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 防 火 規 制 そ の 他	都市計画区域(非線引き) 未指定地域 指定 70% 指定 200% ない。 自然公園法(国立公園第2種特別地域)
画 地 条 件 (規模, 形状等)	一体地 規模 : 969㎡ 間口 : 約20m 奥行 : 約48m 形状 : 略長方形地 地勢 : 平坦 接面道路との関係 : 角地	
接 面 道 路	南東側が幅員約8mの舗装村道(建築基準法第42条第1項第1号該当道路)に略等高に接面する。 また、南西側が幅員約2mの未舗装道路(建築基準法第42条第2項該当道路)に略等高に接面する。 なお、公図上は、南東側村道と物件4の間に地番340番42(山中湖村所有の地目原野)が介在するが、同役場によれば、これを含み村道として認定されているとのことであった。	
土 地 の 利 用 状 況 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	上 水 道 : ある。 ガス配管 : ない。 下 水 道 : ある。	

特 記 事 項	・周辺には在来の住宅や別荘地が見られる地域内にあつて、建物が建築されていない状況にある土地である。 ・一体地と隣接地との境界は不明確である。 ・本件物件を取得する等する場合には管理費が発生するとのことである（「現況調査報告書」参照）。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4, 5, 6 (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 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	19,700	0.73	319	1.00	4,590,000
5	19,700	0.73	325	1.00	4,670,000
6	19,700	0.73	325	1.00	4,670,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 山中湖-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $17,200\text{円/㎡} \times 100.6/100 \times 100/102 \times 100/86 \div 19,700\text{円/㎡}$

◇時点修正 : 月率+0.05%

◇標準化補正 : 画地条件(方位+2%)

◇地域格差 : 街路条件(道路の幅員・構造▼4%)
 環境条件(居住環境▼10%) (相乗積)

イ 個別格差 : 一体地

画地条件(方位+4% 規模が大きい▼10% 角地+1% セットバックを要する▼4%
 抜根・整地を要する▼20%) (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 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	市場 性修 正 ウ	競売 市場 修正 エ	占有 減価 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
4	4,590,000		0.95	0.60	1.00	2,620,000
5	4,670,000		0.95	0.60	1.00	2,660,000
6	4,670,000		0.95	0.60	1.00	2,660,000
一括価格（合計）						7,940,000

ウ 市場性修正 : 隣接地との境界が不明確▼5%
 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 地価公示価格 山中湖-1

所在地：南都留郡山中湖村山中字東姥ノ懷535番11

地目：宅地

価格：17,200円/㎡

位置：富士急行線「富士山」駅の南東方経路約11km

価格時点：令和7年1月1日

地積：562㎡

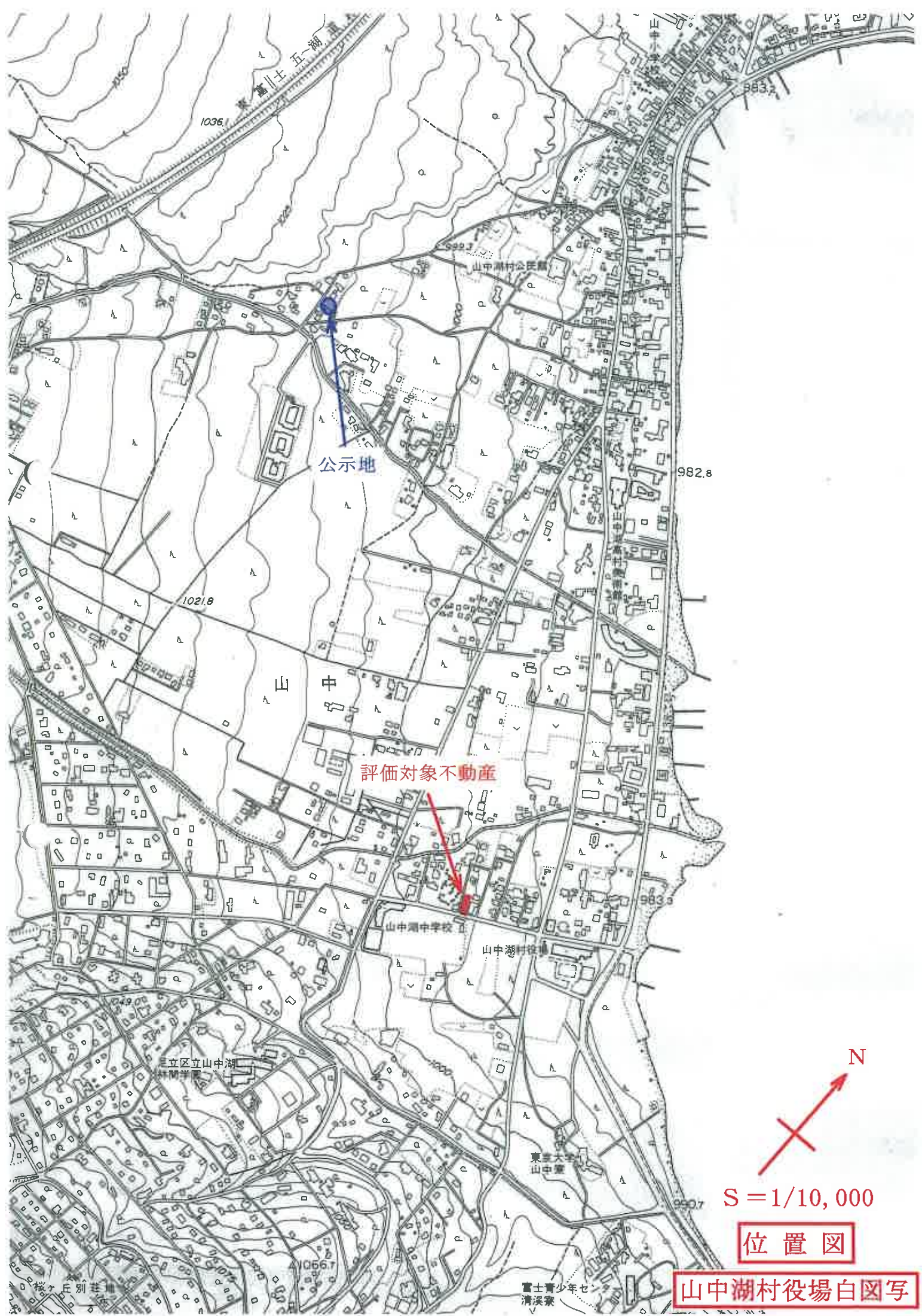
供給処理施設：水道、下水

接面街路：西側が幅員約4.2mの舗装村道に接面

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%、国立公園普通地域

地域の概要：一般住宅を中心に別荘等も見られる住宅地域

以上



公示地

評価対象不動産

N
S = 1/10,000

位置図

山中湖村役場白図写

