

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

23	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	506番122
	地	目	山林
	地	積	1836平方メートル
24	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	506番793
	地	目	山林
	地	積	1000平方メートル
25	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	506番666
	地	目	山林
	地	積	1999平方メートル
26	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	506番667
	地	目	山林
	地	積	114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23～26】

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23～26】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号23～26】

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23, 25, 26】

隣地（地番506番158）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

23	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	506 番 122
	地	目	山林
	地	積	1836 平方メートル
24	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	506 番 793
	地	目	山林
	地	積	1000 平方メートル
25	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	506 番 666
	地	目	山林
	地	積	1999 平方メートル
26	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	506 番 667
	地	目	山林
	地	積	114 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23・24・25・26)

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

23 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 506 番 122
地 目 山林
地 積 1836 平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

24 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 506 番 793
地 目 山林
地 積 1000 平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

25 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 506 番 666
地 目 山林
地 積 1999 平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

26 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 506 番 667
地 目 山林
地 積 114 平方メートル

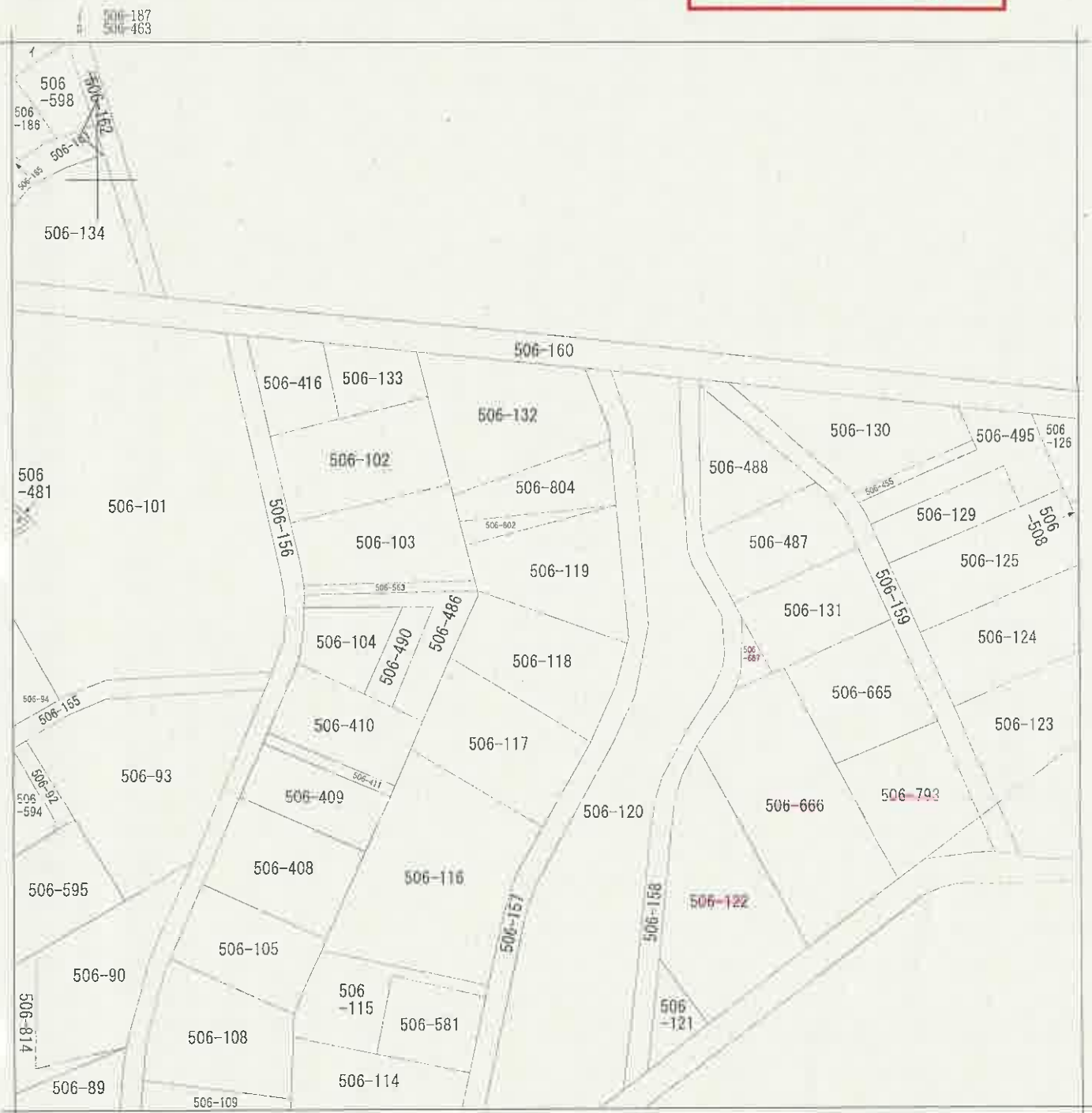
所有者 山中湖不動産株式会社

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１０－１ 日華山荘 の北側近傍地）
土 地	物件 ２３・２４・２５・２６
現 況 地 目	☒ 山林（物件 ２３・２４・２５・２６） ☐ 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７００ｍほど離れた位置にあり、近傍には宿泊・研修施設等が存する。また、本件物件の近隣には、数軒の家屋も点在する。なお、鹿の姿なども見かける環境にある。 ２ 雑木林である広大な本件山林（一体地）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。 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、外観上は判然としていない。 ５ 本件山林（一体地）と（西側を除いた）隣地の周囲には、境界の目安となる木杭や票石が数多く打ち込まれており（写真２・６・７を参照）、おおよその境界関係は外観上も比較的明らかである。 ただし、西側で接する通路形の隣地（５０６－１５８）との間には、目標物が打ち込まれていない。この土砂状の隣地は、外観上、通路としての外観を微かに留めてはいるものの、本件山林とほぼ一体化しており、その境界線は判然としていない（写真５・６）。 ６ 本件山林（一体地）は、南側で広道（官地）に面しているが、本件山林が接する官地は、土砂敷ないし法面地になっており、舗装された広道には、直接には接していない（写真８）。 また、本件山林（一体地）は、東側でも通路状の隣地（５０６－１５９）に接面している（写真４）。なお、この隣地も、富士急行株式会社が登記上所有する山林である。 ７ 本件山林（一体地）内には、概ね北西方向に１０度前後の下方傾斜が認められる（写真１など）。この傾斜によって、本件山林の北西側と、南側舗装広道との間には、１０～１５ｍほどの高低差があるものと観察した。

	8 西側で接する通路形の隣地（506-158）の更に西側には、この隣地に沿って、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、現状有姿のまま保有しています。 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11月25日（火） 9：25～9：30	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） 13：30～14：50	物件所在地 （1回目）	現況調査・写真撮影
7年12月4日（木） 15：10～15：20	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） 13：00～13：30	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	南都留郡山中湖村平野字向切詰				地番	506番119		
出縮	力尺	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	

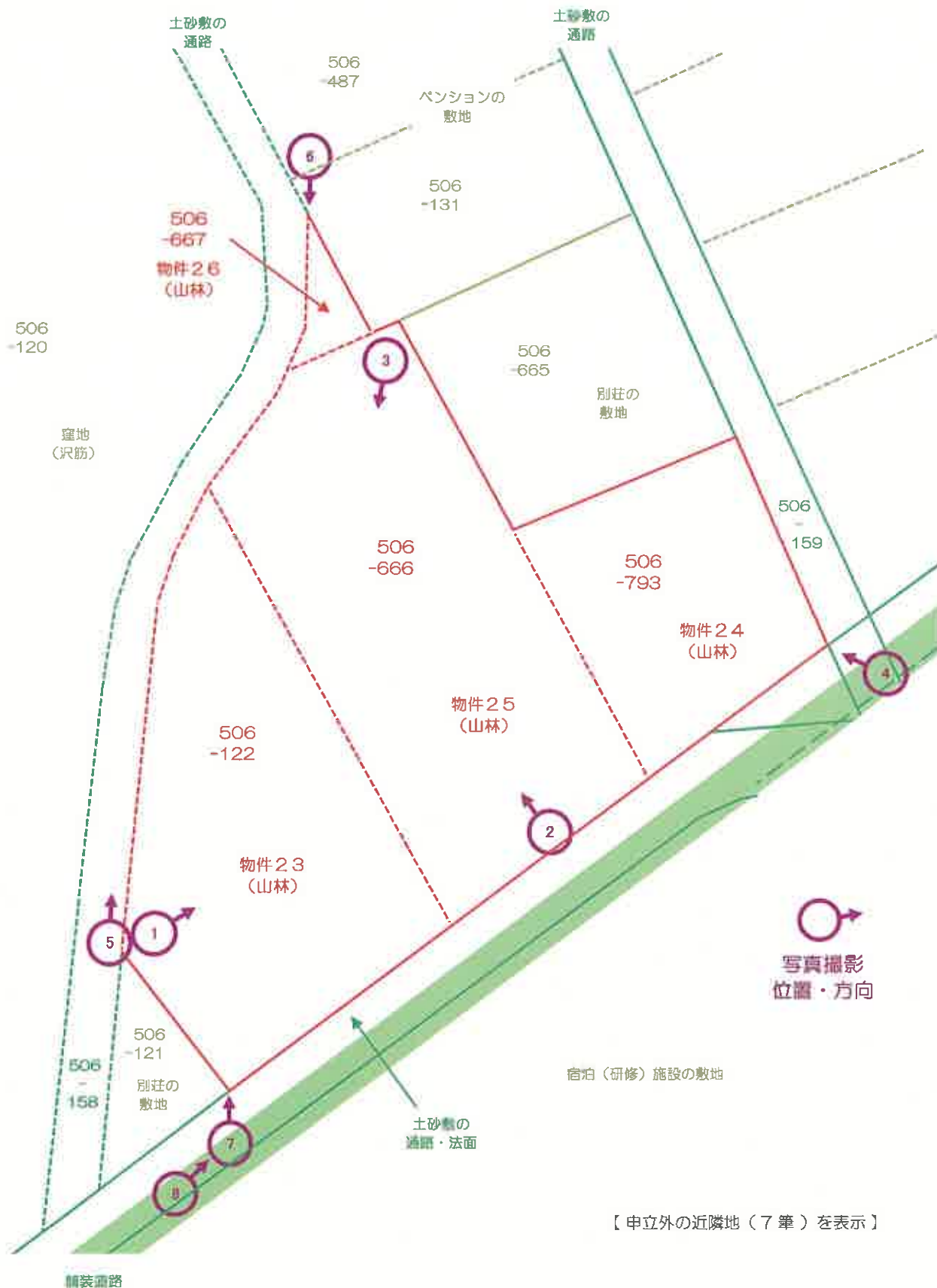
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

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：18-2
(1/1)

2-2
2-2
2-2
2-2

土地位置概略図



1



本件山林内の状況（傾斜あり）

2



本件山林内の状況（手前右に 境界の目安となる木杭が打ち込まれている）

3



本件山林内の状況

4



本件山林の状況（奥の家屋の手前付近までが物件24の山林・右端は通路状の隣地（506-159））

写真

5

境界線が判然としない相隣状況
（右側方向が本件山林・左側方向が微かな通路状の隣地（506-158））



（奥は窪地（沢筋））

※



6



境界線が判然としない相隣状況
（左側が本件山林・右側が微かな通路状の隣地（506-158））

7



本件山林角の状況（手前に 境界の目安となる票石が打ち込まれている）

南側で面する舗装通路（ただし 本件山林との間に 土砂敷・法面地が介在する）

8



土砂敷

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25221-23号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
（物件 2 3 ～物件 2 6）

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,750,000円	
内 訳 価 格	
物件23 (土地)	金 5,470,000円
物件24 (土地)	金 2,980,000円
物件25 (土地)	金 5,960,000円
物件26 (土地)	金 340,000円

- ① 一括価格は、物件23～物件26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 3 ～物件 2 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
23	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
24	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
25	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
26	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23及び物件26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23及び物件26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

23	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	506番122
	地	目	山林
	地	積	1836平方メートル
24	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	506番793
	地	目	山林
	地	積	1000平方メートル
25	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	506番666
	地	目	山林
	地	積	1999平方メートル
26	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	506番667
	地	目	山林
	地	積	114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23, 24, 25, 26）

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 : 4,949㎡ 間口 : 約100m 奥行 : 約80m 形状 : 不整形地 地勢 : 北西向きの下り傾斜地 接面道路との関係: 角地	
接 面 道 路	南東側が幅員約5mの舗装私道(建築基準法第42条第1項第3号該当道路)に接面するほか、北東側が幅員約6mの未舗装私道(同第3号該当道路)に接面する(※)。 (※) 一体地と南東側私道との間には幅約6mの土砂敷ないし法面地(一体地側が低い)が介在している。 また、北東側私道は物件24付近で行止りになっている。 なお、西側が通路形の隣地に接するが、当該隣地は通路としての外観をわずかに留めているものの、本件山林と一体化している。	
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	・現況は雑草が繁茂する中に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。また、西側通路状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23, 24, 25, 26 (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
23	13,400	0.39	1,836	1.00	9,590,000
24	13,400	0.39	1,000	1.00	5,230,000
25	13,400	0.39	1,999	1.00	10,450,000
26	13,400	0.39	114	1.00	600,000

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
 $13,900\text{円/㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 13,400\text{円/㎡}$

◇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(規模が大きな不整形地▼20% 地勢▼20% 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 3	9,590,000		0.95	0.60	1.00	5,470,000
2 4	5,230,000		0.95	0.60	1.00	2,980,000
2 5	10,450,000		0.95	0.60	1.00	5,960,000
2 6	600,000		0.95	0.60	1.00	340,000
一括価格（合計）						14,750,000

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㎡

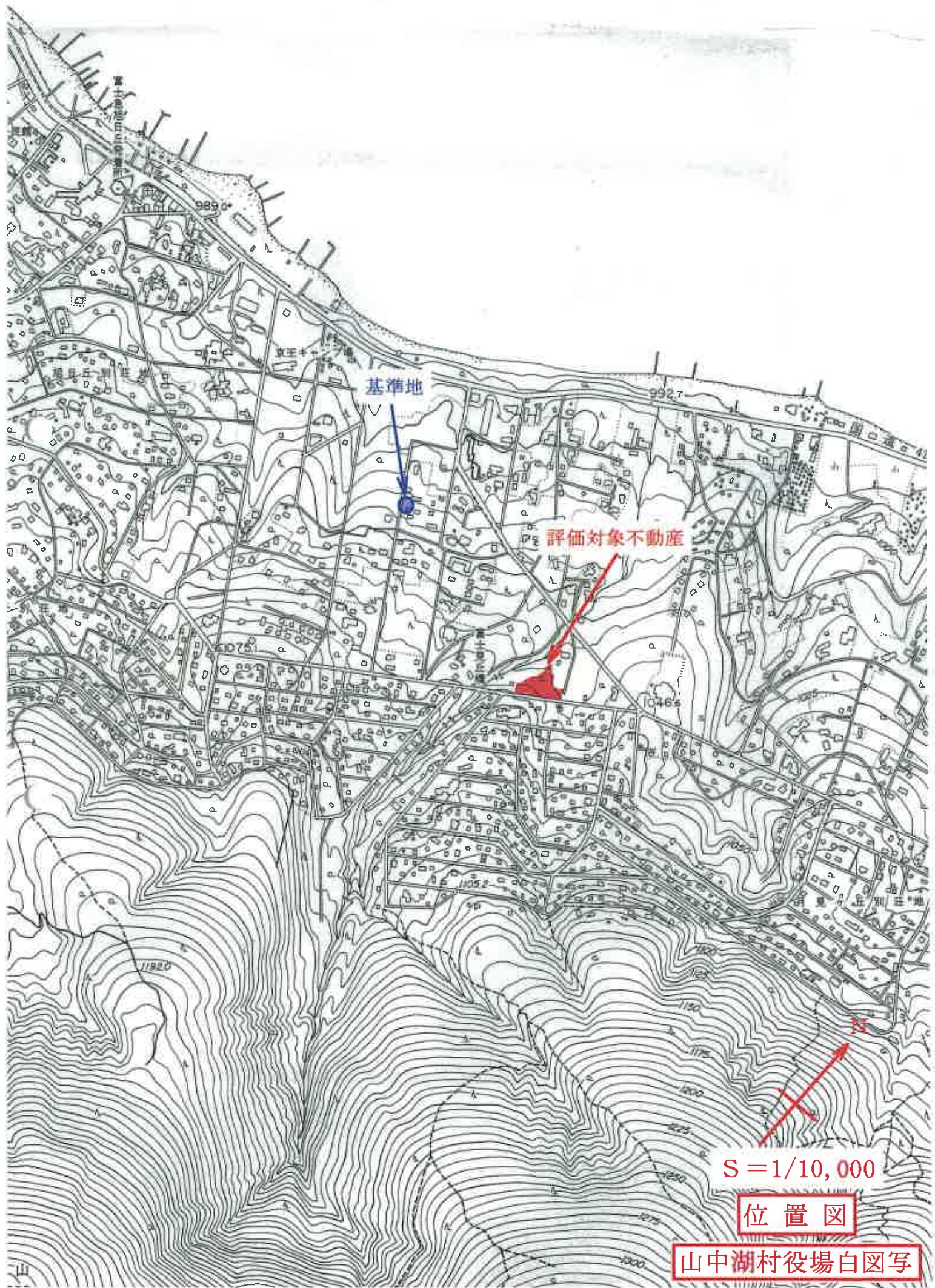
供給処理施設：水道

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

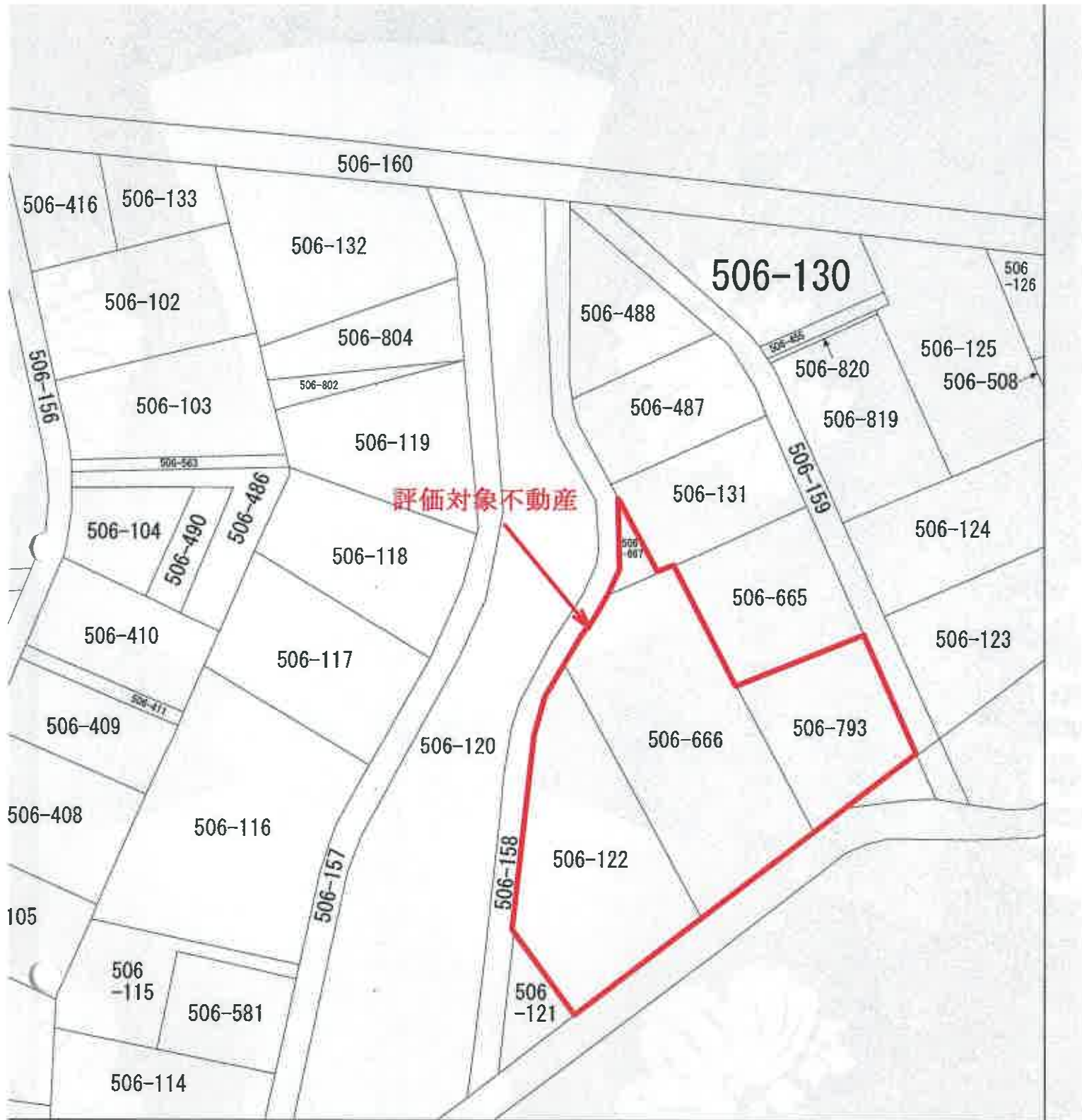
以 上



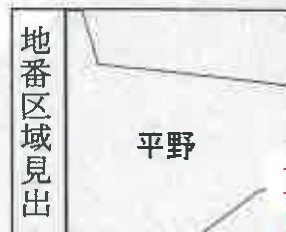
$S = 1/10,000$

位置図

山中湖村役場白図写



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状の概略を記載した図面です。



村平野字向切詰

地 番 506番119

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
備付 年月日		補記		

S = 1/1200

公 図 写