

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 12 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾 崎 秀 樹

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 10 月 1 日 午後 1 時 00 分 場 所 名古屋地方裁判所岡崎支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 17 日 午後 4 時 00 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) 当裁判所の指定口座に金銭を振り込んだ旨の保管金受入手続添付書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、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契約締結証明書。
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 12 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, 2	5,000,000 4,000,000	一括	1,000,000	41,980	0
1	1,140,000				
2	3,860,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 豊田市大清水町大清水 |
| | 地 | 番 | 150番12 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 81平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊田市大清水町大清水 |
| | 地 | 番 | 151番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 274平方メートル |



物件明細書

令和 8 年 7 月 9 日

名古屋地方裁判所岡崎支部執行係

裁判所書記官 尾崎 秀 樹

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 2】

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」をご覧ください。

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 | 豊田市大清水町大清水 |
| | 地 | 番 | 150番12 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 81平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊田市大清水町大清水 |
| | 地 | 番 | 151番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 274平方メートル |



令和 8 年(ケ)第 33 号

令和 8 年 4 月 9 日受理

令和 8 年 5 月**19** 日提出

現 況 調 査 報 告 書

名古屋地方裁判所 岡崎支部

執行官 今 井 達 裕

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 豊田市大清水町大清水 |
| | 地 | 番 | 150番12 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 81平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 豊田市大清水町大清水 |
| | 地 | 番 | 151番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 274平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1, 2				
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件1, 2) ☐ 山林 (物件) ☐				
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地現況図 (概略) のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	☒ 倉庫1、倉庫2、コンテナ1、コンテナ2、物置1、物置2、事務所1及び事務所2 (いずれも動産) が置かれている ☒ ドラム缶多数、建築資材多数、廃材多数、ベンチ1台、移動式トイレ1基などが置かれている ☒ 空の塗料缶が散乱している ☒ フォークリフト1台及び自動車1台が駐車されている ☒ 自動販売機1台が設置されている ☒ 事務所2の東側に電線引込柱が設置されている				
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	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図 (概略) 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

(2 枚目)

執行官の意見

■占有関係について

- 1 倉庫2及び事務所2の壁面に株式会社マルセイ（債務者兼所有者）の看板が取り付けられている。
- 2 コンテナ1の壁面に「(株)マルセイ」と表示されている。
- 3 自動販売機に株式会社マルセイの商号と電話番号が表示されている。
- 4 物件1土地上に駐車されている自動車の登録事項等証明書によれば、所有者及び使用者の名義は、いずれも株式会社マルセイである。
- 5 株式会社マルセイの履歴事項全部証明書、現況等から2枚目のとおり認定した。なお、株式会社マルセイの代表者に対し、照会書を郵送したが、現時点で回答はない。

■物件1土地及び物件2土地の現況について

- 1 土地現況図の○印を付した箇所付近にコンクリート杭が埋設されている。また、物件1土地と南側隣地（150番3）との境界付近にブロックが設置されている。
- 2 西側隣地（151番3及び150番4・いずれも豊田市所有の用悪水路）との間に高低差が存在する（写真⑤⑥）。
- 3 物件2土地と西側隣地（151番3）との境界付近に擁壁が設置されているが、その擁壁が西側隣地側へ傾斜している（写真⑥）。
- 4 上記1の境界標とブロックの存在、上記2のとおり高低差があること、東側で道路に接すること、物件1土地及び物件2土地について、いずれも地積測量図が存在することから、おおよその範囲は判明するが、西側隣地（151番3及び150番4・いずれも豊田市所有の用悪水路）との境界付近について、判然としない部分（擁壁がなく草木が繁茂する部分）がある。
- 5 倉庫1は基礎が設けられておらず、コンクリート床にボルトで固定されているのみであったため、定着性は低く、建物には該当しないものと判断した。また、倉庫2については、施錠されていたため、地面との固定状況は確認できなかったが、基礎が設けられていないことから、倉庫1と同様に建物には該当しないものと判断した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年 4月13日(月) 14:30 — 14:35	名古屋法務局岡崎支局	公図等交付申請
R8年 4月14日(火) 10:50 — 11:00	目的物件所在地	物件確認、写真撮影、占有状況調査
R8年 4月22日(水) : — :	(郵便)	株式会社マルセイ代表者に対し照会書送付
R8年 4月27日(月) : — :	(郵便)	株式会社マルセイ代表者に対し現況調査日通知
R8年 5月11日(月) 13:00 — 14:05	目的物件所在地	現況調査、写真撮影、評価人同行
R8年 5月12日(火) 11:05 — 11:10	名古屋法務局豊田支局	150番2、150番4の登記記録全部事項証明書交付申請
R8年 5月13日(水) 13:00 — 13:10	中部陸運局愛知運輸支局三河自動車検査登録事務所	駐車車両の登録事項等証明書交付申請

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は全戸不在で、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

目的物件は全戸不在で、施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日

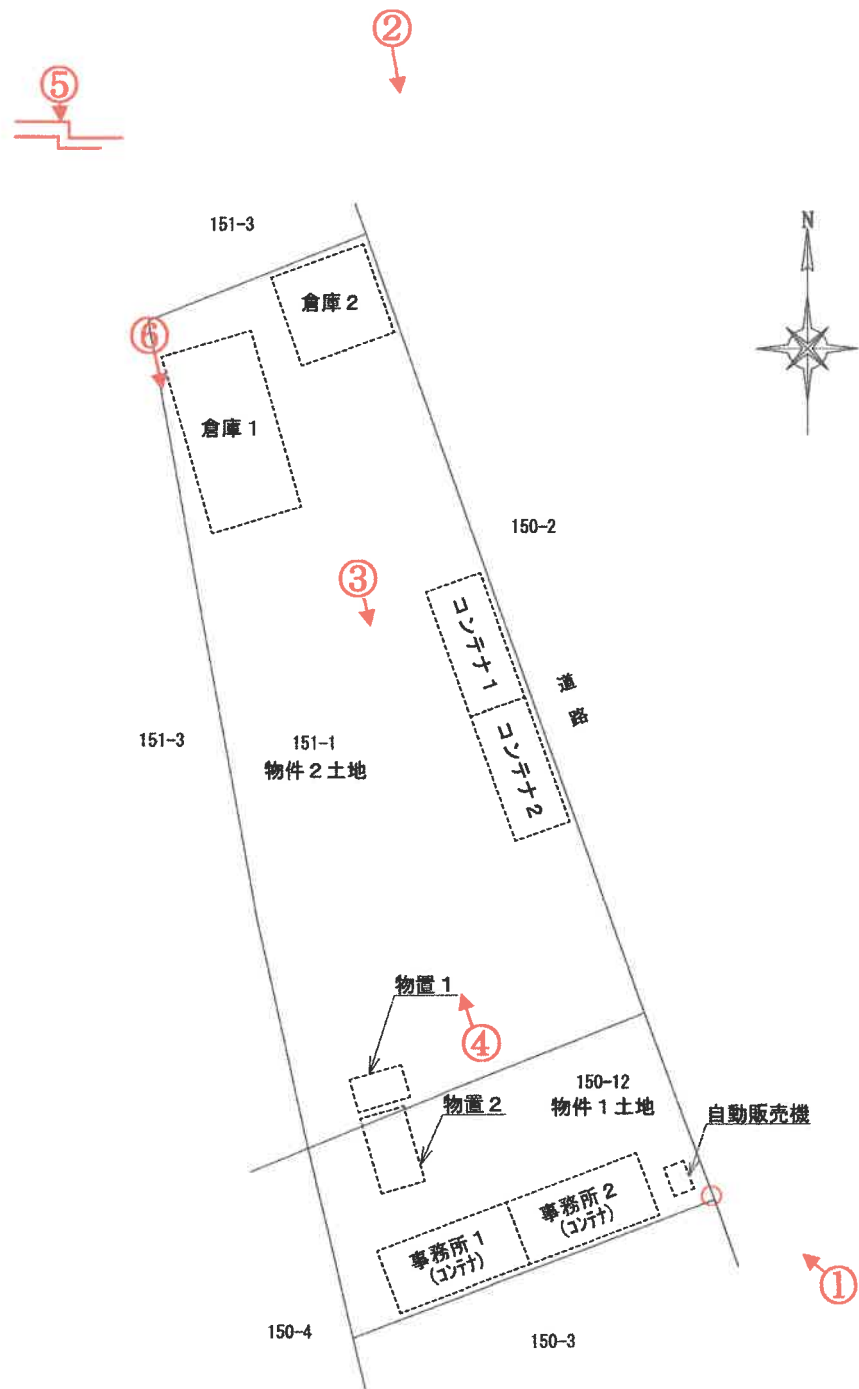
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

目的物件は無施錠であったが、全戸不在であったため立会人を立ち合わ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

土地現況図（概略）



写真撮影方向を矢印で示す
○内写真番号



① 物件 1 土地及び物件 2 土地の状況



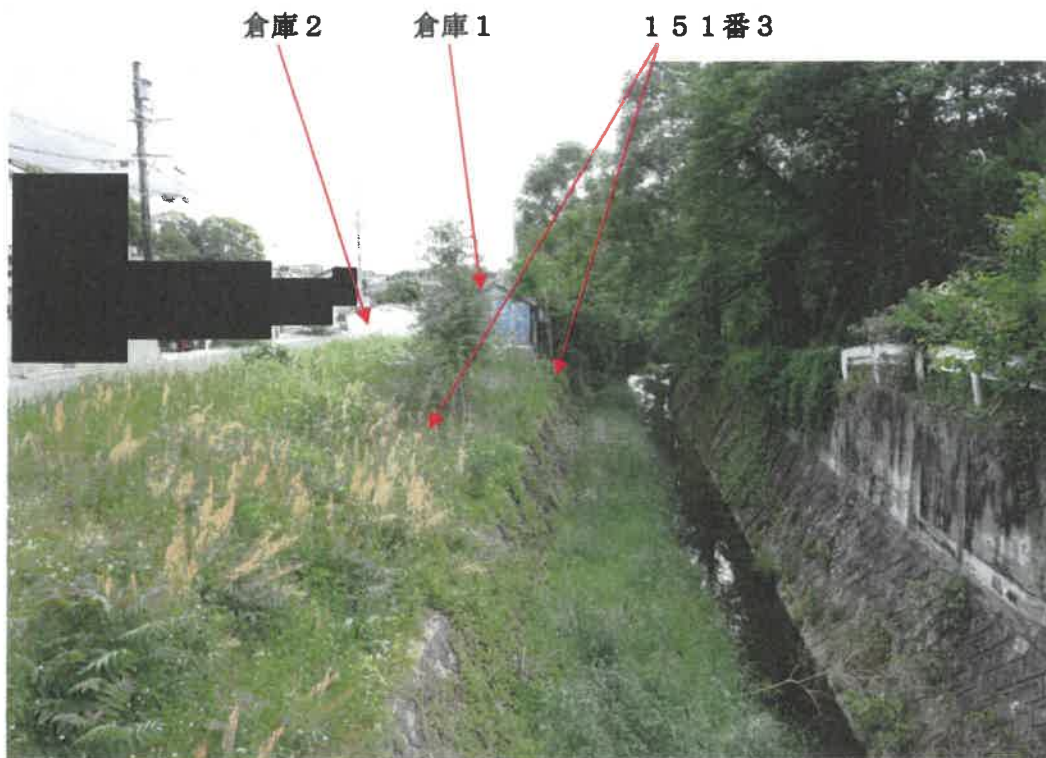
② 物件 1 土地及び物件 2 土地の状況



③ 物件 1 土地及び物件 2 土地の状況



④ 物件 1 土地及び物件 2 土地の状況



⑤ 物件2土地の北側及び西側の状況



⑥ 物件2土地の西側の状況



令和8年(ケ)第33号
令和8年4月14日受理
令和8年5月11日現地調査
令和8年5月22日評価

名古屋地方裁判所岡崎支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

鈴木 哲

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,140,000 円
物件2（土地）	金 3,860,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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きをとらなければならない場合があること、競売の目的物の種類又は品質に関する不適合について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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	豊田市大清水町大清水 1 5 0 番 1 2 雑種地 8 1 平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	豊田市大清水町大清水 1 5 1 番 1 雑種地 2 7 4 平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	なし		

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、2）

位置・交通	名鉄豊田線「上豊田」駅 西方 道路距離約980m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅のほか事業所等も見られる、河川に隣接する住宅地域	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 指定なし 60% 200% — 宅地造成等工事規制区域、都市機能誘導区域外、居住誘導区域外、砂防指定地、特定都市河川流域（境川（逢妻川）・猿渡川流域）、景観計画区域：都市・田園共生ゾーン、屋外広告物規制：許可地域（指定道路・鉄道の区域）、排水協議：豊田土地改良区
画地条件	地積 355㎡ 間口 約34m、奥行 約11m 形状 ほぼ台形	
接面道路の状況	本件土地は、北東側で幅員約5.8mの舗装市道にほぼ等高に接面する。 (建築基準法第42条1項1号の道路)	
土地の利用状況等	本件土地はコンテナ、倉庫等が設置され、事務所、資材置場等として利用されている。隣接不動産の状態は、北東側は市道、北側は未利用地、西側は河川、南側は一般住宅等である。	
供給処理施設 (敷地内引込の有無を基準としている)	上水道 なし（特記事項のとおり） ガス配管 なし 下水道 なし	
土壌汚染の可能性の調査	土壌汚染の可能性について過去の住宅地図を昭和45年まで遡って調査した結果、以前は未利用地等であったと推定される。汚染の原因となる物質を含むかは不明であるが、本件土地は土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には該当していない。	
特記事項	・ 豊田市上下水道局によれば、上水道の本管は本件土地の接面道路に埋設されているが、本件土地への引込管はないとのことであった。 ・ 本件土地は北部分はコンクリート敷き、その他の部分は砂利敷となっている。土地には、コンテナ、倉庫、物置、自動販売機が設置されていた。また、自動車1台、フォークリフト1台のほか資材等が置かれていた。 ・ 南部分のコンテナ2台は事務所として利用されており、当該コンテ	

特 記 事 項 (つづき)	ナには電気が引かれているものと見られる。 • 本件土地と西側の河川の間は法地となっており、本件土地側が約3.5m高くなっている。 • 本件土地と西側隣地との境界の一部が不明瞭である。 • 本件土地について周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
--------------------------	---

第5 評価額算出の過程

目的土地の基礎となる価格を求め、さら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。

番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	基礎となる 価格 (円) ア×イ×ウ ×エ=オ	市場 性修 正 力 カ	競売 市場 修正 キ	評価額 (円) オ×カ×キ
1	66,300	0.38	81	1.00	2,040,000	0.80	0.70	1,140,000
2	66,300	0.38	274	1.00	6,900,000	0.80	0.70	3,860,000
合計			355		8,940,000			5,000,000

計算結果の数値は万円未満を四捨五入する端数処理を行った。(以下同じ)

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 豊田-29

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 65,600\text{円/㎡} & \times & 100.1/100 & \times & 100/100 & \times & 100/99 & = & 66,300\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：なし

◇地域格差：交通、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：市街化調整区域内の雑種地 $0.40 \times$ 西側隣地との高低差 $0.95 = 0.38$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

カ 市場性修正：市街化調整区域内の雑種地の市場流通性及び本件土地上に設置物が複数存在することによる減価を考慮した。

キ 競売市場修正：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。

第6 参考価格資料

地価公示価格（豊田-29）

所 在：豊田市宮口町1丁目119番
価 格：65,600円／m²
位 置：愛知環状鉄道線「新豊田」駅の西方道路距離約3,200m
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：420m²
供給処理施設：ガス、水道、下水
接 面 街 路：南側幅員4.4m市道に接面
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：農家住宅が密集する既成住宅地域

第7 附属資料

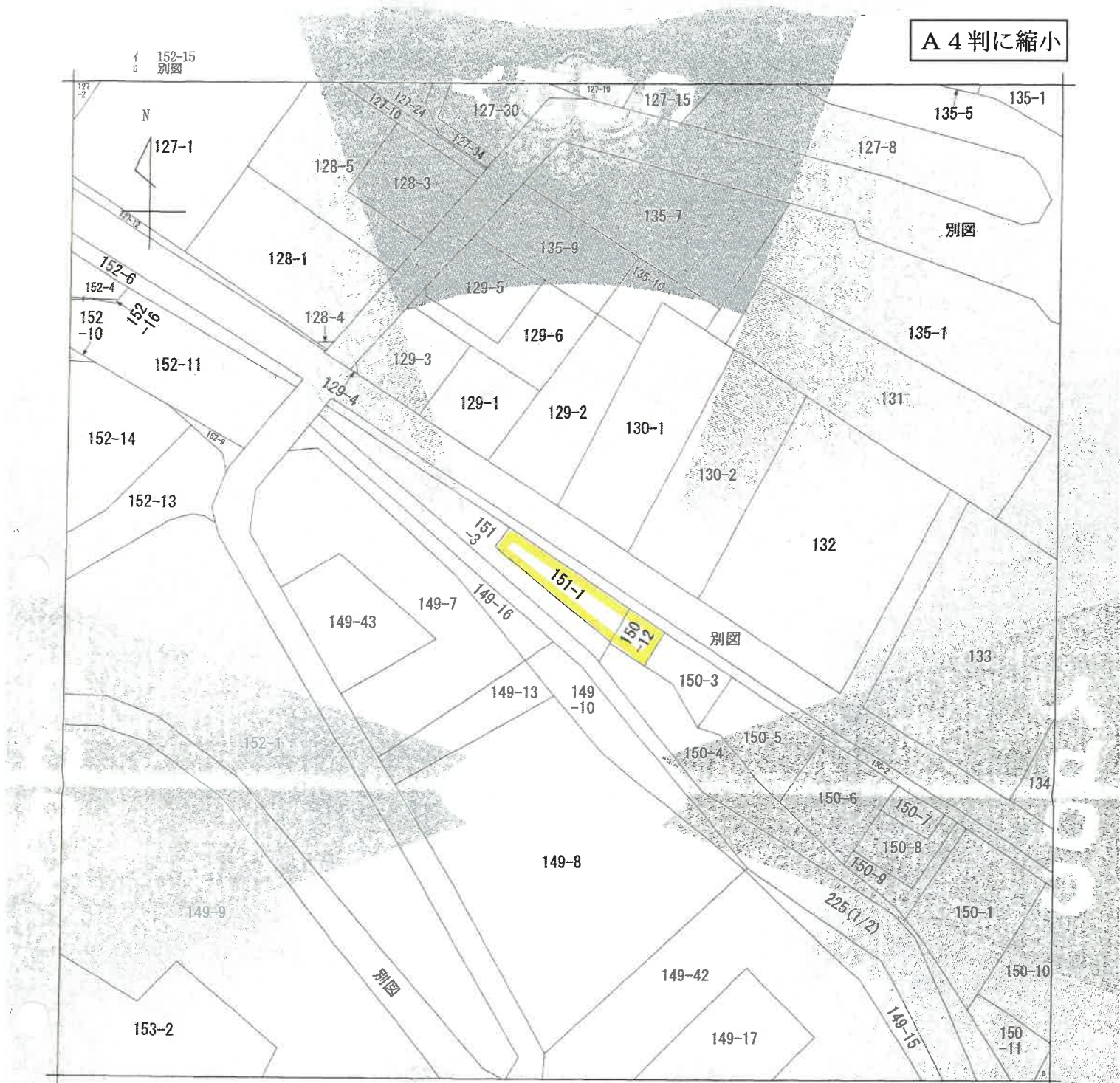
- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 地積測量図写
- 5 土地現況図（概略）
- 6 写真撮影図
- 7 現況写真

位置図



付近案内図





(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 大清水町大清水
B 大清水町大清水
C 大清水町大清水
D 大清水町大清水

請求部	所在	豊田市大清水町大清水				地番	151番1			
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				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。

(名古屋法務局豊田支局管轄)

令和8年2月5日

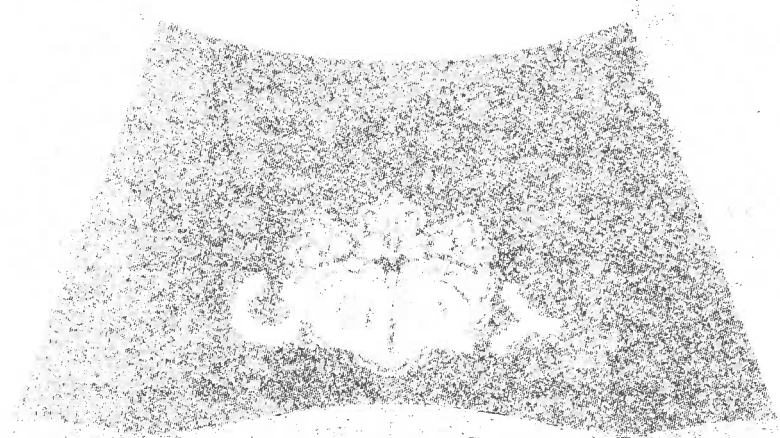
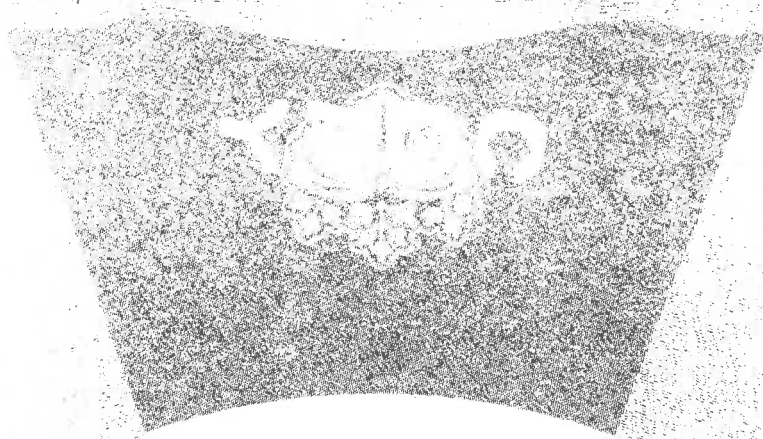
名古屋法務局

登記官

請求番号：28-1

(1/2)

E 大清水町大
清水



土地の所在

凡例	杭の種別	頭
□	石杭	杭
田	コンクリート杭	杭
⊗	プラスチック杭	杭
⊗	金属杭	杭
⊕	鋼杭	杭
○	刻木杭	印
○	又、又はペンキ	印
▽	埋況	点
。	算点	点
。	家賃、引取点	点
。	算点	点

 $\frac{1}{250}$

人譜中

1/

縮尺

作成者

(平成 30 年 7 月 9 日作成)

求積表

地 带	④ 150-3	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	X_n^*	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n^*$
NO	41	18.319	120.079	12.149	222.557531	
KA1		30.520	116.242	-16.038	-489.497960	
KA2		26.682	104.041	-11.075	-295.503150	
KA3		20.613	105.167	0.052	1.071876	
51-1		13.695	104.093	14.912	204.219840	
			合 计		-357.133563	
			合 计			
			面 积		178.56	■ 2

地 区	⑩ 150-12	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$Y_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	$\bar{Y}_{n+1}$
N0		30.520	116.242	10.187		310.907240
KX1		36.922	144.228	-13.391		-494.422502
KX2		33.101	192.851	-10.187		-337.199887
KX3		26.682	104.041	13.391		357.298652
			合 计	合 计		-163.416487
			合 计	合 计		811.702435
						811.702435

総合計面積	260.2750750 ■ 2
-------	-----------------

点名	X座標	Y座標	備考
T4	41.027	113.579	側溝に刻印
T4-1	26.957	118.003	側溝に刻印

平成20年7月5日測量

平成30年7月5日附

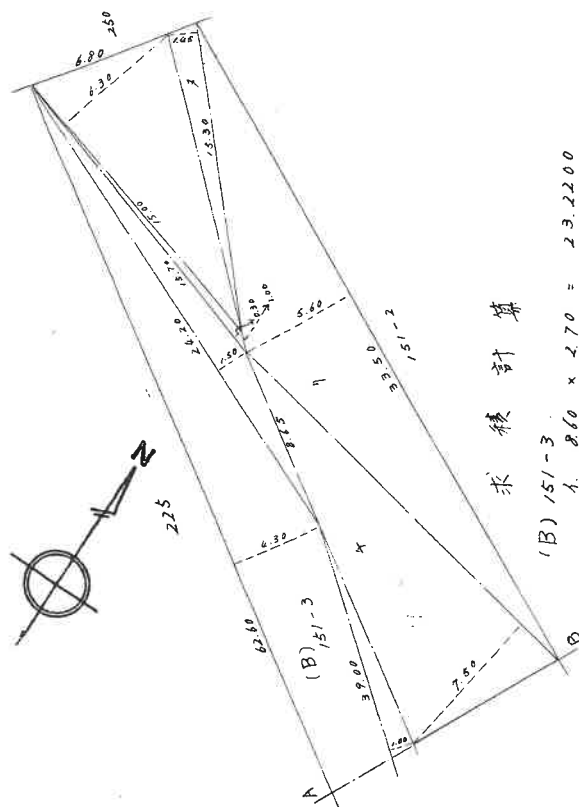
2071294

前 151-1 後・新

地積測量圖

地番	151-3, 151-1
----	--------------

土地の所在
豊田市大清水町大清水



算計彙求

(B) 151-3	1. 860	$\times 2.70$	=	23.2200
	2. 28.50	$\times 2.00$	=	57.0000
	3. 39.00	$\times 1.00$	=	39.0000
	= 62.60	$\times 4.30$	=	269.1800
	4. 24.20	$\times 1.50$	=	36.3000
	5. 15.70	$\times 0.30$	=	4.7100
	7. 15.00	$\times 6.30$	=	94.5000
				<u>423.8000</u>

$$\begin{array}{rcl} 4 & 20.00 \times 7.50 & = 150.0000 \\ 11 & 33.50 \times 5.60 & = 187.6000 \\ 7 & 15.30 \times 1.65 & = 22.1850 \end{array}$$

883.6950
~~441.8475~~
~~178.8925~~
441.8475
 地債 441^{m2}

(A) 151-1
716^m - 441.8475 = 274.1525

作者

昭和53年12月25日作製)

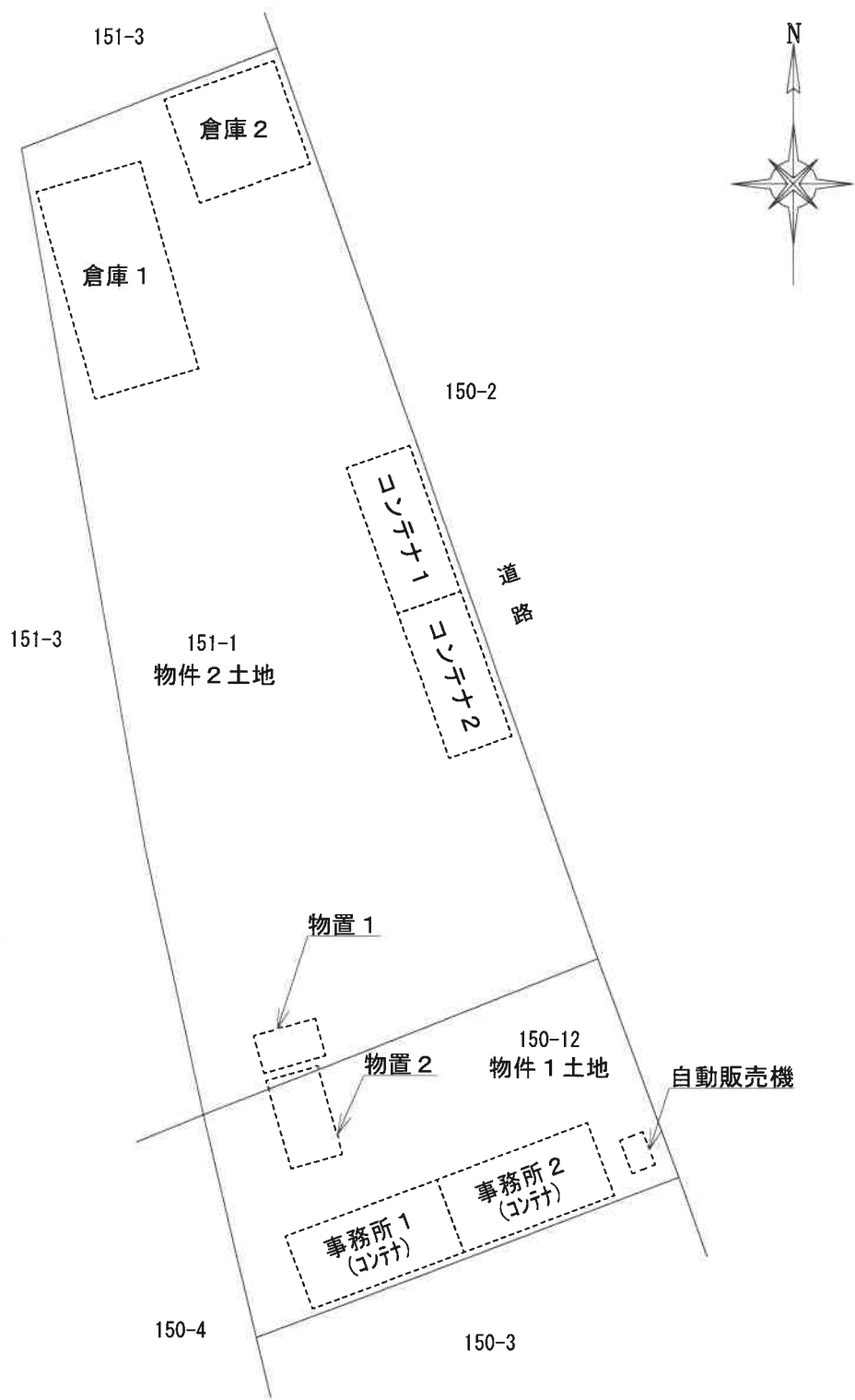
人請申

1/250

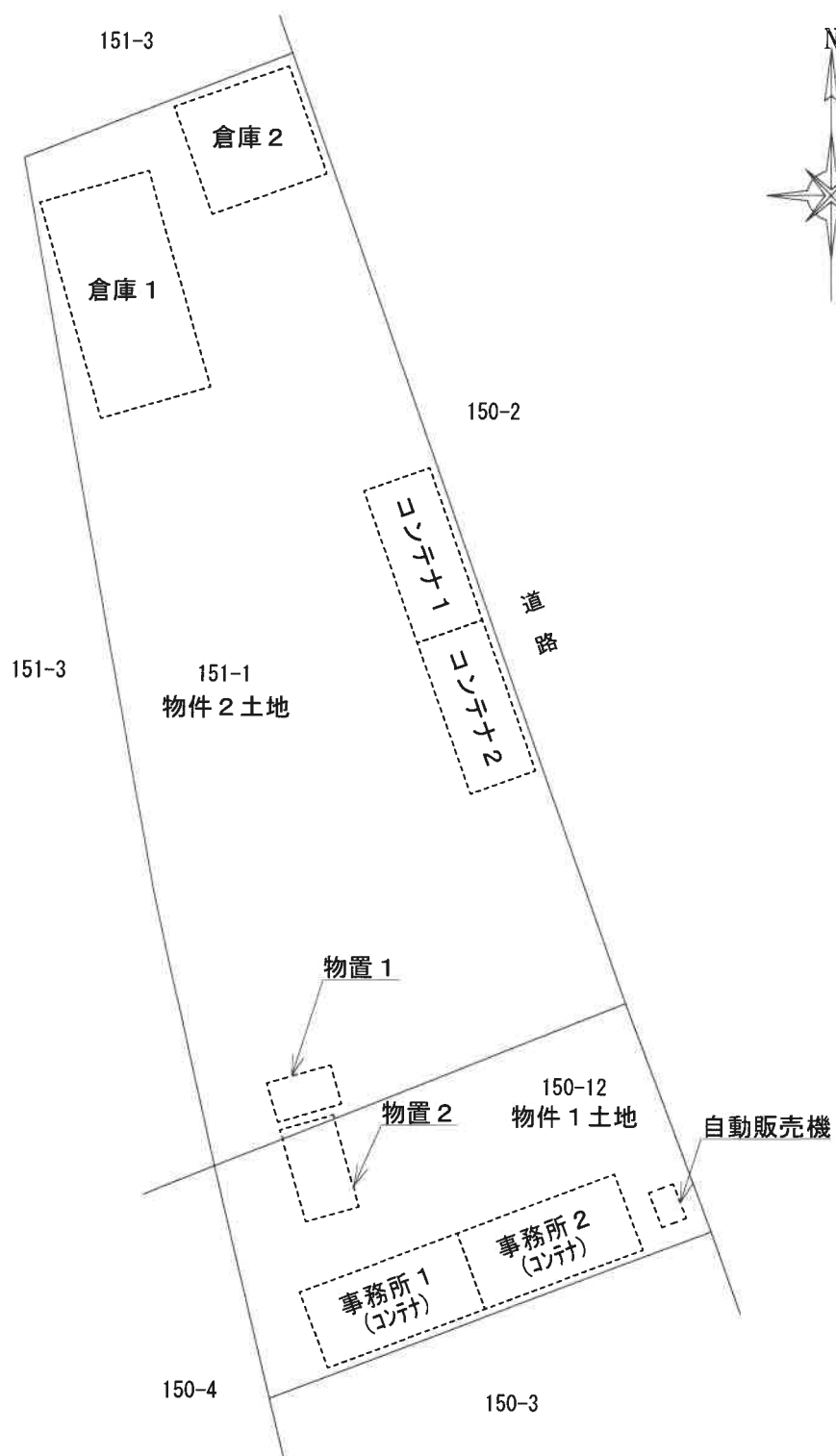
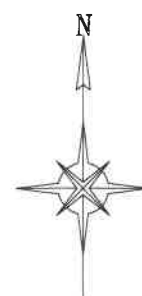
5,54.7.9

A 4 判に縮小

土地現況図(概略)



②



←○ は写真撮影位置を示す

現況写真

①



②

