

物 件 調 査 書

物件番号 0053 (一戸建) 最低売却価格(税込) 6,900,000円

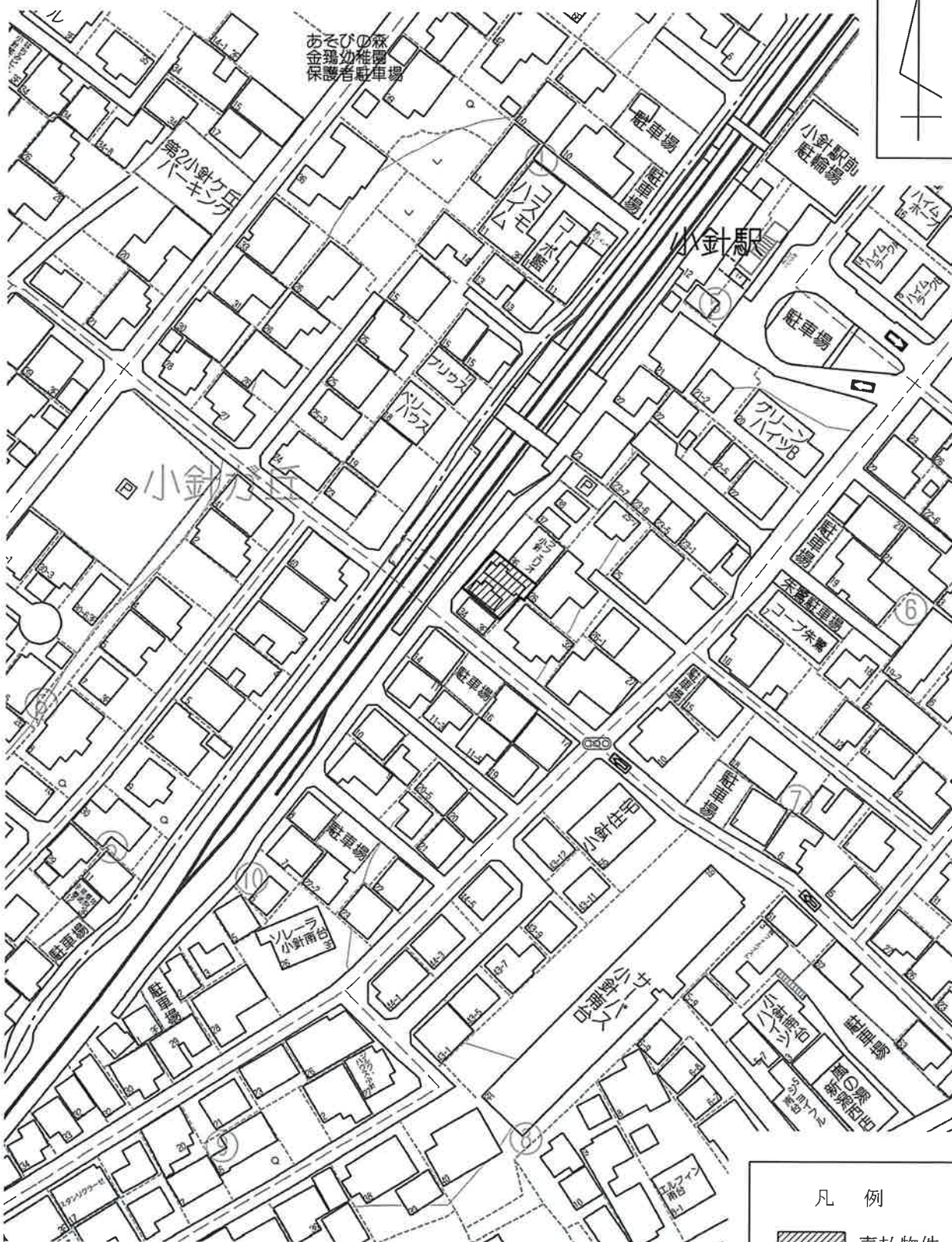
所在地	新潟県新潟市西区小針南台1578-22 外2筆					
住居表示	新潟県新潟市西区小針南台5-35					
現況地目 及び面積等	宅地	172.92㎡			工作物	—
					立木竹	—
登記記録	地番	1560-39	1578-22	1578-23		
	地目	宅地	宅地	宅地		
	数量	77.78㎡	81.96㎡	13.18㎡		
記載事項	地番					
	地目					
	数量					
接面道路 の状況	北西側 舗装私道 幅員約 4.0m (法第42条第1項第5号道路)					
法令に基づく制限	都市計画法	市街化区域				
		用途地域	第一種住居地域			
		地域・地区				
		建蔽率	60%			
		容積率	200%			(道路幅員による制限あり)
		高度制限	指定なし			
	防火指定	指定なし				
その他	建築基準法第22条(屋根) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成等工事の許可) 景観法第16条 新潟市景観条例 都市再生特別措置法第108条(立地適正化計画)					
私道の負担等に関する事項	私道負担	無	負担の内容	*別葉「補足説明事項」参照		
	道路後退	有	負担の内容	下記参考事項欄のとおり		
供給処理	供給処理施設	配管等の状況		施設整備状況	施設整備の 特別負担の有無	
	電気	接面道路配線	有	—	—	
施設の概要	公営水道	接面道路配管	有		無	
	公共下水道	接面道路配管	無	未定	未定	
	都市ガス	接面道路配管	有		無	
交通機関	鉄道等	JR越後線 小針駅の 南西方 約0.3km 徒歩4分				
公共施設	新潟市西区役所		市立小針小学校	市立小針中学校		
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・越境物の状況については「概要図」のとおりである。</li> <li>・本地の前面道路は、指定幅員4.0mの位置指定道路であるが、現況は、本地からの越境等(ブロック塀等)により4.0mを確保できていない部分が存在する。建物建築の際は、位置指定道路の復元と道路後退について、私道関係者及び新潟市と事前協議が必要である。なお、私道については、平成13年11月21日時点の地番1560-1、1578-1の所有者から「土地の無償使用承諾書」を徴している。</li> <li>・本地の前面道路は私道であり持分はないため、使用及び掘削する場合は、道路所有者の同意が必要である。</li> <li>・公共下水道は、前面道路の南西方から約15mの取付工事を行うことにより放流が可能であるが、接続する場合は、道路所有者の同意が必要である。なお、前面道路内の私設管下水道に接続及び放流についても確認が必要である。</li> <li>・本地は、立地適正化計画における都市機能誘導区域外の居住誘導区域のため、本地で一定規模以上の誘導施設の開発、建築行為を行う場合には新潟市に届出が必要である。</li> <li>・本地は、新潟市ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域(水防法に基づくもの)に該当していない。</li> <li>・ライフライン埋設状況調査の結果、本物件の汚水管及び雑排水管は、南西側隣接地を介して南西方公共下水道に接続されている。</li> <li>・本地は、北西側でJR越後線の鉄道敷地に近接しているため、建物建築の際は、JR東日本新潟支社設備部企画課線路近接協議担当と事前協議が必要である。</li> <li>・本地は、令和4年2月1日に法務局地図作成事業を実施しているため、隣接地と境界確定協議書の取り交わしを行っていない。</li> </ul>					

※ 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び法令に基づく諸条件についての調査確認を行ってください。なお、物件調書は、売買契約書の添付書類となります。

2 建物の概要			
①	所在	新潟県新潟市西区小針南台1560番地1	
	家屋番号	1560番1の1	
	種類	居宅	
	構造	木造セメント瓦ぶき2階建	
	床面積	建築面積 40.53㎡	延床面積 63.68㎡
	登記床面積	1階 40.53㎡	2階 23.15㎡
	建築時期	昭和44年9月1日建築	
②	所在	新潟県新潟市西区小針南台1578番地1	
	家屋番号	1578番1の2	
	種類	居宅	
	構造	木造セメント瓦ぶき2階建	
	床面積	建築面積 31.42㎡	延床面積 54.57㎡
登記床面積	1階 31.42㎡	2階 23.15㎡	
建築時期	昭和44年9月1日建築		
部屋数等	<p>①4DK 1階:和室(1)(6畳)、和室(2)(4.5畳)、食堂・台所(約7.4畳)、浴室、トイレ、玄関等 2階:和室(1)(6畳)、和室(2)(4.5畳)</p> <p>②3DK 1階:和室(6畳)、食堂・台所(約7.4畳)、浴室、トイレ、玄関等 2階:和室(1)(6畳)、和室(2)(4.5畳)</p> <p style="text-align: right;">(平面図のとおり)</p>		
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本地内建物については、目視及び分析によるアスベスト調査の結果、吹付け材等の飛散性アスベストの使用は確認されなかったが、非飛散性のアスベストを含有する建材の使用の可能性はある。</li> <li>・本地内建物については、建物状況調査の結果、建物の構造上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、劣化現象等が確認されている。</li> <li>・本地内建物については、耐震診断を受けていない。</li> <li>・本地内建物の建築確認済証及び検査済証については、確認されていない。なお、現況での使用又は増築、改築を行う場合は、監督官庁より是正を求められる可能性がある。</li> </ul>		
その他特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件は現状有姿による売払である。</li> <li>・ 閲覧資料の建物関係図面は抜粋であり、その他に財務事務所等で閲覧可能な資料があります。</li> <li>・ 本物件は平成13年12月以降未使用であり、目視できない部分にも相応の経年劣化が見込まれるほか、建物付属設備、機械等を使用する場合には購入者負担により点検・修理が必要である。</li> </ul> <p>※ 現地説明会を実施します。詳細は入札案内書「16. 現地説明の日時及び場所」を確認願います。</p>			

# 周 辺 図

新潟県新潟市西区小針南台1578-22外2筆



許諾番号 : Z26LC第403号 ©ZENRIN CO.,LTD

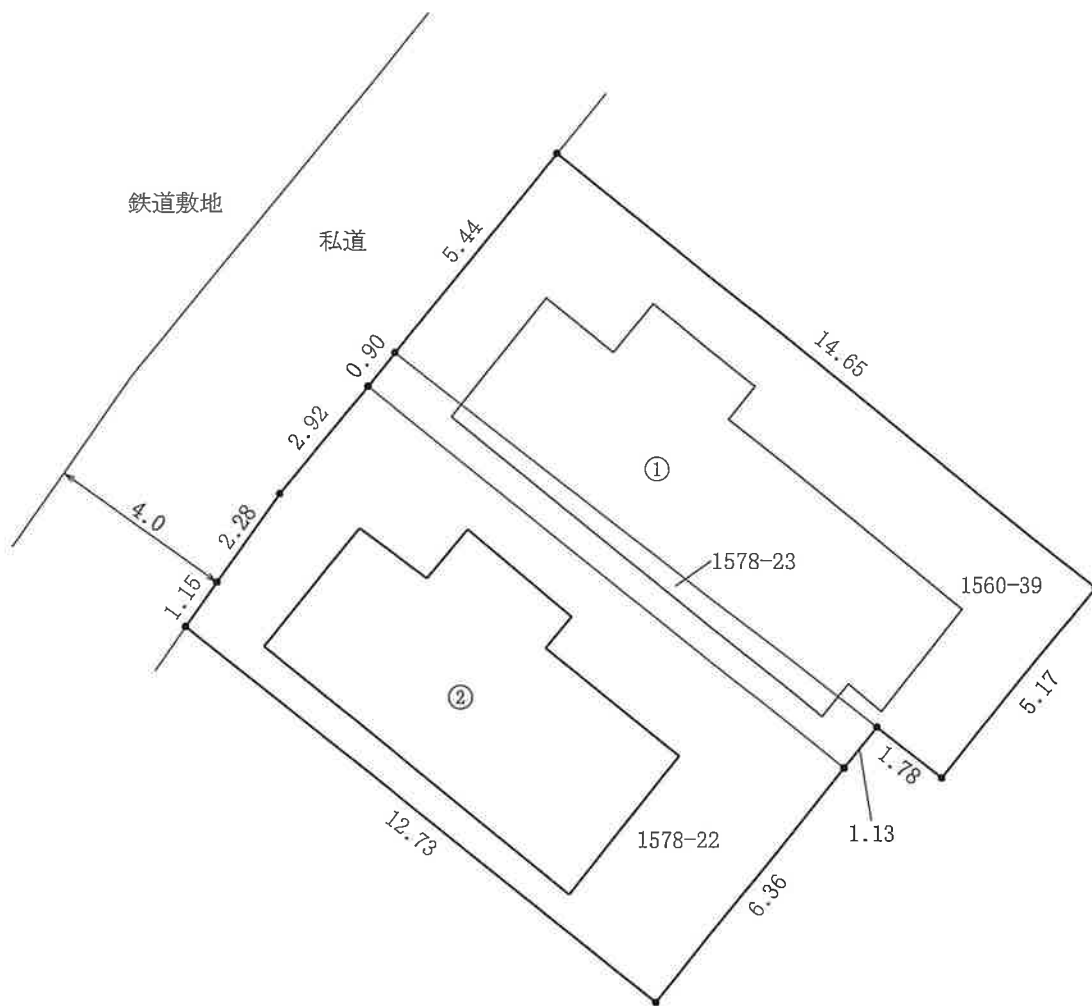
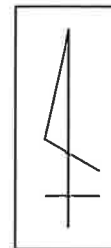
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

物件番号

0053

# 明 細 図

新潟県新潟市西区小針南台1578-22外2筆



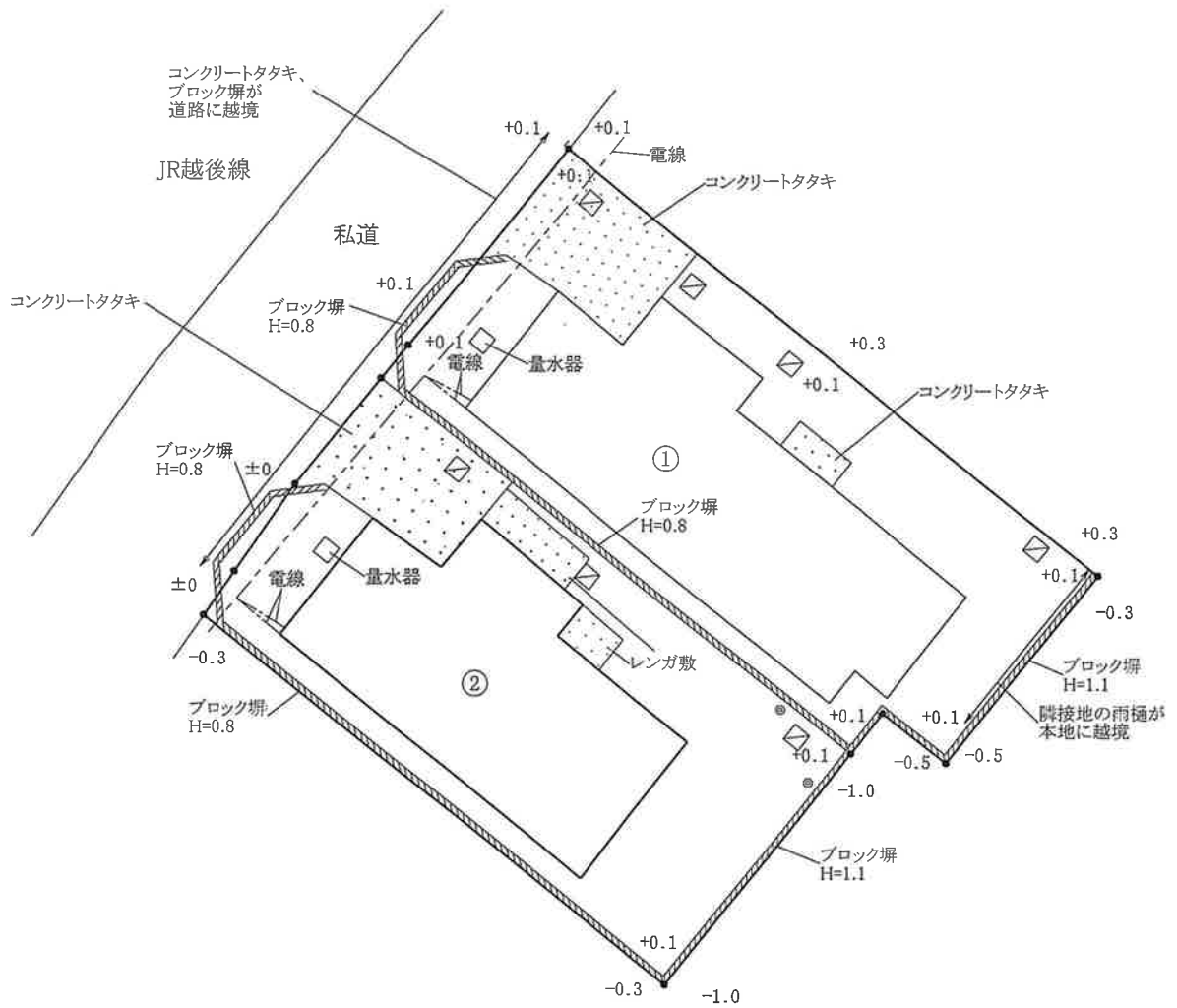
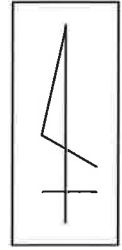
単位：メートル

物件番号

0053

# 概 要 図

新潟県新潟市西区小針南台1578-22外2筆



凡 例

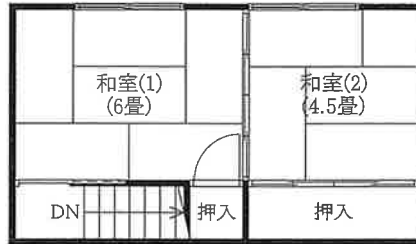
	塀(フェンス)
	舗装
	切株
	排水樹

単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

平 面 図

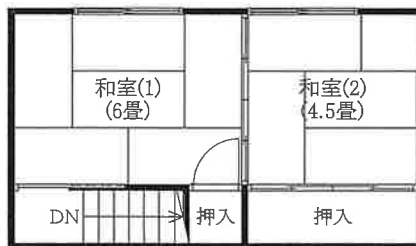
新潟県新潟市西区小針南台1578-22外2筆



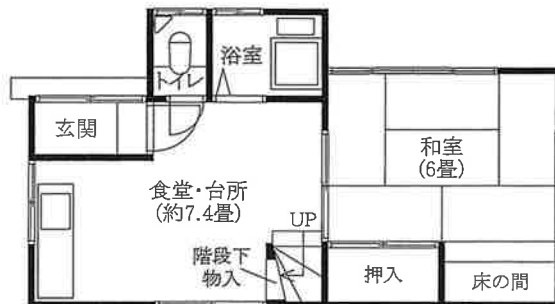
①2階



①1階



②2階



②1階

※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。