

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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
13～17	3,410,000 2,728,000	一括	682,000	84	不明
13	590,000				
14	2,090,000				
15	680,000				
16	40,000				
17	10,000				
		</			



物 件 目 録

13 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 508番548

地 目 山林

地 積 78平方メートル

(現況)

地 目 原野一部山林

14 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 508番549

地 目 原野

地 積 275平方メートル

(現況)

地 目 原野一部山林

15 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 508番322

地 目 山林

地 積 89平方メートル

(現況)

地 目 原野

16 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 508番801



物 件 目 録

地 目 山林
地 積 4. 59 平方メートル
(現況)

地 目 原野

17 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 508 番 804

地 目 山林
地 積 0. 97 平方メートル
(現況)

地 目 原野



事務用

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 5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13～17】

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13～17】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13～17】

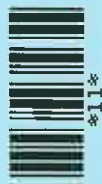
本件所有者が占有している。

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

13 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
 地 番 508番548
 地 目 山林
 地 積 78平方メートル

(現況)

地 目 原野一部山林

14 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
 地 番 508番549
 地 目 原野
 地 積 275平方メートル

(現況)

地 目 原野一部山林

15 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
 地 番 508番322
 地 目 山林
 地 積 89平方メートル

(現況)

地 目 原野

16 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
 地 番 508番801



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 4. 59 平方メートル

(現況)

地 目 原野

17 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 508 番 804

地 目 山林

地 積 0. 97 平方メートル

(現況)

地 目 原野



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13・14・15・16・17)

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

13 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 508番548

地 目 山林

地 積 78平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

14 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 508番549

地 目 原野

地 積 275平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

15 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 508番322

地 目 山林

地 積 89平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

16 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 508番801

地 目 山林

地 積 4.59平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

17 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 508番804

地 目 山林

地 積 0.97平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社



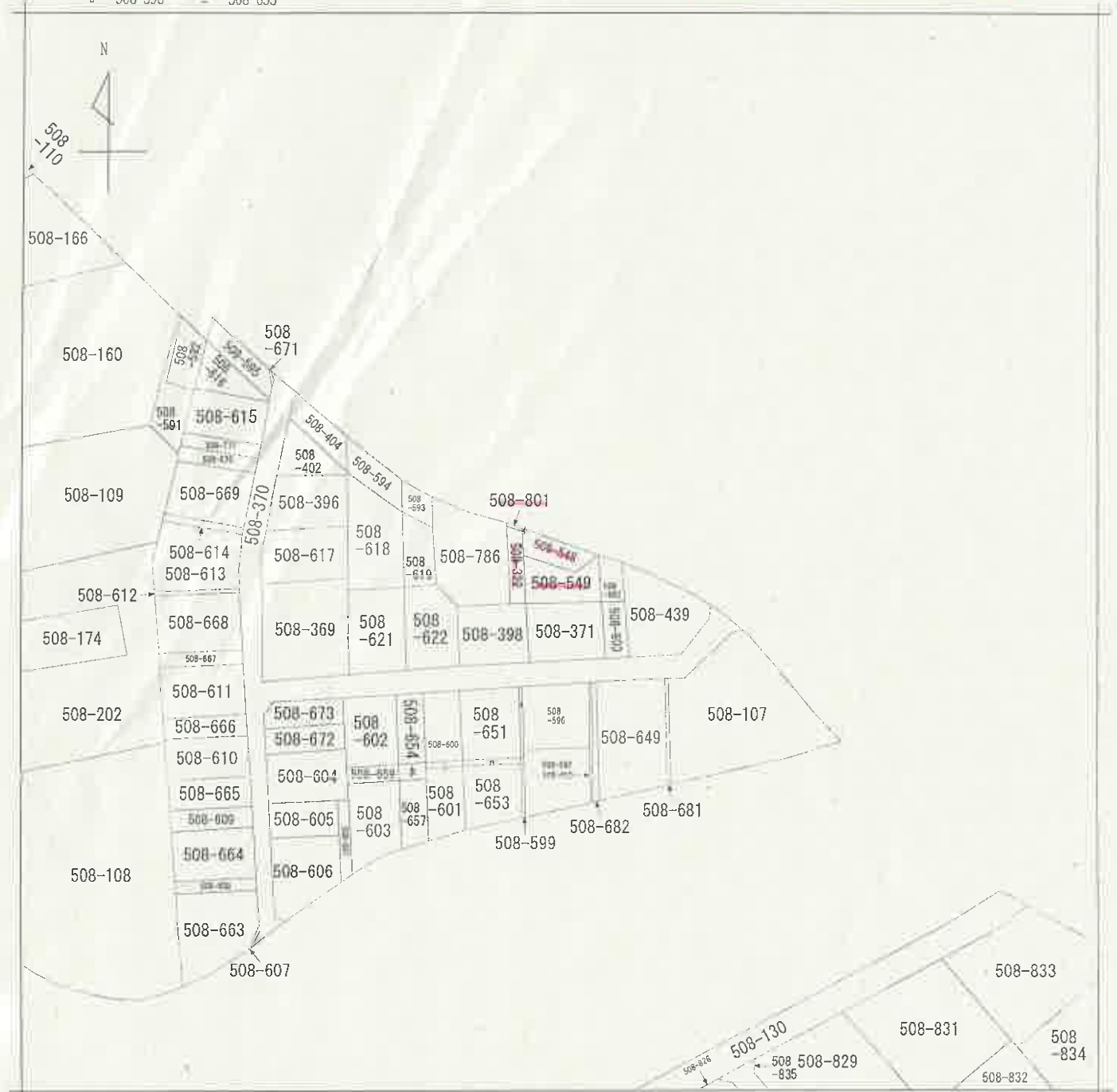
不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし（山中湖村平野５０８番地１０７ ペンション花時計の西側近傍地）
土 地	物件 １３・１４・１５・１６・１７
現 況 地 目	□山林（物件 ） ■原野（物件 １５・１６・１７ ） ■原野一部山林（物件 １３・１４ ）
形 状	（おおよそ）土地位置概略図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地所有者（山中湖不動産株式会社） □その他の者 上記の者が本土地を、原野・山林の状態では占有している。
そ の 他 の 事 項	１ 山中湖南東畔から４５０ｍほど離れた別荘用地内の一面にある。また、近傍には、保養所・研修寮なども存する。 ２ 原野内にカラマツ等の雑木林を含む本件物件内には、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、上記の「占有者及び占有状況」欄のとおり認定した。 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。 ただし、簡易計測の結果、本件物件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原野・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 本件物件（一体地）の周囲には、境界の目安となる丸木・木柵・ネット等が設置されており（各写真を参照）、隣地との間のおおよその境界関係は、外観上も比較的明らかである。 ６ 北側で、現況幅員約６ｍの舗装道路に接面している（写真２）。 ７ 本件各土地（一体地）は、北東側がやや小高くなっており、起伏箇所も散見はされるが、全体としては、概ね平坦地と観察した。
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●● (所有者法人の代表者)	本件物件は、債務者兼所有者である当社（山中湖不動産株式会社）が、現状有姿のまま保有しています。 もちろん、本件物件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26日（水） 15：45－15：50	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） 10：30－11：50	物件所在地 （1回目）	現況調査・写真撮影
7年12月4日（木） 14：40－14：50	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） 10：30－11：00	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		

508-804 508-652 * 508-656
508-598 508-655



(注) 申請に準ずる図面は、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向切詰				地番	508番548		
出縮	力尺	1/1200	精度	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					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。

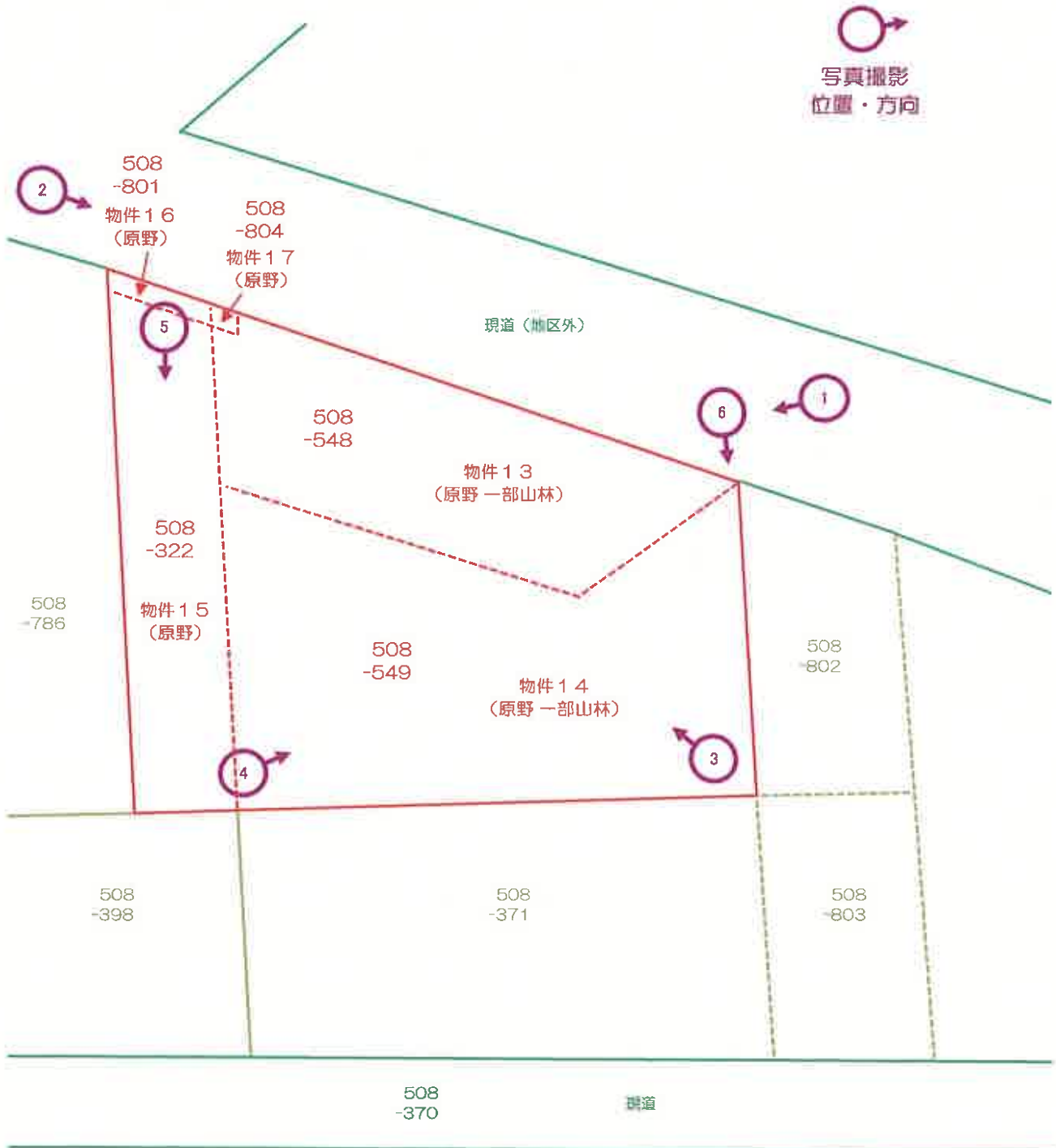
令和7年10月1日
甲府地方法務局吉田出張所
登記官

請求番号：18-3
(1/1)

(4 枚目)

479-111
479-112
479-124
479-161
479-163
479-44
508-170
508-753
508-866
508-752
508-751
508-865
479-169
479-170
479-51
479-52
479-53

土地位置概略図



【申立外の近隣地（6筆）を表示】

1



本件山林の道路側全景

2



接道状況

3



本件山林内の状況（左奥は 西側隣地（508-786）上の家屋）

4



本件山林内の状況（奥の木柵までが 概ね 本件山林）

5



西側境界付近の状況（ネットが張られている）

6



東側境界付近の状況（木柵等が設置されている）

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25221-13号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1 3 ～物件 1 7)

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 4 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 3 (土地)	金 5 9 0, 0 0 0 円
物件 1 4 (土地)	金 2, 0 9 0, 0 0 0 円
物件 1 5 (土地)	金 6 8 0, 0 0 0 円
物件 1 6 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 1 7 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1 3～物件 1 7 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13～物件17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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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13～物件17の占有関係等については、「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 物件14の登記地目は「原野」であるが、現況は樹木が散在する。そのほかの物件の登記地目は「山林」で、現況も樹木が散在する。物件13～物件17はいずれも周辺は別荘地域内にあつて、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。			

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|----------------|
| 13 | 所 | 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 | 番 | 508番548 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 78平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 | 番 | 508番549 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 275平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 | 番 | 508番322 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 89平方メートル |
| 16 | 所 | 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 | 番 | 508番801 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4.59平方メートル |
| 17 | 所 | 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 | 番 | 508番804 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 0.97平方メートル |



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13, 14, 15, 16, 17）

位 置 ・ 交 通	私鉄富士急行線「富士山」駅の南東方経路約15km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 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3種特別地域)
画 地 条 件 (規模, 形状等)	一体地 規模 : 447.56m ² 間口 : 約28m 奥行 : 約14m～約23m 形状 : 略台形地 地勢 : 略平坦地 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路	北東側が幅員約6mの舗装村道(建築基準法第42条第1項第1号該当道路)に等高～約0.5m高く接面する。	
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	水 道 : ある。 ガス配管 : ない。 下 水 道 : ない。	
特 記 事 項	・ 現況は樹木が散在する状況にある。 ・ 一体地の境界は不明確である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件13, 14, 15, 16, 17 (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
13	14,100	0.90	78	1.00	990,000
14	14,100	0.90	275	1.00	3,490,000
15	14,100	0.90	89	1.00	1,130,000
16	14,100	0.90	4.59	1.00	60,000
17	14,100	0.90	0.97	1.00	10,000

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
 $13,900\text{円/㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 14,100\text{円/㎡}$

◇時点修正 : 月率+0.25%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 必要ない。

イ 個別格差 : 一体地

画地条件(整地を要する▼10%)

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
13	990,000		1.00	0.60	1.00	590,000
14	3,490,000		1.00	0.60	1.00	2,090,000
15	1,130,000		1.00	0.60	1.00	680,000
16	60,000		1.00	0.60	1.00	40,000
17	10,000		1.00	0.60	1.00	10,000
一括価格（合計）						3,410,000

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㎡

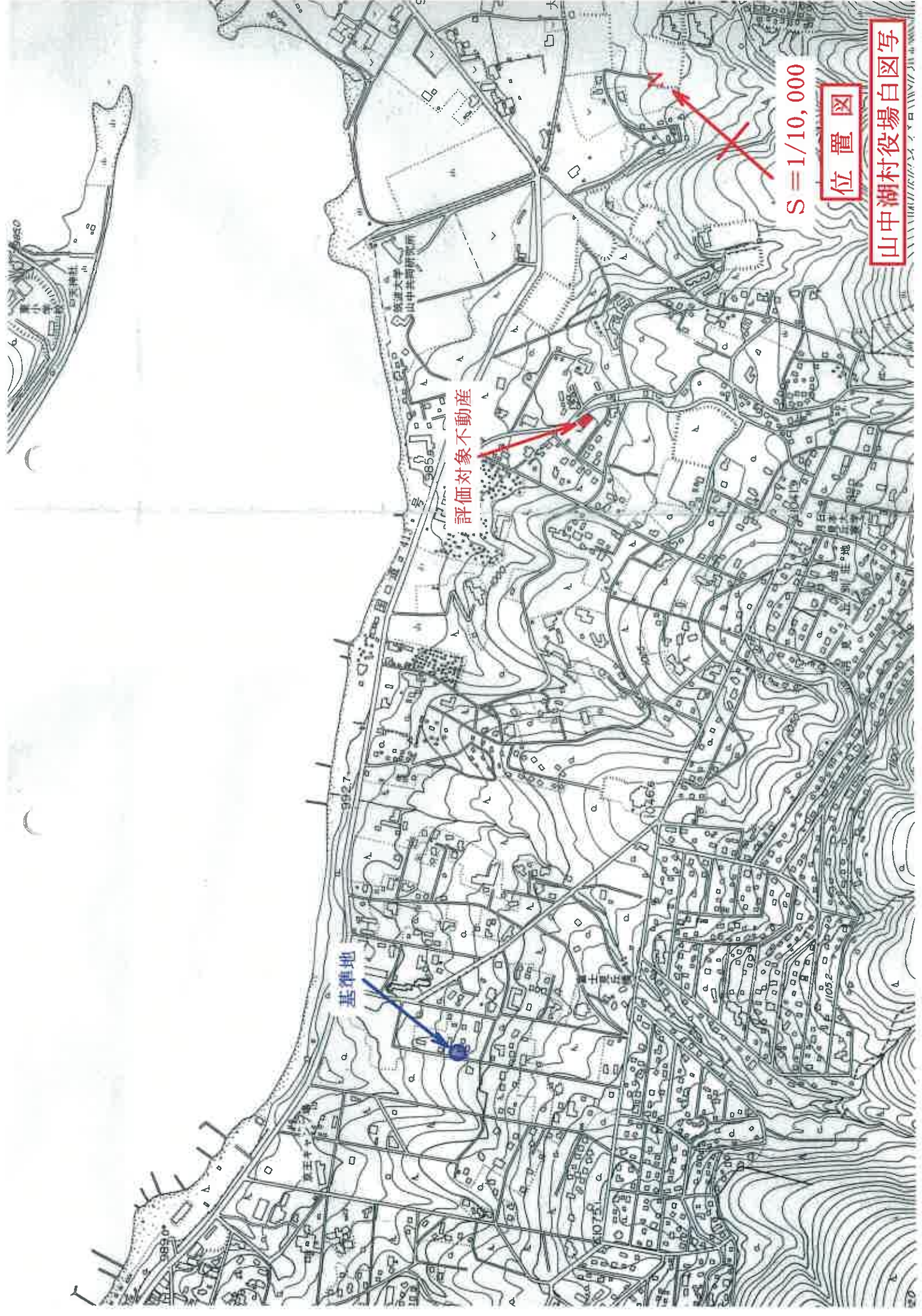
供給処理施設：水道

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



S = 1/10, 000

位置図

山中湖村役場白図写

508-804 ハ 508-652 ホ 508-656
508-598 ニ 508-655



1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