

# 物件調査報告書

平成 年 月 日

物件所在地・ \_\_\_\_\_ 担当者 \_\_\_\_\_  
 土地 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> 建物 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (築年月日 年 月 日)

## 1 現地確認

①公図・測量図との相違【有・無】 ②各境界に関する所有関係（塀、生垣）及び杭の確認 ③樹木、屋根等の越境【有・無】 ④電柱（支線）【有・無】【所有者 _____】 ⑤高压線 【有・無】【所有者 _____】 ⑥排水放流先（U字側溝等）【有・無】 ⑦排水は本下水・浄化槽【単独・合併】 ⑧電線等が他人の敷地上空より【有・無】 ⑨以前工場の場合は職種（土壌汚染の可能性あり）備考 ※事件・事故・災害の有無（近隣5軒以上）必ず確認 氏名 _____ 【有・無】 氏名 _____ 【有・無】 氏名 _____ 【有・無】 氏名 _____ 【有・無】 氏名 _____ 【有・無】	略図（気づいた事を全て記載する事） ●必ず現地で周り径を確認、万一計測数値が測量図・公図と相違した場合、必ずその理由を確認すること ※接道の幅員 _____ m
---	--

## 2 登記関係

①売主が登記名義人と【同じ・異なる】 ◎異なる場合（相続未登記・競売代金納付前・その他） ◎繋がり書類（契約書等）【有・無】	
②道路の謄本（要約書）【公道・私道】	
③調整区域の場合は閉鎖謄本を取得する事	
④区画整理の場合、事前に役所にて地番確認を行い謄本を取得する事	
⑤測量図・建物図面を取得する事	
※所有者が未成年・高齢者等の場合、登記されていない証明・身分証明等確認必要。	

## 3 役所にて確認

①都市計画 _____ 課 担当 _____ 様	
◎都市計画区域内（市街化・調整・非線引・その他） ◎都市計画区域外 ◎準都市計画区域	
【用途地域】 1、第一種低層住居専用 2、第二種低層住居専用 3、第一種中高層住居専用 4、第二種中高層住居専用 5、第一種住居 6、第二種住居 7、準住居 8、近隣商業 9、商業 10、準工業 11、工業 12、工業専用 13、無指定	
◎計画道路【有・無】有の場合【事業決定・計画決定】 ◎公拡法の制限【有・無】	
◎建ぺい率 _____ % ◎容積率 _____ % (既存建築物は建ぺい・容積共にオーバーしていないか計算確認) (角地の取引をする場合は建ぺい率の緩和がある場合があります)	
◎特別用途地域【有・無】	備考
◎防火地域 【有・無】	
◎特定街区 【有・無】	
◎地区計画 【有・無】	
◎建築協定 【有・無】	
●市街化調整区域の場合、再建築（可・不可） 居住（可・不可） 売買（可・不可）	
●建物に未登記部分がある場合建ぺい率・容積率オーバーに注意	

②道路関係 課 担当 様

◎路線名 _____ 42条 項 号 ◎幅員 _____ m (役所認識数値) ◎現況幅員 _____ m ◎道路査定【済・未済】 ◎道路所有者 _____ ◎セットバック【有・無】 後退 _____ m ◎組合区画整理の場合は管理は各組合となる ◎水道工事の掘削【可・不可】	略図
※私道・位置指定道路 ◎所有者(共有者) _____ ◎位置指定番号 _____ 年 月 日第 号 幅員 _____ m 延長 _____ m	
◎セットバックは両端かもしくは片側バックか要注意 ◎歩道がある場合切下げ・撤去可能か【可・否】 ◎私道の場合取決めるか【有・無・不明】 ◎水路がある場合水路専用許可【必要・不要】	

※公図と現況との相違に注意。現地と認定幅員の相違にも注意。セットバックの場合、中心線から後退なのか片側のみ後退なのか確認する事。

③建築に関すること 課 担当 様

◎本物件は用途地域は _____ です。	
◎斜線制限 1、道路斜線【有・無】 2、隣地斜線【有・無】 3、北側斜線【有・無】 4、絶対高さ【有・無】【10m・12m】 5、日陰制限【有・無】	◎外壁後退【有・無】 ◎壁面線 【有・無】
◎雨水の放流【可・不可】	
◎その他法令に基づく制限【有・無】	
◎調整区域内の場合、再建築に関する事項(再建築の出来る条件・理由を要確認)	

④飲用水(上水道) 課 担当 様

◎識別【公営管・私営管・井戸】 ◎管理者 _____	
◎現在の引込管はどこから引込されているのか【公道・私道・他人の敷地】 ※他人の敷地の場合取決等【有・無】	
◎新規引込の場合水圧問題【有・無】	
◎現在のメーター【13mm・20mm・25mm・その他】 上記の既存メーターからの口径変更は【可・不可】 ※不可の理由 _____	
◎ _____ 【市・町・村】では上水道負担金(権利金)	
13mm _____ 円	
20mm _____ 円	
25mm _____ 円	その他諸費用 _____ 円
略図	備考
※前面道路の埋設管の径数 _____ ミリ 引込管の径数 _____ ミリ 埋設管の深さ _____ ミリ ※井戸を使用している場合水質検査(済・未済)	※他人の敷地を通過している場合 その取決の有無(有・無)

⑤排水（下水道） \_\_\_\_\_ 課 \_\_\_\_\_ 担当 \_\_\_\_\_ 様

◎識別【本下水・浄化槽・汲み取り・集中浄化槽・浸透式】  
 ◎最終放流先【U字側溝・暗渠・配水管（公営・私営）】  
 ◎集中浄化槽の場合管理者 \_\_\_\_\_  
 ◎現地の浄化施設は【合併・単独】 \_\_\_\_\_ ◎浸透マスがあるか【有・無】  
 ◎油分分離層 【有・無】 \_\_\_\_\_ ◎ポンプアップ【有・無】  
 ◎放流先が側溝または水路の場合、水利組合【有・無】 \_\_\_\_\_  
 ◎排水するにあたっての負担金等【有・無】 \_\_\_\_\_ 円  
 ◎本下水の予定【有・無】 \_\_\_\_\_ 年頃 受益者負担金 \_\_\_\_\_ 円【支払内容確認】  
 ◎本下水の場合引込負担【有・無】 \_\_\_\_\_ 円

◎その他 \_\_\_\_\_

略図 \_\_\_\_\_

※集中浄化の場合、施設場所の確認、取決め、管理、施設の土地を所有しているのかを、必ず確認すること

⑥農地の場合

◎本物件は【市街化・調整・非線引】地域。なお不動産売買のため五条申請予定。  
 ◎届出制 \_\_\_\_\_ 曜日締め \_\_\_\_\_ 曜日交付  
 許可制 \_\_\_\_\_ 日締め \_\_\_\_\_ 日頃交付  
 ◎農地の場合、農地台帳を農業委員会で確認し、小作権・賃借権等が付いていないか必ず確認。  
 （小作権 有・無 賃借権 有・無）

⑦区画整理地 \_\_\_\_\_ 課 \_\_\_\_\_ 組合 \_\_\_\_\_ 担当 \_\_\_\_\_ 様

◎識別【市施行・組合施行】 \_\_\_\_\_  
 ◎区画整理名称 \_\_\_\_\_  
 ◎終了予定 \_\_\_\_\_ 年頃 ◎仮換地証明願・底地図・仮換地指定図を必ず取得する事  
 ◎底地の履歴 \_\_\_\_\_  
 ◎精算金【有・無】 \_\_\_\_\_ 円（支払済・未払い）  
 ◎組合施行の場合の道路番号・幅員 \_\_\_\_\_  
 ◎使用収益【有・無】※ない場合いつから使用できるのか \_\_\_\_\_  
 ◎確定測量【済・未済】  
 ◎共有者【有・無】※共有者氏名 \_\_\_\_\_

◎その他 \_\_\_\_\_

⑧学校・その他 \_\_\_\_\_ 課 \_\_\_\_\_ 課 \_\_\_\_\_ 担当 \_\_\_\_\_ 様

◎小学校 \_\_\_\_\_ 中学校 \_\_\_\_\_ （区域外の学校へ通う事【可・不可】）  
 ◎ごみ捨て場所（地図に記載のこと）  
 ◎区費・町会費【有・無】 \_\_\_\_\_ 円  
 ◎現在の区長・町会長 \_\_\_\_\_ 組長・班長  
 ◎備考 \_\_\_\_\_

4会社にて確認

①文化財 \_\_\_\_\_ 文化財保護課 \_\_\_\_\_ 担当 \_\_\_\_\_ 様

◎文化財保護地域【有・無】 \_\_\_\_\_ 遺跡  
 ◎試掘【有・無】※事前試掘【可・否】 ◎発掘【有・無・済】  
 ◎備考 \_\_\_\_\_

②ガス

◎識別【都市ガス・プロパン・集中プロパン】  
 ◎現在のガス施設 会社名 \_\_\_\_\_ 連絡先 \_\_\_\_\_  
 ◎都市ガス区域の場合、接道に埋設管があるか、引込費用は誰が負担するのか、その負担金はいくらののか、必ず確認する事。

※お客様の使用目的が居住用以外で具体的に決まっている場合などは、用途について、最寄の機関にて確認する事（スナック・風営法・警察 墓地・保健所）

◎現況図面（色々な状況を記載し、間違えのない取引を行いましょう。）

※とにかく細かく記載（上空は特に注意・越境注意）

◎がけの場合・条例等の制限が有るか否か要注意

◎シロアリ駆除【有・無・不明】平成 年 月頃行った。

◎リフォーム工事【有・無・不明】平成 年 月頃内容

◎土壌汚染に関して（以前工場などがあつたか）・・・薬品関係の調査は保健所にて確認

◎土壌汚染規制区域の指定【有・無】

◎近隣関係（騒音・悪臭・電波障害・幹線道路・電車・その他）どんなに些細な事でもかまわない。

◎ゴミ置場確認 ◎看板、標識の有無（有・無）

売主からの聴取

◎アスベストに関する事項

◎調査の有無 有・無 ◎建築時の書類の有無（確認書・仕様書等） 有・無

◎建築会社の確認

◎耐震診断に関する事項（建物が昭和56年5月31日以前の場合）

◎調査の有無 有・無 ◎有の場合その際の書類の有無 有・無

◎調査機関名

◎建築確認書類及び設計図書の有無

◎建築確認 有・無

◎設計図書 有・無

●付帯設備・状況報告書、情報開示書の記載を所有者に忘れず記載。