

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

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 4月 9日から 令和 7年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23日 午前10時00分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月14日 午前 9時50分 場 所 名古屋地方裁判所豊橋支部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月30日 午前 9時00分から 令和 7年 4月30日 午後 4時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかを執行官に提出する方法による。 (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 3月25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)
7, 8	4,680,000 3,744,000	一括	936,000	46,185	8,246
7	2,050,000				
8	2,630,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 7 | 所 在 | 田原市古田町宮ノ前 |
| | 地 番 | 5 2 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 5 5 平方メートル |
| 8 | 所 在 | 田原市古田町宮ノ前 5 2 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 5 2 番 6 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 7 平方メートル
2 階 3 8. 1 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4日

名古屋地方裁判所豊橋支部

裁判所書記官 原 謙太郎

1 不動産の表示

【物件番号7, 8】

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8】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 三縁証券株式会社

期 限 令和2年3月23日から3年(更新中)

賃 料 1か月127,360円

賃料前払 なし

敷 金 382,080円

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号7】

隣地(地番52番2、44番3、44番4)との境界が不明確である。

《 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 7 | 所 在 | 田原市古田町宮ノ前 |
| | 地 番 | 5.2番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.55平方メートル |
| 8 | 所 在 | 田原市古田町宮ノ前 5.2番地6 |
| | 家屋 番号 | 5.2番6 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.67平方メートル
2階 38.16平方メートル |



令和 6 年(又)第 19 号

令和 6 年 8 月 21 日受理

令和 7 年 2 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

(物件 7, 8)

名古屋地方裁判所 豊橋支部

執行官 岩尾 正 昭

物 件 目 録

- | | | |
|---|---|---|
| 7 | 所 在 地 目 地 積 | 田原市古田町宮ノ前
52番6
宅地
165.55平方メートル |
| 8 | 所 在 地 積
家屋 番号
種 類
構 造
床 面 積 | 田原市古田町宮ノ前 52番地6
52番6
事務所
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
1階 59.67平方メートル
2階 38.16平方メートル |

占有者及び占有権原 (物件8関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 三縁証券株式会社

占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 通路 <input type="checkbox"/> 居室 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 寄宿舍
■関係人(■A(債務者会社代表者の妻) ■占有者会社従業員)の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書(事業用)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権
占有開始時期	令和2年3月ころ
最初の契約日	令和2年3月17日
契約等期間	令和2年3月23日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和5年3月22日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年3月23日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月22日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金127,360円(毎月25日限り翌月分を振込して支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金382,080円 <input type="checkbox"/> 保証金) 円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 看板等掲出料, 駐車場使用料(3台分)は, 賃料に含まれている。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者会社代表者の妻)</p>	<p>1 私は、債務者田原証券株式会社 (以下「債務者会社」という。) の代表者の妻です。債務者会社は、物件7、8を所有しています</p> <p>2 物件8は、現在、三縁証券株式会社 (以下「占有者会社」という。) に賃貸しています。賃貸借契約の契約内容等については、建物賃貸借契約書 (事業用) (以下「契約書」という。) に記載のとおりです。</p>
<p>■ 占有者会社従業員</p>	<p>1 私は、占有者会社の従業員です。物件8は、占有者会社の福江支店の事務所として、債務者会社から賃借しています。賃貸借契約の内容等については、契約書に記載のとおりです。</p> <p>2 大雨が降ると、物件8の1階ホールの天井から雨水がポタポタと落ちてくることがあります。物件8に水回り等の不具合はありません。</p> <p>3 南側隣地 (44番4の土地) の住人が北側道路に出るために、物件7の東側のコンクリート壁の東側を歩いているのをよく見かけるため、物件7の敷地は、物件7の東側のコンクリート壁までだと認識しています。</p>
<p>■ 南側隣地 (44番3の土地) 住人</p>	<p>1 東側隣地 (44番4の土地) 住人は、北側道路に出るために、物件7の東側のコンクリート壁の東側を通っています。</p> <p>2 44番3の土地の西側にも道路がありますが、東側隣地 (44番4の土地) 住人が西側道路に出るために、44番3の土地を通ることはありません。</p>
<p>■ A (債務者会社代表者の妻)</p>	<p>1 執行官から、物件7南東側の形状が建物図面及び公図と異なっている、旨のご指摘がありましたが、何故、物件7の南東側の形状が建物図面及び公図と異なっているのかは、分かりません。</p> <p>2 物件7の形状は、物件8を建築した当時から変わっていないのではないかと思います。</p>

(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

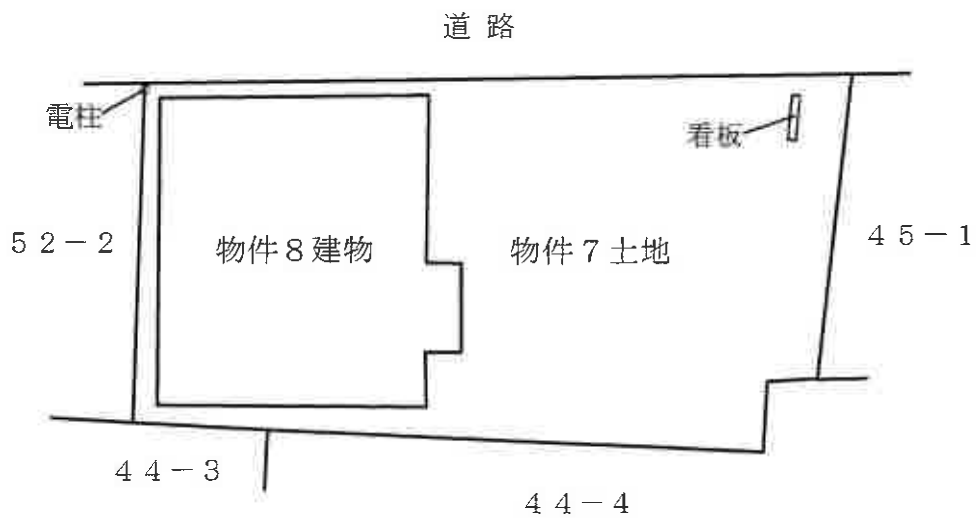
- 1 物件7, 8の占有関係は, 関係人の陳述及び執行官の現況等から, 2枚目に記載のとおりと認められる。
- 2 物件7は, 物件8の敷地となっている。物件1は, 北側が道路に接面している。物件1の北西角, 南西角, 南東角及び北東角には, いずれも一見して, 境界杭等を認めることができなかった。物件1は, 東側及び南側の一部が, それぞれコンクリート壁で囲まれているが, 物件7と52番2の土地との境界, 物件7と44番3の土地との境界及び物件7と44番4の土地との境界は, いずれも不明確である。
- 3 物件8の2階ホール天井及び1階ホール天井等に雨漏りによると思われるシミが認められる。
- 4 物件8は, 建築後約42年が経過しており, 建物内に経年相当の汚れ, 傷等が散見される。
- 5 詳細については不明であるが, 物件7の南東側の形状が公図及び建物図面と異なっている。
- 6 簡易計測の結果, 物件7の面積が公図及び建物図面の面積と異なっている可能性があるが, 正確には, 測量等によらなければ確定できないものと思われる。
- 7 物件7の南側隣地(44番4の土地)は, 道路に接面しない無道路地(囲繞地)になっている。関係人の陳述によれば, 南側隣地(44番4の土地)住人は, 北側道路に出るために物件7の土地の東側コンクリート塀の東側を通っているとのことである。測量等の結果, 物件7の東側の境界が現在の東側コンクリート壁からさらに東側であることが確定した場合, 買受人は, 南側隣地(44番4の土地)住人が北側道路に出るための通路を確保する必要があることを十分認識した上で, 入札に参加するのが相当であると思われる。
- 8 物件7の北東側に看板がある。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年9月2日(月) 14:20-14:40	目的物件所在地	物件確認, 写真撮影(外観), 占有状況調査
7年1月9日(木) 15:00-15:50	目的物件所在地	(立入調査) 写真撮影(屋内外), 評価人同行, 占有者会社従業員立会い, 聴取, 簡易計測
7年2月7日(金) 14:40-14:50	田原市古田町	44番4の土地住人の通行状況等調査(44番3の土地住人)
7年2月7日(金) 15:20-15:30	田原市田原町	物件7の南東側の現在の形状等調査(債務者会社代表者の妻)
年 月 日()		
年 月 日() : - :		
年 月 日()		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 債務者兼所有者の抵抗が予想されたため, 立会証人を立ち会わせて執行した。施錠されていたことが予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 本件建物は全戸不在で施錠されていたので, 解錠技術者により解錠し, 立会人とともに本件建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 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

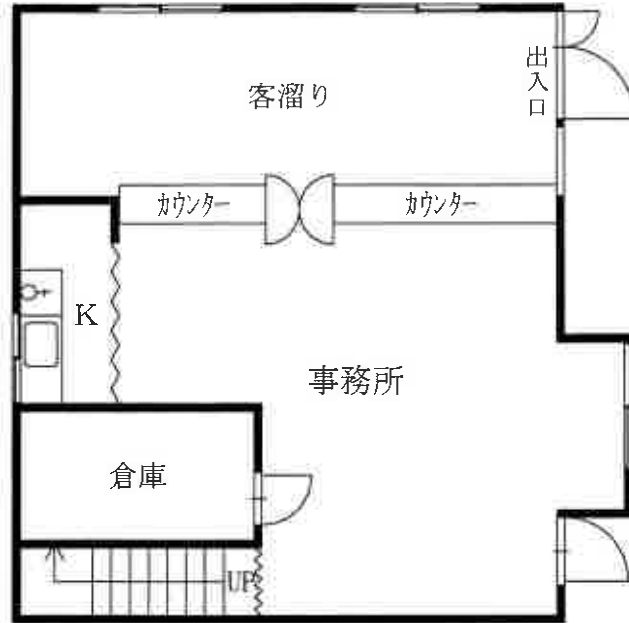
土地建物配置図(概略)



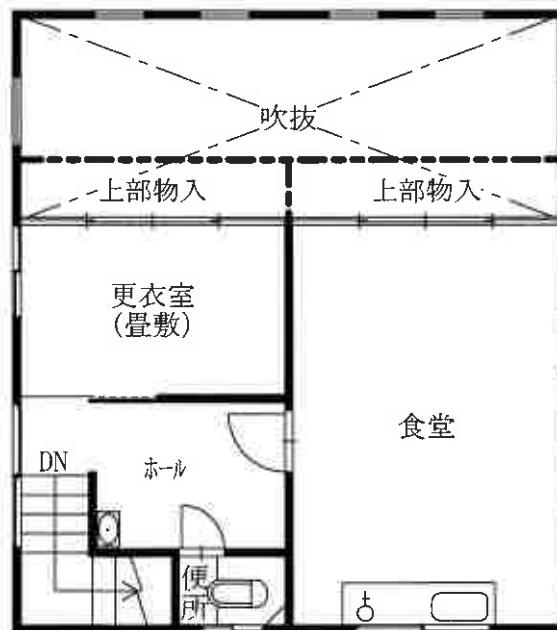
建物間取図 (概略)



1階



2階



南側隣地建物

物件 8



①屋外の状況

物件 7



②屋内の状況
客溜り



③屋内の状況
食堂



④屋内の状況
2階ホールの
天井の状況

令和 6年(又)第 19号
令和 6年 8月23日 受理
令和 7年 1月 9日外 現地調査
令和 7年 2月28日 評価

名古屋地方裁判所豊橋支部 御中

評 価 書

評 価 人 田 島 拓
不動産鑑定士

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 6 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 7 (土地)	金 2, 0 5 0, 0 0 0 円
物件 8 (建物)	金 2, 6 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 7、8 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 7 の内訳価格は物件 8 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 8 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、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 5 8 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
7	所在地 地目積	田原市古田町宮ノ前 52番6 宅地 165.55㎡	同左
8	家屋番号 種類 構造 床面積	田原市古田町宮ノ前 52番地6 52番6 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 59.67㎡ 2階 38.16㎡	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7）

位置・交通	豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約1.8km 豊鉄バス「古田坂上」停留所の南西方道路距離約200m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	旧国道沿いに店舗、事務所、住宅等が建ち並ぶ古くからの地域	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — 立地適正化計画（都市機能誘導区域、居住誘導区域）
画地条件	地積 165.55㎡ 間口 約18.6m、奥行約9.4m 形状 ほぼ長方形	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側幅員約7.2m舗装市道に等高接面 ・当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に該当 	
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件7は物件8建物の敷地として利用されている。 ・その他詳細は現況調査報告書に記載のとおりである。 	
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 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
土壤汚染の可能性の調査	有害物質使用特定施設の届出に係る事業場等リストに掲載は無く、過去の住宅地図等に対象地の価格形成に影響を及ぼす土壤汚染の可能性を示す履歴及び端緒は見出せなかった（但し、正確には土壤サンプル調査等の専門的測定を要する）。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし ・公図と現況が符合していない可能性がある（土地境界、形状等を明確にするためには専門家による測量を要する）。 ・本件土地南東側隣接地（同所44番4）は公道に接面しておらず、当該土地上建物居住者が本件土地東端部を通路として通行している可能性がある。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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58年月日不詳新築 昭和61年10月日不詳増築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：約3年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：ALC版等 内壁：PBビニールクロス貼等 天井：化粧石膏ボード等 床：塩ビシート等 設備：電気、給排水、LPガス
床面積(現況)	延97.83㎡
現況用途等	現況用途：事務所 間取り：附属資料「建物間取図(概略)」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書の記載のとおり
特記事項	経年相応の損耗あり(詳細は現況調査報告書の記載のとおり)

第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整の上、評価額を決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格 (物件7)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
7	25,800	1.00	165.55	0.90	3,840,000

特に注記ない場合、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)

地価調査 田原(県) - 3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,200 \text{ 円/㎡} & \times & 99.5 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 101 & = & 25,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：街路、環境条件格差等を考慮。

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：地上建物等の存在を考慮し、上記のとおり査定した。

② 建物価格 (物件8)

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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
8	180,000	97.83	0.08	1,410,000

ウ 現価率：

$$\cdot \text{現価率} = [\text{残価率} 3\% + (1 - \text{残価率} 3\%) \times \{ \text{経済的残存耐用年数} 3 \text{年} / (\text{経済的残存耐用年数} 3 \text{年} + \text{経過年数} 42 \text{年}) \}] \times (1 - \text{観察減価等} 20\%) = 0.08$$

(2) 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

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
7	3,840,000	0.40 法定地上権	1,540,000

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 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 及び加算 (円) イ	市場性 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比 端数調整 エ
7	3,840,000	- 1,540,000	1.00	2,300,000	0.438
8	1,410,000	+ 1,540,000	1.00	2,950,000	0.562
合計				5,250,000	1.000

ウ 市場性修正：なし

エ 構成比：土地利用権価格等を控除、加算した物件毎の積算価格割合。

2 収益価格の試算（直接法による）

目的物件は賃貸借に供されている不動産であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるため、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,528,320	1.00	0.200	1.00	7,640,000

ア 総収益 : 現況調査報告書記載の現行賃料を基礎として査定した。

イ 家賃等補正 : 必要なし

ウ 粗利回り : 一般市場における収益物件(事務所)の標準的な還元利回り(粗利回り:償却率、経費率を含む)を基準として、建物の築年数、入居状況等を勘案の上、粗利回りを20.0%と決定した。

エ その他補正: 現時点若しくは近い将来において、建物の雨漏り、破損、汚損等の修繕・補修の必要性を考慮した修正率、占有者の存在、賃料の前払い等により、将来にわたって収益の一部が徴収できない期間と金額を考慮した減価率。

3 評価額の判定

収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格をやや重視（1積算価格と2収益価格を1:1.5のウエイトで考慮）して調整後の価格を求め、さらに各物件の積算価格の構成比で按分し、競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
7	6,680,000	0.438	0.70	2,050,000
8		0.562	0.70	2,630,000
一括価格 (合計)				4,680,000

イ 構成比: 1(2)②エの比率を採用。

ウ 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

地価調査価格（田原(県)－3）

所 在 : 田原市古田町宮ノ前106番1
価 格 : 26,200円/㎡
位 置 : 豊橋鉄道渥美線「三河田原」駅の西方道路距離約1.8km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 314㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 南西側6m市道に接面
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 : 中規模一般住宅のほかに共同住宅、農地等が見られる住宅地域

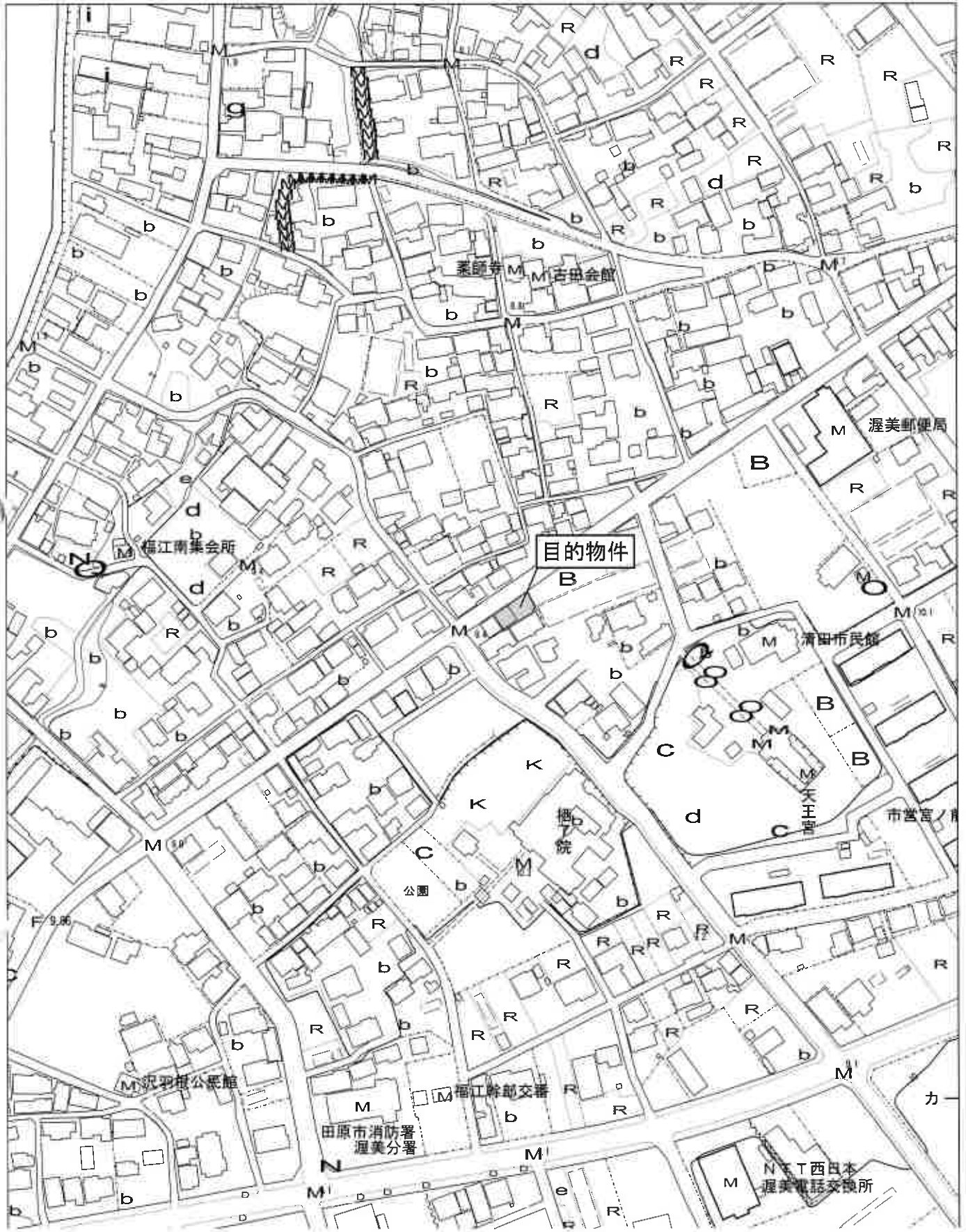
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 付近案内図
- 3 公図写
- 4 土地建物配置図(概略)
- 5 建物間取図(概略)
- 6 現況写真

以 上



位置図



1 / 2500

0 100 m



付近案内図

イ 29-5
ロ 29-6

ハ 29-7
ニ 32-3



(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。

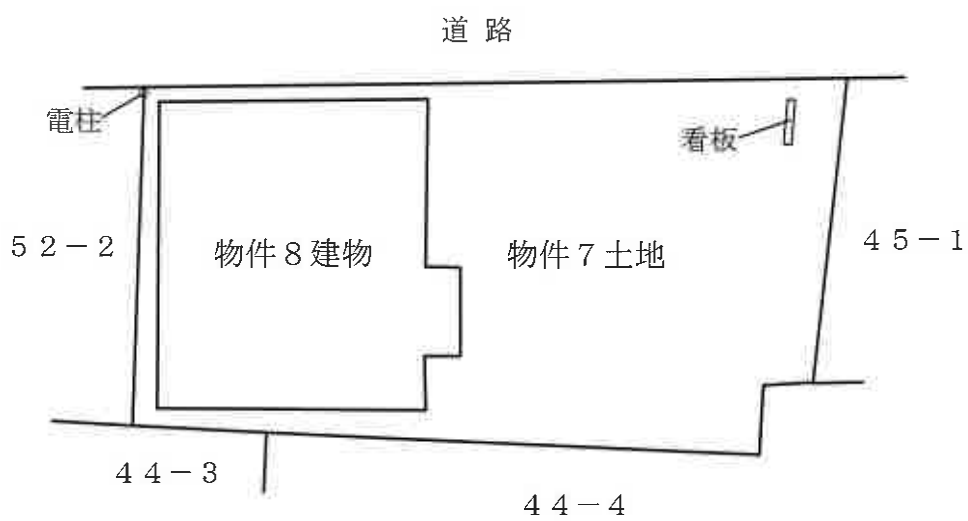
地番区域見出し
古田町
宮ノ前

請求部分	所在	田原市古田町宮ノ前			地番	52番6		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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。

令和6年12月19日
名古屋法務局豊橋支局
登記官

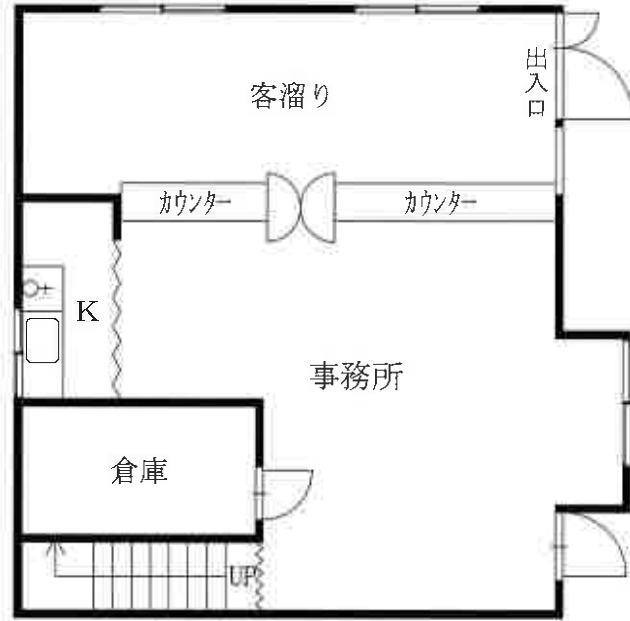
土地建物配置図(概略)



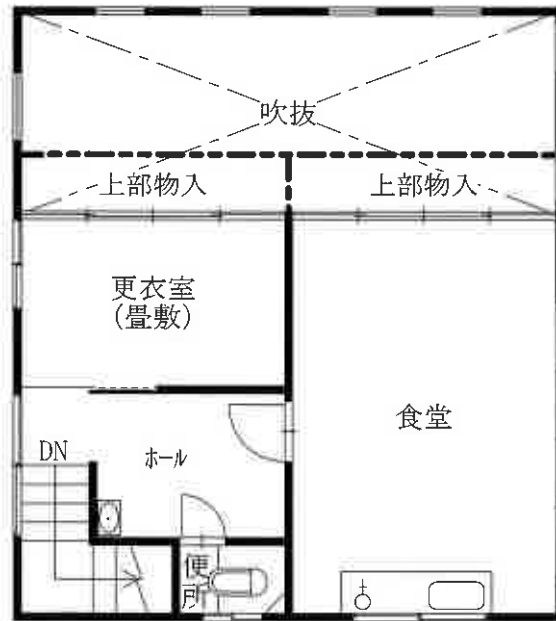
建物間取図 (概略)



1階



2階





16



17