

物件調査シート

※物件調査を開始した時点で登記簿謄本のコピーを本調査シートと合わせて保管する。

調査日付 平成 年 月 日 / 担当 :

売主の表示

住所・氏名	外 名 (合計 名)
登記名義人と <input type="checkbox"/> 同じ <input type="checkbox"/> 異なる (異なる理由)	
登記識別情報・登記済み権利証 <input type="checkbox"/> 持っている <input type="checkbox"/> 紛失している	

- 売主の本人確認 (確認方法 :)
- 物件の利用履歴を確認する 物件の補修履歴を確認する
- 売主が法人の場合は商業登記簿謄本・資格証明をとり登記名義人と代表者を確認する
- 土地の登記簿謄本を取得 建物の登記簿謄本を取得
- 公図・法 14 条地図の写しを取得 地積測量図の写しを取得 建物図面を取得

備考 :

- 代理人手続きや相続手続きが必要な場合

備考 :

①種類

- 土地 戸建 マンション その他 ()
- 借地権付き建物に 該当する 該当しない

物件の表示

土地	所在		地番	
	地目		地積	
建物	所在		家屋番号	
	構造		床面積	
備考				

- 住居表示地区 :

②現地調査

□現況報告書作成（宅建協会の告知書を使用する）

杭の確認	□すべてあり □一部不明 □すべて不明	
現況	間口	m / 奥行き m
道路幅員	m	
接道		
上下水道	□上水配管あり □上水配管なし □下水配管あり □下水配管不明	
越境	□越境箇所なし □越境箇所あり（ ）	
越境物	□なし □あり	
崖・段差	□なし □あり（ ）	
共用水路等	□なし □あり（概要と負担金有無 ）	
第三者占有	□なし □あり（ ）	
電柱・高圧線	□なし □あり（移動可能か？ ）	
生活環境	<input type="checkbox"/> 騒音 <input type="checkbox"/> 悪臭 <input type="checkbox"/> 嫌悪施設（ ） <input type="checkbox"/> 井戸あり <input type="checkbox"/> 土壌汚染の可能性 <input type="checkbox"/> 近隣住民についての特記事項： <input type="checkbox"/> 事件・事故についての特記事項：	
区分所有建物 (マンション管理組合)	管理会社	社名： 連絡先：
	管理費	月額 円（ <input type="checkbox"/> 滞納あり）
	修繕積立金	月額 円（ <input type="checkbox"/> 滞納あり） 積立残高： <input type="checkbox"/> 修繕計画あり
	駐車場	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり（無料） <input type="checkbox"/> あり（有料： ）
	ペット	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可
	ごみ出しルール、楽器、その他特記事項：	

敷地と道路の関係	上水道・排水経路（現況）

②役所調査

市役所：都市計画課 → その他の法令上の制限の一部も確認する

都市計画区域	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域外 <input type="checkbox"/> 非線引き		
用途地域			
建ぺい率		容積率	
区画整理事業	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ()		
	ある場合	<input type="checkbox"/> 仮換地証明、仮換地地図 (要委任状) <input type="checkbox"/> 積立金の額 <input type="checkbox"/> 本換地の時期 <input type="checkbox"/> 保留地証明書 (担保設定できないため銀行融資に影響) 建築の際の土地区画整理法 76 条の許可 <input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 不要	
市街化調整区域の場合	<input type="checkbox"/> 自己用住宅の立地緩和区域に該当する <input type="checkbox"/> 該当しない <input type="checkbox"/> 法施行以前から宅地課税されていた <input type="checkbox"/> されていない		
道路斜線規制	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり		
隣地斜線規制	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり		
北側斜線規制	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり		
日影規制	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ()		
絶対高さ制限	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ()		
宅造法規制	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり		

地区計画

制限内容	
調査対象市町村	：那覇市、浦添市、糸満市、豊見城市、北中城村、中城村、西原町、八重瀬町、与那原町、南風原町、沖縄市、うるま市、北谷町、名護市

県土木事務所 (那覇市・沖縄市は市役所)

道路について	<input type="checkbox"/> 法 4 2 条第 1 項 1 号の道路 <input type="checkbox"/> 同条第 1 項 2 号の道路 <input type="checkbox"/> 同条第 1 項 3 号の道路 <input type="checkbox"/> 同条第 1 項 4 号の道路 <input type="checkbox"/> 同条第 1 項 5 号の道路 (位置指定道路 指定番号：) <input type="checkbox"/> 同条第 2 項道路 <input type="checkbox"/> 法第 4 2 条の道路に該当しない
セットバック	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> あり ※セットバックの疑いがある場合は現況が確認できる図面を持参して確認すること。

市道（市町村道）の場合（部課名： 担当： ）

道路の種類	<input type="checkbox"/> 公道（ ） <input type="checkbox"/> その他基準法上の道路（ ） <input type="checkbox"/> 基準法上の道路ではない
幅員	m セットバック <input type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 不要
特定道路	<input type="checkbox"/> 容積率緩和：近隣 70m以内に幅員 15m以上の道路があり幅員 6 m以上の道路で接続している

市町村役所：水道課・下水道課（部課名： 担当： ）

上水道	<input type="checkbox"/> あり（管径： ） <input type="checkbox"/> なし
下水道	<input type="checkbox"/> あり（管径： ） <input type="checkbox"/> なし
排水先の確認	

※ 上下水道は、配管図面のコピーをもらえれば入手する。他人地を通る場合は注意。

その他法令上の制限

法令名	担当部署	場所	電話	備考
景観法				
土地区画整理法				
港湾法				
農地法				
都市公園法				
河川法				
海岸法				
津波防災法				
砂防法				
地すべり等防止法				
急傾斜地法				

農振チェック

平成 年 月 日（部課名： 担当： ）

農振内 農振外

森林法の制限

平成 年 月 日（部課名： 担当： ）