令和　８年（ケ）第　　３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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	815,000 652,000		163,000	39,741	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　下関市豊田町大字稲見字アヤスゲ４８７番地２

家屋　番号　　４８７番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　１２３．６４平方メートル
２階　４４．２２平方メートル

共有者　Ａ　持分１６分の９
共有者　Ｂ　持分１６分の７

令和　8年（ケ）第　　3号

物　件　明　細　書

令和　8年10月30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】
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
【物件番号1】
売却対象外の土地（地番487番2）につき，本件建物のために法定地上権が成立する。

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】
本件共有者らが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
買受人は，売却対象外の土地（地番487番2）につき，所有者Cは死亡しており，上記敷地の所有者に係る相続登記が未了であることに留意する必要がある。

《　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　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　下関市豊田町大字稲見字アヤスゲ４８７番地２

家屋　番号　　４８７番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　１２３．６４平方メートル
２階　４４．２２平方メートル

共有者　A　持分１６分の９
共有者　B　持分１６分の７

令和８年（ケ）第３号
令和８年５月８日受理
令和８年６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　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　下関市豊田町大字稲見字アヤスゲ４８７番地２

家屋　番号　　４８７番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　１２３．６４平方メートル
２階　４４．２２平方メートル

共有者　A　持分１６分の９
共有者　B　持分１６分の７

（１枚目）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	山口県下関市豊田町大字稲見４８７番地２
建物	物件１
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（共有者A及びB）　□その他の者 上記の者が本建物に動産類を置いて占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	
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
敷地（目的外土地）	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況（物件１関係）

所在	下関市豊田町大字稲見字アヤスゲ
地番	４８７番２
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	５２７．６３平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	■C（登記記録上の所有者）　□その他の者（　　）
その他の事項	

□関係人（□　　（建物所有者））□　　（　　））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		年　月　日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□令和　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□土地所有者　□その他の者（　　）
	借主	□建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎　金　　円（毎　　限り　　分支払）
地代前払		□ない　□ある（□金　　円　　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（令和　年　月　日現在　金　　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		□ない □ある［地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		
執行官の意見		□上記のとおり　■「執行官の意見」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

執 行 官 の 意 見

■1　本件建物の状況は、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　本件建物共有者Aは、当職が送付した照会書に対し回答せず、現況調査にも立ち会わなかった。

また、本件建物共有者Bに対し、本件建物所在地宛てに照会書を送付したところ「あて所にたずねあたりません」との理由により郵便物が返戻されたので、Bの住民票写しを取り寄せたところ、Bの住民票上の住所は本件建物所在地のまま異動がないため、Bの現在の住居所は不明である。

このため、現況調査に当たり、本件建物共有者A及び同Bの陳述を得ることができなかった。

3　中国電力ネットワーク株式会社に対し本件建物の電気需給契約について照会したところ、契約名義人はBであったが、この契約は令和３年６月３日に廃止されており、他の者が本件建物について電気需給契約を締結している記録は見当たらないとのことであったこと、本件建物内に残されている書類の宛名や玄関の表札その他本件建物内の状況から、本件建物に現に居住している者はなく、本件建物は、本件建物共有者A及び同Bが動産類を置いて占有しているものと認めた。

4　本件建物の敷地である目的外土地（地番４８７番２）の登記記録上の所有者はCであるが、本件建物について平成２２年９月２５日相続を原因としてCの持分全部を本件建物共有者A及びBに移転する旨の本件債権者による代位登記がされていることから、目的外土地（地番４８７番２）の現在の所有者は本件建物共有者A及び同Bであり、本件建物共有者A及び同Bの目的外土地（地番４８７番２）に対する占有権原は所有権であると考えられるものの、そのことを裏付ける本件建物共有者A及び同Bの陳述が得られず詳細は不明であるため、本件建物共有者A及び同Bの目的外土地に対する占有権原は不明である。

5　本件建物は昭和５６年に建築された木造建物であり、本件建物の床が至るところで緩くなっているなど、全体的に建物の老朽化が進行している。

6　本件建物に付合した差し掛け及び庇がある。

7　上記意見は、本件建物共有者ら関係人の陳述を得られないまま、現地での調査結果その他本件調査に当たり得られた限りの資料に基づいて作成したものであり、本件建物の形状、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）

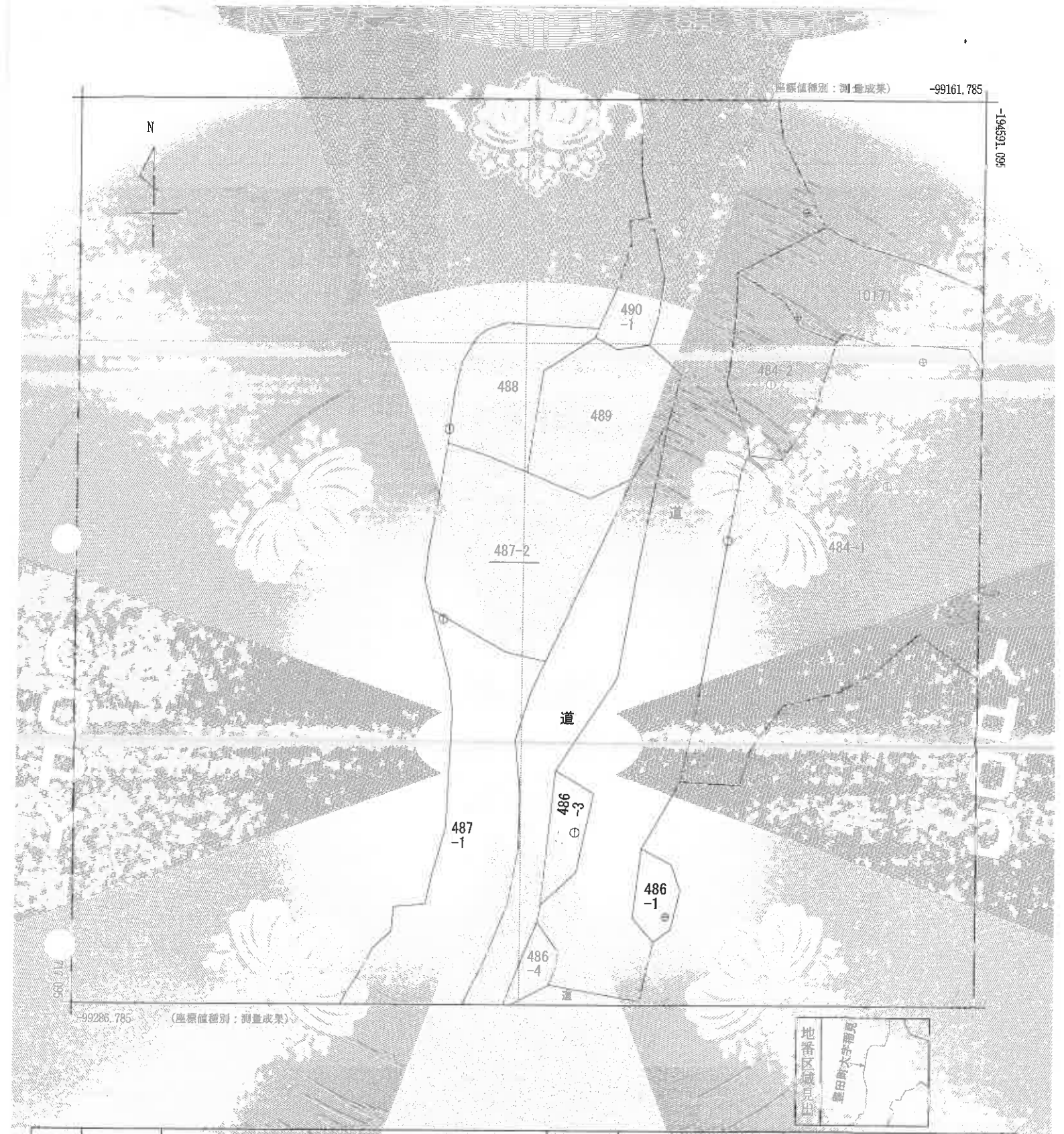
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
８年５月８日（金）	執行官室	下関市役所豊田総合支所に間取図請求（郵送） 中国電力ネットワーク株式会社に対し調査嘱託書郵送 本件建物共有者Ａ及び同Ｂに対し照会書郵送
８年５月１１日（月） ９：０６～９：０７	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等交付請求
８年５月１１日（月） １６：００～１６：０５	山口地方法務局 下関支局	登記事項証明書、公図等受領
８年５月１３日（水）	執行官室	下関市役所豊田総合支所に本件建物共有者Ｂの住民票写し交付請求（郵送）
８年５月１３日（水） １５：３０～１６：００	物件所在地	物件確認、写真撮影
８年５月１５日（金）	執行官室	本件建物共有者Ａ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６月３日（水） １０：２０～１１：１０	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

（特記事項）

■　令和８年６月３日
目的物件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	下関市豊田町大字稲見字アヤスゲ				地番	487番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	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	平成15年3月			備付年月日(原図)	平成22年3月12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。

縮小(A3→A4)

令和8年5月11日
山口地方法務局下関支局
登記官

[redacted]

(6 枚目)

請求番号：9-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成4年11月10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5月11日
山口地方法務局下関支局
登記官

各階平面図

家屋番号	487番2
建物の所在	豊浦郡豊田町大字稲見字アヤスケ 487番地2

下関市

建物図面
（各階平面図）

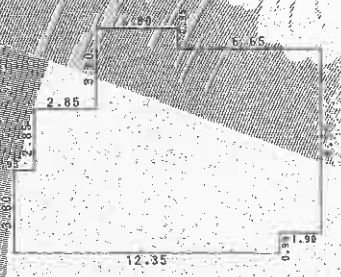
H4 11.10

1階

求積

0.95	x	3.80	=	3.6100
2.85	x	6.65	=	18.9525
3.80	x	0.95	=	3.6100
8.55	x	9.50	=	81.2250
1.90	x	8.55	=	16.2450
			計	123.6425

床面積 123.64m²

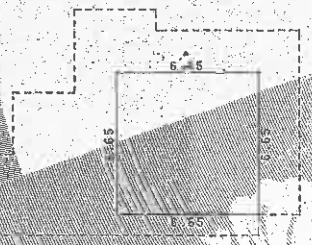


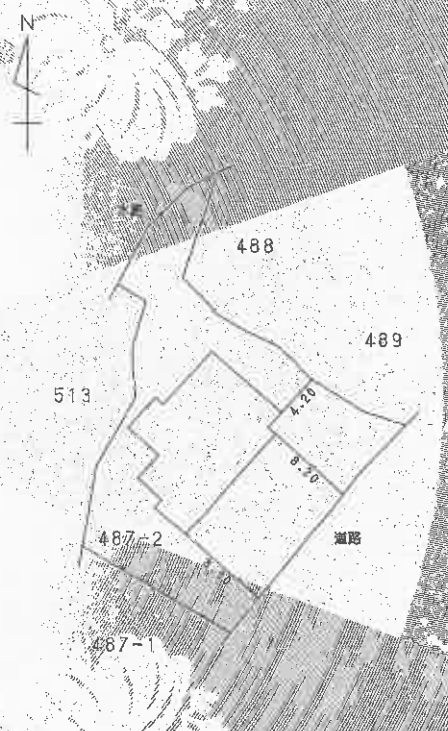
2階

求積

6.65 x 6.65 = 44.2225

床面積 44.22m²





単位：m

4000[redacted]

作製者	土地家屋調査[redacted]	1/250

（平成4年11月4日作製）

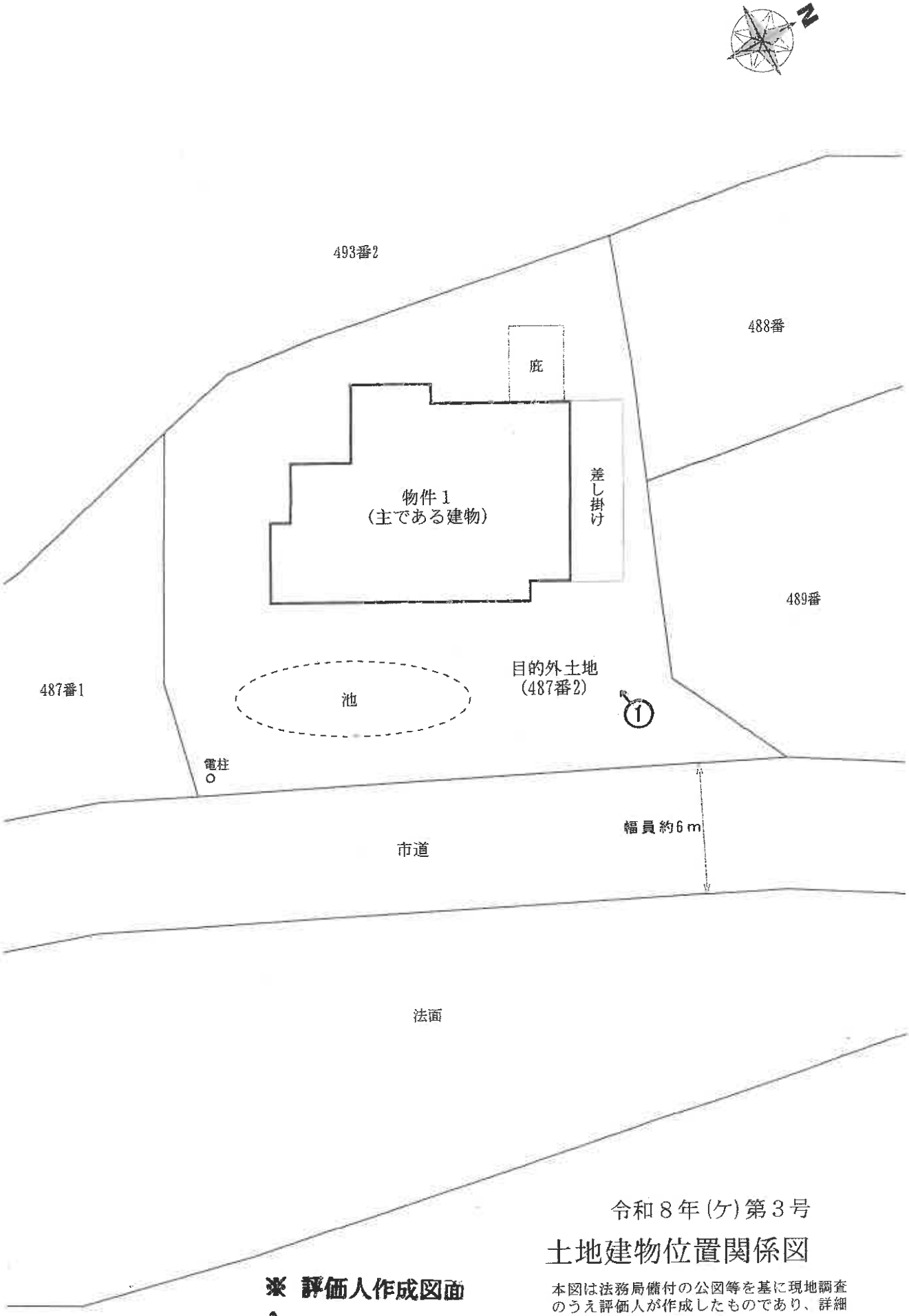
山口県土地家屋調査士会用紙

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

縮小（A3－A4）

請求番号：9-2



令和８年(ケ)第３号

土地建物位置関係図

※ 評価人作成図面

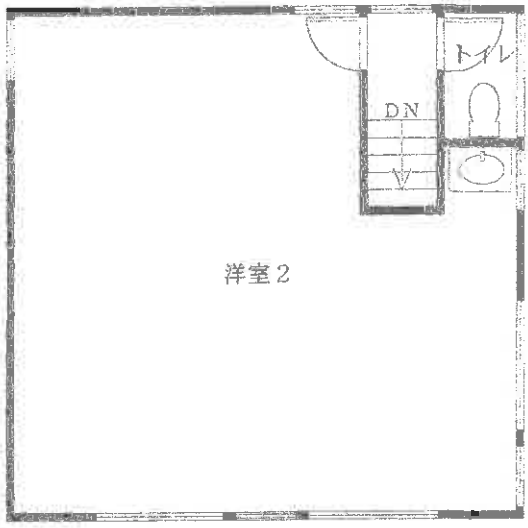
写真撮影位置方向

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

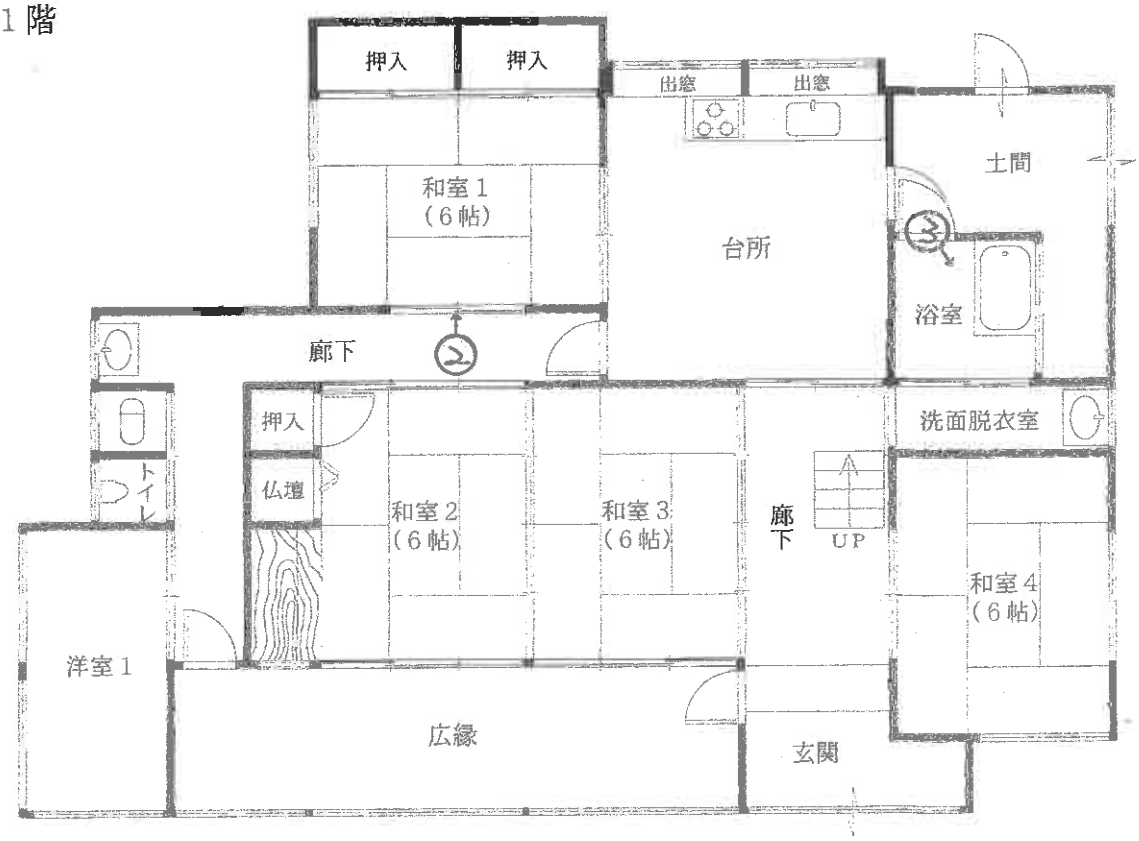
（ 8 枚目）



2階



1階



令和8年(ケ)第3号

建物間取図　物件1

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

※ 評価人作成図面

写真撮影位置方向



写真０１

本件建物の外観



写真０２

１階
和室１



写真０３

１階
浴室

令和８年（ケ）第３号
令和8年6月3日　　現地調査
令和8年6月25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

渡 部　学 也

第１　評価額

評　　価　　額	
物件１（建物）	金　815,000円

１　物件１の価格は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	下関市豊田町大字稲見字アヤスゲ 487番地2	左記に同じ
	家屋番号	487番2	
	種類	居宅	
	構造	木造瓦葺２階建	
	床面積	１階　123.64㎡ ２階　44.22㎡ 延　167.86㎡	
目的外土地	所在	下関市豊田町大字稲見字アヤスゲ	左記に同じ
	地番	487番2	
	地目	宅地	
	地積	527.63㎡	

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［目的外土地］

位置・交通	ＪＲ山陽本線「小月」駅 北方 約23km 【道路距離】 「上八道」バス停 北東方 約4.8km 【道路距離】	
付近の状況	豊田町中心部北方の山間部に所在する農家集落地域である。山林や農地に隣接して農家住宅や一般住宅が散在している。徒歩圏に大型食料品店等がなく生活利便性が劣る。近隣で山陰道の整備工事が進んでいるが、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	都市計画区域外 なし 土砂災害警戒区域（南東側の一部）
画地条件	規模　527.63 ㎡　形状　ほぼ台形 間口　約 28 m　接面状況　一方路 奥行　約 23 m　地勢　ほぼ平坦	
接面道路の状況	東側幅員約 6m舗装市道、高低差　ほぼ等高　（注） （注）市道 稲見宇内線	
土地の利用状況等	物件１建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道　：　なし ガス配管：　なし 下水道　：　なし （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目的外土地は、南東側の一部が土砂災害警戒区域〔急傾斜地の崩壊：豊田町稲見(一)(12)〕に指定されている。 ②【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外土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外である。	

特　記　事　項	③【土壌汚染について】 目的外土地は、登記簿等によると昭和56年に宅地に地目変更する以前は農地であり、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。 ④目的外土地の南東端に電柱が存在する。（添付土地建物位置関係図参照） ⑤目的外土地内は、物件１の建物の周囲に雑木が生い茂っており、長期間手入れがされていないため市道側から建物がほぼ見えない状態となっている。

2　建物の概況及び利用状況［物件１］

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和56年4月24日新築 平成4年10月30日一部取壊、増築 約　45年 経済的耐用年数超過
仕　　様	構　造：木造 屋　根：和瓦葺 外　壁：杉板ほか 内　壁：じゅらく、木目合板、ビニールクロスほか 天　井：杉木目板、ビニールクロスほか 床　：畳、フローリング、タイルカーペットほか 設　備：電気、給排水等 その他：なし	
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	中級	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	所有者が動産類を置いて占有している。	
特記事項	①築後約45年経過した建物である。下記の損傷箇所等が見られ経年相応に老朽化していると判定される。 ・目的建物は長期間使用していない状態にあると推定され、内部には野生の小動物等が侵入した形跡が見られる。 ・廊下や広縁等の床に緩くなっている箇所がある。 ②目的建物の北側に差し掛けと庇が存在する。（添付土地建物位置関係図参照） ③目的建物については建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト等を含有する成形板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無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　目的外土地（土地）

目的外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
目的外土地	1,730円／㎡	0.76	527.63㎡	0.80	555,000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)－33

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
2,700円／㎡	$\frac{98.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{153}$	1,730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　：街路条件、交通接近条件、環境条件格差等を考慮した。

イ　個別格差：

	目的外土地
伐採剪定等を要する	0.80
土砂災害等の危険性	0.95
相乗積	0.76

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１（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	現況床面積 イ	現価率 ウ	建物の価格 ア×イ×ウ＝エ
1	250,000円／㎡	167.86㎡	0.05	2,098,000円

イ　床面積：　登記数量による。

ウ　現価率：　現況観察により、上記のとおり査定した。

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
目的外土地	555,000円	0.30	法定地上権	167,000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30%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 （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	2,098,000円	＋　167,000円	1.00	0.60	0.60	815,000円

ウ　占有減価　：必要なし。

エ　市場性修正　：目的物件は建物のみであり、山間部の農家集落地域に所在していること等を考慮のうえ査定した。

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)－33 〕

所　　在 ： 下関市豊田町大字浮石字市庭2410番1
価　　格 ： 2,700 円/㎡
位　　置 ： ＪＲ山陰本線「滝部」駅 南東方約12km
価格時点 ： 令和7年7月1日
地　　積 ： 396 ㎡
供給処理施設 ： 上水道がある
接面街路 ： 幅員約10m国道に南西側で接面
用途指定等 ： 都市計画区域外
地域の概要 ： 農家住宅、中規模一般住宅等が散在する国道沿いの住宅地域

２　固定資産税評価額　（令和 7 年度）

物件１　2,838,711 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。

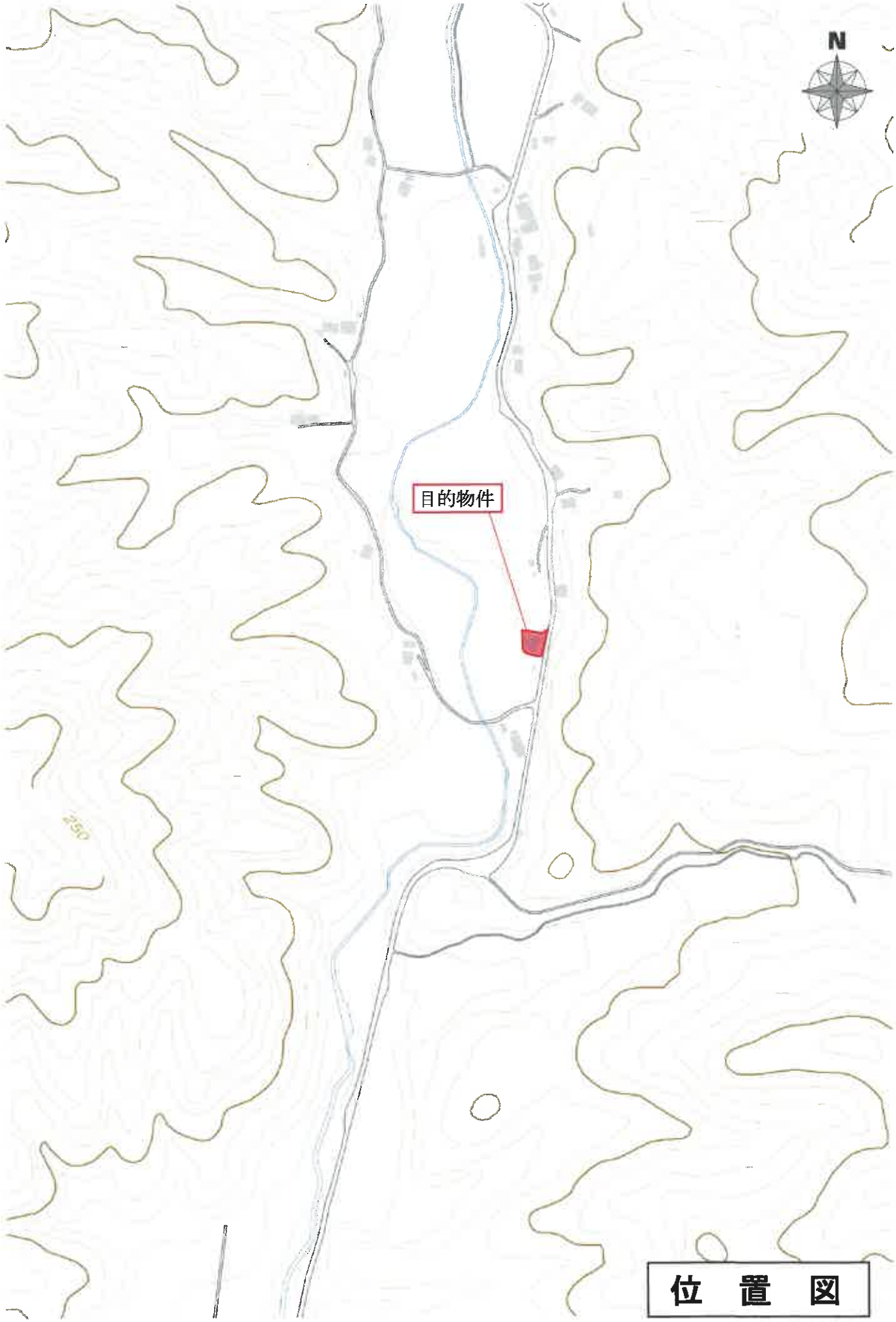
第７　附属資料の表示

1　受命物件の位置図（縮尺 1/25,000、1/5,000）
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】



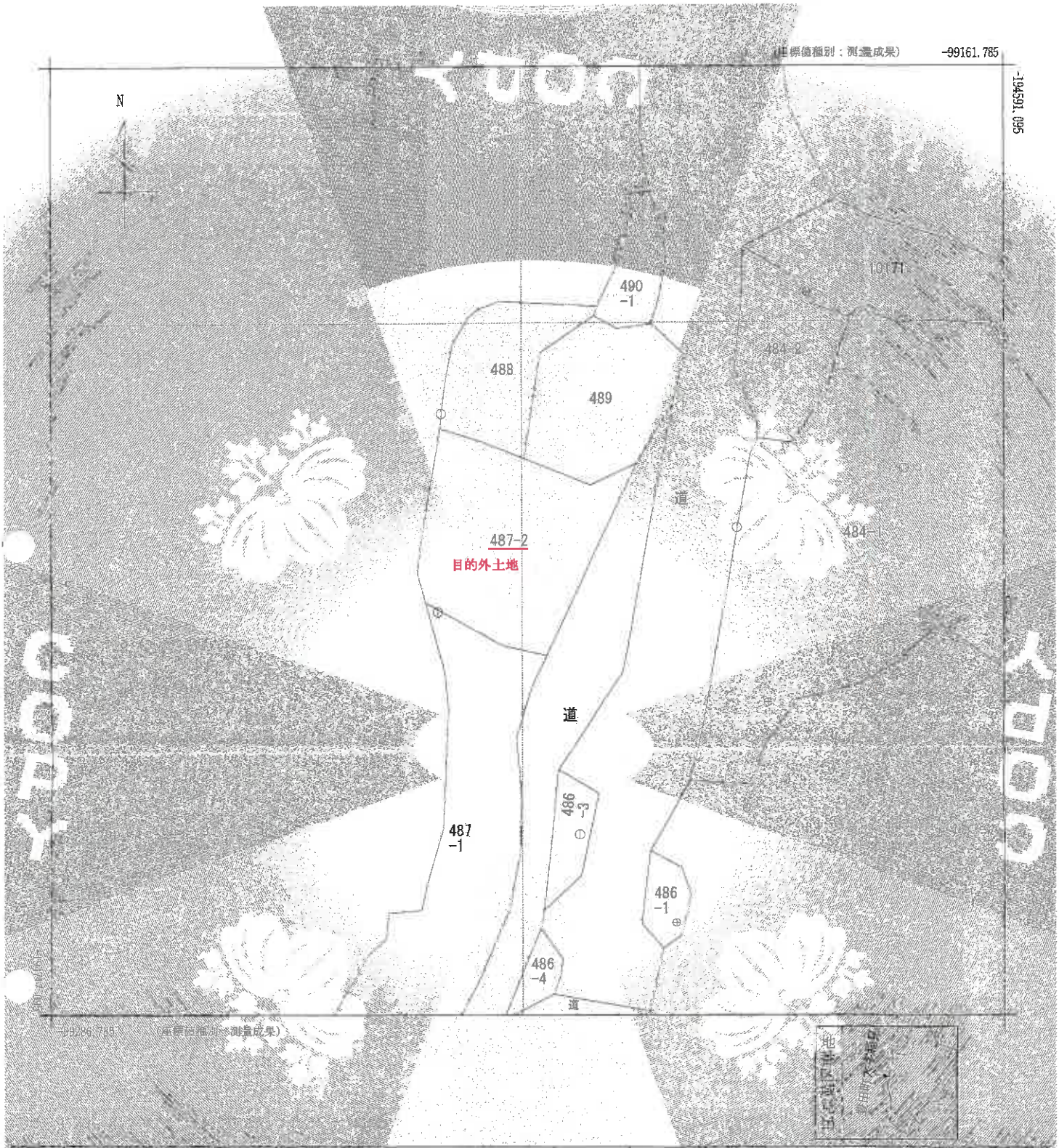
位　置　図

国土地理院「地形図」
縮尺：約1/25,000



位　置　図

国土地理院「地形図」
縮尺：約1/5, 000



請求部分	所在	下関市[illegible]大字梢見字アヤスゲ				地番	487番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	二一	座標系番号又は記号	[illegible]	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成15年3月			[illegible]	平成22年3月12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1月8日

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１

登記年月日：平成[illegible]日

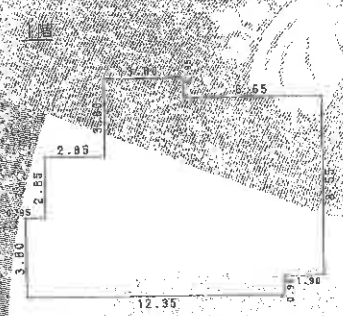
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（山口地方法務局下関支局管轄）
令和８年１月８日
東京法務局新宿出張所

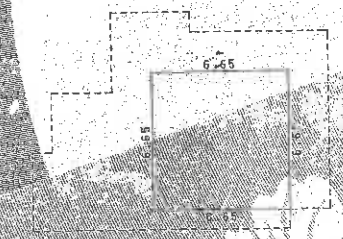
各階平面図

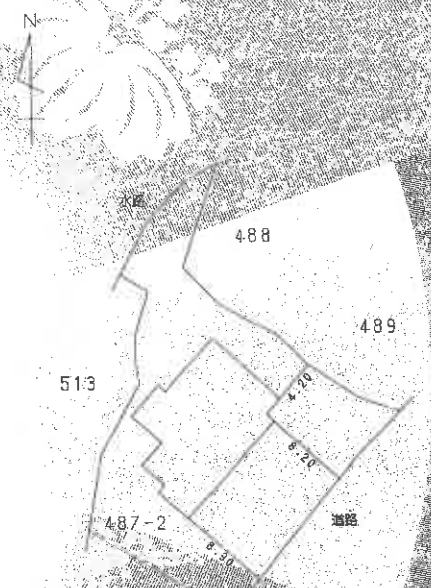
家屋番号	487番2
建物の所在	[illegible]豊田町大[illegible]ヤスケ[illegible]地2

建物図面
（各階平面図）

H4.11.10







単位：m

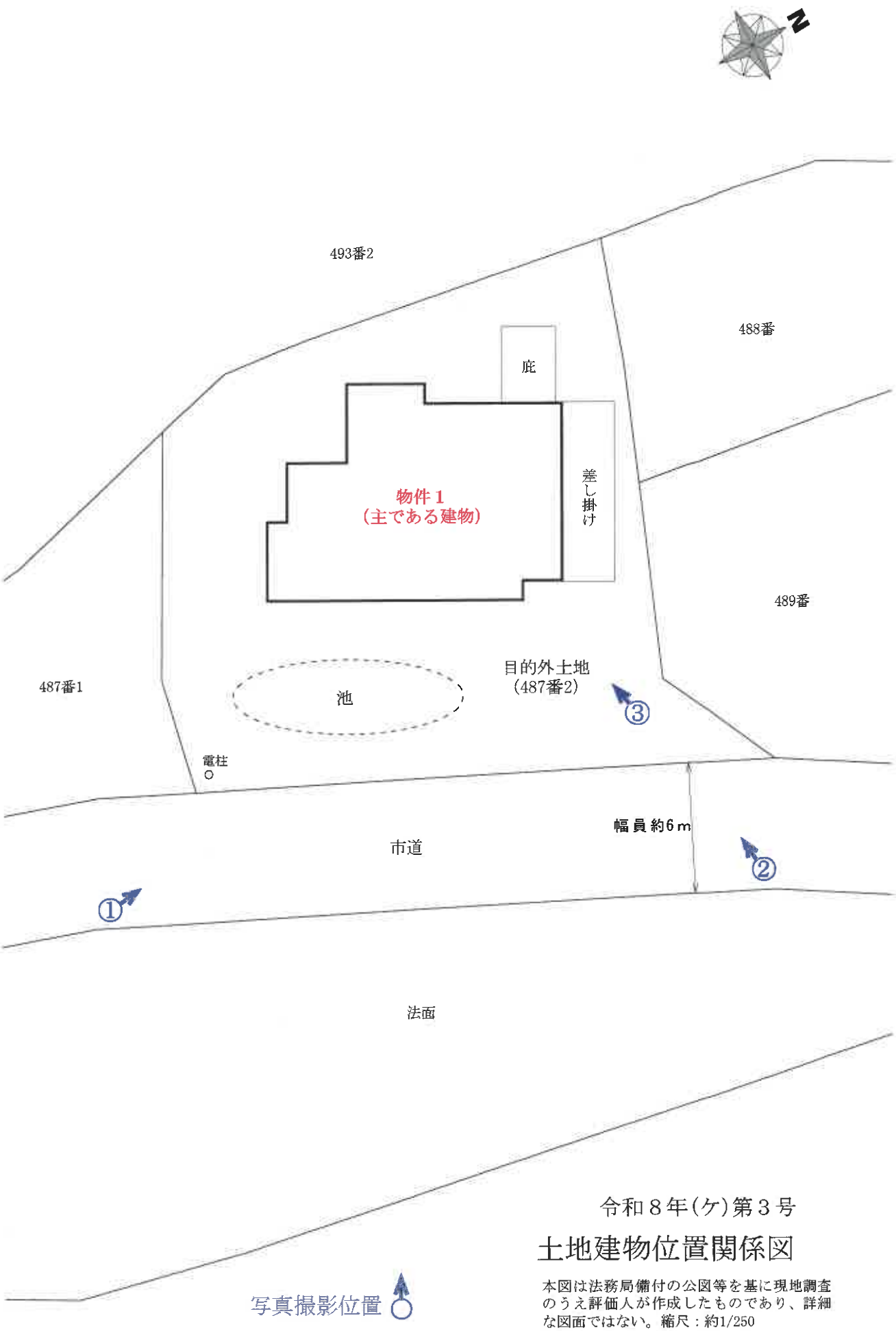
4000188

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	1/50	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。

請求番号：23-2

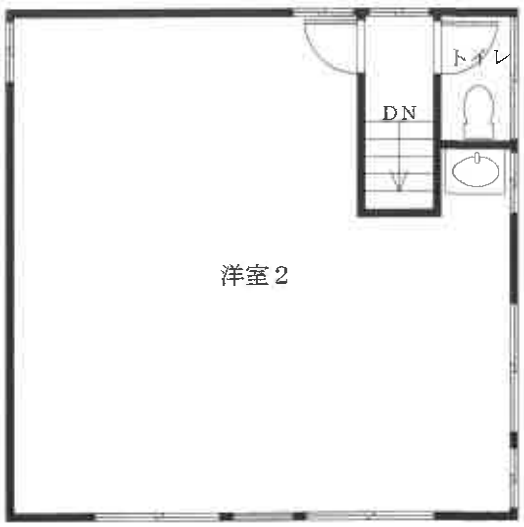


令和８年(ケ)第３号

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

２階



１階



令和８年(ケ)第３号

建物間取図　物件１

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

評価対象物件の状況



①



②



③