

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）
1	240,000 192,000		48,000	421	不明



物 件 目 録

1 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 513番6

地 目 原野

地 積 2499平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 A 持分2499分の415

共有者 B 持分2499分の1042

共有者 C 持分2499分の1042



物 件 明 細 書

令和 8年 6月18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1】

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1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

周辺隣地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

1 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 5 1 3 番 6

地 目 原野

地 積 2 4 9 9 平方メートル

(現況)

地 目 山林

共有者 A 持分 2 4 9 9 分の 4 1 5

共有者 B 持分 2 4 9 9 分の 1 0 4 2

共有者 C 持分 2 4 9 9 分の 1 0 4 2



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1）

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

- 1 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰
地 番 5 1 3 番 6
地 目 原野
地 積 2 4 9 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 4 9 9 分の 4 1 5
共有者 B 持分 2 4 9 9 分の 1 0 4 2
共有者 C 持分 2 4 9 9 分の 1 0 4 2

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 1 0 番地 8 共立テニスロッヂ の北北東側に約 1 0 0 m の丘陵内 ）
土 地	物件 1
現 況 地 目	■山林（物件 1 ） □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	■土地共有者ら（●A●●・●B●●・●C●●） □その他の者 上記の者らが本土地を、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 8 0 0 m ほど離れた丘陵内にあり、一帯は、山林のほかは家屋や造成地等の目標物件は全く見当たらず、鹿の姿を偶に見かける現況にある。なお、後述する接面通路（山道）は、「三国山・パノラマ台ハイキングコース」となっているが、クマの出没もないとはいえないことから、入山は控えたほうが無難な環境にある。 2 カラマツを中心とした雑木林となっている本件山林内には、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、本件山林に臨場したところ、各角（境界点）付近に、測量用杭などの目標物を現認したことから、この各点間を簡易計測した結果、旧土地台帳附属地図中の距離・形状とおおよそ合致していることを確認した。 4 前述のとおり、一帯は山林・山道だけで、一切の目標物件はなく、本件山林と周辺山林との位置・境界関係は、全く視認できない環境にあるが、当職のように、公的資料等の事前精査を踏まえた上で臨場して、前述の杭や、各所に打ち込まれている金属棒などを現地で発見できれば、おおよその位置・境界関係を把握することは一応可能ではある。ただし、次頁の「関係人の陳述等」欄のとおり、事前精査を経た上で当職が現認した目標物が、果たして本当に本件山林に係るものであるかは、関係人にすら確認することができなかった点には留意いただきたい。 5 本件山林の北東側隣地（4 7 5－1 7・5 1 3－9）は、下方に急傾斜している法面地となっており、同隣地との境界付近への立ち入りは、危険な環境にある（写真 4）。

	6 本件山林が南西側で接面している公図上の道は、現況約2m幅の土砂状の山道（ハイキングコース）である。なお、本件物件との境界線付近は、約2m高の法面となっている（写真7・8）。 いずれにせよ、本件山林は建築基準法上の道路には接面していない。 7 本件山林内は、全体としては、概ね北西側方向に緩やかに下方傾斜している（写真2などを参照）。 8 本件山林内（外周ではない）にも、目標物となる、打ち込まれた金属棒や票石を現認した（写真9・10の箇所・土地位置概略図中表示のとおり）が、これら目標物が、この位置に設置された目的は、今となっては定かではない。
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●●● (本件土地の共有者・ 債務者会社の代表者)	1 本件山林は、債務者である当社（山中湖不動産株式会社）の代表者である私と、親族が、現状有姿のまま共有しています。 もちろん、本件山林は賃貸借にも供されていません。 2 本件山林は、偶々、他物件と抱き合わせで当方が取得した経緯がありましたので、山林のほかは家屋や造成地等の目標物件は全く見当たらないような丘陵内に存する本件物件を取得したことには、特段の目的があったわけではありません。 3 本件山林が、執行官が現認した位置付近にあることは、当方も当然に認識はしていますが、当社の亡先代の当時に、本件山林を取得したため、今となっては、本件山林の詳しい位置関係については、当社も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） 15：40－15：45	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） 8：30－9：50	物件所在地 （1回目）	現況調査・写真撮影
7年12月4日（木） 14：00－14：10	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12日（金） 13：00－16：00	物件所在地 （2回目）	現況調査・写真撮影
7年12月17日（水） 8：30－9：00	物件所在地 （3回目）	現況調査・写真撮影 ＜評価人同行＞

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

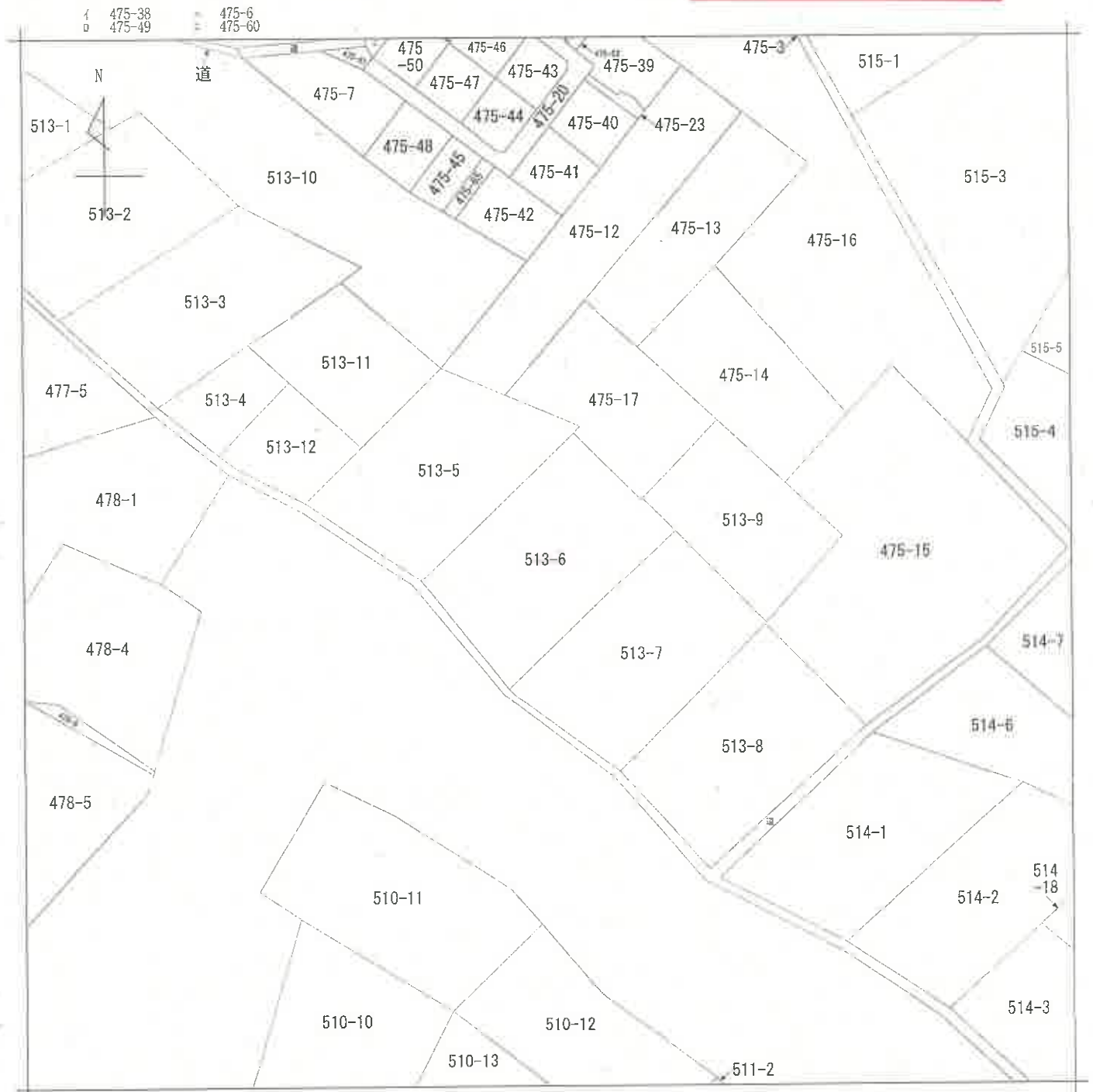
□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

☐



(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	513番6		
出力縮	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。

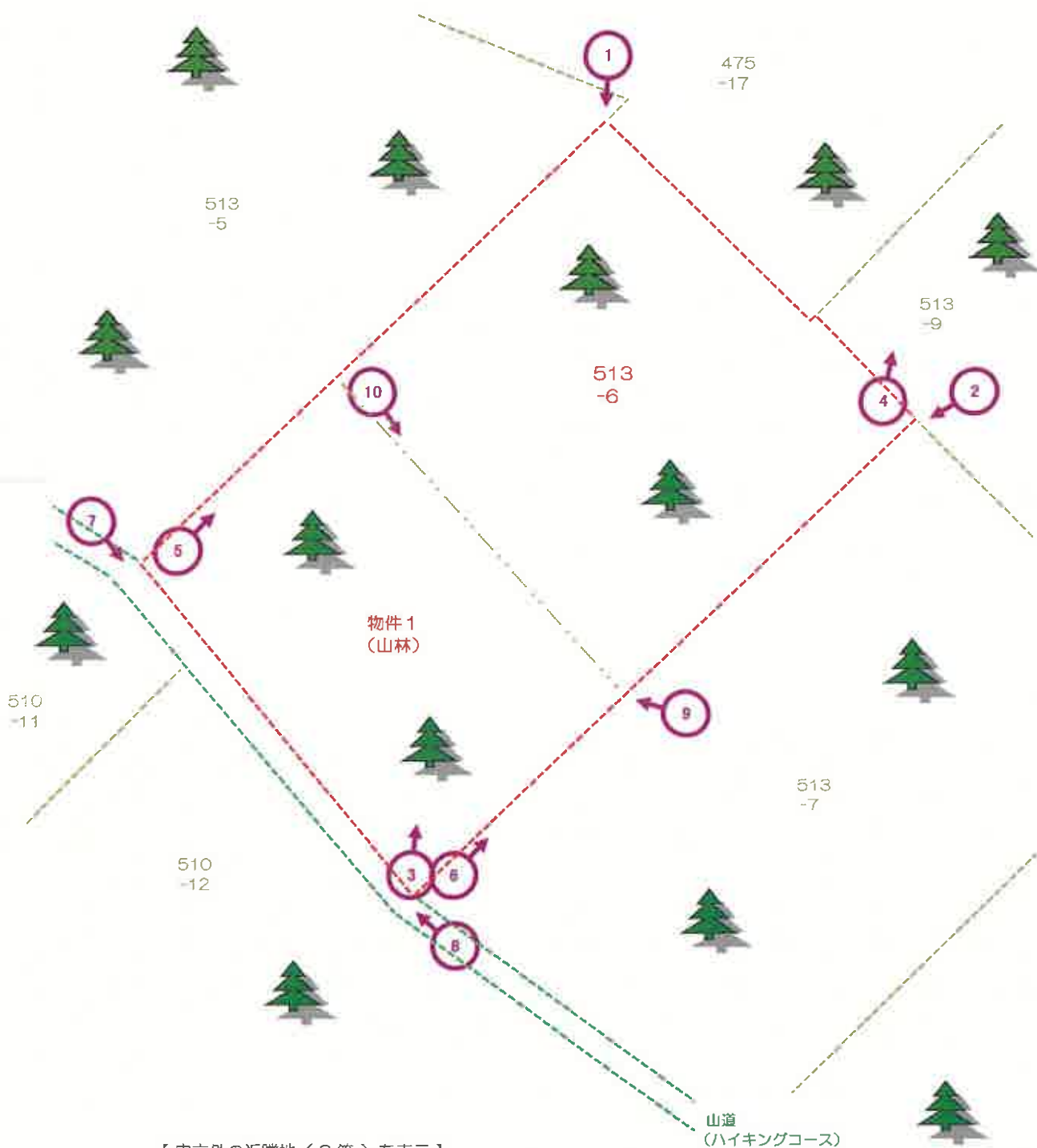
令和7年10月1日
甲府地方方法務局吉田出張所
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(5 枚目)

事務印

土地位置概略図



【申立外の近隣地（6筆）を表示】

1



本件山林の現況（北角境界点付近）

2



本件山林の現況（東角境界点付近）

3



本件山林の現況（南角付近）

4



下方に急傾斜した 北東側隣地の現況（本件山林の東角付近）

5



相隣状況（金属棒から左側方向は 隣地（513-5）付近）

6



相隣状況（金属棒から右側方向は 隣地（513-7）付近）

7



窪地状の山道（ハイキングコース・公園上の道）との 接面状況

8



窪地状の山道（ハイキングコース・公園上の道）との 接面状況

9



（現状の境界線・点を示すものではないが）打ち込まれている金属棒や稜石

10



（現状の境界線を示すものではないが）打ち込まれている金属棒

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25221-1号)

甲府地方裁判所 御中

評 価 書

(物件 1)

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 240,000円

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。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 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1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1の登記地目は「原野」であるが、現況は樹木が散在する山林である。 ○ 確認資料が十分ではないため、厳密には物件1の位置を特定することは困難であった。また、物件1と隣接地との境界も不明確であった。			

物 件 目 録

1 所 在 南都留郡山中湖村平野字向切詰

地 番 513番6

地 目 原野

地 積 2499平方メートル

共有者 A 持分2499分の415

共有者 B 持分2499分の1042

共有者 C 持分2499分の1042



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1）

位 置 ・ 交 通	私鉄富士急行線「富士山」駅の南東方経路約16kmに所在する。	
付 近 の 状 況	国道413号の大堀川に架かる大堀橋の南東方約450m付近に位置する山林である。 標高約1,000m、全体として山中湖に向かう北西向きの下り傾斜の山林で、唐松のほか雑木等が多い自然林地域である。	
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 その他の規制	都市計画区域(非線引き) 未指定地域 指定 70% 指定 200% なし 自然公園法（国立公園第3種特別地域）
画 地 条 件	規模 : 2,499m ² 間口 : 約40m 長さ : 約60m～約66m 形状 : 略台形 地勢 : 北西向きの下り緩傾斜 標高 : 約1,000m 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南西側が幅員約2mの未舗装村道に約2m高く接面する。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」欄記載のとおり	
供給処理施設	—	
特 記 事 項	・現地調査の際、木杭等を現認し、これを手がかりとして、物件1の概ねの位置は確認したが、木杭が物件1を示すものかどうかは不明で、位置も正確とはいいがたい。隣接地との境界等が不明確で、形状・規模等の詳細も確認できなかった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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、地積及び市場性修正を乗じて、本件物件1の土地(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
1	175	1.00	2,499	1.00	440,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 山梨(林)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $176\text{円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 175\text{円/㎡}$

◇時点修正 : 月率▼0.1%

◇標準化補正 : 必要ない。

◇地域格差 : ±0%

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

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
1	440,000		0.90	0.60	1.00	240,000
一括価格（合計）						240,000

ウ 市場性修正 : 境界不明確▼10%

エ 競売市場修正 : ▼40%

オ 占有減価 : 必要ない。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 山梨(林)-6

所 在：南都留郡富士河口湖町河口字入山2642番2

地 目：農村林地

価 格：176円/㎡

位 置：富士急行線「河口湖」駅の北方約5.5km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：1,552㎡

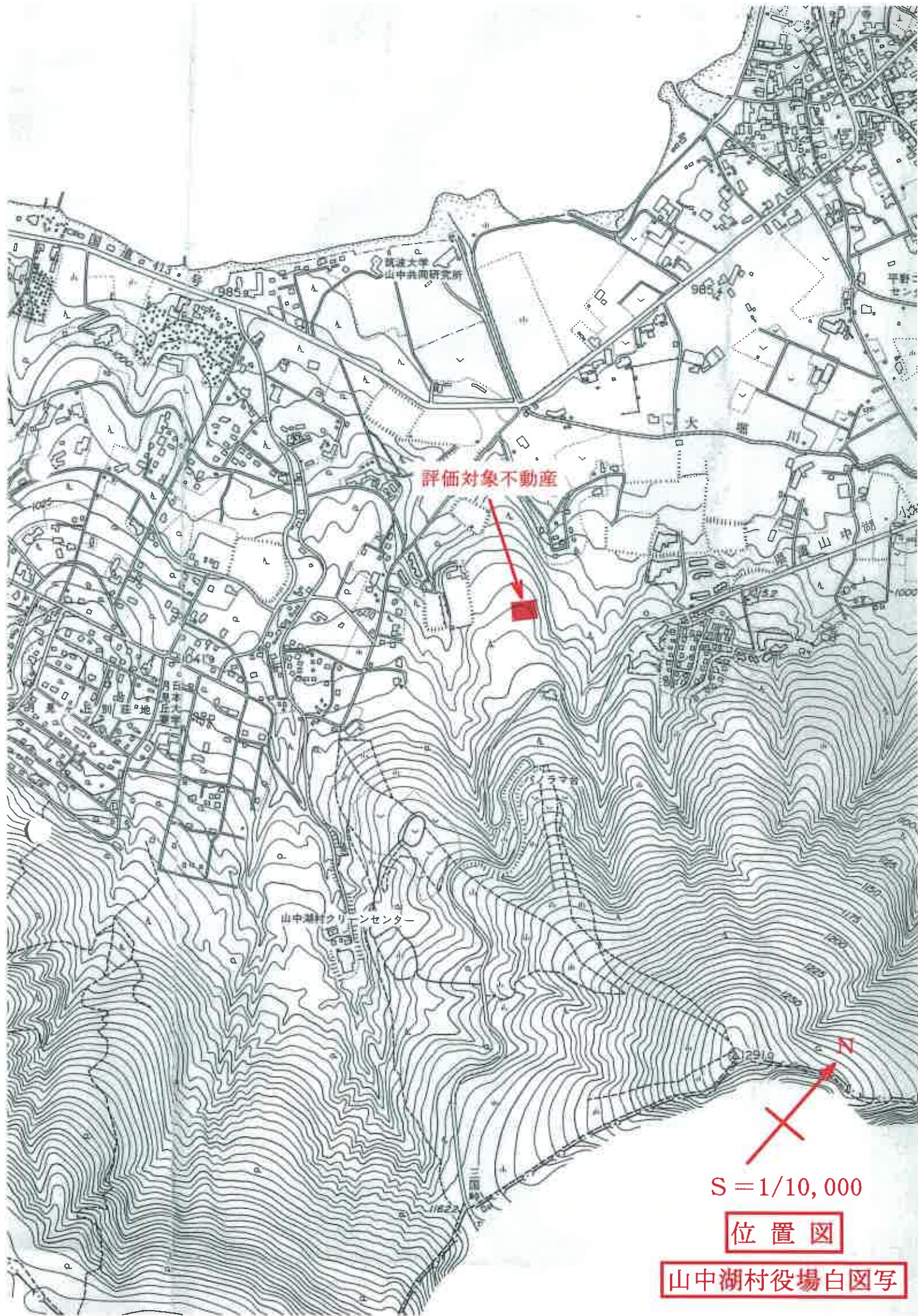
供給処理施設：なし

接 面 街 路：幅員約3mの未舗装道路を利用

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%、地域森林計画対象民有林、国立公園普通地域

地域の概要：標高930m約20度の北西向き傾斜で、檜等の人工造林地域

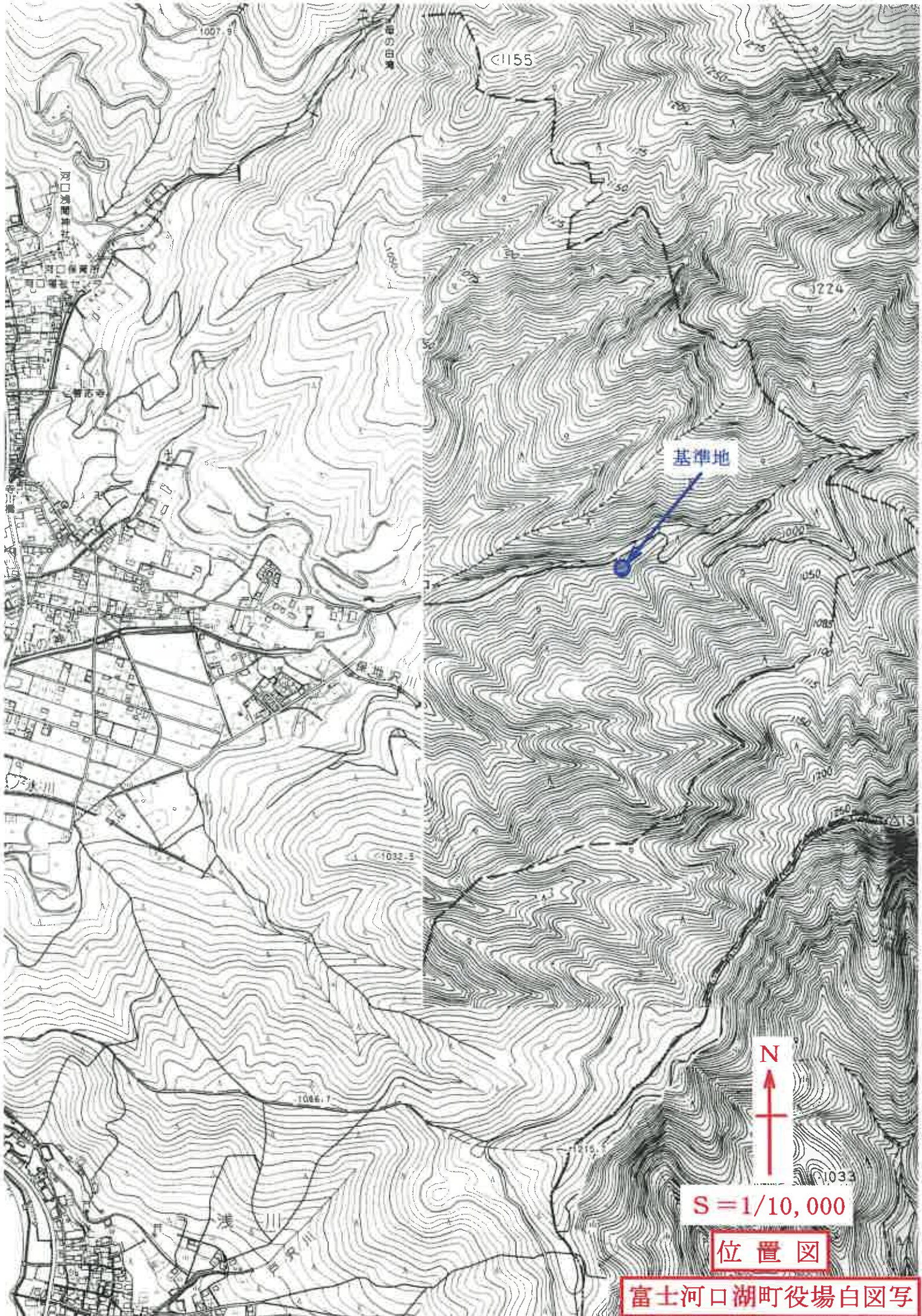
以 上



S=1/10,000

位置図

山中湖村役場白図写



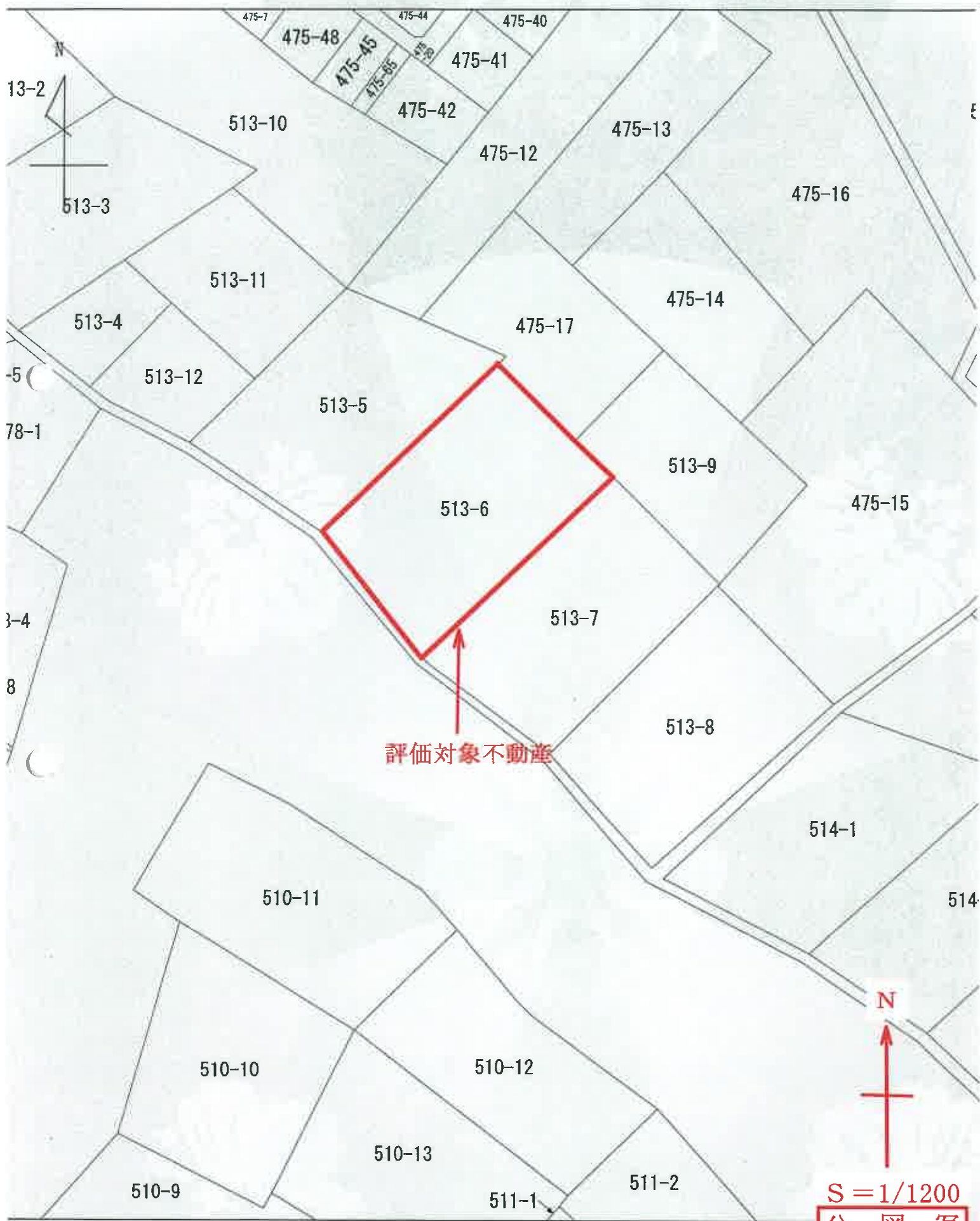
基準地



S = 1/10,000

位置図

富士河口湖町役場白図写



評価対象不動産

S=1/1200
公図写

この図面は、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

地