

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 16 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠 藤 真 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 7 年 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 福島地方裁判所郡山支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 2 日 午前 9 時 30 分 福島地方裁判所郡山支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 日 午後 4 時 30 分まで	
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 5 月 16 日から、当庁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	2,360,000 1,888,000	一括	472,000	124,635	0
1	1,670,000				
2	690,000				

物 件 目 録

1 所 在 安達郡大玉村玉井字石橋
 地 番 1 1 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 4 7. 5 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 山林

2 所 在 安達郡大玉村玉井字石橋 1 1 4 番地 1
 家屋 番号 1 1 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 8 6. 3 2 平方メートル

(未登記附属建物 1)

種 類 居宅・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 3 3. 1 2 平方メートル
 2 階 約 3 3. 1 2 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 1 2. 4 2 平方メートル

(未登記附属建物 3)

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 59.62 平方メートル

(未登記附属建物 4)

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6.6 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 1 6 日

福島地方裁判所郡山支部

裁判所書記官 遠 藤 真 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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 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

【物件番号 1】

本件土地の北側は、売却対象外土地（1 1 5 番 1）上にある損壊した建物の一部が越境している可能性がある。

【物件番号 2】

本件建物の未登記附属建物 4 が売却対象外の土地（地番 1 1 4 番 4 及び 1 1 4 番 5）を建物敷地のため無償で利用している。

《 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、閲覧室に別ファイルとして備え付けてあります。
このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

1 所 在 安達郡大玉村玉井字石橋
 地 番 1 1 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 4 7. 5 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 山林

2 所 在 安達郡大玉村玉井字石橋 1 1 4 番地 1
 家屋 番号 1 1 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 8 6. 3 2 平方メートル

(未登記附属建物 1)

種 類 居宅・物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 3 3. 1 2 平方メートル
 2 階 約 3 3. 1 2 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 倉庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 1 2. 4 2 平方メートル

(未登記附属建物 3)

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 59.62 平方メートル

(未登記附属建物 4)

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 6.6 平方メートル



令和 6 年（ヌ）第 41 号
令和 7 年 1 月 20 日受理
令和 7 年 3 月 25 日提出

現 況 調 査 報 告 書

福島地方裁判所郡山支部

執行官 佐久間 裕 子

（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 | 安達郡大玉村玉井字石橋 |
| | 地 番 | 1 1 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4 7. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 安達郡大玉村玉井字石橋 1 1 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 6. 3 2 平方メートル |

そ の 他 の 事 項

1 未登記附属建物 1

種 類 居宅・物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床面積 1 階 33.12 m² (概測)2 階 33.12 m² (概測)

未登記附属建物 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 12.42 m² (概測)

未登記附属建物 3

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 59.62 m² (概測)

未登記附属建物 4

種 類 ボイラー室

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 6.6 m² (概測)

(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
■ A (物件所有者)	(2月13日物件所在地で面談し事情聴取) 1 物件1土地について (1) 本土地は、地割れや陥没等はありません。 (2) 本土地を他人に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 本土地と隣接地との間で境界が問題となったことはありません。 2 物件2主である建物について (1) 本建物には、私と私の弟のBが居住しています。私とBの家計は別ですが、私とBは兄弟ですので、私はBを無償で居住させて、食事等を共にし、共同で生活しています。 (2) 本建物をB以外の者に賃貸したり、無償で使用させてはいません。 (3) 増改築はしていません。 (4) 建築当初から、ふすまの開閉が困難な和室が複数あります。 (5) 本建物内で喫煙しています。 3 物件2未登記附属建物について (1) 未登記附属建物1は、昭和40年代に父が建築したと思います。物件2主である建物を建築する際の仮住まいとして使用していました。そのため、2階には家具等を置いたままにしています。1階は物置として使用しています。 (2) 未登記附属建物2は、昭和40年代に父が建築したと思います。現在は、農業で使用する乾燥機等を置いて、倉庫として使用しています。 (3) 未登記附属建物3は、平成になった頃に父が建築したと思います。現在は、農業用器具などを置いて倉庫として使用しています。 (4) 未登記附属建物4は、ボイラー室で、平成6年頃に私が建築しました。ボイラー室は、物件2主である建物の風呂や台所で湯を沸かすために使用しています。 ボイラー室は、物件1土地と114番4土地に跨って建っています。114番4土地は水路として使用していますので、ボイラー室は当該水路に跨って建っている状況です。 (5) 未登記附属建物1、2及び3は、私が父から相続し、現在も私が使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、公図写し、地積測量図、各階平面図、建物図面、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1土地について
 - (1) 本土地東側は、公図上、道と表記された村道に接している。南側は、安達郡大玉村が所有する114番6土地を介して公図上の道に面している。114番6土地の登記上の地目は公衆用道路であり、現況地目も同様である。現況は114番6土地及と公図上の道を合わせて村道敷きとなっている。西側は公図上の水路を介して村道に接しており、現況は水路を含めて村道敷きとなっている。
 - (2) 本土地は、東側が物件2主である建物及び未登記附属建物の敷地として使用されており、西側は山林となっている。山林の一部には木材等の動産が置かれている。
 - (3) 本土地北側は、第三者所有の115番1土地に隣接しており、同土地にある建物が損壊し、一部が本土地の北側に越境している。
 - (4) 見分できる範囲において、地割れや陥没等は見られない。
 - (5) 本土地と各隣接地との間の境界は判然としない。
- 3 物件2主である建物について
 - (1) 建物内部
 - ア 洋室や南側和室には衣類などの動産が大量に置かれており、見分できる範囲は限られていたが、全体的に、経年劣化による内壁、天井、畳及び床の汚損が目立っている。
 - イ 広縁に接する和室2室は、ふすまの開閉が困難である。
 - ウ 玄関ホール西側の窓ガラスはひびが入っており、ガムテープで補修されている。また、浴室のドアは破損している。
 - エ 天井には、地震の影響によると思われるひびが見られる箇所がある。
 - (2) 建物外部
 - 見分できる範囲において、外壁や屋根に目立った損傷は見受けられない。
 - (3) 本建物にはAとBが居住しており、Aは、AとBは家計が別である旨を陳述しているが、食事等を共にしていることなどから共同生活を営んでいるものと認め、BをAの占有補助者と認めた。
- 4 物件2未登記附属建物について
 - (1) Aの陳述及び建物の外観等に鑑みて、未登記附属建物1及び2は昭和40年代に、未登記附属建物3は平成初期に、未登記附属建物4は平成6年頃に、それぞれ建築されたものと認める。

これらは、主である建物に隣接して建っており、その外形的・場所的状況から、主である建物に附属すると認められる程度の場所的關係にある。また、建物の外観から第三者の所有及び占有を示す状況は見受けられず、Aの陳述も踏まえると、Aが所有して占有しているものと認められる。また、これらの建物の使用状況に鑑みると、主である建物の常用に供されていることから、未登記附属建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(2) 未登記附属建物 1

1 階及び 2 階には大量の動産が置かれており、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、建物内部は、床の沈みや、経年劣化による床や内壁の汚損が著しい。また、建物外部は、経年劣化による汚損等が見受けられる。

(3) 未登記附属建物 2

乾燥機（動産）が置かれており、見分できる範囲において、建物内部及び外部には、経年劣化による汚損が見られる。

(4) 未登記附属建物 3

農業用器具などの動産が複数置かれており、見分できる範囲は限られていたが、見分できる範囲において、建物内部は経年劣化による汚損が見られる。また、建物外部は、経年劣化による汚損等が見受けられる。

(5) 未登記附属建物 4

見分できる範囲において、建物内部及び外部は、経年劣化による汚損が見られる。本建物は、物件 1 土地及び A 所有の 1 1 4 番 4 土地に跨って建っている。また、A 所有の 1 1 4 番 5 土地の一部にも跨っている可能性がある。1 1 4 番 4 土地の登記上の地目は雑種地であり、現況は水路となっている。1 1 4 番 5 土地の登記上の地目は山林であり、現況地目も同様である。

5 目的外動産について

(1) 主である建物と未登記附属建物 1 の間には、A が所有する小屋（便所）があるが、土地に定着しているとは認められないことから、目的外動産と認めた。

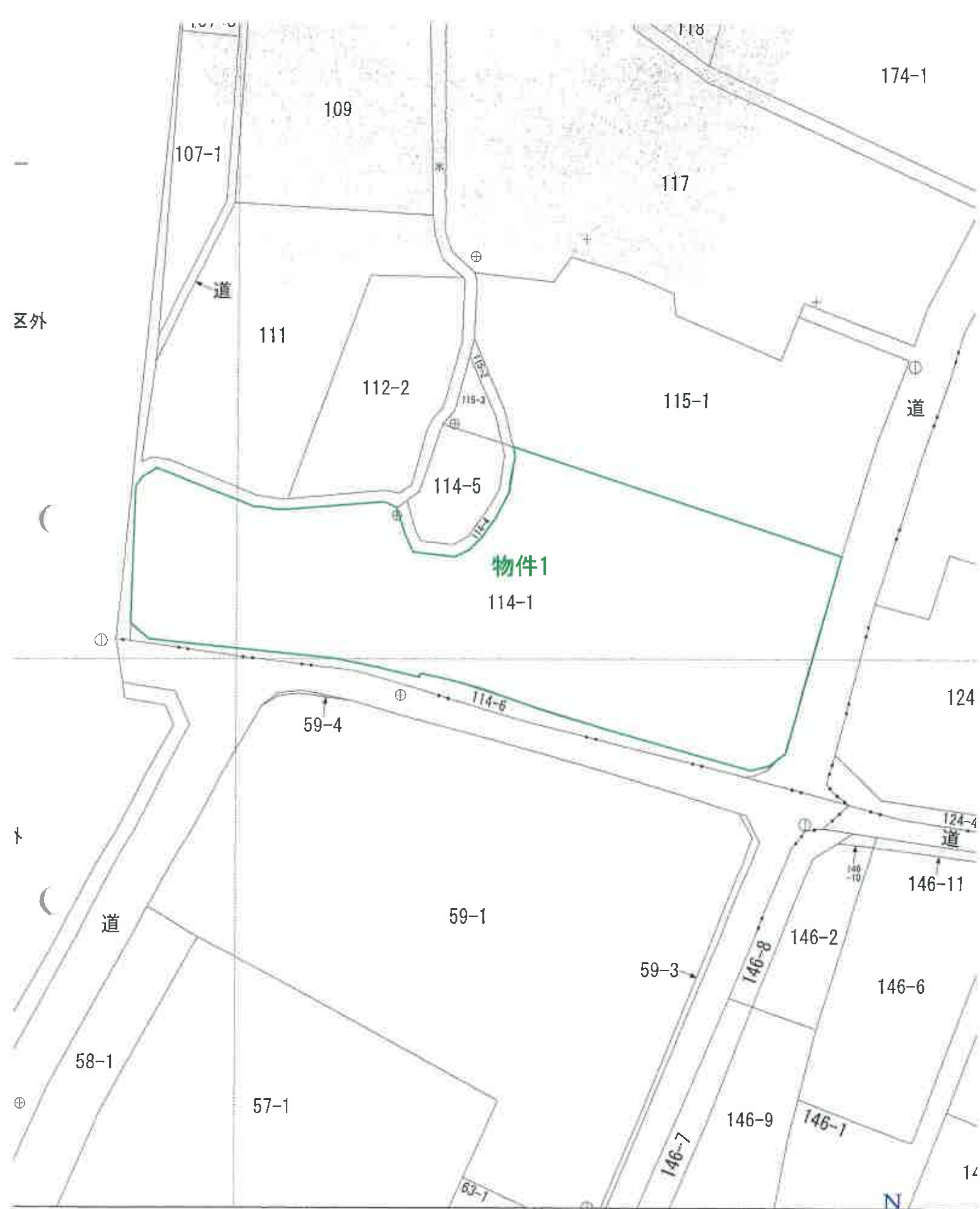
(2) 物件 1 土地の東側には、A が所有する物置があるが、土地に定着しているとは認められないことから、目的外動産と認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和7年1月21日（火） ： ー ：	執行官室	大玉村長に対し、固定資産税に関して保有する図面の交付申請書を送付（1月27日受領）
令和7年1月21日（火） ： ー ：	執行官室	福島地方法務局郡山支局に対し、全部事項証明書交付申請書を送付（1月27日受領）
令和7年1月29日（水） 15：20－15：30	物件所在地	占有（現況）調査、写真撮影
令和7年2月13日（木） 14：00－16：00	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、物件所有者Aから事情聴取
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ■ 令和7年2月13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。 目的物件は在宅で解錠されていたが、在宅者に抵抗等の可能性があったため、立会人を立ち会わせた。 □ 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



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。
(福島地方法律局一本松出張所管轄)

令和6年11月18日 東京法律局港出張所

謝品佳

(9 枚目)

2660013

境界標の種類及び位置

警界	境界標の類別	χ	座標	Y	座標
K4	新 新	新	169488.636		47255.848
R0+3.00	新 新	新	169488.133		47253.756
R0+17.00	新 新	新	169492.098		47240.329
R0+19.00	新 新	新	169492.827		47238.459
R1+7.00	新 新	新	169495.083		47230.787
R1+9.00	新 新	新	169495.813		47228.914
R1+17.00	新 新	新	169498.079		47221.241
R1+19.00	新 新	新	169498.506		47219.230
R2+19.00	新 新	新	169498.084		47219.105
K1	新 新	新	169499.015		47215.707
RSP-I	新 新	新	169499.650		47212.788
K2	新 新	新	169500.148		47209.843
REC-I	新 新	新	169500.499		47206.877
R3+7.00	新 新	新	169501.997		47191.089
K5	新 新	新	169503.651		47189.054
51	新 新	新	169501.975		47189.003
84	新 新	新	169498.785		47212.290
83	新 新	新	169493.444		47230.731
82	新 新	新	169487.605		47252.920
81	新 新	新	169487.655		47254.219
80	新 新	新	169488.255		47255.468

既知点の名称及び座標値

既知点の名称	X 座標	Y 座標
三等三角点 下長崎	170305.510	46478.540
四等三角点 瀬間	169315.104	47112.811

湖縣志

点名称	基準点等の種別	X 匠 標	Y 匠 標
基-1	新 鉄 鋼	169484.724	47260.714
基-2	新 プラスチック板	169502.774	471184.045

○：既設の境界線
●：新設の境界線

恒久的地物と分劃点

基	準	點	現	準	點	夾	角	距	量
基-1	準-2					0-00-00		78.77	
基-1	K4					25-32-59		6.24	
基-1	K5					1-32-51		74.12	
基-2	基-1					0-00-00		78.77	
基-2	K4					357-53-29		73.18	
基-2	K5					336-49-17		5.09	

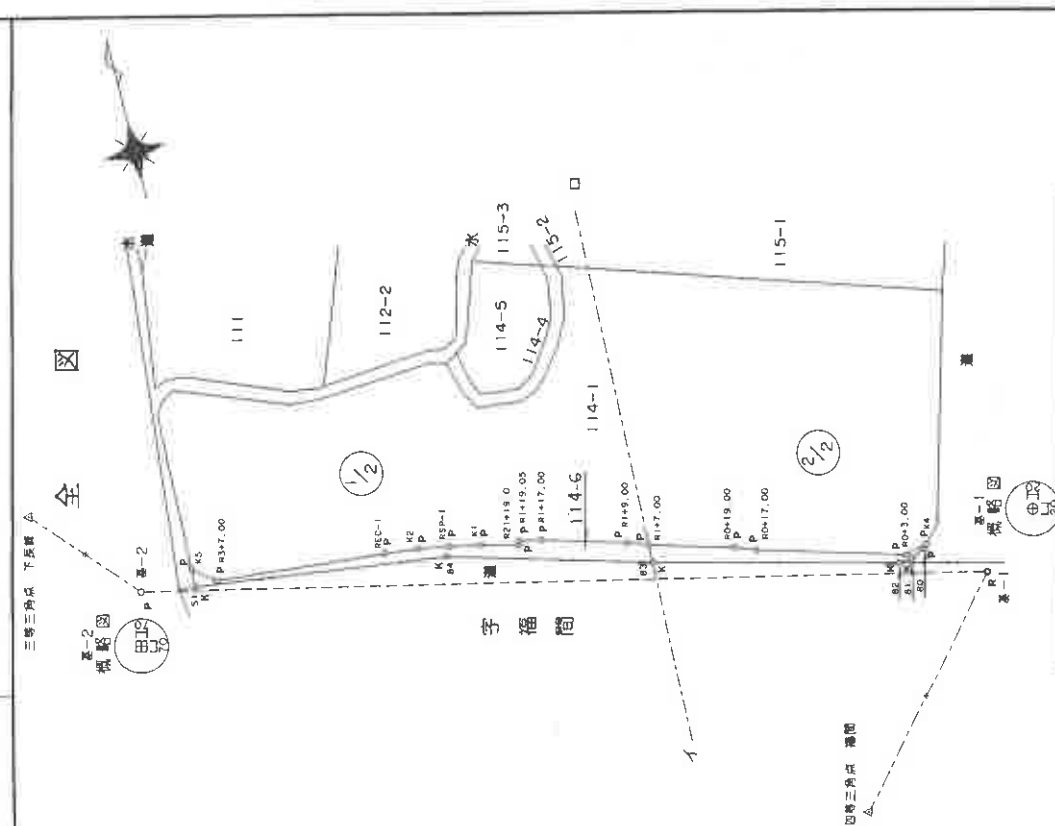
筆 界	境界標の種類
⊕ C	コンクリート杭
○ P	プラスチック杭
⊙ R	鉄 鋌
○	木 杭

作者

9年10月19日作製)

地積測量區

地番	114-6, 114-1
土地の所在	安達郡 大玉村



囑託者

留尺

$$\frac{1}{500}$$

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。

(福島地方法務局・二本松出張所管轄)

令和6年11月18日

東京法務局港出張所

(10 枚目)

2660014

物件1

114-6, 114-1

土地の所在

地積測量圖

114-1 / 114-1
114-1 / 114-1

1-711

57-1-10

著者記

(平成 6 年 10 月 19 日作製)

縮尺 $1/250$

地圖整理番号 M50089

(2/3)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成7年1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。）
（福島地方方法務局（二本松出張所管轄））
令和6年11月18日 東京法務局港出張所

登記号

（ 11 枚目 ）

2660015

地 番 114-6, 114-7

土地の所在 安達郡 大玉村 玉井 子石養

地 積 測 量 図

物件 1

三 斜 求 積 表

地 番 NO.	① 底 辺	② 高 さ	③ 底 面 積
ア	2.15	0.28	0.6020
イ	1.72	0.51	0.8772
ウ	1.30	0.50	0.6500
エ	14.00	0.74	10.3600
オ	22.94	1.14	26.1516
カ	9.69	0.46	4.4574
キ	8.00	1.60	12.8000
ク	2.99	1.05	3.1395
ケ	10.56	1.33	14.0448
コ	12.52	0.79	9.8908
サ	2.14	0.42	0.8988
シ	19.20	1.22	23.4240
ス	6.85	0.58	3.9730
セ	3.42	0.83	2.8386
ソ	2.99	0.93	2.7807
タ	5.68	0.56	3.1808
チ	21.44	0.88	18.8672
ツ	23.50	0.30	7.0500
テ	2.62	1.33	3.4846
		底 面 積	149.4710
		地 積	74.73550
			74.73 m ²

地 番	④ 底 辺	⑤ 高 さ	⑥ 底 面 積
ア	1522.27		74.73550
イ			1447.53450
ウ			1447.53 m ²

境界	境界線の種類
⊕	コンクリート杭
○	プラスチック杭
●	鉄 釘

作 製 者

（平成 6 年 10 月 19 日作製）

嘱託者

縮尺 1/

地区整理番号：N50089

（3/3）

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成6年1月24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。
(福島地方方法務局二本松出張所管轄)
令和6年11月18日 東京法律局港出張所 登記官

3608040

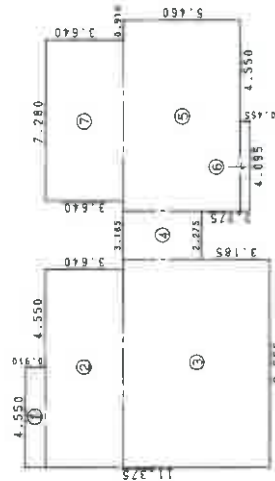
各階平面図

家屋番号 114-1

建各

146.1/24
物図
階面
図

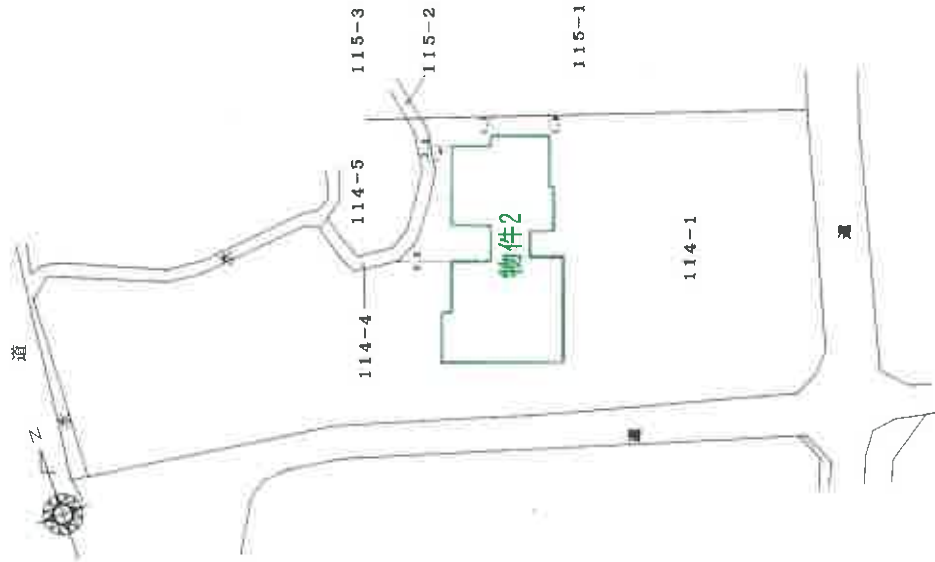
建物の所在 安達郡大玉村玉井字石橋114-1



求積表

①	4.550 x 0.910	=	4.140500
②	9.100 x 3.640	=	33.124000
③	9.555 x 6.825	=	65.212875
④	2.275 x 3.640	=	8.281000
⑤	6.645 x 5.460	=	47.201700
⑥	4.095 x 0.455	=	1.863225
⑦	7.280 x 3.640	=	26.499200
計			186.322500

床面積 186.32㎡



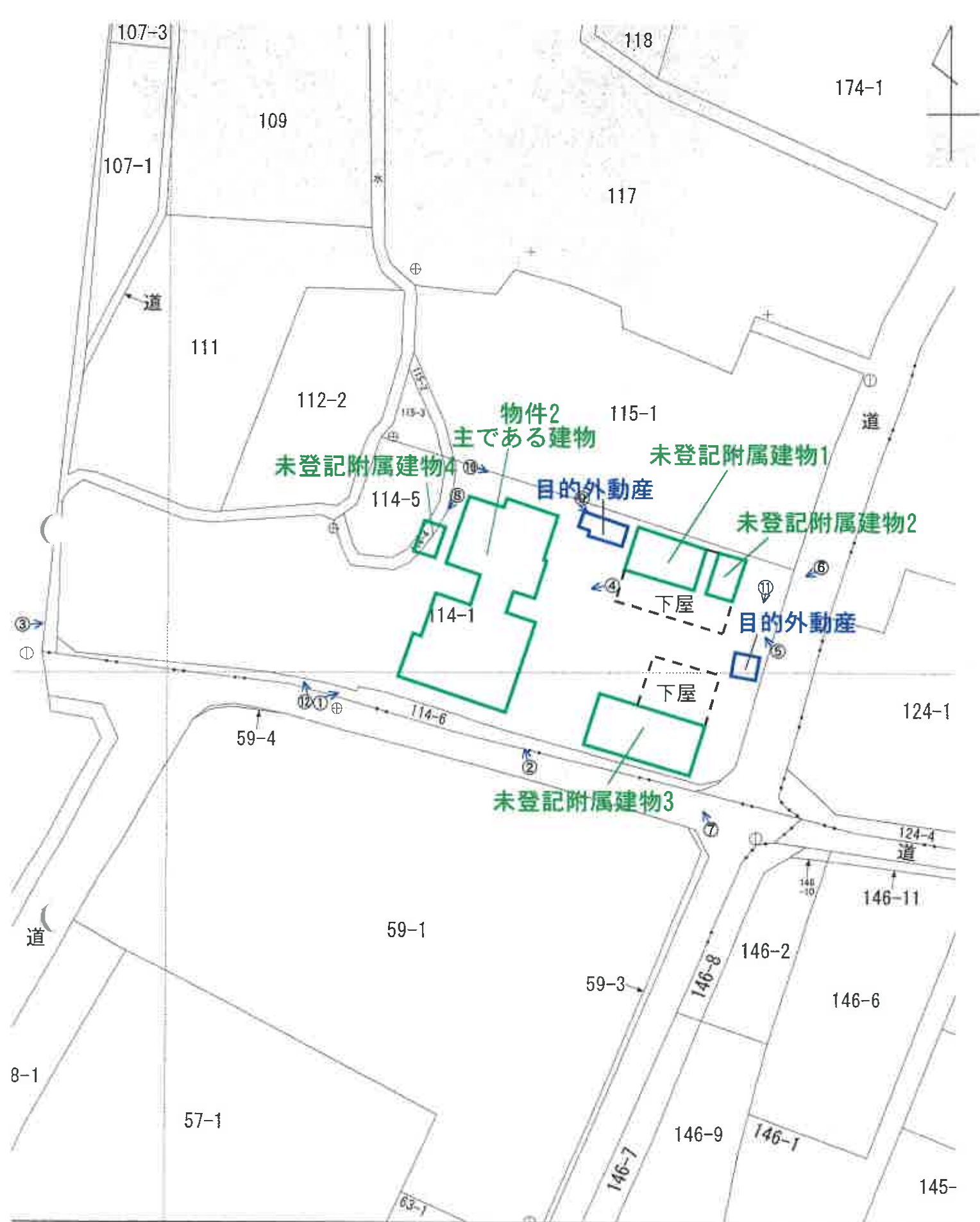
作製者

年 1月 14日作製

縮尺 1/250

申請人

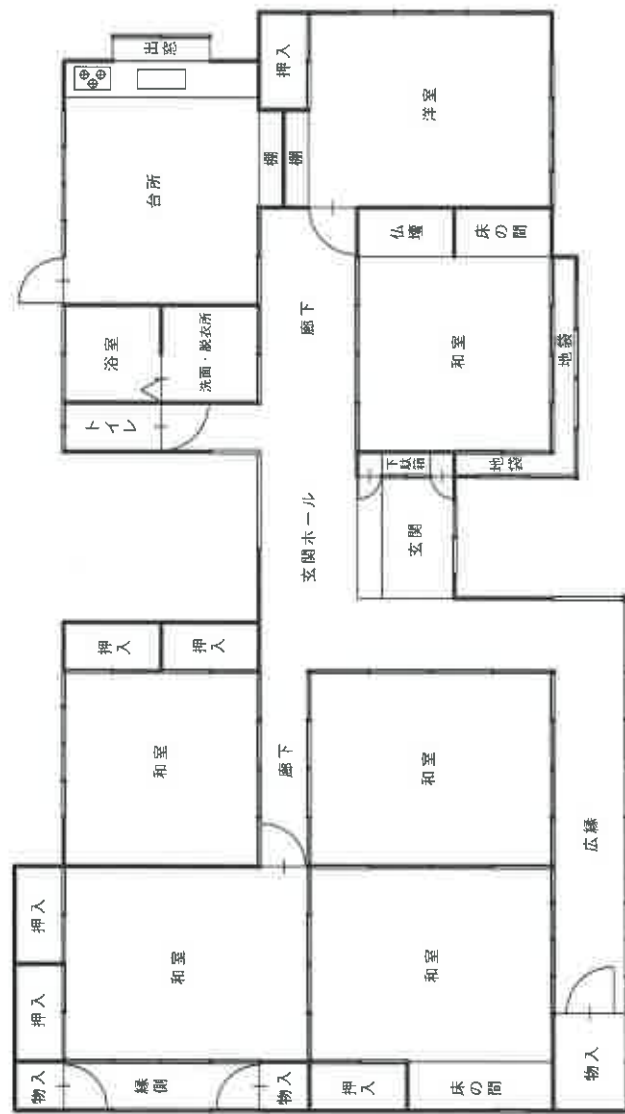
縮尺 1/500



土地建物位置関係図

←○写真撮影位置方向・写真番号

物件 2 主である建物



建物間取図



物件 2 未登記附属建物 1



建物間取図



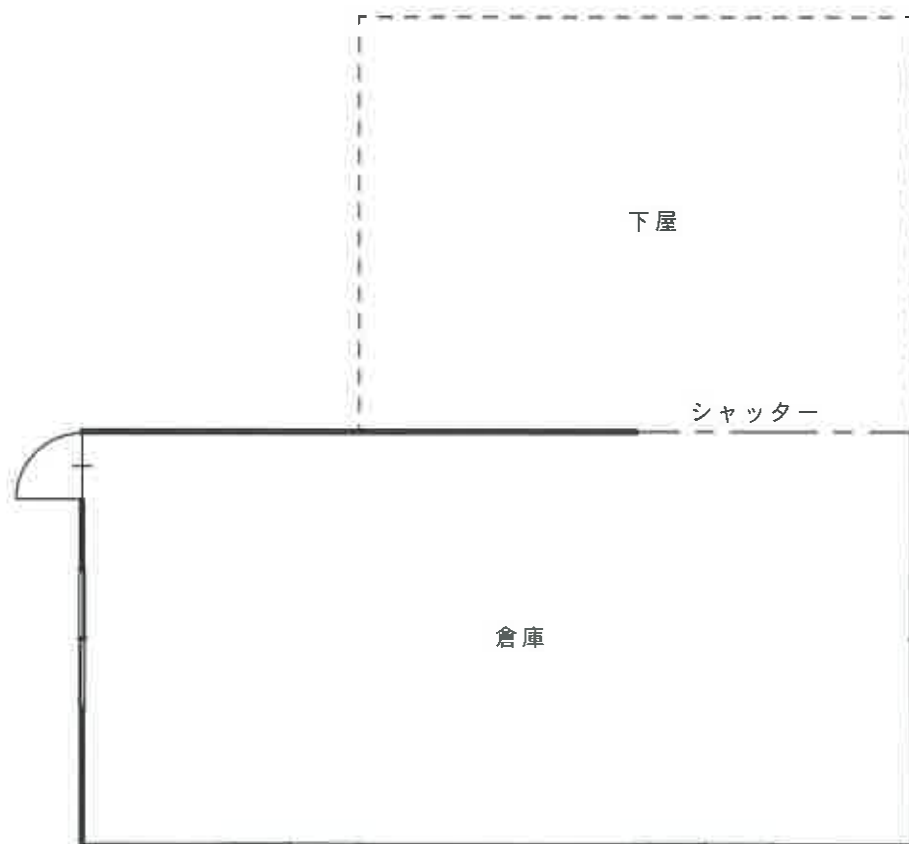
物件 2 未登記附属建物 2



建物間取図



物件 2 未登記附属建物 3



物件 2 未登記附属建物 4



建物間取図



物件2未登記附属建物4

物件2主である建物



物件1

No. 1

物件2主である建物



物件1

No. 2



物件1

No. 3

物件2主である建物



物件1

No. 4

物件2未登記附属建物1

物件2未登記附属建物2



物件1

No. 5

目的外動産

物件2未登記附属建物3

物件2未登記附属建物2



物件1

No. 6

物件2未登記附属建物3

目的外動産

物件2未登記附属建物2



物件1

No. 7

物件2主である建物

物件2未登記附属建物4



物件1

114番4土地

No. 8

物件2未登記附属建物1

目的外動産



物件1

No. 9

115番1土地の建物が損壊し、一部が越境している部分

目的外建物

物件2主である建物

物件2未登記附属建物1



115番1土地

物件1

No. 10

目的外動産

物件2未登記附属建物3の下屋



物件1

No. 11



物件1に置かれた木材等の状況

No. 12



物件2主である建物の仏壇のある和室の状況

No. 13



物件2主である建物の西側和室の状況

No. 14



物件2主である建物の洋室の状況

No. 15



物件2主である建物の台所の状況

No. 16



物件2主である建物の浴室の状況

No. 17



物件2主である建物の天井のひび等の状況

No. 18



物件2未登記附属建物1の1階物置の状況

No. 19



物件2未登記附属建物1の2階洋室の状況

No. 20



物件2未登記附属建物3の倉庫の状況

No. 21



物件2未登記附属建物4の内部の状況

No. 22

令和6年(ヌ)第41号
令和7年2月13日 現地調査
令和7年4月1日 評価

福島地方裁判所郡山支部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

船山克彦

第1 評価額

一括価格	
金2,360,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,670,000円
物件2（建物）	金690,000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、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 (記載のない事項は、登記とほぼ同じ)
1	所 在 地 番 地 目 地 積	安達郡大玉村玉井字石橋 114番1 宅地 1,447.53㎡	宅地、山林
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	安達郡大玉村玉井字石橋114番地1 114番1 居宅 木造瓦葺平家建 186.32㎡	
	種 類 構 造 床 面 積	— — —	未登記附属建物1 居宅兼物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階： 33.12㎡ (概測) 2階： 33.12㎡ (概測) 計： 66.24㎡ (概測)
	種 類 構 造 床 面 積	— — —	未登記附属建物2 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 12.42㎡ (概測)
	種 類 構 造 床 面 積	— — —	未登記附属建物3 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 59.62㎡ (概測)
	種 類 構 造 床 面 積	— — —	未登記附属建物4 ボイラー室 コンクリートブロック造亜鉛 メッキ鋼板葺平家建 6.60㎡ (概測)
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 東北本線「本宮」駅の北西方約3. 5km (直線距離、以下同じ) 最寄バス停「寺久根」の南西方約340m 大玉村立玉井小学校まで約850m 大玉村役場まで約750m PLANT-5大玉店まで約3km		
付 近 の 状 況	農家住宅、一般住宅のほか、農林地等が混在する住宅地域。 村役場や小学校に比較的近接するが、駅や大型の商業施設からはやや離れる。		
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	非線引都市計画区域 用途無指定 60% 200% 防火・準防火地域の指定なし 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし	
画 地 条 件	間口約23. 5m、奥行約72m、地積1, 447. 53㎡ 不整形、宅地部分はほぼ平坦・一部西側山林は西方傾斜有り 三方路 東側道路より0～0. 5m程高く接面 南側道路より0. 7m～1. 6m程高く接面 西側道路より0～1m程高く接面		
接 面 道 路 の 状 況	東側 幅員約4. 8m 舗装村道 南側 幅員約4m 舗装村道 西側 幅員約4m 舗装村道	(建築基準法42条1項1号) (建築基準法42条1項1号) (建築基準法42条1項1号)	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地所有者が本件土地の宅地部分に物件2建物を所有し、占有している。その他西側は山林となっている。 隣地は、農家住宅の敷地、農地等となっている。		
供給処理施設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり (注)	供給処理施設における「あり」とは、目的物件の接面道路に該当施設の本管又は私設管（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、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等をいう。「不明」とは、接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施設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 下水道は農業集落排水の処理区域となっている(大玉村役場産業建設部環境保全課上下水道係調べ)。 ② 北側に隣接する115番1土地上にある建物が損壊し傾いており、物件1土地の北側一部に越境している状況にある。 ③ 物件1土地の東側に物置があり、未登記附属建物1の西側には小屋が存するが、いずれも土地への固着性の程度から動産と判断し評価対象外とした。
---------	---

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)：平成6年1月6日 新築 経過年数：31年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル 天 井：合板、石膏ボード、ビニールクロス 内 壁：ビニールクロス、繊維、タイル 床：畳、フローリング等 設 備：電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1階：186.32㎡ *登記と概ね合致
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、住居として使用している。
特 記 事 項	建物内部では内壁、天井等に亀裂や剥がれ、汚れ等が見られる。 広縁に接する和室2室は引戸の開閉に支障が認められるほか、玄関 ホール西側の窓ガラスは罅が入っておりガムテープで補修されてい る。また、浴室の引戸が破損している。

区 分	未登記附属建物1
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和40年代 新築 経 過 年 数 : 50年以上と推定 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : トタン、コンクリートブロック、土壁 天 井 : クロス、表し 内 壁 : 合板、コンクリートブロック、土壁、クロス 床 : 合板、フローリング 設 備 : 電気・給排水衛生設備
床 面 積 (現 況)	1 階 : 33.12㎡ 2 階 : 33.12㎡ 計 : 66.24㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 居宅兼物置 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	やや劣る
保守管理の 状 態	劣る
建物の利用 状 況	建物所有者が、居宅兼物置として使用している。
特 記 事 項	建物内部では1・2階の内壁等に亀裂や剥がれ、汚れのほか、床の沈み等が見られなど、老朽化が著しい。

区 分	未登記附属建物2
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 昭和40年代 新築 経 過 年 数 : 50年以上と推定 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : トタン、コンクリートブロック 天 井 : 表し 内 壁 : 表し、コンクリートブロック 床 : コンクリート 設 備 : 電気設備
床 面 積 (現 況)	1 階 : 12.42㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 倉庫 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	やや劣る
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が、倉庫として使用している。
特 記 事 項	特になし

区 分	未登記附属建物3
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成初期頃 新築 経 過 年 数 : 30年以上と推定 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : トタン 天 井 : 表し 内 壁 : 合板 床 : コンクリート 設 備 : 電気設備
床 面 積 (現 況)	1 階 : 59.62㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : 倉庫 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が、倉庫として使用している。
特 記 事 項	特になし

区 分	未登記附属建物4
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 : 平成6年頃 新築 経 過 年 数 : 31年 経済的残存耐用年数 : 満了している
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : コンクリートブロック 天 井 : 表し 内 壁 : コンクリートブロック 床 : コンクリート 設 備 : なし
床 面 積 (現 況)	1 階 : 6.60㎡ *概測
現況用途等	現況用途 : ボイラー室 間 取 り : 別添間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の 状 態	普通
建物の利用 状 況	建物所有者が、ボイラー室として使用している。
特 記 事 項	上記建物が地番114番4土地(所有者:A・登記地目:雑種地)に跨って建っている。また、114番5土地(所有者:A・登記地目:山林)の一部にも跨って建っている可能性が高いと考えられる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

物件1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
1	9,390	0.55	1,447.53	0.90	6,730,000

ア 標準画地価格

上記標準画地価格は、次のとおり標準画地と目的物件に類似する標・基準地とを比較し、これに基づいて公示価格等を補修正して試算した価格と均衡が保たれていることから妥当な価格であると判断した。

地価公示 大玉-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準とした価格
 $17,500\text{円/㎡} \times 100.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 187 \approx 9,390\text{円/㎡}$

◇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：画 地 条 件：100%（方位、形状）

◇地 域 格 差：街 路 条 件：106%（幅員、系統連続性）

交通接近条件：101%（中心部）

環 境 条 件：175%（周辺の利用状態）

行政的 条 件：100%

格 差 率：187%

イ 個 別 格 差

物 件 1：街 路 条 件：100%

交通接近条件：100%

環 境 条 件：100%

画 地 条 件：55%（山林含む、地積、形状、三方路）

行政的 条 件：100%

その他の条件：100%

格 差 率：55%

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 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
主	200,000	186.32	0.02	750,000
未附1	130,000	66.24	0.02	170,000
未附2	110,000	12.42	0.02	30,000
未附3	90,000	59.62	0.03	160,000
未附4	110,000	6.60	0.03	20,000
計				1,130,000

ウ 現 価 率 :

主である建物

a 経過年数	31年
b 経済的残存耐用年数	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

未登記附属建物1

a 経過年数	50年以上
b 経済的残存耐用年数	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	70%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

未登記附属建物2

a 経過年数	50年以上
b 経済的残存耐用年数	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	60%
d 残価率	5%
e 現価率	2%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

未登記附属建物3

a 経過年数	30年以上
b 経済的残存耐用年数	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%
d 残価率	5%
e 現価率	3%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

未登記附属建物4

a 経過年数	31年
b 経済的残存耐用年数	0年
c 観察減価及び中古物件の市場性	50%
d 残価率	5%
e 現価率	3%

$$e = \left\{ d + (1 - d) \times \frac{b}{a + b} \right\} \times (1 - c)$$

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

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等 の及ぶ範囲 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	6,730,000	0.691	0.25	法定地上権	1,160,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲 : 物件1土地の宅地部分の範囲とした。

物件2建物の及ぶ範囲 利用面積1,000㎡/1,447.52㎡≒69.1%

ウ 土 地 利 用 権 等 割 合 : 土地利用権を法定地上権と判定、その割合を25%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	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	6,730,000	- 1,160,000		0.50	0.60	1,670,000
2	1,130,000	+ 1,160,000	1.00	0.50	0.60	690,000
一括価格 (合計)						2,360,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 特にない。

エ 市 場 性 修 正 : 農家集落及び周辺地域に存し、物件1土地西側は山林の用途を含み、需要が限定されること、隣接する地番115番1土地上の建物が損壊して物件1土地に越境していること、未登記附属建物4が隣接地に跨っていること等を勘案し、市場性が相当に劣ると判断されるので所要の修正を行なった。

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等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 大玉-2

所 在 : 安達郡大玉村玉井字牛房内23番1
価 格 : 17,500円/㎡
位 置 : 「本宮」駅まで道路距離で約4.5km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 198㎡
供給処理施設 : 水道、下水
接 面 街 路 : 北側5.5m村道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途無指定
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

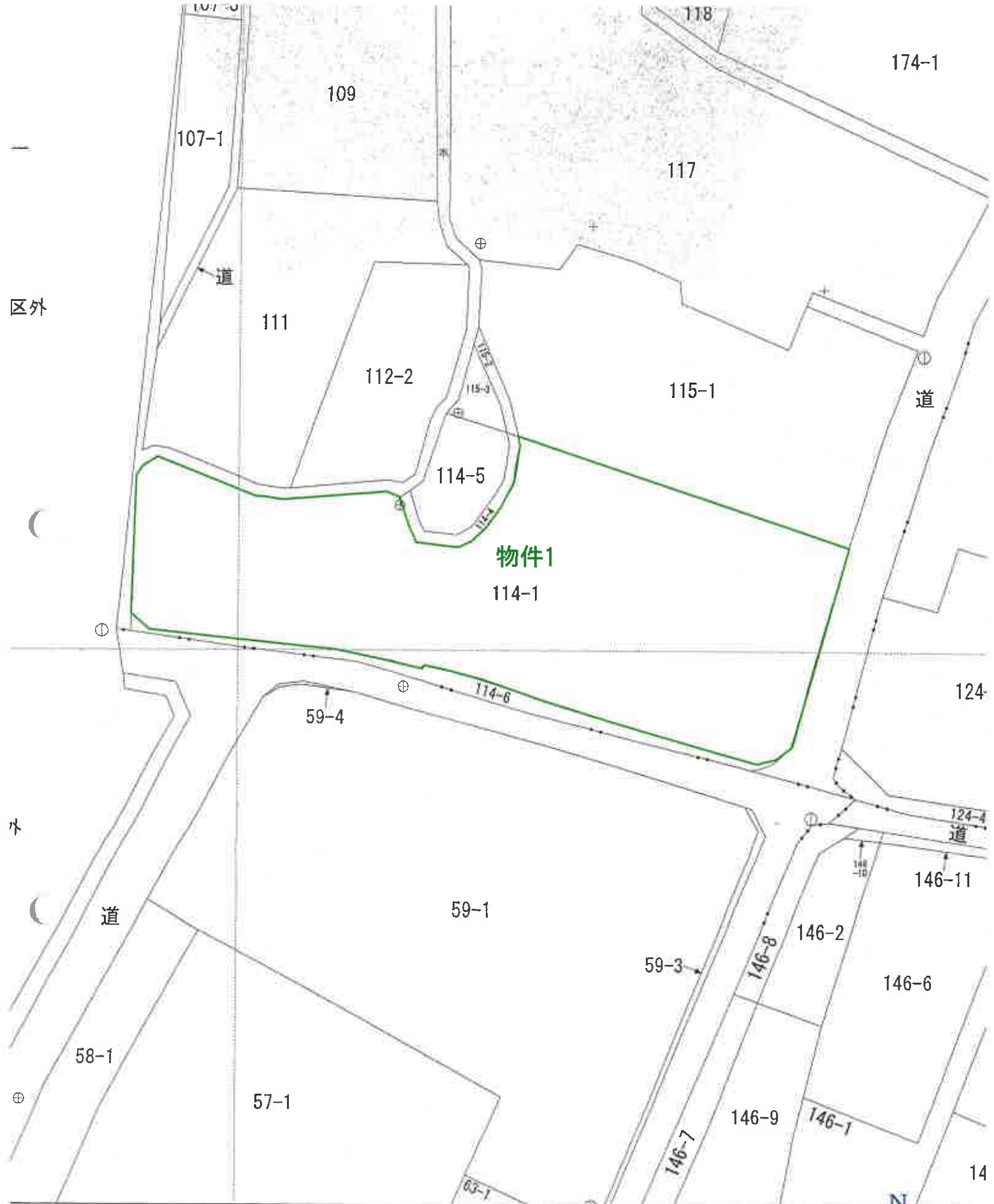
2 固定資産税課税標準額（令和6年度）

物件1 : 4,458,841円
物件2 : 4,443,777円

第7 附属資料

公 図 写
各階平面図・建物図面写
地積測量図写
建物間取図
土地建物位置関係図

以 上



N
1/500
公図写

登録年月日：平成6年1月24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。
(福島地方裁判所 一本松出張所管轄)
令和6年11月18日 東京法務局 提出場所

登記簿

16

3608040

各階平面図

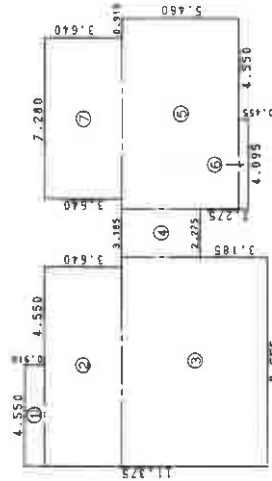
114-1

家屋番号

建物の所在 安達郡大玉村玉井字石橋114-1

建物階平面図

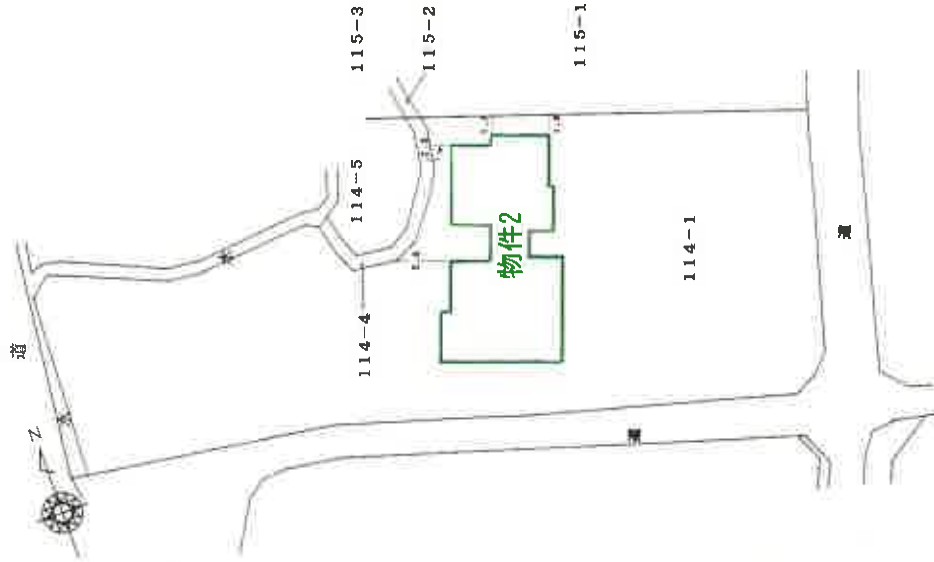
H6.1/24



求積表

①	4.550	4.550	20.8975
②	4.550	3.640	16.5620
③	8.355	3.185	26.4149
④	3.185	2.075	6.6081
⑤	4.550	3.640	16.5620
⑥	4.095	4.550	18.6323
⑦	7.240	3.640	26.3536
計			186.3225

床面積 186.32㎡



作製者

年 1月 14日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

地図整理番号：M50090

登記年月日：平成7年1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。
(福島地方方法務局(一本松出張所管轄))
令和6年11月18日 東京法務局退出事務所 登記官

2660013

境界線の種類及び座標値

境界	境界線の種類	X	座標	Y	座標
K4	新	プラスチック杭	169488.636	47255.848	
RO+3.00	新	プラスチック杭	169488.133	47253.756	
RO+17.00	新	プラスチック杭	169492.098	47240.329	
RO+19.00	新	プラスチック杭	169492.827	47238.459	
RI+7.00	新	プラスチック杭	169495.093	47230.787	
RI+9.00	新	プラスチック杭	169495.813	47228.914	
RI+17.00	新	プラスチック杭	169498.079	47221.241	
RI+19.05	新	プラスチック杭	169498.506	47219.230	
R2+19.0	新	プラスチック杭	169498.084	47219.105	
K1	新	プラスチック杭	169499.015	47215.707	
RSP-I	新	プラスチック杭	169499.650	47212.788	
K2	新	プラスチック杭	169500.148	47209.843	
REC-I	新	プラスチック杭	169500.499	47206.877	
R3+7.00	新	プラスチック杭	169501.997	47191.089	
K5	新	プラスチック杭	169503.651	47189.054	
51	新	木杭	169501.975	47189.003	
84	新	木杭	169498.785	47212.290	
83	新	木杭	169493.444	47230.731	
82	新	木杭	169487.605	47252.920	
81	新	木杭	169487.655	47254.219	
80	新	プラスチック杭	169488.255	47255.468	

既知点の名称及び座標値

既知点の名称	X	座標	Y	座標
三等三角点 下長崎	170305.510		46478.540	
四等三角点 福間	169315.104		47112.811	

基準点等座標値

点名称	基準点等の種類	X	座標	Y	座標
基-1	新 鉄 釘	169484.724	47260.714		
基-2	新 プラスチック杭	169502.774	47184.045		

○：細則第42条の4第2項に該当する境界線
●：既設の境界線
▲：新設の境界線

恒久的地物と分劃点

基準点	視準点	夾 角	距 離
基-1	基-2	0-00-00	78.77
基-1	K4	25-32-59	6.24
基-1	K5	1-32-51	74.12
基-2	基-1	0-00-00	78.77
基-2	K4	357-53-29	73.18
基-2	K5	336-49-17	5.09

境界	境界線の種類
⊕ c	コンクリート杭
○ p	プラスチック杭
◎ R	鉄 釘
○ K	木 杭

作製者

6年 10月 19日(作製)

嘱託者

縮尺

1/500

地積測量図

土地の所在

安達郡 大玉村 五井 寺石橋

番 114-6, 114-1

114-1 114-6 114-1 114-6

全 図

三等三角点 下長崎

田口

字 福間

水

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

114-6 114-1 114-2 115-1 115-2

114-5 114-4 114-3 114-2 114-1 115-1 115-2

111

112-2

登記年月日：平成7年1月10日

2660015

地積測量図

114-2-114-1

地番

安達郡 大玉村 玉井 茅石橋

土地の所在

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	底面積
7	2.15	0.28	0.6020
イ	1.72	0.51	0.8772
ウ	1.30	0.50	0.6500
エ	14.00	0.74	10.3600
オ	22.94	1.14	26.1516
カ	9.69	0.46	4.4574
キ	8.00	1.60	12.8000
ク	2.99	1.05	3.1395
ケ	10.56	1.33	14.0448
コ	12.52	0.79	9.8908
サ	2.14	0.42	0.8988
シ	19.20	1.22	23.4240
ス	6.85	0.58	3.9730
セ	3.42	0.83	2.8386
ソ	2.99	0.93	2.7807
タ	5.68	0.56	3.1808
チ	21.44	0.88	18.8672
リ	23.50	0.30	7.0500
テ	2.62	1.33	3.4846
		底面積	149.4710
		地積	74.73550
		地積	74.73 m ²

残地番	(A) 114-1		
公簿	1522.27	合計	74.73550
		残地	1447.53450
		地積	1447.53 m ²

境界	境界線の種類
中	コンクリート杭
○	プラスチック杭
◎	鉄 杭

作製者

嘱託者

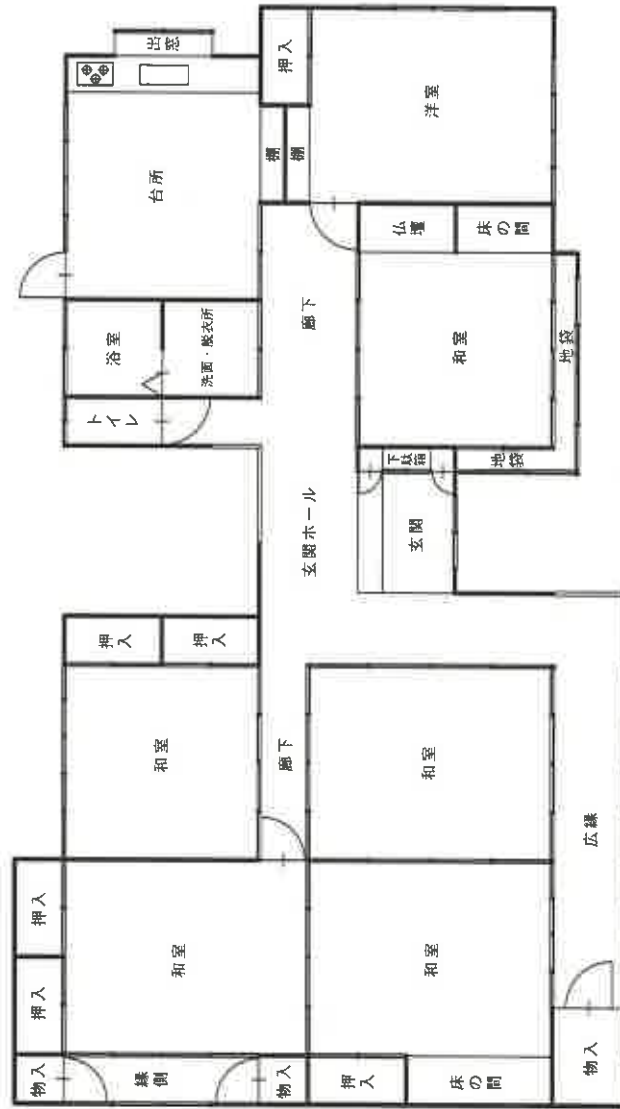
(平成 6 年 10 月 19 日作製)

縮尺 1/

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。
(福島地方裁判所二木出張所管轄)
令和 6 年 11 月 18 日 東京法務局港出張所

登記官

物件 2 主である建物

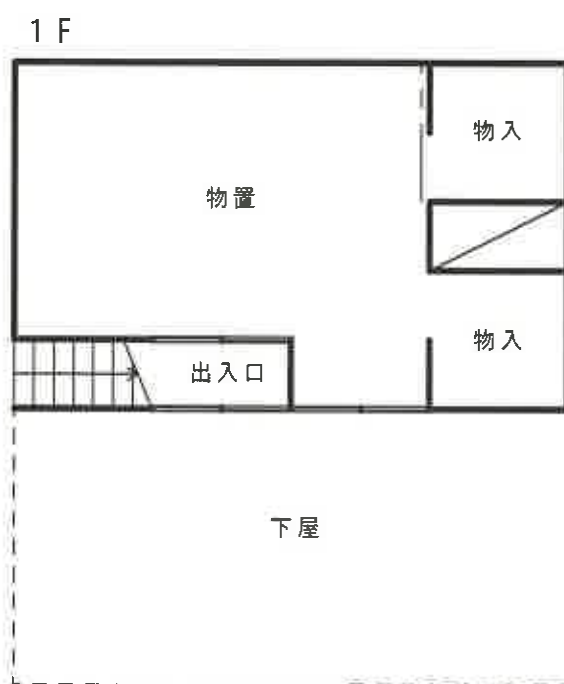


建物間取図



A3をA4に縮小

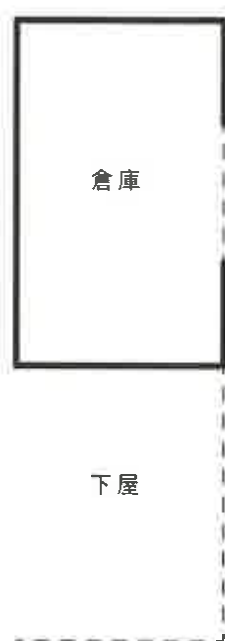
物件 2 未登記附属建物 1



建物間取図



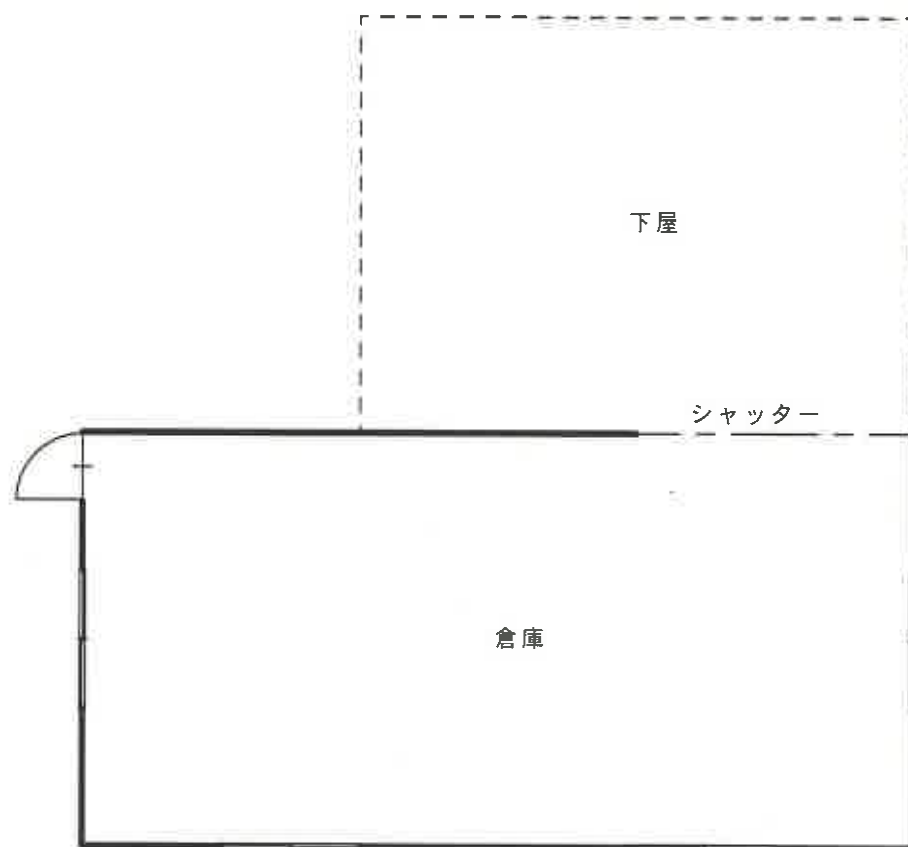
物件 2 未登記附属建物 2



建物間取図



物件 2 未登記附属建物 3



物件 2 未登記附属建物 4



建物間取図





土地建物位置関係図