

物件番号	5
------	---

物 件 調 査 書

令和 7（2025）年12月作成

所 在 地		宇都宮市柳田町字屋敷東1263番 1 外 3 筆			最低売却価格	34,460,000円	
地 積		9,190.43㎡（実測）		地 目	雑種地	形 状	不整形
道路幅員及び接面状況		北側：幅員約23.5m両側歩道付舗装県道（主要地方道宇都宮向田線、建築基準法第42条第 1 項第 1 号の道路に該当する）に約 6 ～ 8 m 低く接面する。 西側：幅員約 6 m 未舗装道路（建築基準法上の道路に該当しない）に等高に接面する。					
法令等に基づく制限	都市計画区域		市街化調整区域				
	用途地域		指定なし			特別用途地区	なし
	建ぺい率		60%（指定）			容積率	200%（指定）
	高度地区		なし			防火地域	なし
	日影規制		なし ※開発用途による			その他の規制	一部、河川保全区域
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	東京電力エナジーパートナー（株）			0120-995-001	
	上水道	無	宇都宮市上下水道局 工事受付センター			028-633-3419	
	下水道	無	同上			同上	
	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」の東方約6.4km					
公共機関	宇都宮市役所			約 8.5 km		平石地区市民センター	約 2.0 km
	宇都宮東警察署			約 6.0 km		宇都宮市消防局東消防署	約 5.3 km
近隣の状況		近隣は太陽光発電施設が設置されており、農地が多く、県道沿い及びその背後に事業所や低層住宅が散在する地域					
特記事項		○対象物件は、昭和48（1973）年 8 月から平成13（2001）年 6 月までの間、栃木県水産試験場の敷地として、平成14（2002）年 4 月から平成26（2014）年 2 月までの間、栃木県漁業協同組合連合会事務所等の敷地として利用されていた土地の一部である。建物は平成26（2014）年 3 月までに解体され、現在は一部をネットフェンス等で囲まれた更地となっている。					

	<p>○売却対象となる土地は以下のとおり。</p> <p>①宇都宮市柳田町字屋敷東1263番1（雑種地・公簿面積 300㎡）</p> <p>②宇都宮市柳田町字東河原1496番1（雑種地・公簿面積 337㎡）</p> <p>③宇都宮市柳田町字屋敷東1496番8（雑種地・公簿面積 7,288㎡）</p> <p>④宇都宮市道場宿町字中河原1572番2（雑種地・公簿面積 1,264㎡）</p> <p>○対象物件は北側が県道に接面しているが、道路勾配に応じて最大約8mの高低差があり、県道には直接出入りができない。</p> <p>○対象物件は西側が旧里道と接しているが、当該旧里道は現況道路として利用されていない。</p> <p>○対象物件の南側に県が設置しているネットフェンスは、西端が隣接する旧里道に約2m越境している。当該越境部分は、対象物件の購入者への引渡しまでに県が撤去を行う。</p> <p>○東側・西側・南側の隣接地とはほぼ等高に接面する。</p> <p>○対象物件の東側は無地番地に接しているが、対象物件東側を南北に通る幅員約2.6mの市道2535号線の舗装部分には直接接面していない。</p> <p>○対象物件は、敷地東側の一部（前述の市道2535号線西端部から河川沿い15mの範囲）が河川保全区域に該当しており、掘削、盛土・切土、土地の形質変更、工作物の設置等について河川法による規制がある。</p> <p>○宇都宮市ハザードマップによると、敷地の一部が「0.5m未満」及び「0.5m～3.0m未満」の洪水浸水想定区域に指定されている。</p> <p>○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。</p> <p>○対象物件の敷地内南側に、栃木県水産試験場が使用していた集水管が東西方向に埋設されている（深さ約5～7m、径約90cm、総延長約150m）。なお、埋設物調査は実施していないため、その他の埋設物（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>○平成25（2013）年9月から同年11月にかけて土壌汚染状況調査を実施したが、土壌汚染対策法特定有害物質による土壌汚染は認められなかった。</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、前述のネットフェンス越境部分を除き、土地・工作物等を含む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8年9月26日	不動産番号	0600000373024
地図番号	Q5-34-3	筆界特定	余白		
所 在	宇都宮市柳田町字屋敷東			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〕	
1263番1	畑	244		余白	
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8年9月26日	
余白	余白	300		③錯誤 ③1263番2を合筆 国土調査による成果 〔平成19年5月8日〕	
余白	雑種地	余白		②昭和48年8月8日地目変更 〔平成25年12月13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47年3月2日 第7597号	原因 昭和46年11月30日売買 所有者 栃 木 県 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8年9月26日
2	合併による所有権登記	余白	所有者 栃 木 県 平成19年5月8日登記



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7年12月17日

宇都宮地方務局

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 D03923 (1/4)



1/1

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成8年9月26日	不動産番号	0600000373543
地図番号	Q5-34-3	筆界特定	余白		
所 在	宇都宮市柳田町字東河原			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〕	
1496番1	畑	661		余白	
余白	余白	414		③1496番1、同番9に分筆 〔昭和50年11月21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8年9月26日	
余白	余白	337		③錯誤 国土調査による成果 〔平成19年5月22日〕	
余白	雑種地	余白		②昭和48年8月8日地目変更 〔平成25年12月13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50年11月26日 第50547号	原因 昭和46年11月30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8年9月26日



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12月17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。



表 題 部 (土地の表示)		調製	平成8年9月26日	不動産番号	0600000373550
地図番号	Q5-34-3、44-1	筆界特定	余白		
所 在	宇都宮市柳田町字屋敷東				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〕	
1496番8	雑種地		7698	不詳 〔昭和49年11月1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8年9月26日	
余白	余白		7288	③錯誤 国土調査による成果 〔平成19年5月22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	所有権保存	昭和49年11月12日 第52283号	所有者 栃 木 県 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8年9月26日



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7年12月17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。



表 題 部 (土地の表示)		調製	平成8年9月26日	不動産番号	0600000247607
地図番号	Q5-44-1	筆界特定	余白		
所 在	宇都宮市道場宿町字中河原			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〕	
1572番2	畑	1273		1572番から分筆 〔昭和47年3月21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8年9月26日	
余白	余白	1264		③錯誤 国土調査による成果 〔平成19年5月15日〕	
余白	雑種地	余白		②昭和48年8月8日地目変更 〔平成25年12月13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47年3月24日 第10545号	原因 昭和46年11月30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8年9月26日



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12月17日
宇都宮地方務局

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。

7

整理番号 D03923 (4/4)



(座標値種別：測量成果)

+11716.272

+63130.218

N 1264-4

1264-7

1264-2

1281-2

1281-7
1281-6

道

道

1264-1

1263-3

1263-1

1496-8(1/2)

1496-1

1488

1488-2

道

+11591.272

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

柳田町

請求部	所 在	宇都宮市柳田町字屋敷東					地 番	1496番8		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成17年8月				備付年月日(原図)	平成19年7月25日			補事	記項

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12月17日
宇都宮地方務局

登記官

請求番号：15-1
(1/2)

- 8 - 平生真人



公用



+11591.272 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	宇都宮市柳田町字屋敷東				地番	1496番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成17年8月			備付年月日(原図)	平成19年7月25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12月17日
宇都宮地方方法務局

登記官

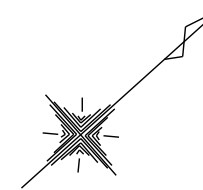
請求番号：15-1
(2/2)

- 9 平生真人

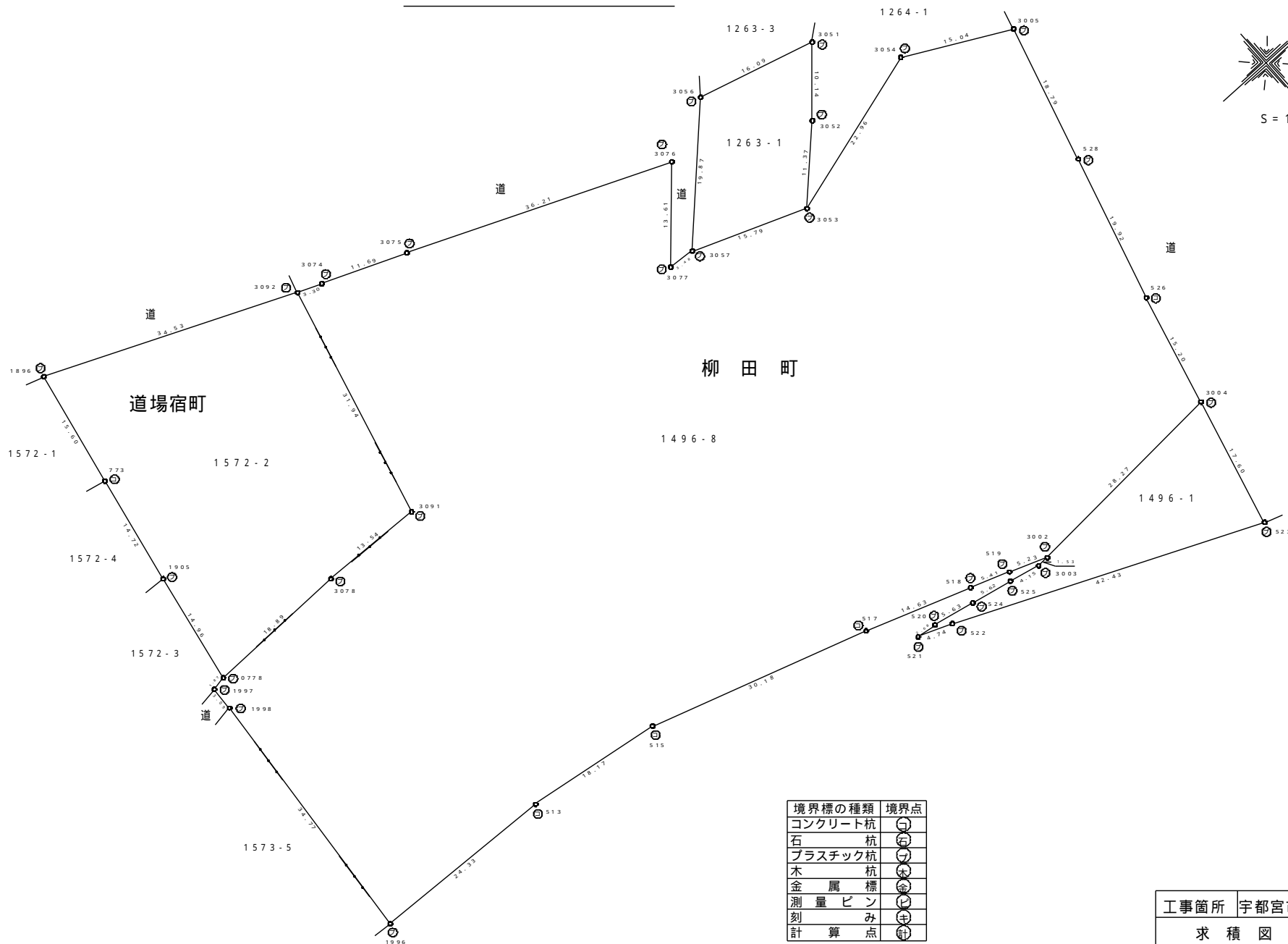


公用

求 積 図



S = 1 / 5 0 0



境界標の種類	境界点
コンクリート杭	㊦
石 杭	㊧
プラスチック杭	㊨
木 杭	㊩
金 属 標	㊪
測 量 ピ ン	㊫
刻 み	㊬
計 算 点	㊭

工事箇所	宇都宮市柳田町、道場宿町		
求 積 図		縮 尺	S=1/ 5 00
図面番号			

求 積 表

直角座標法求積表 (測地成果 2011)

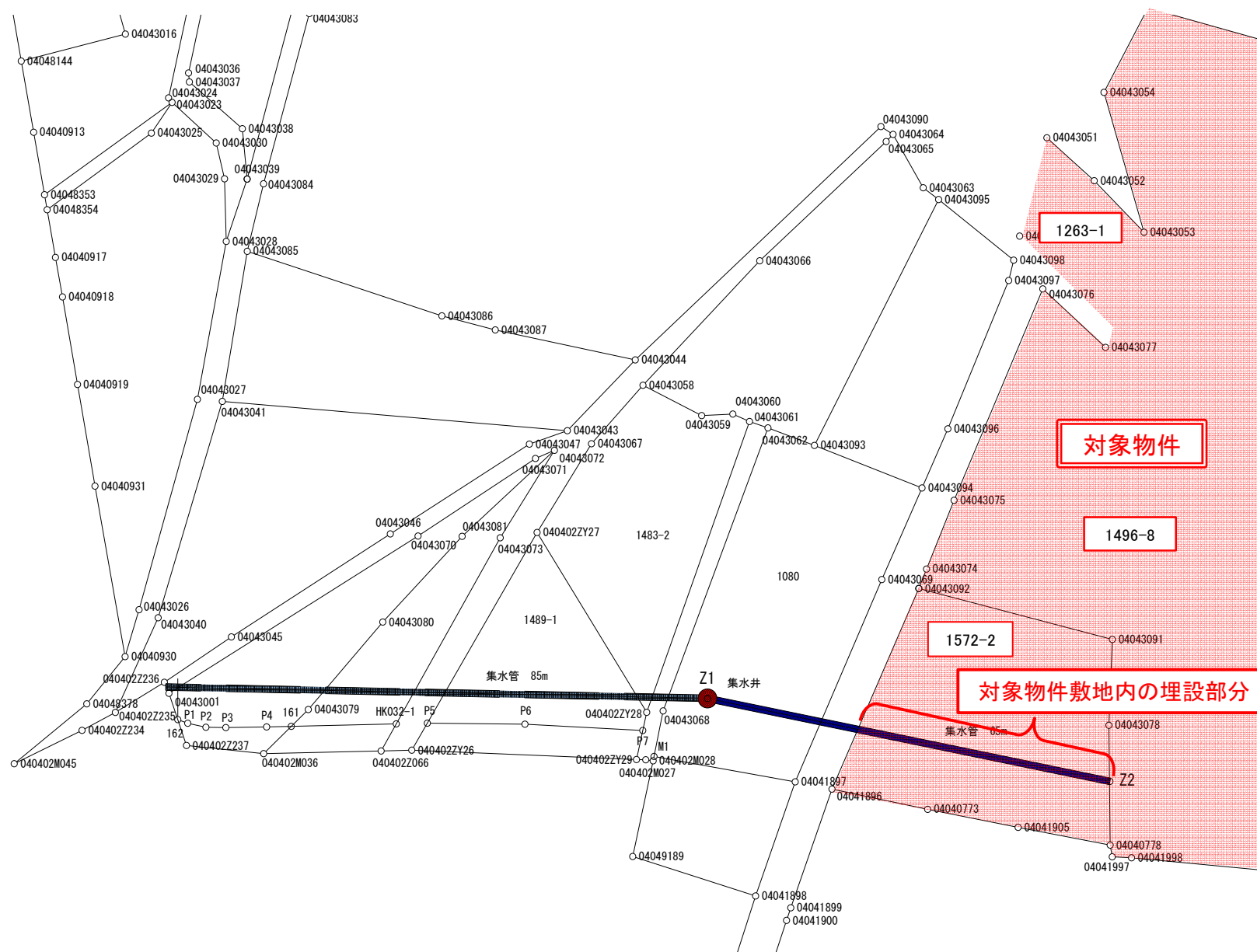
地 番	1263-1			
N O	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
3051	63052.349	11629.094	11.912	751079.581288
3052	63045.585	11636.657	15.512	977963.114520
3053	63037.456	11644.606	2.119	133576.369264
3057	63022.775	11638.776	-19.861	-1251695.334275
3056	63036.856	11624.745	-9.682	-610322.839792
			合 計	600.891005
			合 計 面 積	300.4455025
			地 積	300.44 m ²

地 番	1496-1			
N O	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
3004	63058.595	11697.251	15.409	971669.890355
523	63054.284	11714.318	-0.213	-13430.562492
522	63015.529	11697.038	-18.977	-1195845.693833
521	63011.101	11695.341	-1.378	-86829.297178
520	63013.770	11695.660	1.460	92000.104200
524	63019.288	11696.801	2.312	145700.593856
525	63024.788	11697.972	2.128	134116.748864
3003	63028.835	11698.929	0.937	59058.018395
3002	63030.367	11698.909	-1.678	-105764.955826
			合 計	674.846341
			合 計 面 積	337.4231705
			地 積	337.42 m ²

地 番	1496-8			
N O	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
3005	63072.820	11645.237	25.138	1585524.549160
528	63067.801	11663.351	37.280	2351167.621280
526	63062.345	11682.517	33.900	2137813.495500
3004	63058.595	11697.251	16.392	1033656.489240
3002	63030.367	11698.909	-0.266	-16766.077622
519	63025.500	11696.985	-3.746	-236093.523000
518	63020.403	11695.163	-6.721	-423560.128563
517	63006.615	11690.264	-14.209	-895260.992535
515	62977.905	11680.954	-11.931	-751389.384555
513	62959.923	11678.333	-3.710	-233581.314330
1996	62935.615	11677.244	-35.716	-2247808.425340
1998	62938.839	11642.617	-37.713	-2373612.435207
1997	62938.992	11639.531	-3.415	-214936.657680
0778	62940.842	11639.202	-0.534	-33610.409628
3078	62959.732	11638.997	0.355	22350.704860
3091	62973.260	11639.557	-30.362	-1911994.120120
3092	62981.297	11608.635	-29.684	-1869536.820148
3074	62984.360	11609.873	5.637	355042.837320
3075	62995.200	11614.272	18.572	1169946.854400
3076	63028.530	11628.445	24.185	1524344.998050
3077	63019.306	11638.457	10.331	651052.450286
3057	63022.775	11638.776	6.149	387527.043475
3053	63037.456	11644.606	-0.563	-35490.087728
3054	63059.517	11638.213	0.631	39790.555227
			合 計	14577.222342
			合 計 面 積	7288.6111710
			地 積	7288.61 m ²

地 番	1572-2			
N O	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})
3092	62981.297	11608.635	44.787	2820743.348739
3091	62973.260	11639.557	30.362	1911994.120120
3078	62959.732	11638.997	-0.355	-22350.704860
0778	62940.842	11639.202	-14.495	-912327.504790
1905	62943.632	11624.502	-29.151	-1834869.816432
773	62946.479	11610.051	-29.732	-1871524.713628
1896	62949.663	11594.770	-1.416	-89136.722808
			合 計	2528.006341
			合 計 面 積	1264.0031705
			地 積	1264.00 m ²

集水管の位置図



物 件 写 真

敷地外（東側）から北西方向を撮影



敷地内南側から北方向を撮影

