

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月 9日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

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 6年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 6年 5月14日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月20日 午前10時00分 場 所 新潟地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 3日 午前 9時30分 場 所 新潟地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月22日 午前 9時00分から 令和 6年 5月24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。
<p>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 6年 4月 9日から当庁物件明細書等閲覧場に備え置きます。</p>	





## 物件目録

- |   |    |    |                                  |
|---|----|----|----------------------------------|
| 1 | 所  | 在  | 新潟市西区鳥原字前川原                      |
|   | 地  | 番  | 2894番6                           |
|   | 地  | 目  | 宅地                               |
|   | 地  | 積  | 100.11平方メートル                     |
| 2 | 所  | 在  | 新潟市西区鳥原字前川原                      |
|   | 地  | 番  | 2894番4                           |
|   | 地  | 目  | 公衆用道路                            |
|   | 地  | 積  | 18平方メートル                         |
| 3 | 所  | 在  | 新潟市西区鳥原字前川原2894番地6               |
|   | 家屋 | 番号 | 2894番6                           |
|   | 種  | 類  | 居宅                               |
|   | 構  | 造  | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床  | 面積 | 1階 48.43平方メートル<br>2階 29.81平方メートル |



## 物件明細書

令和 5年11月13日

新潟地方裁判所民事部

裁判所書記官 近 藤 勝

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
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   | 新潟市西区鳥原字前川原                      |
|   | 地 番   | 2894番6                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.11平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市西区鳥原字前川原                      |
|   | 地 番   | 2894番4                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 18平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 新潟市西区鳥原字前川原2894番地6               |
|   | 家屋 番号 | 2894番6                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 48.43平方メートル<br>2階 29.81平方メートル |





令和5年(ヌ)第38号  
令和6年2月6日受理  
令和6年 2月29日提出

新潟地方裁判所  
執行官 西 方 清

## 補充現況調査報告書

令和6年1月1日に発生した能登半島地震及びそれ以降の余震による当該不動産への影響について、次のとおり報告する。

### 1. 不動産の表示

物件目録のとおり

### 2. 物件の状況等

#### ① 物件1の土地(宅地)について

目視で確認した範囲において、上記地震による影響は認められない。

#### ② 物件2の土地(公衆用道路)について

本土地を含む舗装道路の数か所にひび割れが認められた。

#### ③ 物件3の建物(居宅)について

ア 前回の調査時とは異なり、建物全体に明らかな傾きが認められた。

イ 所々に壁のクロスひび割れが認められた。

### 3. 関係人の陳述等

所有者の子Cの陳述

今回の地震で建物が傾いたと思う。壁のクロスひび割れも今回の地震によるものだと思う。道路ひび割れは今回の地震によるものである。駐車場のひび割れは以前からあった。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 新潟市西区鳥原字前川原                      |
|   | 地 番   | 2894番6                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.11平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市西区鳥原字前川原                      |
|   | 地 番   | 2894番4                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 18平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 新潟市西区鳥原字前川原2894番地6               |
|   | 家屋 番号 | 2894番6                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 48.43平方メートル<br>2階 29.81平方メートル |



調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年2月7日(水) 11:28-11:32	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
6年2月21日(水) : - :	当庁	Bに調査期日通知書を送付
6年2月28日(水) 13:24-13:42	受命物件所在地	Cから聴取、立入調査(C立会)、写真撮影
(特記事項) ■ 令和6年2月28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。		

(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5年(ヌ)第38号  
令和5年8月30日受理  
令和5年10月3日提出

## 現況調査報告書

新潟地方裁判所  
執行官 西 方 清 (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   | 新潟市西区鳥原字前川原                      |
|   | 地 番   | 2894番6                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 100.11平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 新潟市西区鳥原字前川原                      |
|   | 地 番   | 2894番4                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 18平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 新潟市西区鳥原字前川原2894番地6               |
|   | 家屋 番号 | 2894番6                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 48.43平方メートル<br>2階 29.81平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □ (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 上記の者が物件1の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	
建物	物件3
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異なる(□主である建物 □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	
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 保管開始日 令和 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

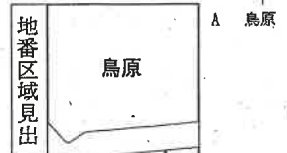
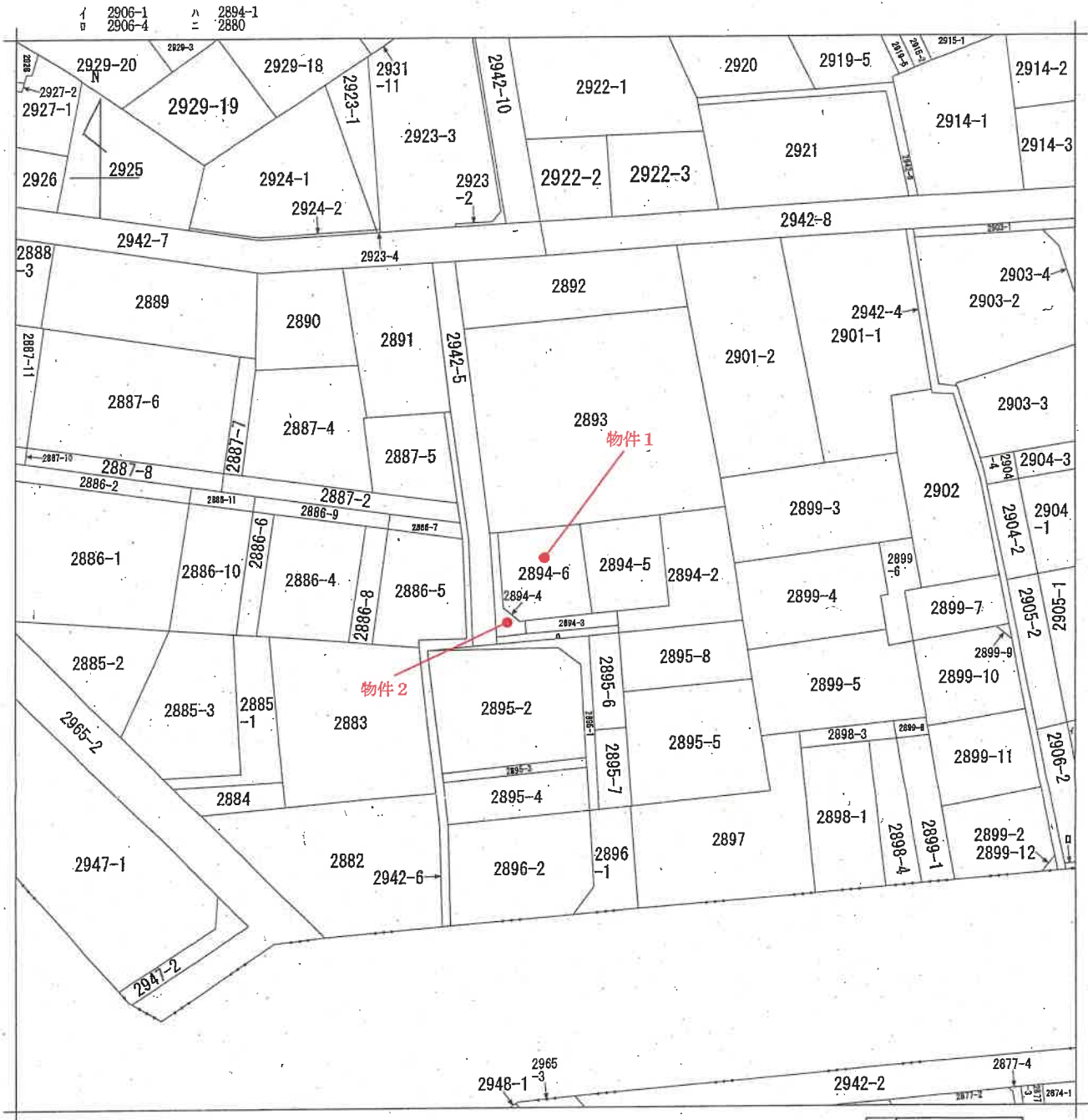
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者の子)	私はBの子である。兄のCから連絡があり、本日調査がされるということなので、鍵を開けるために来たという次第である。 現在、Bは施設に入っている。この家にはBが居住していたが、今は誰も住んでいない。たまに兄や私が着替えを取りに来たりする程度である。

(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
5年8月30日(水) :-:	当庁	新潟市役所資産税課に資料交付請求書を送付
5年8月30日(水) 13:42-13:42 16:00-16:00	新潟地方法務局	登記事項要約書、公図、地積測量図、建物図面・各階平面図の請求及び受領
5年8月30日(水) 14:58-15:05	受命物件所在地	訪問(不在)、概観調査、写真撮影、告知書投函
5年9月4日(月) :-:	当庁	Bに占有関係等照会書を送付(回答なし)
5年9月7日(木) 14:50-14:55	受命物件所在地	訪問(不在)、外観調査、写真撮影
5年9月14日(木) :-:	当庁	Bに調査期日通知書を送付
5年9月14日(木) 16:23-16:25	受命物件所在地	訪問(不在)、写真撮影
5年9月28日(木) 10:00-10:29	受命物件所在地	Aから占有関係等を聴取、立入調査(A立会)、写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和5年9月28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。</p> <p>□ 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 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(管理員) を立ち合わせ、合鍵により解錠して建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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



請求部分	所在	新潟市西区鳥原字前川原			地番	2894番6		
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和47年1月13日			備付年月日(原図)			補記事項	

新潟地方法務局備付図面写し  
 (執行官加筆)  
 A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和59年3月5日

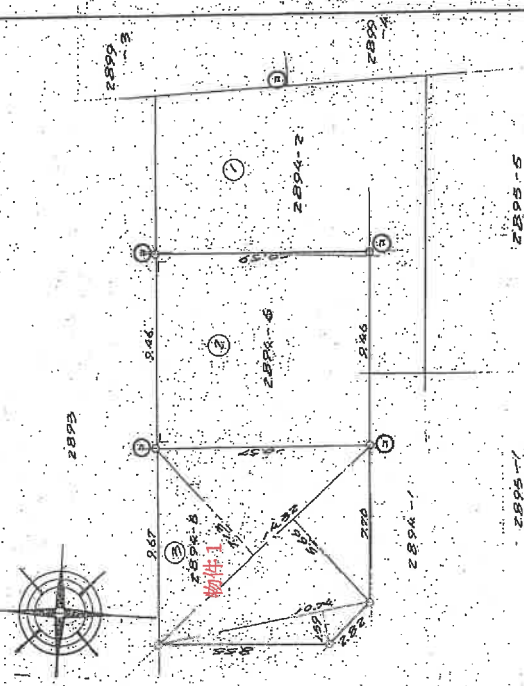
761206

前 2894-2 後 新 同一

地積測量図

地番 2894-5 2894-2  
2894-6

土地の所在 西蒲原郡黒崎町大字 鳥原 各前川原  
新潟市 平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市西区]に変更



物件1	2894-5	②	8.88	×	10.58	+	105.20	×	1000.8680
	2894-6	③	14.32	×	7.73	+	5.66	×	91.57840
			10.74	×	1.50	+		×	8.533320
計									200.1480
	2894-2	①	325.61970	-	200.2030	+	125.1870		

①石杭 ②金線標 ③コンクリート杭 ④合成樹脂杭

59. 3. 1  
(昭和) 年 月 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和 平成59年3月5日登記

新潟地方法務局備付図面写し

(移行官加筆)  
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和59年3月5日

761205

① 2894-1 後・新・同

地積測量図

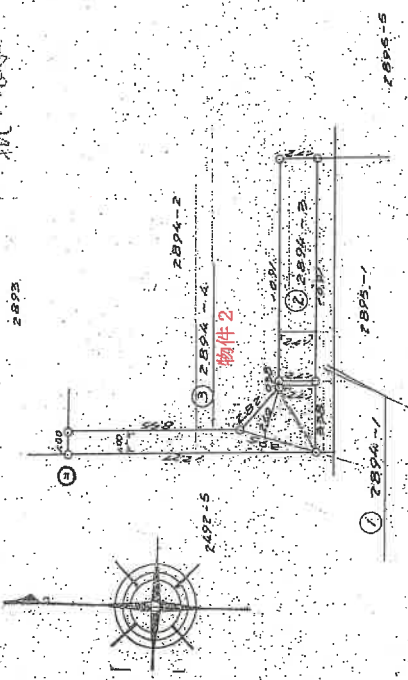
地番 2894-3 2894-1

土地の所在 西蒲原郡黒崎町大字鳥屋字前川原

新潟市 平成19年4月1日区制施行により、

1 新潟市西区1に変更 植松 隆子

2893



2894-3	②	172	4.1	70.91	+	108.71	2	1876520
2894-4	③	172	4.1	70.91	+	333.35	3	2233560
2894-5		100	4.1	42.27	+	55.15	10	40000
								1877860
						② + ③	5	2110480

①石杭 ②金属標 ③ロシクリート杭 ④合成樹脂杭

作製者	59.3.7	申請人	縮尺
	(昭和) 年 月 日(作製)		1/250

新潟県土地家屋調査士会 新橋地方事務所備付図面写し 昭和59年3月5日登記



登記年月日：昭和60年3月28日

154064

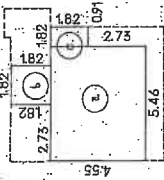
各階平面図

家屋番号 2-8-94-6

建物図面

建物の所在 新潟県新潟市西區幸町川原2-8-94-6

平成19年4月1日区制施行により、  
[新潟市西區]に変更



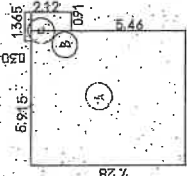
2階

2階床面積求積

- a. 5.46 X 4.55 = 24.8430
- b. 1.82 X 1.82 = 3.3124
- c. 0.91 X 1.82 = 1.6562

合計 29.8116

2階床面積 29.81㎡



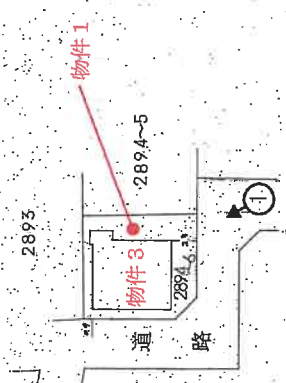
1階

1階床面積求積

- A. 6.37 X 7.28 = 46.3736
- B. 0.91 X 1.82 = 1.6562
- C. 1.565 X 0.30 = 0.4695

合計 48.4993

1階床面積 48.49㎡



印は写真撮影位置、方向

作製者

昭和60年3月27日作製

縮尺 250

申請人

縮尺 1/500

新潟地方法務局備付図面等

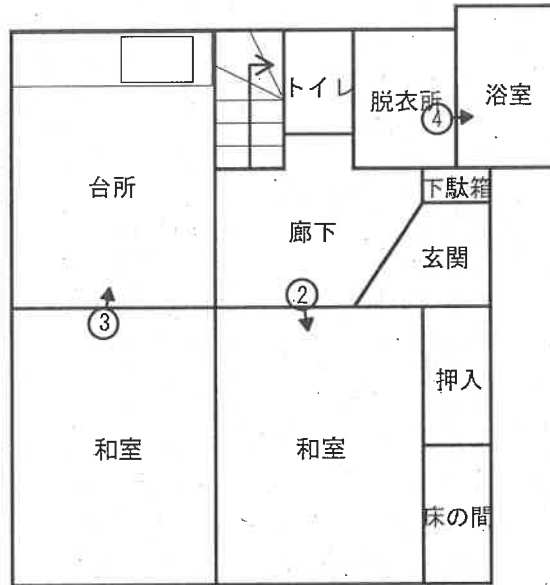
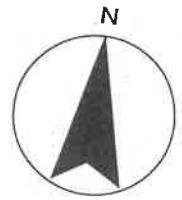
(制行官加筆)

A3版をA4版に縮小

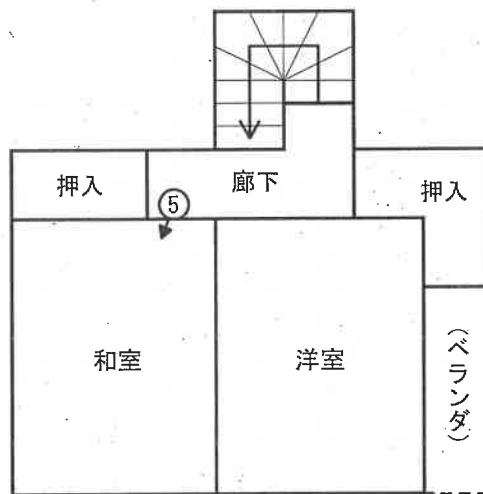
新潟県土地家屋調査士会

昭和60年3月28日登記

間取図 (概略) S ≒ 1 / 100



1階



2階

○➔ 印は写真撮影位置、方向

執行官作成

写真1



写真2



写真3





写真4



写真5

令和5年 (又) 第 38 号  
令和6年2月28日 現地調査  
令和6年2月29日 評 価

新潟地方裁判所 御中

## 補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

浅 妻 信

## 第1 評価額

一括価格			
		金	2,260,000 円
物件番号	内訳価格		
1(土地)	金	930,000	円
2(土地)	金	10,000	円
3(建物)	金	1,320,000	円

- 1 一括価格は、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3の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷地利用権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(売主の協力を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)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 物件に関する情報の内容は、民事執行法58条第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
1	所在地積	新潟市西区鳥原字前川原 2894番6 宅地 100.11㎡	同左
2	所在地積	新潟市西区鳥原字前川原 2894番4 公衆用道路 18㎡	同左
3	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	新潟市西区鳥原字前川原2894番地6 2894番6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 48.43㎡ 2階 29.81㎡	同左
特記事項			
特になし			

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1. 対象土地の概況及び利用状況等(物件1、2)

位置・交通	JR越後線「寺尾」駅の南東方約5.5km(道路距離) 新潟交通バス「信濃川大橋西詰」停留所の西方約620m(道路距離)に位置する(別途位置図参照)。	
付近の状況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ、旧黒埼町内の既成住宅地である。周辺にミニ開発による分譲地もみられるが、今後も現状のまま推移していく地域と予測する。令和6年1月1日に発生した能登半島地震及びそれ以降の余震の影響で、家屋が傾くなど、液状化による被害を受けた地域である。	
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 防火地域 その他規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 100% なし 特になし
画地条件(規模・形状等)	物件1は南側、西側で私道と接する。南側間口約10m、奥行約10m、ほぼ正方形の画地である。地勢について、敷地内は平坦で、隣接地及び接面道に対してもほぼ等高に接する。	
接面道路	南側幅員約4.0m舗装私道(位置指定道路) 西側幅員約4.0m舗装私道(位置指定道路) 建築基準法第42条第1項5号道路	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1の土地は物件3の建物の敷地として利用されており、物件2は物件1に接し、評価対象外の複数の筆と一団を成し、公衆用道路(位置指定道路)として使用されている。 なお、隣地との境界についてはほぼ明確である。	
供給処理施設	上水道 あり(引込済) ガス配管 あり(引込済) 下水道 あり(引込可)	
特記事項	物件1については、目視の範囲においては上記地震による影響は認められないが、物件2について、本件土地を含む舗装道路の敷力所にひび割れが認められた。  下水道について、敷地内に枡は設置されているが、建物内には引き込まれていない。  位置指定道路について 指定年月日:昭和58年12月23日 指定番号14 幅員4.0m(一部道路は5mであるが、対象不動産の接面部分は4m)	



## 2. 建物の概況及び利用状況等(物件3)

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	昭和 60 年 3 月 1 日新築
	経過年数	約 39 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
主たる仕様	構造	木造
	屋根	瓦葺
	外壁	サイディング他
	内壁	土壁、合板壁ほか
	天井	合板敷木板ほか
	床	畳ほか
	設備 その他	電気、給排水衛生(トイレ) 特になし
床面積(実測)	1階	48.43㎡
	2階	29.81㎡
	合計	78.24㎡
現況用途等	階層	2階建
	現況用途	居宅
	間取り	4K(附属資料建物間取図参照)
品等	使用資材・施工の程度ともに同種の建物と比較してやや劣る。	
保守管理の状態	地震による影響で、建物全体に明らかな傾きが認められるほか、外壁、内壁等にひび割れが認められる。そのほか、築39年を超え、積極的な保守管理がなされていないため、老朽化が認められる。したがって、維持管理状態はやや劣ると判定した。	
建物の 利用状況	所有者が居宅として使用している。	
特記事項	特になし。	

## 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/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分率 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	45,900	1.04	100.11	0.80	1.00	3,820,000

#### ア 標準画地価格

近隣及び周辺の取引事例等と比較し、公示価格(又は新潟県地価調査標準価格)から規準し、地価水準及びその動向を勘案して上記のとおり査定した。

○地価公示 新潟西-2 を規準した価格

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準した標準価格} \\ 53,600 \text{ 円/㎡} & \times 99.0 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 115.5 & \doteq 45,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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。地震による影響等を考慮して査定した。

◇標準化補正 : 標準的画地で補正不要

◇地域格差 : 幅員 5%  
: 居住の快適性 10%  
(相乗積) 15.5%

イ 個別格差 : 南西角地+4

ウ 地 積 : 公簿面積を採用

エ 建付減価 : 地上に建物等があることによる、更地と比較した場合の土地の減価率である。  
地震の影響により、建物に傾きが見られる点等を考慮して査定した。

#### (2) 物件2

物件2の土地は、公衆用道路として通行の用に供されており、このような土地は、宅地に随伴して取引され、価格は宅地価格に化体していることが通例である。

したがって、物件2の土地については、備忘的に1筆10,000円として評価計上した。

### (3) 建物価格（物件3）

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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めるが、対象不動産については、老朽化も相当進行しており、経済的残存耐用年数は尽きていると判定される場所である。これらに加え、地震の影響等を総合的に判断し、単価と総額の関係等から、建物全体としての現存価値率を3%と査定した。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	150,000	78.24	0.03	1.00	350,000

## 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、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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,820,000	0.55	法定地上権	2,100,000

#### イ 土地利用権等割合

地域の標準的な借地権割合を参考に、地上権であることを考慮して査定した。

②内訳価格および一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価率 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,820,000	-2,100,000	1.00	0.90	0.60	930,000
2	10,000	—	1.00	1.00	0.60	10,000
3	350,000	+2,100,000	1.00	0.90	0.60	1,320,000
一括価格(合計)						2,260,000

ウ 占有減価率 : 必要なし

エ 市場性修正 : 地震の影響による市場性減価-10%

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による修正率-40%

## 第6 参考価格資料

地価公示標準地 [ 新潟西-2 ]

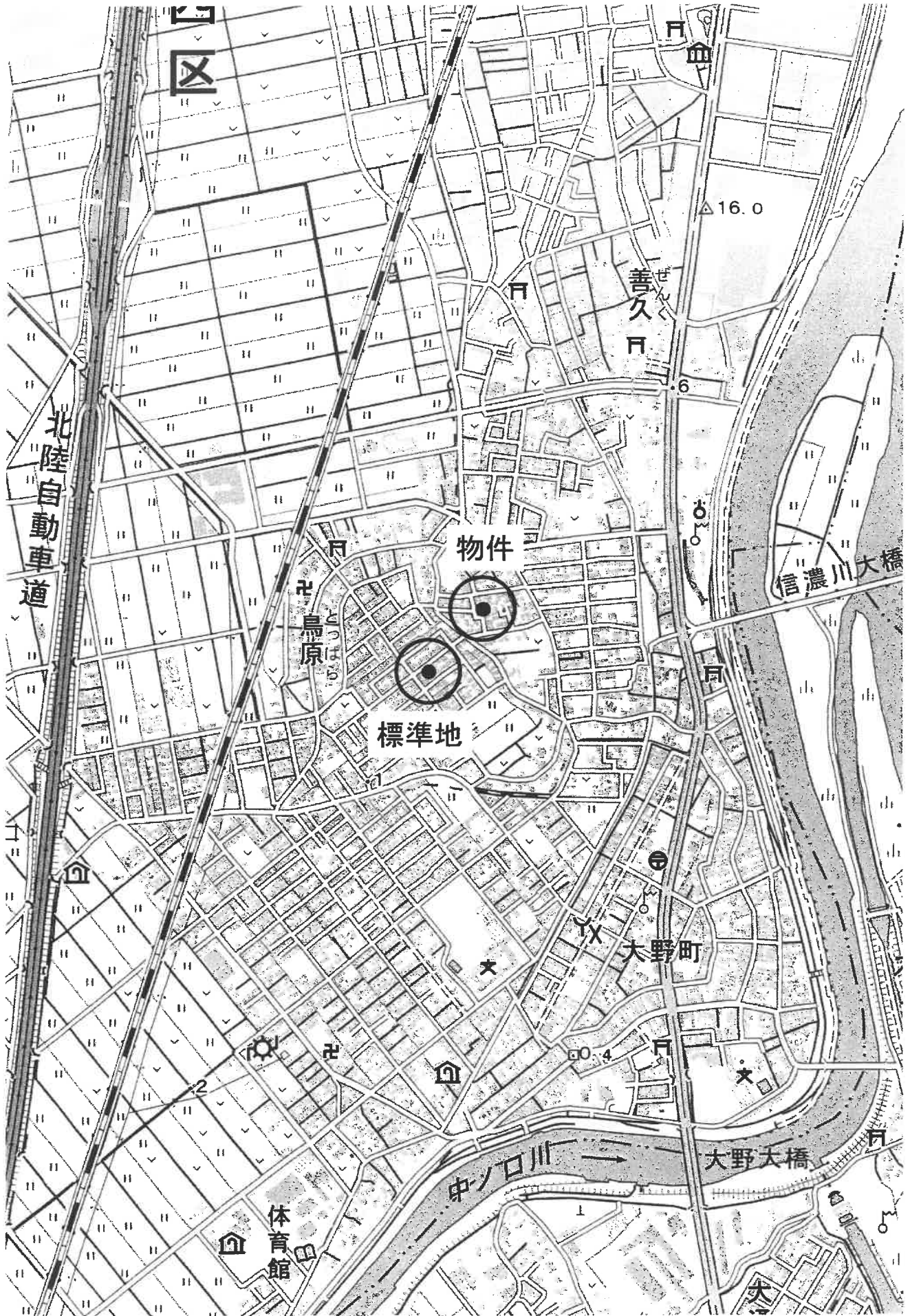
所 在	: 西区鳥原字大明2599番4
価 格	: 53,600円/㎡
位 置	: JR「小針」駅まで道路距離5.3kmに位置する。
価 格 時 点	: 令和5年1月1日
地 積	: 252㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接 面 街 路	: 北西幅員約6.0m舗装市道
用 途 指 定 等	: 市街化区域 : 第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
地 域 の 概 要	: 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料の表示

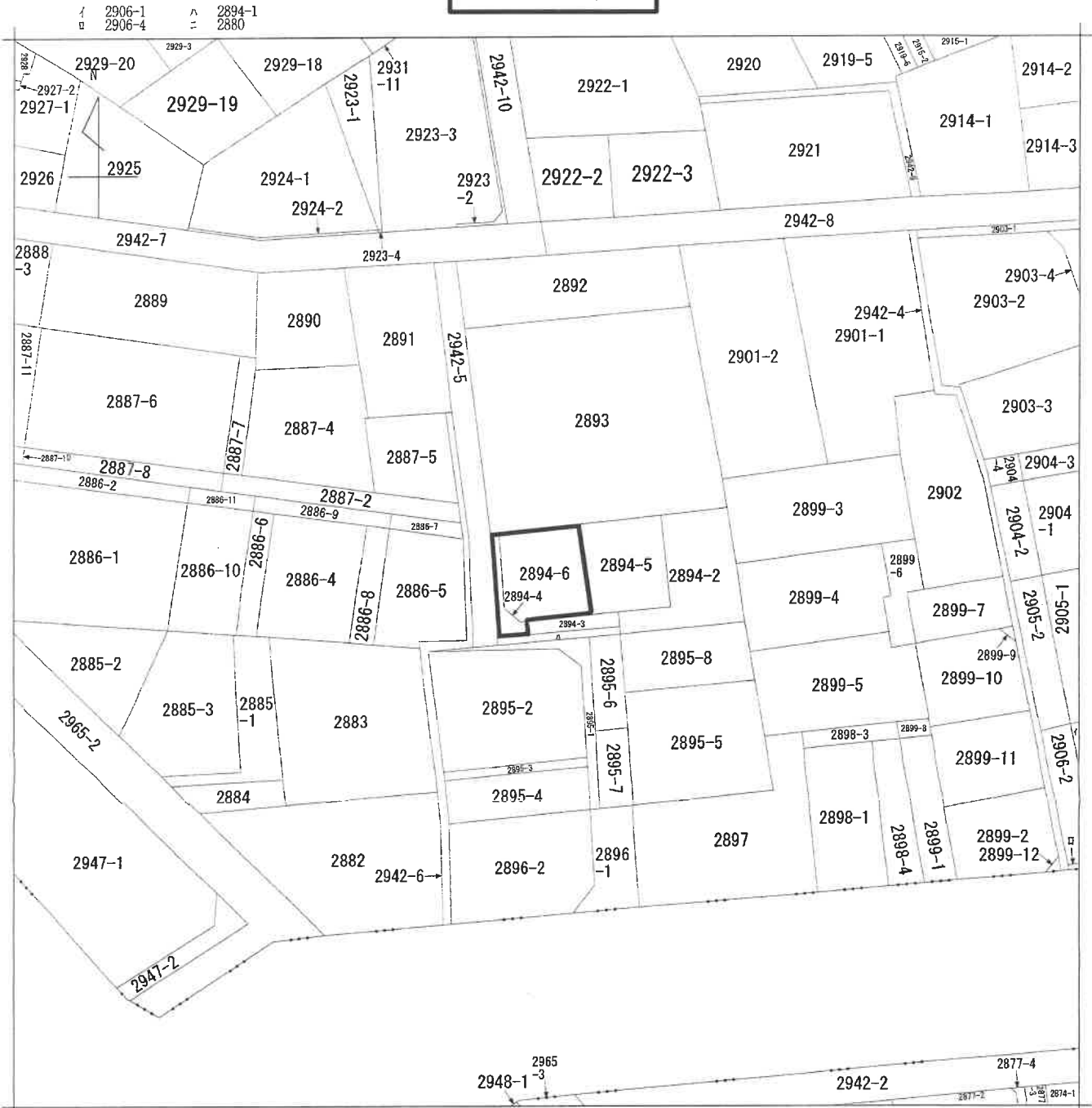
- ① 位置図
- ② 公図写
- ③ 地積測量図
- ④ 建物図面
- ⑤ 建物間取図

# 位置図

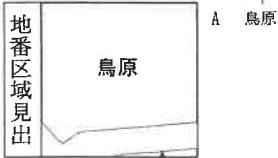
S=1:10,000



# 公図（写）



(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	所在	新潟市西区鳥原字前川原			地番	2894番6			
出縮	力尺	1/500	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和47年1月13日			備付年月日(原図)			補記事項		

※原図を70%に縮小





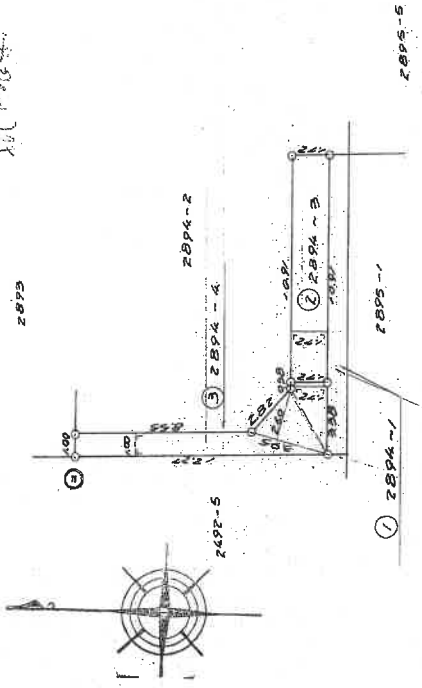
761205

前 2894-1 後・新 同一

地積測量図

地番 2894-3 2894-4

土地の所在 西蒲原郡黒崎町大字 鳥居字前川倉、  
新潟市 平成19年4月1日区制施行により、  
新潟市西区に變更 地積測量図



2894-3	②	172 × (10.91 + 10.91) ÷ 2	1876.520
2894-4	③	172 × 6.38 + 3.25 × 5.13500	1123.360
		170 × (12.27 + 8.55) ÷ 2	10.4000
計			3754.880
2894-1	①	54.000	54.000
			② + ③
			3754.880 = 16.45620

④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭

作製者	申請人	縮尺
		1/250

新潟県土地家屋調査士会  
昭和59年3月5日登記

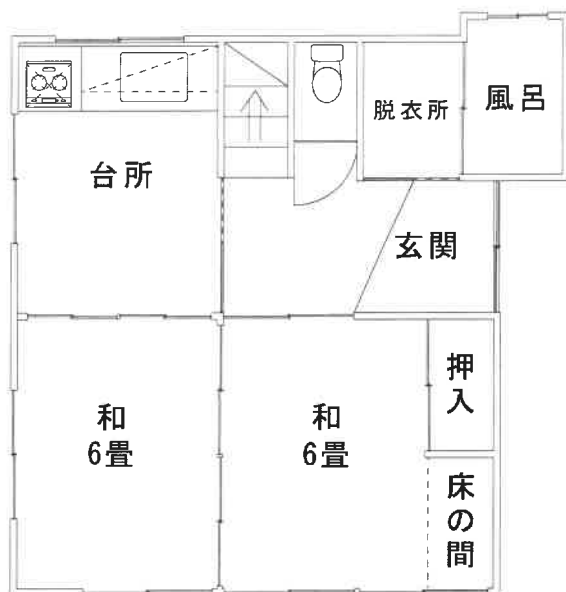
※原図を70%に縮小



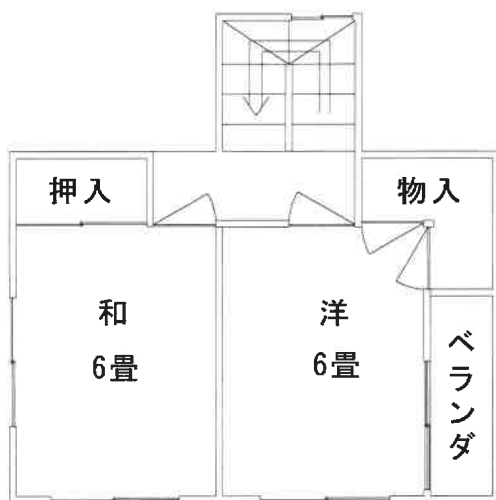
# 建物間取図



1階



2階



1階	48.43m <sup>2</sup>
2階	29.81m <sup>2</sup>
計	78.24m <sup>2</sup>
縮尺	1/100
評価人作成	