令和　７年（ケ）第　　　９３号

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 場　所	令和　８年　９月１７日　午前１０時００分 甲府地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１０月　８日　午前１０時００分 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。		

516

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）
38, 39	5, 150, 000 4, 120, 000	一括	1, 030, 000	109	不明
38	2, 450, 000				
39	2, 700, 000				
備考					

11

物　件　目　録

３８	所　　在	南都留郡山中湖村山中字諏訪堀
	地　　番	３００番１００
	地　　目	山林
	地　　積	２３６平方メートル
	(現況)	
	地　　目	原野
３９	所　　在	南都留郡山中湖村山中字東姥ノ懐
	地　　番	５０５番１６
	地　　目	山林
	地　　積	２６０平方メートル
	(現況)	
	地　　目	原野

令和　７年（ケ）第　　９３号

物　件　明　細　書

令和　８年　６月　９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３８，３９】

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３８，３９】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号３８，３９】

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。

11

物　件　目　録

３８	所　　在	南都留郡山中湖村山中字諏訪堀
	地　　番	３００番１００
	地　　目	山林
	地　　積	２３６平方メートル
	(現況)	
	地　　目	原野
３９	所　　在	南都留郡山中湖村山中字東姥ノ懐
	地　　番	５０５番１６
	地　　目	山林
	地　　積	２６０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３８・３９）

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

総丁数　9　枚

令和　７年（ケ）第　　　９３号

物　件　目　録

３８　所　　　在　　南都留郡山中湖村山中字諏訪堀

地　　　番　　３００番１００

地　　　目　　山林

地　　　積　　２３６平方メートル

所有者　山中湖不動産株式会社

３９　所　　　在　　南都留郡山中湖村山中字東姥ノ懐

地　　　番　　５０５番１６

地　　　目　　山林

地　　　積　　２６０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		山中湖村山中　３００番地１００，５０５番地１６
土地		物件　３８・３９
	現況地目	□山林（物件　　）　■原野（物件３８・３９）　□　　（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 の状態で管理・占有している。
	その他の事項	１　山中湖南西畔から９００ｍほど離れた「紅葉台」分譲地内にあって，近傍には，家屋のほか，旅館・保養所やリゾートマンションなども存する。 ２　若干の雑木が点在する本件原野は，本件債務者でもある上記法人が管理する分譲地である。また，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」欄のとおりに認定した。 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って，両土地間の境界線は，外観上は判然としていない。また，隣のマンション敷地（５０５－６）との境界線は，外観上はやや判然としていない（写真２・３）ものの，前述のとおり，分譲管理地内にあるため，境界関係自体は定かではある。 ５　本件原野（一体地）は，北側でクランク形の広道に接する（写真４～６）。 ６　本件原野（一体地）と周辺隣地は，概ね等高な現況にある（ただし，西側隣宅は，やや土盛を施した上で建築されている（写真５）。） ７　前述のとおり，本件原野は，上記所有者法人が主に管理する分譲地であることから，とくに，下記の管理費用に留意をいただきたい。また，管理関係の詳細については，上記法人に問い合わせをいただきたい。 【管理費用（なお，今後に値上げの可能性がある）】 ・土地１区画当たり　年額　　８０，０００円（消費税別） ・建物１棟当たり　　年額　１２０，０００円（消費税別）

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●● （本件両土地の所有者法人の代表者）	本件原野は，私が代表者を務める債務者法人（山中湖不動産株式会社）が主に管理する分譲地として，現状有姿のまま同法人が保有しています。 もちろん，本件原野は賃貸借にも供されていません。

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） 9：00－9：05	当庁執行官室	登記情報取得請求（電子申請）
7年12月4日（木） 15：50－16：00	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5日（金） 8：30－9：50	物件所在地 （1回目）	現況調査・写真撮影
7年12月17日（水） 15：00－15：30	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

A３判をA４判に縮小

イ 300-76　ハ 300-110　ホ 535-30　ト 300-4
ロ 300-109　ニ 535-29　ヘ 535-32　チ 300-83

（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。

請求部分	所在	南都留郡山中湖村山中字諏訪堀			地番	300番92	
出力縮尺	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	大正7年5月	備付年月日（原図）		補記事項			

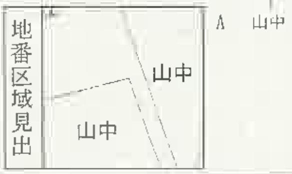
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月1日
甲府地方法務局吉田出張所
登記官 [redacted]

請求番号：18-8
(1/1)

Ａ３判をＡ４判に縮小

（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。



請求部分	所在	南都留郡山中湖村山中字東姥ノ懐				地番	505番18		
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4年4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。

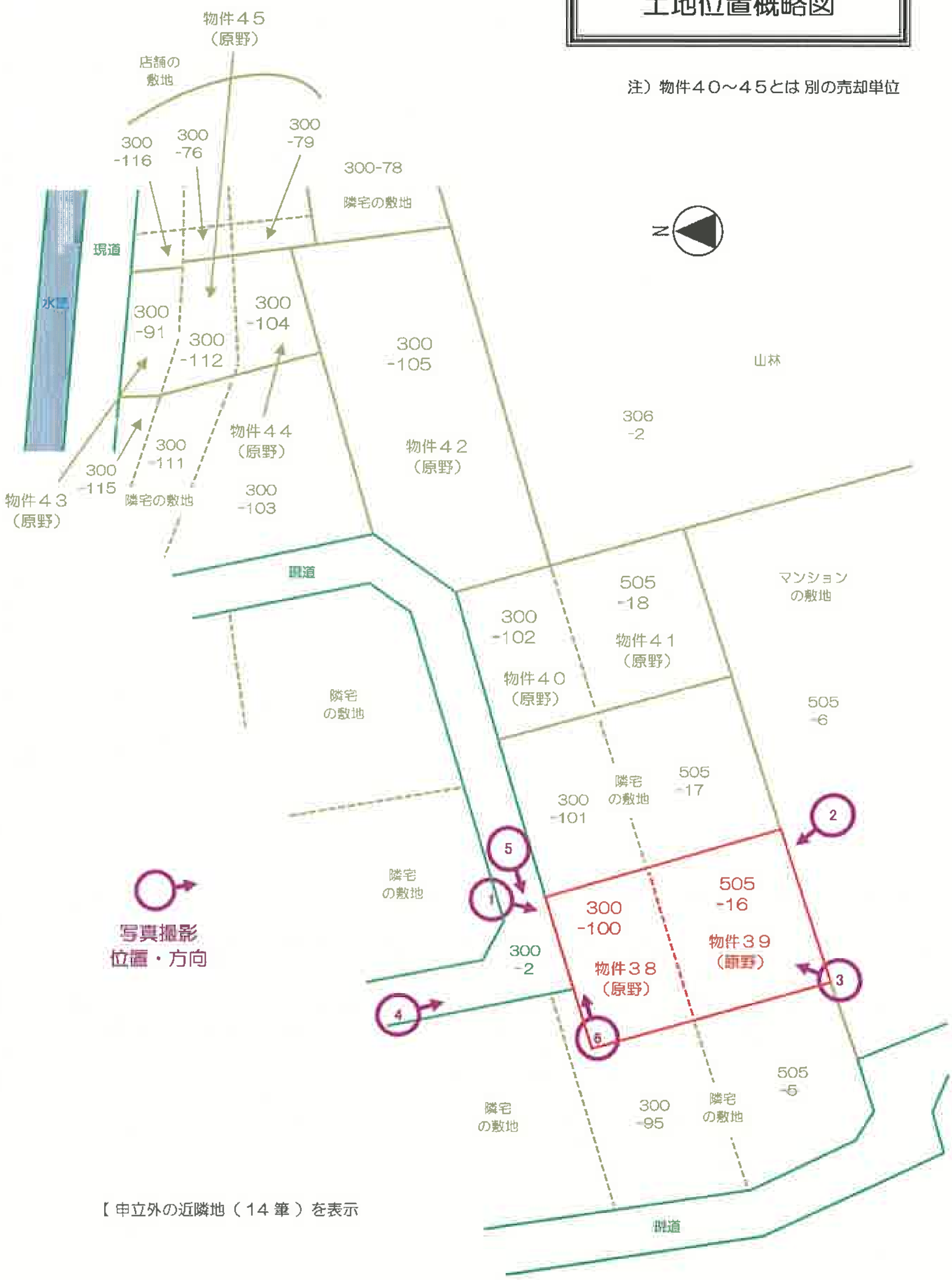
令和7年10月15日
甲府地方法務局吉田出張所
登記官 [redacted]

請求番号：36-1
(1/1)

（ 5 枚目 ）

土地位置概略図

注）物件４０～４５とは 別の売却単位



【 申立外の近隣地（ 14 筆 ）を表示

写 真

①

本件原野の全景

②

本件原野内の状況（南東角・手前はマンションの敷地（505-6））

写真

③

本件原野内の状況（南西角）

④

接道状況

写真

⑤

接道状況（左奥は 西側隣宅）

⑥

隣地
（300-95）

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25221-38号）

甲府地方裁判所　御中

評　価　書

（物件３８・物件３９）

評価人　不動産鑑定士
窪　田　　修

第１　評価額

一　括　価　格	
金５，１５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件３８（土地）	金　２，４５０，０００円
物件３９（土地）	金　２，７００，０００円

① 一括価格は、物件３８及び物件３９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３８及び物件３９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
３８	所　在 地　番 地　目 地　積	物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
３９	所　在 地　番 地　目 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３８及び物件３９の占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。 ○　各物件の登記地目は「山林」であるが、ともに住宅分譲用に開発された土地で未分譲の状況にあり、現況は「原野」である。

物　件　目　録

３８	所	在	南都留郡山中湖村山中字諏訪堀
	地	番	３００番１００
	地	目	山林
	地	積	２３６平方メートル
３９	所	在	南都留郡山中湖村山中字東姥ノ懐
	地	番	５０５番１６
	地	目	山林
	地	積	２６０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３８，３９）

位置・交通	私鉄富士急行線「富士山」駅の南東方経路約12kmに所在する。	
付近の状況	山中湖の南西方約1km、自然林が残る中に戸建住宅や別荘・リゾートマンション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	都市計画区域(非線引き)
	用途地域	未指定地域
	建ぺい率	指定 70%
	容積率	指定 200%
	防火規制	ない。
	その他	自然公園(国立公園普通地域)
画地条件（規模，形状等）	一体地 規模　：496㎡ 間口　：約10m 奥行　：約25m 形状　：略長方形地 地勢　：平坦 接面道路との関係：中間画地	
接面道路	北側が幅員約6mの舗装道路(建築基準法第42条第1項第2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	上水道：ある。 ガス配管：ない。 下水道：ある。	
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３８，３９（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
３８	17,300	1.00	236	1.00	4,080,000
３９	17,300	1.00	260	1.00	4,500,000

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

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
17,200円/㎡	×	100.6／100	×	100／102	×	100／98	≒	17,300円/㎡

◇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(道路の幅員▼2%)

イ　個別格差　：必要ない。
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
38	4,080,000		1.00	0.60	1.00	2,450,000
39	4,500,000		1.00	0.60	1.00	2,700,000
一括価格（合計）						5,150,000

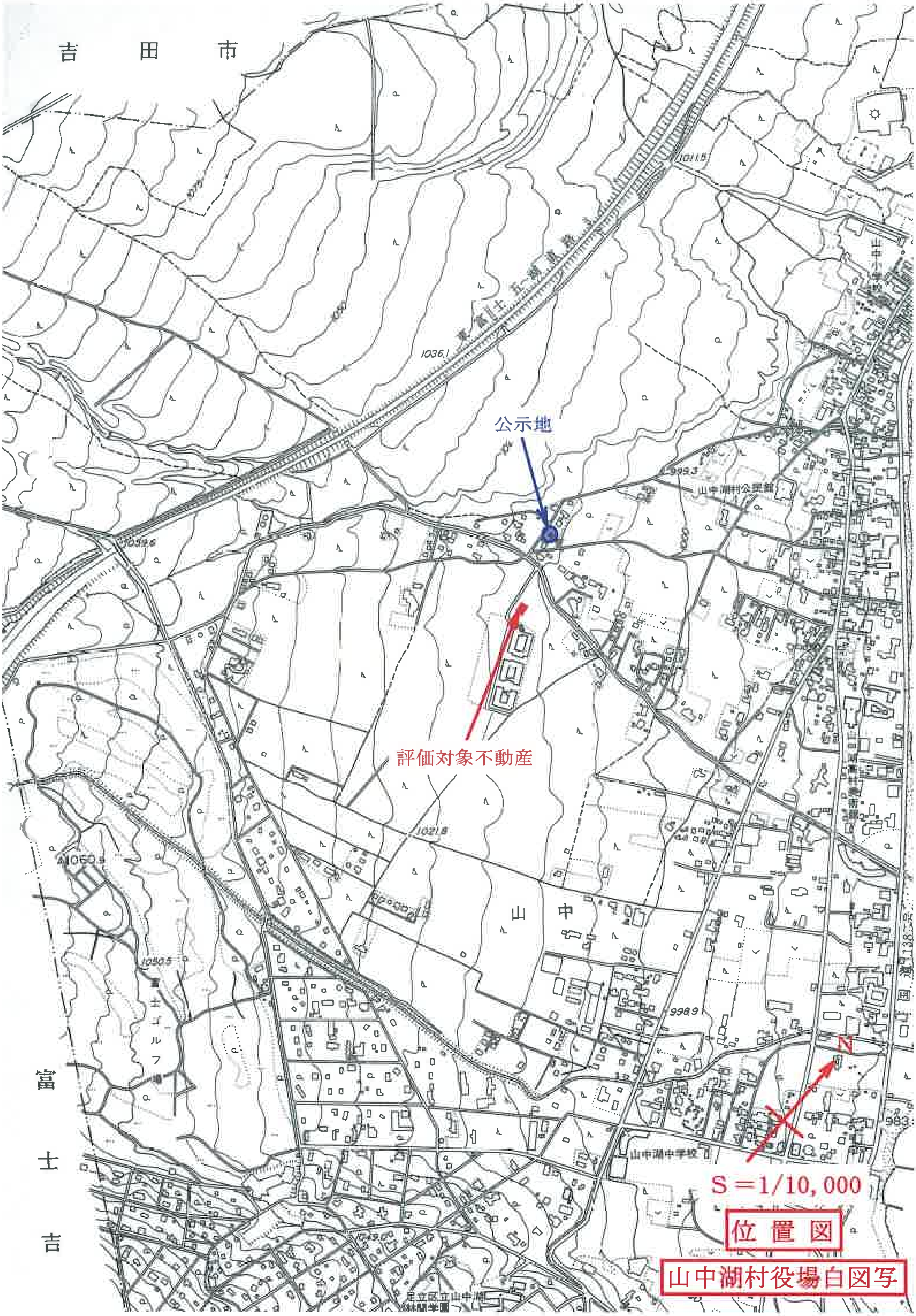
ウ　市場性修正　　　：必要ない。
エ　競売市場修正　　：▼40%
オ　占有減価修正　　：必要ない。

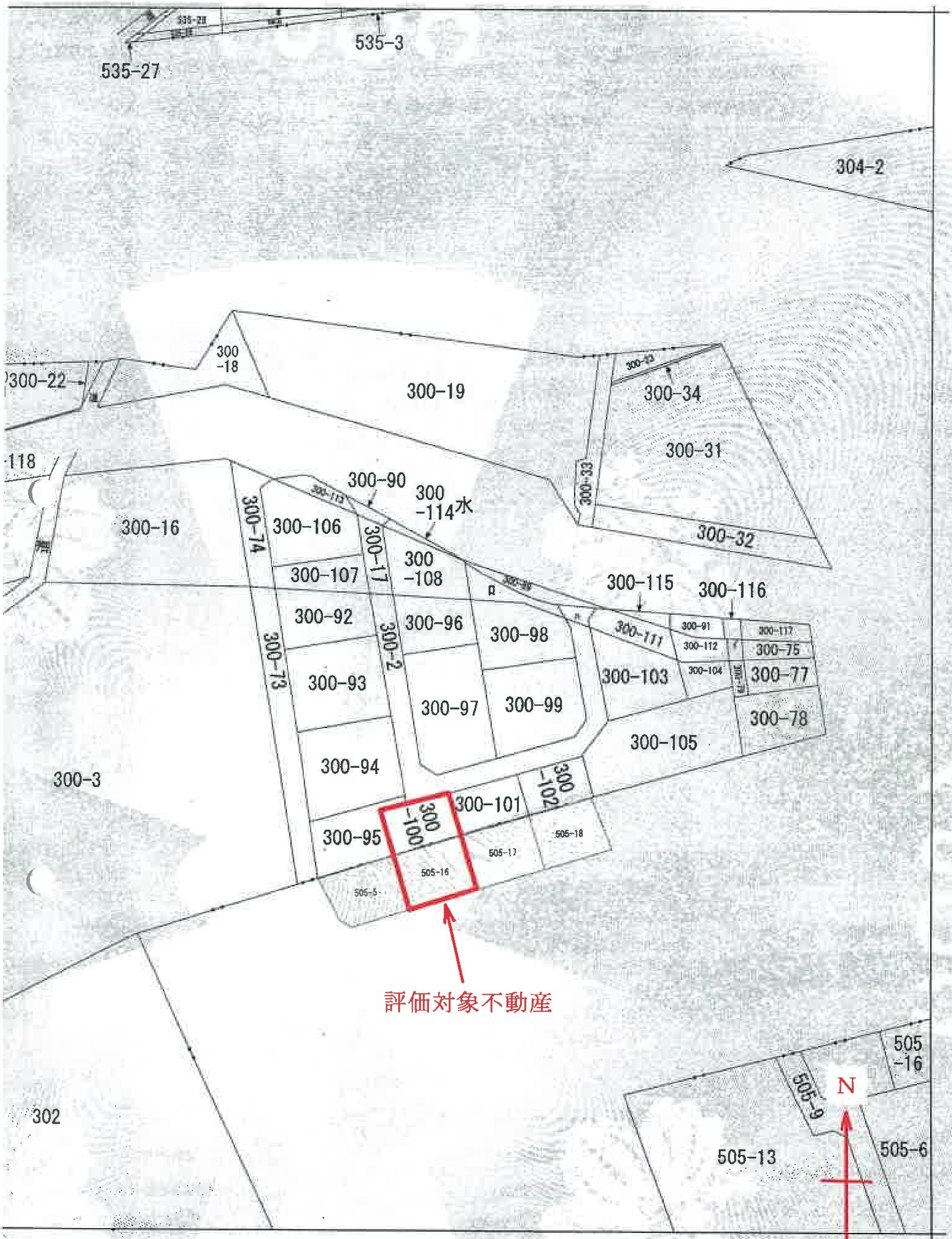
第６　参考価格資料

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懐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


吉　田　市
公示地
評価対象不動産
山中湖村公民館
山　中
山中湖中学校
富
士
吉
士ゴルフ場
足立区立山中湖林間学園
1036.1
999.3
1021.9
998.9
1011.5
N
S＝1/10,000
位　置　図
山中湖村役場白図写



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
の概略を記載した図面です。

地番区域見出

S＝1/1200

公図写

一部1/600の公図を50%縮小して結合