

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）
18～20	5,270,000 4,216,000	一括	1,054,000	183	不明
18	2,560,000				
19	2,570,000				
20	140,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|-----------------|
| 18 | 所 | 在 | 南都留郡山中湖村山中字三本柏木 |
| | 地 | 番 | 292番20 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 609平方メートル |
| 19 | 所 | 在 | 南都留郡山中湖村山中字三本柏木 |
| | 地 | 番 | 292番21 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 612平方メートル |
| 20 | 所 | 在 | 南都留郡山中湖村山中字三本柏木 |
| | 地 | 番 | 292番24 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 76平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |



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18～20】

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20】

地役権

範 囲 全部

要役地 南都留郡山中湖村山中字三本柏木292番23

設定日 平成20年10月15日設定

目 的 通行

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号18, 19】

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18, 19】

隣地(地番292番3)との境界が不明確である。

【物件番号18, 19】

地番292番26及び292番25を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|----|------|-----------------|
| 18 | 所 在 | 南都留郡山中湖村山中字三本柏木 |
| | 地 番 | 292番20 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 609平方メートル |
| 19 | 所 在 | 南都留郡山中湖村山中字三本柏木 |
| | 地 番 | 292番21 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 612平方メートル |
| 20 | 所 在 | 南都留郡山中湖村山中字三本柏木 |
| | 地 番 | 292番24 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 76平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |

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18・19・20)

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

18 所 在 南都留郡山中湖村山中字三本柏木
地 番 292番20
地 目 原野
地 積 609平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

19 所 在 南都留郡山中湖村山中字三本柏木
地 番 292番21
地 目 原野
地 積 612平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

20 所 在 南都留郡山中湖村山中字三本柏木
地 番 292番24
地 目 原野
地 積 76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（ 山中湖村山中 2 9 3 番地 1 8 カールプレックス富士 の南東側近傍地 ）
土 地	物件 1 8 ・ 1 9
現 況 地 目	☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件 1 8 ・ 1 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（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 の状態で占有している。
そ の 他 の 事 項	1 山中湖南西畔から 1. 5 kmほど離れた位置にある。近傍には、別荘・カーリ ング施設・ゴルフコース等が存するが、未造成のままの山林・原野も多く残り 鹿の姿も見かける環境にある。 2 ススキが多く生えた平坦な更地に、雑木が点在する本件原野内には、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」欄のとおり認定した。 3 本件原野は、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、本件原野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 本件両土地は、一体の原野であり、両土地間の境界線は、外観上は判然とし ていない。 5 添付写真のとおり、南側・西側の 2 面で接する道や、家屋が存する東側隣地 （ 2 9 2 - 2 2 ）と、本件両土地（一体地）との間の大凡の境界関係は、設置 されている柵や下基礎などによって外観上も明認できる。 一方で、山林状の北側隣地（ 2 9 2 - 3 ）との境界については、外観上は、 やや判然としていない（写真 8 ）。 6 平坦な更地である本件両土地は、周辺隣地とも、概ね等高な現況にある。 7 関係人からの聴取によると、本件原野は、上記所有者会社が主に管理する別 荘用地であって、とくに、下記（ 1 ）（ 2 ）の点に留意をいただきたい。 また、管理関係の詳細については、上記所有者会社に問い合わせをいただき たい。

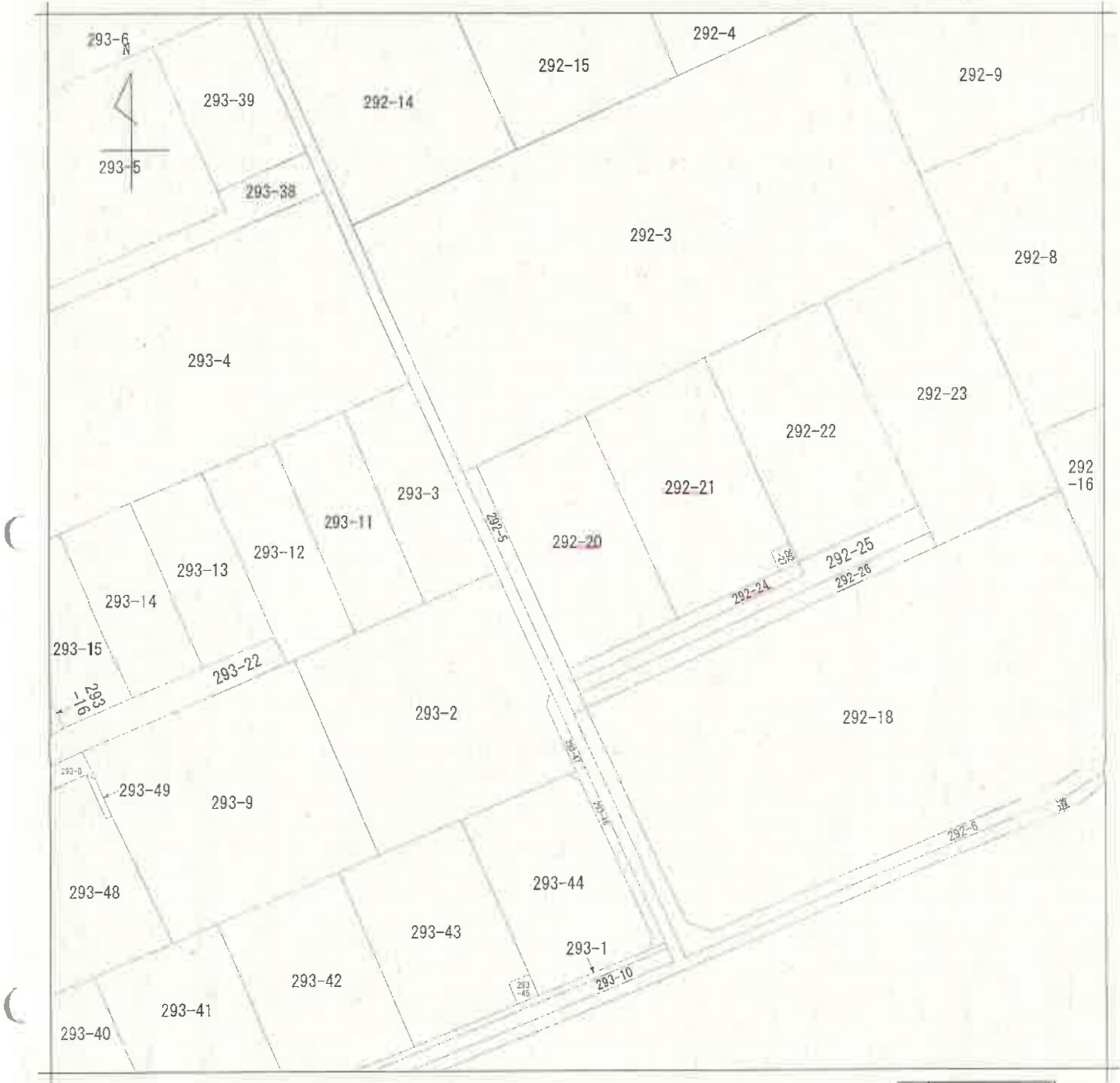
	(1) 管理費用（なお、今後に値上げの可能性はある） ア 土地1区画当たり 年額 80,000円（消費税別） イ 建物1棟当たり 年額 120,000円（消費税別） (2) 地下（井戸）水を使用する必要があり、費用の負担等についても、上記所有者会社に問い合わせをいただきたい。 8 本件両土地（一体地）の東角付近に存する、売却対象外の狭小の隣地（292-27）は、公共用地に供されている（写真2）。
執行官保管の 仮 処 分	■ない □ある 〔 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
建 物 （目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	（おおよそ）土地位置概略図のとおり

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし（物件18・19の両土地の南側隣接地）
土 地	物件 20
現 況 地 目	公衆用道路（物件 20）
形 状	（概ね）土地位置概略図のとおり
占有者及び占有状況	公衆用道路に供されている。
そ の 他 の 事 項	1 本件土地は、舗装道路の一部として、近隣住民らの通行の用に主に供されている。なお、この現道は、概ね等間隔に3筆に分筆されている（土地位置概略図を参照）。 2 登記記録によると、隣地（292-22など）所有者らが登記上所有する、292-25・292-26の両道路地（承役地）には、物件18・19の両土地（要役地）のために、通行地役権が設定されている。 反対に、物件20の道路地（承役地）には、隣地（292-22など・要役地）のために、通行地役権が設定されている。

執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号
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	(概ね) 土地建物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）が管理する別荘用地ないし道路地として、現状有姿のまま当社が保有しています。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12月1日（月） 8：45～8：50	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
7年12月2日（火） 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） 14：50～15：00	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） 11：00～11：30	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		



(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。



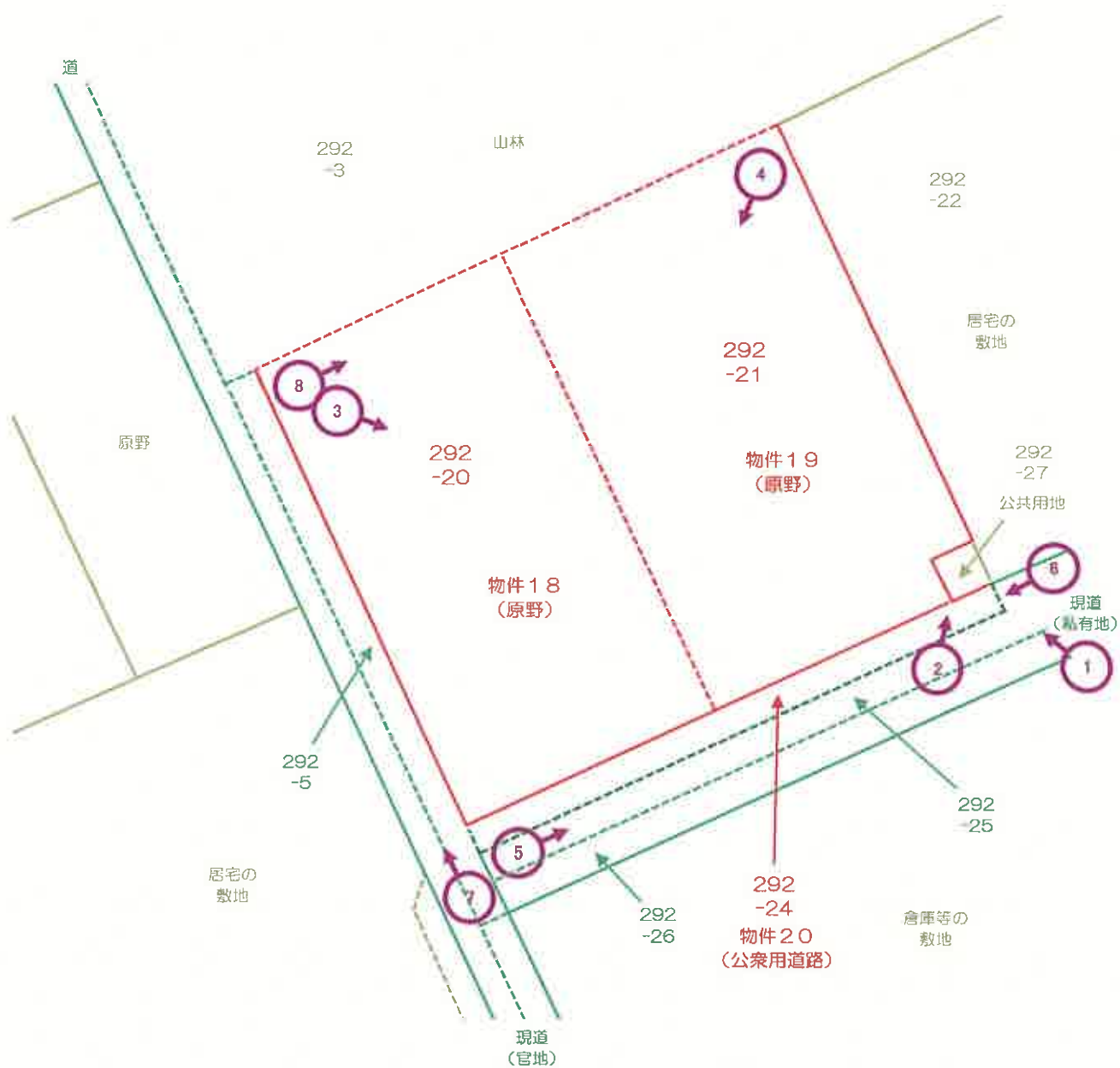
請求部	所在	南都留郡山中湖村山中学三本柏木				地番	292番20			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	大正7年5月			備付年月日(原図)		補記事項				

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10月1日
甲府地方法律局吉田出張所
登記官

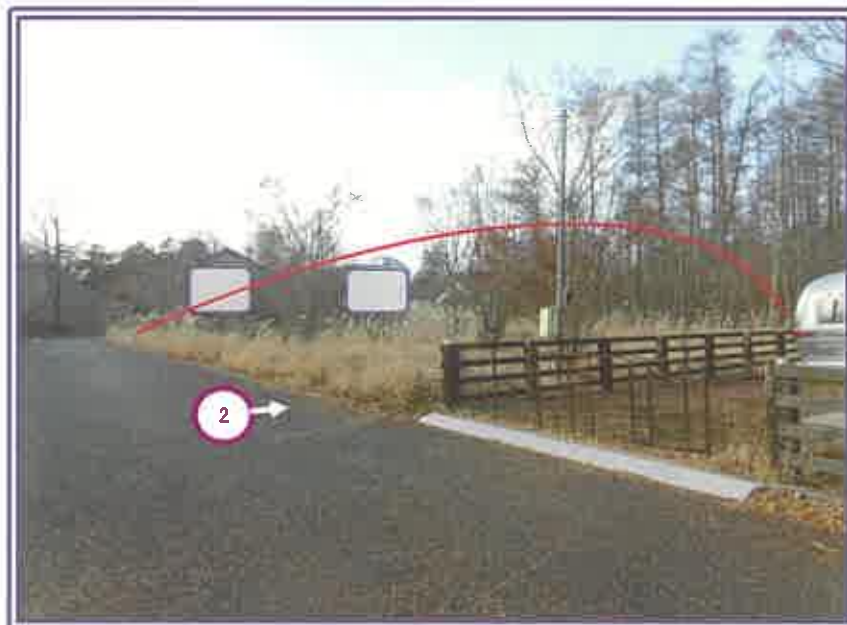
請求番号：18-7
(1/1)

土地位置概略図



【申立外の近隣地（6筆）を表示】

1



本件原野の道路側全景（柵の手前は隣地（292-22））

2



売却対象外の狭小の隣地（公共用地（292-27））



3



本件原野内の状況（西角付近）

4



本件原野内の状況（北角付近）

5

物件18・19
(原野)

物件20
(公衆用道路)

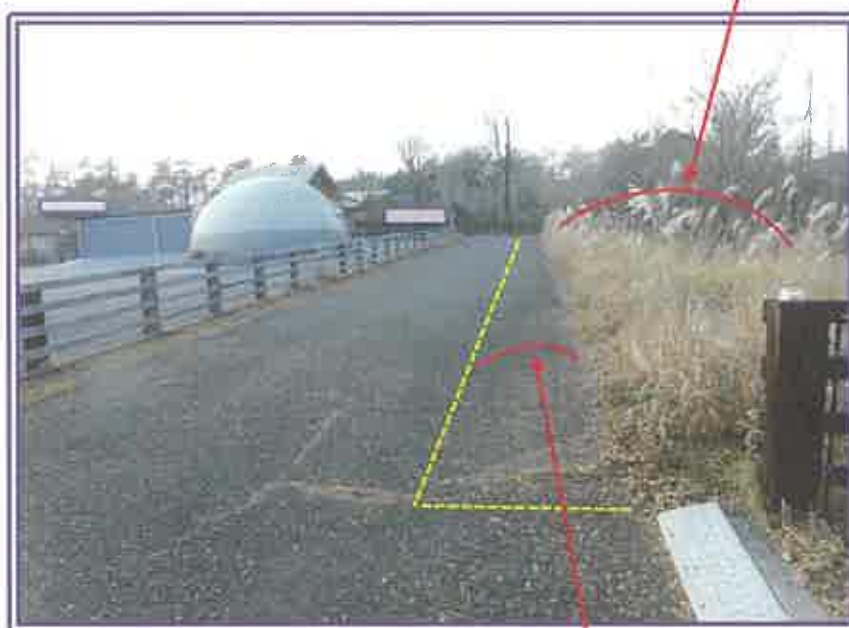


舗装道（私有地）との接面状況

6

物件18・19
(原野)

物件20
(公衆用道路)



舗装道（私有地）との接面状況

7



土砂道（官地）との接面状況

8



境界線がやや判然としていない相隣状況
（左側の林の大方は隣地（292-3）内にあると推察）

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25221-18号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
(物件 1 8 ～物件 2 0)

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 5, 270, 000円	
内訳価格	
物件18 (土地)	金 2, 560, 000円
物件19 (土地)	金 2, 570, 000円
物件20 (土地)	金 140, 000円

- ① 一括価格は、物件18～物件20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18及び物件19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
18	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
19	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
20	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18～物件20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20の登記地目は「原野」であるが、現況は「道路」である。			

物 件 目 録

- | | | |
|----|-----|-----------------|
| 18 | 所 在 | 南都留郡山中湖村山中字三本柏木 |
| | 地 番 | 292番20 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 609平方メートル |
| 19 | 所 在 | 南都留郡山中湖村山中字三本柏木 |
| | 地 番 | 292番21 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 612平方メートル |
| 20 | 所 在 | 南都留郡山中湖村山中字三本柏木 |
| | 地 番 | 292番24 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 76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18, 19, 20）

位 置 ・ 交 通	私鉄富士急行線「富士山」駅の南東方経路約12.5kmに所在する。	
付 近 の 状 況	山中湖の南西方約1.5km、自然林が残る中に戸建住宅や別荘等が存する住宅地域。	
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(国立公園普通地域)
画 地 条 件 （規模，形状等）	一体地(物件18及び物件19) 規模 : 1,221㎡ 間口 : 約33m 奥行 : 約32m 形状 : 南東角が欠けた長方形地 地勢 : 平坦 接面道路との関係 : 角地 物件20 規模 : 76㎡ 幅 : 約2m 長さ : 約36m 形状 : 帯状地 地勢 : 平坦 接面道路との関係 : 物件20が一体地の南東側の道路の一部となっているほか、南西端で山中湖村道に接する。	
接 面 道 路	一体地は南西側で、幅員4m弱の山中湖村道24号線に接するほか、南東側で物件20を含む幅員約6mの舗装道路に略等高に接面する。 (※) 一体地及び物件20の南西側村道は建築基準法上の道路ではない 従って、一体地は、現状では建築基準法上の道路に接面していないため、同地では建物等の建築はできない。	
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 : ない。 ガス配管 : ない。 下水道 : ない。	

特 記 事 項	・分譲地内にあって、現況は未分譲の更地で、雑草等が繁茂している。 ・物件相互の境界は明確ではない。隣地境界もやや判然とはしないが、分譲地内にあって格別考慮は不要であると判断した。 ・分譲に当たって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18, 19, 20 (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、一体地及び物件20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
18	10,000	0.70	609	1.00	4,260,000
19	10,000	0.70	612	1.00	4,280,000
20	10,000	0.30	76	1.00	230,000

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

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 17,200\text{円}/\text{㎡} & \times 100.6/100 & \times 100/102 & \times 100/169 & \approx 10,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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(道路の系統・連続性+10%)

交通・接近条件(駅・中心部・湖畔等+10%)

環境条件(居住環境+30% 供給処理施設の状態+10%)

(条件内は総和、条件間は相乗積)

イ 個別格差 : 一体地

画地条件(建築基準法上の無道路地▼30%)

物件20

画地条件(現況道路▼70%)

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
18	4,260,000		1.00	0.60	1.00	2,560,000
19	4,280,000		1.00	0.60	1.00	2,570,000
20	230,000		1.00	0.60	1.00	140,000
一括価格（合計）						5,270,000

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 地価公示価格 山中湖-1

所 在：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

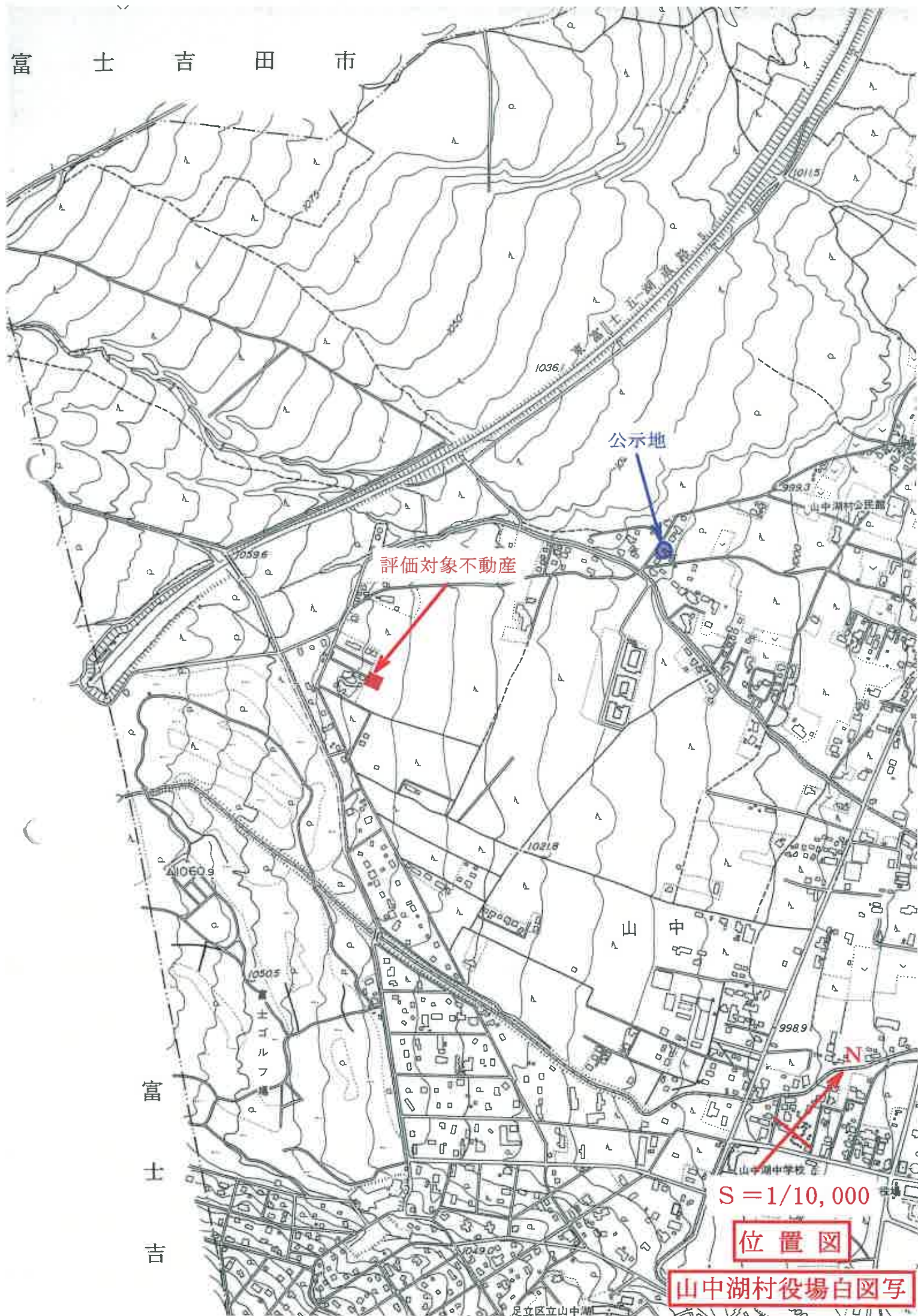
接 面 街 路：西側が幅員約4.2mの舗装村道に接面

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

富士吉田市



富士吉

$S = 1/10,000$

位置図

山中湖村役場白図写

足立区立山中湖



S = 1/600
公 図 写