

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）
27～33	27,900,000 22,320,000	一括	5,580,000	511	不明
27	4,130,000				
28	10,140,000				
29	4,740,000				
30	460,000				
31	190,000				
32	5,090,000				
33	3,150,000				



物 件 目 録

27	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番43
	地	目	原野
	地	積	451平方メートル
28	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番110
	地	目	原野
	地	積	1107平方メートル
29	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番128
	地	目	原野
	地	積	517平方メートル
30	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番129
	地	目	原野
	地	積	51平方メートル
31	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番161
	地	目	原野
	地	積	21平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|----|-----|----------------|
| 32 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 番 | 479番162 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 556平方メートル |
| 33 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 番 | 479番163 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 344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27～33】

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27～33】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号27～33】

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31～33】

隣地（地番479番44，479番111，479番112，479番124，479番164）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

27	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番43
	地	目	原野
	地	積	451平方メートル
28	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番110
	地	目	原野
	地	積	1107平方メートル
29	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番128
	地	目	原野
	地	積	517平方メートル
30	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番129
	地	目	原野
	地	積	51平方メートル
31	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番161
	地	目	原野
	地	積	21平方メートル



物 件 目 録

- | | | |
|----|-----|----------------|
| 32 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 番 | 479番162 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 556平方メートル |
| 33 | 所 在 | 南都留郡山中湖村平野字向切詰 |
| | 地 番 | 479番163 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 344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27・28・29・30
・31・32・33)

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

27 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 479番43
地 目 原野
地 積 451平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

28 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 479番110
地 目 原野
地 積 1107平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

29 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 479番128
地 目 原野
地 積 517平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

30 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 479番129
地 目 原野
地 積 51平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

31 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 479番161
地 目 原野
地 積 21平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

32 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

物 件 目 録

地 番 479番162

地 目 原野

地 積 556平方メートル

所有者 山中湖不動産株式会社

3.3 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 479番163

地 目 原野

地 積 344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 4 7 9 番地 2 9 クラブの里ガラスゲルツジ の東側近傍地 ）
土 地	物件 2 7 ・ 2 8 ・ 2 9 ・ 3 0 ・ 3 1 ・ 3 2 ・ 3 3
現 況 地 目	■原野（物件 2 7 ・ 2 8 ・ 2 9 ・ 3 0 ・ 3 1 ・ 3 2 ・ 3 3 ） □山林（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、原野 の状態で占有している。
そ の 他 の 事 項	1 山中湖東畔から 5 0 0 m ほど離れた、国道沿いの広大な平坦地である。 近隣には、慶応義塾大学のラグビーグラウンド・レストラン付体験工房施設・山中湖交流プラザ（きらら）などが存する。 2 現状、草木がきれいに刈られ、落葉が堆積した平坦地となっている本件原野内には、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、上記の「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。 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、概ね符合すると推察されるが、6 枚目の写しのとおり、同図面の縮尺度が大きく、精度が芳しくないため、これらを正確に把握するためには、別途、測量等を要するものと思われる。 4 本件各土地は一体の原野であり、各土地間の境界線は、外観上は判然としていない。 5 西側で国道 4 1 3 号線（マリモ通り）に接道している（写真 8）。 6 南側隣地（4 7 9 - 3 ・慶応義塾大学のラグビーグラウンド）との間には、境界のおおよその目安となる木杭等が打ち込まれており、境界関係は、外観上は概ね明らかである。また、接面する国道との境界も明らかである。 一方で、東側で接する、一体の幅狭地（4 7 9 - 4 4 ・ 4 7 9 - 1 1 1 ・ 4 7 9 - 1 1 2 ・ 4 7 9 - 1 2 4 ・ 4 7 9 - 1 6 4）は、外観上、本件各土地と一体となった原野であって、境界が判然としていない（写真 6 など）。なお、この幅狭地のうち、4 7 9 - 1 2 4 の一筆の角地（写真 7 ・ 8）のみが、私法人が登記上所有する原野であって、その余の土地は、山中湖村が登記上所有する原野である。 しかしながら、次頁の「関係人の陳述等」欄のとおり、当職が現認した目標物が、果たして本当に本件原野の境界に係るものであるかは、関係人にも確認することができなかった点には、一応の留意をいただきたい。

執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある	地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 令和 年 月 日 支部 令和 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	(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)	1 本件原野は、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、本件原野は賃貸借にも供されていません。 2 本件原野の外郭には、境界のおおよその目安となる木杭が打ち込まれているようですが、当社の亡先代の当時に本件原野を取得しており、今となっては、本件山林と、売却対象外の隣地との詳しい境界関係までは当社が認識しているわけではありません。

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） 15：50－15：55	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） 15：00－16：20	物件所在地 (1回目)	現況調査・写真撮影

イ 508-813
ロ 508-714
ハ 508-728
ニ 508-559
ホ 508-688
ヘ 508-727
ト 508-733
チ 508-815
リ 508-874
ヌ 508-842
ル 479-101
つづく479
-28

(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。



A B 平野

請求部	所在	南都留郡山中湖村平野字向切詰				地番	479番43			
出力縮	1/3000	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

甲府地方方法務局吉田出張所

登記官

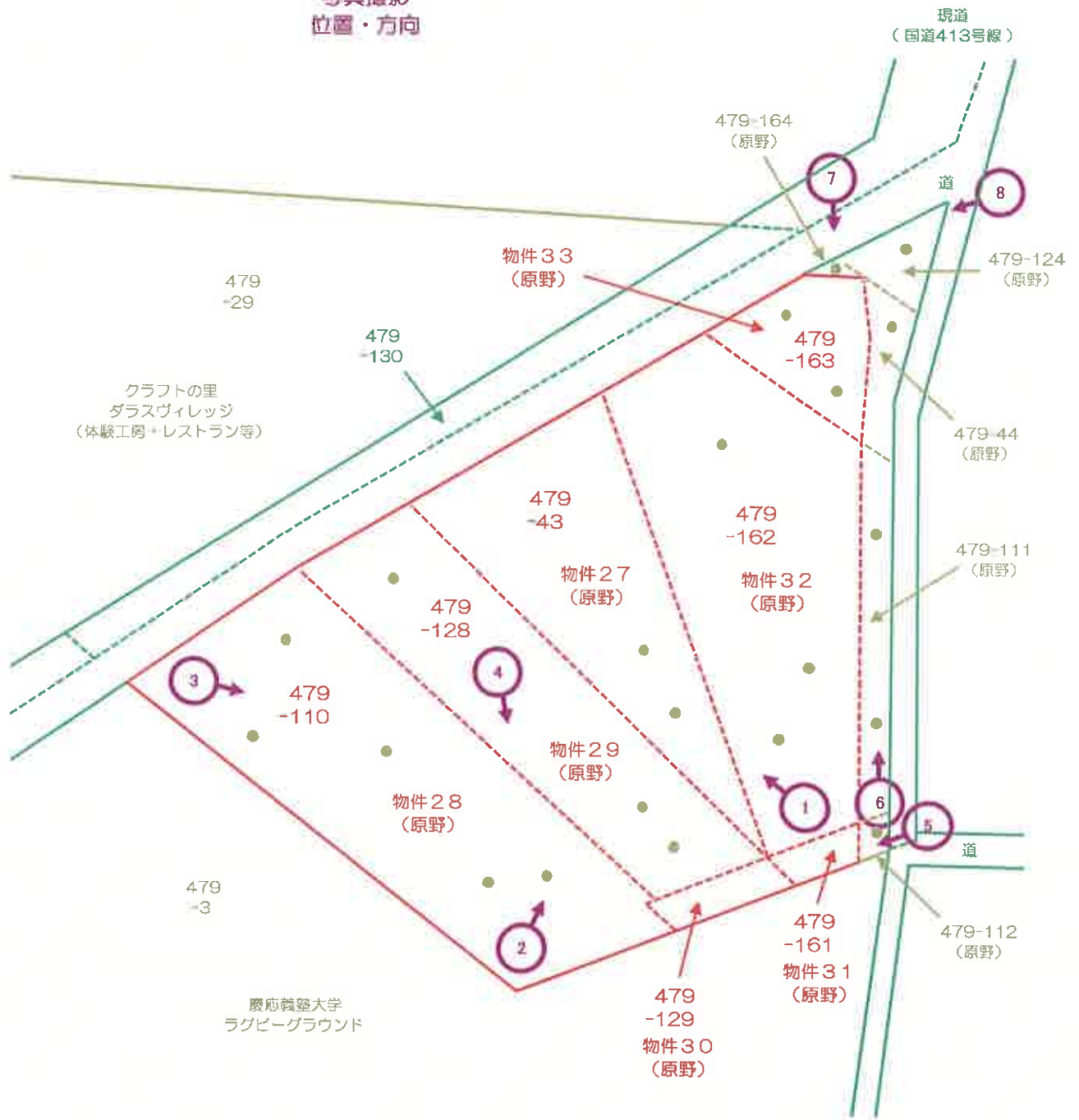
請求番号: 18-4

(1/2)

(6 枚目)

479-111
479-112
479-124
479-134
479-163
479-14
100-170
100-753
100-836
100-82
508-751
508-855
479-111
479-170
479-51
479-5
479-53

土地位置概略図



【申立外の近隣地（８筆）を表示】



1



広大・平坦な 本件原野

2



広大・平坦な 本件原野

3



広大・平坦な 本件原野

4



相隣状況（法面上の並木付近が 隣のラグビーグラウンドの縁と推察される）

5



相隣状況（手前や奥の並木付近が隣のラグビーグラウンドの縁と推察される）

6



相隣状況（道沿いの並木の大方は売却対象外の幅狭地上にあると推察されるが左側方向の本件原野との境界が判然としていない）

相隣状況

本件原野への出入口

7



8

隣地(479-124)

隣地(479-164)付近

8

本件原野



隣地(479-124)

国道との接道状況

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25221-27号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
（物件 2 7 ～物件 3 3）

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 27,900,000円	
内訳価格	
物件27(土地)	金 4,130,000円
物件28(土地)	金 10,140,000円
物件29(土地)	金 4,740,000円
物件30(土地)	金 460,000円
物件31(土地)	金 190,000円
物件32(土地)	金 5,090,000円
物件33(土地)	金 3,150,000円

- ① 一括価格は、物件27～物件33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27～物件33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
27	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
28	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
29	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
30	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
31	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
32	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
33	所 地 地 地	在 番 目 積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項				
○ 物件27～物件33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 目 録

27	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番43
	地	目	原野
	地	積	451平方メートル
28	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番110
	地	目	原野
	地	積	1107平方メートル
29	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番128
	地	目	原野
	地	積	517平方メートル
30	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番129
	地	目	原野
	地	積	51平方メートル
31	所	在	南都留郡山中湖村平野字向切詰
	地	番	479番161
	地	目	原野
	地	積	21平方メートル



物 件 目 録

32 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 479番162
地 目 原野
地 積 556平方メートル

33 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 479番163
地 目 原野
地 積 344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27, 28, 29, 30, 31, 32, 33）

位 置 ・ 交 通	私鉄富士急行線「富士山」駅の南東方経路約15.5kmに所在する。	
付 近 の 状 況	山中湖の東畔から約500m、国道413号大堀川に架かる大堀橋付近の、国道沿いに林地も多く存するが、宿泊施設や飲食店等が立地する地域。	
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3種特別地域)、 土砂災害防止法(土砂災害警戒区域)
画 地 条 件 (規模、形状等)	一体地 規模 : 3,047㎡ 間口 : 約90m 奥行 : (最奥部)約60m 形状 : 略台形地 地勢 : 略平坦地 接面道路との関係 : 中間画地(※) (※) 一体地の東側には幅員約6mの舗装村道が存するが、一体地と同村道との間には、「現況調査報告書」記載の通り、地番479番44等が介在し、一体地は直接この村道には沿接していないものと思われる。	
接 面 道 路	北側が幅員約12mの片側歩道付舗装国道(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。	
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 : ある。	

特 記 事 項	・ 一体地の境界は不明確である。また、東側村道との間に介在する地番479番44等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27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 (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
27	21,200	0.80	451	1.00	7,650,000
28	21,200	0.80	1,107	1.00	18,770,000
29	21,200	0.80	517	1.00	8,770,000
30	21,200	0.80	51	1.00	860,000
31	21,200	0.80	21	1.00	360,000
32	21,200	0.80	556	1.00	9,430,000
33	21,200	0.80	344	1.00	5,830,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 山中湖5-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 20,900\text{円/㎡} & \times 101.3/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \approx 21,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正 : 月率+0.12%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : 必要ない。

イ 個別格差 : 行政的条件(土砂法▼20%)

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
27	7,650,000		0.90	0.60	1.00	4,130,000
28	18,770,000		0.90	0.60	1.00	10,140,000
29	8,770,000		0.90	0.60	1.00	4,740,000
30	860,000		0.90	0.60	1.00	460,000
31	360,000		0.90	0.60	1.00	190,000
32	9,430,000		0.90	0.60	1.00	5,090,000
33	5,830,000		0.90	0.60	1.00	3,150,000
一括価格（合計）						27,900,000

ウ 市場性修正 : 境界が不明確▼10%
 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5-1

所 在：南都留郡山中湖村平野字向切詰506番213外
地 目：宅地
価 格：20,900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1月1日
地 積：2,214㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側が幅員約12mの舗装国道に接面、北東側道
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：宿泊施設、店舗等が見られる湖畔沿いの商業地域

以 上



公示地

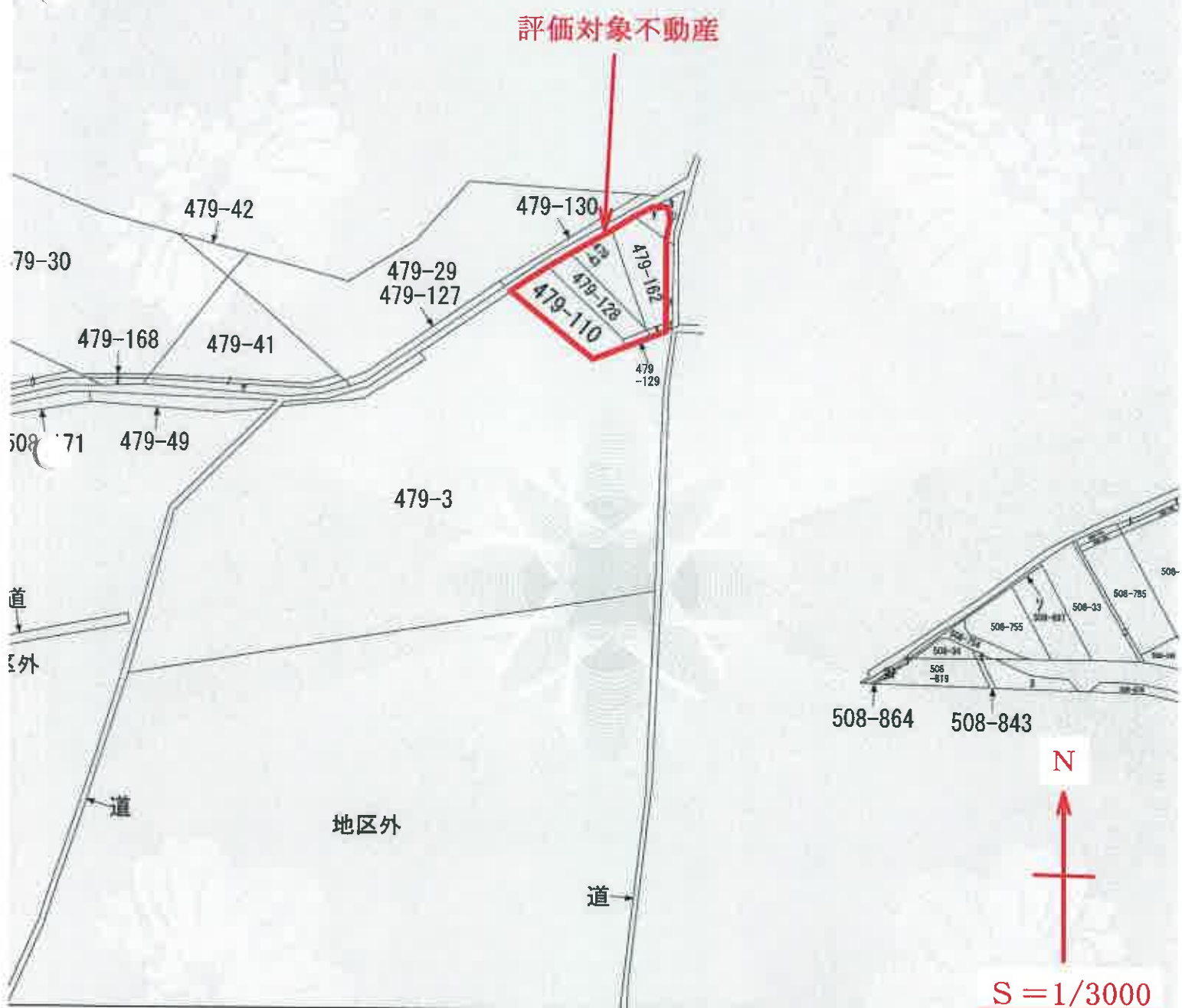
評価対象不動産

S=1/10,000

位置図

山中湖村役場白図写

508-813	ハ	508-728	ホ	508-688	ト	508-733	リ	508-874	ル	479-164
508-714	ニ	508-559	ヘ	508-727	チ	508-815	ヌ	508-842	ツ	づく



S = 1/3000
 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