令和　８年（ケ）第　　１５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２５日
山口地方裁判所下関支部
裁判所書記官　澤　田　辰　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１０日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１７日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 山口地方裁判所下関支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１３日　午前１０時００分 山口地方裁判所下関支部
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，株式会社商工組合中央金庫，農林中央金庫，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２５日から当庁不動産競売係に備え置きます。		

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, 452, 000 5, 161, 600	一括	1, 290, 400	47, 395	9, 753
1	2, 989, 000				
2	3, 463, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　下関市小月茶屋一丁目

　　地　　番　　４４６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７９．００平方メートル

２　所　　在　　下関市小月茶屋一丁目４４６番地３

　　家屋　番号　　４４６番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８９．４３平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　明　細　書

令和　8年10月19日
山口地方裁判所下関支部
裁判所書記官　澤　田　辰　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
【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」もご覧ください。

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。

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　下関市小月茶屋一丁目

　　地　　番　　４４６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７９．００平方メートル

２　所　　在　　下関市小月茶屋一丁目４４６番地３

　　家屋　番号　　４４６番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８９．４３平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

令和８年（ケ）第１５号
令和８年８月１７日受理
令和８年９月１５日提出

現 況 調 査 報 告 書

山口地方裁判所下関支部

執 行 官　　金 川 直 樹

（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　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　下関市小月茶屋一丁目

　　地　　番　　４４６番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７９．００平方メートル

２　所　　在　　下関市小月茶屋一丁目４４６番地３

　　家屋　番号　　４４６番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　８９．４３平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下関市小月茶屋一丁目５番２３号
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	■１４条地図のとおり　□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　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
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（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □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　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅　として使用している。 □「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
■債務者兼所有者	1　本件建物には、私が家族とともに居住していましたが、現在は誰も住んでいません。 住まなくなってから、まだ１年も経っていません。 2　本件建物のトイレ、浴室、洗面所等の水回りはリフォームしています。 3　本件建物は僅かに傾いていると思います。そのため、扉の建て付けが悪くなっており、扉が床に擦って床に傷がついている箇所があります。 その他、玄関扉の建て付けが悪く、開閉が難しくなっています。 また、建物の外壁にも傷んでいる箇所があります。 4　本件建物の設備等で、リースを受けている物や所有権留保が付けられている物はありません。 5　境界に関する紛争はありません。 （令和８年９月７日口頭聴取） 6　本件土地と隣地（地番４４６番４）との間に設けられているブロック塀の北側（道路側）部分が、境界よりも隣地（地番４４６番４）側に越境しているのではないかとのお尋ねですが、このブロック塀は、私が本件土地建物を購入した当時の形状のままであり、購入当時にブロック塀の越境について説明は受けていませんし、隣地（地番４４６番４）の所有者との間で、ブロック塀の越境について話題に上がったこともありません。 （令和８年９月１５日電話聴取）

（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

■1　本件物件の状況は、債務者兼所有者の陳述、土地建物位置関係図、間取図及び添付した写真のとおりである。

2　本件建物は、債務者兼所有者が、空き家の状態で占有しているものと認められる。

3　本件建物に付合したウッドデッキがある。

4　カーポート（土地の定着物）がある。

5　現地での概測の結果、本件土地の形状は、概ね１４条地図のとおりであると思われる。

6　本件土地と隣地（地番４４６番４）との間に設けられているブロック塀の北側（道路側）部分は、隣地（地番４４６番４）側に越境している可能性がある。

7　本件土地が面する地番４４２番２１の土地は、建設省所有の公衆用道路である。

8　上記意見は、債務者兼所有者の陳述及び現地での調査結果に基づいて作成したものであり、本件物件の形状、境界、瑕疵その他の権利関係を確定させるものではない。

（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
８年８月１８日（火）	執行官室	下関市役所に間取図請求（郵送） 中国電力ネットワーク株式会社に調査嘱託書郵送 債務者及び債務者兼所有者に照会書郵送
８年８月１８日（火） １４：１５～１４：４２	山口地方法務局	登記事項証明書、公図等交付請求・同受領
８年８月１９日（水） １３：１０～１３：２０	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書交付請求・同受領
８年８月２１日（金） １３：４０～１４：２０	物件所在地	物件確認、写真撮影
８年８月３０日（日）	執行官室	債務者及び債務者兼所有者に現況調査期日通知書郵送 評価人に間取図等資料郵送
８年９月７日（月） １２：３０～１３：２０	物件所在地	物件調査（評価人、解錠技術者、立会人同行）、写真撮影、債務者兼所有者から聞き取り（口頭）
８年９月１５日（火） １１：００～１１：０５	執行官室	債務者兼所有者から聞き取り（電話）

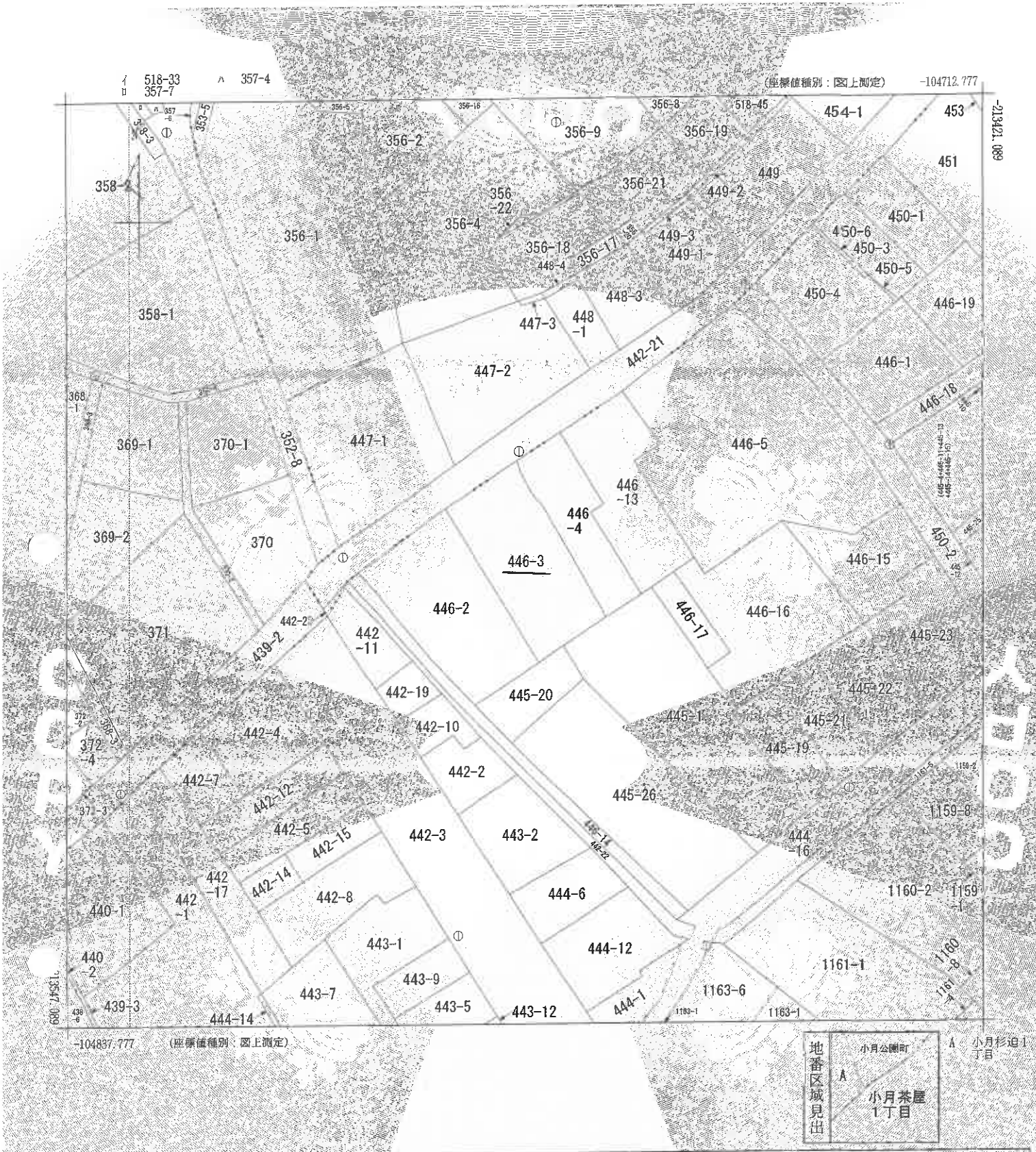
（特記事項）

■令和８年９月７日（月）

目的建物は不在で施錠されていなかったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入り、調査を実施した。

建物内の立入調査終了間際に債務者兼所有者が物件所在地に現れたので、債務者兼所有者からの聞き取りを行った。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在	下関市小月茶屋一丁目				地番	446番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年1月			備付年月日(原図)	昭和52年5月16日			補記事項		

縮小（A3－A4）

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。

（山口地方法務局下関支局管轄）

令和8年8月18日

山口地方法務局

登記官 [redacted]

（6枚目）

請求番号：40-1

(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成28年9月21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。
（山口地方法務局下関支局管轄）
令和8年8月18日
山口地方法務局
登記官

（7枚目）

[redacted]

縮小（A3－A4）

各階平面図

家屋番号	446-3
建物の所在	下関市小月茶屋一丁目446番地3

建物図面
（各階平面図）

1階

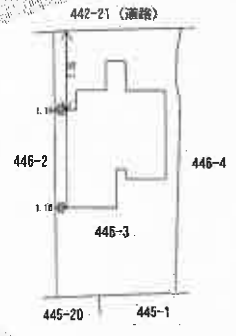


求積表

1.82	×	2.73	=	4.9686
4.55	×	1.82	=	8.2810
3.64	×	8.19	=	29.8116
5.46	×	5.46	=	29.8116
4.55	×	3.64	=	16.5620
			計	89.4348

床面積　89.43 ㎡





2階



求積表

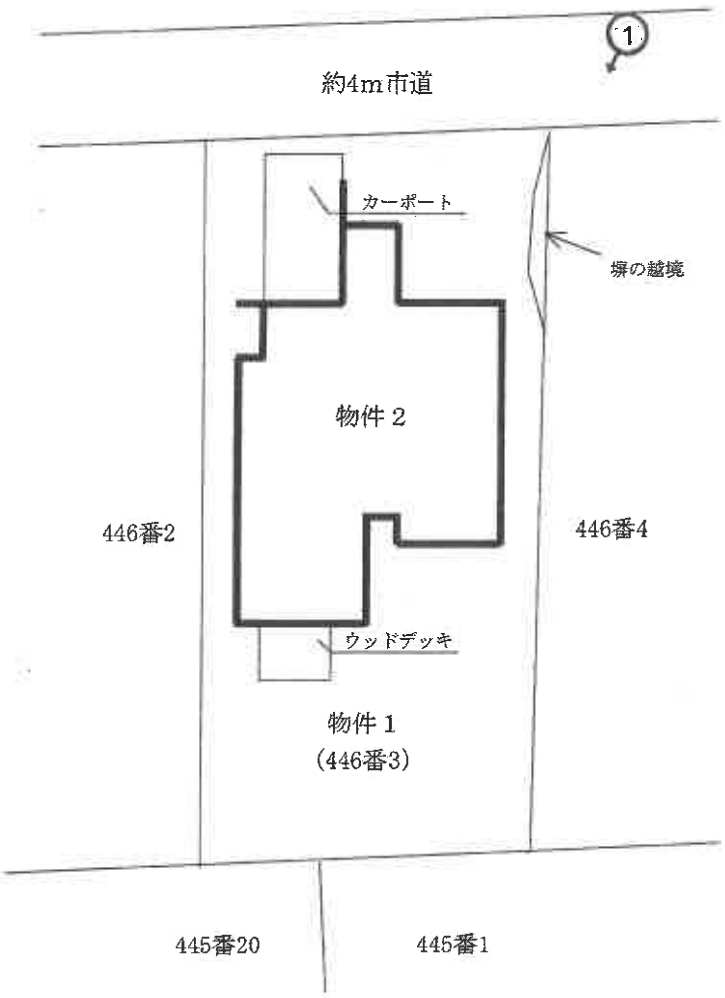
4.55	×	7.28	=	33.1240

床面積　33.12 ㎡

作成者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

請求番号：40-2



令和８年(ケ)第１５号

土地建物位置関係図

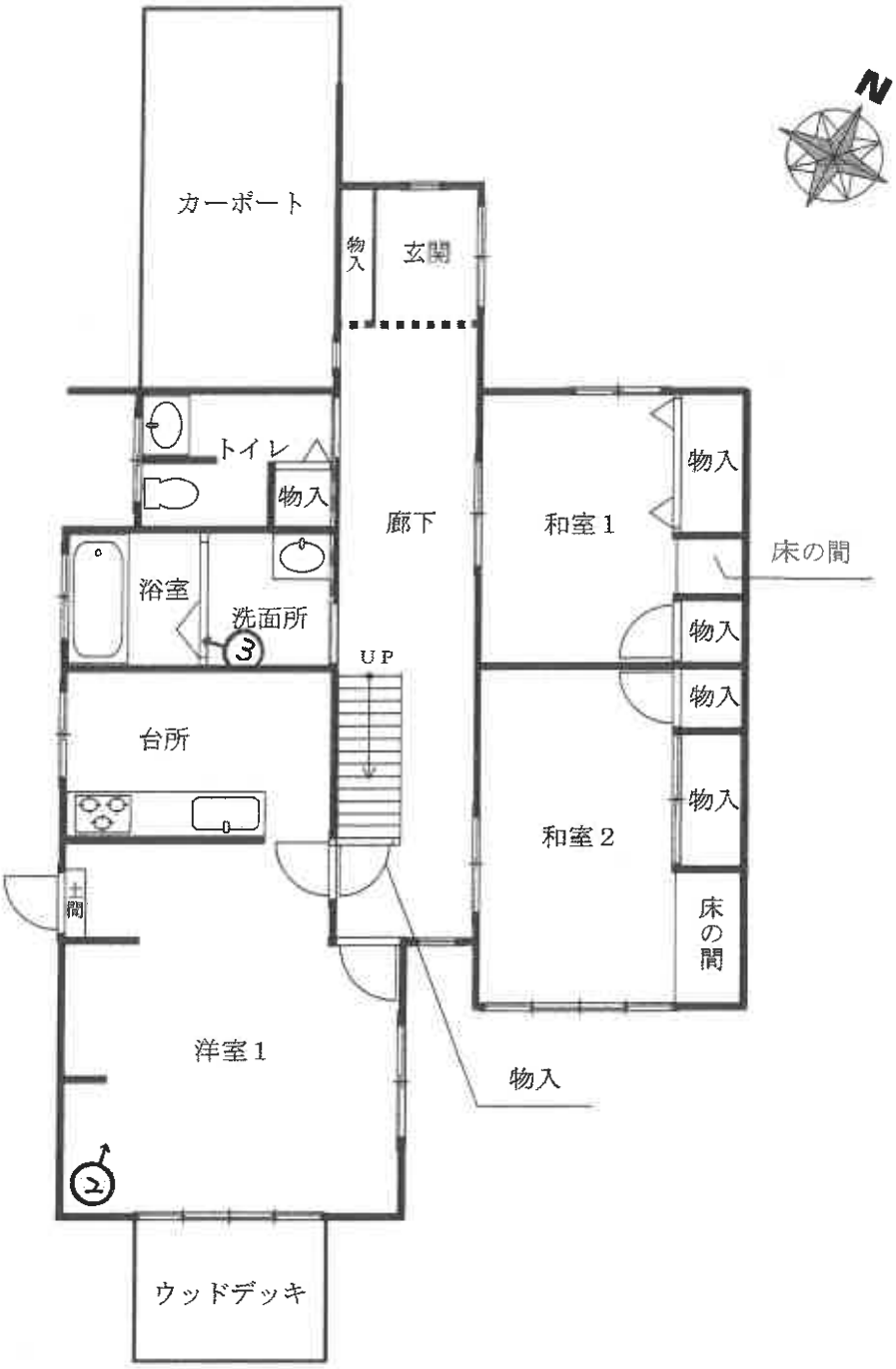
本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/250

※ 評価人作成図面

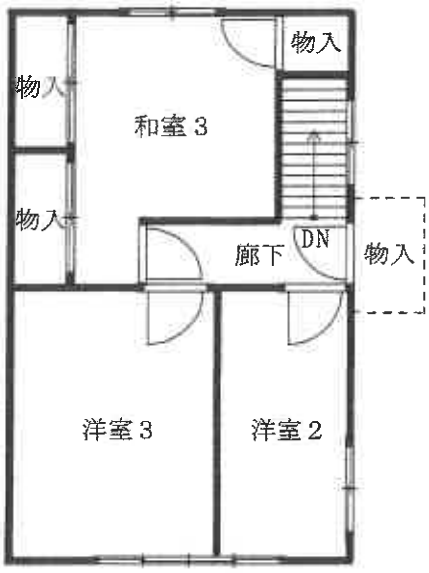
写真撮影位置方向

(8 枚目)

1階



2階



※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向

令和８年(ケ)第１５号

建物間取図　物件２

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。　縮尺：約1/100



写真０１

本件建物の外観



写真０２

１階
洋室１



写真０３

１階
浴室

令和８年（ケ）第１５号
令和8年9月7日　　現地調査
令和8年10月5日　　評　　価

山口地方裁判所 下関支部　御中

評　　価　　書

評価人　　不動産鑑定士

麻 生　篤

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　6,452,000円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　2,989,000円
物件２（建物）	金　3,463,000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の土地の内訳価格は物件２の建物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	下関市小月茶屋一丁目 446番3 宅地 279.00㎡	左記に同じ
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	下関市小月茶屋一丁目 446番地3 446番3 居宅 木造瓦葺２階建 １階　89.43㎡ ２階　33.12㎡ 延　122.55㎡	左記に同じ
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］

位置・交通	ＪＲ山陽本線「小月」駅 北西方 約340m 【道路距離】 「小月駅」バス停 北西方 約270m 【道路距離】	
付近の状況	小月茶屋一丁目地区に中小規模の一般住宅のほか、店舗兼住宅等も見られる地域である。現在のところ大きな地価変動要因はなく、今後も現状維持で推移していくものと予測する。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 商業地域 ８０％ ４００％ 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模　279.00 ㎡　形状　ほぼ長方形 間口　約 12 m　接面状況　中間画地 奥行　約 25 m　地勢　ほぼ平坦	
接面道路の状況	北西側幅員約4m舗装市道、高低差　ほぼ等高　（注） （注）市道 王司・小月線、建築基準法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	債務者兼所有者が物件２（建物）の敷地として占有している。	
供給処理施設	上水道　：　あり ガス配管：　あり 下水道　：　あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	① 目的土地と隣地（地番446番4）との間に設置されたブロック塀の北側部分が、隣地（地番446番4）側に越境している可能性がある。 ② 目的土地の北側部分にカーポート（土地の定着物）がある。 ③【埋蔵文化財について】 山口県文化財地図(部分)下関市遺跡分布図（標定図)により確認したところ、目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。 ④【土壌汚染について】 目的土地は、登記簿等による所有権移転及び利用経緯に鑑みて土壌汚染の可能性については不明であるが、低いものと推測される。	

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）　昭和51年3月25日新築 平成27年9月20日一部取壊し 経過年数　約　50 年 経済的残存耐用年数　経済的耐用年数超過
仕　　様	構　造：木造 屋　根：瓦葺 外　壁：モルタル等 内　壁：クロス貼り等 天　井：クロス貼り等 床　：畳、フローリング等 設　備：電気、給排水等 その他：モニター付きインターホン、エコキュート等
床面積（現況）	第３　目的物件欄記載のとおり
現況用途等	現況用途　居宅 間取り　添付建物間取図参照
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	債務者兼所有者が空き家の状態で占有している。
特記事項	①築後約50年経過した建物であり、約11年前に一部取壊しが行われている。また、トイレ、浴室、洗面所等の水回りがリフォームされている。概ね経年相応と思われるが以下の損傷箇所等が見られた。 ・軒天の板材が剥がれた箇所がある。 ・襖の表面紙が破れた箇所がある。 ・内壁、床等に染み、汚れ等が見られる箇所がある。 ・玄関の扉等に開閉等が難しい箇所がある。 ②建物１階の南側部分に付合したウッドデッキがある。 ③目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、専門的な調査を行っていないため詳細は不明であり、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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 ア	個別格差 イ	地積 ウ	建付減価補正 エ	建付地価格 ア×イ×ウ×エ＝オ
1	37,200円／㎡	1.00	279.00㎡	0.80	8,303,000円

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示価格等からの規準価格を参考に周辺取引事例等を検討のうえ標準画地価格を査定した。

山口県地価調査　　下関（県）－23

公示価格等 a	時点修正 b	標準化補正 c	地域格差 d	標準画地価格 a×b×c×d＝e
36,100円／㎡	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{97}$	37,200円／㎡

◇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　：街路・環境条件格差等を考慮した。

イ　個別格差：

	物件１
なし	1.00
相乗積	1.00

ウ　地　積：　登記数量による。

エ　建付減価補正：建物と敷地との適応の状態等を考量のうえ査定した。

② 物件２（建物）

目的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、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 ア	現況延床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
2	200,000円／㎡	122.55㎡	0.10	2,451,000円

イ　延床面積：　登記数量による。

ウ　現価率：　現況観察等により、上記のとおり判断した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、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 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ=ウ
1	8,303,000円	0.40	法定地上権	3,321,000円

イ　土地利用権等割合：　土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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 ア （1①オ，1②エ）	土地利用権等価格の控除及び加算 イ（2①ウ）	占有減価 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,303,000円	－　3,321,000円		1.00	0.60	2,989,000円
2	2,451,000円	＋　3,321,000円	1.00	1.00	0.60	3,463,000円
一括価格（合計）						6,452,000円

ウ　占有減価　：　必要なし。

エ　市場性修正　：　必要なし。

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のうえ査定した。

第６　参考価格資料

１　山口県地価調査価格　　（ 下関（県）－23 ）

所　　在　：　下関市小月茶屋2丁目417番14　「小月茶屋2-3-20」
価　　格　：　36,100 円/㎡
位　　置　：　ＪＲ山陽本線「小月」駅 西方約550m
価 格 時 点　：　令和8年7月1日
地　　積　：　255 ㎡
供給処理施設　：　上水道、下水道、都市ガスがある
接 面 街 路　：　幅員約5m市道に北東側で接面
用途指定等　：　第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要　：　中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

２　固定資産税評価額　　（令和　8　年度）

物件１　　6,975,000　円

物件２　　1,893,718　円

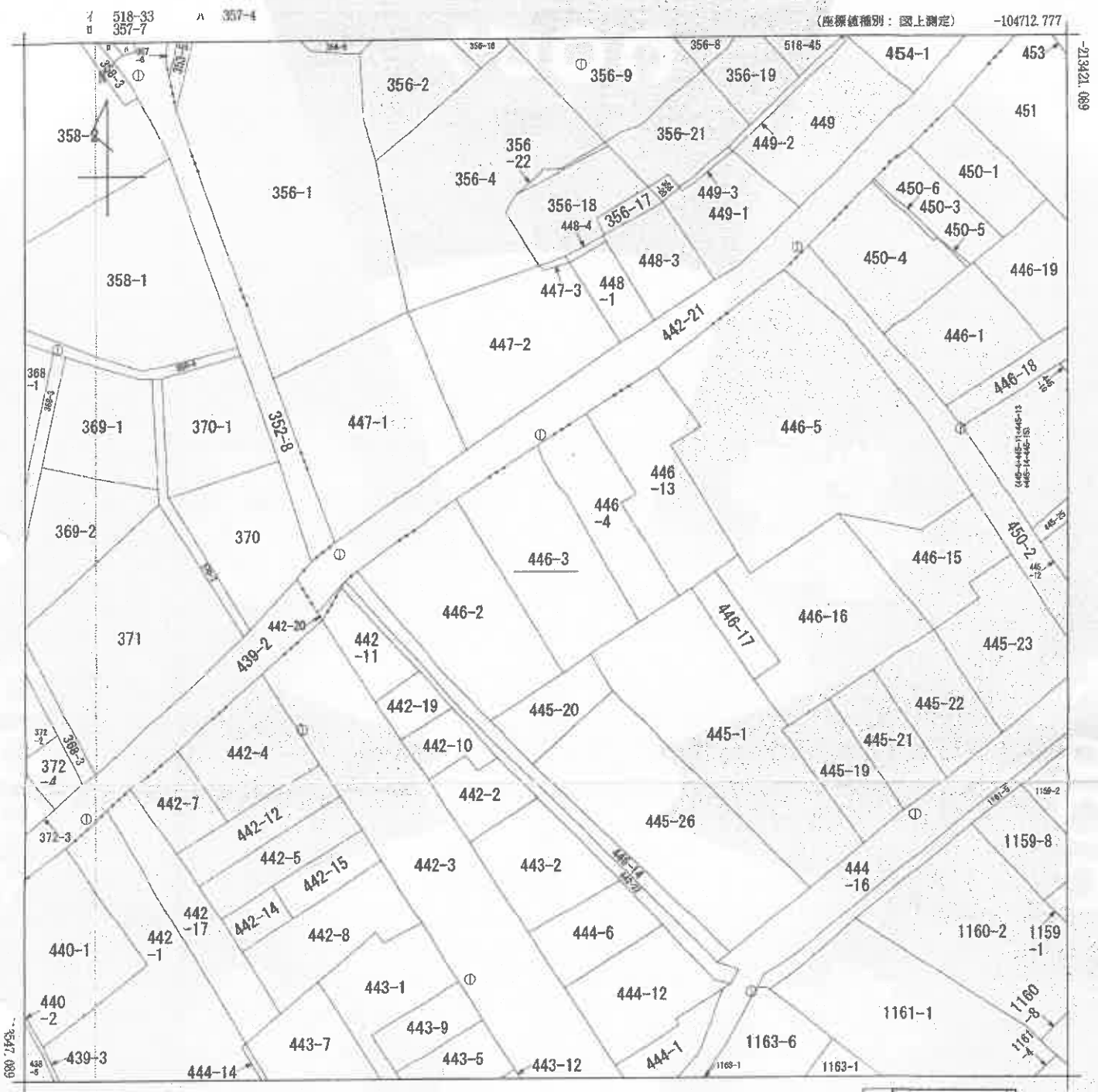
ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質上異なる額である。

第７　附属資料の表示

1　受命物件の位置図（縮尺 1/25,000、1/2,500）
2　公図写し（法務局備付）
3　建物図面・各階平面図写し（法務局備付）
4　土地建物位置関係図（評価人作成）
5　建物間取図（評価人作成）
6　現況写真【3枚】


N
目的物件
基準地
最寄駅
下関市
位　置　図
国土地理院「地形図」
縮尺：約1/25,000


迫（一）
公園町
△25.8
N
目的物件
小月茶屋（一）
小月駅前（
小月茶屋
小月駅
位　置　図
国土地理院「地形図」
縮尺：約1/2,500



請求部分	所在	下関市小月茶屋一丁目					地番	446番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図	
作成年月日	昭和40年1月			備付年月日(原図)	昭和52年5月16日			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。

(山口地方法務局下関支局管轄)

令和8年6月10日

[redacted]

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています。

(1/1)

物件２

登記年月日：平成28年9月21日

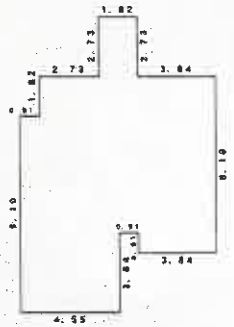
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（山口地方法務局下関支局管轄）
令和８年６月10日　福岡法務局
登記官

各階平面図

家屋番号	446-3
建物の所在	下関市小月茶屋一丁目446番地3

建物図面
（各階平面図）

1階

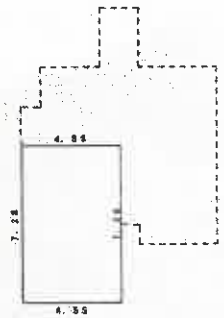


求積表

1.82	×	2.73	=	4.9686
4.55	×	1.82	=	8.2810
3.64	×	8.19	=	29.8116
5.46	×	5.46	=	29.8116
4.55	×	3.64	=	16.5620
		計		89.4348

床面積　89.43 ㎡

2階

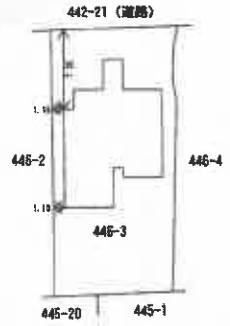


求積表

4.55	×	7.28	=	33.1240

床面積　33.12 ㎡



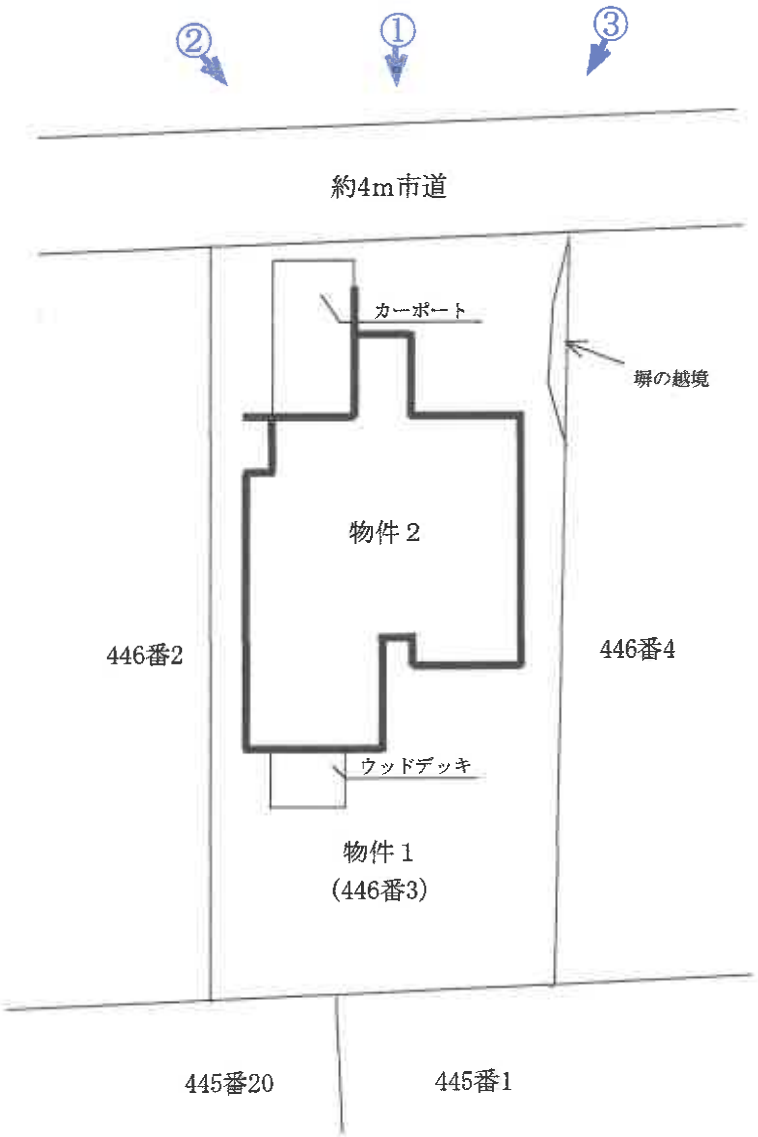


作成者	土地家屋調査士 [redacted] 日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

山口県土地家屋調査士会用紙

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています。

地図整理番号：M86968



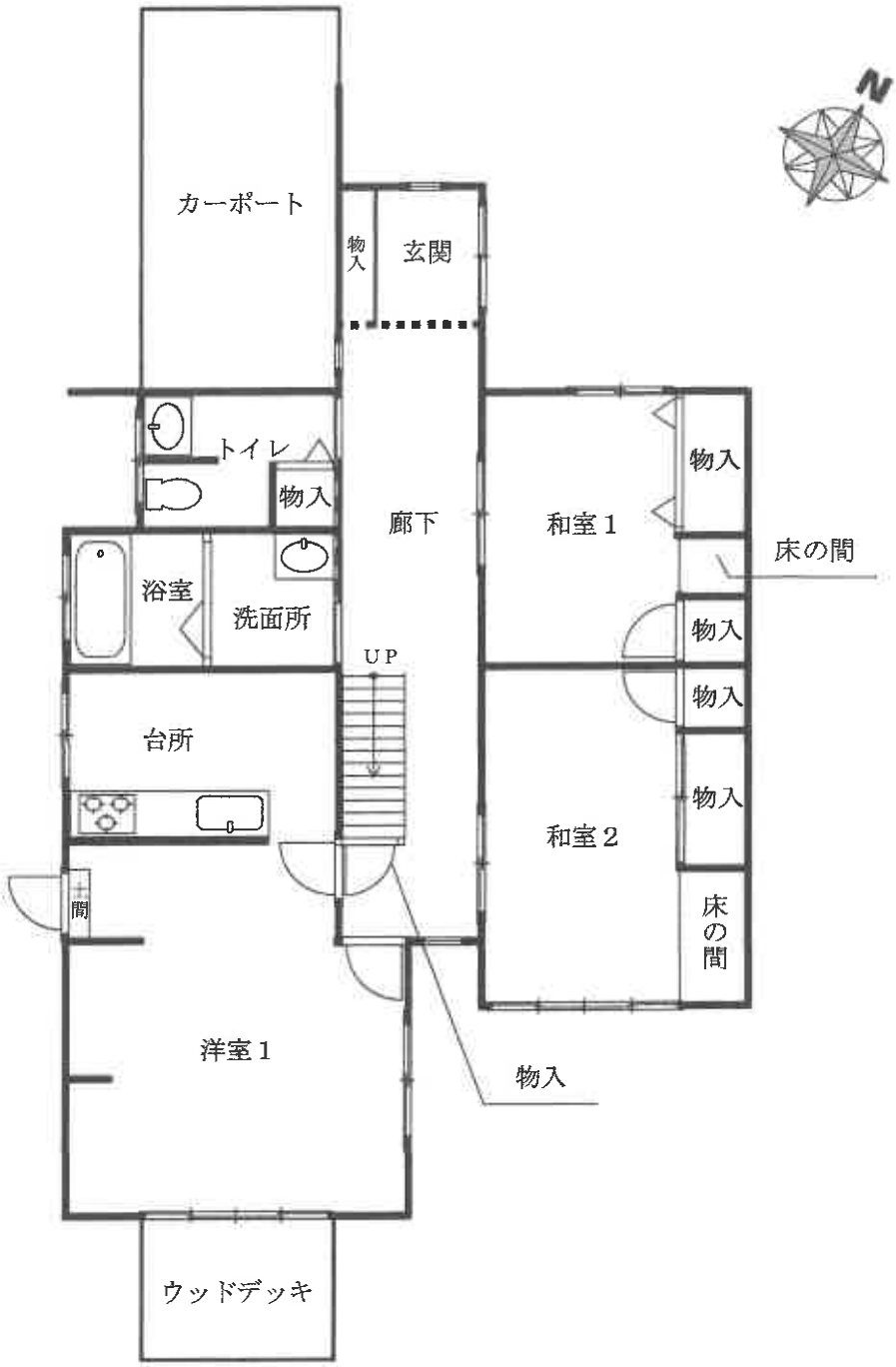
写真撮影位置

令和８年(ケ)第１５号

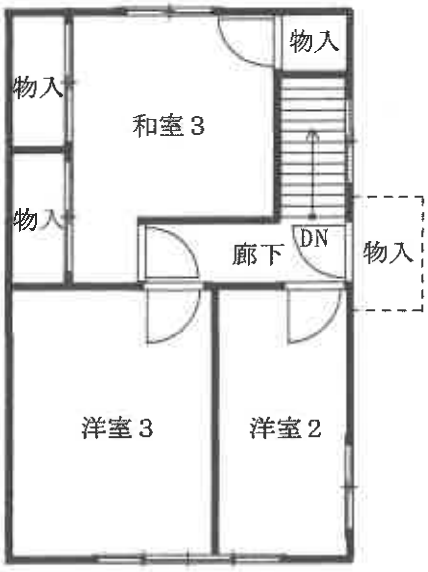
土地建物位置関係図

本図は法務局備付の公図等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。縮尺：約1/250

1階



2階



令和８年(ケ)第１５号

建物間取図　物件２

本図は法務局備付の建物図面等を基に現地調査のうえ評価人が作成したものであり、詳細な図面ではない。　縮尺：約1/100

①



②



現況写真

③



現況写真