

物件番号	1
------	---

物 件 調 査 書

令和 7 (2025) 年 3 月作成

所 在 地		芳賀郡益子町大字益子字高館4470番 4 外 2 筆			最低売却価格		25, 471, 000円				
地 積		10, 328㎡		地 目		山林ほか		形 状	不整形		
建 物		①本館 …昭和58 (1983) 年11月16日新築 築41年 ②体育館 …昭和58 (1983) 年 8 月27日新築 築41年 ③ポンプ小屋…昭和58 (1983) 年 8 月27日新築 築41年 ④車庫 …昭和58 (1983) 年11月16日新築 築41年 ⑤物置 …昭和59 (1984) 年 1 月23日新築 築41年 ⑥自転車格納庫…平成 3 (1991) 年 3 月25日新築 築34年 ⑦野外炊飯場…平成 6 (1994) 年 3 月20日新築 築31年 ⑧野外便所 …平成 9 (1997) 年 1 月22日新築 築28年 ⑨浄化槽小屋…昭和58 (1983) 年11月16日新築 築41年 ⑩旧ポンプ小屋…建築年次不明 (昭和49 (1974) 年設計)					延床面積		① 2, 025. 59 ㎡ ② 540. 00 ㎡ ③ 8. 34 ㎡ ④ 18. 00 ㎡ ⑤ 16. 59 ㎡ ⑥ 51. 20 ㎡ ⑦ 48. 60 ㎡ ⑧ 18. 00 ㎡ ⑨ 9. 84 ㎡ ⑩ 3. 24 ㎡		
道路幅員及び 接面状況		敷地北東側 幅員約 5 m舗装県道益子公園線 (建築基準法第42条 1 項 1 号に該当)									
法令等に基づく 制限	都市計画区域		都市計画区域内 非線引区域								
	用 途 地 域		なし				特別用途地区		なし		
	建 蔽 率		指定 : 60% 基準 : 60%				容 積 率		指定 : 200% 基準 : 200%		
	高 度 地 区		なし				防 火 地 域		なし		
	日 影 規 制		なし				その他の規制		土砂災害警戒区域 自然公園法 (普通地域) 地域森林計画対象民有林		
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					0120-995-001 (代)	
	上水道		有		芳賀中部上水道企業団業務係					028-677-1952 (代)	
	下水道		無								
	都市ガス		無								
交通機関		真岡鐵道「益子」駅の南東方約 3. 6km (道路距離)									
公共機関等		益子町立益子小学校			約 2. 8 km		かましん益子店			約 3. 6 km	
		益子町立益子中学校			約 3. 4 km		益子郵便局			約 3. 3 km	
		益子町役場			約 3. 4 km		足利銀行益子支店			約 2. 9 km	
		鈴木医院			約 3. 1 km		益子交番			約 3. 5 km	

近隣の状況	益子町のほぼ中心部付近に位置し、山林等が大部分を占めるなか、介護施設や医療施設、一般住宅等が散在する山間地域
特記事項	○対象物件は、令和6（2024）年3月31日まで「芳賀青年の家」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。 ○売却対象となる土地は以下のとおり。 ①芳賀郡益子町大字益子字高館 4470 番 4（山林・公簿面積 9,877 m²） ②芳賀郡益子町大字益子字高館 4469 番 15（境内地・公簿面積 210 m²） ③芳賀郡益子町大字益子字高館 4470 番 4 地先（旧里道・実測面積 241.03 m²） ※土地③は、入札公告時点では未登記であり、表題登記及び所有権保存登記の途中で ある。登記手続完了後、更新した物件調書等を県 HP に掲載する予定であるため、適 宜県 HP を確認すること。 ○対象物件は、公図が現況と一致していない地域に所在するが、土地の境界について各隣接 地所有者と合意している。 ○売却対象の建物・工作物等の一部は、益子町及び私人が所有する土地（以下、「借地」と いう。）に存するため、落札者は自らの責任において各地権者と協議し、土地の使用に係 る権利を適切に取得すること。なお、借地の使用に係る権利について、県から落札者への 譲渡等はしないこととする。 ○売却対象の建物・工作物等が存する借地は以下のとおり。 ①益子町 所有地 芳賀郡益子町大字益子字釘ノ木 46 番（山林・公簿面積 327 m²） 芳賀郡益子町大字益子字釘ノ木 47 番 1（公衆用道路・公簿面積 151 m²） 芳賀郡益子町大字益子字釘ノ木 5348 番（原野・公簿面積 148 m²） ほか、水・青地 ・詳細については、以下の連絡先に問い合わせること。 益子町総務部総合政策課財務係 TEL:0285-72-8829 ②平野良和氏 所有地 芳賀郡益子町大字益子字鳥居沢 4487 番 2（山林・公簿面積 1,079 m²） 芳賀郡益子町大字益子字鳥居沢 4488 番 2（山林・公簿面積 1,719 m²） ・平野氏の連絡先等については、栃木県経営管理部管財課に問い合わせること。 ③山崎博氏 所有地 芳賀郡益子町大字益子字鳥居沢 4485 番 1（山林・公簿面積 1,339 m²）の一部 ・山崎氏の連絡先等については、栃木県経営管理部管財課に問い合わせること。 ④田中留吉氏ほか 共有地（共有者計 12 名） 芳賀郡益子町大字益子字鳥居沢 4486 番（山林・公簿面積 238 m²） ・当該土地を管理している西明寺自治会の連絡先等については、栃木県経営管理部管 財課に問い合わせること。 ○売却対象となる建物は以下のとおり。なお、いずれの建物も登記されていない。 令和6（2024）年3月31日まで利用され、以降は未利用となっている。 ①本館（鉄筋コンクリート造3階建） 1 階：食堂、厨房、大浴室、小浴室、陶芸室、機械室等 2 階：ロビー、研修室、視聴覚室、事務室、保健室等 3 階：宿泊室、洗面室等 ②体育館（鉄骨造平家建） ③ポンプ小屋（補強コンクリートブロック造平家建） ④車庫（鉄骨造平家建） ⑤物置（鉄骨造平家建） ⑥自転車格納庫（鉄骨造平家建） ⑦野外炊飯場（木造平家建） ⑧野外便所（鉄筋コンクリート造平家建） ⑨浄化槽小屋（鉄筋コンクリート造平家建） ⑩旧ポンプ小屋（コンクリートブロック造平家建） ○建物については、経年変化及び使用に伴う性能低下や損傷等があるが、現況での引渡しと なる。

	○建物の附属設備（電気、水道、ガス等）の稼働確認は行っていない。施設稼働時に把握していた主な不具合等については、以下のとおり。 ・本館：冷房発生装置使用不可、3階トイレ配管不良、火災報知器基板故障、給湯ボイラー2機のうち1機故障等 ・ポンプ小屋：給水ポンプ2機のうち1機故障 ○前述の建物のほか、構造物（擁壁、舗装路、外灯、発電設備、国旗掲揚塔、石碑、看板、フェンス、ガードレール、カーブミラー、給排水管、受水槽、プレハブ倉庫等）や樹木、物品、設計図面、鍵など、売却対象地及び借地に存する全ての県有財産が売却対象となる。 ○敷地内北東側進入路付近に、昭和49年頃に整備された受水槽及び敷地外に伸びる給水管等が存在する。売却対象の土地に設置された設備は売却対象物件となるが、敷地外の設備については売却対象外となる。 ○供給処理施設の状況は以下のとおり。 ・西側法定外道路に上水道管（GP 50mm）が整備されている。 ・上水道からの引込管は売却対象物件であるが、当該引込管を近隣の普門院診療所が県と共同で使用している。当該引込管の使用・維持管理等については、落札者の責任において普門院診療所と必要な調整を図ること。 ○埋設物調査は実施していないため、埋設物（工作物の基礎、給排水管、ガラ、採石、切り株など）が存在している可能性がある。 ○土壌汚染等に関する専門的な調査は実施していない。 ○アスベストの使用について、把握しているものは以下のとおり。 本館：軒天ケイカル板、岩綿吸音板・プラスターボード、バルコニー隔て板、消火栓配管 保温材（エルボ）・給水配管（エルボ）、ダクト（パッキン）・キャンバス継手 体育館：外壁塗装（アプローチ部）、軒天 車庫：外壁 物置：外壁 ポンプ小屋：配管（エルボ） ○昭和57（1982）年頃に、建物建築のため地盤調査を実施している。 ○敷地の一部（本館西側の斜面及び西側駐車場及びキャンプ場周辺）が、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されている。 ○益子町ため池ハザードマップ（令和3年3月発行）によると、ポンプ小屋や駐車場等が存在する敷地北西側周辺は、敷地外北側に存する西明寺池の浸水想定区域に指定されており、敷地内は0.5m未満から1.0m～2.0m未満の浸水が想定されている。 ○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。 ○以下について、売却対象である土地の一部を貸し付けている。 ・東京電力パワーグリッド（株）本柱2本、支線2本 ・東日本電信電話（株）支線1本 ○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。 ○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売却であり、引渡し後の一切の費用は落札者の負担とする。 ○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、落札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。
--	---

案内図



拡大図



表 題 部 (土地の表示)		調製	平成10年9月10日	不動産番号	0601000069105
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	芳賀郡益子町大字益子字高館				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〕	
4470番4	山林	9877		4470番1から分筆 〔昭和47年8月4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10年9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	所有権移転	昭和47年8月4日 第1691号	原因 昭和43年8月10日寄付 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10年9月10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。

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和7年3月21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。

整理番号 K69128 (2/9)



表 題 部	(土地の表示)	調製	余 白	不動産番号	0601001197409
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在	芳賀郡益子町大字益子字高館		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〕	
4469番15	境内地	210		4469番1から分筆 〔令和6年7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31年6月28日 第757号	原因 昭和27年12月6日権利承継 所有者 芳賀郡益子町大字益子4469番地 西 明 寺 順位1番の登記を転写 令和6年7月5日受付 第4665号
2	所有権移転	令和6年7月26日 第5165号	原因 令和6年6月13日寄附 所有者 栃 木 県



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。

(宇都宮地方法務局真岡支局管轄)

令和7年3月21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。

整理番号 K69128 (1/9)



1/1

登記年月日：昭和47年8月4日

221250 前 4470-1

土地積測量

昭和47年8月4日登記

地番 4470-4

土地の所在 芳賀郡益子町大字益子字高館

求積方法 ②

(1) $445 \times (250 + 26) = 1474.20$
 (2) $412 \times 168 = 860.16$
 (3) $473 \times 209 = 1615.57$

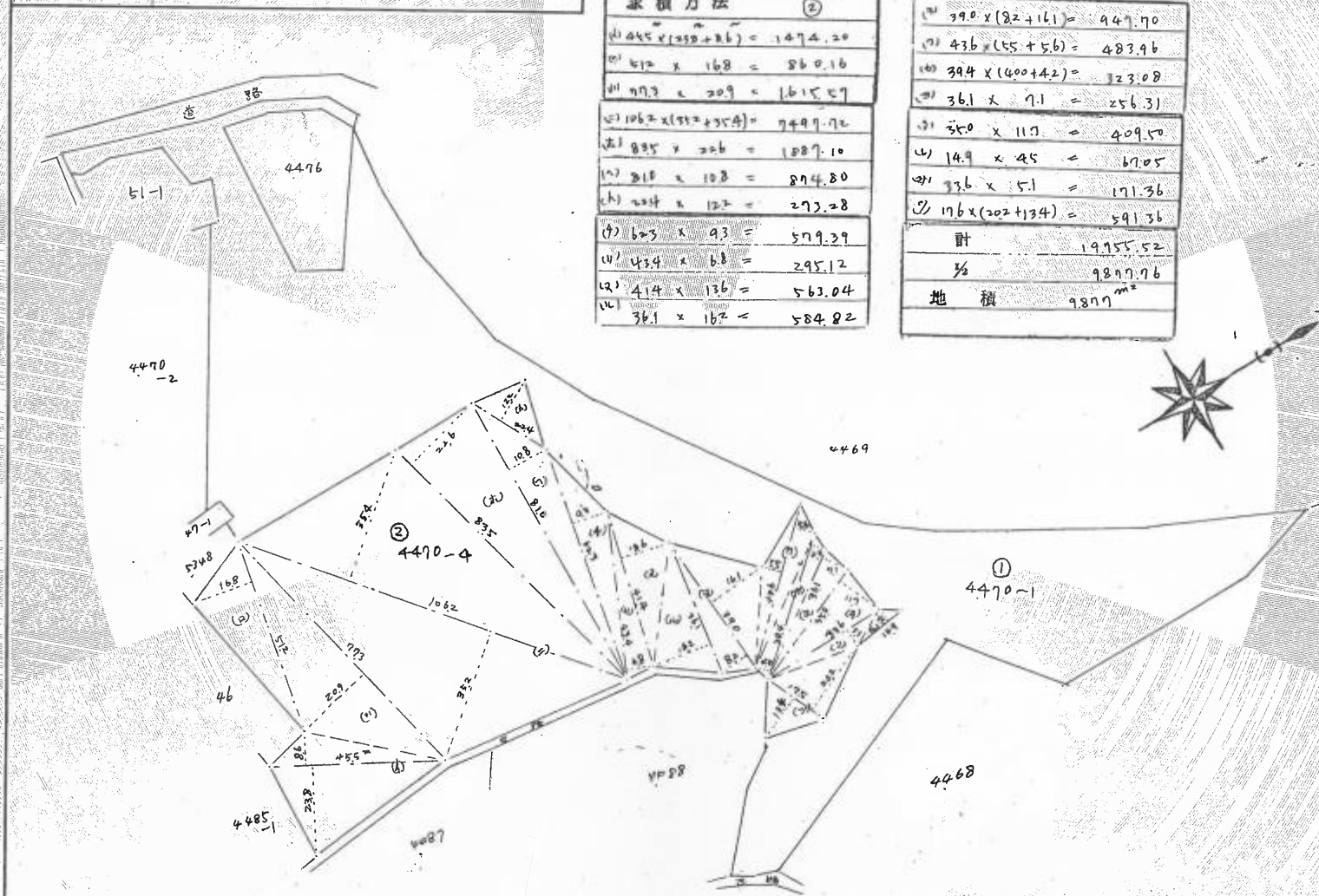
(4) $1062 \times (35 + 354) = 7497.72$
 (5) $935 \times 226 = 1887.10$
 (6) $218 \times 108 = 874.80$
 (7) $234 \times 122 = 273.28$

(8) $603 \times 93 = 579.39$
 (9) $434 \times 68 = 295.12$
 (10) $414 \times 136 = 563.04$
 (11) $361 \times 162 = 584.82$

(12) $390 \times (82 + 161) = 947.70$
 (13) $436 \times (55 + 56) = 483.96$
 (14) $394 \times (400 + 42) = 123.08$
 (15) $361 \times 71 = 256.31$

(16) $350 \times 117 = 409.50$
 (17) $147 \times 45 = 670.5$
 (18) $336 \times 51 = 171.36$
 (19) $176 \times (202 + 134) = 591.36$

計 19755.52
 1/2 9877.76
 地積 9877.76^m²



(日調連 10)

縮尺 1/1200 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和47年8月4日

作製者

芳賀郡茂木町大字北高岡菅式木武蔵地
 土地家屋調査士 木村 裕子

申請人

栃木県宇都宮市横川

栃木県知事

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。
 (宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)
 令和7年3月21日 宇都宮地方方法務局

登記官

中山要次郎

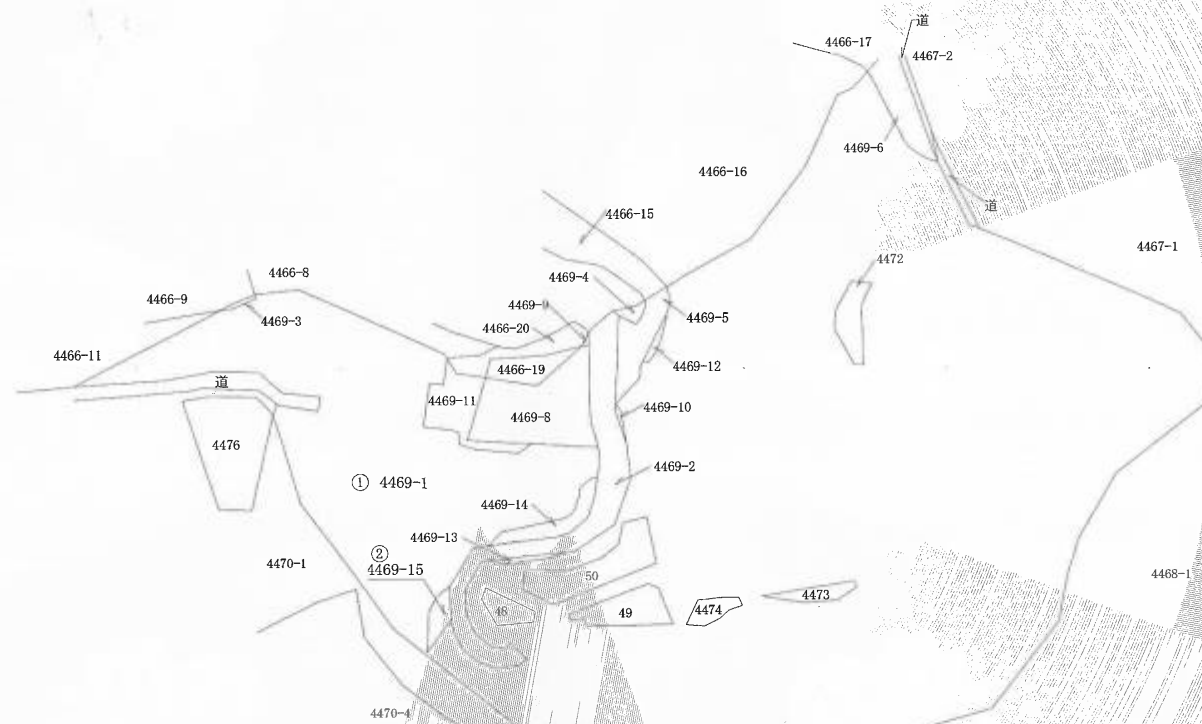


中山要次郎

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
(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

地宮藏書記

1/2



作 成 者	土地家屋調査士 栃木県真岡市熊倉一丁目3番地5 薄根 孝 (令和6年7月3日作成)	縮尺	1	申請人	被代位者 代位者	西明寺 代表役員 栃木県知事 福田 富一	田中麻香	縮尺	1	2000
-------	--	----	---	-----	-------------	-------------------------	------	----	---	------

登記年月日：令和6年7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。
(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)
令和7年3月21日
宇都宮地方方法務局

登記官

中山要次郎



求積表

地番	② 4469-15				備考
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n × (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
C36	50144.551	25320.371	10.517	527370.242867	
B35	50133.630	25325.744	0.503	25217.215890	金属釘
C1	50111.308	25320.874	-11.532	-577883.603856	
P42	50129.988	25314.212	-5.647	-283084.042236	
P41	50138.281	25315.227	6.159	308801.672679	
	合 計			421.485344	
	合 計 面 積			210.7426720	
	地 積			210.74 m ²	

地番	① 4469-1		
公簿	合 計 面 積	残 地	
60959	210.7426720	60748.2573280	
	地 積	60748 m ²	

地番	面 積
① 4469-1	60748.2573280 m ²
② 4469-15	210.7426720 m ²

測量年月日	令和6年 6月 6日
座標系	IX系

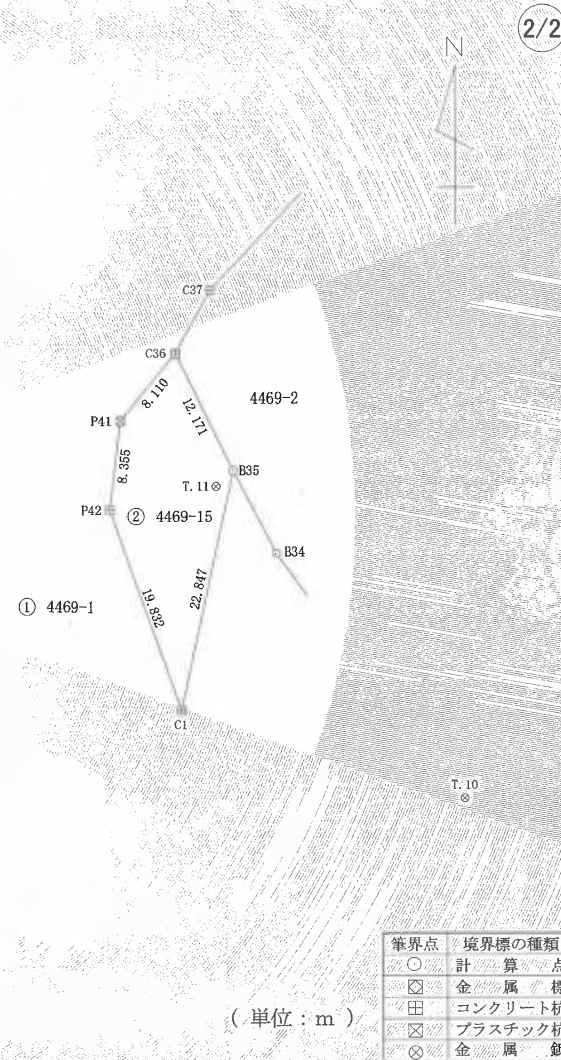
恒久的地物の種類及び座標値(世界測地系)(測地成果2011)

点名	X座標	Y座標	備 考
茂木	60216.068	30977.403	電子基準点
土三川	50660.805	6201.022	電子基準点
岩瀬	40515.221	21951.861	電子基準点
T.11	50132.177	25324.182	補助基準点(金属釘)
T.10	50103.138	25347.316	補助基準点(金属釘)

座標一覧表(世界測地系)(測地成果2011)

点名	X座標	Y座標	備 考
C37	50150.461	25323.638	
B34	50125.968	25329.758	金属釘

地 番	① 4469-1 ② 4469-15	地 積 測 量 図
土地の所在	芳賀郡益子町大字益子字高館	

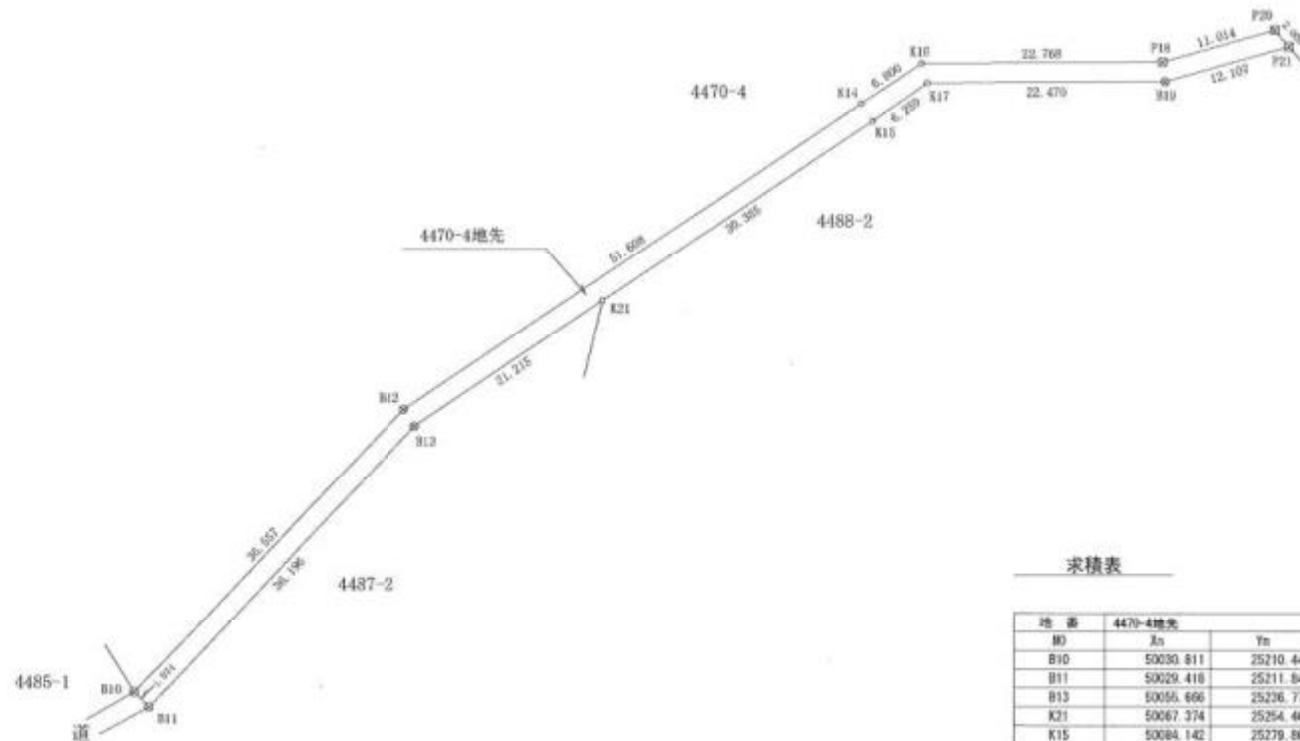


(単位：m)

筆界点	境界標の種類
○	計 算 点
□	金 属 標
+	コンクリート杭
⊗	プラスチック杭
⊙	金 属 釘

作 成 者	土地家屋調査士 栃木県真岡市熊倉一丁目3番地5 薄根 孝 (令和6年7月3日作成)	縮尺	1/500	申 請 人	被代位者 西明寺 代表役員 田中麻香 代位者 栃木県知事 福田 富一	縮尺	1/500
-------	---	----	-------	-------	---------------------------------------	----	-------

求 積 図 S=1:500
芳賀郡益子町大字益子字鳥居沢



求積表

地 番	4470-4地先			
Bj	Xj	Yj	Yj - Yj-1	Xj - (Yj-1 - Yj-2)
B10	50030.811	25210.448	-23.892	-1195396.136412
B11	50029.416	25211.846	26.322	1316874.340696
B12	50055.666	25226.770	42.616	2133172.262256
K21	50067.374	25254.462	43.031	2154449.170694
K15	50084.142	25279.801	30.489	1527015.405438
K17	50087.696	25284.951	27.620	1363422.246380
B19	50087.836	25307.421	34.129	1709447.857231
P21	50091.102	25319.080	10.350	518442.916050
P20	50092.627	25317.771	-11.915	-596853.650705
P18	50089.457	25307.165	-33.374	-1671692.212718
K16	50089.515	25284.397	-28.433	-1424195.179695
K14	50085.754	25278.732	-46.659	-2437122.703886
B12	50057.200	25235.738	-68.284	-3418106.391072
合 計				-482.076243
合 計 面 積				241.0361216
地 積				241.03 m ²



4476

4470-1 (1/2)

4470-4 (1/3) (2/2)

(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。

地番区域見出し

大字益子

請求部分	所在	芳賀郡益子町大字益子字高館				地番	4470番4			
出力尺	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。

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

令和7年3月21日

宇都宮地方方法務局

登記官

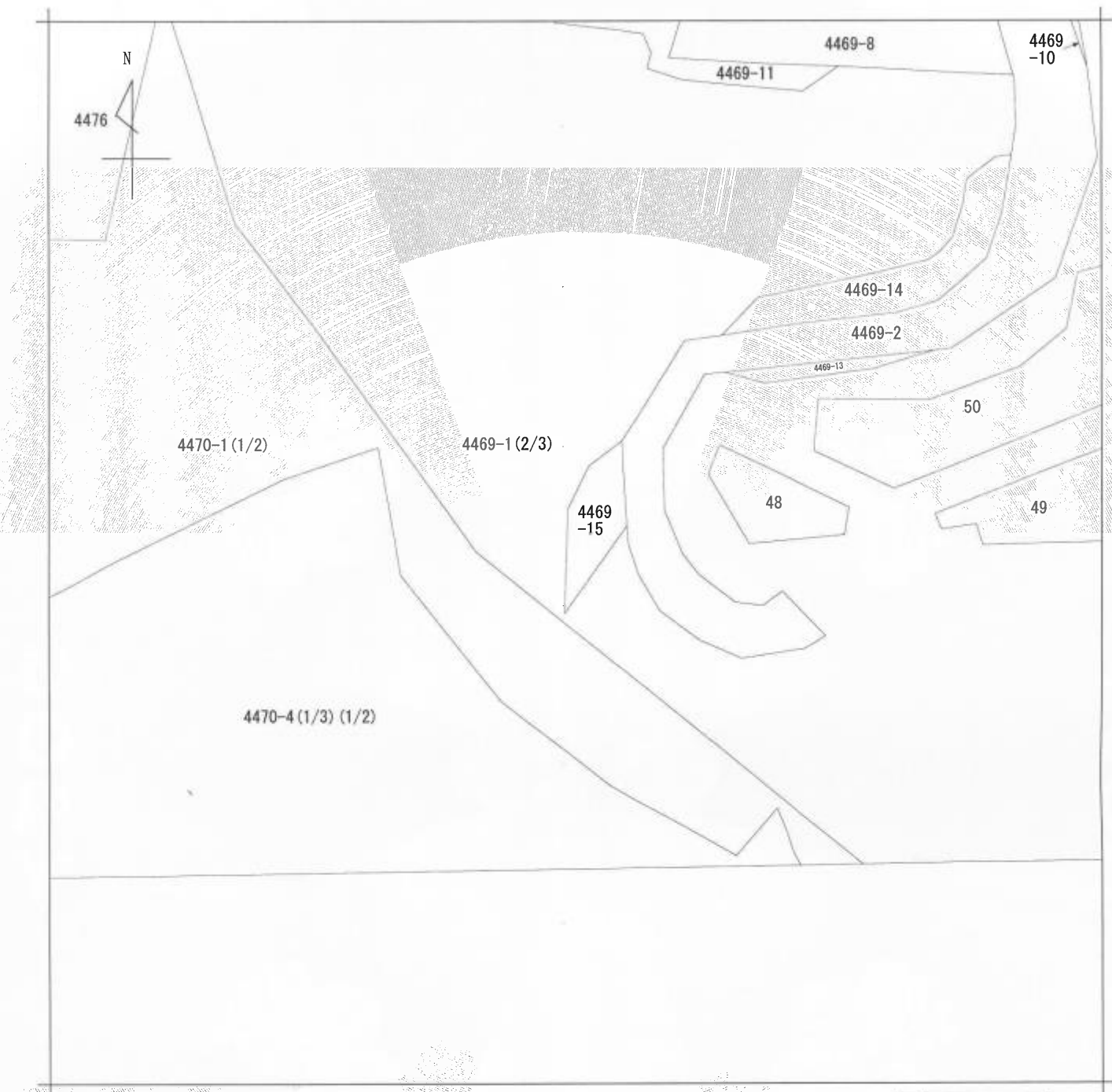
請求番号：27-1

(1/4)

- 11 - 山要次郎



公用



(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。

地番区域見出し

大字益子

請求部	所在	芳賀郡益子町大字益子字高館				地番	4470番4			
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。

(宇都宮地方方法務局真岡支局管轄)

令和7年3月21日

宇都宮地方方法務局

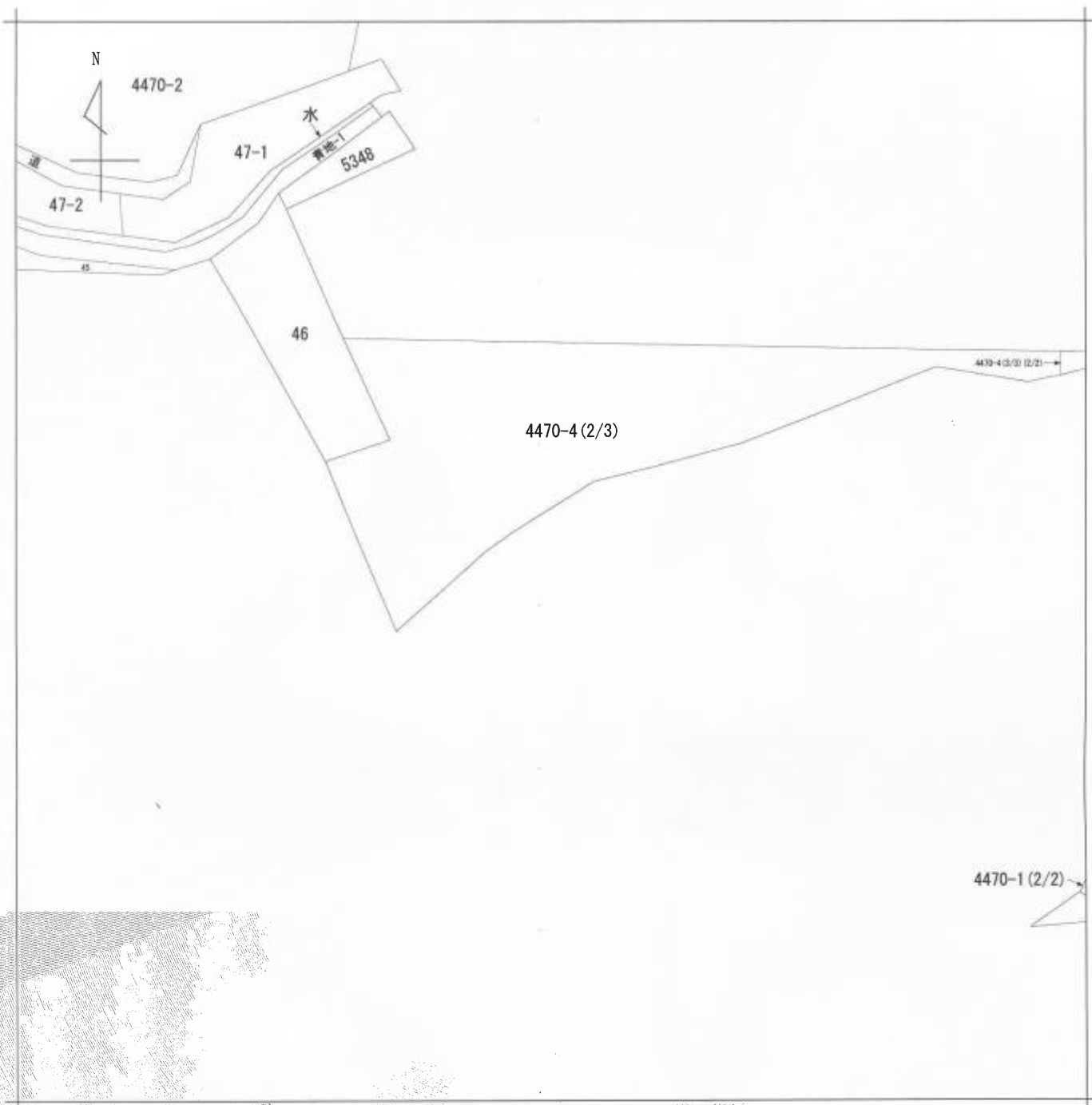
登記官

請求番号：27-1
(2/4)

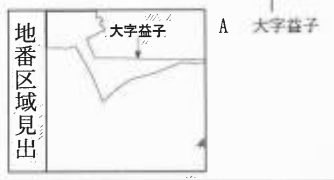
- 12 -



公用



(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	芳賀郡益子町大字益子字高館				地番	4470番4			
出力尺	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。

(宇都宮地方務局真岡支局管轄)

令和7年3月21日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号：27-1
(3/4)

- 13 -



公用



(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	芳賀郡益子町大字益子字高館				地番	4470番4			
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。

(宇都宮地方務局真岡支局管轄)

令和7年3月21日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号：27-1

(4/4)

- 14 -



公用



4489

4488-2

4488-1

4490

4487-2

4491

4487-1

4492-1

4492-3

4492-2

4495-1

4495-2

4493-2

4485-2

4485-1

(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。

地番区域見出し

大字益子

A 大字益子

請求部	所在	芳賀郡益子町大字益子字鳥居沢				地番	4488番2			
出力縮	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	昭和45年5月			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。

(宇都宮地方務局真岡支局管轄)

令和7年3月21日

宇都宮地方務局

登記官

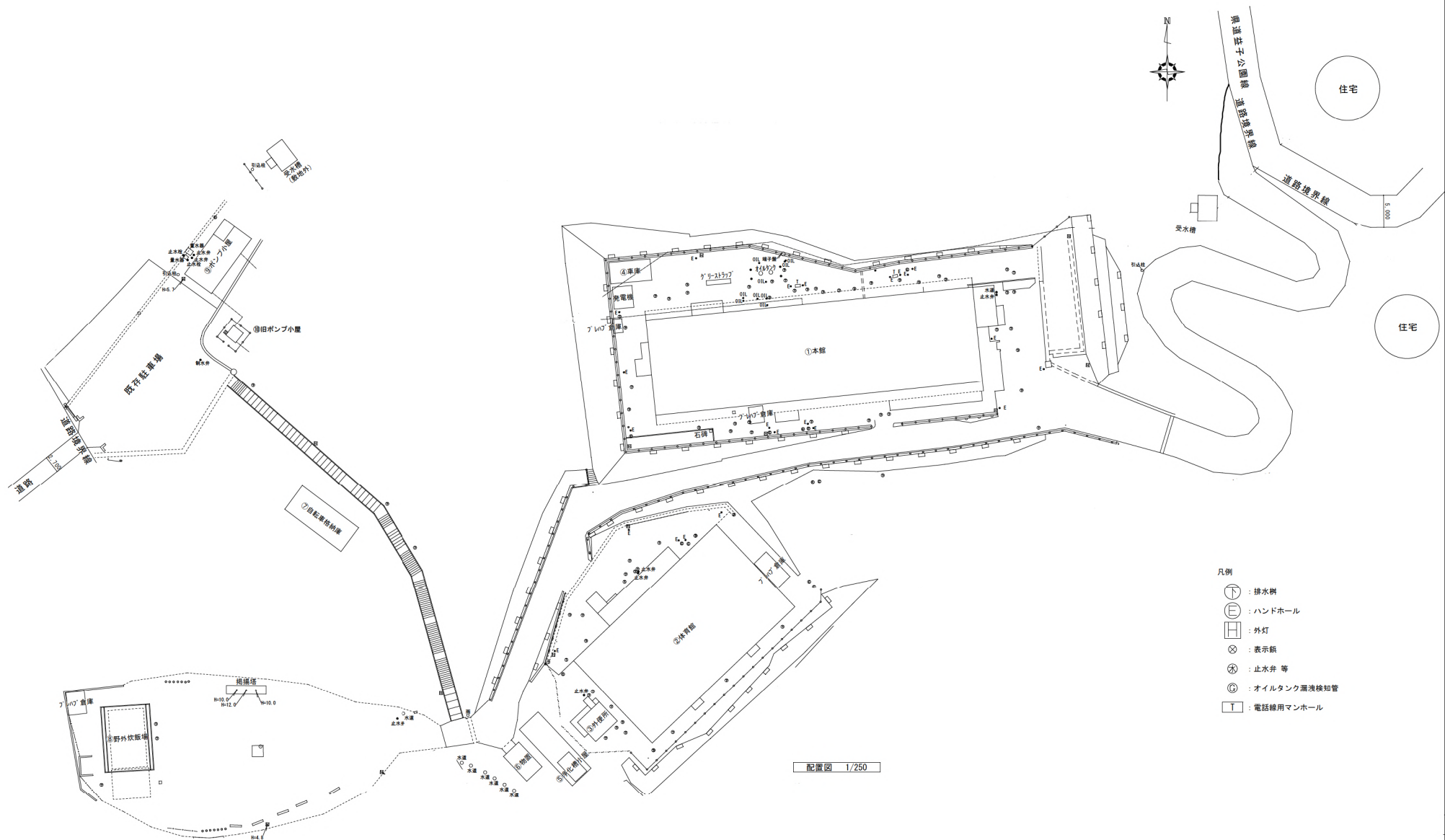
請求番号：27-4

(1/1)

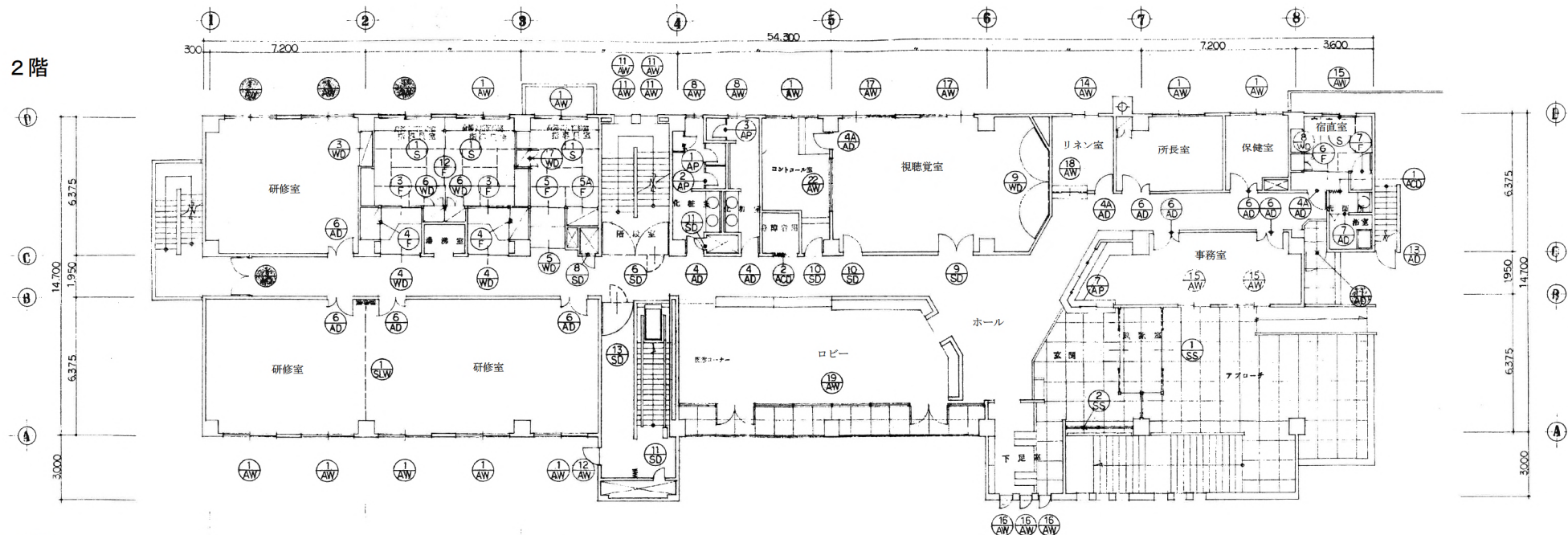
- 15 -



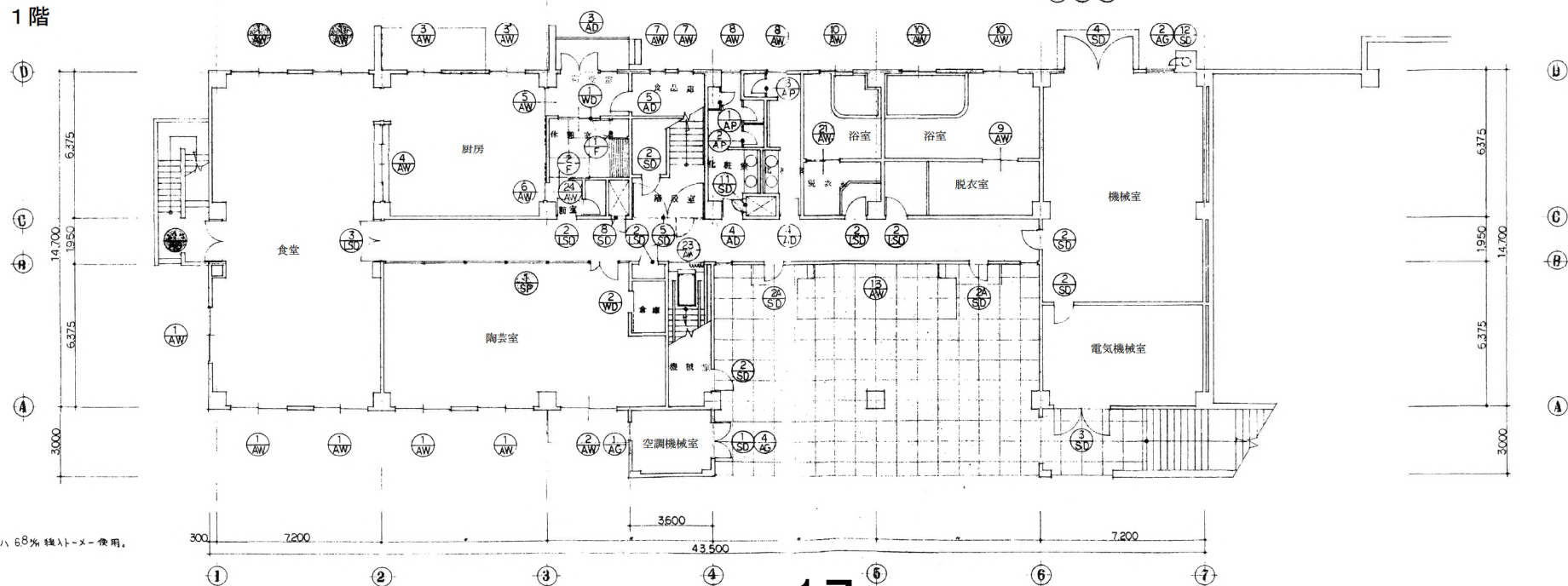
公用



本館 2階

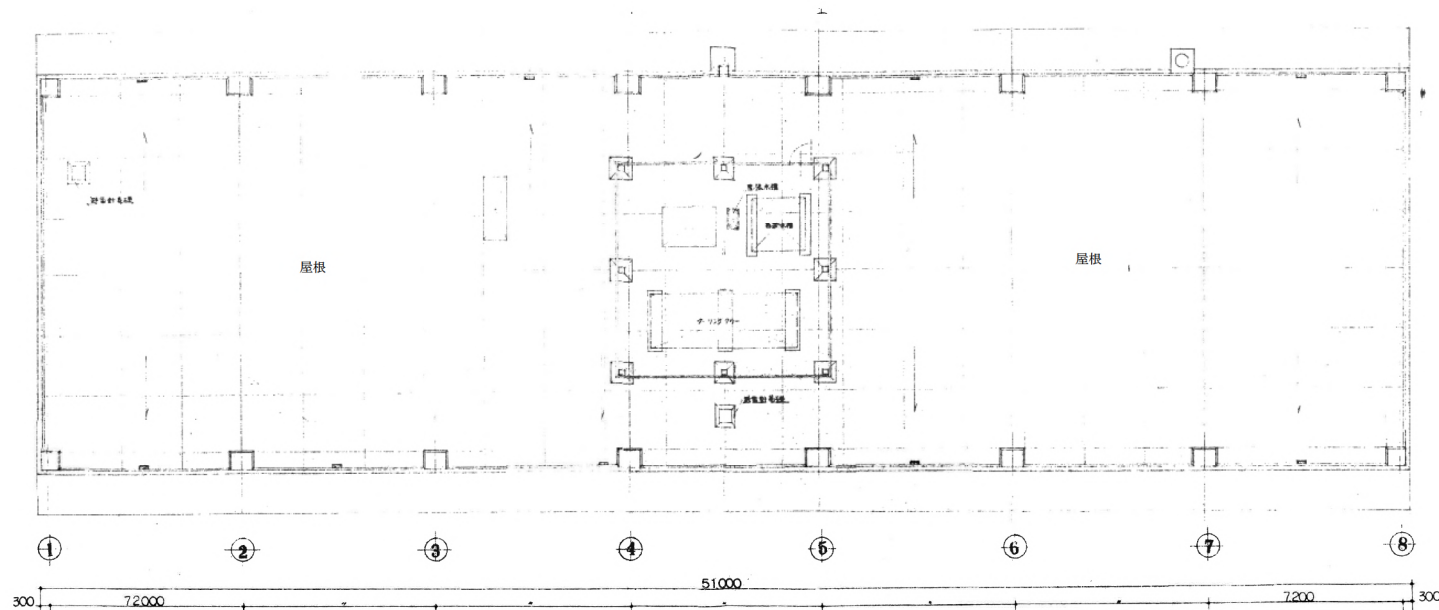


本館 1階

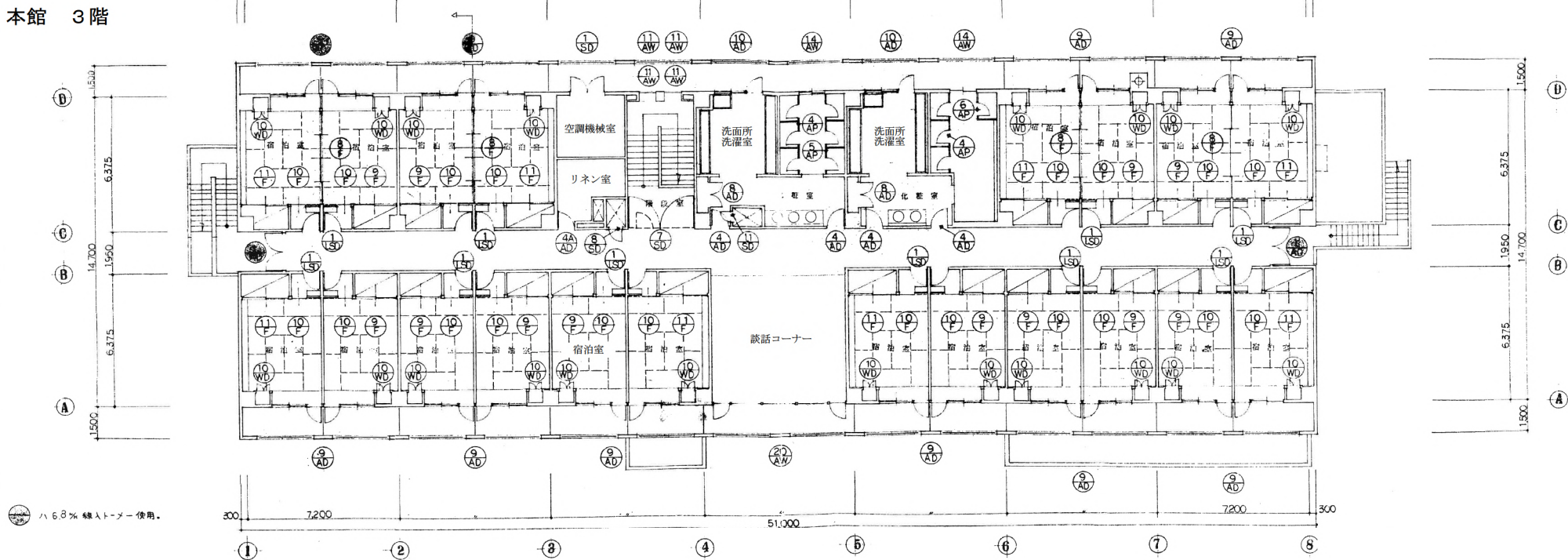


ハ 68% 線ノット-使用。

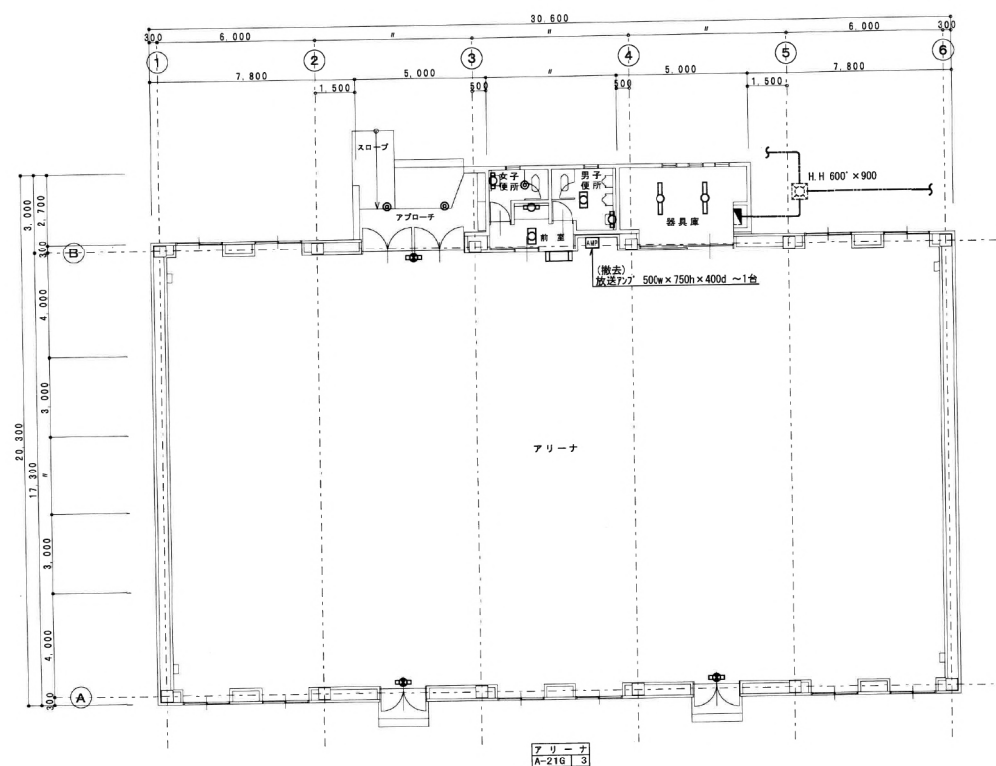
本館 R階



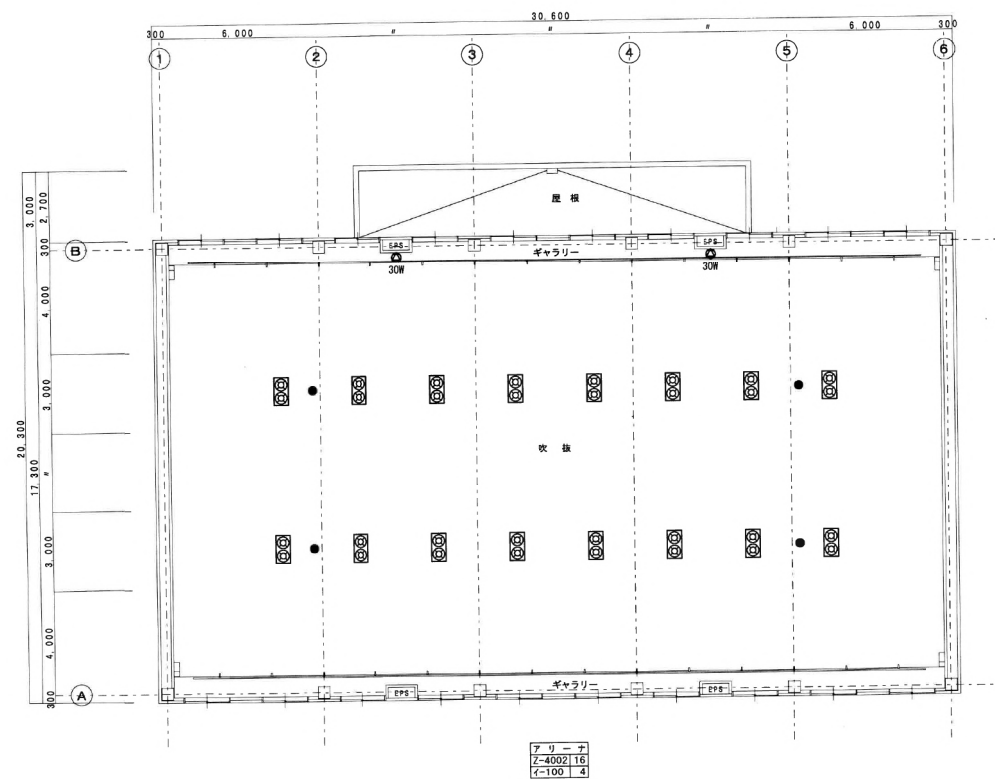
本館 3階



体育館



1階平面図 (S=1/100)



吹抜平面図 (S=1/100)

物 件 写 真

本館①（東側外観・正面玄関）



本館②（南西側外観）



物 件 写 真

本館③（2階ロビー）



本館④（2階研修室）



物 件 写 真

本館⑤（3階宿泊室）



本館⑥（1階食堂）



物 件 写 真

本館⑦（1階厨房）



本館⑧（1階大浴室）



物 件 写 真

体育館①（北側外観）



体育館②（内部）



物 件 写 真

駐車場及びポンプ小屋等（敷地西側）



車庫（本館北側）



物 件 写 真

自転車格納庫（敷地西側）



野外炊飯場（敷地南西側）



物 件 写 真

野外便所（体育館西側）



浄化槽小屋・物置（体育館西側）

