

注意

入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札の際に、次の書面の提出が必要になりました。

(入札書ごとに必要です。)

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完・提出後の訂正は不可)。

※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。

(よくある誤り)「陳述」欄「☐自己の計算において・・・ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて、当該他人のために入札に参加する場合等」にチェックするものです。金融機関から融資を受けて自己のために不動産を取得する場合には、チェックは不要です。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 29 日

仙台地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 高 橋 宏 行

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 11 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 27 日 午前 10 時 00 分 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 12 日 午後 3 時 00 分 場 所 仙台地方裁判所第 4 民事部
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)	別紙物件目録中, ☆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 10 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	9,770,000 7,816,000	一括	1,954,000	107,036	17,460
1	3,607,000				
2	6,163,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 宮城郡松島町高城字松の杜

地 番 5番2

地 目 宅地

地 積 265.28平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 宮城郡松島町高城字松の杜5番地2

家屋 番号 5番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階81.15平方メートル
2階57.13平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 横 山 亮

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。



物 件 目 録

1 所 在 宮城郡松島町高城字松の杜

地 番 5番2

地 目 宅地

地 積 265.28平方メートル

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 宮城郡松島町高城字松の杜5番地2

家屋 番号 5番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階81.15平方メートル

2階57.13平方メートル



令和 7年(ケ)第 34号
令和 7年 4月25日受理
令和 7年 5月29日提出

現況調査報告書

仙台地方裁判所

執行官 佐 藤 俊 也 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 宮城郡松島町高城字松の杜

地 番 5番2

地 目 宅地

地 積 265.28平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

但し、共有者全員持分全部

2 所 在 宮城郡松島町高城字松の杜5番地2

家屋 番号 5番2

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階81.15平方メートル
2階57.13平方メートル

所有者 C



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
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	☒ 土地共有者C ☐ その他の者 上記の者が本土地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	3枚目「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 住居 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	3枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

その他の事項

■ 物件1 関係

物件1の東側で接する16番の土地(地目公衆用道路, 地積5904㎡, 所有者松島町)は町道である。

■ 物件2 関係

物件2所有者所有のスチール製物置(動産)が存する。

物件2の南西側部分にサンルームが設置されている。

物件2の建物内では, 室内犬2匹及び猫2匹が飼われている。

物件2の勝手口のコンクリート階段部分に亀裂が認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (物件1 共有者兼 物件2 所有者)	物件2には、私たち夫婦 (B, C), 母であるA, 子供と住んでおり、他に貸している部分等はありません。当初、物件2を建てる前には、物件1を亡くなった父Dが購入し、私が物件2を建てましたが、当時は同居していたこともあり、特に賃料等の支払いはありませんでした。物件2を建てた1, 2年後にサンルーム、スチール製物置を設置しました。物件2の室内では、犬2匹、猫2匹を飼っています。物件2は、大工だった父が建てたもので、不具合等はありません。物件2はオール電化の仕様です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「四」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
7年5月1日 (木) 16:20-16:30	物件所在地	物件確認 写真撮影
7年5月7日 (水) 14:00-14:10	仙台法務局塩竈支局	全部事項証明書受領
7年5月26日 (月) 10:00-10:45	物件所在地	立入調査 占有調査 間取確認 写真撮影 物件2 所有者Cから事情聴取 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
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ことが予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠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

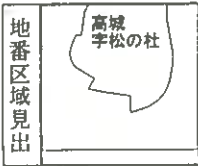
法第14条地図

(座標値種別：図上測定) +21033.591

-178528.343



+20908.591 (座標値種別：図上測定)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



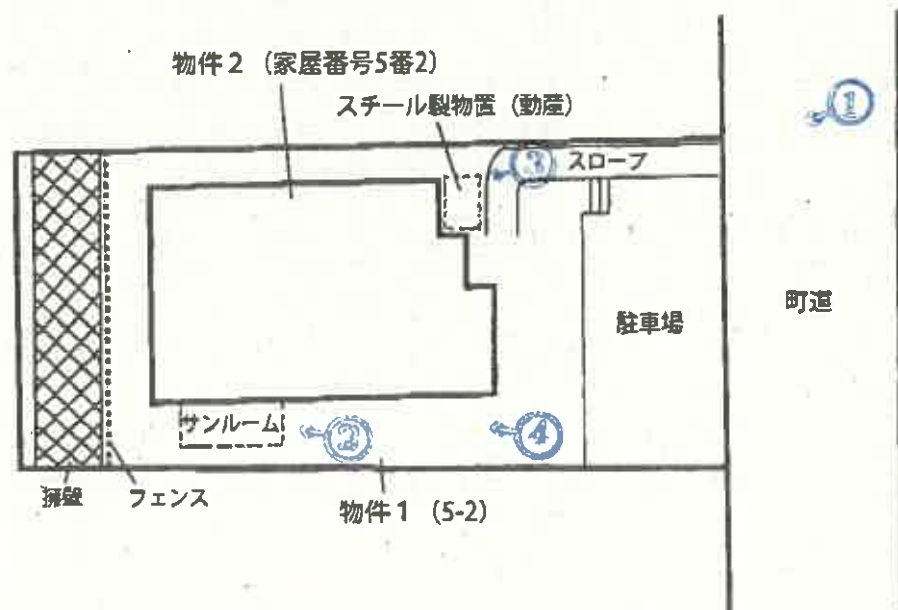
A4判に縮小

請求部	所在	宮城郡松島町高城字松の杜				地番	5番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	X	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成8年			備付年月日(原図)	平成8年5月10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。

土地建物位置関係図

S=1/250



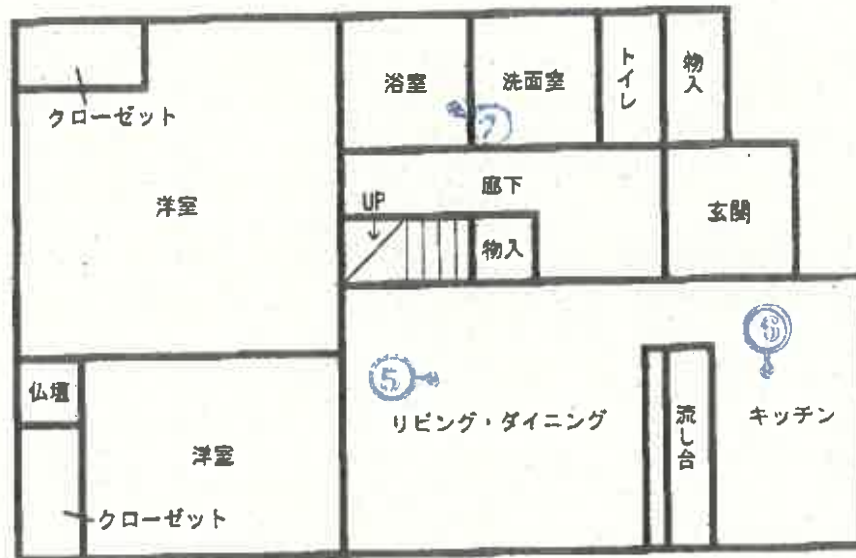
A 例
←○万真(撮影場所)

建物間取図

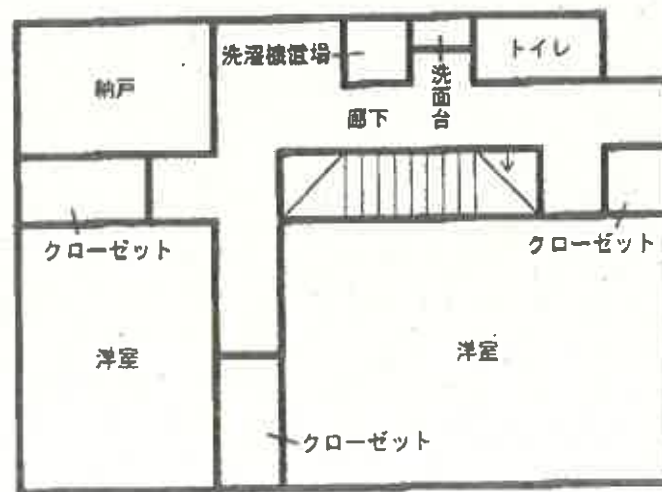
S=1/100



1 階



2 階



凡 例

写真(撮影場所)

写 真 1



写 真 2



写真 3

スチール製物置（動産）



写真 4

階段部分の亀裂



写真 5



写真 6



写 真 7



副

令和7年（ケ）第34号
令和7年5月26日 現地調査
令和7年6月 2日 評 価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高 田 康 弘

第1 評価額

一括価格	
金 9,770,000 円	
内訳価格	
物件1	金 3,607,000 円
物件2	金 6,163,000 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のが常態であること、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）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、ほぼ登記と同じ

番 号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在家屋番号種類構造面積		
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	J R 仙石線「高城町」駅の北方道路距離約 1.2 km J R 東北本線「愛宕」駅の南東方道路距離約 1.3 km (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	周辺は、松島町役場の北東方 1.5 km 付近、平成 5～7 年頃に開発造成された小規模住宅団地で、戸建住宅が建ち並んでいる。 生活利便施設は地域外に依存している。学区は松島第二小学校・松島中学校。 地域内の地勢は傾斜や段差を有する箇所が多く、自然災害リスクに留意する必要がある。(土砂災害(特別)警戒区域の指定はなし)。なお、嫌悪施設・危険施設としては、地域西側に変電所がある。	
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 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 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 80% 無 特別名勝松島(第3種保護地区)
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 街路接面状況 そ の 他	265.28 m ² 約 11m×約 24.5m ほぼ長方形 西側一部(約 10%)が下り法面(擁壁設置)となっている。その他は概ね平坦であるが、東側の駐車場との間に 0.5m 程の段差がある。 中間画地 無
接 面 道 路 の 状 況	東側約 6m、町道、舗装有、等高に接面 建築基準法上、法第 42 条 1 項 1 号道路	
土地の利用状況 等	戸建住宅の敷地として利用されているほか、スチール製物置(動産)が存する。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり 下 水 道 あり ガス配管 不明 (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的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、通常で敷地内への引込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的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、役所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。	

埋蔵文化財の有無	同一団地の北西部に「愛宕館跡」に指定されている箇所があるが、物件1については指定なし。
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。
特 記 事 項	ガス配管については、団地内に集中プロパンが整備されていることから物件1内にも前面道路からの配管が敷設されている可能性が高いが、地上建物（物件2）ではガスを使用しておらず、造成後からの経過期間を考えると配管があってもそのまま使用できるかどうかは不明確であるため、前記供給処理のガス配管不明と表記した。

2 建物の概況及び利用状況等

○物件 2

区 分	主である建物 家屋番号 5 番 2	
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	平成 26 年 6 月 12 日新築 11 年 24 年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディングほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリングほか 電気、給排水、衛生設備 特になし
	（注）建物に付属する各種住宅設備については、動作確認まではできないため、使用可能か否かについては不明である。	
床面積（現況）	延床面積	138.28 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況 等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	1) 1 階南西側にサンルームが設置されている。 2) キッチン勝手口の外側にあるコンクリート製階段に亀裂が認められる。 3) 室内で犬 2 匹と猫 2 匹を飼育している。 4) 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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、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) 建付地価格（物件1）

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	26,500	0.90	265.28	1.00	6,327,000

ア 標準画地価格（公示価格との規準をもとに査定）

地価公示 松島-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規準とした価格
 $28,100 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 = 26,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示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：100%

◇地域格差：106%

・交通接近+3

・環境+3

相乗積 106% ($1.03 \times 1.03 = 1.06$)

イ 個別格差：90%

・西側一部法面△10

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件 2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向も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、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ＝エ
2	150,000	138.28	0.48	9,956,000

ウ 現価率

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 24 年、観察減価 30%、残価率 0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 24 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.48 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、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

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ＝エ
1	6,327,000	1.00	0.05	使用借権	316,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地の100%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を上記の通りと判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ、1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)エ) 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	6,327,000	－ 316,000	1.0	1.0	0.6	3,607,000
2	9,956,000	＋ 316,000	1.0	1.0	0.6	6,163,000
一括価格（合計）						9,770,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 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を考慮した。

※算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

第6 採用した地価公示標準地の概要

地価公示標準地（松島－1）

所 在：宮城郡松島町磯崎字夕陽が丘 85 番
価 格：28,100 円／ m^2
位 置：J R 仙石線「高城町」駅の東方道路距離約 750m に位置する。
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：254 m^2
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：東側 6m 町道に接面
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 60%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 位置図
- 2 公図（法第 14 条第 1 項地図）
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- 1 所 在 宮城郡松島町高城字松の杜
地 番 5 番 2
地 目 宅地
地 積 265.28 平方メートル

但し、共有者全員持分全部

- 2 所 在 宮城郡松島町高城字松の杜 5 番地 2
家屋 番号 5 番 2
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 81.15 平方メートル
2 階 57.13 平方メートル

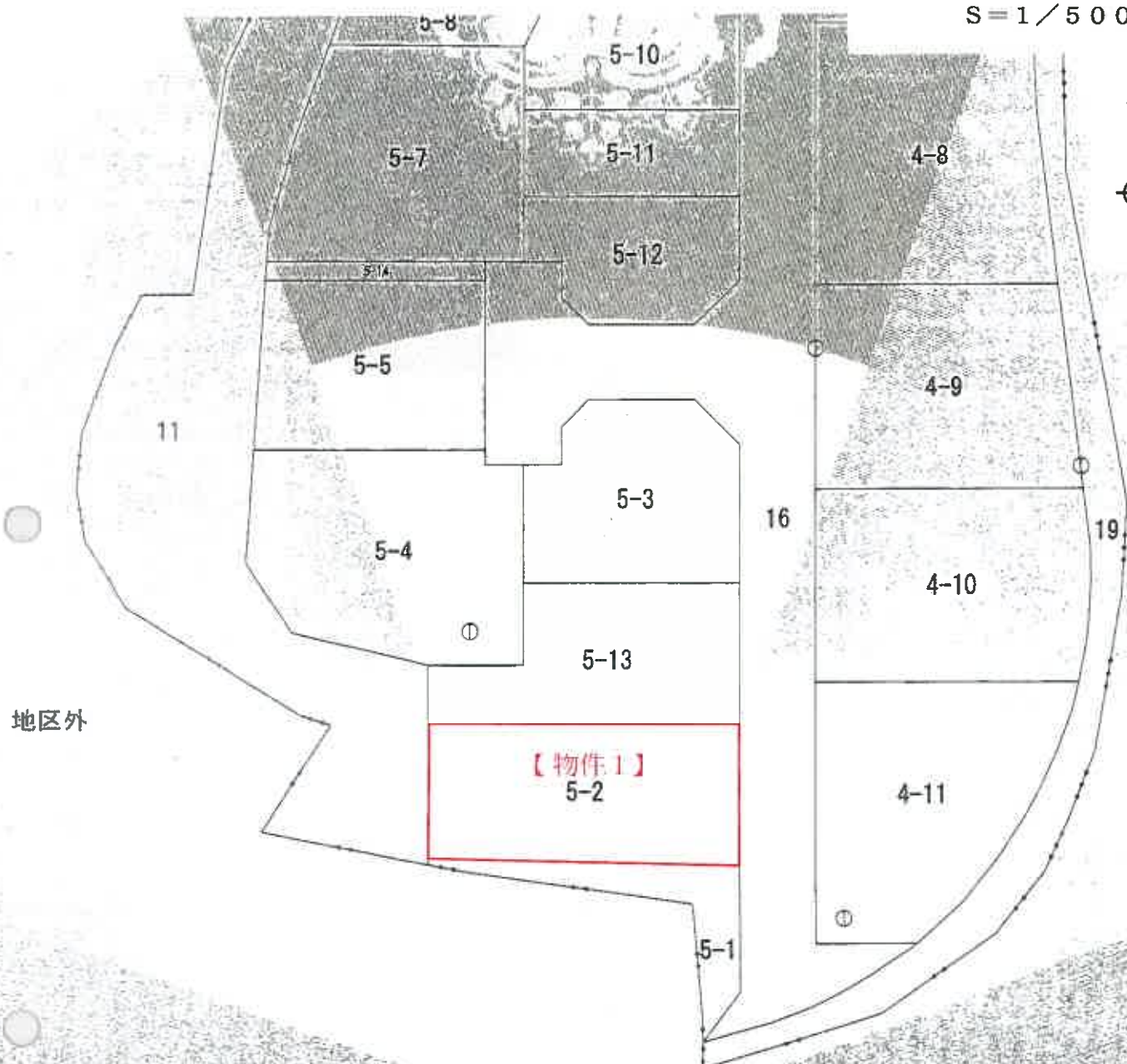




公 図

(法第14条第1項地図)

S=1/500



座標求値表

世界測地系 (測地成果2011)

地番	(A)5-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
KP16	-178585.810	20983.289	233879.739194		
KP17	-178585.742	20958.798	-220046.420202		
K13	-178596.309	20958.720	-233606.893120		
K5	-178596.888	20983.250	220303.141750		
		倍面積	530.567622		
		面積	265.2838110		
		地積	265.28		m ²
		坪数	80.24		

地番	(B)5-13				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		
K3	-178574.610	20983.324	137377.822228		
K2	-178574.563	20966.353	-135358.774968		
K1	-178581.066	20966.340	-136176.378300		
K12	-178581.058	20958.833	-98003.503108		
KP17	-178585.742	20958.798	-99596.208096		
KP16	-178585.810	20983.289	97194.594648		
K4	-178581.110	20983.306	235013.027200		
		倍面積	450.579604		
		面積	225.2898020		
		地積	225.28		m ²
		坪数	68.15		
		合計	490.5736130		

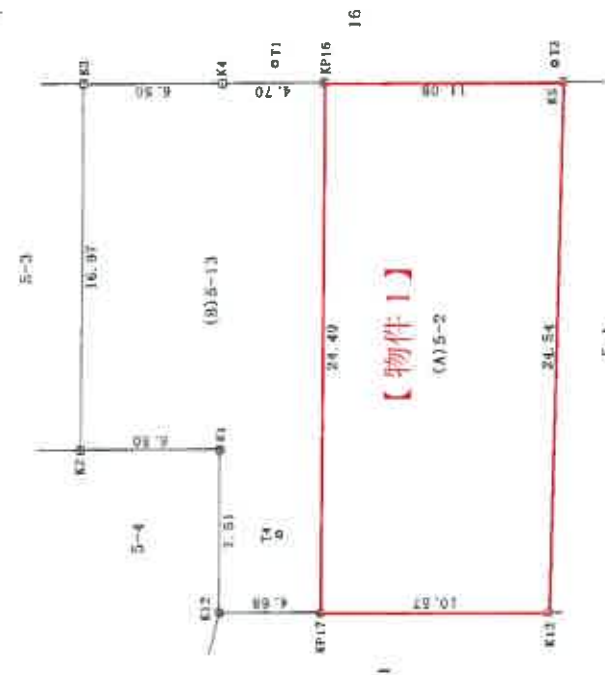
基準点座標一覧表

世界測地系 (測地成果2011)

基準点名	X	座標 Y	座標 備考
電子基準点 涌谷	-162086.126	27395.329	VRS-GPS
電子基準点 利府	-186765.475	10571.186	VRS-GPS
電子基準点 矢本	-174765.003	33146.759	VRS-GPS
T1	-178583.530	20984.199	登記基準点 金属板
T2	-178550.768	20984.147	登記基準点 金属板
T3	-178596.507	20984.098	登記基準点 金属板
T4	-178583.804	20962.379	登記基準点 木杭

測量方法 トラバース測量・GPS測量：VRS-GPS

測量年月日 平成24年 5月30日 平面直角座標系 第X系



凡 例
田 コンクリート杭
□ プレート
○ 測量多角点

作成者

申請人

縮尺 1/250

各階平面図 建物図面

求 屋 番 号	5番2
建物の所在	宮城郡松島町高城字松の杜5番地2

1 階

2 階

求 積 表

10.920 × 5.460	=	59.623200
0.910 × 3.640	=	3.312400
10.010 × 1.820	=	18.216200
合 計		81.153800
床面積		81.15 m ²

求 積 表

8.190 × 6.370	=	52.170300
0.910 × 5.460	=	4.968600
合 計		57.138900
床面積		57.13 m ²

【物件: 2】5-13

【物件: 1】

作 製 者

縮 尺

1 / 250

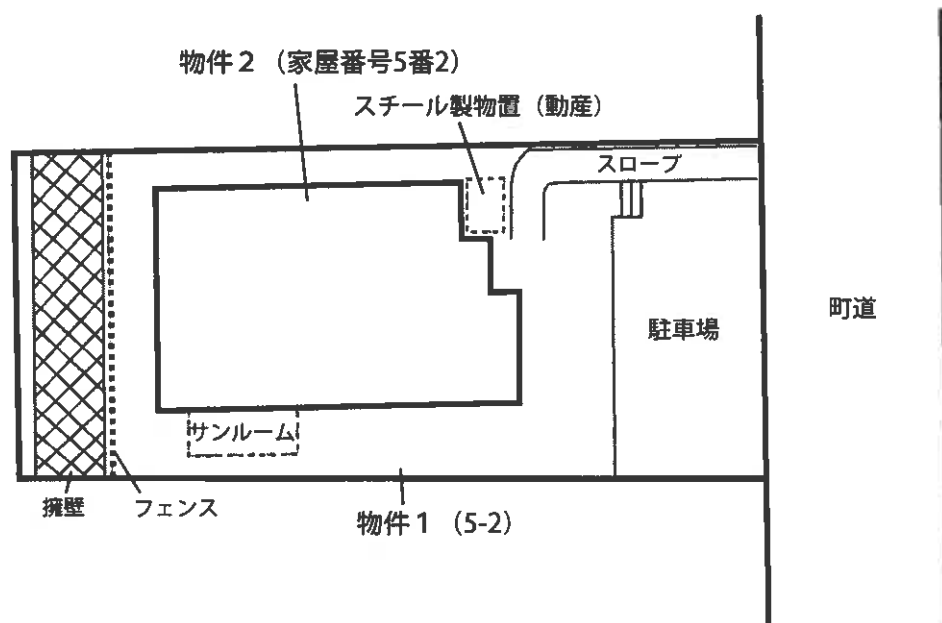
申 請 人

縮 尺

1 / 500

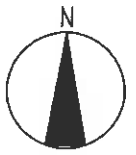
土地建物位置関係図

S=1/250

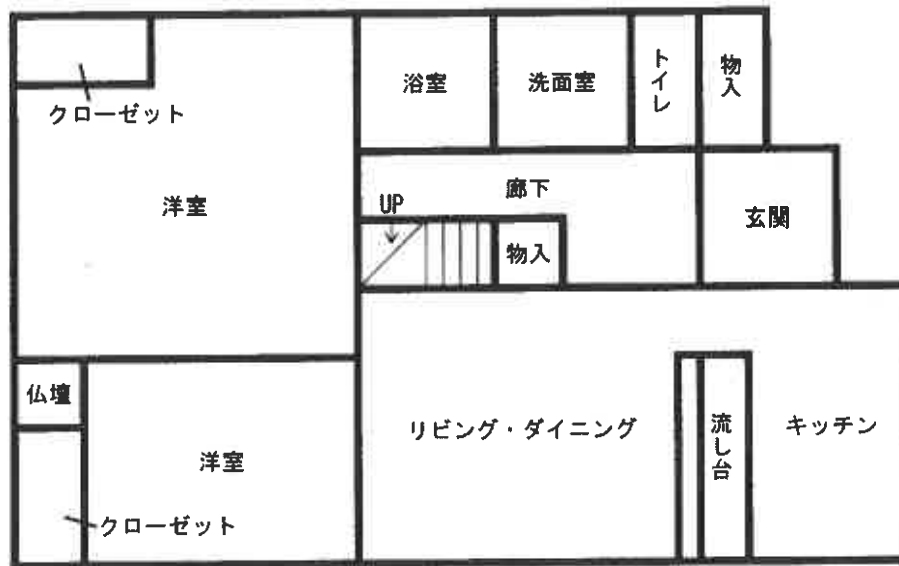


建物間取図

S = 1 / 100



1 階



2 階

