

物件番号	3
------	---

物 件 調 査 書

令和6（2024）年4月作成

所在地	宇都宮市西川田二丁目1574番9		最低売却価格	22,100,000円	
地積	642.62㎡	地目	宅地	形状	不整形
道路幅員及び 界面状況	東側：幅員約4m未舗装私道（建築基準法第42条第2項道路）				
法令等に基づく 制限	都市計画区域	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	無	
	建ぺい率	60%（指定）、60%（基準）		容積率	200%（指定） 160%（基準）
	高度地区	無		防火地域	無指定
	日影規制	無		その他の規制	全域 建築基準法第22条区域 市の景観条例適用あり
私道の負担等	負担の有無	有	負担等の内容	敷地東側で約3.5mの敷地後退	
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	無	宇都宮市上下水道局 お客様受付センター	028-633-1300	
	下水道	無	同上	同上	
	都市ガス	無			
交通機関	東武宇都宮線「西川田駅」の西方約0.7km				
公共機関	宇都宮市役所	約 5.9 km	市立姿川第一小学校	約 1.6 km	
	姿川地区市民センター	約 1.9 km	市立姿川中学校	約 2.8 km	
近隣の状況	カンセキスタジアムの西側に隣接した戸建住宅、アパートのほか空き地も見られる住宅地域である。				
特記事項	○対象物件は、宇都宮競馬場の車庫（鉄骨造 447.31㎡）の敷地であった土地である。建物は平成21年9月までに解体され、現在は鉄パイプ及びロープで囲まれた（私道として利用されている敷地を除く。）更地となっている。 ○対象物件の東側敷地は、幅員約4mの私道（建築基準法第42条第2項道路）の一部として				

	<p>利用されており、土地利用に制限がかかる。また、私道部分に排水溝が存在する。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○対象物件はカンセキスタジアムとちぎ（栃木県総合運動公園陸上競技場）に隣接し、イベント等の開催時には周辺道路に渋滞が発生する。</li><li>○北東側からの進入路は私道であり、上下水道の接続には所有者の承諾等が必要となる。</li><li>○宇都宮市ハザードマップによると、洪水浸水想定区域や土砂災害警戒区域等には指定されていない。</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>○対象物件に係る地盤調査の実施の有無は不明である。</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	0600000212039
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	宇都宮市西川田二丁目			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〕	
1574番9	畑	651		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	宅地	642.62		②年月日不詳地目変更 ③錯誤 〔令和3年8月12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51年9月27日 第44602号	原因 昭和51年9月27日買収 所有者 栃木県 順位3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6年4月9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 D69916 (4/7)





登記年月日：令和3年8月12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6年4月9日  
宇都宮地方方法務局

登記官

中山要次郎



# 土地所在図 地積測量図

地番 1574-9

土地の所在 宇都宮市西川田三丁目

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX系(9系) 縮尺係数 0.999900
座標補正	管理者のパラメータ変換による
測量年月日	令和3年5月26日

## 引照点関係図

S = 1 : 8,000



(街区多角点) 30C30

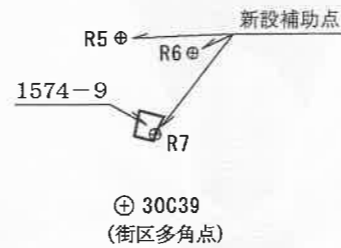
(街区補助点) 7A307

(街区多角点) 30C28

(街区多角点) 3A163

(街区多角点) 30C38

(街区多角点) 30C31

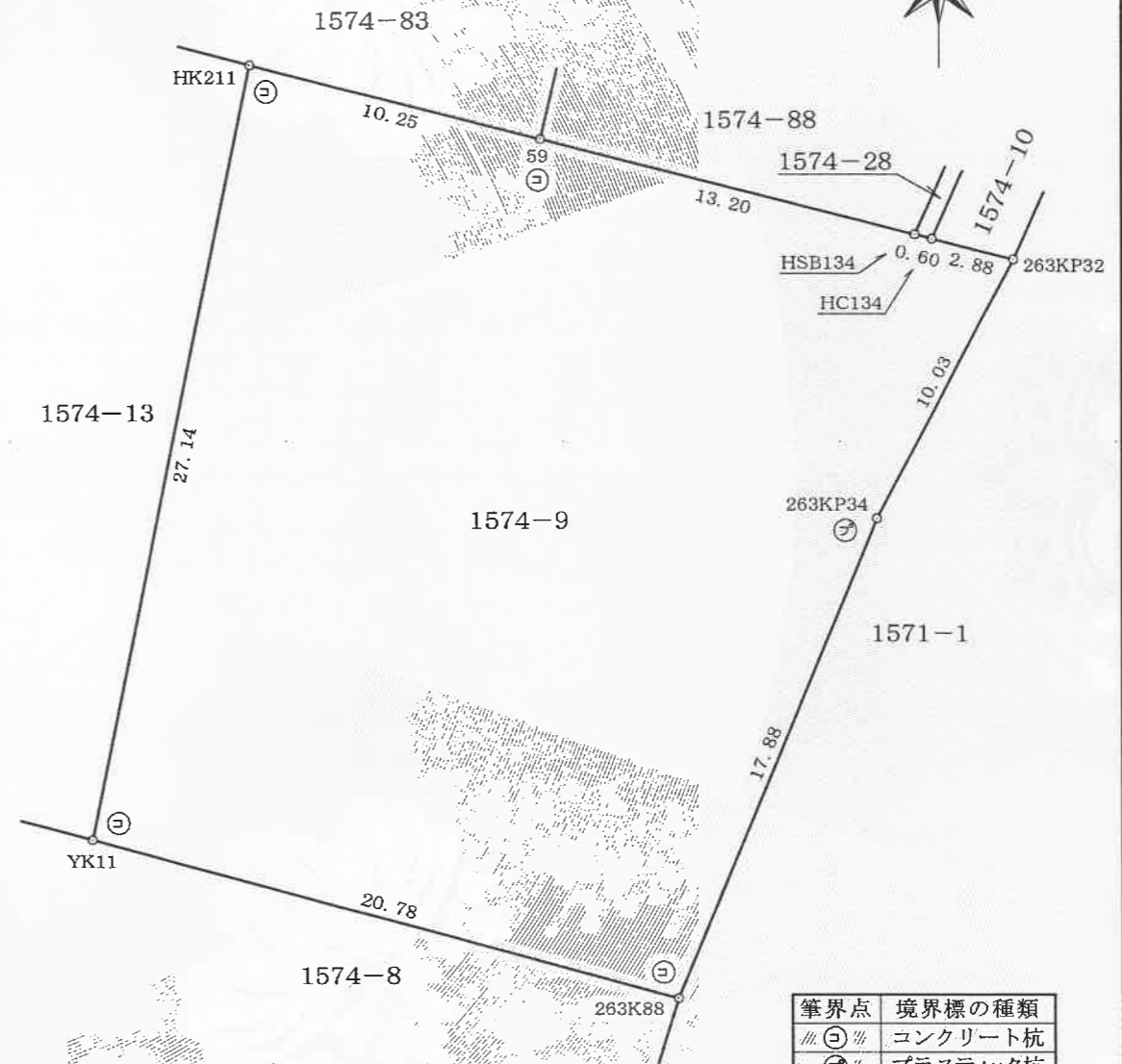


## 基準点の座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
30C28 (既知点)	57579.711	2000.273	街区多角点(真鍮基準鉄)
30C38 (既知点)	57419.065	1998.309	街区多角点(真鍮基準鉄)
30C30 (既知点)	57494.057	1734.451	街区多角点(真鍮基準鉄)
30C31 (既知点)	57320.221	1641.459	街区多角点(真鍮基準鉄)
30C39 (既知点)	57049.004	1977.643	街区多角点(真鍮基準鉄)
3A163 (既知点)	57557.591	2043.835	街区多角点(金属鉄)
7A307 (既知点)	57652.002	2037.638	街区多角点(金属鉄)
R5 (新設補助点)	57225.670	1974.711	カーブミラー基礎に金属鉄を設置
R6 (新設補助点)	57210.389	2050.671	街きよ樹に金属鉄を設置
R7 (新設補助点)	57124.804	2010.646	街きよ樹に金属鉄を設置

## 求積表(直角座標法)

地番	1574-9				備考
点名	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> )	
HK211	57149.807	1993.868	15.434	882050.121238	
59	57147.262	2003.799	22.722	1298500.087164	
HSB134	57143.989	2016.590	13.374	764243.708886	鉄
HC134	57143.840	2017.173	3.378	193031.891520	鉄
263KP32	57143.131	2019.968	-1.918	-109600.525258	
263KP34	57134.272	2015.255	-11.551	-659957.975872	
263K88	57117.746	2008.417	-26.890	-1535896.189940	
YK11	57123.229	1988.365	-14.549	-831085.858721	
倍面積(合計)				1285.259017	
面積(1/2)				642.6295085	
地積				642.62 m <sup>2</sup>	



筆界点	境界標の種類
⊕	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
⊙	金属標
⊖	鉄
⊛	計算による点

作成者	土地家屋調査士 宇都宮市上横田町777番地3 藍原正光 (令和3年6月8日作成)	縮尺	1/8000	申請人	栃木県知事 福田 富一	縮尺	1/250
-----	---	----	--------	-----	-------------	----	-------

(栃木県土地家屋調査士会用具)



(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。

地番区域見出  
西川田2丁目

請求部	所在	宇都宮市西川田三丁目		地番	1574番9		
出力縮	1/600	精度区	座標系又は記号	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。

令和6年4月9日  
宇都宮地方法務局

請求番号：55-3  
(1/1)

登記官

中山要次郎





物 件 写 真

対象物件の敷地北東側から南西側を見て撮影



対象物件の南東側から北西側を見て撮影

