令和　８年（ケ）第　　４９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０日
徳島地方裁判所民事部
裁判所書記官　定　本　和　也

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１２月　３日から 令和　８年１２月　９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 徳島地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 徳島地方裁判所民事部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１７日から 令和　８年１２月１８日まで	
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，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１１月１０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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	6,210,000 4,968,000	一括	1,242,000	130,935	0
1	2,310,000				
2	3,900,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県吉野川市山川町村雲

　　地　　番　　５７番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１５．００平方メートル

２　所　　在　　徳島県吉野川市山川町村雲　５７番地１３

　　家屋　番号　　５７番１３

　　種　　類　　診療所・居宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２１．３３平方メートル
　　２階　１１６．１１平方メートル

徳島地方裁判所からのお知らせ（入札時の注意点）

第１　この物件では、入札時に入札書ごとに次の各書面を提出する必要があります。

１　暴力団員等に該当しない旨の陳述書

２　住民票（入札人が個人の場合）又は資格証明書（入札人が法人の場合）

３　宅地建物取引業の免許証の写し（入札人が宅地建物取引業者の場合）

◆　上記１及び２の各書面は、**入札時に提出がないと無効**になります。また、**記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。**

◆　入札書及び上記１の書面の書式は、ＢＩＴのトップ画面の右にある「ダウンロード」からダウンロードすることができるほか、徳島地方裁判所の執行官室で配布を受けられます。各書面の記入方法は、各書面の注意書欄に記載されていますので、よくお読みください。

第２　入札時に提出する暴力団員等に該当しない旨の陳述書の「陳述」欄「□自己の計算において・・・ありません。」の□のチェックは、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合など「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」がいる場合のみチェックするものです。

チェックを入れた場合には、陳述書欄外の注意書８を参照の上、必ず別紙も添付してください。**不備があった場合、入札が無効になる場合があります。**

◆　その他入札に関してご不明な点は、徳島地方裁判所執行官室にお問合せください。

令和　８年（ケ）第　　４９号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１５日
徳島地方裁判所民事部
裁判所書記官　定　本　和　也

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
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。

11

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。

令和　8年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県吉野川市山川町村雲

　　地　　番　　５７番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１５．００平方メートル

２　所　　在　　徳島県吉野川市山川町村雲　５７番地１３

　　家屋　番号　　５７番１３

　　種　　類　　診療所・居宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２１．３３平方メートル
　　２階　１１６．１１平方メートル

令和８年（ケ）第４９号
令和８年８月１３日受理
令和８年１０月６日提出



現況調査報告書

徳島地方裁判所
執行官　　片　山　隆　雄

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　徳島県吉野川市山川町村雲

　　地　　番　　５７番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４１５．００平方メートル

２　所　　在　　徳島県吉野川市山川町村雲　５７番地１３

　　家屋　番号　　５７番１３

　　種　　類　　診療所・居宅

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２１．３３平方メートル
　　２階　１１６．１１平方メートル

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
現況地目	■ 宅地　□ 公衆用道路　□ 畑　□ 田 □
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　□ ■ 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■ 「土地所有者」が、本件土地上に下記建物を所有して、占有している。 □ 「その他の者」が、　占有している。 □ 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的建物）	■ ない □ ある
その他の事項	
建物	物件２
種類、構造及び床面積の概略	■ 公簿上の記載とほぼ同一である □ 公簿上の記載と次の点が異なる　（ □ 主たる建物　□ 附属建物 ） □ 床面積：
物件目録にない附属建物	■ ない □ ある　□ 種類： □ 構造： □ 床面積：
占有者及び占有状況	■ 「建物所有者」が、診療所・居宅（空家）として占有している。 □ 「その他の者」が、物置として　占有している。 □ 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ ない □ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
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
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

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
A（債務者兼所有者）	〔Aは債務者兼所有者とされるが、本件物件は空家であり、Aは本件物件とは異なる場所で居住している。本件につき、Aに対する聴取調査の結果は、以下のとおりである。〕 ・　Aによれば、本件物件について、何者かとの間で貸借関係が生じているかどうか、また本件建物について雨漏りその他の損傷部分があるかどうかなどを含め、とにかく本件物件に関することは、Aとしては何も知らないということであった。 ・　Aは現在物件１・２の所有者として登記されているが、これは債権者による代位登記によってなされたものであり、A自身が自ら登記申請を行ったものではない。 ・　そもそも、本件物件は、亡Bが診療所・居宅として使用及び居住してきたものであるが、現在、Aの身上に関し関与している司法書士によれば、Aは本件物件のことは何も分からないということである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

【不動産の形状】（民事執行法57条1項）

・　本件受命物件の形状は、添付した図面及び写真のとおりである。

・　その概要は、物件１土地の地上に物件２建物（２階建）が築造されている。なお、物件２建物は登記上平成7年11月新築の物件である。

【占有関係】（同条同項）

・　物件１土地は、上記のとおり、その全面が物件２建物が存立するためにその敷地として使用され、占有されている。

・　物件２建物は、所有者によって診療所・居宅(空家)として占有されている。なお、その占有関係の詳細は（２枚目）に記載のとおりである。

【土地の範囲、境界】

・　物件１土地につき、法務局には不動産登記法第１４条第１項の地図が存在し、同地図には現地復元力がある。また、現況目視上もその範囲は比較的明瞭である。

【接道等】

・　物件１土地は、その北側が舗装国道に接面しており、接面付近での幅員は約13.5ｍである。なお、本件土地は、都市計画法上の都市計画区域には位置していない。

【土地の状況】

・　物件１土地は、物件２建物の敷地として利用されているが、その北側部分などに数台の自動車を駐車させるだけのスペースがある。

・　本件土地の東側、南側、西側の隣接地は本件土地よりは低い位置にある。すなわち、本件土地は、その北側に隣接する国道と同じ程度の高さまで埋め立てられたものである。

【建物の状況】

・　物件２建物は登記上平成7年新築の物件であるところ、建築後の経過年数相応の経年劣化が認められる。外壁サイディングのコーキングには、至るところで劣化が見られる。また、２階の南側部分のテラス上部に設置された屋根と屋根とをつなぐ工作部分は、写真6に示すように、その表面の外壁が欠落し、内部のH鋼が露出した状態となっている。写真13部分では内壁クロスが剥がれている。

・　本件建物１階は歯科医院としての診療所となっているが、内部には当時の歯科医院としての動産類がそのまま多数残置されたままとなっている。また、診療録などもそのままとなっていることから、医療関連機器の取扱いや、個人情報の保護に関する事項を含め、買受人は特に注意する必要がある。

・　本件建物１階の東端にある「玄関」「ホール」「倉庫」の内部には、極めて多数(無数)の缶ビールの空缶が残置されている。その量は極めて多く、「玄関・ホール」部分は床から天井まで空缶が詰め込まれていて、そのために、北東端のエントランスからは入室できない状態である。

　同建物の２階に進入するためには「診療室」から上記「ホール」へ通じるドアから入るしかなかったが、同ドア部分にも床から天井まで空缶が積み上げられていて、同空缶を押しのけながら空缶の上を歩いて２階へと通じる階段を上るほかなかった(写真18、19、20)。

・　２階では、１階「玄関・ホール」ほどではないが、大量の空缶やビン類が、家財道具とともに残置されている状態であった。以上から、買受人は、１階２階を通じ、大量の残置物の処理につき、特に注意を要する。また、２階部分には、外部から侵入した野鳥の糞が大量に付着している部分がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和８年（ケ）第４９号　　（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
令和8年8月13日　(木) 10:00　－　10:10	当庁	吉野川市役所に対し図面、航空写真などの資料請求書面作成及び送付
令和8年8月25日　(火) 15:40　－　17:15	目的物件所在地	立入調査 (立会人、解錠技術者同行)
令和8年9月15日　(火) 12:45　－　14:18	目的物件所在地	立入調査(追加調査) (立会人、解錠技術者同行)
令和8年9月15日　(火) 14:52　－　15:01	吉野川市役所	接道、公法上の規制その他の調査
－		
－		
－		
－		
－		
－		
－		
－		

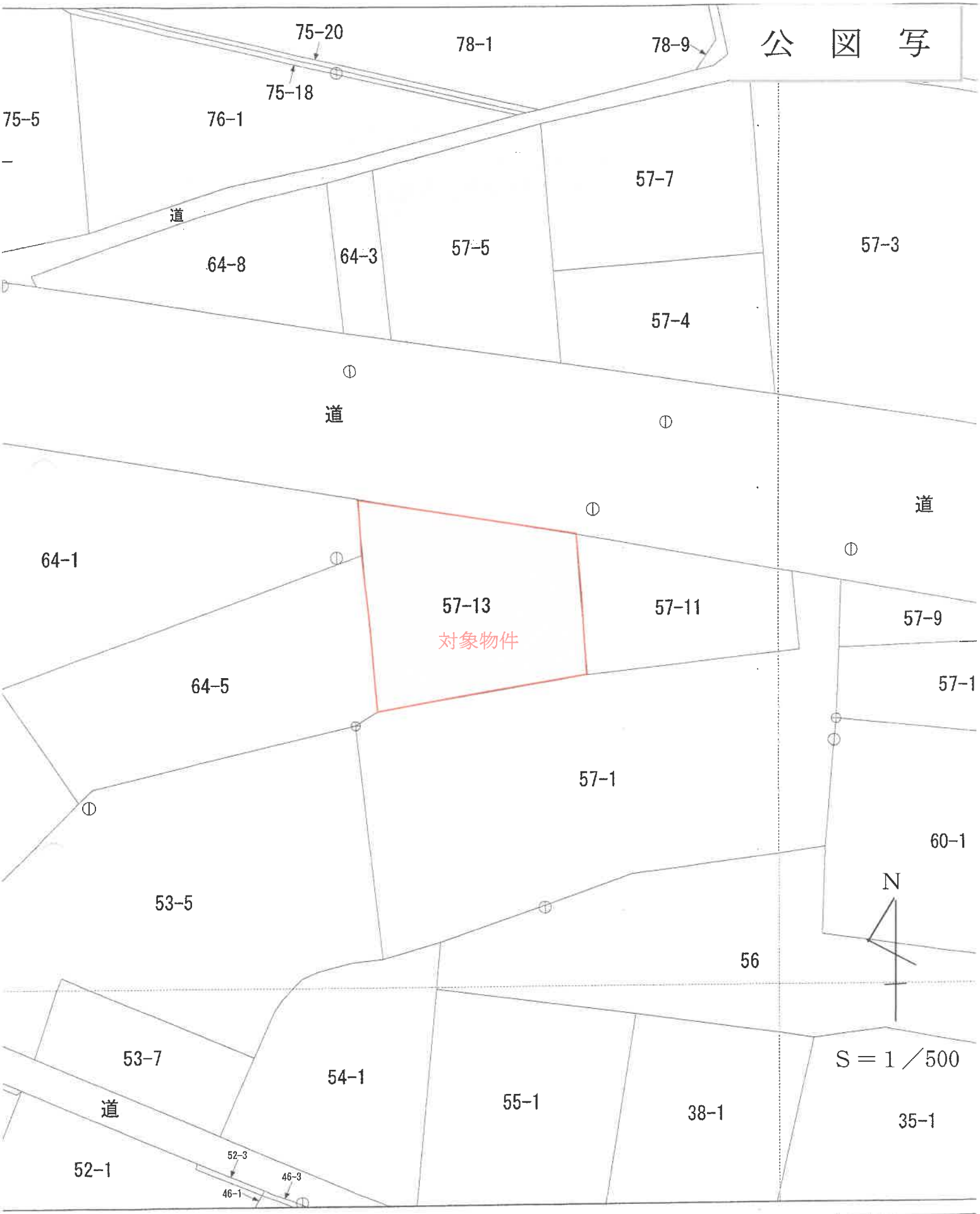
(特記事項)

令和８年８月２５日及び同年９月１５日の立入調査は、立会人及び解錠技術者を同行した。

(注)　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（座標値種別：図上測定）

公図写



（座標値種別：図上測定）

地番区域見出

山川町村

公用

登記年月日：平成7年12月7日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年8月13日　徳島地方法務局　登記官

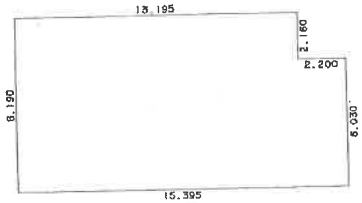
（7枚目）

各階平面図　3103032

家屋番号	57番13
建物の所在	~~麻植郡山川町字村雲~~ 吉野川市山川町 57番地13

建物図面

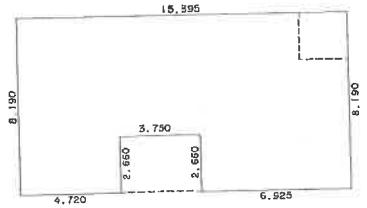
1階



求積表

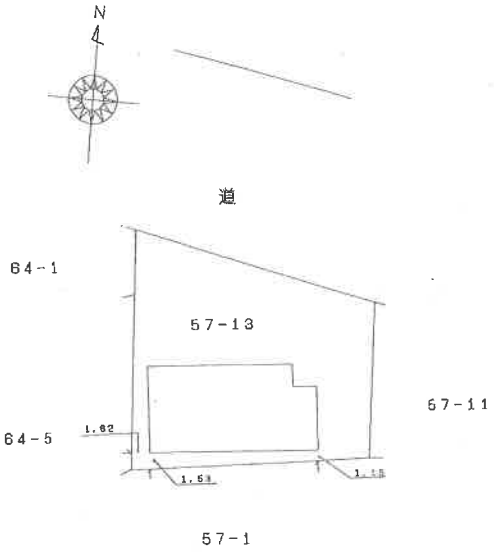
8.190	X 13.195	=	108.067050
6.030	X 2.200	=	13.266000
合計			121.333050
床面積			121.33 ㎡

2階



求積表

8.190	X 4.720	=	38.656800
5.530	X 3.750	=	20.737500
8.190	X 6.925	=	56.715750
合計			116.110050
床面積			116.11 ㎡



~~昭和~~ 平成7年12月7日

作製者	[redacted] 土地家屋調査士 (平成 7 年 11 月 30 日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

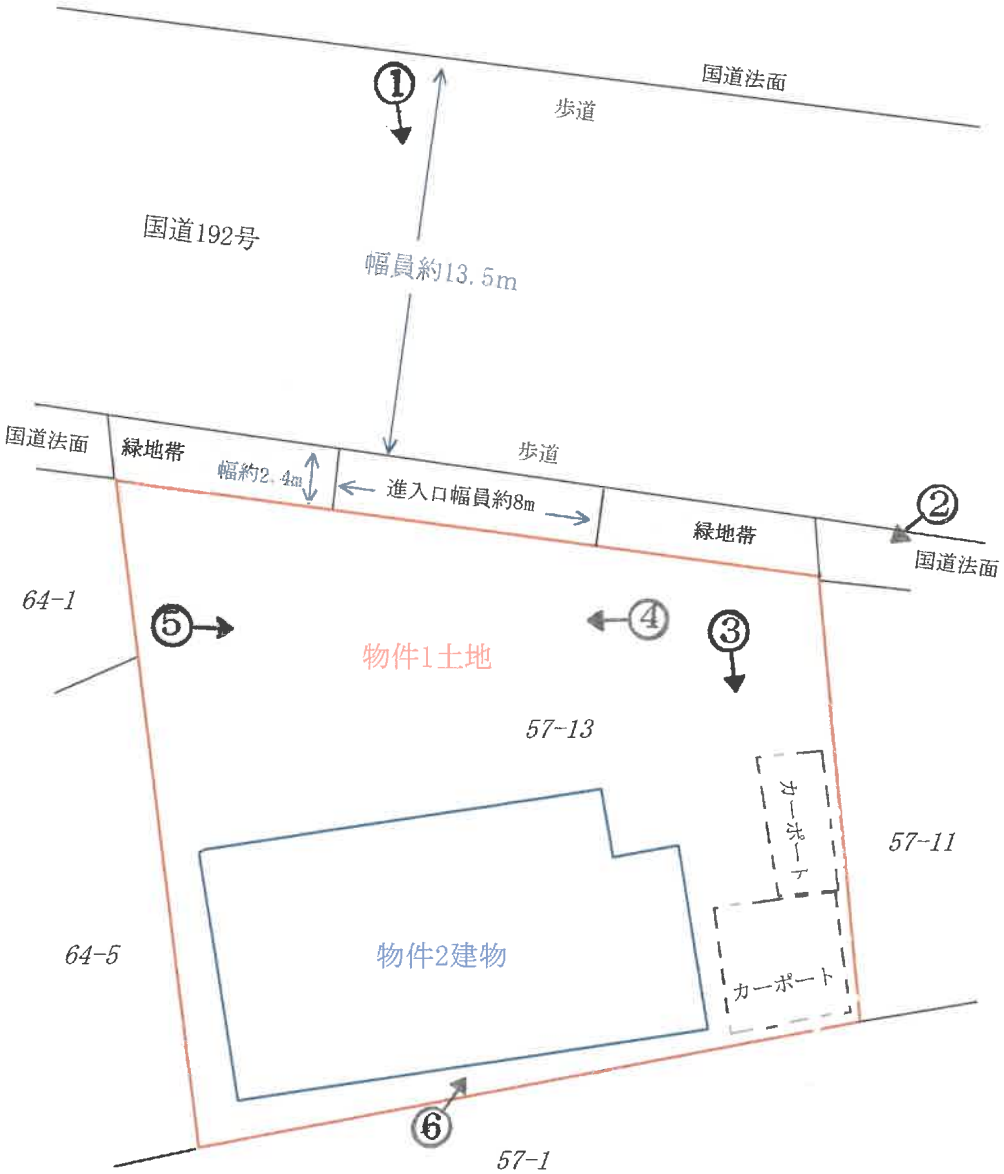
徳島県土地家屋調査士会用紙

請求番号：17-2

土地建物位置関係図



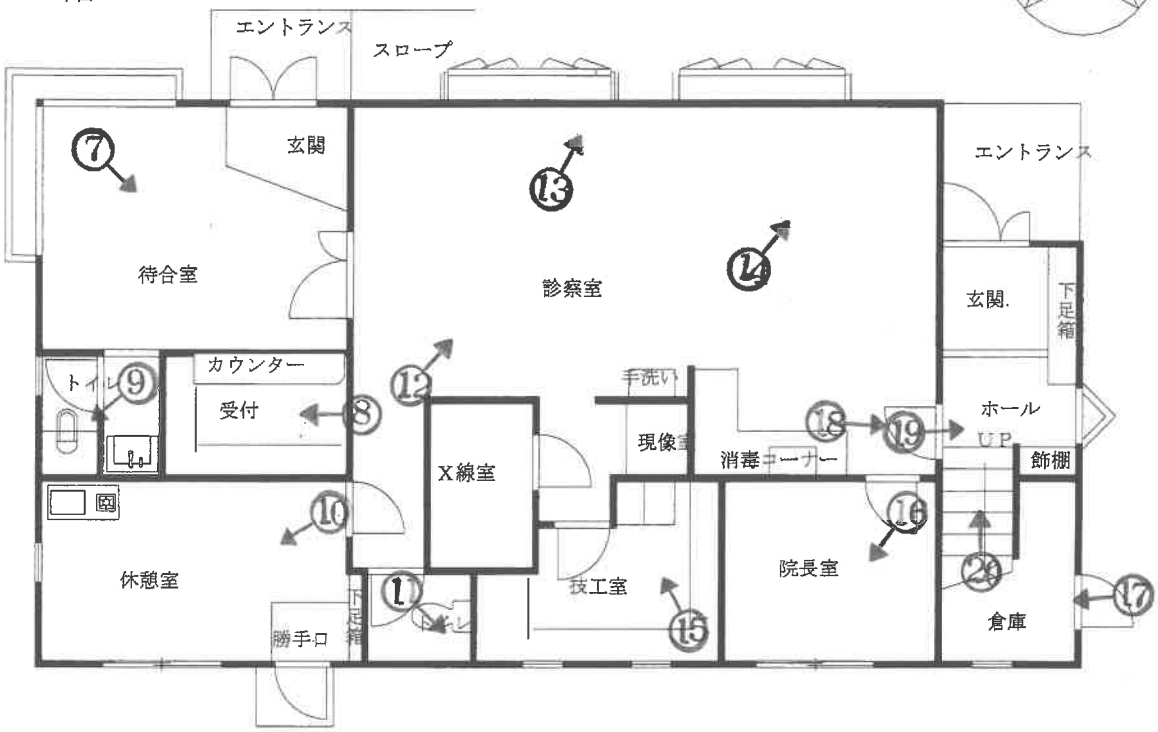
S＝1／250



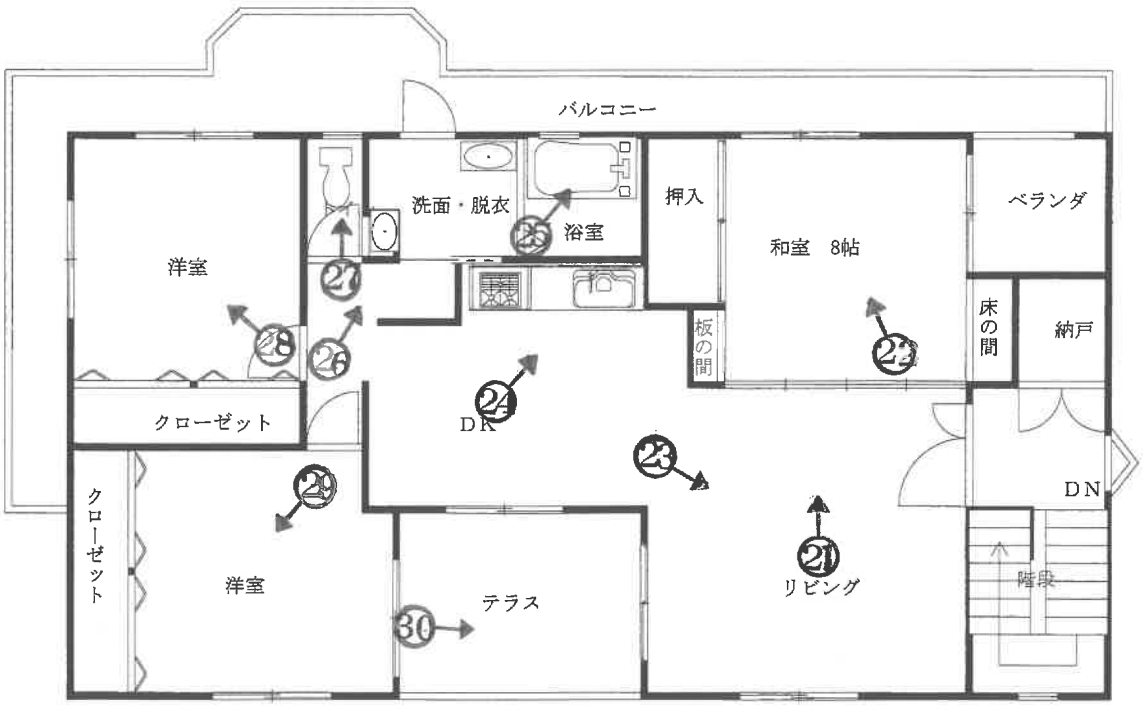
建物間取図

N

1階


エントランス
スロープ
玄関
待合室
診察室
エントランス
玄関.
下足箱
カウンター
受付
手洗い
現像室
消毒コーナー
ホール
UP
飾棚
X線室
休憩室
技工室
院長室
倉庫
勝手口
下足箱

2階


バルコニー
洗面・脱衣
浴室
押入
和室 8帖
ベランダ
洋室
床の間
納戸
板の間
クローゼット
DK
DN
クローゼット
洋室
テラス
リビング
階段

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



令和 8 年（ケ）第 49 号

令和8年8月25日　現地調査
令和8年9月15日　現地調査
令和8年9月24日　評　　価



徳島地方裁判所 御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
富　永　　守

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　6,210,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１(土地)	金　2,310,000　円
物件２(建物)	金　3,900,000　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。

３　物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は、当該土地利用権等付建物としての価格である。

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取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	所在 地番 地目 地積	徳島県吉野川市山川町村雲 57番13 宅地 415.00㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	徳島県吉野川市山川町村雲57番地13 57番13 診療所・居宅 鉄骨造スレート葺2階建 1階　121.33㎡ 2階　116.11㎡	
番号	特記事項		
	特になし		

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）

位置・交通	ＪＲ徳島線「阿波山川」駅の北西方・道路距離約1.2km ※吉野川市役所山川支所の北西方・同1.4km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道192号沿いに店舗、事務所、一般住宅等が混在し、周囲には農地も残存する路線沿いの商業地域である。山川地区の商業施設は国道192号沿い及び県道志度山川線沿いを中心に形成されており、県道奥野井阿波山川停車場線沿いの既成の商業地域は、零細店舗が多く衰退し、住宅利用が増えている。近年は、周辺の過疎化に伴う商圏人口の縮小、事業用定借の利用等により商業地の土地需要は低調である。	
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	都市計画区域外
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	指定なし
	容積率	指定なし
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件	地積	415.00㎡
	間口・奥行	間口約23m・奥行約14.5m～22m
	形状	ほぼ台形
	地勢	概ね平坦 接面する国道と等高に宅地造成した土地であり、周囲の農地より約2～3m高い。
	街路接面状況	中間画地
	街路との高低差	ほぼ等高に接面
接面道路の状況	・北側において、幅員約13.5m舗装国道192号に接面。 なお、対象地が接面する部分は、国道の法面を造成した緑地帯を含め、道路幅員は約16mである。 ・対象地を含む山川町内は都市計画区域外に所在しているため、建築基準法第43条及び同第44条の接面道路に関する規定は適用されない。	

土地の利用状況等	評価対象地は、物件2建物の敷地に利用されている。物件2建物は、対象地と同一人の所有である。 目的外建物は所在しない。
供給処理施設	上　水　道：あり（引込あり）　吉野川市水道課において聴取 前面道路に口径50ミリ管が埋設されている。引込管は口径25㎜管、水道メーターは13㎜であったが、令和7年3月にメーターが撤去され休栓中である。 都市ガス：なし 下　水　道：あり（引込あり）　吉野川市下水道課において聴取 農業集落排水による下水道で、前面道路に口径150㎜管が埋設されている。宅地内に引込済であるが、平成20年4月に利用が休止されているとのことである。
周知の埋蔵文化財包蔵地の指定	該当しない
地下埋設物の有無	土地登記及び外観上から、目的土地に現況施設以外の地下埋設物が存する可能性は低いと推定されるが、確定的には専門業者による調査が必要である。
土壌汚染の有無	過去の地歴調査から、土壌汚染の可能性は小さいものと思われるが、確定的には専門業者による調査が必要と思われる。
ハザードマップ	吉野川市のハザードマップによると、外水氾濫（河川洪水）並びに内水氾濫による浸水想定区域に指定されている。
特記事項	対象地の東端と物件2建物との間に、簡易なアルミ製のカーポートが2基設置されている。

2　建物の概況及び利用状況(物件2)

区　　分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成7年11月30日　新築 経　過　年　数：　30年 経済的残存耐用年数：　10年
仕　　様	構　　造：鉄骨造２階建 屋　　根：スレート葺 外　　壁：防火サイディング外 内　　壁：ビニールクロス、化粧合板外 天　　井：岩綿吸音板、ビニールクロス外 床　　：塩ビシート、クッションフロア、畳、フローリング外 設　　備：電気、合併浄化槽等
床面積(現況)	1　階　：　121.33㎡ 2　階　：　116.11㎡ 合　計　：　237.44㎡
現況用途等	現況用途：診療所・居宅 間取り：別添「建物間取図」参照
品　　等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	1階は、歯科診療所と居宅部分の玄関及びエントランス等に、２階は居宅に利用されていたが、現在は空家で、建物の利用状況から第三者による占有の状況は認められなかった。 なお、対象建物の1階の南東端は階段下を利用した倉庫となっており、出入口が建物外部に設置されている。
有害物質の使用の有無	アスベスト含有建材（成形板等）が使用されているか否かについては不明であり、詳細については専門機関による調査を要する。

特　記　事　項	（建築確認申請の状況） 吉野川県土整備事務所総務担当（建築）保管の建築計画概要書によると、対象建物は、建築基準法第6条及び第6条の2による建築確認申請が行われており、平成7年6月22日に確認済証が交付（第146号）されている。なお、完了検査の申請は行われていないとのことである。 （建物内部の動産類等の残置状況） ・1階の診療所部分においては、歯科ユニット（診察台）等の医療設備・器具等の動産類のほか診察関係の書類等が残置され、２階の居宅部分においては、家財道具が多く残置されている。 ・居宅部分の1階の玄関から、階段の上部に至るまで、ビニール袋に詰められた空き缶が堆く積み上げられており、現況では当該玄関から出入りすることが出来ない状態である。2階の居室にも家財道具のほか家庭ゴミ等が多く散乱しており、また、外部から侵入した野鳥の糞等が床に大量に落ちている。 （建物の状況） ・内外装共に経年相応の劣化が認められる。 ・2階の中央部南面付近は、テラスを設置するため居室部分がコの字型に欠けているが、テラスの南端上部には、建物の屋根を支える梁が東西に貫通しており、テラス部分は外壁材で覆われていたものと思われるが、現状は鉄骨が剥き出しとなっており劣化が進んでいる。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

① 物件１（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 （円／㎡） ア	個別格差 イ	地積 （㎡） ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	14,800	0.97	415.00	0.90	5,362,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準等）

地価調査　［吉野川（県）5　－　3　］

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
28,300円／㎡	×	99.5	／ 100	× 100	／ 100	× 100	／ 190	＝ 14,800円／㎡

◇ 時点修正　：　地価調査価格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　：　交通接近条件（＋15）、環境条件（+65）　（各条件相乗積）

イ　個別格差　：　画地条件　（形状△3）

ウ　地積　：　登記数量による。

エ　建付減価　：　建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件２（建物）

対象建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等を考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 （円／㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ＝エ
2	200,000	237.44	0.16	7,598,000

ウ 現価率（定額法）

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用。

経過年数30年、経済的残存年数10年、残価率３％

観察減価（経年減価以外の物件建物固有の減価分　）による補正　▲40%と査定した。

現価率＝　｛3%　＋（1　－3%）　×（　10年／　（10年　＋　30年））｝×（1　－　40%）

＝　0.16

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2建物については土地利用権等価格を加算し、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。

①　土地利用権等価格

物件番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	5,362,000	0.10	使用借権	536,000

イ 土地利用権等割合：　抵当権設定時において土地と建物の所有者が異なり、法定地上権の要件を充足していない。賃貸借契約等土地利用権の設定の有無は不詳であるが、親族同士であり、使用借権と推定し、その割合を10%と査定した。

②　内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) (2①ウ)イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (ア＋イ)×ウ×エ×オ
1	5,362,000	-536,000		0.80	0.60	2,310,000
2	7,598,000	+536,000	1.00	0.80	0.60	3,900,000
一括価格(合計)						6,210,000

ウ　占有減価修正：　なし

エ　市場性修正　：　医療関係の設備・器具、書類、家財道具のほかゴミ類が多く残されており、これらの処分に費用等を要すること、建物内部の汚れが目立ち衛生状態が劣ること等を考量して査定。

オ　競売市場修正：　「第２　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

地価調査価格　「吉野川(県) 5－3」

所　　在 ： 吉野川市山川町前川75番17
価　　格 ： 28,300円/㎡
位　　置 ： JR徳島線「阿波山川」駅の北東方約1ｋｍ
価格時点 ： 令和8年7月1日
地　　積 ： 686㎡
供給処理施設 ： 水道
接面街路 ： 南側幅員12m国道
用途指定等 ： 都市計画区域外
地域の概要 ： 国道沿いに各種店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

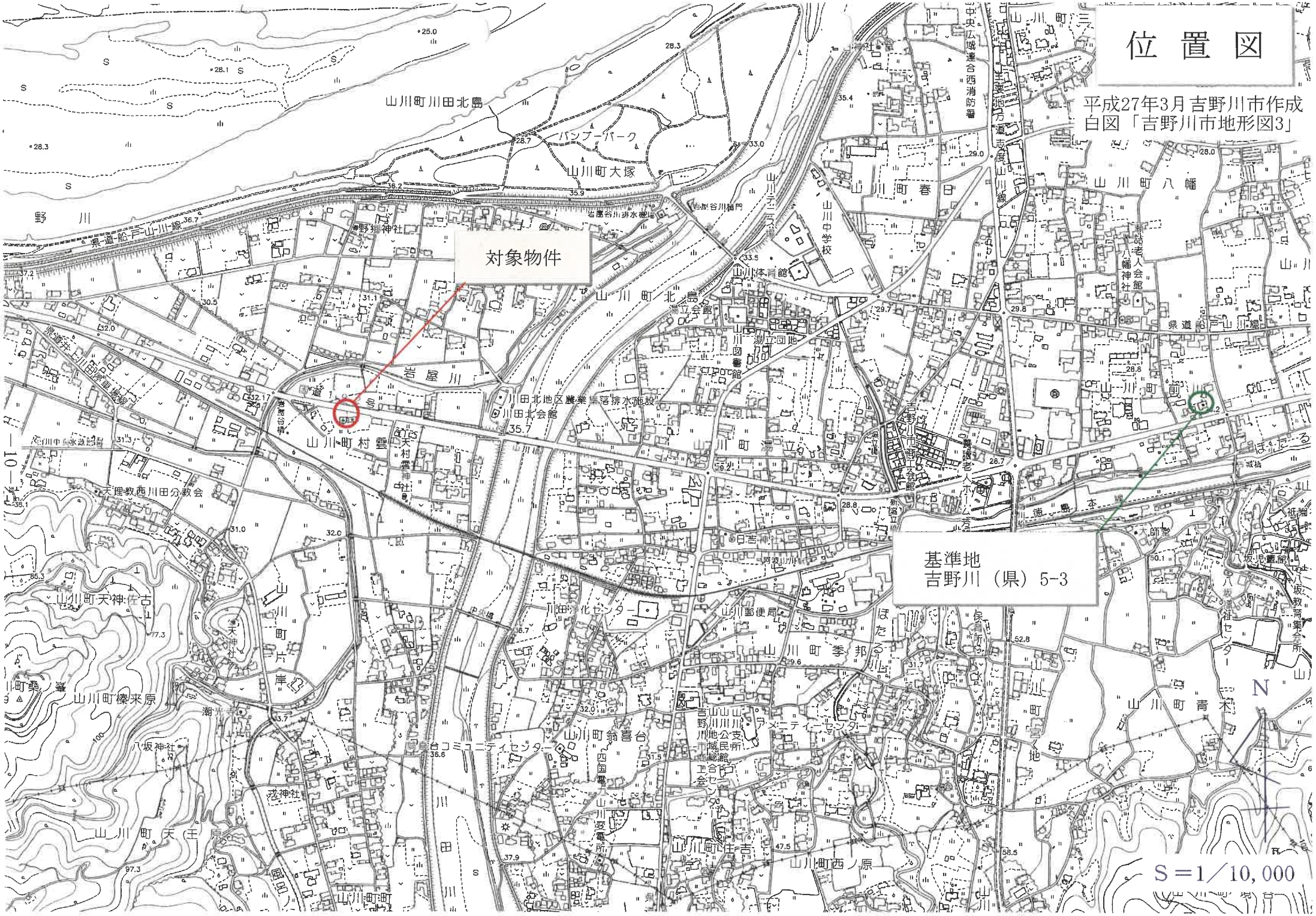
第７　附属資料

１　位置図　（出典：吉野川市作成白図「吉野川市地形図3」　縮尺１／10.000）
２　公図写（法14条地図）
３　建物図面及び各階平面図写
４　土地建物位置関係図
５　建物間取図

以　上

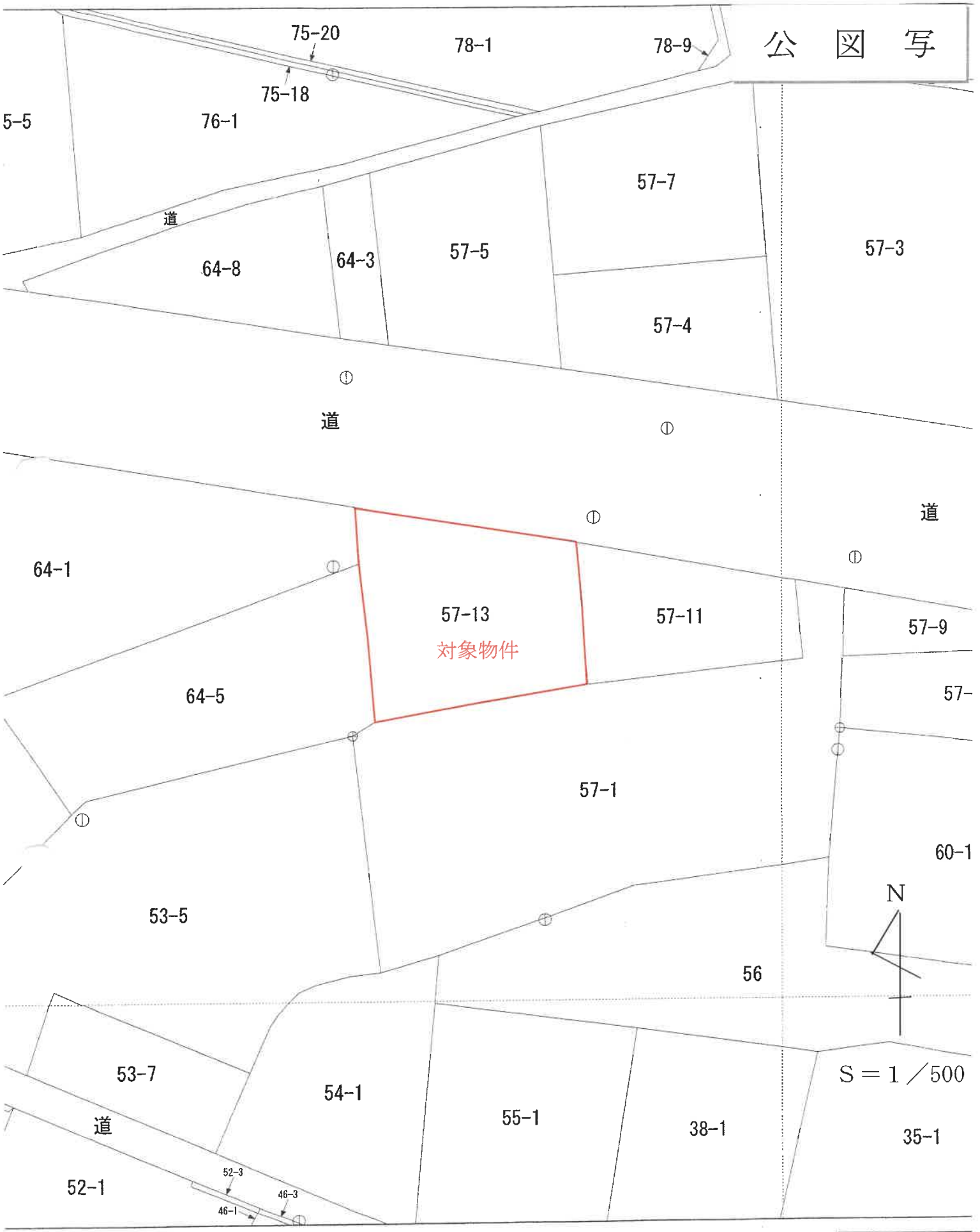
位置図

平成27年3月 吉野川市作成
白図「吉野川市地形図3」



（座標値種別：図上測定）

公　図　写



（座標値種別：図上測定）

地番区域見出　山川町村

公用

登記年月日：平成7年12月7日

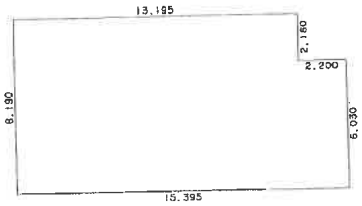
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年8月13日
徳島地方法務局
登記官

各階平面図　3103032

家屋番号	57番13
建物の所在	~~麻植郡山川町字村雲~~ 吉野川市山川町 57番地13

建物図面

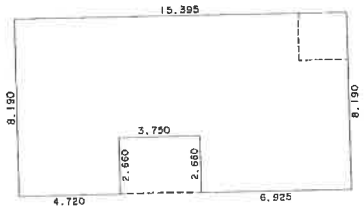
1階



求積表

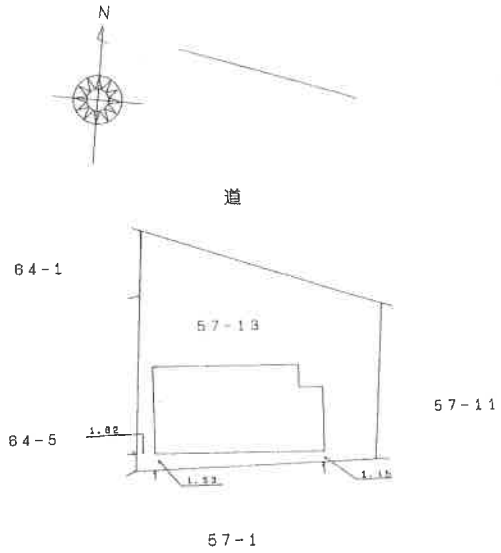
8.190	X 13.195	=	108.067050
6.030	X 2.200	=	13.266000
合計			121.333050
床面積			121.33 ㎡

2階



求積表

8.190	X 4.720	=	38.656800
5.530	X 3.750	=	20.737500
8.190	X 6.925	=	56.715750
合計			116.110050
床面積			116.11 ㎡



~~昭和~~ 平成7年12月7日

作製者	[redacted] 土地家屋調査士 (平成 7 年 11 月 30 日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

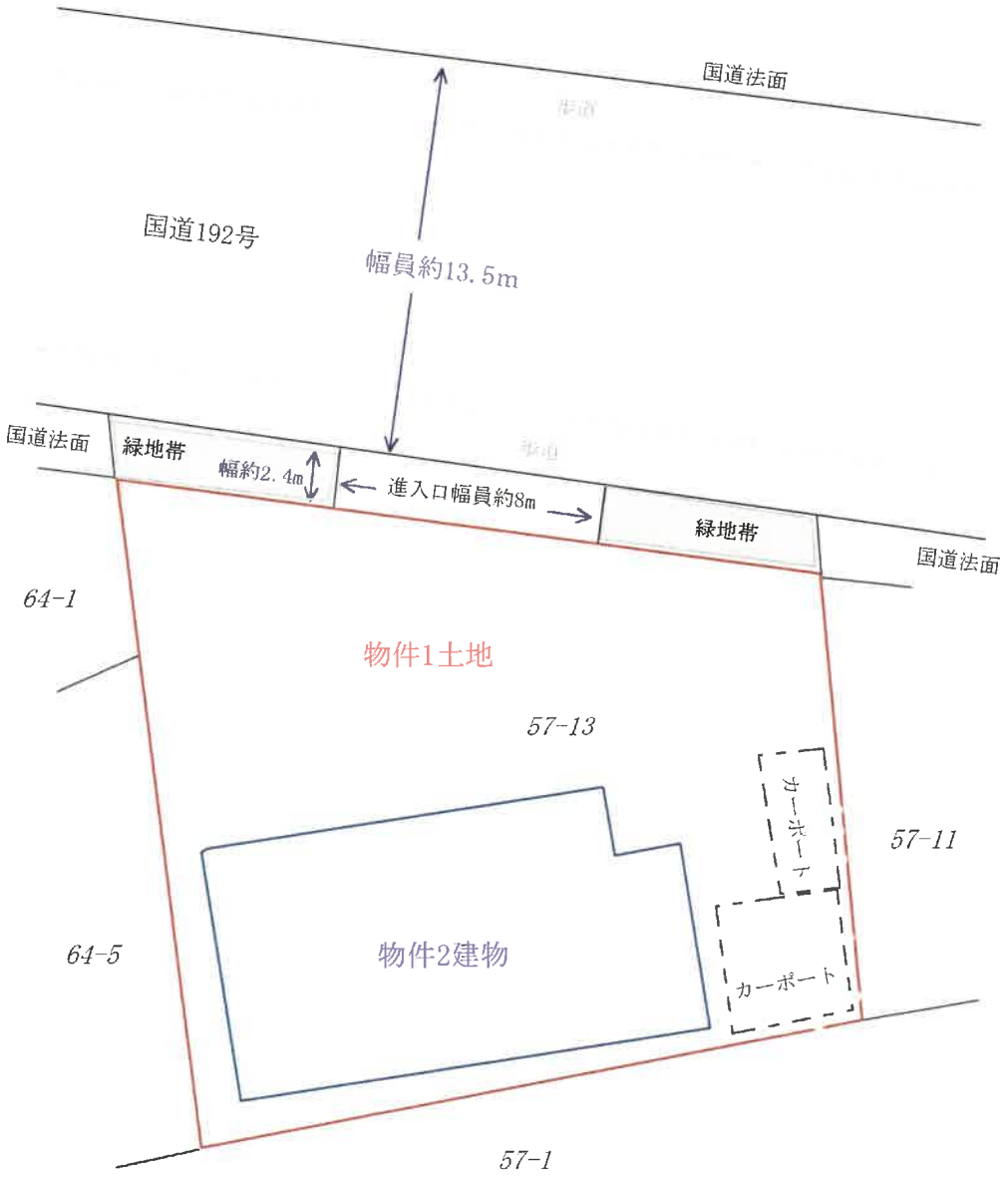
徳島県土地家屋調査士会用紙

請求番号：17-2

土地建物位置関係図

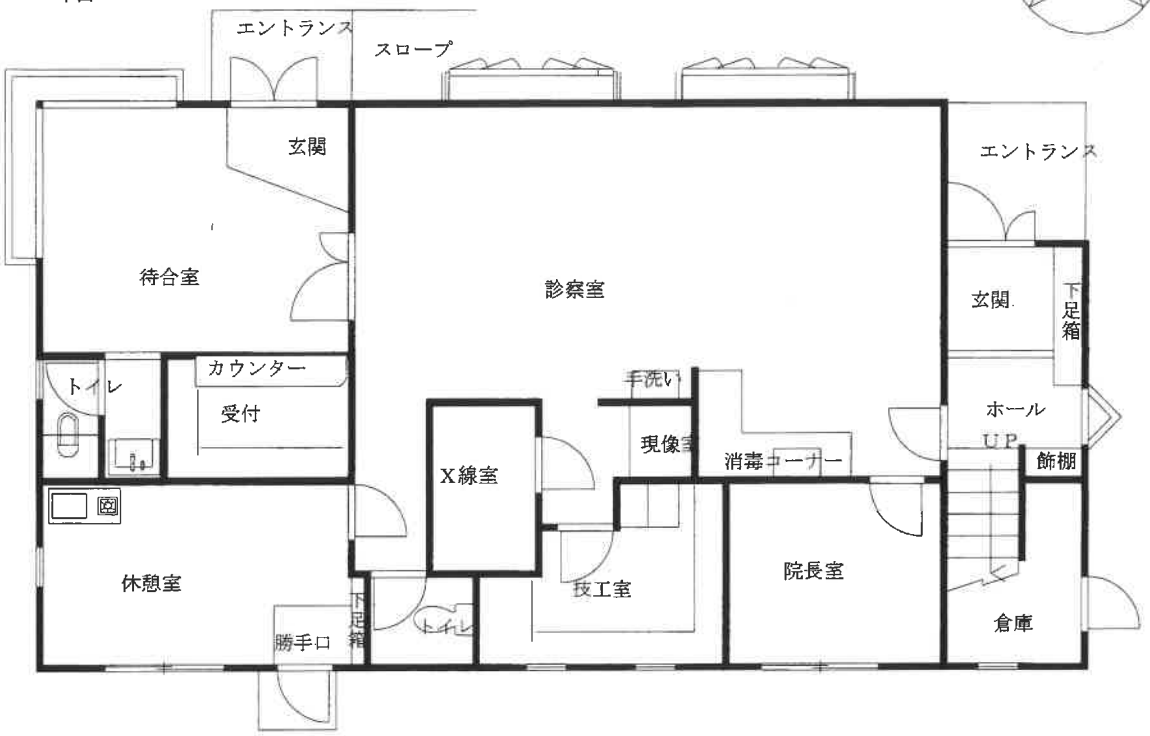
N

S＝1／250



建物間取図

1階


N
エントランス
スロープ
玄関
エントランス
待合室
診察室
玄関
下足箱
カウンター
トイレ
受付
手洗い
ホール
UP
現像室
消毒コーナー
飾棚
X線室
休憩室
技工室
院長室
下足箱
勝手口
トイレ
倉庫

2階


バルコニー
洗面・脱衣
浴室
押入
和室　8帖
ベランダ
洋室
床の間
納戸
板の間
クローゼット
DK
DN
クローゼット
洋室
テラス
リビング
階段