

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月17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11月 6日 午前 8時30分から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月20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 7年12月11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 7年11月21日 午前 9時30分から 令和 7年11月26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10月17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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～5	470,000 376,000	一括	94,000	4,632	不明
1	10,000				
2	50,000				
3	120,000				
4	190,000				
5	100,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 南巨摩郡身延町梅平字龍ヶ鼻
 地 番 3 8 8 4 番
 地 目 山林
 地 積 6 0 8 平方メートル
- 2 所 在 南巨摩郡身延町梅平字龍ヶ鼻
 地 番 3 8 8 5 番
 地 目 原野
 地 積 2 1 4 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 山林
- 3 所 在 南巨摩郡身延町梅平字三国
 地 番 3 9 5 3 番
 地 目 原野
 地 積 4 9 6 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 山林
- 4 所 在 南巨摩郡身延町梅平字三国
 地 番 3 9 5 4 番
 地 目 山林
 地 積 7 9 3 3 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 南巨摩郡身延町梅平字三国
地 番 3955番
地 目 原野
地 積 3966平方メートル
(現況)
地 目 山林



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 17 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

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 南巨摩郡身延町梅平字龍ヶ鼻
地 番 3 8 8 4 番
地 目 山林
地 積 6 0 8 平方メートル

2 所 在 南巨摩郡身延町梅平字龍ヶ鼻
地 番 3 8 8 5 番
地 目 原野
地 積 2 1 4 2 平方メートル

(現況)

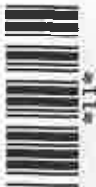
地 目 山林

3 所 在 南巨摩郡身延町梅平字三国
地 番 3 9 5 3 番
地 目 原野
地 積 4 9 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 山林

4 所 在 南巨摩郡身延町梅平字三国
地 番 3 9 5 4 番
地 目 山林
地 積 7 9 3 3 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 南巨摩郡身延町梅平字三国
地 番 3 9 5 5 番
地 目 原野
地 積 3 9 6 6 平方メートル
(現況)
地 目 山林



令和7年（ケ）第18号

令和 7年 3月27日受理

令和 7年 4月18日提出

現況調査報告書

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 | 南巨摩郡身延町梅平字龍ヶ鼻 |
| | 地 番 | 3 8 8 4 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 0 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南巨摩郡身延町梅平字龍ヶ鼻 |
| | 地 番 | 3 8 8 5 番 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 2 1 4 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南巨摩郡身延町梅平字三国 |
| | 地 番 | 3 9 5 3 番 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 4 9 6 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南巨摩郡身延町梅平字三国 |
| | 地 番 | 3 9 5 4 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 7 9 3 3 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 南巨摩郡身延町梅平字三国 |
| | 地 番 | 3 9 5 5 番 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 3 9 6 6 平方メートル |



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	なし（広大な山林地の中にあつて、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。調査の結果、本件山林（一体地）の北端付近が、国道５２号線・身延トンネルの西側出入口から南側方向に、約１２０ｍの位置にあるものと推察されるが、定かではない。）
土 地	物件 １～５
現 況 地 目	山林（物件 １～５ ）
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（●Ａ●●）が、本土地を 山林 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（梅平地区／写真１・２）は、杉が主に植生する、広大な山林になっており、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。 本件山林につき、第三者による占有状況も現認できず、公的資料等を勘案して、上記「占有者及び占有状況」欄のとおりに認定した。 ２ 一体としての本件山林は、概ね南東から北西方向へ向けて、下方へ急傾斜している崖地であり、公的資料や現地での観察等の結果、本件山林の南端付近が字境（丘の頂上奥・写真２）に当たるものと推察した。したがって、本件山林は、丘の北側の斜面を構成しているものと思われる。 なお、本件山林の斜面の大部には、３０～４０度の傾斜が認められ、一部の箇所は、５０度以上の傾斜も視認したことから、本件山林の立ち入りは、非常に危険な状況にある。 ３ 本件土地は、不動産登記法上の地図が未整備の地区にあり、同法所定の地図に代わる図面として、明治２８年作成の「旧土地台帳附属地図」が法務局に備え付けられているが、現地での観察の結果、本件山林・隣地の公図上の形状・位置関係は、現況と一致はしていないものと推察される。 前述のとおり、本件山林と周辺山林の現況は、一体となっており、本件山林と周辺山林（一部に公図上の水路を含む）との間の境界線は不明確である。 ４ 本件山林は、建築基準法上の道路に接面しない無道路地（袋地）であるため最寄りの公道（国道５２号線）に至るためには、他者が所有している近傍山林地内を、事実上通行せざるを得ない。また、通行に当たっては、これらの近傍地の所有者らの承諾等を得ておく必要がある。 ５ 本件山林への整備された進入路は現認できず、崖地状の急斜面をよじ登る方法により出入りせざるを得ない現況にある。また、杉の大木が密立して、斜面が凹凸している箇所や倒木も多い。大木間を擦り抜けつつ、歩行可能な箇所を探しながら蛇行に努めたものの、近年の気候変動によって、クマの出没も懸念

	されたことから、本件山林内への立ち入りは、物件1・2の両土地の北端付近の約30mの範囲（写真3・4）に留まらざるを得なかった。 なお、本件山林内には既登記建物が無いことは、管轄法務局で確認した。 6 本件土地に関する公法上の規制等の概要については、評価書を参照していただきたい。
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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	—

(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
6年4月11日（金） 10：30－11：30	甲府地方法務局 鯉沢支局	登記事項証明書・公図各交付申請（窓口） 物件所在地等確認 ※ 本件山林内には、既登記建物が無いことを併せて確認
6年4月11日（金） 13：30－16：00	物件所在地等	近傍官署の担当者から聴取 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) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 3952-2



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	南巨摩郡身延町梅平字三国				地番	3957番			
出力縮尺	1/2400	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	明治28年1月			備付年月日(原図)		補記事項	地図の縮尺は1/1200ですが、1/2400に変更して出力しています			

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4月11日
甲府地方方法務局鯉沢支局

登記官

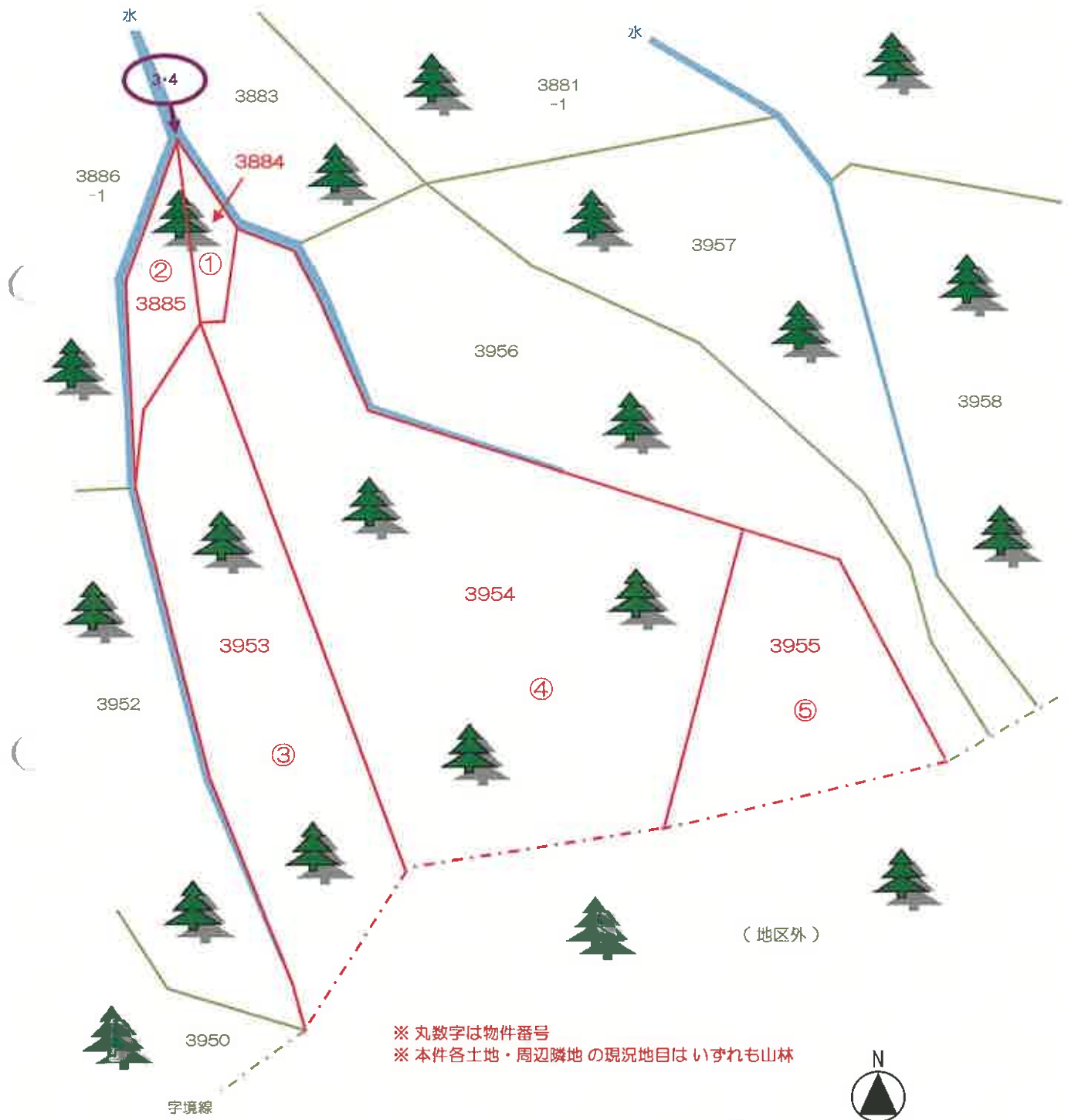
請求番号：1-3
(1/1)

(4 枚目)

公用



土地位置概略図



※ 丸数字は物件番号
※ 本件各土地・周辺隣地の現況地目はいずれも山林

※ 申立外の近隣地（8筆）を表示

本件山林付近の状況（円内が売却対象土地のおおよその位置と推察）

1



※ 国道52号線（富士川街道）の架橋と身延トンネルの出入口

2

※ 頂上の奥（字境付近）にまで本件山林が広がっていると推察される



写真1の拡大写真（点線内が売却対象土地のおおよその位置と推察）

本件山林付近の状況（物件1・2の両土地の北端付近）

3



4



写真3の拡大写真（水色線は公図上の水路付近と推察）

競第 00567号
令和 7年（ケ）第 18号
令和 7年 4月11日 現地調査
令和 7年 5月16日 評 価

甲府地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
鶴 田 郁 哉

第1 評価額

一 括 価 格		
金 470,000円		
内 訳 価 格		
物件1	金	10,000円
物件2	金	50,000円
物件3	金	120,000円
物件4	金	190,000円
物件5	金	100,000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法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、配当の割付と超過売却（民事執行法73条）の判定を行うことの参考として、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、目的物の種類また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、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58条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。

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 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
3	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	特記事項記載のとおり
4	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
5	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁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2、3、5は登記地目が「原野」であるが現況「山林」である。 ・本件物件への立ち入りは、地勢等のため物件1、2の北端付近のみとした（現況調査報告書2、3枚目参照）。 ・本件物件は不動産登記法上の地図が未整備であり、地図に準ずる図面として「旧土地台帳附属地図」が法務局に備えられている。当該公図上の形状と現況は一致しない可能性がある。参考までに公図をスキャニングして画像ソフトで計測したところ、登記数量とほぼ同じ計測数量となった物件もあるが、3倍近く異なる物件もある。上記のとおり正確な図面も整備されていない状況を鑑み、本件評価においては登記数量を採用した。			

物 件 目 録

- 1 所 在 南巨摩郡身延町梅平字龍ヶ鼻
地 番 3884番
地 目 山林
地 積 60.8平方メートル
- 2 所 在 南巨摩郡身延町梅平字龍ヶ鼻
地 番 3885番
地 目 原野
地 積 214.2平方メートル
- 3 所 在 南巨摩郡身延町梅平字三国
地 番 3953番
地 目 原野
地 積 496.1平方メートル
- 4 所 在 南巨摩郡身延町梅平字三国
地 番 3954番
地 目 山林
地 積 793.3平方メートル
- 5 所 在 南巨摩郡身延町梅平字三国
地 番 3955番
地 目 原野
地 積 396.6平方メートル



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, 2, 3, 4, 5）

位 置 ・ 交 通	JR身延線「身延」駅の北西方直線距離約1.2kmに位置する。	
付 近 の 状 況	杉等が植生する山林。	
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 森 林 法 その他の規制	非線引都市計画区域（用途未指定） 次頁「特記事項」参照 建蔽率70%、容積率200%
画 地 条 件 (規模, 形状等)	規模 : 19,610㎡ 東西 : 約190m 南北 : 約220m 形状 : 不整形	
自 然 的 条 件	気温 : 普通 乾湿 : 普通 風 : 普通 標高 : 概ね210m～300m 方位 : 北西 傾斜 : 緩傾斜と急傾斜（最大50度程度と推察）が混在 斜面の位置 : 山麓付近	
道 路 条 件 及 び 交通接近条件等	接面道路 : なし 搬出条件 : 北側に位置する国道52号へ約200m（直線距離） 交通接近条件 : 身延郵便局へ約500m（直線距離）	
土地の利用状況	土地所有者が山林の状態で占有している。	
立 木	樹種・林令 : 杉等 生長性 : 普通 立木の形質 : 普通 撫育の状況 : 普通	

特 記 事 項	・「第3 目的物件 特記事項」参照。 ・物件1～5すべてが森林法第5条に定める地域森林計画対象民有林である（立木の伐採について、原則として町長に一定事項を届け出なければならない等の制限がある）。 ・周辺土地との境界は不明確である。 ・上記国道に至るためには第三者が所有する土地を通行する必要がある。 ・「身延町景観計画」が策定されており、一定規模を超える建築物や工作物の新築・増築等する場合は町への届出が必要となる。
---------	--

第5 評価額算出の過程

物件1～5の標準画地価格に個別格差、地積、市場性修正率、競売市場修正率、占有減価率、その他の控除減価率を乗じて、評価額を求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	市場性 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	占有 減価 修正率 カ	その他 の控除 減価率 キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ× キニク
1	80	1.00	608	0.50	0.60	1.00	1.00	10,000
2	80	1.00	2,142	0.50	0.60	1.00	1.00	50,000
3	80	1.00	4,961	0.50	0.60	1.00	1.00	120,000
4	80	1.00	7,933	0.50	0.60	1.00	1.00	190,000
5	80	1.00	3,966	0.50	0.60	1.00	1.00	100,000

ア 標準画地価格：周辺の取引事例等を参考にした

イ 個別格差：必要なし

ウ 地積：登記記載の地積

エ 市場性修正率：市場性に劣る山林であること等より、有効需要の減退が認められる▲50

オ 競売市場修正率：0.6（評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した）

カ 占有減価率：必要なし

キ その他の控除減価率：必要なし

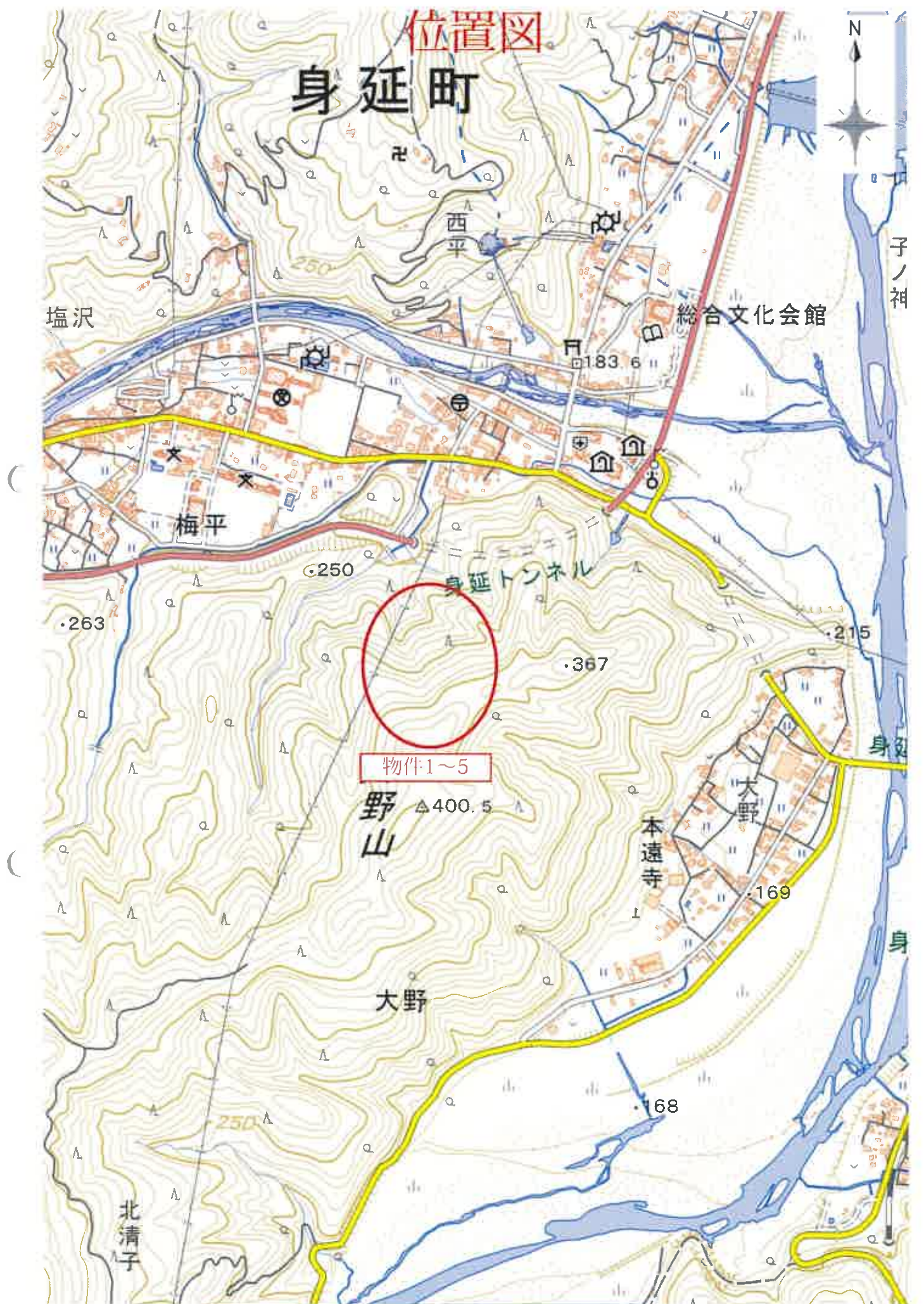
第6 附属資料の表示

位置図

公図写

以 上

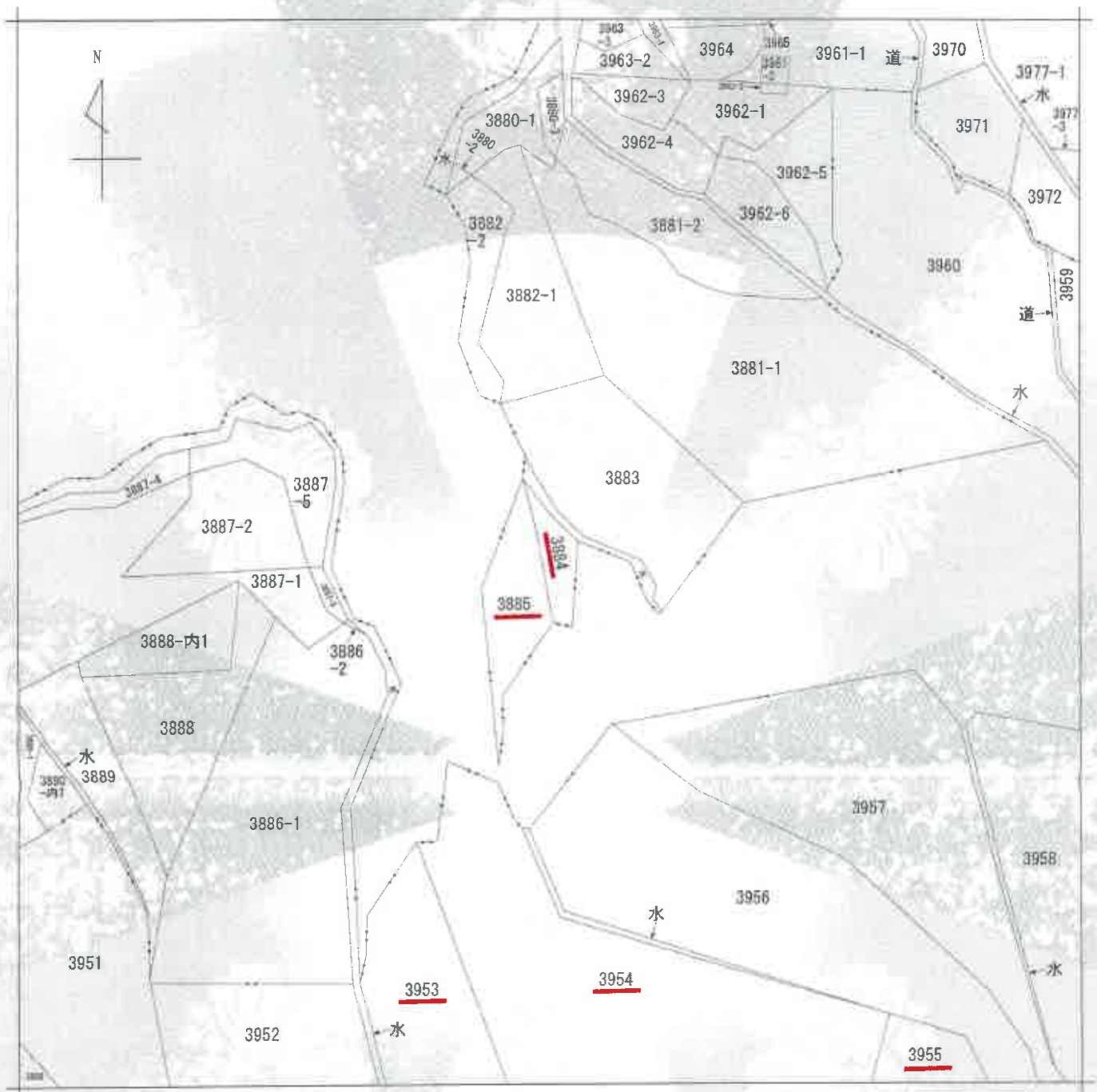
位置図 身延町



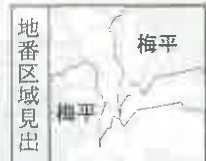
縮尺: 1 / 10,000

この背景地図等データは国土地理院の電子国土
Webシステムから配信されたものである。

0 250 500m



(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	南巨摩郡身延町梅平字龍ヶ鼻				地番	3884番		
出力縮尺	1/1200	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	明治28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。

(甲府地方法務局鉾沢支局管轄)

令和7年1月10日

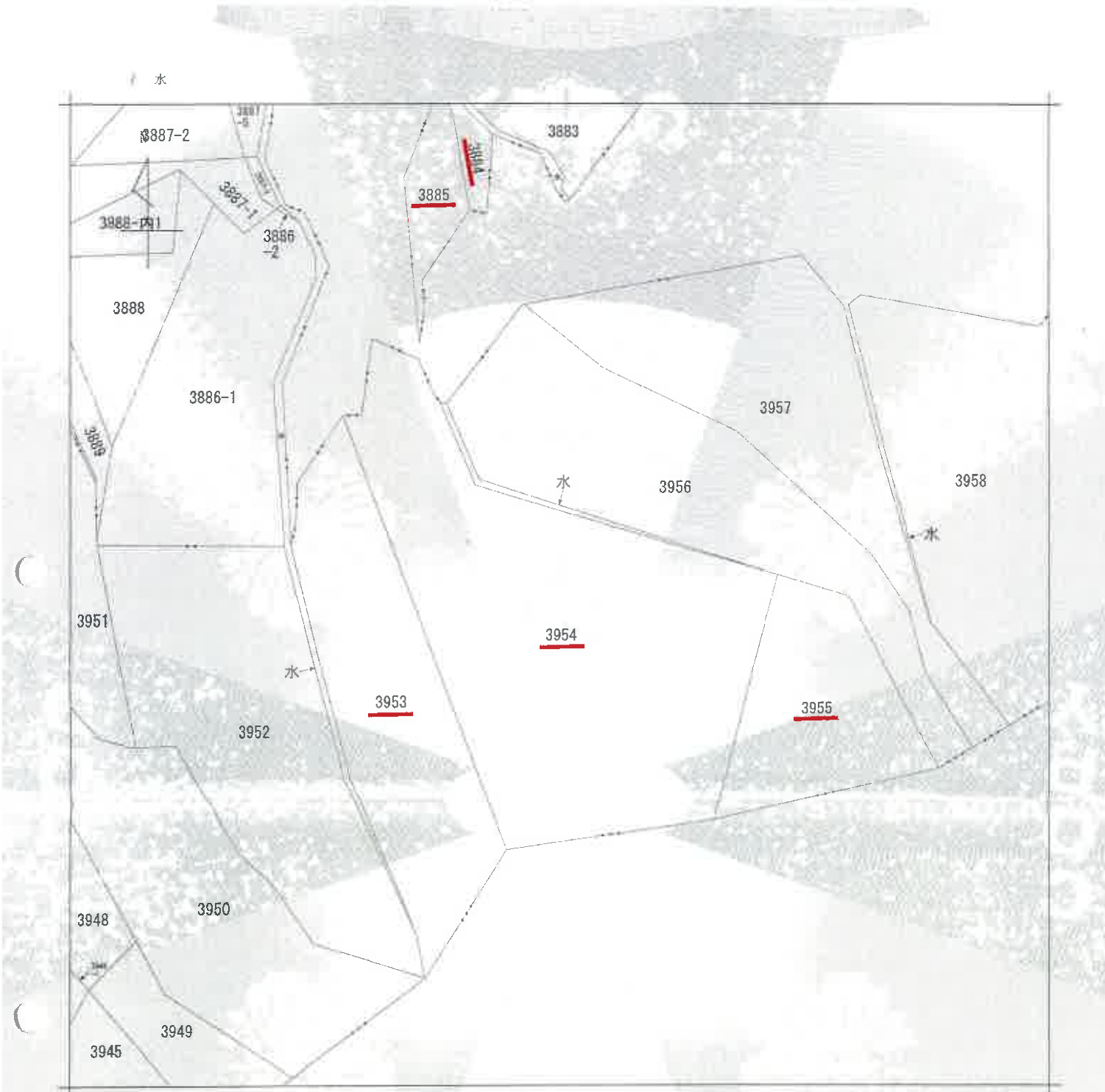
東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83121

登記官

(1/1)

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。

地番区域見出

梅平

A 梅平

請 求 分	所 在	南巨摩郡身延町梅平字三国				地 番	3954番			
出 力 尺	1/1200	精 度 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	明治28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。

(甲府地方法務局鉾沢支局管轄)

令和7年1月10日

東京法務局品川出張所

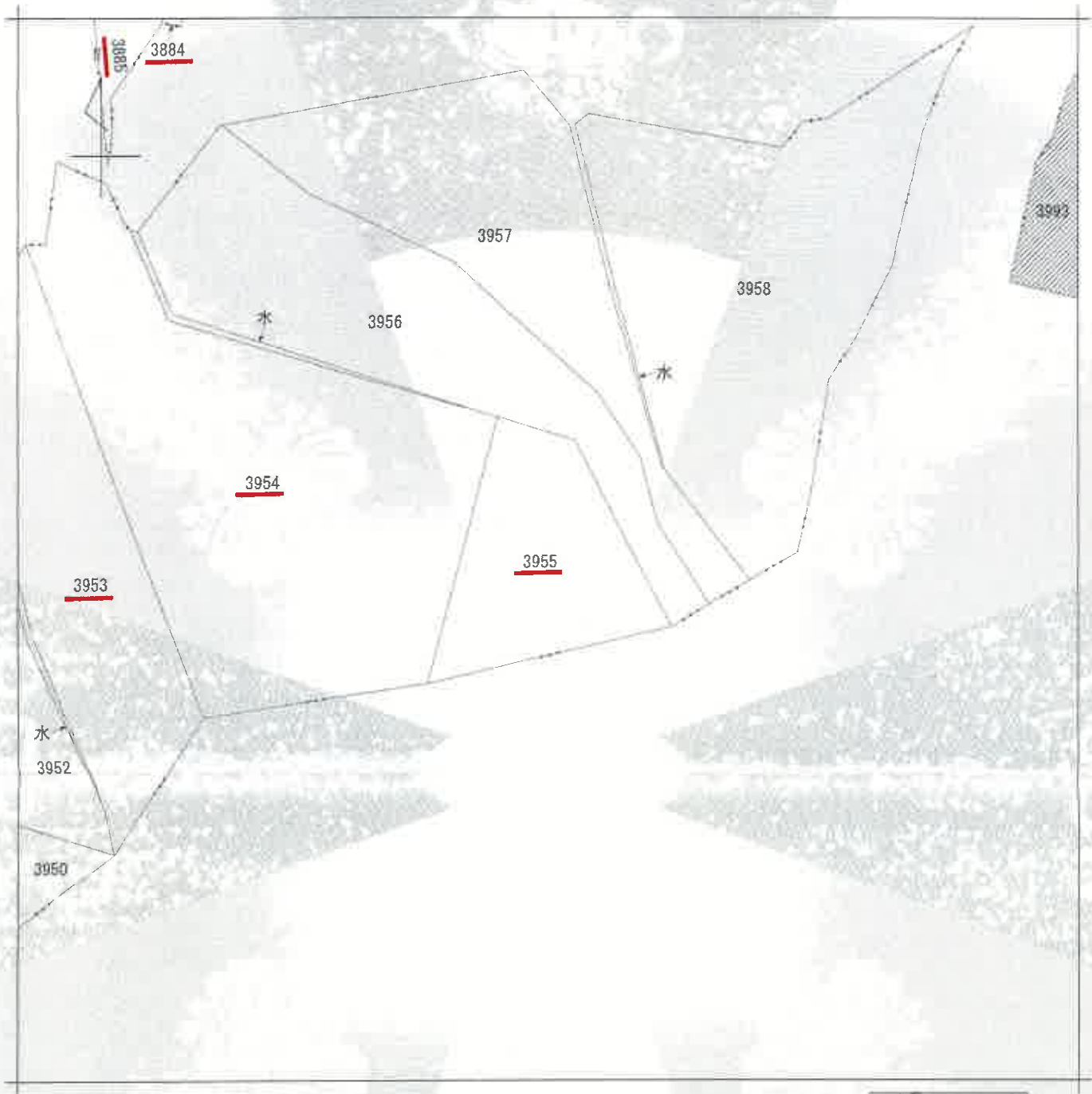


登記官

地図整理番号：M83124

(1/1)

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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	南巨摩郡身延町梅平字三国				地番	3955番		
出力縮尺	1/1200	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	明治28年1月				備付年月日(原図)		補事項		

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。

(甲府地方方法務局鉾沢支局管轄)

令和7年1月10日

東京法務局品川出張所

地図整理番号：M83125

登記官

(1/1)

A4判に縮小