

## 2. 物件調査

「物件調査」は、その調査の方法や対象により、次の5つに分類することができます。

- (1)現地調査……………物件そのものの外観・機能・設備・境界・付帯設備・その他の状況等に関する現地での調査
- (2)面接聞き取り調査……………真の所有者であることの確認・売却意思の確認・売却理由・相隣関係・埋設物・土壌汚染・アスベスト・その他売主等でなければわからない事項や不明な点等について直接聞き取る調査
- (3)公簿等による調査……………不動産登記記録その他の公簿等による権利関係の調査
- (4)法令上の制限調査……………都市計画法・建築基準法・その他の法令上の利用制限・適法性等に関する調査、条例・指導要綱等の調査
- (5)生活関連施設調査……………電気・ガス・水道等の生活関連施設の機能・配線・配管状況等に関する調査

### 1. 面接聞き取り・現地調査チェックリスト（土地、戸建）

チェックリストに記載されている項目の調査の目的や注意点は次のとおりです。

#### (1)売主等

ポイント：売主が真の所有者であるという蓋然性が認められなくてはなりません。  
そのため、売主に面談した上で以下の各項目を総合的に判断し確定します。

- ①登記識別情報又は登記済証を所有しているか
- ②登記名義人と一致しているか（相続登記未了等のケースがあります。）  
\*新登記法では従来と同様には中間省略登記はできません。
- ③本人が居住しているか（貸借など、他人が入居している可能性の確認。）
- ④固定資産税等の納税者名義は本人か（納付書の確認。）
- ⑤水道光熱費の支払者は本人か（領収証の確認。）
- ⑥運転免許証、パスポート等による本人確認は行っているか
- ⑦物件周辺の住民にそれとなく当該物件の居住状況、所有者を確認する

#### (2)注意事項

##### ①破産物件

破産の登記が設定されている場合、一切の権限は破産管財人にあります。

したがって、取引については弁護士に相談しながら進めます。

②競売物件

民事執行法に基づいて取得した物件の転売の場合、「売却許可決定通知書」及び代金全額の「納付書」を確認してから取引に入らなくてはなりません。（許可決定通知書のみ段階では所有権を取得したことになりません。）

★記入要領

(調査日) 平成〇年 4月 10日△曜日 (平日) 休日) 9時 30分、(晴)・曇・雨 調査者名 「甲」

項 目	調 査 内 容
売主等 (含む借地権売主)	住 所 氏名・名称 (法人代表者)  東京都〇〇区△△町×丁目1-1 近代 太郎  TEL 〇3 (〇〇〇) 〇〇〇〇 <input checked="" type="checkbox"/> 成年 <input type="checkbox"/> 未成年 <input type="checkbox"/> その他 ( )、 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女、2名以上・別紙
	代 理 人 等 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → 住所 氏名 _____ <input type="checkbox"/> 法定代理人等(親・後・保・補) <input type="checkbox"/> 任意代理人 → 委任状(印鑑証明付) □無 □有
	売主と登記 名義人の関係 <input checked="" type="checkbox"/> 売主と同じ <input type="checkbox"/> 売主と違う → <input type="checkbox"/> 相 続 → 遺産分割協議書 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → <input type="checkbox"/> 売主は借地人である(借地権売買の場合) → 次頁欄へ → <input type="checkbox"/> その他 ( ) → 公簿等調査チェックリストで調査する
	共有の有無 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(物件No. ____、____) → 公簿等調査チェックリストで調査する

①売主氏名等

更地・建付地・底地の場合は、その売主の氏名などを記入します。また、借地権売却の場合は、売主である借地権者の氏名などを記入します。

「□その他」には、売主が成年被後見人、被保佐人、被補助人の場合にチェックします。

②法定代理人等

「法定代理人等」については、未成年者の場合は( )内の「親」(親権者)を、成年後見人の場合は「後」(後見人)を、保佐人の場合は「保」(保佐人)を補助人の場合は「補」(補助人)を○で囲みます。

「任意代理人」の場合は、委任状(売主の印鑑証明書付)で確認します。委任状の内容で確認するのは、売主本人、権限の範囲及び有効期間などです。

### ③売主が法人の場合

売主が法人の場合は、次の事項の確認が必要です。

- \* 法人の種別—公益法人（社団法人・財団法人）、  
営利法人（株式会社・有限会社・合名会社・合資会社・合同会社）
- \* 契約締結権限のある者（代表取締役・代表理事・その他）、処分権限のある者（破産・民事再生・更正・整理・清算など）を確認し、疑義がある場合はこれらの人に直接確認することも必要です。

### ④売主と登記名義人が異なる場合

売主と登記名義人が異なる場合は、相続か、借地権売買か又はその他の理由かを確認してください。

相続人が複数いる場合は、売主に処分（売却）権限があるのかを遺産分割協議書により確認してください。

「その他」というのは、他人の土地の売買などですが、トラブルになる恐れがありますから、登記名義人に問い合わせるなど慎重に調査して記録してください。

### ⑤共有の場合

売主、共有者それぞれの持分割合を「○／○」と分数で表示し、共有者の住所・氏名と売主との関係（親子、兄弟、親類など）を明示します。共有者が2名以上の場合はこの欄に書ききれないので、同様の必要事項を別紙に記入して添付します。

また、共有者全員の承諾（合意）があるかどうかの確認も重要です。全員の印鑑証明書付の合意書を確認するとともに、各共有者に直接売却意思を確認してください。

## (2)土地の所在等

ポイント：売買の目的物となる土地・建物を特定し、その中に私道が含まれているかどうか確認します。公図を基にした敷地所在図を作成し、取引対象範囲を確定します。

## (3)土地の利用形態等

ポイント：売買対象物件に何らかの負担（他人の占有、旧建物の滅失登記未了等）がついていないかを確認します。

# 面接聞取り・現地調査チェックリスト (土地)

(□更地・□建付地・□借地・□底地)

(注) 直近の登記事項証明書がありその内容と現況とが一致している場合には、登記事項証明書等を添付しチェックリストの該当項目の記入を省略しても差し支えありません。

(調査日) 平成 年 月 日 曜日 (平日・休日) 時 分、晴・曇・雨・雪 調査者名

項 目	調 査 内 容					
売主等 (含む借地権売主)	住 所 氏名・名称 (法人代表者)	TEL ( )				
	代理人等	□成年 □未成年 □その他 ( )、□男 □女、2名以上 → 別紙  氏名 _____ □法定代理人等(親・後・保・補) □任意代理人→委任状(印鑑証明付) □無 □有				
	売主と登記 名義人の関係	□売主と同じ □売主と違う → □相 続→遺産分割協議書 □無 □有 → □売主は借地人である(借地権売買の場合) → 次頁欄へ → □その他 ( ) → 公簿等調査チェックリストで調査する				
	共有の有無	□無 □有(物件No. ____、____) → 公簿等調査チェックリストで調査する				
土地 の 所 在 等	物件No.	所 在	地 番	地目(現況)	地 積	
	①		番	宅・原・山・ □不明	□実測 □不明	m <sup>2</sup>
	②		番	宅・原・山・ □不明	□実測 □不明	m <sup>2</sup>
	③		番	宅・原・山・ □不明	□実測 □不明	m <sup>2</sup>
	実測面積合計		m <sup>2</sup> (内私道面積		m <sup>2</sup> )	
	分筆登記の必要	□不要 □要(物件No. ____、____)				
敷地所在図を作成する → 住宅地図等を添付する場合は作成不要						

建物等	<p>建物の有無 <input type="checkbox"/> 建物はない——旧建物の滅失登記 → <input type="checkbox"/> 済  <input type="checkbox"/> 建物がある</p> <p style="margin-left: 100px;"> <input type="checkbox"/> 土地所有者の建物である（建付地売買）  <input type="checkbox"/> 借地権者の建物である  → <input type="checkbox"/> 借地権売買    <input type="checkbox"/> 底地売買  <input type="checkbox"/> 土地使用貸借による建物である </p> <p style="margin-left: 100px;"> <input type="checkbox"/> 未済（物件No. ____）  ↓  重説「登記記録の記録事項」欄に記入  売買契約書に特約記入  （売主による滅失登記）  ← 占有状況等を建物・現地調査  チェックリストで調査する </p> <p>附属建物・工作物    <input type="checkbox"/> 無    <input type="checkbox"/> 有（内容： _____）</p>
土地の利用形態等 ① 借地権売買の場合	<p>土地所有者の氏名 _____ 住所 _____</p> <p>借地権の種類    <input type="checkbox"/> 地上権    <input type="checkbox"/> 賃借権 → 譲渡の承諾 [<input type="checkbox"/> 無    <input type="checkbox"/> 有]    <input type="checkbox"/> 転貸借</p> <p>借地権の登記    <input type="checkbox"/> 有    <input type="checkbox"/> 無 → 建物登記は公簿等調査チェックリストで調査</p> <p><input type="checkbox"/> 旧借地法による借地権（新法施行前の契約）</p> <p><input type="checkbox"/> 新借地借家法による借地権 → <input type="checkbox"/> 普通借地権    <input type="checkbox"/> 定期借地権（書面化済）</p> <p style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> 建物譲渡特約付借地権（<input type="checkbox"/> 書面化    <input type="checkbox"/> 非書面化）<input type="checkbox"/> 事業用借地権（公正証書化済）  借地権付建物を特定する旨の掲示（借地借家法第10条第2項）    <input type="checkbox"/> 有    <input type="checkbox"/> 無 </p> <p>本件売買での名義書換料    <input type="checkbox"/> 不要</p> <p style="margin-left: 100px;"> <input type="checkbox"/> 必要 → <input type="checkbox"/> 買主（新借地人）が地権者に支払う（ _____ 円）  → <input type="checkbox"/> 売主が地権者に支払う（ _____ 円） </p> <p><input type="checkbox"/> 名義書換時に買主と地権者で新契約を結ぶ  （売主の譲渡条件が地権者の譲渡承諾書に記載されている）</p> <p><input type="checkbox"/> 買主が現契約を引継ぐ</p> <p><input type="checkbox"/> 契約内容 → 契約書（譲渡承諾書）でわかる場合はその写しを添付し記入省略</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 地代（賃料）    月額 _____ 円</li> <li>— 期 限            平成    年    月    日まで</li> <li>— 特約（堅固建物・居住専用・ _____）</li> </ul>
②	底地売買の場合は当チェックリスト「追加項目・土地の利用形態等②」で調査する
③	通行路・埋設管等については当チェックリスト「追加項目・土地の利用形態等③」で調査する