

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）
21, 22	6,210,000 4,968,000	一括	1,242,000	83,433	不明
21	5,450,000				
22	760,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|----|-----|----------------|
| 21 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 番 | 506番119 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1190平方メートル |
| 22 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 番 | 506番802 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 165平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8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21, 22】

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21, 22】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号21, 22】

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22】

隣地（地番506番804）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

- | | | |
|----|-----|----------------|
| 21 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 番 | 506番119 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1190平方メートル |
| 22 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 番 | 506番802 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 165平方メートル |



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21・22)

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 1 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 5 0 6 番 1 1 9
地 目 山林
地 積 1 1 9 0 平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

2 2 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 5 0 6 番 8 0 2
地 目 山林
地 積 1 6 5 平方メートル

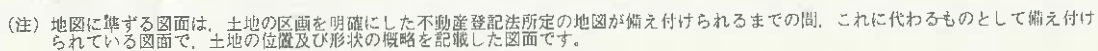
所有者 山中湖不動産株式会社

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 5 0 6 番地 4 8 7 ペンションセミカ の西側近傍地 ）
土 地	物件 2 1 ・ 2 2
現 況 地 目	■山林（物件 2 1 ・ 2 2 ） □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、山林 の状態で占有している。
そ の 他 の 事 項	1 山中湖南東畔から 6 0 0 m ほど離れた位置にあり、近傍には別荘やペンション等が存するが、本件山林の近隣には、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。 2 カラマツ等が林立する本件山林内には、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 本件両土地は一体の山林地であり、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・西側隣地（5 0 6 - 1 0 3 ・ 5 0 6 - 1 1 8 ・ 5 0 6 - 5 6 3 ）、及び、土砂状の東側現況通路（5 0 6 - 1 5 7 ）との境界付近には、（一部は破損しているものの）金属製のフェンスが設置され、おおよそその境界関係は外観上も明認できる。 一方で、北側隣地（5 0 6 - 8 0 4 ）との境界線については、目標物が設置されておらず、外観上は判然としていない（写真 8 ）。 6 前述の東側現況通路（5 0 6 - 1 5 7 ・ 写真 5 ）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の幅員は 5 m 前後である。 7 本件両土地（高）のうち、東側現況通路（低）側は、約 2 ～ 3 m の高低差の傾斜地である（写真 6 ）。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。

	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）が広がっている（写真5）。なお、この窪地（506-120）も、富士急行株式会社が登記上所有する山林である。
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25日（火） 9：20－9：25	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） 12：00－13：20	物件所在地 （1回目）	現況調査・写真撮影
7年12月4日（木） 15：00－15：10	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） 11：30－12：00	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		



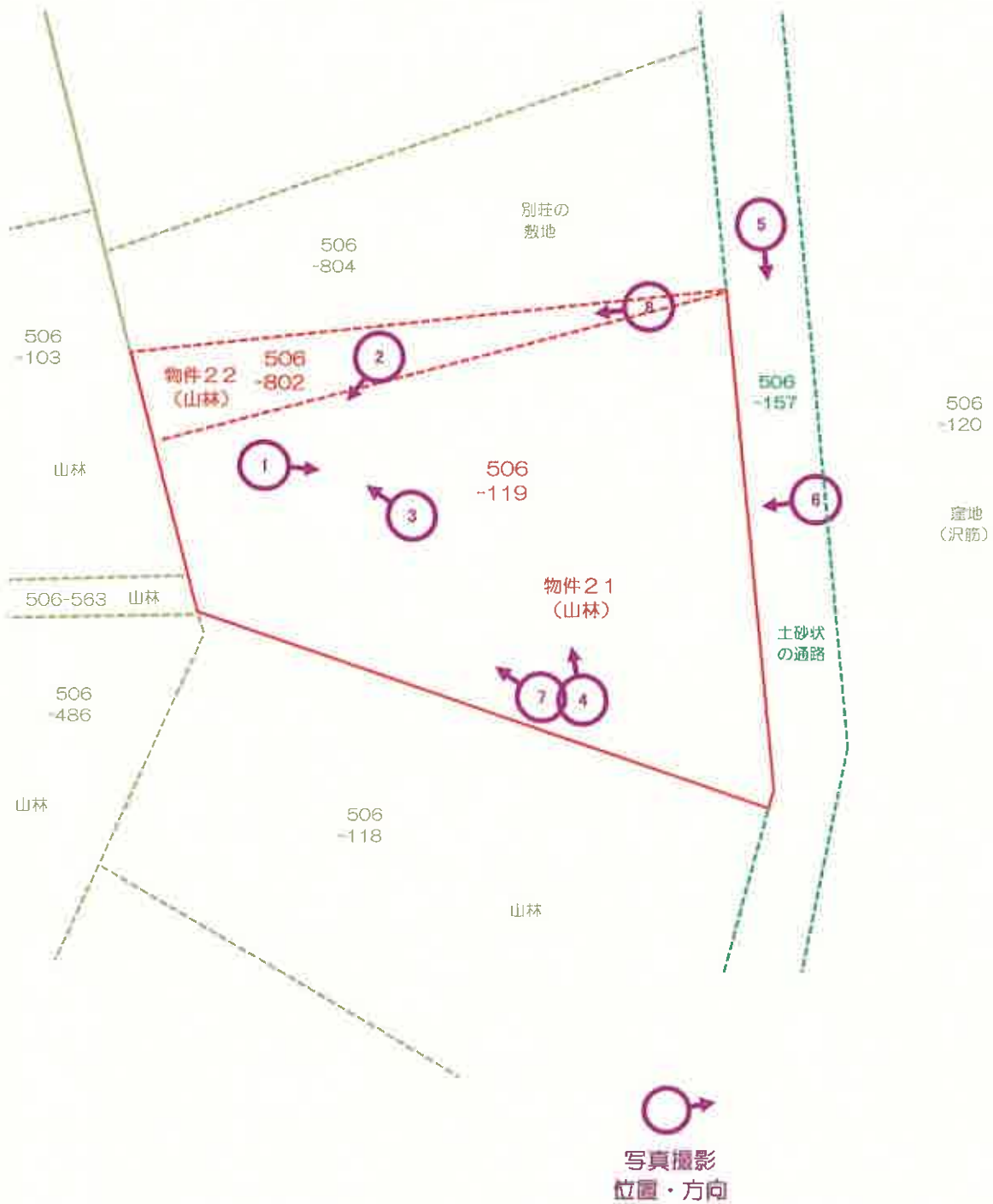
平野

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。

(4 枚目)

$$\begin{aligned} \omega &= \frac{1}{2} \left(\frac{1}{\omega_1} + \frac{1}{\omega_2} \right) \\ \omega &= \frac{1}{2} \left(\frac{1}{\omega_1} + \frac{1}{\omega_2} \right) \end{aligned}$$

土地位置概略図



【申立外の近隣地（7筆）を表示】

1



本件山林内の状況

2



本件山林内（手前から奥のフェンスまで）の状況

3



本件山林内（手前から 奥の電柱付近まで）の状況

4



本件山林内の状況（奥は 北側隣地（506-804）上の別荘）

5



東側で接面する現況通路（通路の左側は 沢筋のある窪地）

6



傾斜状の本件山林（手前は 現況通路）

7



本件山林内の状況（左端の柵の向こうは南側隣地（506-118））

8



境界線が判然としない相隣状況（右側は北側隣地（506-804）上の別荘・左側が本件山林方向）

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25221-21号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
（物件 2 1 ・ 物件 2 2）

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 6, 210, 000円	
内訳価格	
物件21 (土地)	金 5, 450, 000円
物件22 (土地)	金 760, 000円

- ① 一括価格は、物件21及び物件22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21及び物件22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 1	所 地 地 地 在 番 目 積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
2 2	所 地 地 地 在 番 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			
○ 物件2 1及び物件2 2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2 1及び物件2 2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

- | | | |
|----|-----|----------------|
| 21 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 番 | 506 番 119 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1190 平方メートル |
| 22 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 番 | 506 番 802 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 165 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21, 22）

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 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)、 土砂災害防止法(土砂災害警戒区域、一部土砂災 害特別警戒区域)
画 地 条 件 (規模, 形状等)	一体地 規模 : 1,355㎡ 間口 : 約40m 奥行 : 約42m 形状 : 略台形地 地勢 : 平坦 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 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。 ・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。 ・一体地の境界は不明確である。また、北側隣地との境界も不明確である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件21, 22 (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
21	13,400	0.60	1,190	1.00	9,570,000
22	13,400	0.60	165	1.00	1,330,000

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
 $13,900\text{円}/\text{m}^2 \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 13,400\text{円}/\text{m}^2$

- ◇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)
 行政的条件(土砂法▼30%)

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
2 1	9,570,000		0.95	0.60	1.00	5,450,000
2 2	1,330,000		0.95	0.60	1.00	760,000
一括価格（合計）						6,210,000

ウ 市場性修正 : 境界不明確▼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㎡

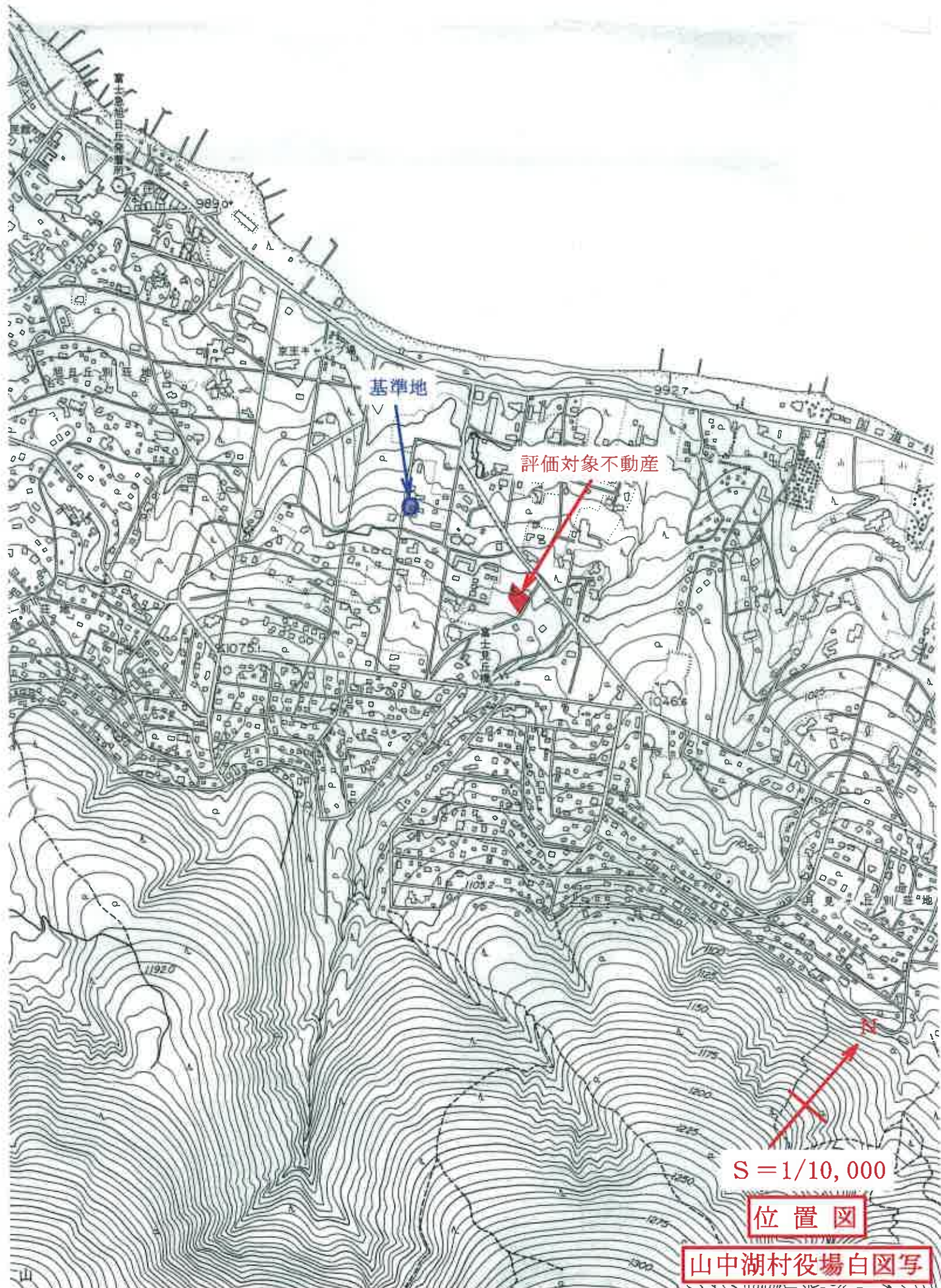
供給処理施設：水道

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



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

506-187
506-463



S = 1/1200
公 図 写

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