

物件番号	1
------	---

## 物件調書

令和8(2026)年4月作成

所在地	宇都宮市大塚町1095番291外2筆		最低売却価格	11,300,000円	
地積	173.55㎡	地目	宅地	形状	ほぼ台形(不整形)
道路幅員及び 接面状況	敷地北側 幅員約5.5m 市道(建築基準法42条第1項第1号) 敷地東側 幅員約4m 県管理道路(建築基準法42条第1項第3号) 敷地南側 幅員約4m 県管理道路(建築基準法42条第1項第3号)				
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1種住居地域	特別用途地区	なし	
	建ぺい率	60%(指定) 70%(基準)	容積率	200%(指定) 200%(基準)	
	高度地区	なし	防火地域	なし	
	日影規制	なし	その他の規制	宇都宮市景観条例 建築基準法22条区域	
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	有	エネスタ宇都宮	028-636-8057	
交通機関	東武宇都宮線「江曾島」駅 約600m				
公共機関	陽南小学校	約450m	双葉郵便局	約900m	
	姿川中学校	約500m	足利銀行江曾島支店	約750m	
	宇都宮市役所	約4.1km	市役所陽南出張所	約1.2km	
近隣の状況	東武宇都宮線の軌道敷きに隣接した戸建住宅、アパートのほかに公園も見られる住宅地域				
特記事項	○令和5年3月まで自動車税事務所倉庫の敷地として利用していたが、令和6年3月に当該倉庫を解体したため、現在は更地となっている。 ○土砂災害警戒区域、浸水想定区域の指定は無い。 ○土壌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にされていない。				

- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>○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。</li><li>○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。</li><li>○物件調書と現状が異なる場合には、現状を優先する。</li><li>○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。</li><li>○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。</li></ul> |
|--|---|

# 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	0600000055751
地図番号	地図作成、筆界未定 UT.25-14、19	筆界特定	余白		
所在	宇都宮市大塚町			余白	
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1095番291	宅地	72	36	1095番104から分筆 〔昭和40年3月31日〕	
余白	余白	46	78	③1095番291、1095番395に分筆 〔昭和50年10月9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	45	16	③錯誤 〔令和7年12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	合併による所有権登記	昭和40年3月10日 第6187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載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載されている事項はない。

令和8年4月15日  
宇都宮地方務局

登記官

西村 孝

\* 「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 D24743 ( 1/4 )



表題部 (土地の表示)		調製	平成8年9月26日	不動産番号	0600000055753
地図番号	UT.25-14、19	筆界特定	余白		
所在	宇都宮市大塚町			余白	
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1095番293	宅地	160	36	1095番104から分筆 〔昭和40年3月31日〕	
余白	余白	98	28	③1095番293、1095番394に分筆 〔昭和50年10月9日〕	
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	100	58	③錯誤 地図作成 〔平成26年2月28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	合併による所有権登記	昭和40年3月10日 第6187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載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載されている事項はない。

令和8年4月15日  
宇都宮地方法務局

登記官

西村 孝



\* 「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 D24743 (2/4)

表題部 (土地の表示)		調製	平成8年9月26日	不動産番号	0600000055845
地図番号	UT25-14、19	筆界特定	余白		
所在	宇都宮市大塚町				余白
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1095番396	宅地	27 67		1095番292から分筆 〔昭和50年10月9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	27 81		③錯誤 地図作成 〔平成26年2月28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	合併による所有権登記	昭和40年3月10日 第6187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8年4月15日  
宇都宮地方法務局

登記官

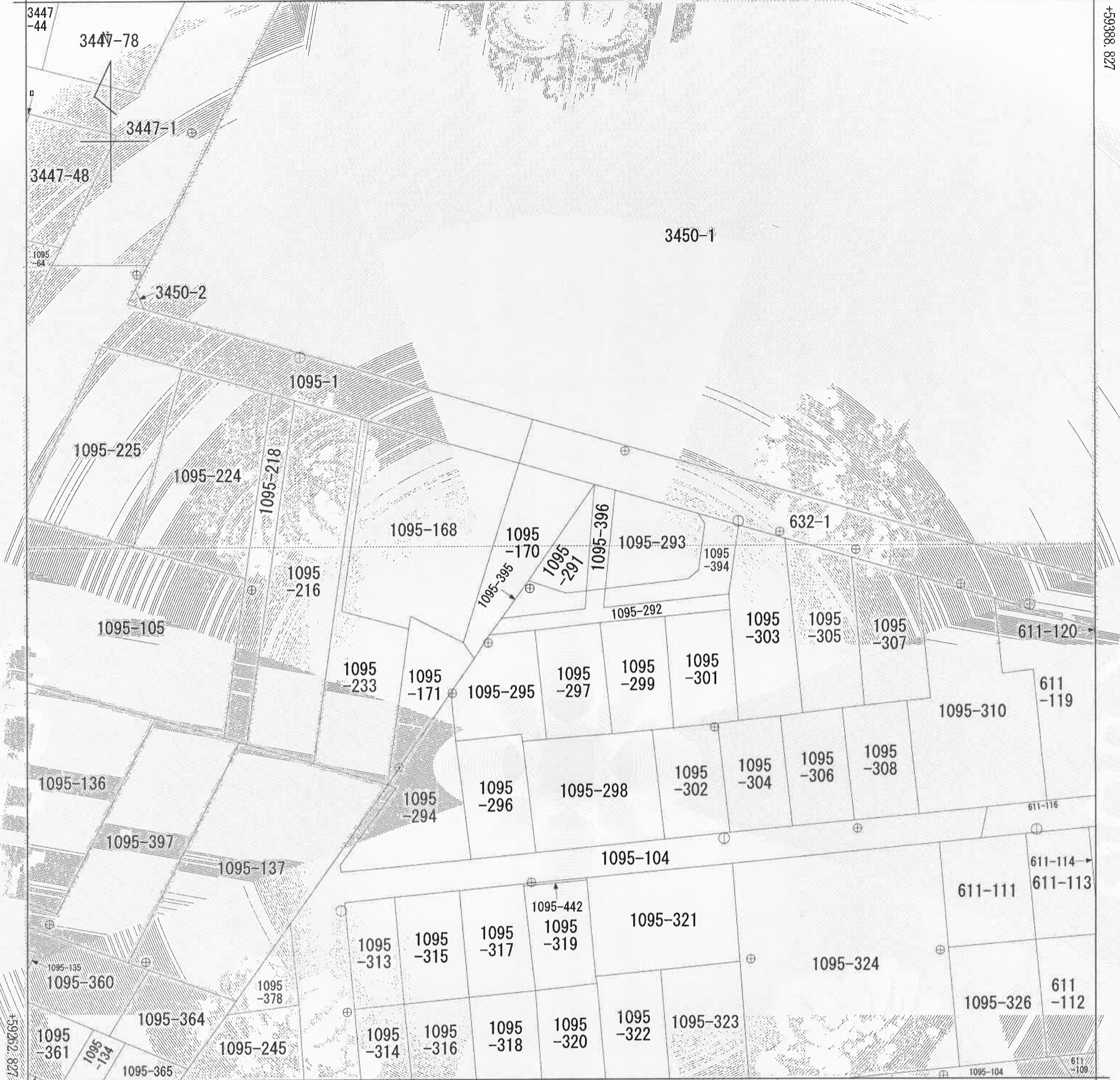
西村 孝

\* 「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 D24743 (3/4)





+2484.819

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
大塚町

請求部	所在	宇都宮市大塚町				地番	1095番291			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成26年3月31日			備付年月日(原図)	平成26年3月31日			補事項		

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8年4月15日  
宇都宮地方法務局

登記官

西村孝



公用

登記年月日 令和7年12月10日

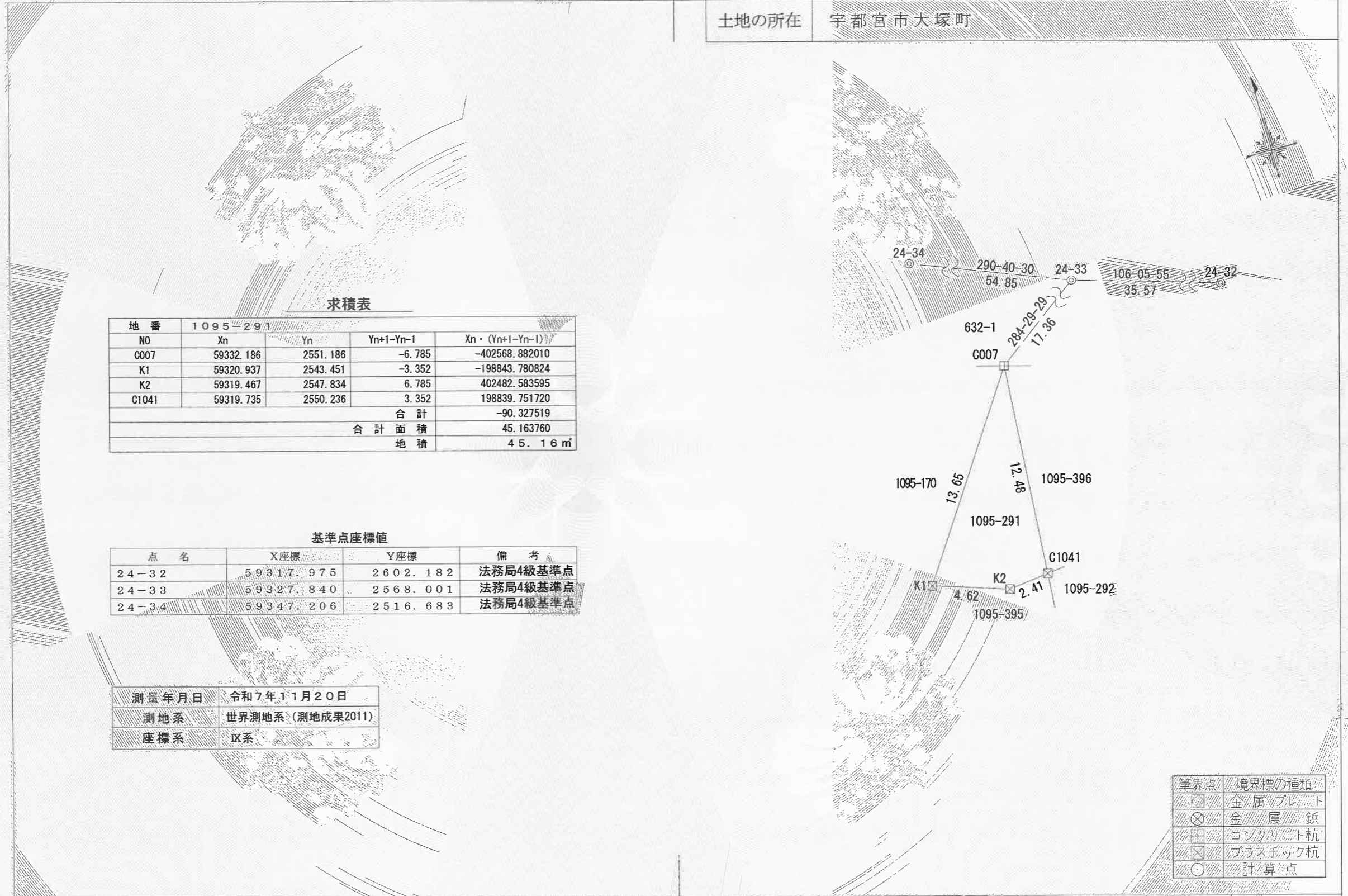
令和8年4月15日  
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
宇都宮地方務局

登記官

西村孝



地番	1095-291	<b>地積測量図</b>
土地の所在	宇都宮市大塚町	



求積表

地番	1095-291			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
C007	59332.186	2551.186	-6.785	-402568.882010
K1	59320.937	2543.451	-3.352	-198843.780824
K2	59319.467	2547.834	6.785	402482.583595
C1041	59319.735	2550.236	3.352	198839.751720
合計				-90.327519
合計面積				45.163760
地積				45.16㎡

基準点座標値

点名	X座標	Y座標	備考
24-32	59317.975	2602.182	法務局4級基準点
24-33	59327.840	2568.001	法務局4級基準点
24-34	59347.206	2516.683	法務局4級基準点

測量年月日	令和7年11月20日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	区系

境界点	境界標の種類
□	金属プレート
⊗	金属鉄
⊕	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
○	計算点

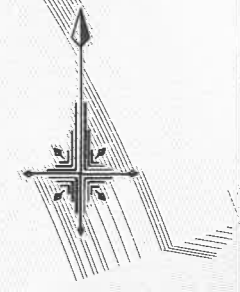
作成者	宇都宮市西原町3554番地4 土地家屋調査士 荒井邦清 (令和7年11月20日作成)	申請人	栃木県	縮尺	1/250
-----	---	-----	-----	----	-------

公用

登記年月日 平成26年2月28日

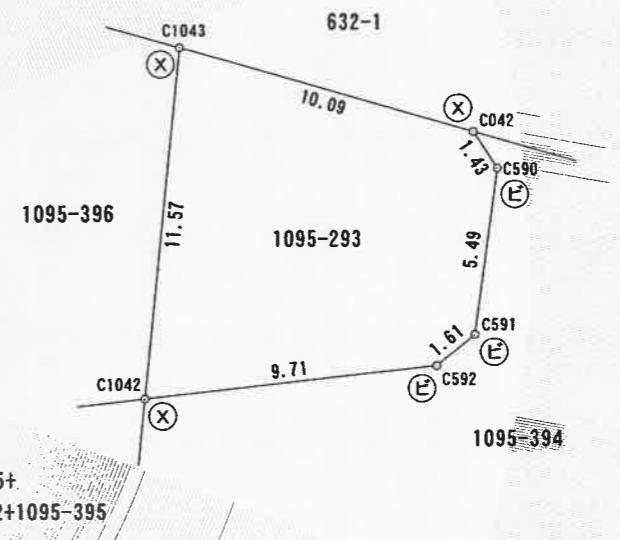
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年4月15日  
宇都宮地方務局

地番	1095-293	<b>地積測量図</b>
土地の所在	宇都宮市大塚町	



直角座標法求積表

地番	1095-293				
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )	
C1043	59331.499	2553.590	10.857	644162.084643	
C042	59328.724	2563.291	10.488	622239.657312	
C590	59327.523	2564.078	0.047	2788.393581	
C591	59322.081	2563.338	-1.994	-118288.229514	
C592	59321.059	2562.084	-10.904	-646836.827336	
C1042	59319.980	2552.434	-8.494	-503863.910120	
			合計	201.168566	
			合計面積	100.5842830	
			地積	100.58 m <sup>2</sup>	



登記官

西村孝



測量年月日	平成25年8月9日
測地系	世界測地系
座標系	IX系

筆界点	境界標の種類
⊕	石杭
⊙	金属標
⊗	コンクリート杭
⊚	プラスチック杭
⊖	紙
Ⓚ	構造物
Ⓧ	計算点

作成者	公益社団法人 栃木県公共嘱託登記土地家屋調査士協会	申請人	縮尺	1 / 250
	土地家屋調査士 山田恭平 (平成25年12月27日作成)			

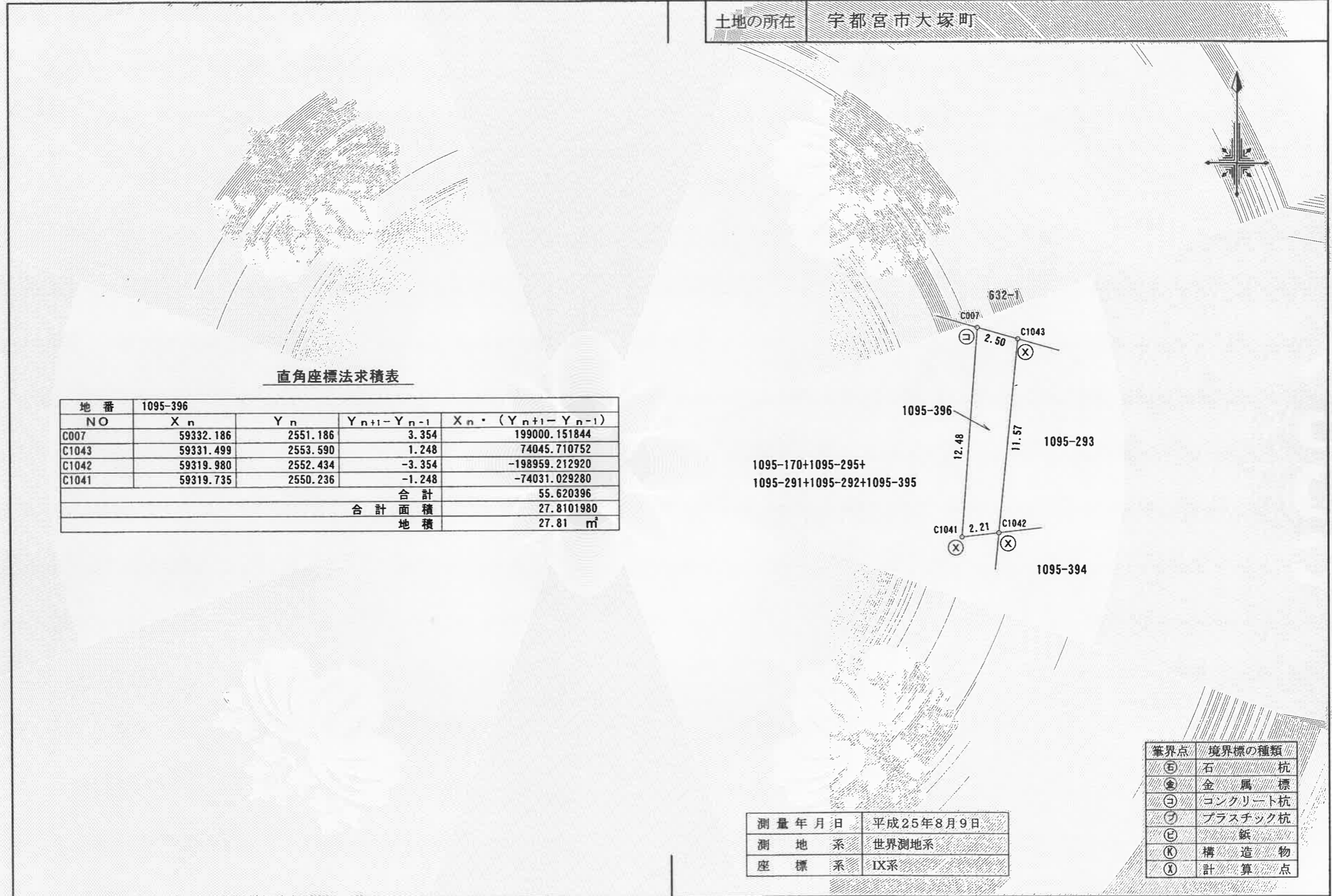
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年4月15日  
宇都宮地方務局

登記官

西村孝



地番	1095-396	地積測量図
土地の所在	宇都宮市大塚町	



直角座標法求積表

地番 NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
C007	59332.186	2551.186	3.354	199000.151844
C1043	59331.499	2553.590	1.248	74045.710752
C1042	59319.980	2552.434	-3.354	-198959.212920
C1041	59319.735	2550.236	-1.248	-74031.029280
合計				55.620396
合計面積				27.8101980
地積				27.81 m <sup>2</sup>

測量年月日	平成25年8月9日
測地系	世界測地系
座標系	IX系

筆界点	境界標の種類
⊕	石杭
⊙	金属標
⊖	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
Ⓢ	紙
Ⓚ	構造物
ⓧ	計算点

作成者	公益社団法人 栃木県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 土地家屋調査士 山田恭平 (平成25年12月27日作成)
-----	---

申請人	縮尺 1/250
-----	----------

物 件 写 真

北西側から南東側を見て撮影



北東側から南西側を見て撮影

