

物件番号	1
------	---

物 件 調 査 書

令和6（2024）年3月作成

所在地	宇都宮市下川俣町字兵庫内92番5			最低売却価格	60,490,000円	
地積	2,834.56㎡	地目	宅地	形状	不整形	
建 物	①共同住宅（北側）：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建			延床面積	① 650.94 ㎡（公簿）	
	②物置（北側）：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建				② 64.59 ㎡（公簿）	
	③ポンプ室（北側）：鉄骨造陸屋根平家建				③ 7.59 ㎡（公簿）	
	④共同住宅（南側）：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建				④ 672.23 ㎡（設計図書）	
	⑤物置（南側）：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建				⑤ 64.75 ㎡（設計図書）	
	⑥ポンプ室（南側）：鉄骨造陸屋根平家建				⑥ 7.59 ㎡（設計図書）	
道路幅員及び 界面状況	北東側：幅員約5m舗装市道（No.3154、建築基準法第42条第1項第1号道路） 北西側：幅員約5m舗装市道（No.3154、建築基準法第42条第1項第1号道路） 南西側：幅員約5m舗装市道（No.3154、建築基準法第42条第1項第1号道路）					
法令等に基づく 制限	都市計画区域	市街化区域				
	用途地域	第1種住居地域	特別用途地区	無		
	建ぺい率	60%（指定）、70%（基準）		容積率	200%（指定）、200%（基準）	
	高度地区	無		防火地域	無	
	日影規制	（二）5時間、3時間		その他の規制	無	
私道の負担等		負担の有無	無	負担等の内容		
供給施設 状況	電気	有	東京電力エナジーパートナー（株） カスタマーセンター		0120-995-001	
	上水道	有	宇都宮市上下水道局お客様受付センター		028-633-1300	
	下水道	有	宇都宮市上下水道局お客様受付センター		028-633-1300	
	都市ガス	無	東京ガス（株）本管理設状況確認センター		03-5322-8910	
交通機関	JR東北本線（宇都宮線）「宇都宮駅」の北方約4.3km					
公共施設	豊郷南小学校	約 1.6 km	御幸ヶ原郵便局	約 1.2 km		
	豊郷中学校	約 2.3 km	足利銀行宇都宮北出張所	約 0.3 km		
	豊郷地区市民センター	約 1.6 km	御幸公園	約 2.2 km		
	済生会宇都宮病院	約 2.7 km	宇都宮市消防局東消防署	約 3.9 km		
近隣の状況	空地が残るなか、低層の戸建住宅、アパート等が存する住宅地域					

<p>特記事項</p>	<p>○対象物件は、令和3年度まで県警察本部の職員住宅として利用されていた財産であり、土地・建物・工作物等を含む現況での売却となる。</p> <p>○同一の敷地内に共同住宅、物置、ポンプ室、自転車置場等が2棟ずつ存在する。</p> <p>○北側の共同住宅等は登記されているが、南側の共同住宅等は登記されていない。</p> <p>○建物の主な利用状況等は以下のとおり。</p> <p>【共同住宅（北側）】築38年（昭和61年2月15日新築）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁改修工事（塗装）（平成18年9月20日） ・屋上改修工事（屋上防水）（平成25年2月1日） ・受水槽定水位弁修繕（令和3年5月18日） ・令和4年3月まで職員住宅として利用され、以降は未利用となっている。 <p>【共同住宅（南側）】築39年（昭和60年3月20日新築）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高架水槽等修繕（令和2年6月3日、令和3年2月18日） ・令和4年3月まで職員住宅として利用され、以降は未利用となっている。 <p>○敷地内南西部の一部は、幅員約6.0m未舗装私道（位置指定道路・建築基準法第42条第1項第5号道路）となっており、共同住宅（北側）の建築確認時の接面道路となっている（P10 配置図参照）。建物建築当初に必要な道路であったが、現在は周辺に設けられた道路（主に北東側道路）を利用できるため、当該部分については敷地の一部として利用されている。</p> <p>○建物の附属設備（電気、水道、ガス等）についての稼働確認は行っていない。</p> <p>○建物については、経年変化及び使用に伴う性能低下、損傷等があるが、現況での引渡しとなる。</p> <p>○供給処理施設の状況は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南西側道路に本管があり、市営上水道（PP50mm）がある。上水道は本管と接続し（メーター各40mm）、受水槽により利用している。 ・公共下水道は北東側、北西側、南西側の道路にあり本管への接続が可能である。 <p>○東京電力パワーグリッド（株）の電柱が設置されており、敷地の一部を貸し付けている。</p> <p>○敷地内に植生していた立木の切り株が複数存在するが、現況での引渡しとなる。</p> <p>○物件は利根川水系御用川洪水浸水想定区域内（想定最大規模0.0～0.5m）に位置する。</p> <p>○埋設物調査は実施していないため、埋設物（工作物の基礎、ガラ、採石、切り株等）が存在している可能性がある。</p> <p>○土壌汚染等に関する専門的な調査は実施していない。</p> <p>○アスベストの使用について、調査は実施していない。</p> <p>○対象物件に係る地盤調査の実施の有無は不明である。</p> <p>○物件調書は、物件の概要を把握するための資料に過ぎないため、必ず購入希望者自身において、現地及び諸規制についての確認を行うこと。</p> <p>○物件調書と現状が異なる場合には、現状を優先する。</p> <p>○対象物件は現状有姿での一括売却であり、引渡し後の一切の費用は購入者の負担とする。</p> <p>○購入後、新たに建物を建築する場合や開発行為を行う場合などは、購入者において各関係機関に必要な手続等の確認を行うこと。</p>
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

案内図



拡大図



表題部 (土地の表示)		調製	平成9年2月20日	不動産番号	0600000573922
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	宇都宮市下川俣町兵庫内			余白	
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
92番5	山林	1240		92番1から分筆 〔昭和59年6月1日〕	
余白	宅地	1240	53	②③昭和59年8月2日地目変更 〔昭和59年8月2日〕	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成9年2月20日	
余白	余白	2838	02	③87番3、91番3、92番2、93番4、93番6を合筆 〔令和5年12月11日〕	
余白	余白	2834	56	③錯誤 〔令和5年12月11日〕	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和59年8月2日 第448号	原因 昭和59年8月1日売買 所有者 栃木県 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成9年2月20日
2	合併による所有権登記	令和5年12月8日 第47360号	所有者 栃木県



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和6年4月9日
宇都宮地方務局

登記官

中山 要次郎

* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。整理番号 D6-99-1-6 (1/7)



登記年月日：令和5年12月11日

令和6年4月9日
宇都宮地方務局
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。

登記官

中山要次郎



地番	92-5	地積測量図
土地の所在	宇都宮市下川俣町字兵庫内	

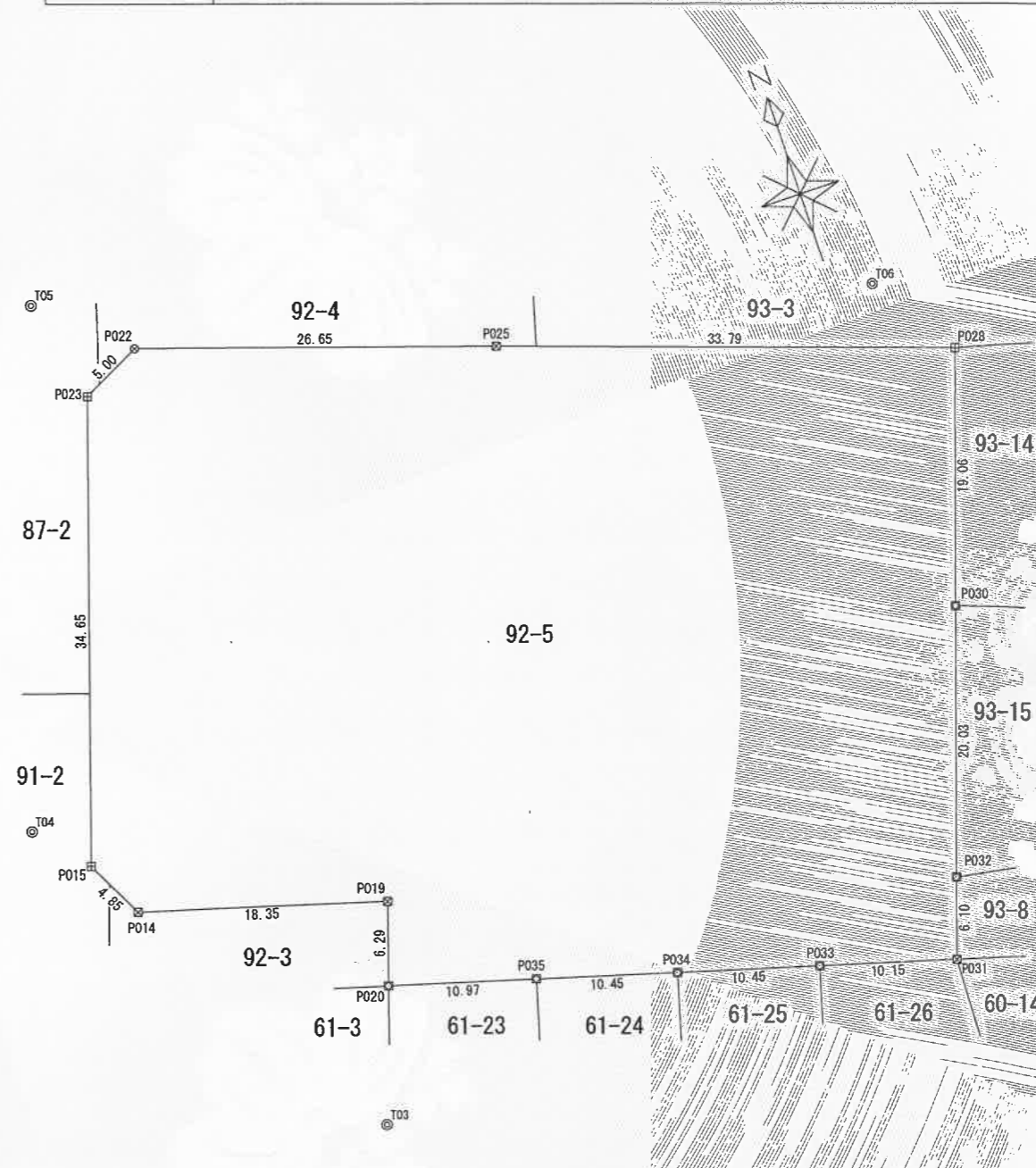


基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
6A070	65581.455	7109.704	街区基準点
6A071	65583.745	7177.014	街区基準点
6A072	65551.942	7307.322	街区基準点
T01	65571.883	7224.393	任意基準点
T02	65610.117	7234.055	任意基準点
T03	65625.999	7202.429	任意基準点
T04	65654.992	7184.804	任意基準点
T05	65691.707	7197.335	任意基準点
T06	65673.339	7256.653	任意基準点
T07	65659.062	7308.222	任意基準点
T08	65605.180	7310.016	任意基準点
TA1	65680.962	7233.982	任意補助点
TA2	65630.591	7245.124	任意補助点

求積表

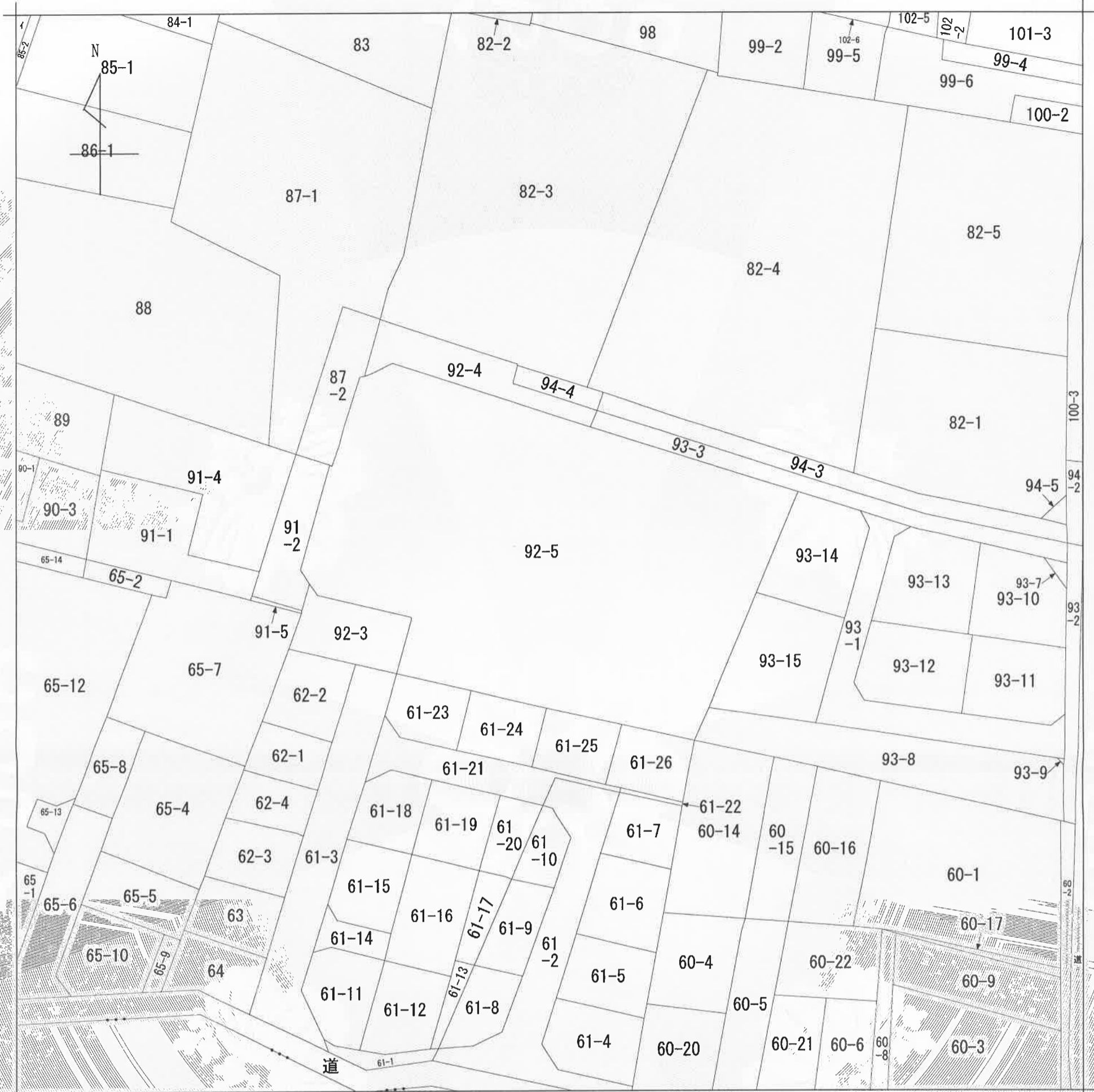
地番	92-5			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
P022	65686.243	7203.539	-29.775	-1955807.885325
P023	65684.006	7199.066	-15.466	-1015868.836796
P015	65651.138	7188.073	-8.810	-578386.525780
P014	65646.802	7190.256	19.809	1300397.500818
P019	65641.684	7207.882	15.637	1026439.012708
P020	65635.715	7205.893	8.563	562038.627545
P035	65632.695	7216.445	20.603	1352230.415085
P034	65629.819	7226.496	20.102	1319290.621538
P033	65626.943	7236.547	19.813	1300266.621659
P031	65624.150	7246.309	11.712	768590.044800
P032	65629.936	7248.259	8.379	549913.233744
P030	65648.910	7254.688	12.570	825206.798700
P028	65666.956	7260.829	-25.847	-1697293.811732
P025	65677.866	7228.841	-57.290	-3762684.943140
合計				-5669.126176
合計面積				2834.5630880
地積				2834.56 m ²



測量年月日	令和5年11月14日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX系

境界点	境界標の種類
田	コンクリート杭
区	プラスチック杭
金	金属標
⊗	金属標
⊙	計算点

作成者	宇都宮市築瀬町1785番地13 土地家屋調査士 小町 澄男 (令和5年11月27日作成)	申請人	栃木県知事 福田 富一	縮尺	1/500
-----	----------------------------------------------------	-----	-------------	----	-------



(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
下川俣町

請求部	所在	宇都宮市下川俣町字兵庫内				地番	92番5	
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日		備付年月日(原図)		補事項				

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4月9日
宇都宮地方法務局

登記官

中山要次郎



請求番号：55-1
(1/1)

表題部 (主である建物の表示)		調製	平成9年2月20日	不動産番号	0600000577036
所在図番号	余白				
所在	宇都宮市下川俣町字兵庫内 92番地5、92番地2、93番地6			余白	
家屋番号	92番5			余白	
①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付【登記の日付】	
共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建	1階	202	90	昭和61年2月15日新築
		2階	204	02	
		3階	204	02	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成9年2月20日	
余白	余白	1階	202	90	③錯誤 【平成12年7月18日】
		2階	224	02	
		3階	224	02	

表題部 (附属建物の表示)						
符号	①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付【登記の日付】	
1	物置	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	64		59	余白
2	ポンプ室	鉄骨造陸屋根平家建	7		29	余白

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和61年5月21日 第3009号	所有者 東京都千代田区紀尾井町3番29号 警察共済組合 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成9年2月20日
2	所有権移転	平成12年8月7日 第30934号	原因 平成12年4月1日譲与 所有者 栃木県



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和6年4月9日
宇都宮地方法務局

登記官

中山 要次郎

* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D69917 (1/1)



公用

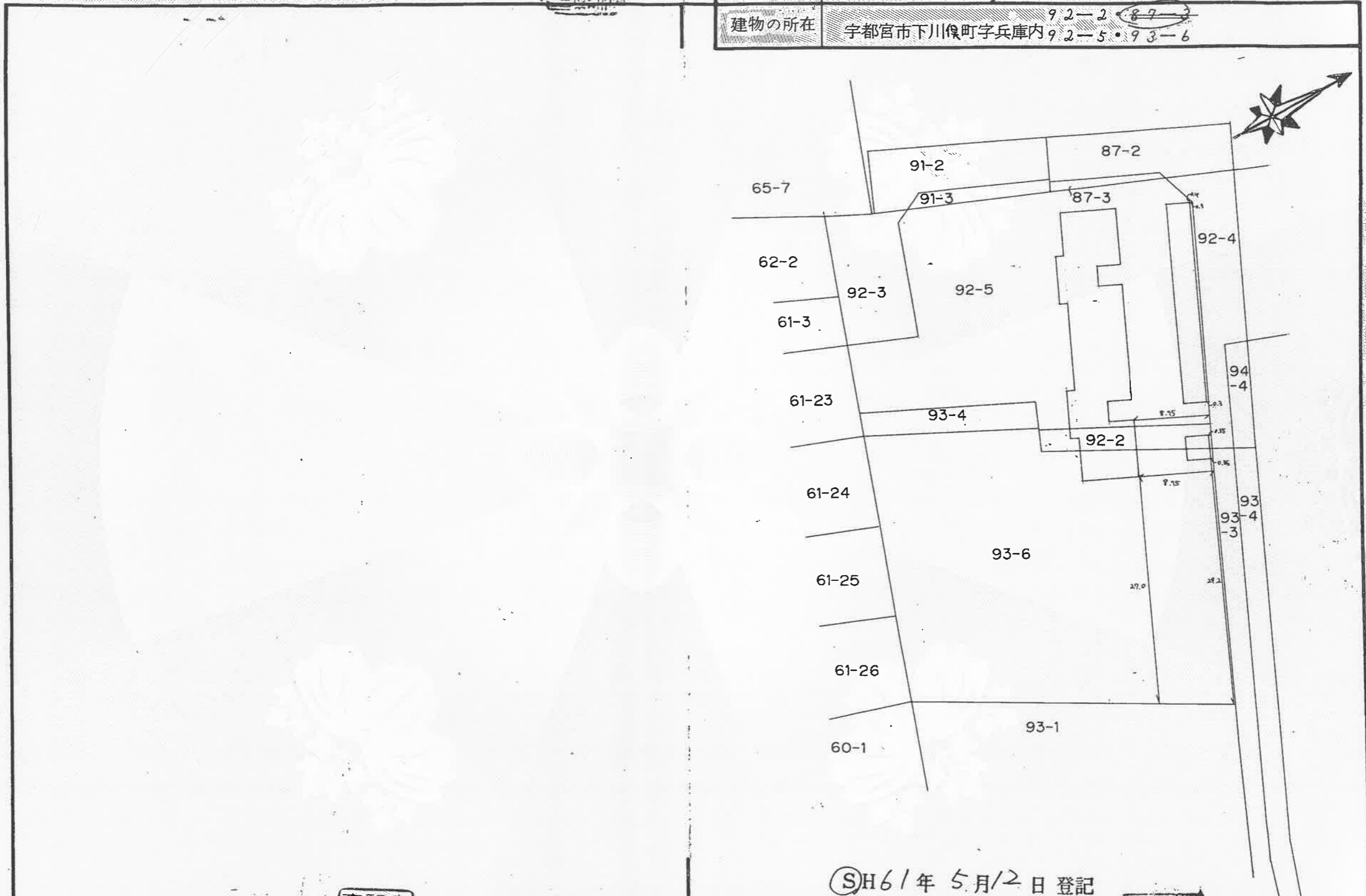
登記年月日：昭和61年5月12日

0307621
各階平面図

建築物の各階平面図

家屋番号 92-5

建物の所在 宇都宮市下川俣町字兵庫内 92-2・87-3・92-5・93-6



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。
令和6年4月9日 宇都宮地方事務局

登記官

中山要次郎



SH61年5月12日登記

作製者	土地家屋調査士 宇都宮市小幡2丁目4番5号 吉沢 光 (昭和61年5月7日作製)	縮尺	1/
-----	------------------------------------------------	----	----

申請人	警察共済組合栃木県支部長 田中和夫	縮尺	1/500
-----	----------------------	----	-------

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

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。
令和6年4月9日 宇都宮地方務局

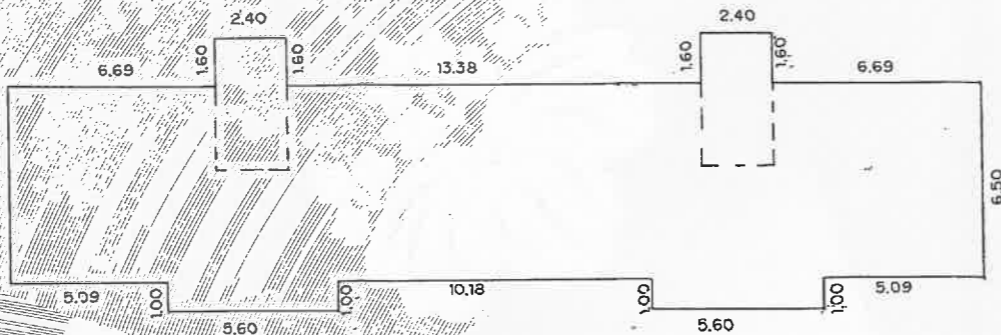
登記官

中山要次郎



0307622 各階平面図

③ 3階平面図



求積

$$\begin{aligned}
 1.60 \times 2.40 &= 3.8400 \\
 1.60 \times 2.40 &= 3.8400 \\
 6.50 \times 31.56 &= 205.1400 \\
 1.00 \times 5.60 &= 5.6000 \\
 1.00 \times 5.60 &= 5.6000 \\
 &= 224.0200
 \end{aligned}$$

③ 3階床面積

224.02m²

符① 平面図



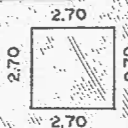
求積

$$2.73 \times 23.66 = 64.5918$$

符① 床面積

64.59m²

符② 平面図



求積

$$2.70 \times 2.70 = 7.2900$$

符② 床面積

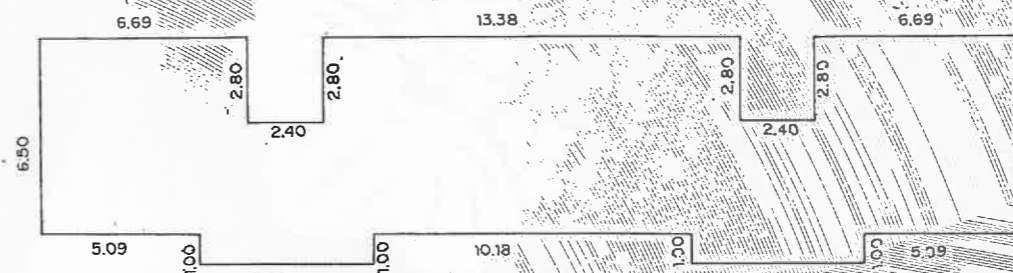
7.29m²

建築物図面 各階平面図

家屋番号 92-5

建物の所在 宇都宮市下川俣町字兵庫内
92-5・87-3
92-2・93-6

① 1階平面図



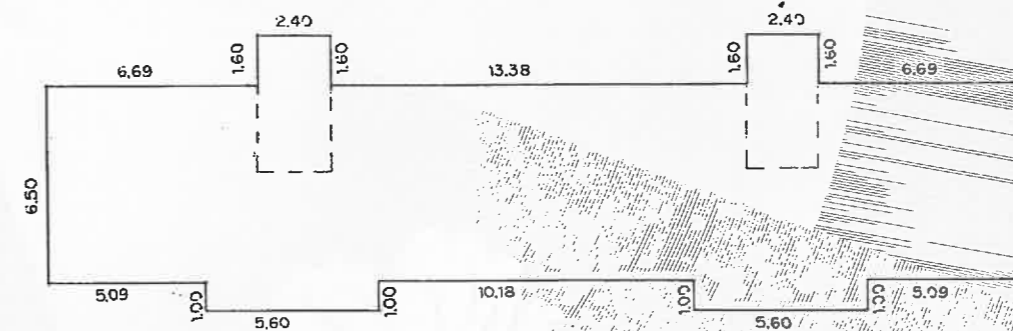
求積

$$\begin{aligned}
 2.80 \times 6.69 &= 18.7320 \\
 2.80 \times 13.38 &= 37.4640 \\
 2.80 \times 6.69 &= 18.7320 \\
 3.70 \times 31.56 &= 116.7720 \\
 1.00 \times 5.60 &= 5.6000 \\
 1.00 \times 5.60 &= 5.6000 \\
 &= 202.9000
 \end{aligned}$$

① 1階床面積

202.90m²

② 2階平面図



求積

$$\begin{aligned}
 1.60 \times 2.40 &= 3.8400 \\
 1.60 \times 2.40 &= 3.8400 \\
 6.50 \times 31.56 &= 205.1400 \\
 1.00 \times 5.60 &= 5.6000 \\
 1.00 \times 5.60 &= 5.6000 \\
 &= 224.0200
 \end{aligned}$$

② 2階床面積

224.02m²

SH 61年5月12日登記

作製者

土地家屋調査士

宇都宮市小幡2丁目4番9号

吉沢光



昭和61年5月7日作製

縮尺

1/250

申請人

警察共済組合栃木県支部長

田中和夫

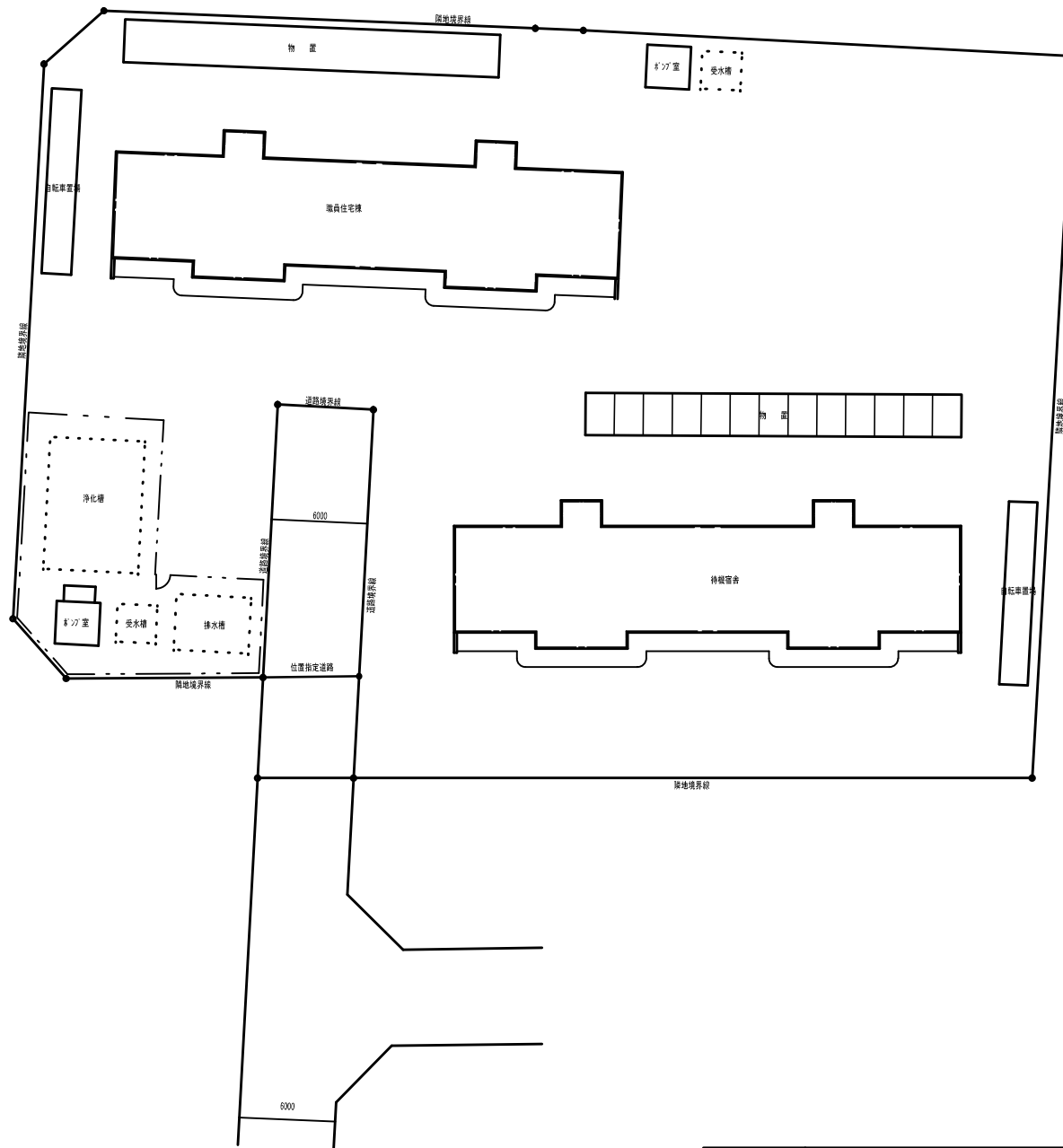


縮尺

1/250

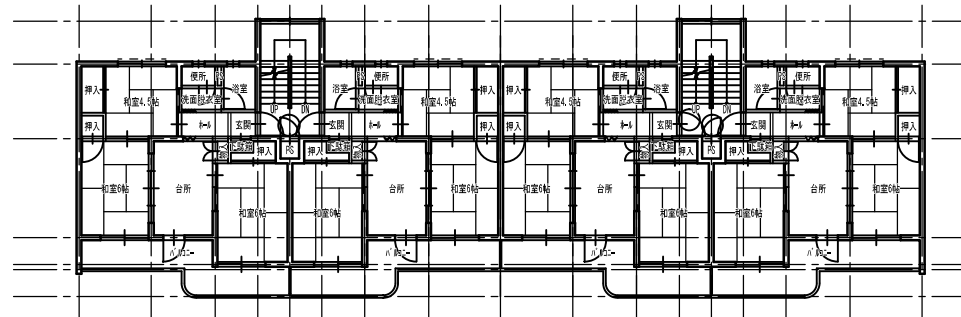
(栃木県土地家屋調査士会用紙)

配置図

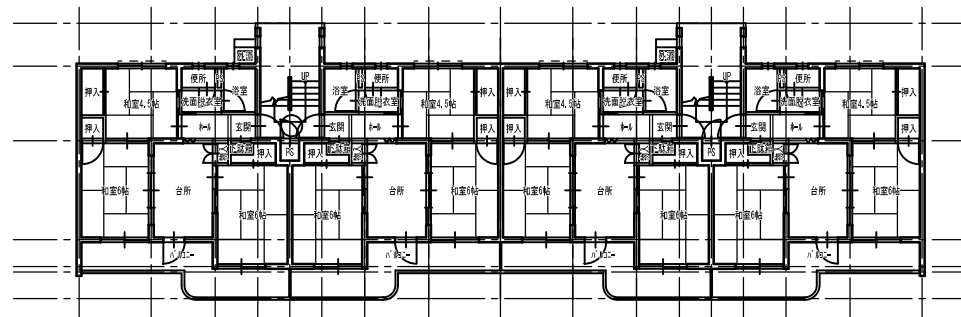


建物名称	下川俣待機宿舎			図面番号
図面名称	配置図	縮尺	1/300	

共同住宅（北側） 平面図（1 / 2）



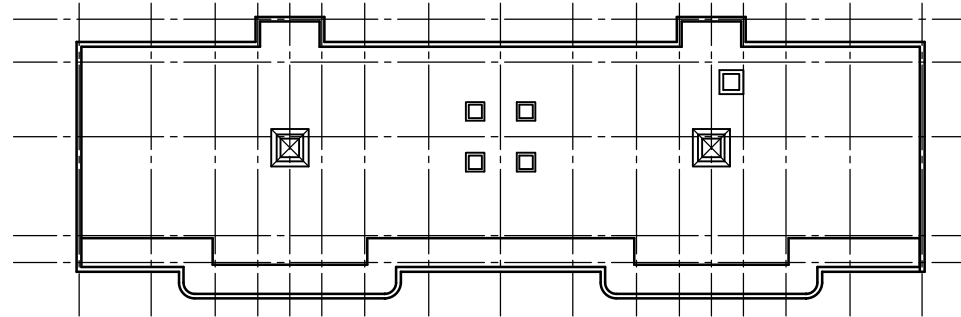
2階平面図 S=1:200



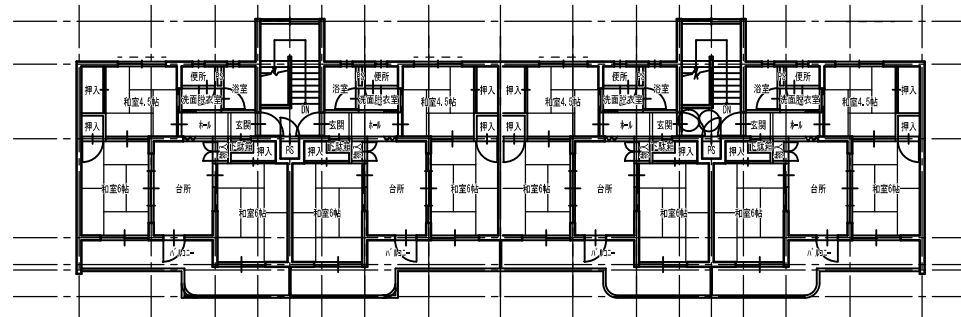
1階平面図 S=1:200

建物名称	下川俣職員住宅			図面番号
図面名称	1階平面図・2階平面図	縮尺	1 / 200	

共同住宅（北側） 平面図（2 / 2）



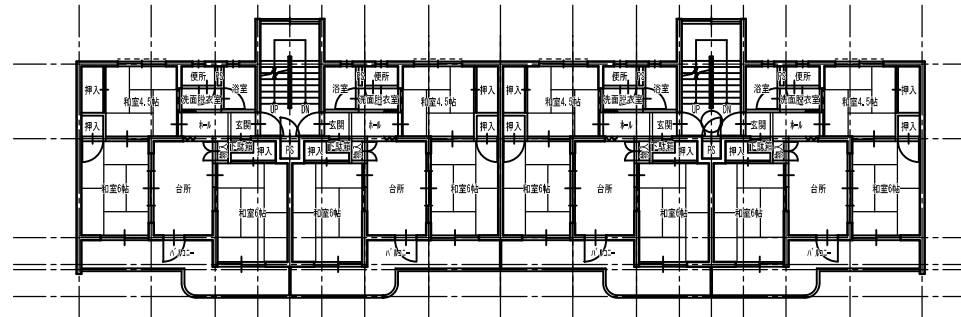
屋根伏図 S=1:200



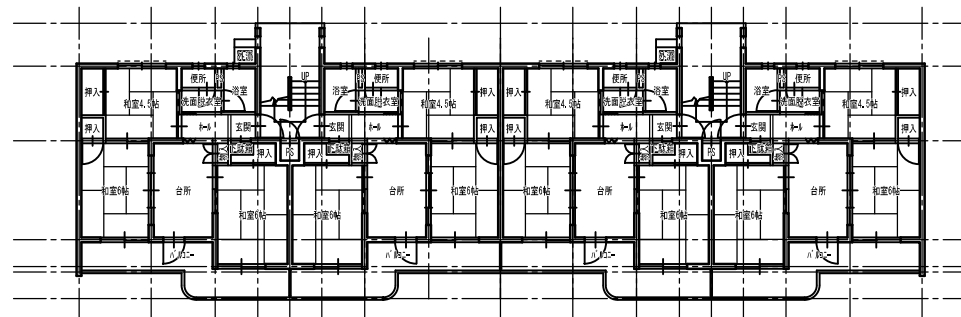
3階平面図 S=1:200

建物名称	下川俣職員住宅			図面番号
図面名称	3階平面図・屋根伏図	縮尺	1 / 200	

共同住宅（南側） 平面図（1 / 2）



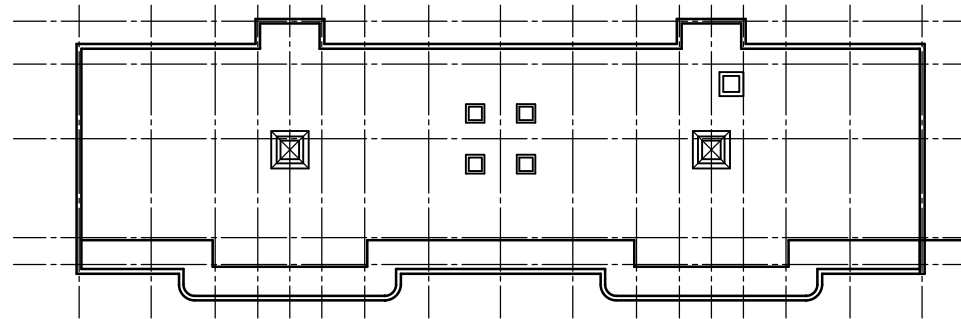
2階平面図 S=1:200



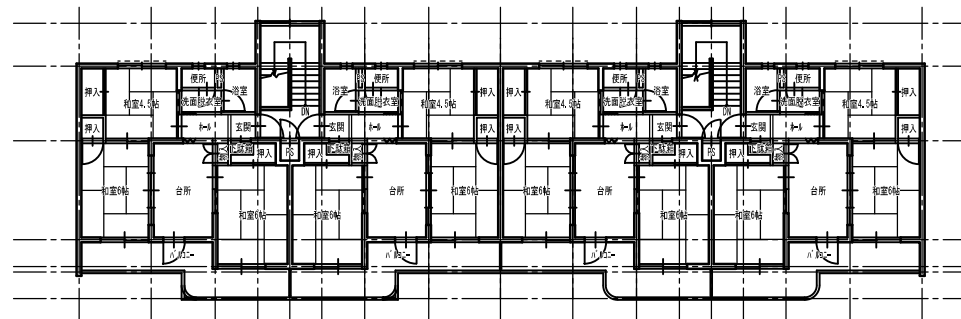
1階平面図 S=1:200

建物名称	下川俣待機宿舎			図面番号
図面名称	1階平面図・2階平面図	縮尺	1 / 200	

共同住宅（南側） 平面図（2 / 2）



屋根伏図 S=1:200



3階平面図 S=1:200

建物名称	下川俣待機宿舎			図面番号
図面名称	3階平面図・屋根伏図	縮尺	1 / 200	

物 件 写 真

対象物件の南西側から北東側を見て撮影



敷地内北側建物の屋上にて撮影



物 件 写 真

建物内にて撮影（居室①）



建物内にて撮影（居室②）



物 件 写 真

建物内にて撮影（キッチン）



建物内にて撮影（浴室）

