

## 「権利・現地調査」

### ○不動産の現地調査

当社は、不動産の現地調査について、室内や設備・日照・眺望等の状況も詳細に拝見し、お客様のお話しや建築確認書・権利関係、売り出し事例・成約事例の調査を入念に行います。

### ○ご売却物件の調査の場合（無料）

※「売却依頼」からお問い合わせください。

市場動向や周辺の取引事例などを総合的に考慮し、経験豊富なスタッフがお客様の大切な不動産の売り出し価格のアドバイスを致します。その際、ご売却物件をご購入された時のパンフレットや権利証、建築確認書等、なるべく具体的な内容が記入されているものをご用意お願い致します。

### ■基本的な調査項目

- ・不動産の調査内容のチェック
- ・権利上や法令上の問題の有無の調査
- ・建物基本性能（雨漏り・間取り・日当たり等）調査
- ・土地の地形及び送電線等の「上空」調査
- ・道路の幅や地下施設の有無の調査
- ・近隣売却物件の現地調査及び価格調査
- ・周辺の環境や施設、交通量の調査
- ・マンションの場合は管理・修繕状況の調査

### ○物件価格のご提案

総合的な調査の結果のものに、通常は1か月以内で売却できると考えられる価格を提案いたします。

実際のご売却活動時の表示価格としてお出しする「売り出し価格」については、お客様のご都合等を考慮し、なるべくご希望にそった売却プログラムをお作りいたしますので、安心してお任せください。

## 現地調査・・・マンション編

マンションの場合のチェックポイントは以下の通りです。

### (1) 交通立地の調査・・・徒歩1分は80メートルの距離

生活の利便性が魅力のマンションは最寄り駅や中心街から徒歩圏のものはマンションの価値が高いです。公正競争規約では広告に掲載する徒歩1分とは80mと表示するように決められていますが、人によって歩く速度は異なり、上り坂であれば遅くなるので実際に歩いて調査しております。

### (2) 周辺環境の調査・・・生活利便施設、学校、嫌悪施設のチェック

緑地、公園があり、閑静な住宅環境であるかチェックします。商業施設等の生活利便施設の有無

も調査します。子供が通う学校、幼稚園等の確認も同様に行います。さらに、大規模污水处理場、

火葬場、ガスタンク等の不快感、嫌悪感、不快感を与える嫌悪施設がないかも調査します。

### (3) 専有部分内の調査・・・間取り、専有面積等

間取りが図面通りなのか調査します。また、図面等に記載されている面積は原則として「壁芯面積」といって

境界壁の中心線で計算された面積で計算された面積表示です。しかし実際の生活空間となるのは

「内法面積」ですから、各室の面積もそれぞれ調査します。

また、室内も柱型や梁型の位置や大きさや部屋の使用上支障がないか調査します。

さらに、コンセントの位置や数、電気容量、BS設備等も調査します。

### (4) エントランス、階段、方位等の調査

専有部分だけでなく、マンションの顔ともいえるエントランスの広さや仕上げ、その他の共用施設や

その管理体制（管理人が24時間在中しているのか、定期的に巡回する方法なのか等）も調査します。

専有部分の方位や位置は日照、通風、眺望等、直接住み心地に影響してきます。

## 現地調査・・・一戸建て住居編

一戸建ての現地調査では、マンションの場合の調査に加えて、その敷地の形状や法的規制の調査が重要になります。

#### (1) 敷地の方位と道路の関係の調査

道路が敷地がどの方位、方角にどれほど接しているか調査します。  
一方路より二方路、さらに角地の土地の価格が高くなります。

#### (2) 前面道路の幅員と状況の調査

土地の上に建物を建てるには、その敷地が建築基準法に規定する道路に4m以上接していることが  
必須です。さらに道路幅員は建物の大きさや高さに関係してきます。  
また、舗装されており、周辺街路も整った公道の接した敷地がよい土地といえます。

#### (3) 地形（ジガタ）の調査

基本的に、間口と奥行きの均衡のとれた整形地の価値が高く、高圧線下の敷地、崖地・法地等の価値は低いです。  
また、一般的に造成宅地は盛土よりも切土の敷地の方がしっかりしています。  
基礎はコンクリートの布基礎よりベタ基礎の方が安定しています。  
詳しくは私たち、ニュース・アールイーに質問をお願いします。

#### (4) 隣地との境界や越境物を調査

隣地との境界標（境界石等）が明確か調査します。また、隣地の建物の軒先などが、境界を越えてはみだして  
いないか、逆に、当該物件の軒先などがはみだしていないかも調査します。

### 現地調査・・・土地編

土地の現況調査では、基本的には一戸建て住居と同様の調査になりますが以下の項目を特に注意して  
現地調査を行います。

#### 1. 土地の利用状況の調査

借地人との間に交わした賃貸契約書を基に、土地が本来の用途のまま利用されているか調査します。

主に、契約違反であるにも関わらず黙認されている事がないか調査します。

特に、市街化調整区域内の資材置き場に使われている土地には、無断駐車等がないか入念に調査します。

建物の有無、人の居住の有無、事業に使われている事の有無など、現地を実際に見て調査します。

## 2. 土地の「上空」の調査

### ●送電線の有無

所有する土地の上空に送電線が設置されていると、建物の建築に制限がかかります。

調査対象の上空に送電線があった場合、地役権（他人の土地を自由に使用する権利。このケースの場合、土地の上空を  
使っている電力会社が地役権を持っていることになる）の設定登記があるかどうかを調査します。

### ●容積率の制限を超える建物を有無

大都市など、土地をフルに活用することが求められる地域では、容積率に満たない建物が立っている土地の未利用容積率（余剰容積率）を隣接地に移転することが認められることがあるので注意して調査します。

## 3. 道路の幅や地下施設の有無の調査

### ●道路の幅員

一戸建て住居同様に公図の道路幅員と現況の道路幅員に整合性があるか、また道路との境界標を調査します。建築基準法では原則として  
建物の幅員4m以上の道路に接道している必要があり、その要件に満たさないと建築は認められません。この「接道義務」を満たしているか  
調査します。

また、古くからある市街地などでは4m未満の道が多く、建て替え不能となってしまうため、道路の中心線から水平距離で2m交代（セットバック）

した線を道路の境界線とみなすことよって建て替えを可能にします。セットバックしている土地であるかどうか併せて調査します。

### ●下水道の敷設

対象地の全面道路の下水道管について、敷設状況を調査します。敷設されていれば、役所で下水道受益者負担金がどうなっているのか

調べます。未納金があればその額を把握します。

## 当社権利関係調査書類リスト一覧

### (1) 土地建物に関する書類

#### ① 図面関係

建物図面（平面図、立面図、配面図、断面図）

竣工図書（意匠）

竣工図書（機械設備）

竣工図書（電気設備）

公図

隣地所有者との土地境界確認書

確定測量図（官民・民民境界査定済）

上記図面に付随する下記書類

道路区域証明書

#### ② 届出関係

建築確認通知書副本（建物・工作物・昇降機）

検査済証（建物・工作物・昇降機）

防火対象物設置届出書

消防用設備設置届出書

法定点検報告書（建築物・工作物・昇降機）

#### ③ 権利関係

対象不動産の登記簿謄本

陳地の要約書

対象不動産の権利書

#### ④ その他

保険証券

建物状況調査報告書

アスベスト調査報告書

土壌調査報告書

耐震診断報告書

(2) 契約書関係

レントロール

各テナントの賃貸借契約書

各テナントの更新契約書

各テナント属性資料（住民票・印鑑証明・商業登記簿謄本等）

その他覚書・年初等

(3) マネジメント関係

建物管理に関する業務委託契約書

上記契約に関する覚書・念書等

建物管理業務仕様書

管理報告書（PMレポート）

区分所有建物の場合、管理規約

区分所有建物の場合、管理費・修繕積立金残高（不足額）に関する資料

区分所有建物の場合、重要事項調査報告書

(4) 税金関係

固定資産税評価証明書

固定資産税・都市計画税課税明細書（納税通知書）

償却資産税納税通知書

(5) その他

越境物の有無の確認、あった場合の覚書

テナントの滞納があればその賃料滞納状況

係争中の事件があれば、当該訴訟に関する資料一式

建物の設計変更・追加工事による変更の有無（検査済証との相違点）

（大規模）修繕履歴

その他重要書類

※上記の当社権利関係調査書類は、必ずしもすべて調査しない事も御座います。