

不動産調査報告書

報告日 〇〇/〇/〇



御用



株式会社コラボパートナーズ
〒064-092
札幌市中央区北3条西20丁目2-10
北3条Mビル2F
TEL: 011-676-9068 FAX: 011-676-9069

ご依頼のありました下記の不動産の調査結果について、報告いたします。

※本書面には、説明内容をあらかじめ印刷し、事項がありますが、そのうち説明文の欄に☑印をつけた記載内容が下記不動産について述べる説明です。☑印のない欄には線で抹消した説明内容、関係ないことを示します。

調査ご依頼不動産 札幌市〇〇区〇〇条〇〇丁目〇番〇の土地・建物（1戸建て）
調査ご依頼内容 現地確認(写真撮影)・登記簿調査・役所+ラベリング調査

①. 不動産の表示(登記記録調査)

	所在	地番	地目	登記簿種別	面積	権利の種類
(1) 土地	① 札幌市〇〇区〇〇条〇〇丁目	〇番〇	宅地 (現況: 宅地)	〇〇〇		所有権
	② 札幌市〇〇区〇〇条〇〇丁目	〇番〇	宅地 (現況: 宅地)	〇〇〇 m ²		所有権
	③		(現況:)			
	④		(現況:)			
	⑤		(現況:)			
	合計 2		登記簿面積合計		〇〇〇 m ²	
備考						
(2) 建物	所在地	札幌市〇〇区〇〇条〇〇丁目(地番)〇番地〇		登記簿番号	〇番〇	
	住居表示	札幌市〇〇区〇〇条〇〇丁目〇番〇号		附属建物	無()	
	種類	居宅				
	構造	木造		垂鉛メッキ鋼板ぶき地下1階付		2階建
	面積	地上 〇〇 m ² ・2階 〇〇 m ² 地下1階 〇〇 m ²				計 〇〇〇 m ²
	登記簿					
	新築	〇〇年〇月		改築	年 月	
備考						

登記記録に記録された事項 (〇〇年〇月〇日現在) ☑ 所在地別添の登記事項証(書等)あり

土地	(甲) 権利者 姓名	〇〇〇
	所有権にかかる権利に関する事項 (☐有・☑無)	☑ 差押登記 ☐ 仮差押 ☐ 仮処分 ☐ 所有権移転仮登記 ☐ ()
建物	(乙) 権利者 姓名	〇〇〇
	所有権以外の権利に関する事項 (☐有・☑無)	☐ 地上権 ☐ 地役権 ☐ 根抵当権 ☐ 借地権 ☐ ()
権利部	(甲) 権利者 姓名	〇〇〇
	所有権にかかる権利に関する事項 (☐有・☑無)	☐ 差押登記 ☐ 仮差押 ☐ 仮処分 ☐ 所有権移転仮登記 ☐ ()
建物	(乙) 権利者 姓名	〇〇〇
	所有権以外の権利に関する事項 (☐有・☑無)	☐ 地上権 ☐ 地役権 ☐ 根抵当権 ☐ 借地権 ☐ ()
備考		

③ 都市計画法、建築基準法等の法に基づく制限の概要

都市計画区域	区域区分	内 <input type="checkbox"/> 住居地域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 誘引されていない区域(市街化区域、市街化調整区域に誘引されていない区域) 外 <input type="checkbox"/> 準都市計画区域 <input type="checkbox"/> 都市計画区域(都市計画区域外)
	開発行為制限	<input checked="" type="checkbox"/> 開発行為上の場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input checked="" type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 開発行為申請後の場合： <input type="checkbox"/> 許可(許可番号)・ <input type="checkbox"/> 許可未済 <input type="checkbox"/> 開発行為完了の場合： <input type="checkbox"/> 工事完了公告(許可番号) <input type="checkbox"/> 工事完了公告無
画	市街化調整区域であった場合の建築許可 原則として一般住宅建築物を建築することができず、開発行為も原則として許可されません	<input type="checkbox"/> 建築等をする場合： <input type="checkbox"/> 許可必要・ <input type="checkbox"/> 許可不要 <input type="checkbox"/> 建築物がある場合： <input type="checkbox"/> 許可有・ <input type="checkbox"/> 許可無 → 許可有の場合の建築条件： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ※備考
②	都市計画制限	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 都市計画施設等の区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画区域の事業地内 <input type="checkbox"/> () (年 月 日 告示第 号)
③	用途地	住居地域
④	地区区分等	特別用途地区 <input type="checkbox"/> 特別用途地区() 用途制限地域 <input type="checkbox"/> 特定用途地域
	その他の地域地区等	<input type="checkbox"/> 高層住居誘導地区 <input checked="" type="checkbox"/> 高度地区(18m高度地区) <input type="checkbox"/> 高度利用地区 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> 特定防災街区整備地区 <input type="checkbox"/> 防災地区 <input type="checkbox"/> ()
⑤	建築率の制限	指定建築率 0 %
		[建築率の和] 角 0 %
⑥	容積率の制限	a. 指定容積率 0 % 特別容積率の適用： <input checked="" type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有 → %に引き上げ
		幅員制限 前面道路幅員が幅員 特定道路による緩和(12m未満の場合) m+) = % <input type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m未満→a. b. のいずれ、低方によります。 <input checked="" type="checkbox"/> 前面道路幅員が12m以上→a. によります
⑦	建築の高さの制限	道路斜線制限： <input type="checkbox"/> 有 隣地斜線制限： <input type="checkbox"/> 有 北側斜線制限： <input type="checkbox"/> 有 日影規制： <input type="checkbox"/> 有 絶対高さ制限(1種、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域の場合)
		その他の建築制限 <input type="checkbox"/> 外壁後退距離制限(第1種、第2種低層住居専用地域又は田園住居地域の場合) <input type="checkbox"/> 敷地面積の制限 最 限度 m
⑧	条件別制限	<input type="checkbox"/> 災害危険区域 <input type="checkbox"/> 地区計画の区域 <input type="checkbox"/> 建築指定区域 <input type="checkbox"/> 風致地 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 緑保全地域(居住系市街地)
⑨	敷地と道路との関係による制限	接道方向 公・私道の 接面道路の種類* 幅員 接道長さ
		道路の種類 ア 建築基準法第42条第1項第1号の道路 イ 同条第1項第2号の道路 カ 同条第1項第3号の道路 キ 同条第1項第4号の道路 ク 同条第1項第5号の道路(立地指定道路) [指定番号 年 月 日 第 号] ク 同条第2項道路(幅員が4m又は6m未満の道路)道路中心線から()m 後退した線が敷地と道路の境界線とみなされます。 キ 建築基準法第42条の道路に該当しない(原則として建築不可。ただし例外あり。) ※本物件の北西側公道は、都市計画道路で計画実施済

④ 都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

① 法 令	<input type="checkbox"/>	一部保存法	<input type="checkbox"/>	都市緑地法	<input type="checkbox"/>	都市緑地法	<input type="checkbox"/>	空港周辺特別措置法	
	<input checked="" type="checkbox"/>	景観法	<input type="checkbox"/>	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	<input type="checkbox"/>	地方拠点都市地域の振興及び産業業務施設の再配座の促進に関する法律	<input type="checkbox"/>	被災市街地復興推進法	
	<input type="checkbox"/>	住宅街地開発法	<input type="checkbox"/>	新都市基盤整備法	<input type="checkbox"/>	都市地改法	<input type="checkbox"/>	首都圏の近郊整備地帯及び都市圏外区域の整備に関する法律	
	<input type="checkbox"/>	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	<input type="checkbox"/>	流通業務市街地整備法	<input type="checkbox"/>	都市再開発法	<input type="checkbox"/>	沿道整備法	
	<input type="checkbox"/>	集積地整備法	<input type="checkbox"/>	密集市街地における防災街路の整備の促進に関する法律	<input type="checkbox"/>	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	<input type="checkbox"/>	港湾法	
	<input type="checkbox"/>	農地地区改良法	<input type="checkbox"/>	農地拡大推進法	<input type="checkbox"/>	農地法	<input checked="" type="checkbox"/>	宅地造成等規制法	
	<input type="checkbox"/>	マンション建築法等	<input type="checkbox"/>	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	<input type="checkbox"/>	都市公園法	<input type="checkbox"/>	自然公園法	
	<input type="checkbox"/>	首都圏近郊地帯健全法	<input type="checkbox"/>	近畿圏の保土固砂の整備に関する法律	<input type="checkbox"/>	都市の防災・化、促進に関する法律	<input checked="" type="checkbox"/>	水防法	
	<input type="checkbox"/>	下水道法	<input type="checkbox"/>	砂防法	<input type="checkbox"/>	特定都市の浸水被害対策法	<input type="checkbox"/>	海岸法	
	<input type="checkbox"/>	津波防災地域づくりに関する法律	<input type="checkbox"/>	森林法	<input type="checkbox"/>	土砂災害防止法等防止法	<input type="checkbox"/>	急傾斜地法	
	<input type="checkbox"/>	森林法	<input type="checkbox"/>	森林経営管理法	<input type="checkbox"/>	道路法	<input type="checkbox"/>	踏切道改修促進法	
	<input type="checkbox"/>	国土利用計画法	<input type="checkbox"/>	原子炉の規制に関する法律	<input type="checkbox"/>	文書保存法	<input type="checkbox"/>	航空法	
	<input type="checkbox"/>	都市再開発特別措置法	<input type="checkbox"/>	地域再生法	<input type="checkbox"/>	高年齢者、障害者等の高齢者の円滑化の促進に関する法律	<input type="checkbox"/>	災害対策基本法	
	<input type="checkbox"/>	大規模災害復興特別区域	<input type="checkbox"/>	大規模災害からの復興に関する法律	<input type="checkbox"/>	特定土地等調査法	<input type="checkbox"/>		
	制限の内容	※ 添付資料参照							
	備考	1. 国土計画法及び札幌市火災予防条例の改正により、住宅火災警報機の設置が義務付けられています。							

宅地造成等規制法	造成宅地防犯区域 <input checked="" type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内 → 説明
土砂災害防止対策推進法	ア. 土砂災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内 → 内の場合はイへ イ. 砂防特別警戒区域 <input type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内 → 説明
津波防災地域づくりに関する法律	イ. 津波災害警戒区域 <input type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内 → 内の場合はイへ ・ <input checked="" type="checkbox"/> 指定 ロ. 津波災害特別警戒区域 <input type="checkbox"/> 外 ・ <input type="checkbox"/> 内 → 説明
水害ハザードマップの有無	洪水 <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称: _____ <input type="checkbox"/> 無 (照会先: 札幌市役所) 雨水出水(17k) <input type="checkbox"/> 有 図面名称: _____ <input checked="" type="checkbox"/> 無 (照会先: 札幌市役所) 高潮 <input type="checkbox"/> 有 図面名称: _____ <input checked="" type="checkbox"/> 無 (照会先: 札幌市役所)
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	イ 該当する図面(ハザードマップ)における当該宅地建物の所在については別添のとおりです。 なお、水害ハザードマップに記載されている内容については今後変更される場合があります。

⑤ 建築時の確認申請及び検査済みの有無(所在地での証明書にて確認)

書類の種類	発行の有無
① 確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時のもの)	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
発行年月日: _____ 年 _____ 月 _____ 日 ・ 発行番号: _____	
② 検査済証(新築時のもの)	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無
発行年月日: _____ 年 _____ 月 _____ 日 ・ 発行番号: _____	
増改築を行った物である場合	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
③ 確認の申請書および添付図書並びに確認済証(増改築時のもの)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
④ 検査済証(増改築時のもの)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
【照会先】	
<input checked="" type="checkbox"/> 札幌市役所 建築確認課	
備考	

※ 調査しても不明な場合は、先にチェックします。

⑥ 飲用水・ガス・電気等の供給施設及び排水施設の整備状況

項目	直ちに利用可能な施設	配管等(有/無)	整備状況	負担金予定額
① 飲用水	水道(公営)	前面道路配管 (有) 口径(〇〇 mm) 敷地内引込管 (有) 口径(〇〇 mm) 私設等の有無 (無)	無	令和 年 月 頃 円
② ガス	都市ガス (北海道)	前面道路配管 (有) 口径(〇〇 mm) 敷地内引込管 (有)	無	令和 年 月 頃 円
③ 電気	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		無	令和 年 月 頃 円
④ 排水	公共下水	前面道路配管 (有) 施設管の有無 (無) 浄化槽施設の有無 (無)	無	令和 年 月 頃 円
⑤ 雑排水	公共下水	前面道路配管 (有) 私設等の有無 (無)	無	令和 年 月 頃 円
⑥ 雨水	公共下水	浄化槽への雨水の流入はきません。	無	令和 年 月 頃 円
備				

※「直ちに利用可能な施設」とは、説明書において、既に利用されている施設及び利用可能な状態にある施設を指します。
 (ただし、前面道路まで施設管が配管されており、道路所有者等の承諾を要せず、いつでも敷地内に引き込む状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用の負担があります。)
 また、現在利用されている配管が容量不足となった場合、配管の替え工事が必要となる場合があります。

⑦ 取得書類

<input checked="" type="checkbox"/> 1. 土地取得競争項証明書	<input checked="" type="checkbox"/> 8. 建築計画概要書
<input checked="" type="checkbox"/> 2. 建物登記事項証明書	<input checked="" type="checkbox"/> 9. 水道図
<input type="checkbox"/> 3. 公図(土地)	<input checked="" type="checkbox"/> 10. 下水道図
<input type="checkbox"/> 4. 各階平面図(建物)	<input checked="" type="checkbox"/> 11. 北ガス図面
<input checked="" type="checkbox"/> 5. 地積測量図	<input checked="" type="checkbox"/> 12. 道路区
<input checked="" type="checkbox"/> 6. 令和 年 月 固定資産評価証明書	<input checked="" type="checkbox"/> 13. 都市計画図
<input checked="" type="checkbox"/> 7. 権利関係付証明書	<input checked="" type="checkbox"/> 14. 地籍マップ
<input checked="" type="checkbox"/> 換地権証交付証明書	<input type="checkbox"/> 15. 6.

⑧ コメント

最寄りの交通については、●●バス停徒歩〇分(約〇〇m)です。
 土地については、区画整理が行われているエリアで、地勢は、平坦で整形です。崖地、法地もありません。
 境界については、境界標3ヶ所確認済みで、1側1ヶ所は見つからず確認です。越境等については、目視による確認で敷地内の樹木の根が、隣地及び歩道に越えています。
 境界線、隣地施設も特にありません。
 道路は、2方路の角地で、敷地の高低差は、本敷地のほうが上がっています。
 建物については、外壁の劣化等経年劣化が確認されました。登記内容と一致しています。
 表札は、ありませんが居住状況は空家です。
 その他、●●●●



NO.1
撮影箇所:北西側、川外観



NO.2
撮影箇所:北東側よりの外観



NO.3
撮影箇所:東側境界標



NO.4
撮影箇所:北西側、界標



NO.5
撮影箇所:南側境界線



NO.6
撮影箇所:北西側シャッター