

物件番号	1
------	---

物 件 調 周 書

令和7（2025）年12月作成

所在 地	宇都宮市五代三丁目1669番88		最低売却価格	70,200,000円	
地 積	1,976.16m ²	地 目	宅地	形 状 整形	
道路幅員及び接面状況	敷地北側 幅員約5.7mの舗装市道2048号線（建築基準法第42条1項1号）				
法令等に基づく制限	都市計画区域	都市計画区域内			
	用途地域	準工業地域		特別用途地区	無
	建ぺい率	(指定)：60% (基準)：60%		容積率	(指定)：200% (基準)：200%
	高度地区	無		防火地域	なし
	日影規制	5h-3h・測定面4m (建物高10m超)		その他の規制	栃木県景観条例
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	同上	同上	
	都市ガス	無			
交通機関	JR東北本線「雀宮駅」約2km				
公共機関等	宇都宮市役所	約 8,500m	五代小学校	約 270m	
	若松原中学校	約 800m	オータニ五代店	約 550m	
近隣の状況	市道2048号線沿線に、戸建貸家敷地、事業所敷地等が存する地域				
特記事項	<p>○対象物件は、元宇都宮南警察署独身寮の敷地として利用されていた土地である。建物は令和6年10月に解体され、現在は木杭及びロープ※で囲まれた更地となっている。</p> <p>※対象物件及び東側隣接地に設置されている木杭及びロープは、東西の敷地境界に沿って設置されており一部が互いに越境している状態である。当該木杭及びロープについては、対象物件の購入者が宅地造成等を実施する際に、東側隣接地権者と協議の上、撤去等を実施し越境を解消すること。</p> <p>○土砂災害警戒区域、浸水想定区域の指定は無い。</p> <p>○北西端境界付近において、隣接地上のガレージの屋根の一部が敷地内に越境しており、当</p>				

該ガレージ所有者とは、ガレージの建替・取壊等を行う場合には自己の責任と費用負担において越境の解消に努めるとともに、土地の所有権を第三者に譲渡する場合には、本内容をその譲受人に引き継ぐ旨の覚書を締結している。

○南西境界付近において、隣接地上のフェンス及びフェンスの基礎ブロックの一部が敷地内に越境しており、当該フェンス所有者とは、フェンスの建替・取壊等を行う場合には自己の責任と費用負担において越境の解消に努めるとともに、土地の所有権を第三者に譲渡する場合には、本内容をその譲受人に引き継ぐ旨の覚書を締結している。

○北西端境界付近において、敷地上のコンクリート擁壁の一部が市道側に越境しており、市道管理者である宇都宮市からは、コンクリート擁壁の建替・取壊等を行う場合には、自己の責任と費用負担において越境の解消に努めるよう指導を受けている。

○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。

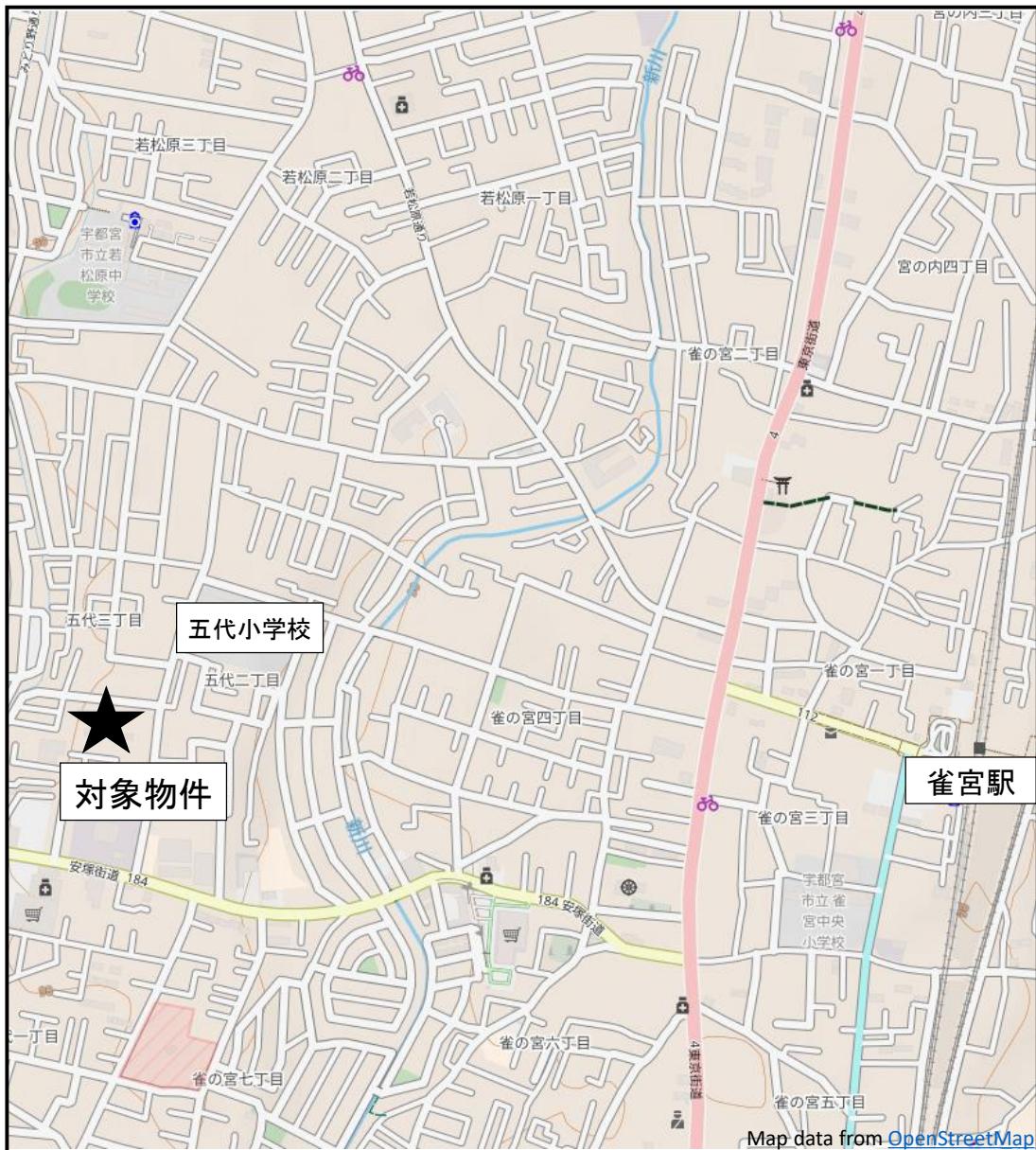
○埋設物調査は実施していないため、工作物の基礎、ガラ、採石、切り株等の埋設物が存在している可能性がある。

○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、引渡し後的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



公用

栃木県宇都宮市五代3丁目1669-88

全部事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)			調製	平成8年9月26日	不動産番号	0600000106317
地図番号	余白	筆界特定	余白			
所 在	宇都宮市五代3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]	
1669番88	山林	2000			1669番3から分筆 [昭和54年3月26日]	
余白	余白	1980			③1669番88、1669番89に分筆 [昭和54年12月18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	宅地	1980 00			②③昭和55年3月31日地目変更 [令和3年5月26日]	
余白	余白	1976	16		③錯誤 [令和7年10月23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55年3月17日 第3219号	原因 昭和55年3月15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10月28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 -

登記番号 D85392 (1/1)



1/1

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7年10月28日 宇都宮地方法務局

登記官

羽生真人



地 積 測 量 図

地番 1669-88

1669-8

宇都宮市五代三丁目

基準点配置図

縮尺=1:150

⊗ 30032

座標一覽表

⑧ 7A545

点名	X座標	Y座標	(街区多角点 補助点)
30D32	54861.831	2681.435	
7A545	54785.830	2679.116	
T1	54876.553	2613.014	(トラバ一点)

直角座標法求積表

地番		1669-88			
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	
K01	54877. 495	2560. 493	-30. 520	-1674861. 147400	
K02	54865. 055	2557. 685	-5. 562	-305159. 435910	
K03	54853. 144	2554. 931	-5. 479	-300540. 375976	
K04	54841. 248	2552. 206	-5. 390	-295594. 326720	
K05	54829. 556	2549. 541	-3. 070	-168326. 736920	
K06	54827. 804	2549. 136	-3. 436	-188388. 334544	
K07	54814. 521	2546. 105	3. 032	166197. 627672	
K08	54813. 633	2552. 168	17. 055	934846. 510815	
K09	54812. 253	2563. 160	22. 155	1214365. 465215	
K10	54810. 851	2574. 323	16. 072	880919. 997272	
K11	54810. 240	2579. 232	13. 882	760875. 751680	
K12	54874. 184	2588. 205	-18. 739	-1028287. 333976	
			合計		-3852. 338792
			合計面積		1976. 169396
			地積		1976. 16 m ²

金屬

(金属

(金属

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX系
測量年月日	令和7年6月12日
縮尺係数	0.999900
測量方法	トランシット測量

作成者 土地家屋調査士 安納昭旗

(令和 7 年 10 月 7 日作成)

申 請 人 栃木県知事 福 田 富 一

縮尺 1/500

境界標の種類	境界点
コンクリート杭	○
石杭	石
プラスチック杭	△
木杭	木
金属	金
測量ピン	ビ
刻み	キ

物 件 写 真
北東側から南西側を見て撮影



北西側から南東側を見て撮影



物 件 写 真

