

物件番号	2
------	---

物 件 調 査 書

令和 7 (2025) 年12月作成

所 在 地		宇都宮市下戸祭二丁目 1 0 番 3		最低売却価格		101, 970, 000円						
地 積		1, 248. 36㎡		地 目		宅地		形 状		台形		
建 物		同所所在 鉄筋コンクリート造スレートぶき 2 階建 居宅 4 棟 延床面積 各118. 53㎡、96. 25㎡、96. 25㎡、83. 83㎡ 附属建物 コンクリートブロック造陸屋根平屋建 物置 4 棟 床面積 各9. 09㎡										
道路幅員及び接面状況		南東側：幅員約6. 0m舗装市道2605号線に0～0. 8m程度高く接面。 南西側：幅員約5. 0m舗装市道2603号線に0. 8～1. 0m程度高く接面。 北西側：幅員約6. 0m舗装市道2606号線に0～0. 8m程度高く接面。 ※いずれも建築基準法第42条1項1号の道路										
法令等に基づく制限	都市計画区域		都市計画区域内、市街化区域									
	用途地域		第 2 種中高層住居専用地域			特別用途地区		指定なし				
	建ぺい率		60%			容積率		200%				
	高度地区		なし			防火地域		なし				
	日影規制		あり(4h－2. 5h)			その他の規制		法第22条指定区域				
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(株) 栃木カスタマーセンター				0120-995-111 (代)				
	上水道		有	宇都宮市上下水道局 工事受付センター				028-633-3419				
	下水道		有	宇都宮市上下水道局 工事受付センター				028-633-3419				
	都市ガス		有	東京ガスお客様センター				0570-002211(代)				
交通機関		東武宇都宮線「東武宇都宮」駅 北方 約1. 6km 関東バス「中央警察署前」バス停 約500m										
公共施設		J R 宇都宮駅			約2. 9km		宇都宮市役所			約2. 3km		
		昭和小学校			約700m		星が丘中学校			約350m		
		中央警察署			約500m		戸祭交番			約1. 7km		
		宇都宮八幡山郵便局			約650m		ヨークベニマル戸祭店			約300m		
近隣の状況		周辺は、宇都宮市の中心部に近い下戸祭 2 丁目地区の住宅地域。 釜川沿いに戸建住宅のほか、アパート、賃貸マンション、青空駐車場等が見られる。										

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ○対象不動産は、栃木県警の公舎として利用されていた4棟の居宅(B、C-1、C-2、D)及びその敷地であり、土地は1筆であるが、現況は4画地に区画されている。 ○各区画の面積について測量はなされていない。現地概測によれば、Bの建物が存する区画は330㎡強程度、同じくC-1、-2、Dの区画は300㎡強程度と思われる。 ○設計図書によると、当該建物は基礎杭打工事がなされており、口径250mm、長さ4000mmのRCパイプがBの建物は19本、C-1、-2の建物は各15本、Dの建物は11本打たれている。ただし、実際施工された本数、長さ等は不詳。 ○建築時期から判断すると、各建物についてアスベスト含有資材が使用されている可能性がある。 ○各建物に附属する物置は、いずれも鉄製の扉の開閉に難がある。 ○建物内及び物置には一部動産類が残されている。 ○各区画に電線の引込線、C-1の区画に防犯カメラ設置用のポール、Dの区画の北端付近にテレビアンテナ用の電柱が設置されているが、これらは残置される。 ○建物の基礎の一部、玄関ポーチのタイルや犬走りのコンクリートに破損やひび割れが見られる箇所がある。また、カーポートは一部屋根が破損し、支柱に錆が生じている。 ○建物の一部は建具等の建付が悪くなっている。特に、Dの建物は玄関ドア及び洗面所の引き戸の開閉が困難であり、また、勝手口の扉は開閉できなくなっていた。また、Dの玄関の天井に雨染みが生じている可能性がある。 ○道路との間に築造された擁壁にひび割れが見られる。また、塀の大谷石は表面の劣化が見られる。 ○宇都宮市のハザードマップによれば、対象物件は釜川の浸水想定区域に指定されており、0.5m～3.0m未満の浸水が想定されている。 ○土壤汚染等に関する専門的な調査は実施していない。 ○対象物件に係る地盤調査の実施の有無は不明である。 ○対象物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 ○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。 ○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。 ○物件調書と現状が異なる場合には、現状を優先する。 ○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。 ○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手続等の確認を行うこと。
------	---

案内図



拡大図

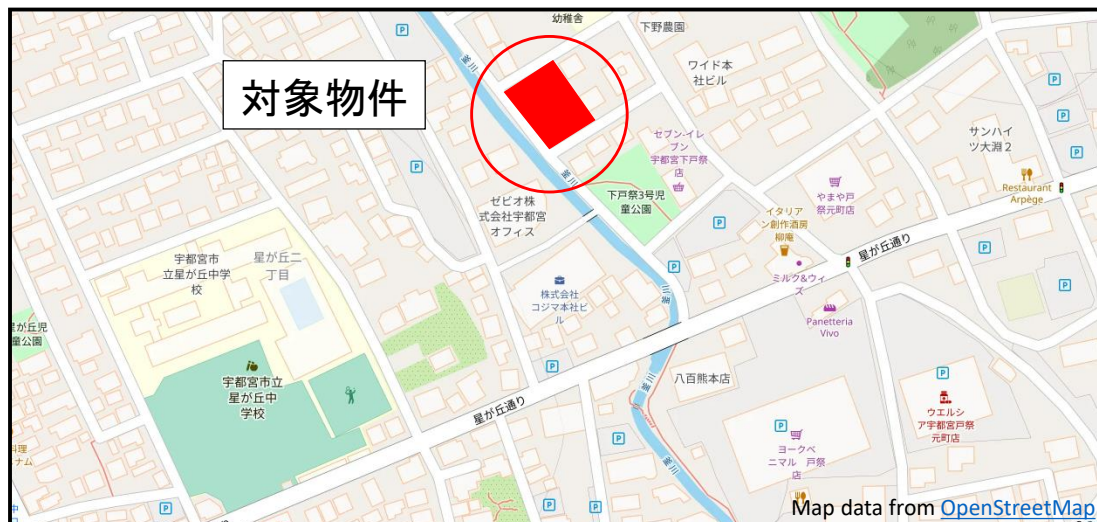


表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	0600010276966
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在	宇都宮市下戸祭2丁目			余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
10番3	宅地	1248	36	10番から分筆 〔令和7年10月10日〕	

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56年4月14日 第2360号	原因 昭和53年3月30日交換 所有者 栃 木 県 順位1番の登記を転写 令和7年10月7日受付 第37429号



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

令和7年10月14日

宇都宮地方法務局

登記官

羽 生 真 人

* 「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。

4

整理番号 D82775 (3/3)



1/1

登記年月日： 令和7年10月10日

令和7年10月14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

羽生真人



地番	0-1, 10-2, 10-3
土地の所在	宇都宮市下戸祭二丁目

地積測量図

直角座標法求積表

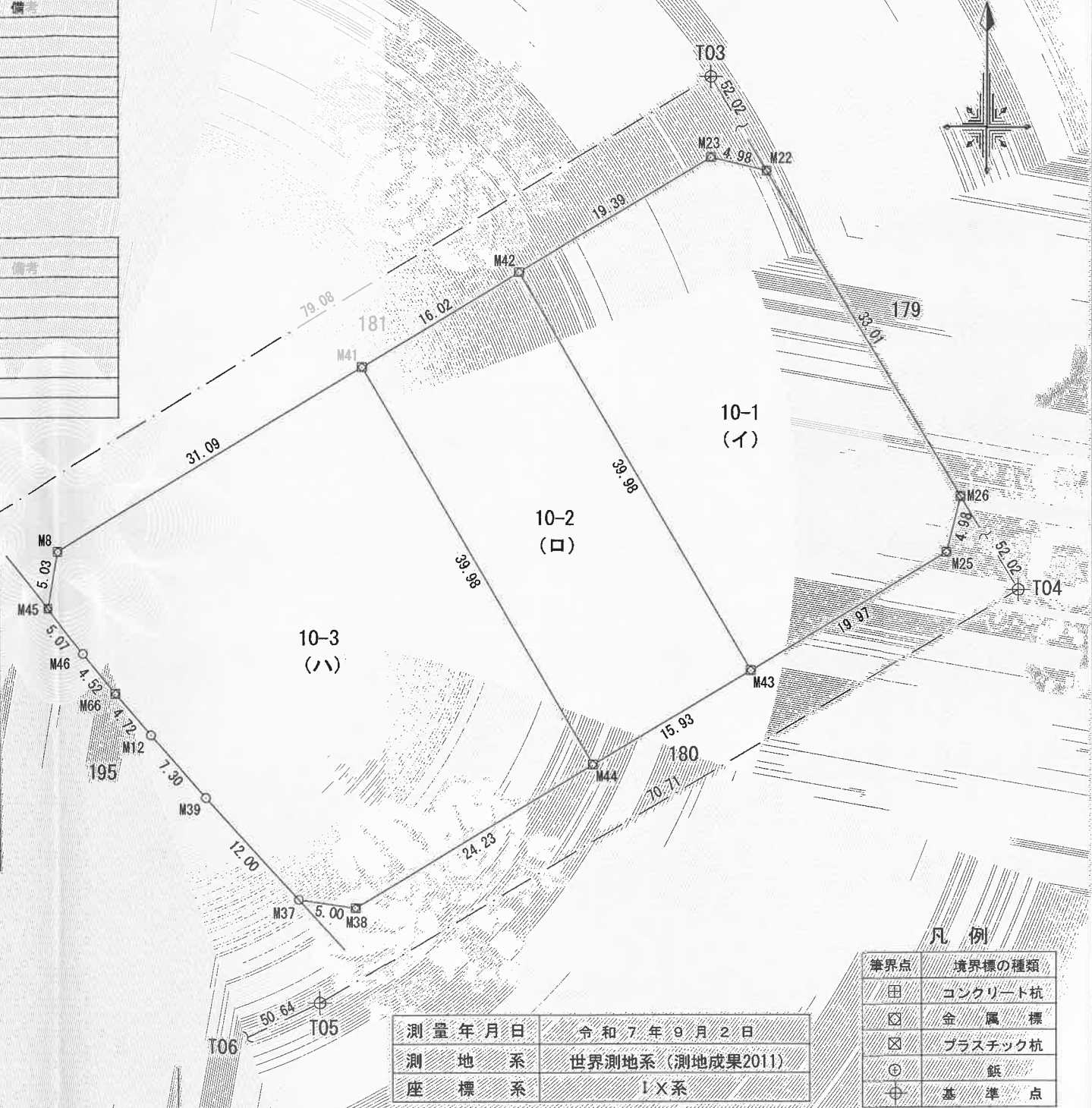
地番	(イ) 10-1				
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	備考
M22	63404.508	3964.121	-21.817	-1383296.15103	
M23	63405.683	3959.278	-21.474	-1361573.63674	
M42	63395.702	3942.647	3.433	217637.44496	
M43	63361.112	3962.711	37.219	2358237.22752	
M25	63371.354	3979.866	18.384	1165018.97193	
M26	63376.190	3981.095	-15.745	-997858.11155	
			合 計	-1834.25489	
			合 計 面 積	917.1274490	
			地 積	917.12	m ²

地番	(ロ) 10-2				
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	備考
M43	63361.112	3962.711	-6.393	-405067.589016	
M42	63395.702	3942.647	-33.812	-2143535.476024	
M41	63387.465	3928.899	6.393	405236.063745	
M44	63352.920	3949.040	33.812	2142088.931040	
			合 計	-1278.070255	
			合 計 面 積	639.0351275	
			地 積	639.03	m ²

地番	(ハ) 10-3				
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)	備考
M44	63352.920	3949.040	0.629	39848.986680	
M41	63387.465	3928.899	-46.830	-2968434.985950	
M8	63371.502	3902.210	-27.618	-1750194.142236	
M45	63366.551	3901.281	2.263	143398.504913	
M46	63362.603	3904.473	6.042	382836.847326	金属標
M66	63359.087	3907.323	5.918	374959.076866	
M12	63355.490	3910.391	7.917	501585.414330	金属標
M39	63350.028	3915.240	12.932	819242.562096	金属標
M37	63341.155	3923.323	13.030	825335.249650	金属標
M38	63340.427	3928.270	25.717	1628925.761159	
			合 計	-2496.725166	
			合 計 面 積	1248.3625830	
			地 積	1248.36	m ²

基準点座標値

点名	X座標	Y座標	点の種類
30-34	63506.695	3743.608	法務局4級基準点(図外)
30-35	63449.469	3809.358	法務局4級基準点(図外)
30-37	63328.027	3865.999	法務局4級基準点(図外)
T01	63421.806	3855.692	トラバース点
T02	63371.753	3891.693	トラバース点
T03	63412.743	3959.325	トラバース点
T04	63368.135	3986.093	トラバース点
T05	63332.193	3925.192	トラバース点
T06	63310.178	3879.579	トラバース点



測量年月日	令和7年9月2日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	11X系

境界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	金属標
区	プラスチック杭
⊙	鉄
⊕	基準点

作成者	宇都宮市上戸祭町670番地5 土地家屋調査士 山野 義 光 (令和7年9月26日 作成)	申請人	栃木県知事 福 田 富 一	縮尺	1/500
-----	---	-----	---------------	----	-------



地番区域見出
下戸祭2丁目

請求部	所在	宇都宮市下戸祭二丁目				地番	10番2			
出力尺	1/500	精度区	甲二	座標系 番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地地区画整理所在図
作成年月日	昭和56年2月5日			備付年月日 (原図)	昭和56年3月18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。

令和7年10月14日
宇都宮地方方法務局

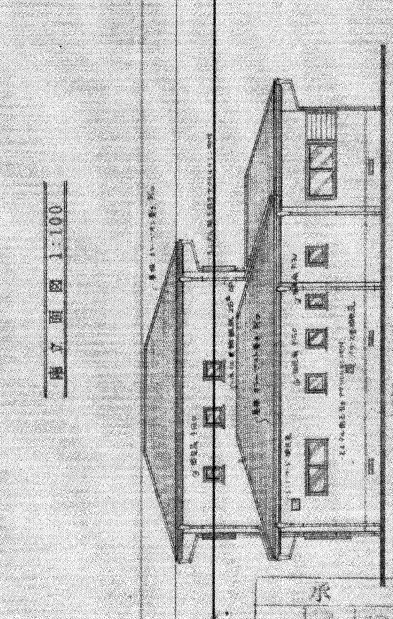
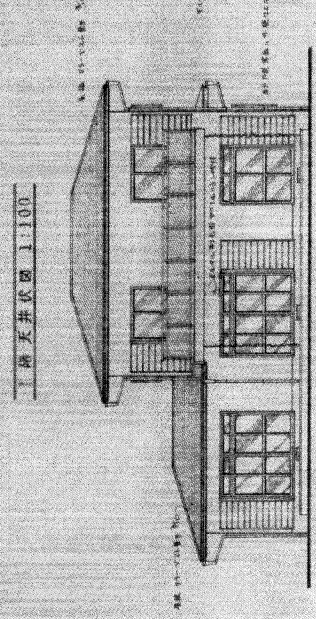
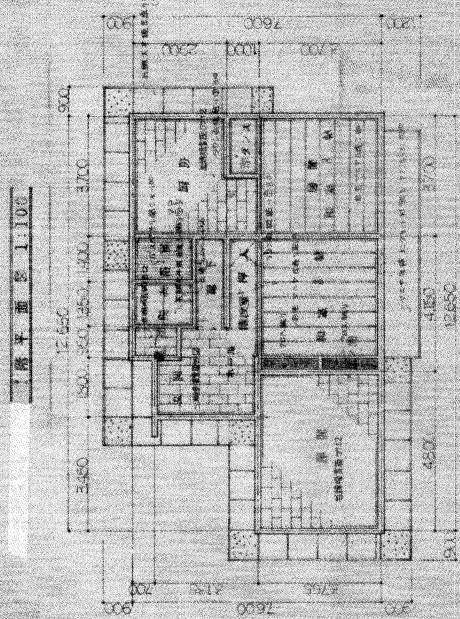
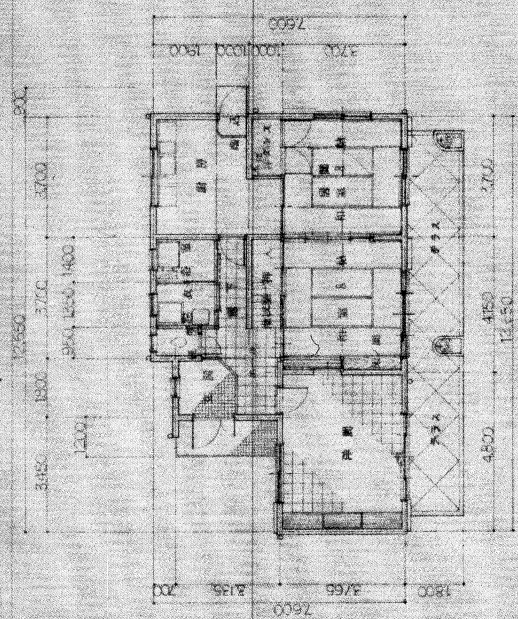
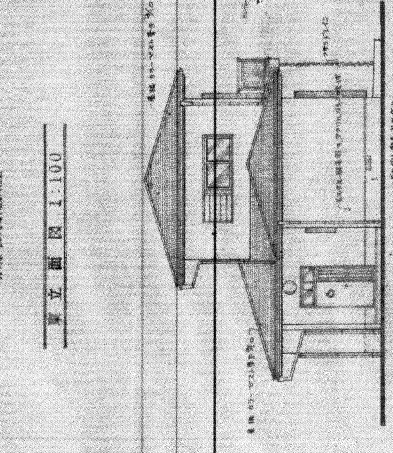
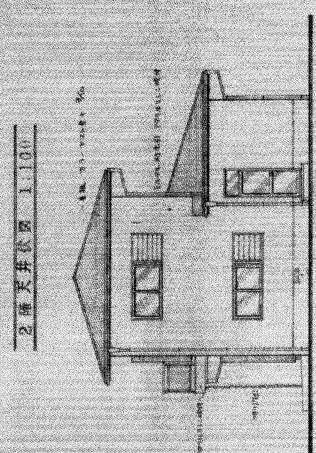
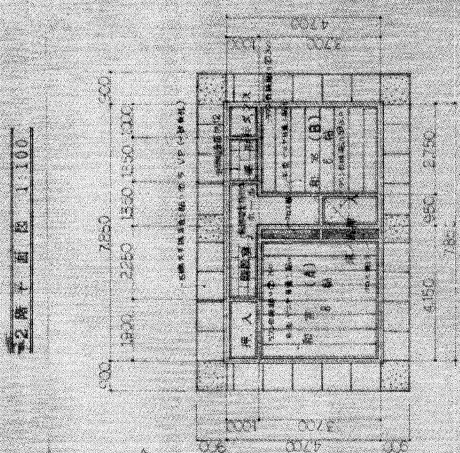
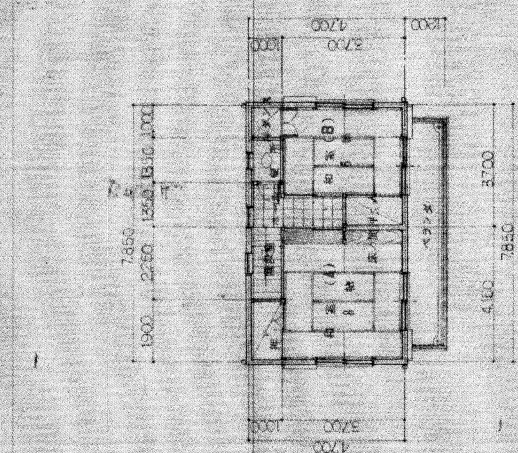
登記官

請求番号：7-2
(1/1)

- 6 平生真人



公用



工事名称 県 公 舎 新 築 工 事
図面名称 1階、2階平面図、1階、2階天井伏図、東、西、北、南立面図
比例 1:100

B

(株)深沢建築設計研究所
栃木県知事登録 (A) 312号
一級建築士深沢晃彦第18413号

工事番号 7804
図面番号 D-11