

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 1 日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

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 1 1 月 5 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 2 0 日 午前 9 時 3 0 分から 令和 8 年 1 1 月 2 5 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 0 月 2 1 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）
89～91	350,000 280,000	一括	70,000	2,182	0
89	80,000				
90	250,000				
91	20,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|----------------|
| 8 9 | 所 | 在 | 菰崎市円野町上円井字八森 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 2 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 9 4 6 平方メートル |
| 9 0 | 所 | 在 | 菰崎市円野町上円井字八森 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 6 5 9 6 平方メートル |
| 9 1 | 所 | 在 | 菰崎市円野町上円井字八森 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 保安林 |
| | 地 | 積 | 4 9 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 3日

甲府地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 松 沼 颯 太

1 不動産の表示

【物件番号89～91】

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89～91】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号89～91】

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89～91】

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

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 89 | 所 | 在 | 韮崎市円野町上円井字八森 |
| | 地 | 番 | 3232番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1946平方メートル |
| 90 | 所 | 在 | 韮崎市円野町上円井字八森 |
| | 地 | 番 | 3233番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 6596平方メートル |
| 91 | 所 | 在 | 韮崎市円野町上円井字八森 |
| | 地 | 番 | 3233番2 |
| | 地 | 目 | 保安林 |
| | 地 | 積 | 494平方メートル |



令和7年（ケ）第74号

令和 7年10月20日受理

令和 7年11月26日提出

現況調査報告書

（物件89～91）

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

8 9 所 在 蕪崎市円野町上円井字八森
地 番 3 2 3 2 番
地 目 山林
地 積 1 9 4 6 平方メートル

所有者 株式会社宗家日本印相協会

9 0 所 在 蕪崎市円野町上円井字八森
地 番 3 2 3 3 番 1
地 目 山林
地 積 6 5 9 6 平方メートル

所有者 株式会社宗家日本印相協会

9 1 所 在 蕪崎市円野町上円井字八森
地 番 3 2 3 3 番 2
地 目 保安林
地 積 4 9 4 平方メートル

所有者 株式会社宗家日本印相協会

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし（広大な山林地の中であって、位置関係自体が判然としていない。近傍にも住居地番を付した土地はない。）
土 地	物件 89～91
現 況 地 目	山林（物件 89・90）、保安林（物件 91）
形 状	（概ね）土地位置概略図のとおり（と推察される）
占 有 者 及 び 占 有 状 況	土地所有者（株式会社宗家日本印相協会＝A）が、本土地を 山林・保安林 の状態 で占有している。
そ の 他 の 事 項	1 本件土地を含む周辺一帯は、主に、杉・桧の大木による広大な山林地（山林・保安林）になっており、本件土地の近隣には、造成地・開発地等は現認できなかった。 ただし、保安林（物件91の土地）と隣地（3230-4）内には、コンクリート造の巨大な治山用堰堤（写真5など）が構築されている。 本件物件については、上記の状況や公的資料等を勘案して、上記「占有者及び占有状況」欄のとおり認定した。 2 本件山林地内には、概ね北東から北北東向きの40度前後の下方傾斜が認められる。比較的歩行が可能な沢筋付近を歩きながら、物件91の保安林付近まで辿り着くことはできたものの、本来、立ち入りには危険を伴う現況にある。 3 本件山林地は、不動産登記法上の地図が整備された地区にあり、地積図が法務局に備え付けられているが、前述のとおり、本件山林と周辺山林の現況は、一体となっているため、その間の境界関係は、現況上は不明確である。 4 本件山林地は、（建築基準法上の）道路に接面しない無道路地（袋地）であり、公道に至るためには、他者の所有地内を、事実上通行せざるを得ない。 なお、通行に当たっては、これらの者の承諾等を得ておく必要がある。 5 上方（南側）で隣接するとされる公図上の道までは、徒歩では辿り着けないため、現況確認はできなかった。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 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	—

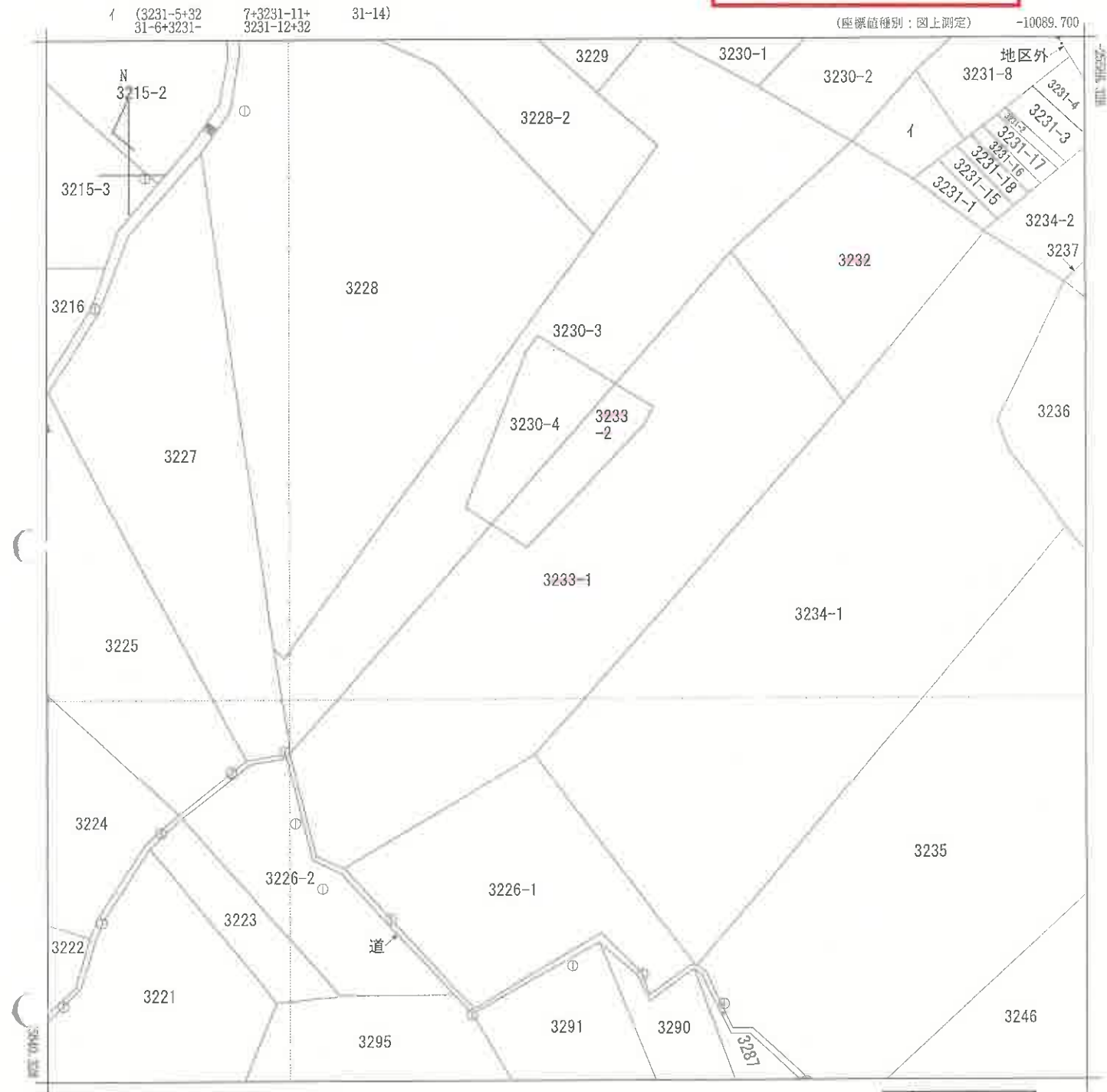
（関係人の陳述等用）

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
●C●● (所有者法人の代表者)	本件山林地内には立ち入ったことすらなく、先代が亡くなった今となつては、本件山林地を所有するに至った経緯も分かりません。 いずれにせよ、クマが出没してもおかしくない環境にありますので、立ち入りは控えたほうが無難と思われます。

（調査経過用）

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12日（水） 16：30－17：00	物件所在地 （1回目）	現地確認，写真撮影
7年11月14日（金） ：－：	当庁執行官室	甲府地方法務局韮崎出張所宛て 登記事項証明書交付請求（郵送）
7年11月14日（金） 15：00－17：00	物件所在地 （2回目）	現況調査，写真撮影 ●C●●と面談 ＜評価人同行＞
(特記事項) ☐		

A3判をA4判に縮小



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
円野町上円井

請 求 部 分	所 在	〒250-0201 東京都大田区大森 3233番1				地 番	3233番1				
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	VII	分 類	地図(法第14条第1項)			種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(甲府地方方法務局大田出張所管轄)

令和7年7月9日

東京法務局品川出張所

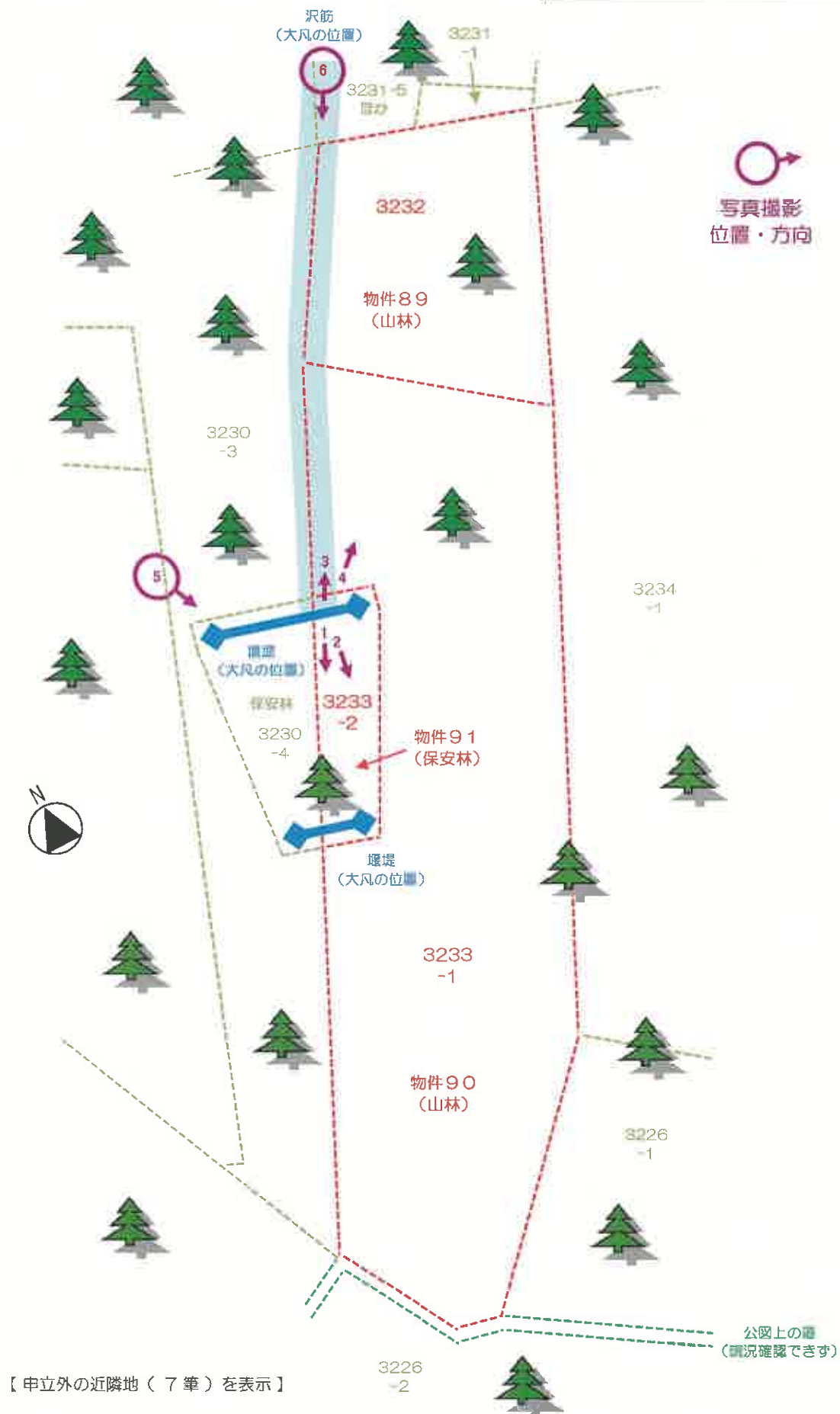
登記官

請求番号：25-2

(1/1)

(4 枚目)

土地位置概略図



1



本件山林地内（物件91の保安林付近）から上方を見上げた状況

- ※ 沢筋となっている中央の窪地が 隣地（3230-4）との大凡の境界と推察される
- ※ 窪地より左方向が本件山林で 右方向が隣の山林と推察される
- ※ 中央奥の構造物は 治山用の堰堤

2



本件山林地内（物件91の保安林付近）の状況

- ※ 奥が物件90の山林方向と推察される

写真

手前の堰堤の端（物件91の保安林付近）から下方を見下ろした状況

※ 沢筋となっている中央の窪地が隣地（3230-3・3230-4）との大凡の境界と推察される

※ 右方向が本件山林で左方向が隣の山林と推察される

3



4



本件山林地内（物件91の保安林付近）の状況

※ 奥が物件89の山林方向と推察される

5



手前の堰堤の近景

※ 奥が本件保安林で 手前が隣の保安林（3230-4）付近 と推察される

6



本件山林地への出入口付近の状況

※ 沢筋となっている中央の窪地（石が滞積している箇所）が 隣地（3230-3）との大凡の境界 と推察される
 ※ 窪地より左方向が本件山林で 右方向が隣の山林 と推察される

令和 7年（ケ）第 74号
令和 7年11月14日 現地調査
令和 7年12月25日 評 価
（甲（競）第25220-4号）

甲府地方裁判所 御中

評 価 書
（物件 8 9 ～物件 9 1）

評価人 不動産鑑定士
窪 田 修

第1 評価額

一 括 価 格		
金 350,000円		
内 訳 価 格		
物件89（土地）	金	80,000円
物件90（土地）	金	250,000円
物件91（土地）	金	20,000円

- ① 一括価格は、物件89～物件91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89～物件91は一体利用を前提として評価する（以下、「一体地」という。）。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
89	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
90	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
91	所在地 地積	物件目録記載のとおり	左記のとおり
特記事項			
○ 物件89～物件91の所有関係及び占有関係については、「現況調査報告書」記載のとおり。 ○ 確認資料が十分ではないため、厳密には本件各物件の位置や境界を特定することは困難であった。また、各物件の境界は明確ではなく、隣接地との境界も不明確であった。			

物 件 目 録

8 9 所 在 韮崎市円野町上円井字八森
地 番 3 2 3 2 番
地 目 山林
地 積 1 9 4 6 平方メートル

所有者 株式会社宗家日本印相協会

9 0 所 在 韮崎市円野町上円井字八森
地 番 3 2 3 3 番 1
地 目 山林
地 積 6 5 9 6 平方メートル

所有者 株式会社宗家日本印相協会

9 1 所 在 韮崎市円野町上円井字八森
地 番 3 2 3 3 番 2
地 目 保安林
地 積 4 9 4 平方メートル

所有者 株式会社宗家日本印相協会



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89, 90, 91）

位 置 ・ 交 通	J R中央本線「穴山」駅の北西方経路約4.5kmに所在する。	
付 近 の 状 況	上円井集落の西方、南アルプスの麓に位置する山林である。 裾野部は標高約500mから約650m、全体として北東向きの下り傾斜の山林で、一部に杉や檜も見られるが、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 そ の 他	都市計画区域外 地域森林計画対象民有林
画 地 条 件	一体地 規模 : 9,036㎡ 幅 : 約45m 長さ : 約220m 形状 : 略長方形 地勢 : 北東向き～北北東向きの下り傾斜 標高 : 約500m～約600m 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	一体地の南西方に公図上「道」があるが、現認できない。	
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	・物件91が治山堰堤であろうと推定し、これを目印として、現地調査を行った。堰堤を手がかりとして、各物件の概ねの位置は確認したが、規模が大きく、隣接地との境界等が不明確で、形状・規模等の詳細は確認できなかった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件89, 90, 91 (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、本件各物件の土地(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
89	70	1.00	1,946	1.00	140,000
90	70	1.00	6,596	1.00	460,000
91	70	1.00	494	1.00	30,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 山梨(林)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $\text{約}71\text{円}/\text{m}^2 \times 99.2/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 70\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正 : 月率▼0.2%

◇標準化補正: 必要ない。

◇地域格差 : 必要ない。

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
89	140,000		0.90	0.60	1.00	80,000
90	460,000		0.90	0.60	1.00	250,000
91	30,000		0.90	0.60	1.00	20,000
一括価格（合計）						350,000

ウ 市場性修正 : 境界不明確▼10%

エ 競売市場修正 : ▼40%

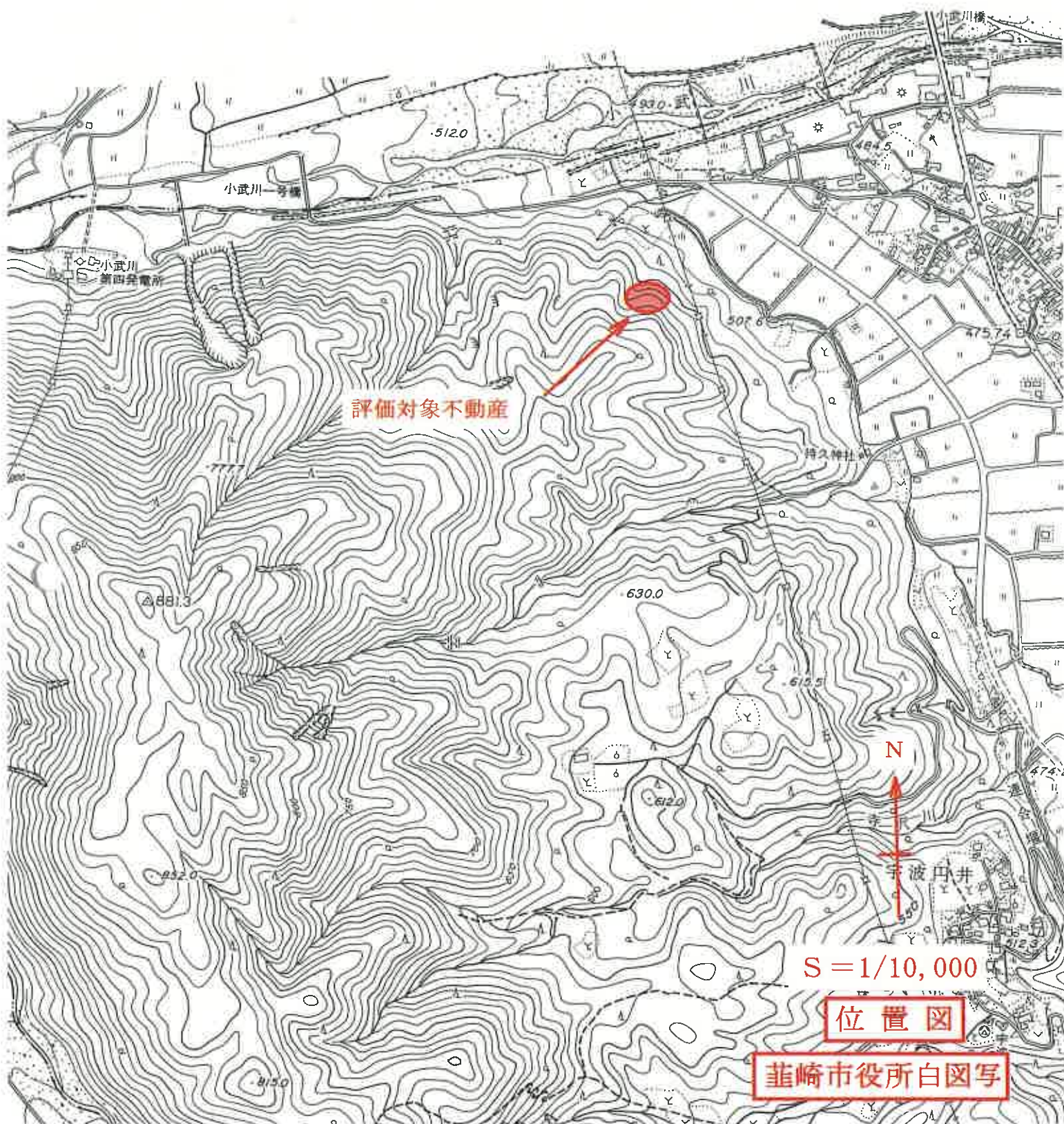
オ 占有減価 : 必要ない。

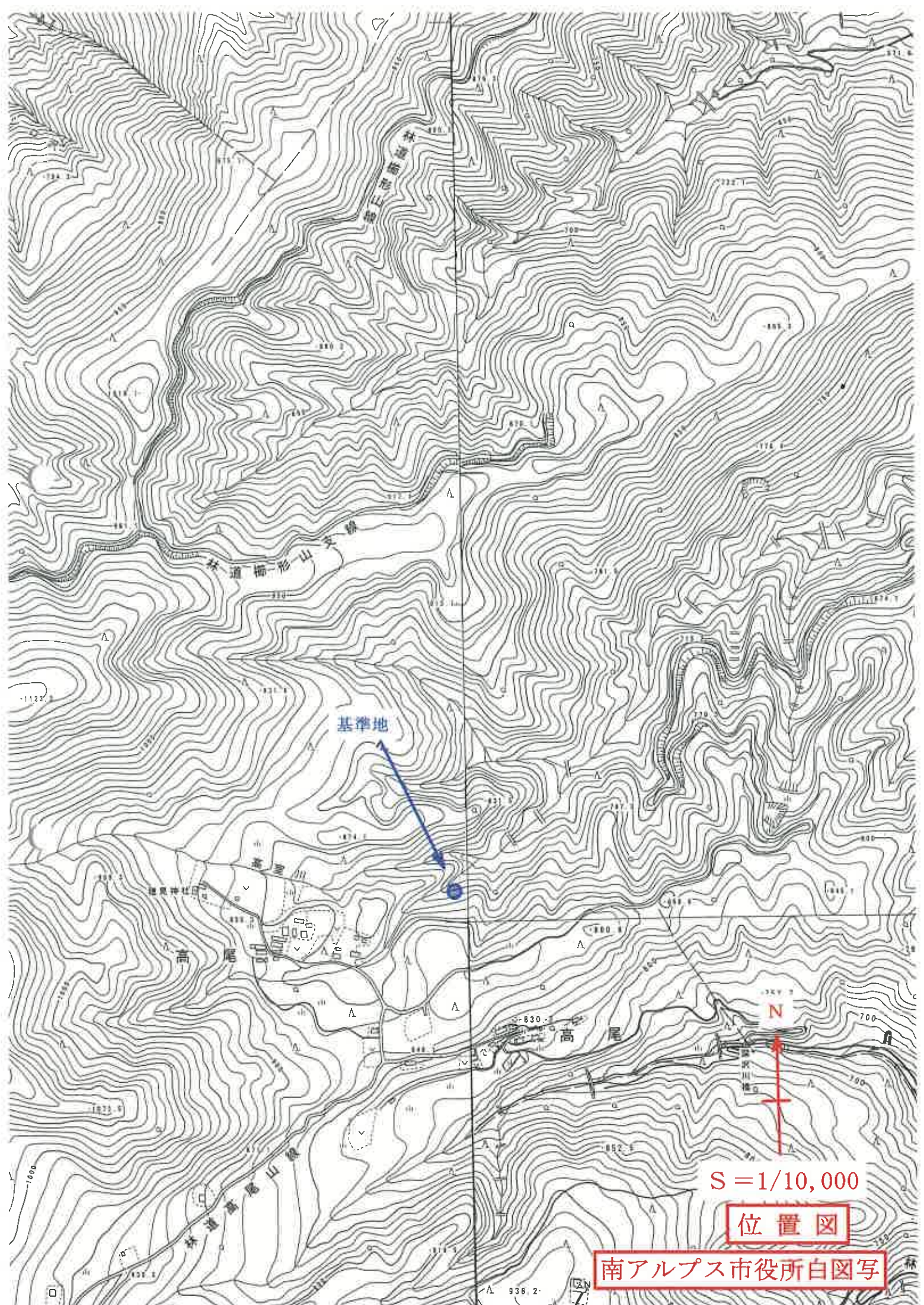
第6 参考価格資料

1 地価調査価格 山梨(林)-3

所 在：南アルプス市高尾字南畑327番
地 目：農村林地
価 格：71.1円/㎡であるが、71円/㎡として計算した。
価 格 時 点：令和 7年7月1日
地 積：2,628㎡
位 置：J R身延線「東花輪」駅の北西方約14km
供給処理施設：なし
接 面 街 路：幅員約5mの道路を利用
用途指定等：都市計画区域外、地域森林計画対象民有林
地域の概要：標高830m約35度の北向き傾斜の檜等の人工造林地域

以 上





S = 1/10,000

位置図

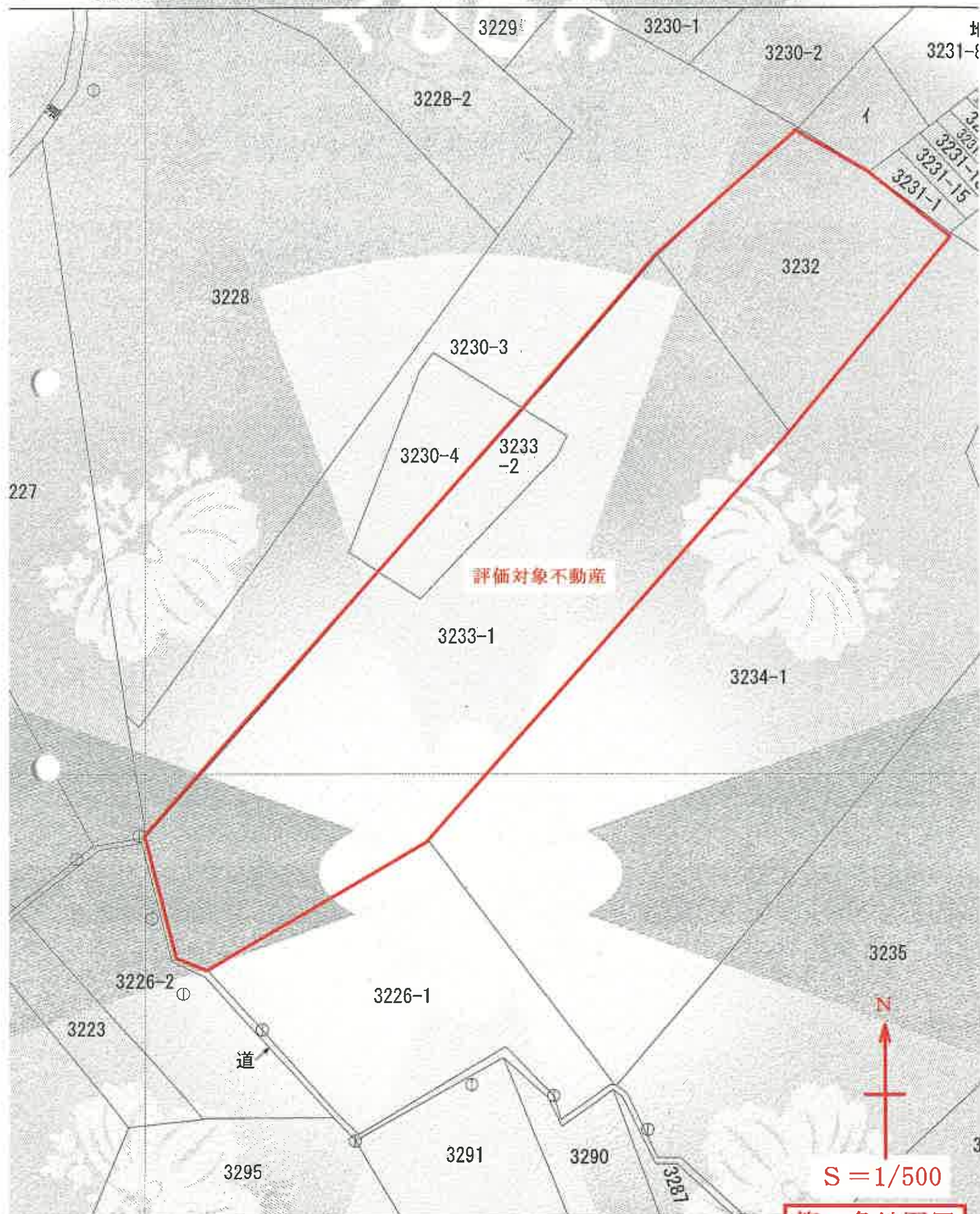
南アルプス市役所白図写

-5+32
3231-

7+3231-11+
3231-12+32

31-14)

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

長が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

第14条地図写

地