令和　６年（ケ）第　　８６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　８月　１日
大阪地方裁判所岸和田支部
裁判所書記官　三　栗　野　力　哉

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　８月２２日午前９時００分から 令和　７年　８月２９日午後５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年　９月　５日　午前１０時００分 大阪地方裁判所岸和田支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　７年　９月２６日　午前　９時５０分 大阪地方裁判所岸和田支部
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，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　７年　８月　１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, 2	2, 730, 000 2, 184, 000	一括	546, 000	14, 966	4, 684
1	1, 300, 000				
2	1, 430, 000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１　所　　在　　岸和田市西之内町

　　地　　番　　４４２番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０．８５平方メートル

２　所　　在　　岸和田市西之内町４４２番地５

　　家屋　番号　　４４２番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　２９．１８平方メートル
　　２階　２６．２０平方メートル

令和　６年（ケ）第　　８６号

物　件　明　細　書

令和　７年　５月２７日
大阪地方裁判所岸和田支部
裁判所書記官　池　辺　　幸

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。

令和　６年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１　所　　在　　岸和田市西之内町

　　地　　番　　４４２番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０．８５平方メートル

２　所　　在　　岸和田市西之内町４４２番地５

　　家屋　番号　　４４２番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　２９．１８平方メートル
　　２階　２６．２０平方メートル

令和　６年(ケ)第　　８６号
令和　６年１０月２６日受理
令和　6年 11月 19日提出

現況調査報告書

大阪地方裁判所岸和田支部
執行官　中　山　隆　司

（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　６年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１　所　　在　　岸和田市西之内町

　　地　　番　　４４２番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０．８５平方メートル

２　所　　在　　岸和田市西之内町４４２番地５

　　家屋　番号　　４４２番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　２９．１８平方メートル
　　２階　２６．２０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	岸和田市西之内町２５番１１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	□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　□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	「その他の事項」のとおり
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） □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（空き家）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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □ある　保管開始日　平成　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

（２枚目）

その他の事項

■　表札等の表示

表札に「所有者の姓」の表示が存在する。

■　目的土地の状況

目的土地につき，評価人と共に適宜の辺長を概測した結果，その形状は，概ね土地建物位置関係図のとおりであり，地積は，概ね登記数量に一致すると思われるが，正確には，専門家の測量を要する。

■　目的建物の状況

1　目的建物は，概ね間取略図のとおりである。

2　外壁にクラックや剥がれ，玄関ドア等に損傷等が散見される。

3　目的建物内に多量の動産類が残置されているが，人が居住している様子は認められなかった。

■　接面道路の状況

目的土地の東側が接面する道路（幅員約４．７ｍ）は，建築基準法第４２条１項５号道路である。

■　その他

立入調査終了後，登記記録に記録されている所有者以外の方で目的建物に対して所有権や賃借権等の権利を主張される方は，速やかに届け出られたい旨の文書を玄関内に貼付したが現在まで届け出はない。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■近隣者	1　目的建物は，空き家だと思います。

（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
6年10月31日 12：30－12：45	大阪法務局岸和田支局	公図等調査
6年10月31日 13：00－13：15	物件所在地	物件及び占有確認（不在），連絡文書投函（連絡なし） 近隣者から聴取
6年10月31日 13：35－13：45	岸和田市役所	道路等調査
6年11月11日 11：10－12：00	物件所在地	解錠立入調査，評価人帯同，検尺（概測） 写真撮影
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		

（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　６年１１月１１日
目的物件は不在で施錠されていたので，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

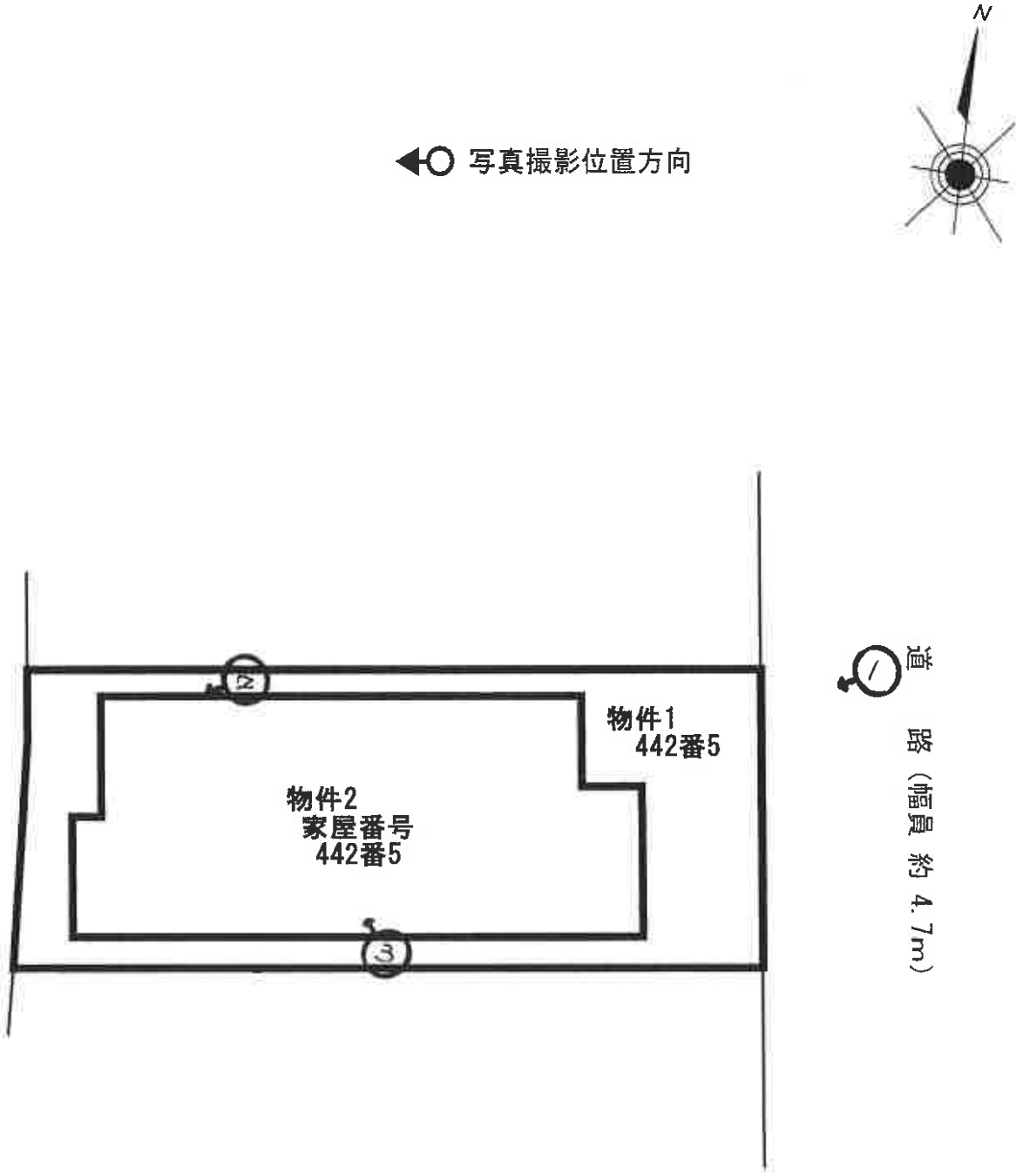
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和6年（ケ）第86号

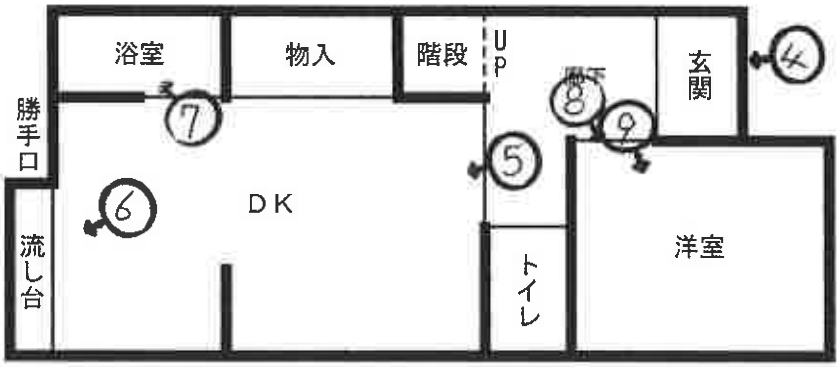


間取略図

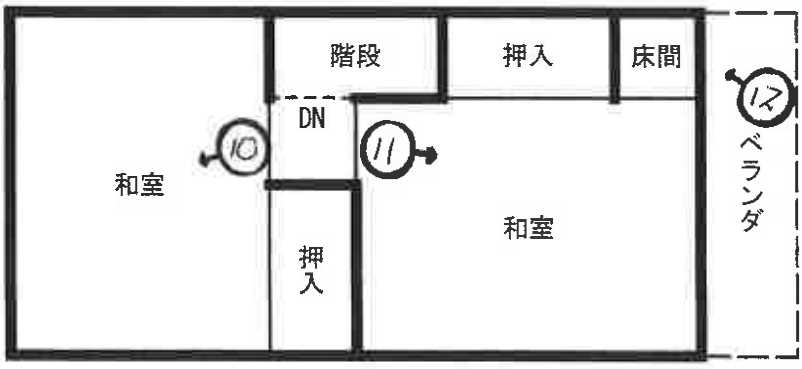
令和6年（ケ）第86号

◀○ 写真撮影位置方向

1階平面図



2階平面図



①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

令和6年（ケ）　第86号
令和6年11月11日　現地調査
令和7年1月30日　評　　価

大阪地方裁判所 岸和田支部　御中

評　　価　　書
（土地付建物）

評価人　不動産鑑定士
来島　裕

第１　評価額

一　括　価　格	
金 2,730,000円	
内　訳　価　格	
物件１	金　　1,300,000円
物件２	金　　1,430,000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。

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の内訳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要因（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，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	物件目録記載のとおり	同左
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	物件目録記載のとおり	同左

番号	特　記　事　項
1	物件1（目的土地）については、登記記録及び法務局備付の公図、地積測量図等を基に実地調査し、位置，規模，形状等、概ね符合することを確認した。但し、目的土地については、地積測量図の作成時期が古いこと等から、正確には関係当事者立会いの上、専門家による調査、測量等が必要である。
2	物件2（目的建物）については、登記記録及び法務局備付の建物図面等を基に実地調査し、用途，構造，規模等、概ね符合することを確認した。

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	南海本線　和泉大宮駅　東方　道路距離　約500m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	小規模住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	高度地区第3種、日影規制（5-3時間/4m） 宅地造成等工事規制区域、景観計画区域
画地条件	規模	50.85㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約4.5m・奥行約11m（間口中央部）
	高低差等	概ね平坦
接面道路の状況	東側	幅員約4.7m舗装私道（建築基準法42-1-5）
	接道状況	中間画地、等高接面
土地の利用状況等	現況	居宅
	東側	道路
	北側	住宅
	南側	住宅
	西側	住宅
供給処理施設	上水道	あり ※下記特記事項参照
	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み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。	
土壌汚染等	不動産鑑定士による独自調査の結果、公的資料，過去の地歴，現在の使用状況等からは土壌汚染の存在を示す端緒は認められなかった。但し、土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による調査を要する。	
特記事項	役所調査によると、上水道の引込管が鉛管と思われる。正確には詳細調査が必要である。	

2　建物の概況及び利用状況等（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等	建築年月日　（登記記載）昭和47年11月5日新築 経過年数　約52年 経済的残存耐用年数　約0年	
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	モルタル等
	内　壁	クロス貼等
	天　井	クロス貼、板張り等
	床	フローリング、畳等
	設　備	電気、給排水等
	その他	特になし
床面積（現況）	延 55.38㎡ 増築はなく、登記数量と現況は概ね符合している。	
現況用途等	階　層	２階建
	現況用途	居宅
	間取り	３ＤＫ
品　　等	普通程度	
保守管理の状態	やや劣る。築年が経過しており、物理的老朽化のほか、設計，設備等の機能的陳腐化が認められる。	
建物の利用状況	所有者が居宅（空家）として使用している。	
特 記 事 項	・外壁にクラックや剥がれが散見される。 ・内壁や建具に汚れや損傷箇所あり。 ・室内に動産が散乱しており、床面の状況等について現況目視が困難だった。 ・設備等の稼動の状況を確認したものではない。 ・建築確認あり、検査済証なし ・目的建物の建築時期・構造・用途等より、アスベスト含有建材使用の可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の有無等、詳細については専門調査機関による分析調査を要する。	

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（円／㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	建付減価 エ	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）オ（ア×イ×ウ×エ）
1	93,400	1.02	50.85	0.85	4,118,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 岸和田-27

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
114,000円／㎡	× 101.0/100	× 100/101	× 100/122	＝ 93,400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：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

方位（北西）＋1

◇地域格差：

街路	接近	環境	行政	総合（相乗積）
1.03	0.99	1.20	1.00	1.22

系統連続性等＋3　最寄駅距離等△1

イ 個別格差：

接面・方位	規模	形状	その他	総合（相乗積）
1.02	1.00	1.00	1.00	1.02

方位（東）＋2

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）

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向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，建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物の価格（円）（千円未満四捨五入）エ（ア×イ×ウ）
2	130,000	55.38	0.03	216,000

ウ 現価率

経過年数	約52年
経済的残存耐用年数	約0年
観察減価	40%
残価率	5%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率＝｛残価率5％＋（１－0.05）×経済的残存耐用年数0年／（経過年数52年＋経済的残存耐用年数0年）｝×（１－0.4）

＝ 0.03

※観察減価は中古建物に係る市場の特性及び建物の劣化・損傷の程度等を考慮して査定した。

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（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円）（千円未満四捨五入） ウ（ア×イ）
1	4,118,000	0.50	法定地上権	2,059,000

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 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	その他の控除減価（敷金等）（円） カ	評価額（円）（万円未満四捨五入） キ〔（ア＋イ）×ウ×エ×オ－カ〕
1	4,118,000	－2,059,000		0.90	0.70		1,300,000
2	216,000	＋2,059,000	1.00	0.90	0.70	0	1,430,000
一括価格（合計）							2,730,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

本件においては、アスベスト含有建材使用の可能性を考慮して、市場性修正率を0.90と決定した。

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特有の要因を考慮のうえ，競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価（敷金等）

本件の場合不要。

第６　参考価格資料

１ 地価公示 岸和田-27

所　　在	：	岸和田市宮前町8番13「宮前町20-5」
価　　格	：	114,000円／㎡
位　　置	：	南海本線 和泉大宮駅 北東方 約600m（道路距離）
価格時点	：	令和6年1月1日
地　　積	：	117㎡
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
接面街路	：	北西5m市道
用途指定等	：	第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60％，容積率200％） 準防火地域
地域の概要	：	小規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

２ 固定資産税評価額 （令和6年度）

物件１	：	2,955,757円
物件２	：	576,477円

第７　附属資料

１ 受命物件の位置図

２ 公図写

３ 地積測量図写

４ 建物図面・各階平面図写

５ 土地建物位置関係図

６ 間取略図

以　　上

令和　６年（ケ）第　　８６号

物　件　目　録

１　所　　在　　岸和田市西之内町

　　地　　番　　４４２番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５０．８５平方メートル

２　所　　在　　岸和田市西之内町４４２番地５

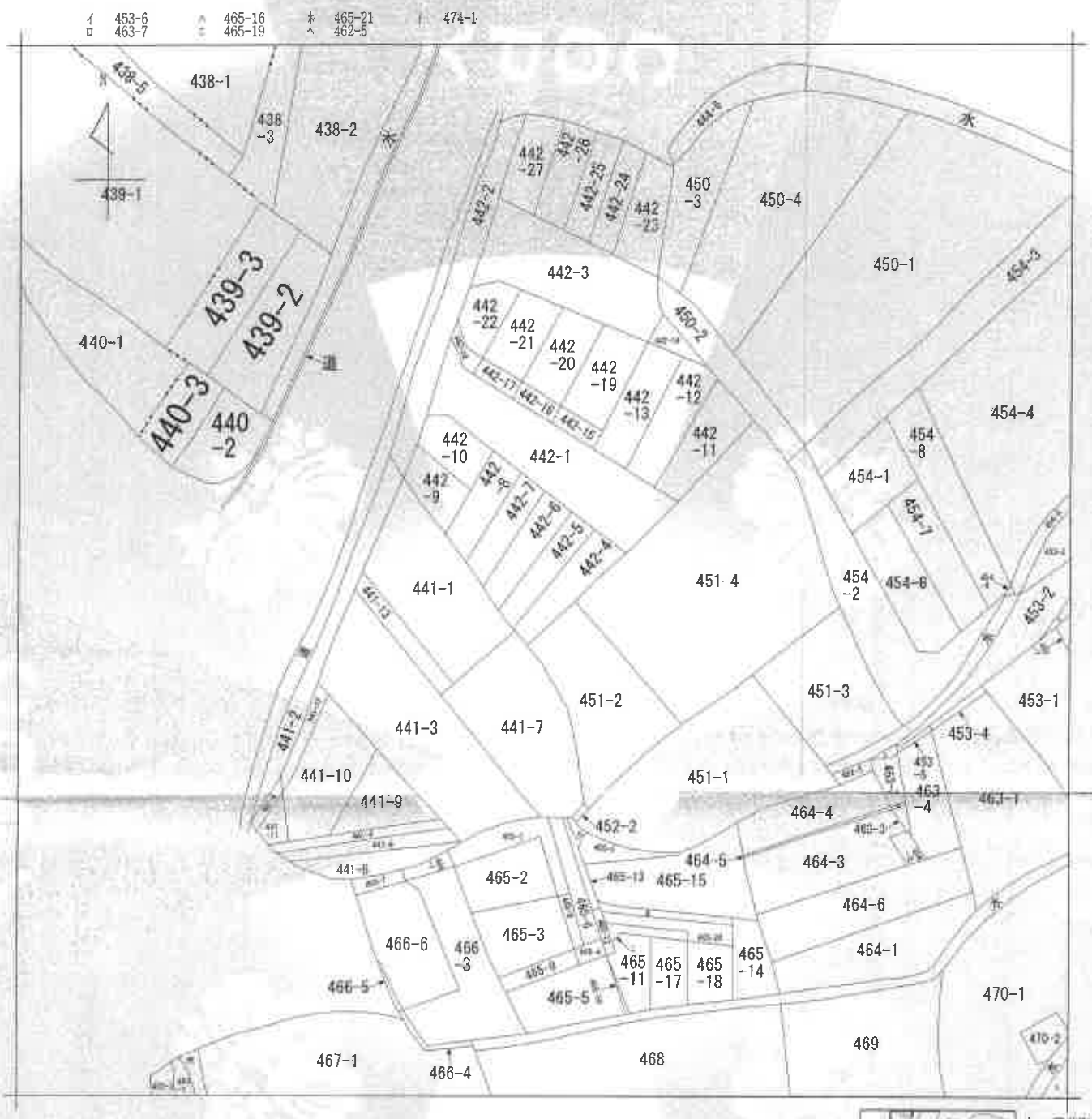
　　家屋　番号　　４４２番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　２９．１８平方メートル
　　２階　２６．２０平方メートル

位置図
加守町（一）
守町（三）
加守町（二）
加守町（四）
△5.8
地価公示標準地
宮前町
中央公園
.9
最寄駅
泉大宮駅
上野町東
藤井町（一）
藤井町（二）
藤井町（三）
西之内町
対象不動産
.14
△13.4
春木川
.13
所町（二）
100 m
地理院地図



（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。

請求部分	所在	岸和田市西之内町					地番	442番5	
出力縮尺	縮尺不明	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。

（大阪法務局岸和田支局管轄）

令和6年8月28日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

請求番号：17-1

（1/1）

A4判に縮小

登記年月日：昭和47年11月16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。
（大阪法務局岸和田支局管轄）
令和6年8月28日　東京法務局中野出張所　登記官

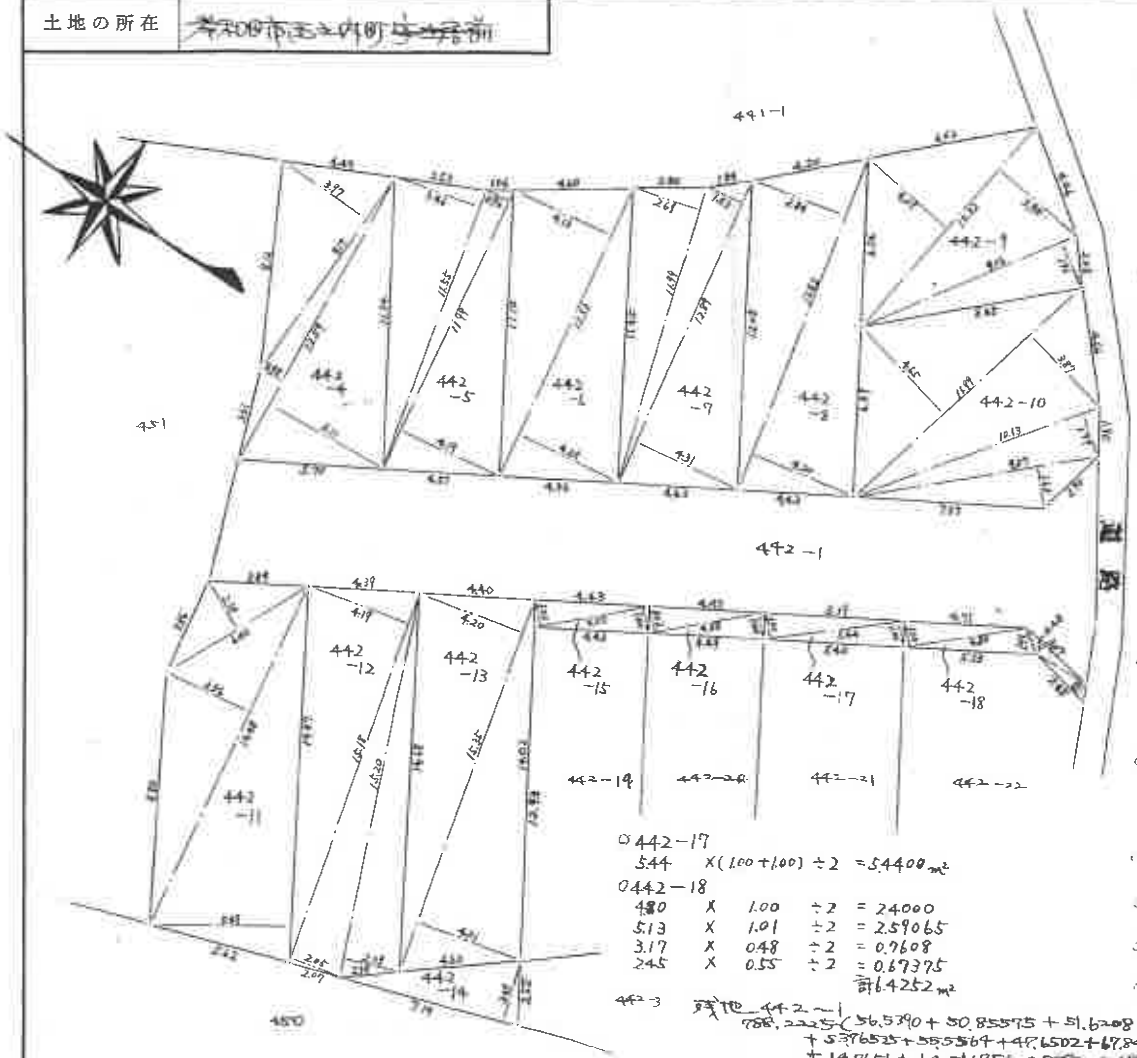
47.11.16　036360

前 442-1 後・新

地　積　測　量　図

地　番	442-1	442-4	442-5	442-6
	442-7	442-8	442-9	442-10
	442-11	442-12	442-13	442-14
	442-15	442-16	442-17	442-18

土地の所在：[illegible]



○442-4
9.17 × 3.97 ÷2 = 18.20245
12.59 × 0.98 ÷2 = 6.1691
12.59 × 5.11 ÷2 = 32.16745
計56.5390 m²

○442-5
11.55 × 3.46 ÷2 = 19.9815
11.99 × 0.96 ÷2 = 5.7552
11.99 × 4.19 ÷2 = 25.11905
計50.85575 m²

○442-6
12.32 × (4.13+4.25)÷2 = 51.6208 m²

○442-7
11.99 × 2.69 ÷2 = 16.12655
12.89 × 1.53 ÷2 = 9.86085
12.89 × 4.31 ÷2 = 27.77795
計53.76535 m²

○442-8
13.82 × (3.84+4.20)÷2 = 55.5564 m²

○442-9
10.32 × 4.09 ÷2 = 21.1044
9.06 × 3.90 ÷2 = 17.6670
9.06 × 1.96 ÷2 = 8.8788
計47.6502 m²

○442-10
11.99 × 4.65 ÷2 = 27.87675
11.99 × 3.87 ÷2 = 23.20065
10.13 × 1.77 ÷2 = 8.96505
9.57 × 1.63 ÷2 = 7.79955
計67.8420 m²

○442-11
6.40 × 2.18 ÷2 = 6.9760
14.48 × 3.56 ÷2 = 25.7744
14.57 × 5.49 ÷2 = 39.99465
計72.74505 m²

○442-12
15.18 × 4.19 ÷2 = 31.8021
15.18 × 2.05 ÷2 = 15.5595
15.20 × 2.29 ÷2 = 17.4040
計64.7656 m²

○442-13
15.35 × (4.20+4.21)÷2 = 64.54675 m²

○442-14
7.14 × 2.49 ÷2 = 8.8893 m²

○442-15
4.50 × (1.03+1.00)÷2 = 4.5675 m²

○442-16
4.58 × (1.02+1.00)÷2 = 4.6258 m²

○442-17
5.44 × (1.00+1.00) ÷2 = 5.4400 m²

○442-18
4.80 × 1.00 ÷2 = 2.4000
5.13 × 1.01 ÷2 = 2.59065
3.17 × 0.48 ÷2 = 0.7608
2.45 × 0.55 ÷2 = 0.67375
計6.4252 m²

442-3　残地 442-1
788.2225 − (56.5390 + 50.85575 + 51.6208 + 53.76535 + 55.5564 + 47.6502 + 67.8420 + 72.74505 + 64.7656 + 64.54675 + 8.8893 + 4.5675 + 4.6258 + 5.44 + 6.4252) = 172.3878 m²

作製年月日：昭和47年11月16日

作製者

申請人

縮　尺：1/200

43.10.2000（佐々木印刷納）

A4判に縮小

請求番号：17-2

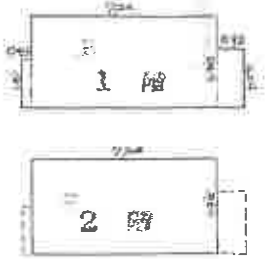
登記年月日：昭和47年11月16日

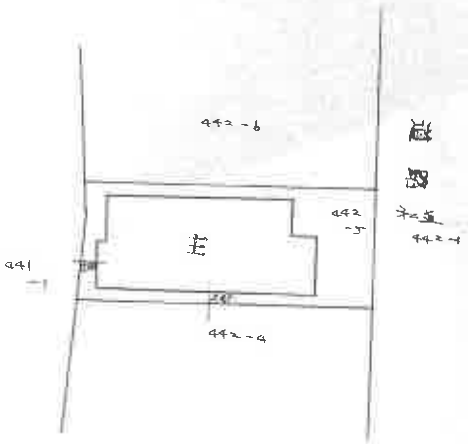
333523

建物図面
各階平面図

S.47.11.16

家屋番号	442番5
建物の所在	岸和田市[illegible]町 442番地の5





作製年月日	昭和四拾七年拾壱月五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

床面積

1 階　7.22×3.63 = 26.2086
0.43×1.81 = 0.7783
0.98×2.24 = 2.1952
計 29.1821㎡

2 階　7.22×3.63 = 26.2086㎡

縮尺	1/200

46.3. 2000 (108) 佐々木印刷納

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。
（大阪法務局岸和田支局管轄）
令和6年8月28日　東京法務局中野出張所　登記官 [redacted]

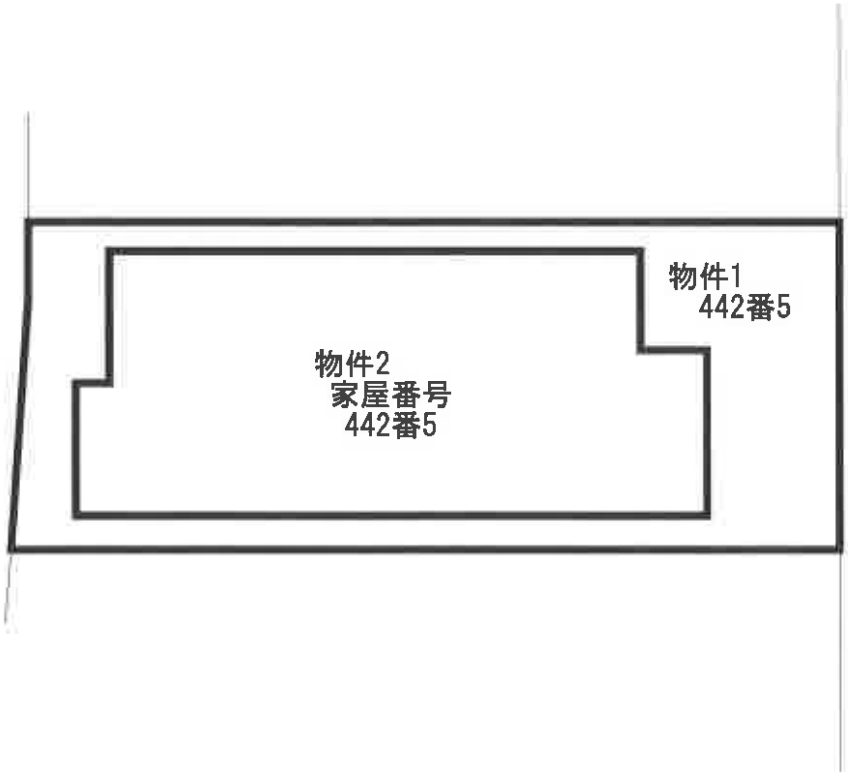
[redacted]

A4判に縮小

請求番号：17-3

土地建物位置関係図

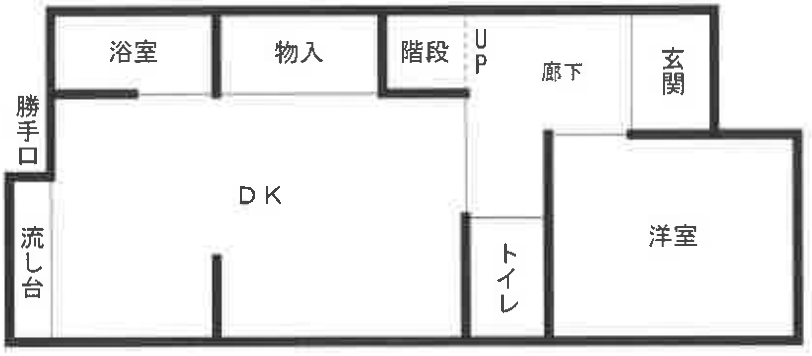
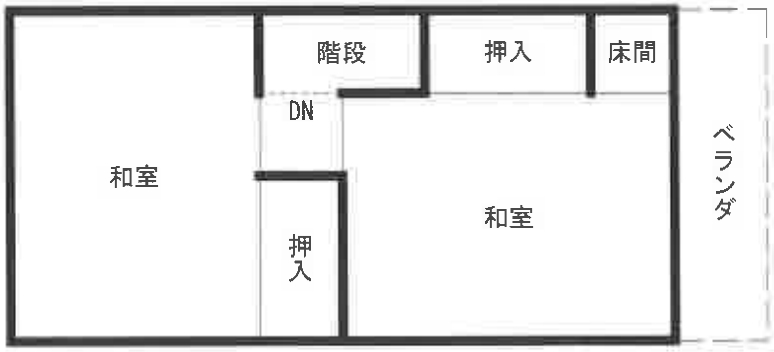
令和6年（ケ）第86号



間取略図

令和6年（ケ）第86号

1階平面図



2階平面図