

【物件調査シート】

重要事項調査票

対象地：

調査日 平成 年 月 日

調査担当：

調査依頼担当：

取引条件

売主氏名 住所

買主氏名 住所

契約予定日

決済予定日

ローン特約あり

金融機関 (担当) TEL FAX

その他決済条件

代金以外の金銭等

・手付金の額： 円

・手付金・決済金の金種 手付金 現金 保証小切手

・起算日 1月1日 4月1日 (名古屋地区は4月1日)

(原則、とりきめはない。売主が以前にどの精算をしたかによって決定するのが公平。

4月か5月頃しか税額がわからないので1月～4月決済は注意)

その他負担金・精算金の分担：

(農地転用・分筆・測量・地積更正・地目変更など)

契約の解除に関する事項

催告の必要あり

別紙、売買契約書のとおり

ローン停止条件付の場合

金額： 円 金融機関：

期限：

契約面積に関する事項

公募面積 実測図あり 実測図なし 測量しない 測量する 費用負担

清算しない 清算する 清算方法

地積公正する 費用負担

瑕疵担保責任 なし あり 概略：

その他、契約に付随する約束（残存物撤去、譲渡、など）・注意すべき事項

売主

- 本人確認
(確認
法)
- 登記済み証 登記番号と日付
- 所有者の住所と現住所とが一致している していない
- 必ず固定資産税台帳・納付書を確認して未抹消の建物がないことを確認すること
- 付帯物表 現状報告書
- 建築確認証（建物付の場合）
- 現況との相違（建物面積と容積率に注意）
- 農地転用証書（農地を転用する予定で届出済みの場合） 名義人に注意！
- 既存宅地証明書(調整区域の既存宅地を購入している場合) 名義人に注意！
- 開発許可証（開発を受けている場合） 名義人に注意！
- 保証書
- 性能保証（性能保証を受けている場合）
- 耐久保証（耐久保証を受けている場合）
- 付帯設備の有効保証書
- 汲み取り（浄化槽・汲み取り槽の場合、退去前に汲み取りをお願いする）
- 物件の利用履歴
- 物件の補修履歴等
- 売主が法人の場合商業登記簿謄本・資格証明を取り登記名義人と代表者を確認する
(株式会社・有限会社の場合、会社の不動産を役員が買う、役員の負債のために会社の不動産を処分するなど会社と取締役の利益が相反する取引の場合取締役会等の手続きが必要)
- 代理人手続きや相続手続きが必要な場合（未成年・惚け・重病・精神障害・死亡・贈与等）
(手続きをする司法書士・弁護士、費用や期間、当事者全員の合意などを再度調査すること)

現地調査

- 現状報告書がある場合現況との一致を確認、まだない場合一通り報告書の内容をチェックしておくこと
- 杭の確認 すべてあり 一部不明 すべて不明

不明の場合:

間口: m 奥行き: m 実測図なし公簿売買の場合必ず測って面積を確認すること。

道路幅員 奥行き: m (必ず現地実測し、実測点を現地と図面に記載すること)

セットバックの疑いがある → 市役所へ実測による現況幅員を記して見解を確認

上水配管あり 上水認められず 下水配管あり 下水配管認められず

配管越境あり 問題箇所なし

占有 (植物も占有である) なし あり

越境物 なし あり

ガケ なし あり

敷地延長 (路地状部分) の場合

間口: m 奥行き: m

再建築可 不可

共用水路・井戸等

あり 概要: 負担金: なし

敷地の一部に水路敷がある場合、特に隣地からの合流に注意。

プロパンガスの場合 ガス会社名:

TEL: お客様番号:

高圧線がある場合は、四国電力の高圧線用地課 (または中国電力) へ行って、制限を調査する。

お金を払えば抹消してくれる場合 金額は

敷地内電柱がある場合は、電柱の番号 月々の賃

料を確認

生活環境

騒音 悪臭 化学物質を扱う近隣施設ほか

土壌汚染の可能性 (現地および近隣)

化学工場・薬品工場・クリーニング工場 (ただのクリーニング店も要注意)

鉄工所・金属加工工場・メッキ工場・繊維製品製造工場

ビニールハウス・畜産施設・害虫駆除会社・病院・医療研究施設

製造工場・電気機械製造工場・自動車・造船工場・光学製品製造・写真現像処理・製油所など

アスベスト 調査をする 除去する

井戸がある場合 利用できるかどうかの調査

道路地盤面下に地下鉄が通っている (建築物荷重による利用制限をうける)

マンション管理組合

管理会社 住所 電話番号
号

管理費 月々 滞納あり

駐車場あり 権利に付帯した駐車場 別納料金が必要

修繕積立金 月々 滞納あり

積立残高 修繕計画あり

全体の未徴収金額および徴収率

管理規約を入手 使用細則を入手

専有部分の制限に関する要約

(ペットの可不可・ゴミ出しルール・清掃等共同活動・楽器の使用・専有部分の工事制限など)

その他

自治会

自治会費 円

町内加入金 円

その他 公益組合（アンテナ・浄化槽・ガス・公民館）等

役・行事等

自治会役員改選方法（ ）

消防団（ ）

水防団（ ）

草刈り・ドブ掃除（年 回）

まつり（ ）

その他（ ）

近隣住民

粗暴な人物 暴力団・圧力団体等 特に注意すべきことなし

事件・事故・災害の履歴 特になし あり

環境に影響を及ぼす恐れのある近隣の建築計画 なし あり

市役所：都市政策課/建築指導課

都市計画区域 市街化区域 市街化調整区域 都市計画区域外 非線引き

市街化調整区域の既存宅地の扱いの場合、分筆時の面積制限など再開発に注意！

用途地域 用途の定めのない区域

し

道路名称：

特定道路（容積率緩和：近隣70m以内に幅員15m以上の道路があり幅員6m以上の道路で接続している）

水路幅員（水路を渡る必要のある場合等）：m

☆1m以上の場合：ふくがい側溝に できる できない

接道路との間に1m以上の水路がある場合 占有許可について調べる

橋をかける場合の制限（住居用4.5mまで・事業用7mまで ただし間口の半分以下）

橋をかける場合の占用料 不要 必要 年：円/m²

管轄の管理組合：TEL担当

（給水排水管が道路を横切る場合）道路法32条 道路横断許可の届け先：

水路近くに擁壁・井戸等の工作物を設ける場合

愛媛県普通河川等取締条例第5条第1項の許可（水路制限行為）

概要：

改修工事予定 あり なし

概要：

（改修後水道等の引き込み工事が割高になる場合がある）

市役所：建築指導課・開発担当（調整区域の場合・開発を受けた団地の場合）

開発の概要 34条の1項 29条（県道サービス業） 既存宅地の再開発

面積（1,000m²以上）市街化の場合 非線引の場合は要チェック

未収用の開発道路 開発許可番号日付

（不明の場合：県の建築事務所に調査に行く）

再開発の用途・面積などの制限について

役所：建築指導課

法22条区域 あり なし

日影規制 あり（概要：） なし

（通常はある 但し、商業、工業地域にはない 一部住居地域もない）

高さ制限 あり（概要：） なし

位置指定道路（私道路の場合） あり（受付番号・日

付） なし

宅地造成等規制法 あり なし

砂防法 あり なし

セットバック あり なし

セットバックの疑いがある場合は必ず現況が確認できる図面を持って調査すること。

ガケ条例 あり なし

ガケ条例のかかる疑いのある場合は、必ず現況が確認できる写真と図面を持って調査すること。

図面は建築士か測量士に作成させること。

建築確認日付などの確認 済み

その他制限：

市役所：都市政策課

地区計画（都市計画室所管以外）

市役所：市民生活課

自治会名

自治会長氏名

住所

TEL

市役所：水道課（水道局）

上水道 あり 管径： mm 配管図面のコピー 市納金の額
円 なし

整備・新設 計画なし 計画あり 概要：

下水道 あり 管径： mm 配管図面のコピー 受益者負担金の額
円 なし

整備・新設 計画なし 計画あり 概要：

合併浄化槽の補助金 あり 概要：

なし

排水先の確認 あり なし

（下水がある場合でも雨水排水の排水先） 管轄管理組合：

TEL：

下水道設備地区 あり なし

（地区の場合、浄化槽では建築確認がおりにない）

☆浸透マスをつけるかどうか

☆側溝実費工事をしなくてはいけない場合もある

☆整備・新設の場合新たな負担金がある場合がある。確認すること。

☆現在設備がない場合でも申請によって新設できる場合がある。

その場合の概要：

市役所：教育委員会・埋蔵文化財担当

調査の必要なし

近くに古墳等埋蔵文化財がある場合 松山市中心部全域・道後付近

校下小学校が遠い場合、越境通学ができるかどうか

概要：

市役所：企画課

国土法の適用あり

(市街化区域 2000㎡ 調整区域 5000㎡ 都市計画外 10000㎡)

届け出用紙を受け取ってくる。

届け出の概要：

市役所：みどり自然室

汚染監視区域である

(監視区域でなくても近隣調査と利用履歴調査は必ずすること)

市役所：防災課

地震・津波・大雨の損害予測に関する資料 (ハザードマップ・被害予測図)

あり (コピー取得) あり (閲覧のみ) なし

過去の災害履歴 あり なし

総合庁舎：県土木管理事務所

調査の必要なし

近くに一級河川がある場合 県道・国道からの乗り入れ・排水管横断等

河川法 55 条 制限の距離 m 制限の概要：

m

道路法 24 条 県道・国道からの乗り入れ 許可申請の概要：

m

32 条 県道・国道の管横断 許可申請の概要： m

総合庁舎：県建築事務所

調査の必要なし

開発を受けた物件で開発の概要が市役所で不明の場合 開発許可番号

日付

自衛隊

調査の必要なし

航空法（各務原の自衛隊の近く、飛行機の道路、D I D区域）

概要：

ガス

あり ガス会社： TEL： お客様番号：

なし 都市ガス新設の可能性 申請すれば可 不可

電力

営業所： TEL： お客様番号：

アンペア A

法務局

謄本

面積・地目

土地面積： 地目：

建物面積： 共有部分：

調整区域の場合 宅地に変更された年月日 年 月 日

所有権と登記名義人 売主と同じ（複数の場合全員の確認が必要）

売主と一致しない（理由： ）

抵当権等その他の権利 （ ）

共有名義人の有無 あり なし

未登記建物等の有無 あり なし

現存しない登記の有無 あり なし

敷地権登記のない区分所有建物の場合

定期借地・分離処分を可能とする規約・土地と建物の共有割合等に注意！

対象物件以外の要約書

原則として目的物件に隣接したすべての土地の要約書を取ること

接道が私道路・未収用の開発道路等の場合そのすべてを取ること

備考：

公図との一致 ほぼ一致 不一致（訂正の申請を します しません）

地積測量図

