

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月14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 7年 4月 3日 午前 8時30分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4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 7年 5月14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 7年 4月18日 午前 9時30分から 令和 7年 4月22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 7年 3月14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

- 1 所 在 南都留郡山中湖村平野字池畑
地 番 2414番
地 目 山林
地 積 2568平方メートル



物件明細書

令和 6年 8月15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1】

- ・周辺隣地との境界が不明確である。
- ・処分禁止の仮処分の登記がある。
- ・本件土地は無道路地であるため、隣地所有者との間で通行利用に関する協議が必要となる。

《 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池畑 |
| | 地 番 | 2414番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 2568平方メートル |



※33※

令和5年(ケ)第54号

令和5年6月12日受理

令和5年8月23日提出

現況調査報告書

物件1

甲府地方裁判所

執行官 長谷川 毅 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
2 / 枚

令和 5年 (ケ) 第 54号

物件目録

1 所 在 南都留郡山中湖村平野字池畑
地 番 2414番
地 目 山林
地 積 2568平方メートル

所有者 ビッグハウス株式会社

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示なし)
土地	物件 1
現況地目	■山林(物件 1) □雑種地(物件) □公衆用道路(物件)
形状	(概ね)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 □その他の者 上記の者が、物件1の土地を 更地 の状態で、管理し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<p>1 物件1の土地は、雑草木の繁茂する山林を形成している。なお、同土地の北東側部分は周囲より高い。</p> <p>2 物件1の土地と、その東側隣地(地番2413番3, 同番2)との位置関係及び所有関係並びに現地の形状及び物件1の土地の北東側に位置する境界標(土地位置概略図中の「境界標ア」)の位置から検討すると、上記東側隣地(地番2413番3)の西側部分あるいはその全てが、物件1の土地と一体となり、雑草木の繁茂した更地を形成している可能性がある。なお、物件1の土地と、上記東側隣地(地番2413番3, 同番2)との境界は、外観上、判然としない(写真20参照)。</p> <p>3 上記によると、物件1の土地は、道路に接していない無道路地であるため、買受人は、隣地所有者との間で、通行利用に関する協議が必要となる。なお、物件1の土地の周囲に位置する道路あるいは通路の形状等は、写真9, 10, 21ないし24参照。</p> <p>4 物件1の土地は、第三者が周囲に柵をめぐらすなどして、排他的に土地を管理している状況にはないこと並びに一件記録中の資料及び関係人の陳述等を勘案し、物件1の土地は、本件所有者が、管理し、占有する更地であると認定した。</p>
執行官保管の仮処分	ない
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	(概ね)土地位置概略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- 1 物件1の土地(高)と、その南側隣地(地番2415番3)(低)との間に、最大1メートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近に、境界標(1箇所)が存在する(写真16参照)が、境界付近は傾斜のある一面地を形成していることなどから、両土地の境界が、外観上、判然としない(写真7, 8参照)。
- 2 物件1の土地と、その北側隣地(地番2413番4, 同番27, 同番5, 同番6, 同番7, 同番20, 同番9)との境界付近に、境界標(3箇所)が存在する(写真17ないし19参照)が、境界付近は一面地あるいは傾斜のある一面地を形成していることなどから、周辺各土地との境界が、外観上、判然としない(写真11ないし13参照)。
- 3 物件1の土地(低)と、その西側隣地(地番2417番1, 同番3)(高)との間に、最大1.5メートル程度の高低差が認められる。なお、両土地の境界付近は一部傾斜のある一面地を形成していることなどから、上記周辺各土地との境界が、外観上、判然としない(写真14, 15参照)。
- 4 隣接する下記隣地(登記上の記載は下記のとおり)との境界が、外観上、判然としない。

地番	地目	地積	所有者
2413番3	雑種地	263㎡	ビッグハウス株式会社
2413番2	雑種地	115㎡	株式会社岡部商会
2413番4	山林	688㎡	株式会社岡部商会
2413番27	山林	35㎡	株式会社岡部商会
2413番5	山林	291㎡	●C●● 外
2413番6	山林	317㎡	●C●● 外
2413番7	山林	669㎡	●D●●
2413番20	山林	19㎡	●E●● 外
2413番9	山林	421㎡	●E●● 外
2417番1	山林	649㎡	●F●●
2417番3	山林	155㎡	●F●●
2415番3	原野	135㎡	●G●●●

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

5 本件土地に近接し、通路等として利用されている土地（登記上の記載は下記のとおり）は次のとおり。

地番	地目	地積	所有者
2417番4	公衆用道路	135㎡	●H●●
2415番8	公衆用道路	74㎡	●H●●
2415番2	公衆用道路	49㎡	山梨県
2412番2	山林	60㎡	株式会社岡部商会
2412番3	公衆用道路	376㎡	山梨県
2412番1	山林	311㎡	株式会社岡部商会
2412番4	公衆用道路	160㎡	山梨県
2432番2	原野	17695㎡	一般社団法人平野共有 財産管理組合 外

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

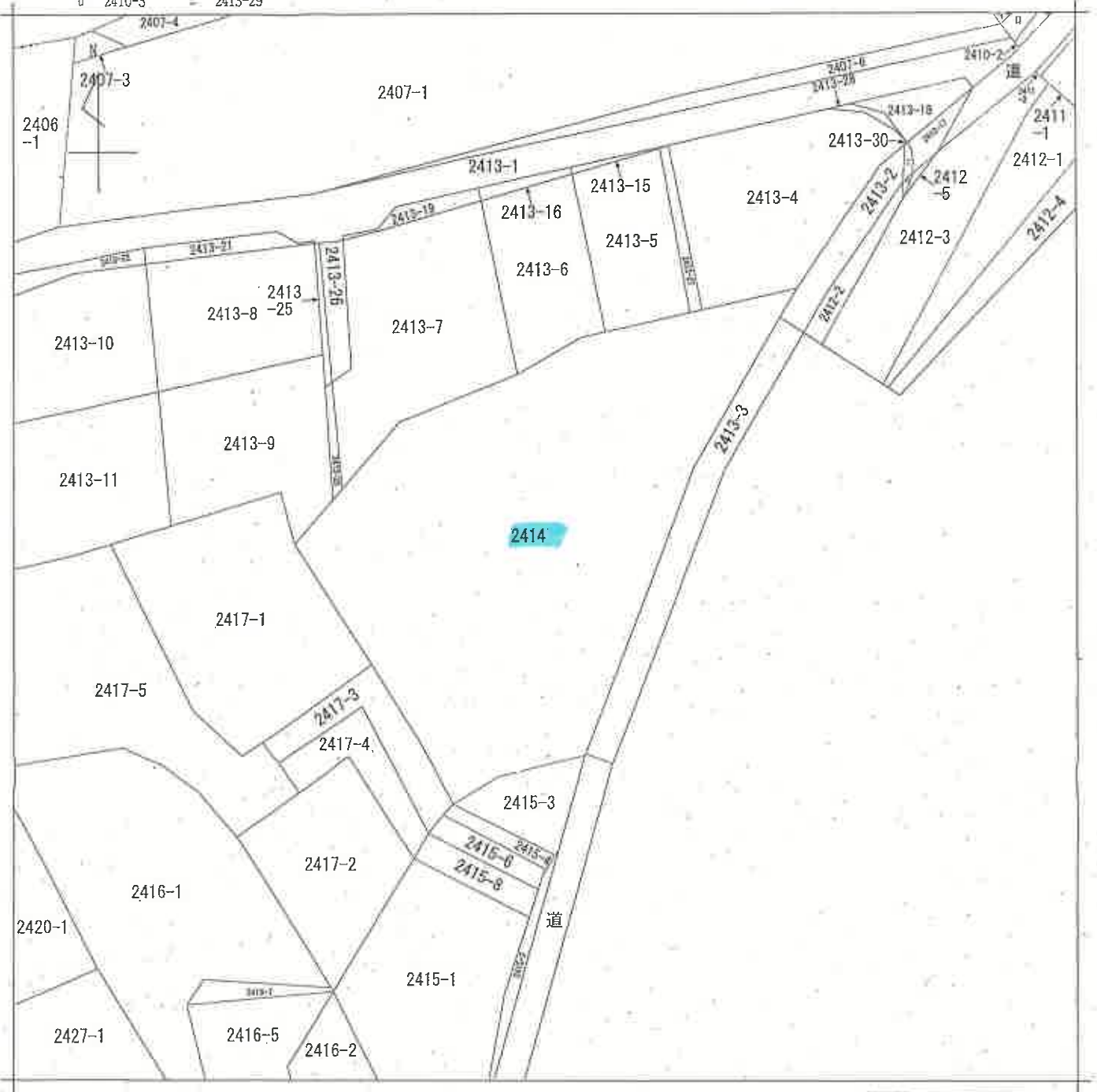
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
●B●● (元土地共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 私は、本件土地の元共有者です。2 本件土地は、平成5年2月19日に、私と、私の子である●A●●が、共同相続した土地です。3 その後、平成20年5月12日に、本件土地を、ビッグハウス株式会社に売却しました。このとき、ビッグハウス株式会社への所有権移転登記や引渡し手続を済ませたにもかかわらず、同社から売却代金が支払われなかったため、平成21年4月に、処分禁止の仮処分申請をしました。しかし、同社が倒産したため、訴え提起はせず、そのままとなっています。4 現在、本件土地を、利用している者はいないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

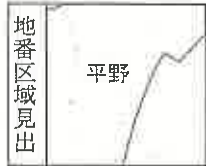
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 6月22日(木)	当庁執行官室	甲府地方法務局吉田出張所宛て 登記事項証明書交付請求(郵送)
5年 6月22日(木)	当庁執行官室	所有者宛て占有関係照会書等送付(郵送)
5年 6月29日(木) 12:20-12:30	元共有者住所地 (山中湖村平野) (1回目)	●B●●氏と面談
5年 6月29日(木) 13:40-13:45	山中湖村役場 税務住民サービス課 (山中湖村平野)	課税関係図面交付請求(窓口)
5年 7月4日(火) 9:15-9:25	甲府地方法務局 吉田出張所 (1回目)	公図交付請求(窓口)
5年 7月4日(火) 11:30-14:00	物件所在地 (1回目)	現況調査, 写真撮影
5年 7月6日(木) 10:00-10:10	甲府地方法務局 吉田出張所 (2回目)	登記事項証明書交付請求(窓口)
5年 8月7日(月) 10:40-11:05	物件所在地 (2回目)	現況調査, 写真撮影 <評価人同行>
5年 8月17日(木) 16:30-16:40	元共有者住所地 (山中湖村平野) (2回目)	●B●●氏と面談 <評価人同行>
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 2410-1 6 2412-6
 5 2410-3 7 2413-29



(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。



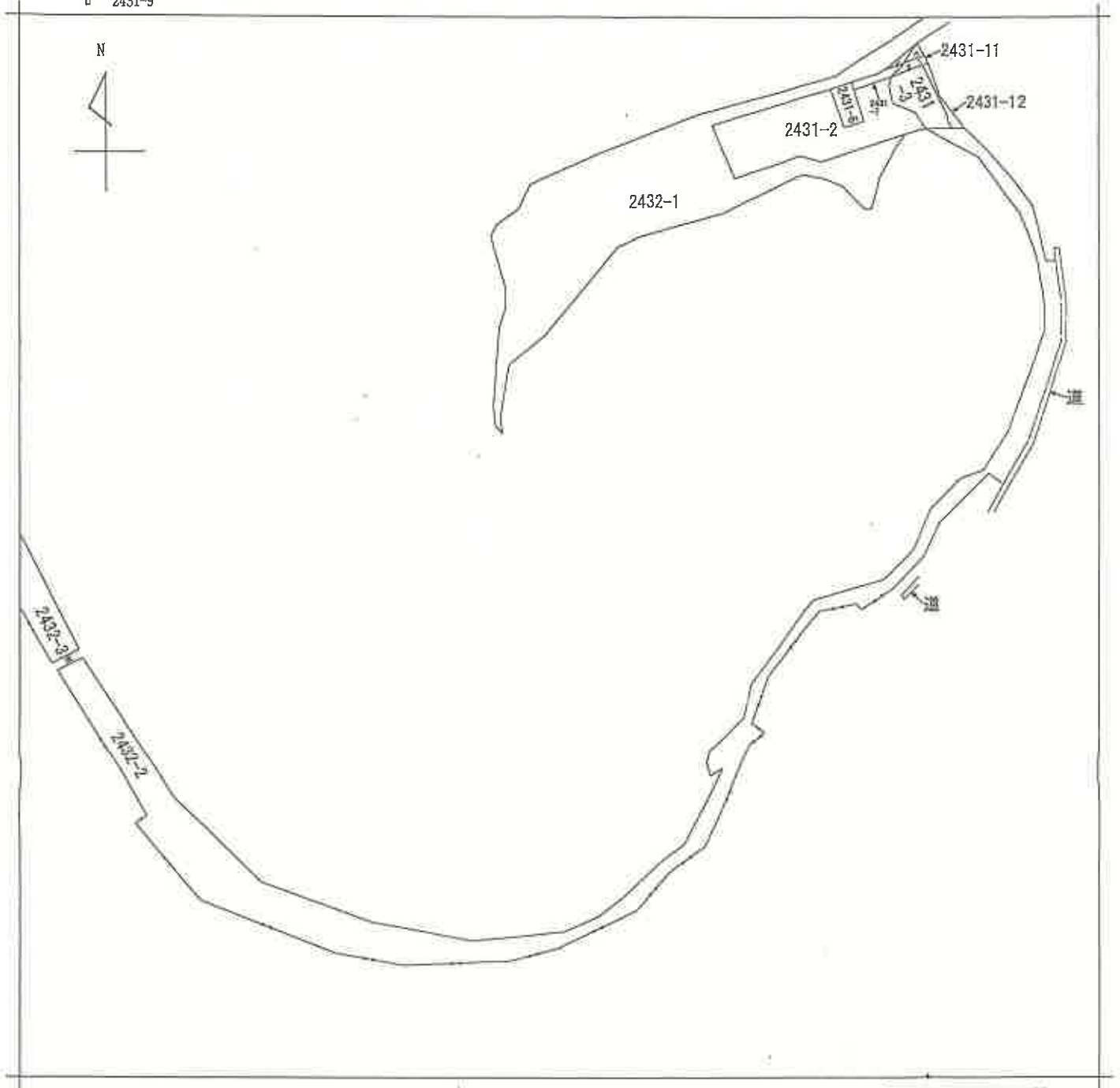
請求部分	所在	南都留郡山中湖村平野字池畑		地番	2414番	
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
種類	旧土地台帳附属地図					
作成年月日	大正15年1月		備付年月日(原図)	補記事項		

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5年4月25日
 甲府地方方法務局吉田出張所
 登記官

請求番号：25-1
 (1/1)

イ 2431-8 ハ 2431-10
ロ 2431-9



(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 平野

請 求 部 分	所 在	南都留郡山中湖村平野字池畑			地 番	2432番2		
出 縮 力 尺	1/3000	精 度 区 分		座 標 系 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15年1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5年7月4日
甲府地方法務局吉田出張所
登記官

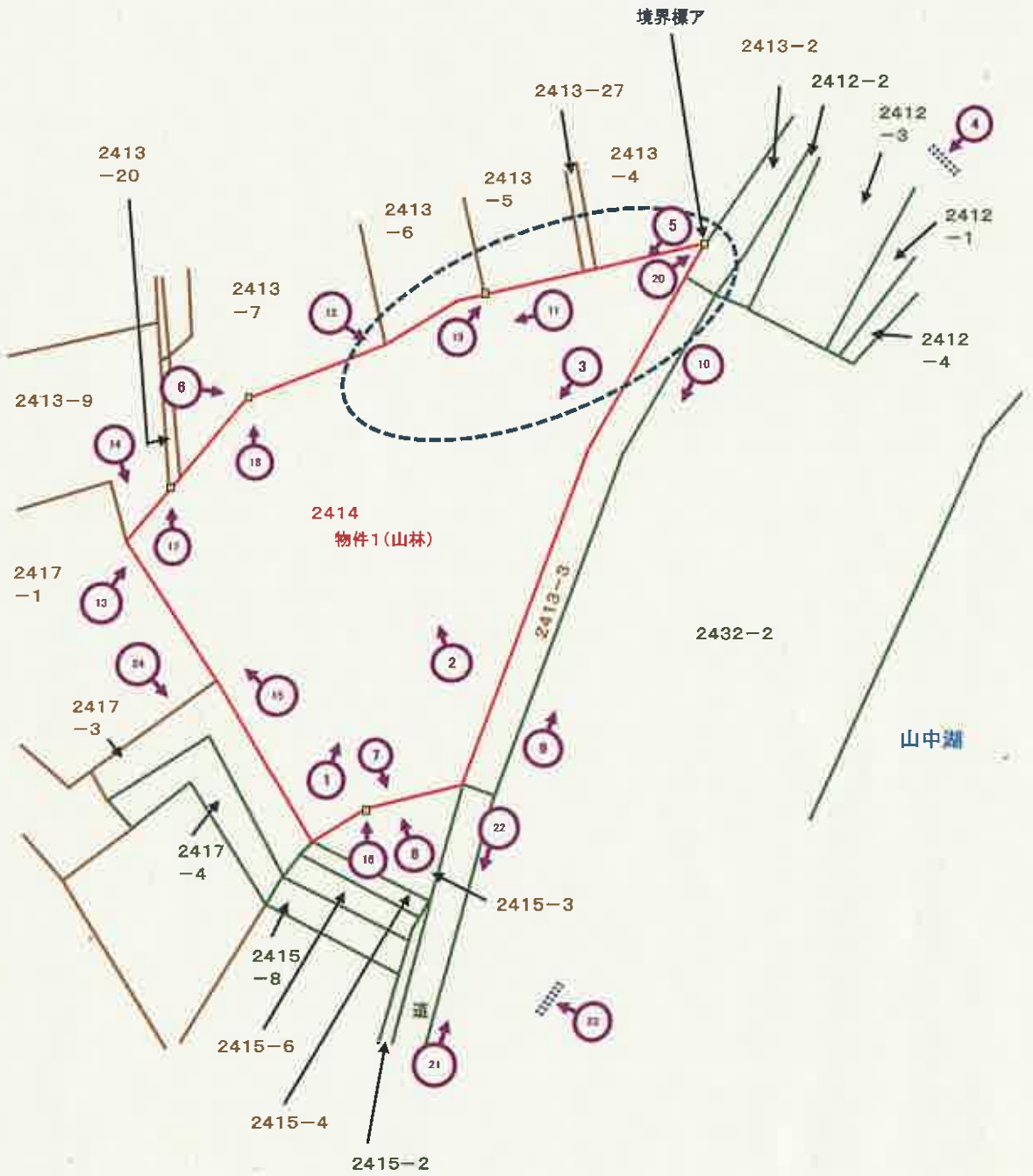
請求番号：5-5
(1/1)

公用

(7 枚目)

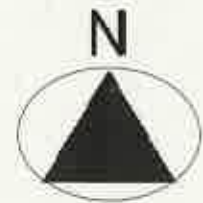
写真撮影
位置・方向

土地位置概略図



□ 境界標

○ 周囲より高い位置にある箇所(大凡の位置, 範囲)



【 申立外の近隣地 (22筆) を表示 】

(8 枚目)

1



物件1(山林)

2



物件1(山林)

3



物件1(山林)

4



物件1(山林)

近隣道路から、本件土地方向を撮影したもの

5

物件1(山林)



北側隣地
(2413-4)付近

6

物件1(山林)



北側隣地
(2413-7)

7

南側隣地
(2415-3)



物件1(山林)

8

物件1(山林)



南側隣地
(2415-3)

9



近隣道路及びその周辺を撮影したもの

10



近隣道路及びその周辺を撮影したもの

11

北側隣地
(2413-6)



物件1(山林)

12

北側隣地
(2413-6)

物件1(山林)



北側隣地
(2413-7)

13



西側隣地
(2417-1)

物件1(山林)

14



西側隣地
(2417-1)

物件1(山林)

15



西側隣地
(2417-3)

物件1(山林)

16



物件1(山林)

境界標

南側隣地
(2415-3)

17

北側隣地
(2413-9)

境界標



物件1(山林)

18

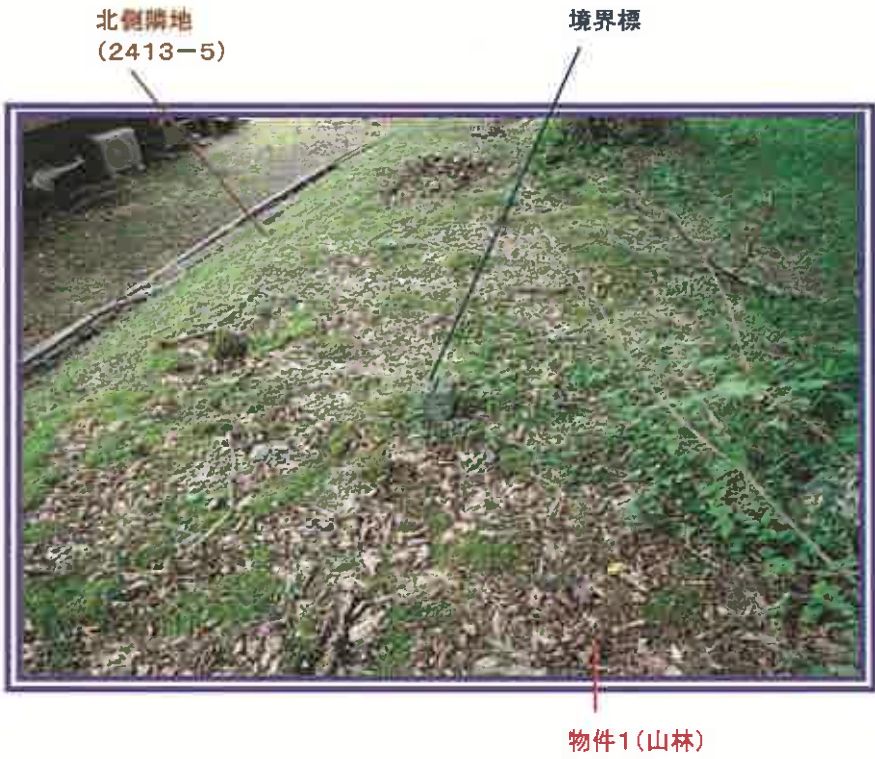
北側隣地
(2413-7)

境界標

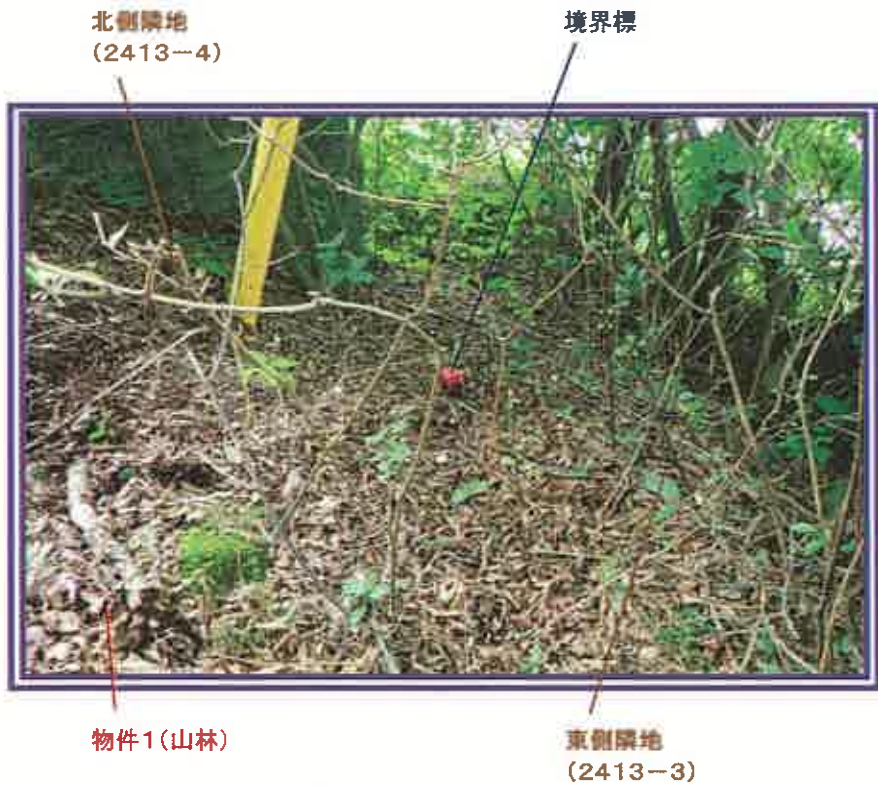


物件1(山林)

19



20



21



近隣道路(通路)及びその周辺を撮影したもの

22



近隣道路(通路)及びその周辺を撮影したもの

23



近隣通路及びその周辺を撮影したもの

24



近隣通路及びその周辺を撮影したもの

令和 5年 (ケ) 第 54号
令和 5年 8月 7日 現地調査
令和 5年 8月30日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書
(物件1)

評価人
小川和彦

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 1, 5 4 0, 0 0 0 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き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考慮していない。
- ③ 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積 所有者	南都留郡山中湖村平野字池畑 2414番 山林 2,568㎡ ビッグハウス株式会社	

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	富士急行線「富士山」駅南東方道路距離約13.8km	
付近の状況	林地地域	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 国立公園第二種特別地域 地域森林計画対象民有林 土砂災害警戒区域
画地条件 （規模、形状等）	物件1 地積 : 2,568㎡ 形状 : 不整形 地勢 : 傾斜地 接面道路 : ない(県道729号山北山中湖線との間に2413番3が介在する)	
自然的条件		
道路条件及び交通接近条件等	無道路地	
土地の利用状況	現況調査報告書記載のとおり	
立木		
特記事項	隣接地との境界が不明確な部分があるので、境界の確定を要する。	

第5 評価額算出の過程

イ 土地の評価

物件 番号	標準画地 価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	共有持分 割合 エ	市場 性 修正 率 オ	競売市 場修正 率 カ	占有 減価 修正率 キ	その他 の控除 減価実 額 ク	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ× キ-ク=ケ
1	1,000	1.00	2,568		1.00	0.60	1.00	—	1,540,000

ア 標準画地価格
周辺の取引事例等を参考に査定。

イ 個別格差：必要なし
ウ 地積：登記記載の地積。
オ 市場性修正率：1.00
カ 競売市場性修正率：0.60
キ 占有減価率：1.00
ク その他の控除減価額：0

ロ 立木の評価

ハ 土地及び立木

イ 土地	ロ 立木	評価額
1,540,000	+	0
	=	1,540,000円

以上

位置図



物件1

平野保育所

平野簡易

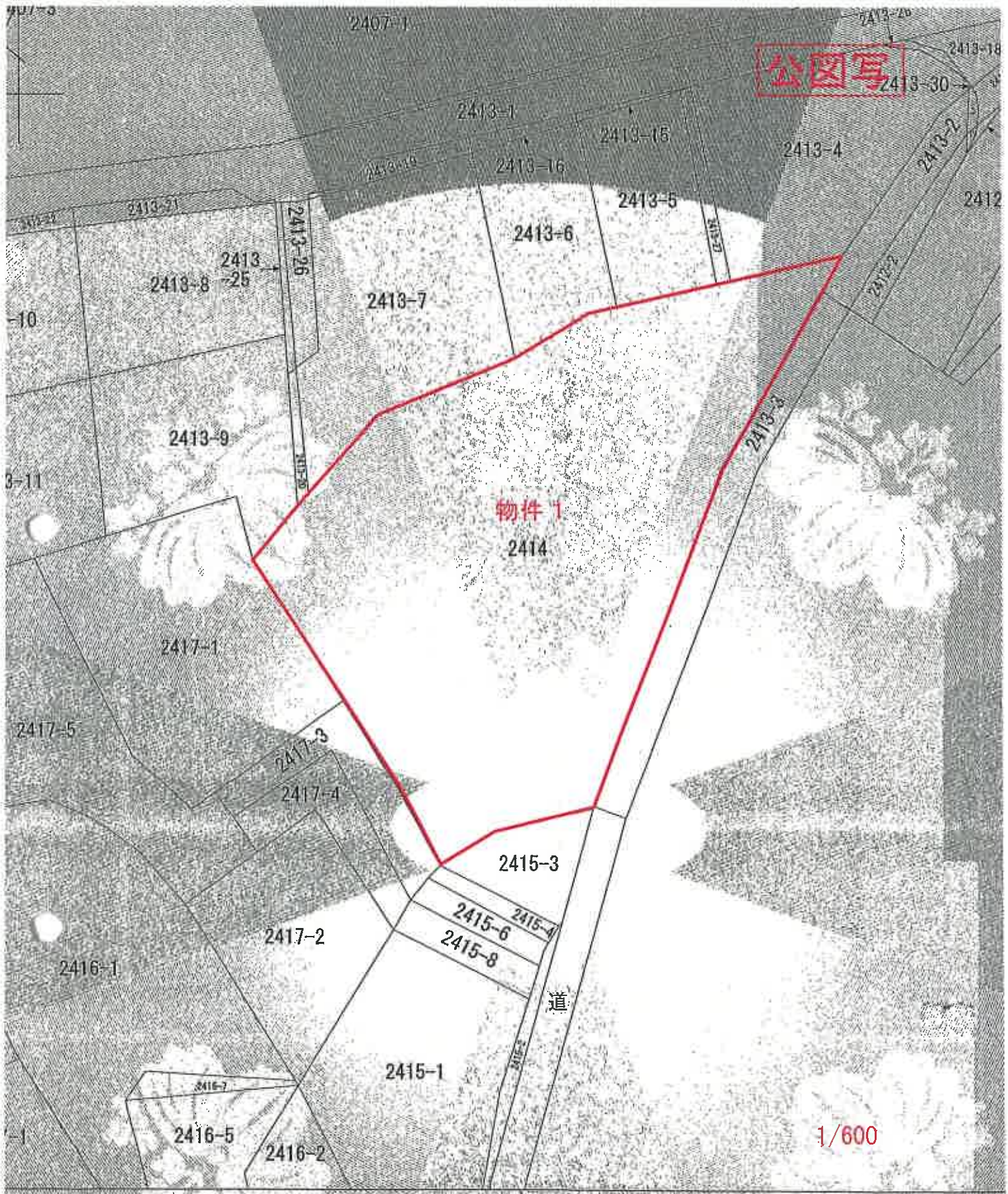
国立東小学校

山中湖交流プラザ
きらら



1/10,000
国土地理院基盤地図

公図写



1/600

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図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

在 南都留郡山中湖村平野字池畑

地番 2414番