

物件番号	2
------	---

物 件 調 査 書

令和6（2024）年7月作成

所在地	栃木市城内町二丁目 字大宿433番1			最低売却価格	5,620,000円	
土地	地目	宅地	地積	1,588.50㎡	形状	不整形
建物	①共同住宅：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ②物置：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建				面積	延674.88㎡ 附属建物 64.59㎡
道路幅員及び 接面状況	南側が幅員約5.1mの舗装市道（11327号線）に、北東側が幅員約2.4～2.7mの舗装道路に接面している。					
法令等に基づく制	都市計画区域	市街化区域				
	用途地域	第一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	指定なし		防火地域	指定なし	
	日影規制	(二) 4時間・2.5時間		その他の規制	建築基準法第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	栃木市上下水道局 水道建設課		0282-25-2101	
	下水道	有	栃木市上下水道局 下水道建設課		0282-25-2109	
	都市ガス	無				
交通機関	JR両毛線「栃木」駅の東方約1.7km					
公共機関	市立南小学校	約1.2km		最寄商業施設	約400m ヤオハン城内店	
	市立栃木南中学校	約1.1km		栃木市役所	約2.4km	
近隣の状況	栃木駅南側に広がる戸建住宅や共同住宅が混在する住宅地域である。自然発生的に宅地化が進行した地域であり、街区や街路は雑然としているが、駅に比較的近いことから利便性は高い。					
特記事項	○対象物件は、令和4年度まで栃木警察署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。 ○敷地内に共同住宅、物置、自転車置場、ガスボンベ室等が存在する。 ○建物の主な利用状況等は以下のとおり。 ・築39年（昭和60年3月29日新築） ・屋上改修工事や外壁改修工事は実施していない。 ・令和5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。					

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>○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。</li><li>○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。</li><li>○栃木市防災ハザードマップ2023年版によると、対象物件は洪水浸水想定区域（0.5m未満）に指定されている。</li><li>○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。</li><li>○土壌汚染等に関する専門的な調査は実施していない。</li><li>○アスベストの使用について、調査は実施していない。</li><li>○建物建築時に地盤調査（ボーリング調査）を実施している。</li><li>○北東側道路は建築基準法上の道路ではない。</li><li>○北東側道路を挟んで、JR両毛線の軌道敷に近接している。</li><li>○埋蔵文化財包蔵地に指定されており、文化財保護法等の規定により、土木工事等により土地を発掘しようとする場合は、60日前までに届出が必要となる。</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12年2月9日	不動産番号	0604000315278
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	栃木市城内町二丁目字大宿			余白	
①地番	②地目	③地積	町反畝	歩	原因及びその日付〔登記の日付〕
433番1	畑	⑩	1709		余白
余白	余白		1484		③433番1、14、15に分筆 〔昭和40年6月30日〕
余白	余白		1422		③433番1、433番20に分筆 〔昭和54年10月24日〕
余白	余白		276		③433番1、433番22ないし433番25に分筆 〔昭和59年6月21日〕
433番1	畑		1422		分筆錯誤 〔昭和59年7月2日〕
余白	余白		355		③433番1、433番26ないし433番28に分筆 〔昭和59年7月2日〕
余白	余白		537		③錯誤 〔昭和59年7月17日〕
余白	宅地		537	05	②③昭和59年8月10日地目変更 〔昭和59年8月14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12年2月9日
余白	余白		1603	56	③433番26、433番27、433番28を合筆 〔令和6年2月8日〕
余白	余白		1588	50	③錯誤 〔令和6年2月8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14日 第12991号	原因 昭和59年8月10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12年2月9日
2	合併による所有権登記	令和6年2月2日 第989号	所有者 栃木県

\* 「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。



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。

(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)

令和6年7月23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。



登記年月日：令和6年2月8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。  
(宇都宮地方務局栃木支局管轄)  
令和6年7月23日 宇都宮地方務局

登記官

中山要次郎



地番 433番1

# 地積測量図

土地の所在 栃木市城内町二丁目字大宿

## 求積表

地番	433-1			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
P1	41096.294	-7878.481	-14.239	-585170.130266
P2	41098.362	-7878.683	-6.530	-268372.303860
P3	41163.229	-7885.011	-6.401	-263485.828829
P4	41163.975	-7885.084	38.432	1582013.887200
P5	41133.598	-7846.579	42.382	1743324.150436
P6	41132.059	-7842.702	3.638	149638.430642
P7	41131.222	-7842.941	-6.631	-272741.133082
P8	41108.824	-7849.333	-21.259	-873932.489416
P9	41109.665	-7864.200	-15.111	-621208.147815
P10	41095.821	-7864.444	-14.281	-586889.419701
合計				3177.015309
合計面積				1588.5076545
地積				1588.50 m <sup>2</sup>

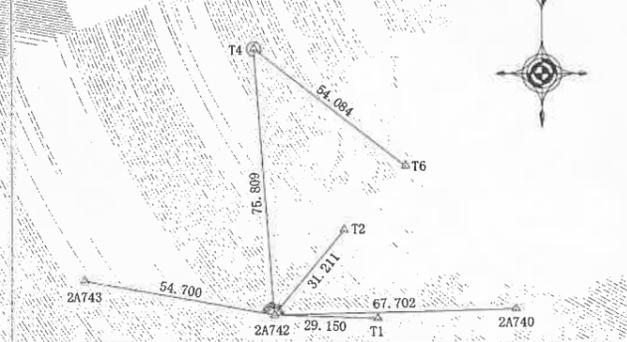
### 基準点、引照点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	備考
T1	41090.784	-7851.390	トラバース基準点(鉄新設)
T2	41115.978	-7860.798	トラバース基準点(鉄新設)
T4	41167.383	-7886.236	トラバース基準点(鉄新設)
T6	41134.130	-7843.583	トラバース基準点(鉄新設)
2A740	41093.308	-7812.838	都市再生街区基準点
2A742	41091.790	-7880.523	都市再生街区基準点
2A743	41101.461	-7934.361	都市再生街区基準点

点名	種類	備考
P2	計算点	
P3	計算点	
P6	金属銀永続性無	
P9	金属標永続性無	

測量年月日	令和5年12月13日
座標系	IX系
測地系	世界測地系(測地成果2011)
縮尺係数	0.99990
測量方法	トランシット測量

多角測量基準点網図  
S=1/2000



筆界	境界線の種類
○	金属銀
●	金属標
⊙	コンクリート
⊗	プラスチック



作成者

栃木市藤岡町大前289番地  
土地家屋調査士 山土家 光幸

(令和5年12月25日作成)

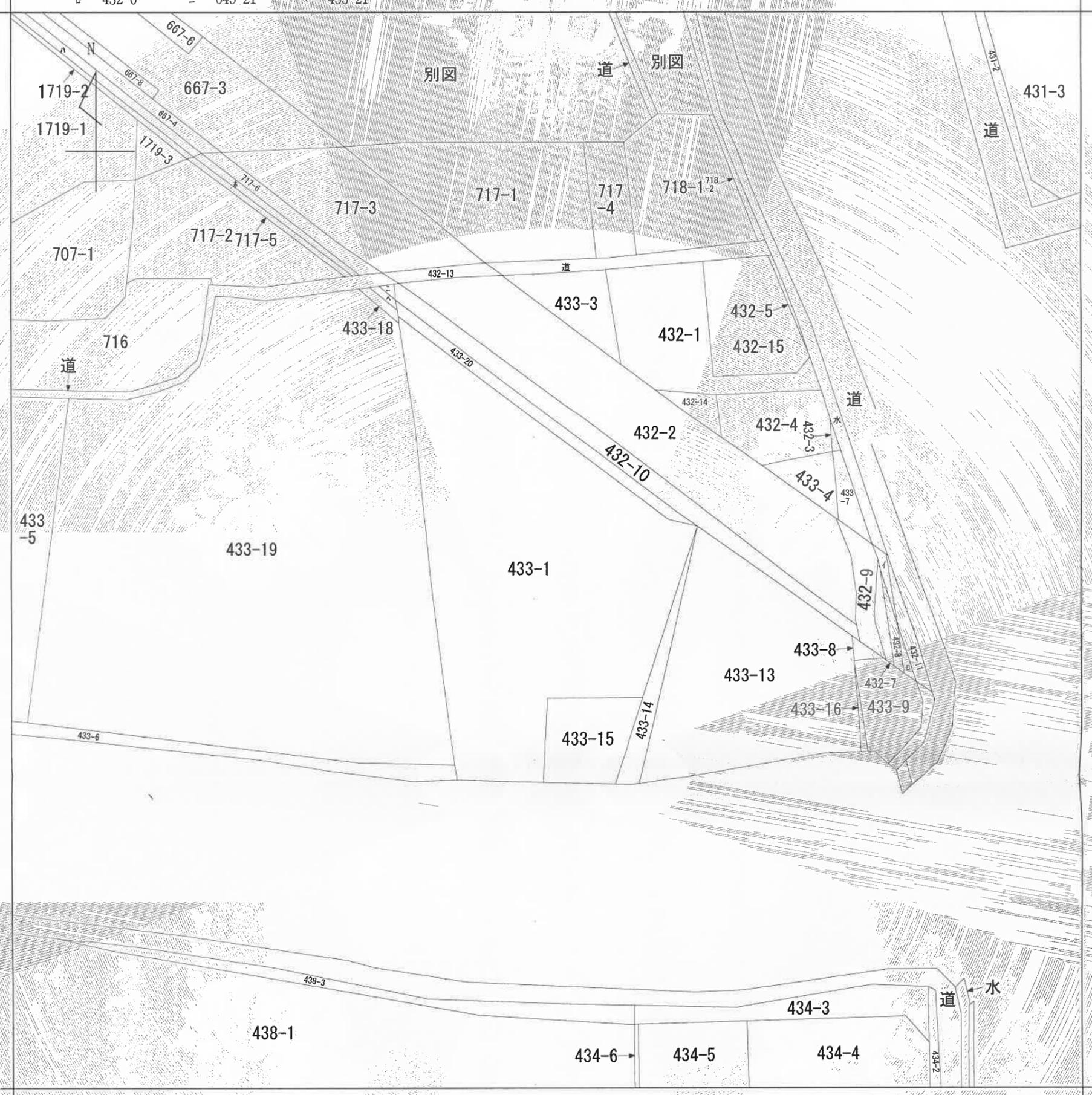
申請人

栃木県知事 福田 富一

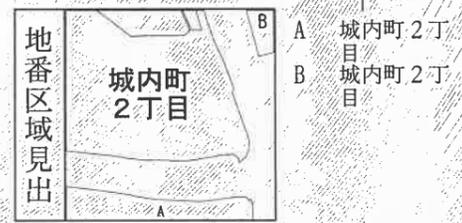
縮尺

1/500

イ 432-12    ハ 1719-4    ホ 717-7  
 ロ 432-6    ニ 645-21    ヘ 433-21



(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。



請求部	所在	栃木市城内町二丁目字大宿			地番	433番1		
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)			補記事項		

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。

(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)

令和6年7月23日

宇都宮地方法務局

登記官

中山要次郎



請求番号：17-1  
 (1/1)

公用

表題部 (主である建物の表示)		調製	平成12年2月9日	不動産番号	0604000326717
所在図番号	余白				
所在	栃木市城内町二丁目字大宿 433番地1、433番地26、433番地27				余白
家屋番号	433番1				余白
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		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	214	3.2	昭和60年3月29日新築
		2階	230	2.8	
		3階	230	2.8	
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12年2月9日	

表題部 (附属建物の表示)					
符号	①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	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	5.9	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60年6月13日 第8896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
2	所有権移転	平成11年6月28日 第8960号	原因 平成11年4月1日譲与 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12年2月9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。

(宇都宮地方法務局栃木支局管轄)  
令和6年7月23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。

公用

登記年月日：昭和60年5月30日

0211696  
各階平面図



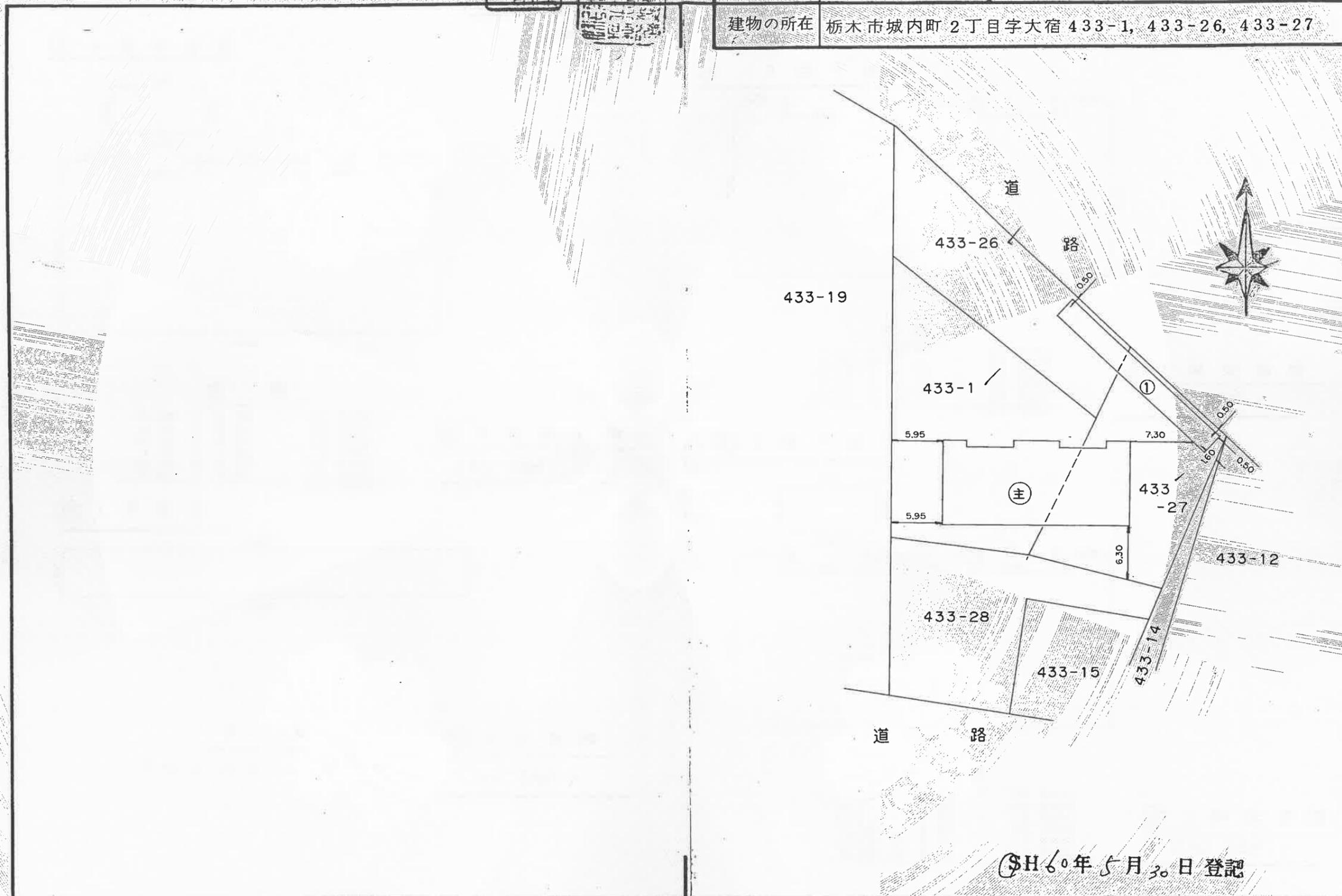
建物図面  
各階平面図

家屋番号	433-1
建物の所在	栃木市城内町2丁目字大宿433-1, 433-26, 433-27

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。  
 (宇都宮地方務局栃木支局管轄)  
 令和6年7月23日 宇都宮地方務局

登記官

中山要次郎



昭和60年5月30日登記

作製者	宇都宮市小幡2丁目4番5号 土地家屋調査士 吉沢光 (昭和60年5月20日作製)	縮尺	1/500	申請人	警察共済組合栃木県支部長 森田雄	縮尺	1/500
-----	---	----	-------	-----	---------------------	----	-------

(栃木県土地家屋調査士会用紙)

公用

登記年月日：昭和60年5月30日

### 0211697 各階平面図

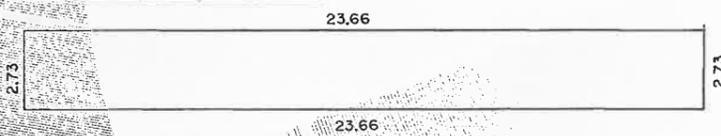
#### ③ 3階平面図



求積		
10.20	X	2.70 = 27.5400
9.30	X	5.60 = 52.0800
10.20	X	5.40 = 55.0800
9.30	X	5.60 = 52.0800
10.20	X	2.70 = 27.5400
5.60	X	2.85 = 15.9600
<b>230.2800</b>		

③ 3階床面積  
230.28m<sup>2</sup> /

#### ① 1階平面図



求積		
2.73	X	23.66 = 64.5918
<b>64.5918</b>		

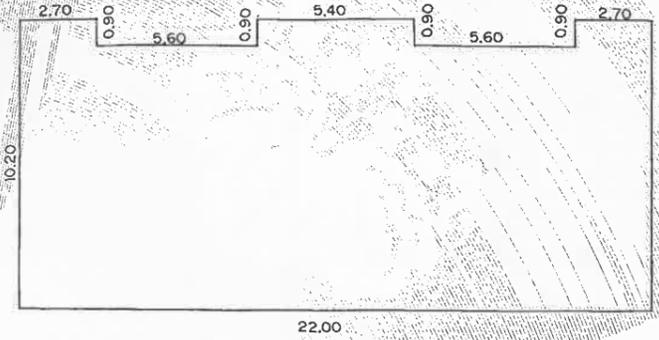
① 1階床面積  
64.59m<sup>2</sup> /

### 建築物図面 各階平面図

家屋番号 433-1

建物の所在 栃木市城内町2丁目字大宿433-1, 433-2.6, 433-7.7

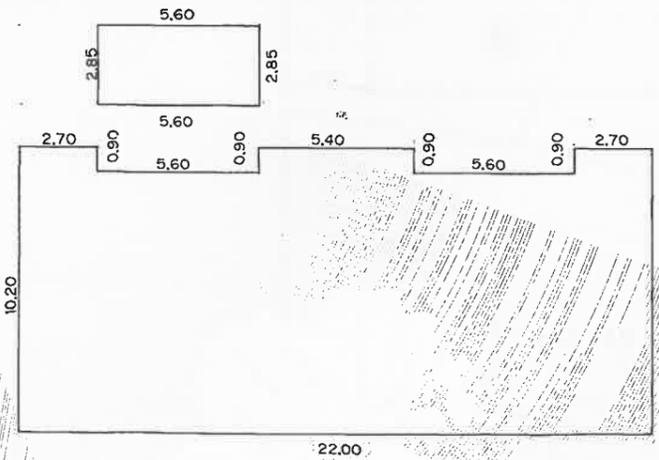
#### ① 1階平面図



求積		
10.20	X	2.70 = 27.5400
9.30	X	5.60 = 52.0800
10.20	X	5.40 = 55.0800
9.30	X	5.60 = 52.0800
10.20	X	2.70 = 27.5400
<b>214.3200</b>		

① 1階床面積  
214.32m<sup>2</sup> /

#### ② 2階平面図



求積		
10.20	X	2.70 = 27.5400
9.30	X	5.60 = 52.0800
10.20	X	5.40 = 55.0800
9.30	X	5.60 = 52.0800
10.20	X	2.70 = 27.5400
5.60	X	2.85 = 15.9600
<b>230.2800</b>		

② 2階床面積  
230.28m<sup>2</sup> /

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。  
(宇都宮地方務局栃木支局管轄)

宇都宮地方務局

登記官

中山要次郎



作製者

宇都宮市小幡2丁目4番5号  
土地家屋調査士

吉沢光



昭和60年5月20日作製

縮尺

1/250

申請人

警察共済組合栃木県支部長

森田雄二

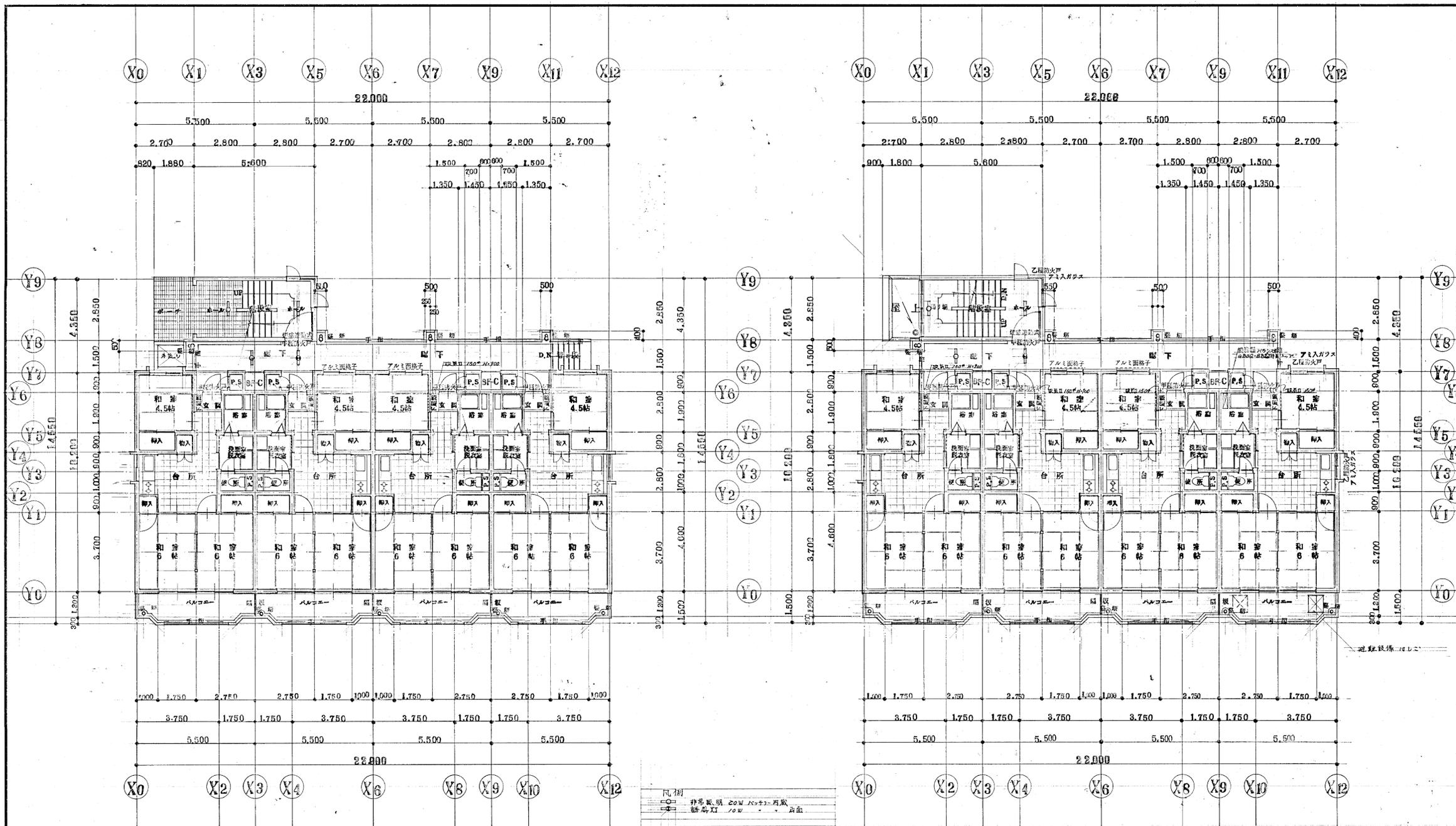


縮尺

1/250

(栃木県土地家屋調査士会用紙)





1階平面図 縮尺 1/100

居室の面積  
 $2.7 \times 2.7 + 2.7 \times 2.7 + 2.7 \times 2.7 + 2.7 \times 2.7 = 38.88 \text{ m}^2 < 40 \text{ m}^2$  全層共

凡例  
 ○ 非常照明 20W 100V 月照  
 □ 誘導灯 10W 100V 月照

採光面積の検算  
 和室6帖+台所  
 居室面積/7  
 $2.7 \times 2.7 + 2.7 \times 2.7 - (0.9 \times 2.7 - 0.9 \times 1.0) \times 1.7$   
 $= 2.7 \text{ m}^2$   
 総面積  
 $1.7 \times 1.5 = 2.55 \text{ m}^2$  OK

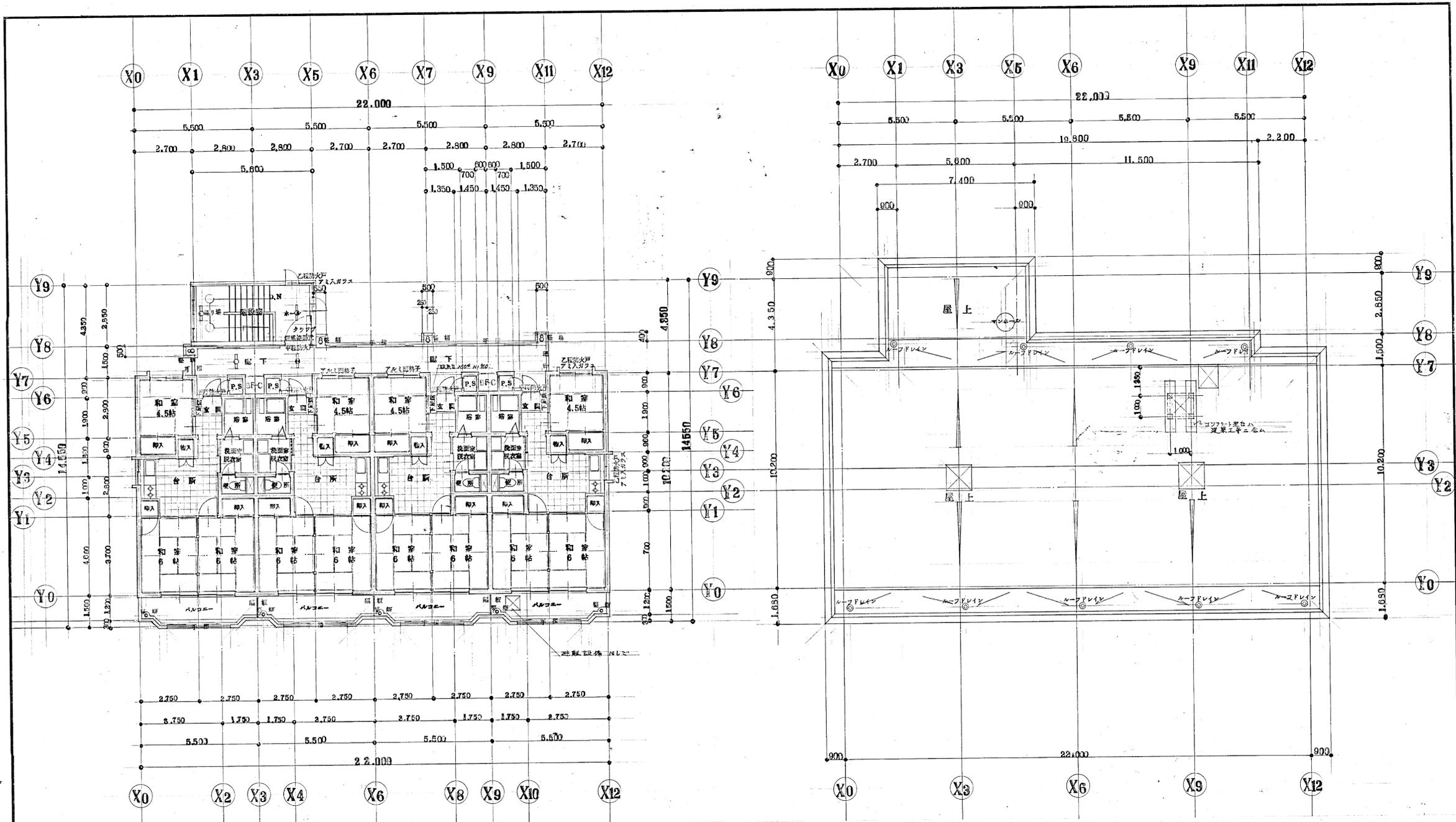
和室4.5帖  
 居室面積/7  
 $2.7 \times 2.7 \times 1.7 = 1.25 \text{ m}^2$   
 総面積  
 $1.7 \times 1.5 = 2.55 \text{ m}^2$  OK

階段の検算  
 100㎡ 互換

2階平面図 縮尺 1/100

縮尺	1/100	工事名称	栃木警察署職員住宅新築工事設計図
設計年月日		図面名称	1階・2階平面図

NO. A-6



3 階 平 面 図 縮 尺 1/100

屋 階 平 面 図 縮 尺 1/100

縮 尺 1/100	工事名称 栃木警察署職員住宅新築工事設計図	NO. A-7
設計年月日	図面名称 3 階・屋 階 平 面 図	

NOTM-500B B2 OSTRICH TRACING PAPER B2 515X726% SUPERS REINFORCED

TOYOTAMA INCORPORATED  
MADE IN JAPAN

物 件 写 真

対象物件の南西側から北東側を見て撮影



対象物件の北東側から南西側を見て撮影



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（居室③）



建物内にて撮影（台所①）



物 件 写 真

建物内にて撮影（台所②）



建物内にて撮影（浴室）



物 件 写 真

建物内にて撮影（トイレ）

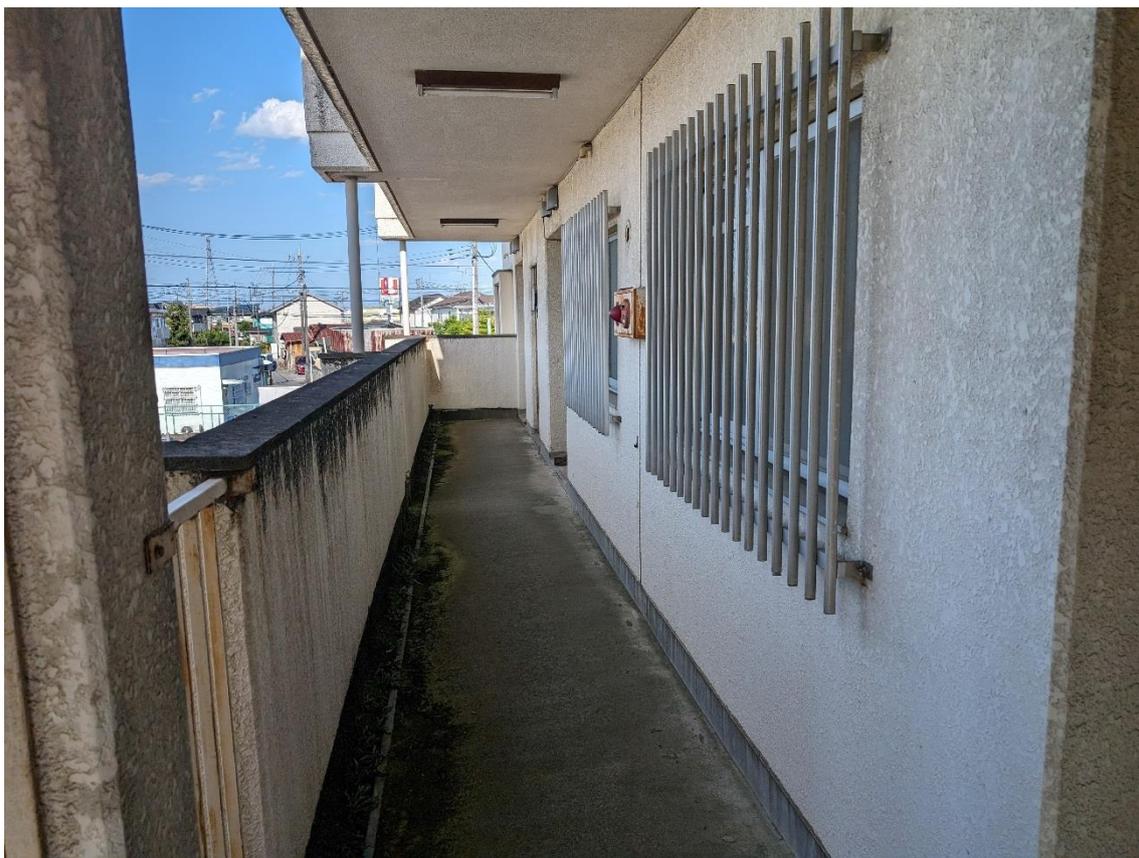


建物内にて撮影（バルコニー）



物 件 写 真

供用廊下の西側から東側を見て撮影



屋上にて撮影①



物 件 写 真

屋上にて撮影②



屋上にて撮影③



物 件 写 真

物置の西側から東側を見て撮影

