

サンプル
この不動産調査報告書並びに添
付書類はイメージです。

平成〇年〇月〇日

12345678



〇〇〇〇株式会社

不動産調査報告書

所 在	〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番1
調 査 日	平成〇年〇月〇日

株式会社三友システムアプレイザル
〒102-0093 東京都千代田区平河町一丁目2番10号
平河町第一生命ビル4F
TEL・03-5213-9750 FAX・03-5213-9760



この不動産調査報告書並びに添付書類はイメージです。

①物件の表示

所在地

〇〇県〇〇市〇〇町一丁目1番1 外8筆

住居表示：〇〇町一丁目1番1

地積合計

14,873.00㎡

土地

所在	地番	地目	所有者	面積
〇〇市〇〇町一丁目	1番1	宅地	株式会社〇〇	12,600.00㎡
〇〇市〇〇町一丁目	1番2	宅地	株式会社〇〇	726.00㎡
〇〇市〇〇町一丁目	1番3	宅地	株式会社〇〇	92.00㎡
〇〇市〇〇町一丁目	1番4	宅地	株式会社〇〇	1,017.00㎡
〇〇市〇〇町一丁目	1番5	宅地	株式会社〇〇	47.00㎡
〇〇市〇〇町一丁目	1番6	宅地	株式会社〇〇	391.00㎡

建物

☒ 登記簿謄本記載事項を記載

☐ ご提示資料の情報を記載

家屋番号	所有者	構造		延床面積
1番1の1	株式会社〇〇	木造 スレート葺 3階建		11,694.00㎡
種類	建築年月日	各階面積		
旅館	昭和35年3月6日新築	1階: 5,350.00㎡	6階:	11階:
増改築年月日①	増改築年月日②	2階: 5,322.00㎡	7階:	12階:
平成元年9月28日増築	平成13年4月5日増築	3階: 1,022.00㎡	8階:	13階:
名称		4階:	9階:	14階:
—		5階:	10階:	15階:

☒ 登記簿謄本記載事項を記載

☐ ご提示資料の情報を記載

家屋番号	所有者	構造		延床面積
1番1の2	株式会社〇〇	鉄骨造スレート葺平家建		4,189.00㎡
種類	建築年月日	各階面積		
宿舍	昭和35年4月1日新築	1階: 4,189.00㎡	6階:	11階:
増改築年月日①	増改築年月日②	2階:	7階:	12階:
平成元年10月5日増築	平成15年6月9日増築	3階:	8階:	13階:
名称		4階:	9階:	14階:
—		5階:	10階:	15階:

※対象地番上に滅失登記未了の建物登記はありません。

備考

③土地に関する事項

サンプル

この不動産調査報告書並びに添付書類はイメージです。

公 法 規 制	区域区分	市街化調整区域		用途地域	—		建蔽率	60 %	容積率	200 %	
	前面道路幅員による容積率規制	約 — % ≒ { 約 — m (前面道路幅員) × 4 / 10 (係数) }		特定道路からの距離による緩和		無し					
	防火規制	法22条	外壁後退	無し	壁面線の指定	無し	敷地面積の最低限度	無し			
	日影規制	有り (5h 3h 4m)	絶対高さ制限	有り (10m)	道路斜線制限	有り	隣地斜線制限	有り	北側斜線制限	無し	
	建築協定	無し	条例等による制限	有り	都市計画道路	有り					
	地区計画	無し 地区計画名称: —		特別用途地区	(名称: —)						
	開発許可	許可基準面積: 規模に拘らず必要 開発登録簿: 有り (別添参照) 条例・指導要綱等:									
	文化財保護法	埋蔵文化財包蔵地に該当しない その他規制: ※〇〇県建築基準条例第〇条(かけ条例)の適用がある可能性有り。									
	特記	※隣地及び南側に建築計画の申請はありません。									
	都 市 計 画 法 ・ 建 築 基 準 法	計画道路	名称:	計画幅員:	m □ 拡張 □ 新設	備考					
対象地への影響の有無:		(側)	約	m先							
都 市 計 画 施 設 法	その他	種類:	(名称:		備考						
	対象地への影響の有無:	(側)	約	m先							
区 画 整 理 法	土地区画整理法に基づく制限	無し		土地区画整理事業	— 名称:						
	仮換地指定:	平成	年	月	日	号	(仮)換地・保留地の街区番号等:				
	換地処分公告:	平成	年	月	日	(予定)	仮換地図等:		建築等の制限:		
	清算金の徴収・交付:	→ 有の場合:		【金額:	円】	【帰属先:	】				
そ の 他 法 令 に 基 づ く 制 限	古都保存法	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律			農地法	土地収用法					
	都市緑地法				宅地造成等規制法	文化財保護法					
	生産緑地法	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備に関する法律			自然公園法	航空法[自衛隊法準用の場合を含む]					
	特定空港周辺特別措置法				河川法	国土利用計画法					
	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	流通業務市街地整備法		特定都市河川浸水被害対策法	景観法						
		都市再開発法		海岸法	都市公園法						
	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	沿道整備法		砂防法	首都圏近郊緑地保全法						
		集落地域整備法		地すべり等防止法	近畿圏の保全区域の整備に関する法律						
	被災市街地復興特別措置法	密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律			急傾斜地法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律					
	新住宅市街地開発法				土砂災害防止対策推進法	高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律					
	新都市基盤整備法	港湾法		森林法							
	旧市街地改造法 [旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る]	住宅地区改良法		道路法	東日本大震災復興特別区域法						
	公有地拡大推進法		全国新幹線鉄道整備法	大規模災害からの復興に関する法律							
制 限 の 概 要	砂防法: 対象地は砂防指定地に該当します。掘削、盛土、宅地造成などの土地の形状を変更したり、土石の採取などの一定の行為について、知事の許可が必要となる場合があります。(建設事務所管理課 〇〇氏)										
	国土利用計画法: 対象地は市街化調整区域で5000㎡以上のため、売買を行う場合、契約を行った日から起算して2週間内に〇〇県知事に届出が必要となります。窓口は〇〇市役所都市計画課です										
	景観法: 〇〇市風景づくり条例があります。高さが10m以上・地階を除く階数が3階以上であって、かつ延床面積が500㎡以上・延床面積が1,000㎡以上の建築物等について届出が必要です。										

サンプル

この不動産調査報告書並びに添付書類はイメージです。

番号	公道私道の別	道路種別	接道方向	幅員	接道の長さ	舗装	セプトバックによる 建確対象面積の減少	対象に含まれる私道に関する負担	
								無し	→有りの場合【 m ² 持分 】
								対象に含まれない私道に関する事項	
								無し	→有りの場合【所有者名:
									【住所:
私道の変更又は廃止の制限							無し		
道路		※ 南西側道路：名称 県道 ○○線 認定幅員 3.7m～6.1m 道路台帳記載幅員 3.7m～6.1 現況幅員（当社簡易測定）約6.2m～6.6m （建築計画概要書 7m） ※ 北東側道路：位置指定道路 昭和51年○月○日 第○号 幅員 5m 現況幅員（当社簡易測定）約3m ※ 東側道路：位置指定道路 昭和51年○月○日 第○号 幅員 4m 現況幅員（当社簡易測定）約3m 特記 ※官民査定について 県道について 昭和62年○月○日立会の記録があります。（建設事務所管理課 ○○氏）							

施設の種類の別	利用可能な施設	配管等の状況	整備予定・負担金	
			平成 年 月 日頃	円
供給・排水処理施設	飲用水	公営水道 前面道路配管：有り（口径 100 mm） 敷地内引込管：有り（口径 20 mm） 私設管の有無：無し（口径 - mm）	平成 年 月 日頃	円
	電気	○○電力㈱	平成 年 月 日頃	円
	都市ガス	都市ガス 前面道路配管：（口径 mm） 敷地内引込管：（口径 mm）	平成 年 月 日頃	円
	汚水	個別浄化槽 （浄化槽放流先：側溝） 前面道路配管：無し 私設管の有無：無し 浄化槽の設置：既設	平成 年 月 日頃	円
	雑排水	個別浄化槽 前面道路配管：無し 私設管の有無：無し	平成 年 月 日頃	円
	雨水	側溝等 （浄化槽への雨水の流水はできません）	平成 年 月 日頃	円
※都市ガスの供給区域ではありません。（○○ガス株式会社） ※排水先は原則として市管理の側溝や井溝に放流することになっていますが、やむを得ない場合は 地元の同意の上、県道側溝へも排水可能です。 ※雨水について、開発登録簿には、調整池の記載があり、こちらに放流しているものと考えられます。 ※対象地南西側の公図上「水」について ○○市役所整備課管理の水路です。また、県道に含まれ、県道の側溝にもなっています。 従って、排水工事の際には県道のみならず市役所にもご相談をお願いします。（建設事務所管理課 ○○氏）				

サンプル

この不動産調査報告書並びに添付書類はイメージです。

境界杭確認有り



境界杭確認有り



境界杭確認無し



境界杭確認有り



境界杭確認有り



境界杭確認無し



対象地

前面道路

前面道路

前面道路

境界等

占有状況等

特記

対象不動産は概ね平坦で道路との高低差もほぼない。
北側隣接地はコンクリートブロックで区切られているが、北側敷地は対象地より約30cm（目測）ほど地盤面が高い。

④建物に関する事項

サンプル

この不動産調査報告書並びに添付書類はイメージです。

対象不動産		家屋番号	用途	構造	延床面積	増改築	増改築	附属建物
		1619番2の1	旅館	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	3,000㎡	昭和54年9月25日	無し	無し
建築基準法調査	資料調査	参考資料: ☒ 謄本 ☒ 公図 ☒ 建物図面 ☒ 航空写真 ☐ 所有者ご提示資料 ☐ その他(☐)						
		建蔽率	違反の可能性あり	備考: 航空写真で未登記と思われる建物が確認でき、一定の規模を有している。				
		容積率	違反の可能性あり	備考: 航空写真で未登記と思われる建物が確認でき、一定の規模を有している。				
		未登記建物	有り	備考: 航空写真で確認。				
		増改築	不明	備考: 参考資料からは確認できず。				
	その他	違反あり	備考: 市のホームページ上に違反建築物として公表されている。					
	役所 現地調査	建築計画概要書の有無	有り	備考: 現況の対象不動産の位置、規模と概ね一致。但し、別途未登記建物あり				
		建築確認 台帳記載証明 の有無	建物 有り	備考: 登記済みの建物と建築面積、延べ床面積ともに一致。但し、別途未登記建物あり。				
			工作物 無し	備考: 現地調査にて確認した看板と思われる工作物の確認あり。				
			昇降機 不明	備考: 対象建物新築年次からH6年までの台帳には記載が無い。				
		特殊建築物の定期調査	非開示	備考: 情報は非開示であり、詳細は不明				
	その他	無し						
	現地	・未登記建物1棟あり。登記要件は充足しているものと思われ、建蔽率、容積率オーバーの可能性が高い。						参考写真番号: ③
		・開発登録簿に記載のある建物付近。既に滅失済みだが、滅失登記は未了の様様						参考写真番号: ④
		・増築の可能性が疑われる部位あり。建物図面と形状が相違している。						参考写真番号: ⑤
								参考写真番号:
特記	対象建物は、増築の可能性が疑われる部分があり、増築の事実が確認された場合、違法性に則れば、この部分は撤去する必要があります。 また、未登記建物2棟があり、これによる建蔽率、容積率オーバーの蓋然性が高いものと思われます。 滅失登記未了の建物が1棟ございます。建物は滅失済みです。							

耐震性調査	資料調査	耐震改修促進法の不特定多数が利用する大規模な建築物に 該当する可能性がある。					用途: ホテル 階層: 10 階以上 延床面積: 3,000 ㎡以上
		地方公共団体が指定する緊急輸送道路の避難路沿道建築物に 該当する可能性がある。(電話ヒアリングにて確認)					
		都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物に 該当しない。(☐)					
		都道府県等の条例等による耐震診断義務の対象建築物に 該当しない。(条例名: ☐)					
		その他	対象建物は新耐震基準以前に新築された建物であり、上記の理由により耐震診断義務のある建物に該当する可能性があります。				
	役所 現地調査	耐震診断の義務	有り	理由: 1981年以前の新築年で不特定多数が利用する大規模な建築物に該当するため なお、調査時点において対象建物の診断実施記録はありませんでした。			
		補助金等制度	有り	備考: ○○市耐震診断等助成制度あり。診断費用の2/3を○市で助成(限度額50万円) なお、商業建築物には補強工事の助成制度はありません。			
		相談窓口	○○市建築課構造係○氏より聴取。TEL○○-○○-○○				
	現地	・対象建物北側の外壁に亀裂が確認できる。					参考写真番号: ①
		・対象建物東側の基礎部分に破損が確認できる					参考写真番号: ②
							参考写真番号: 参考写真番号:
	特記	対象建物は、耐震診断義務のある建物であり、調査日時点において耐震診断は行われていません。外観目視で確認できる亀裂・破損も大きく、耐震改修の必要性も高いものと思われます。					

防災関連調査	調査資料	防火優良対象物の認定	公表の有無: 有り 該当の有無: 有り 認定番号: 第○○-○○-○○号				
		消防法の違反対象建築物の公表	公表の有無: 有り 該当の有無: 無し				
	役所 現地調査	防火対象物定期点検済証の有無	有り	備考: 最終点検年月日: 平成○年○月○日。			
		消防設備点検済証の有無	不明	備考: ○○消防署によると本件情報は非開示とのこと。			
		その他	無し。				
	現地	・避難階段を確認。階段の通行を妨げる設置物等は存在するが撤去は容易と思われる。					参考写真番号: ⑥
							参考写真番号:
							参考写真番号: 参考写真番号:
	特記	対象不動産は、認定優良防火対象物の認定を受けており、公的な資料調査、現況目視調査の範囲においては、問題点は発見できなかった。					

サンプル
この不動産調査報告書並びに添
付書類はイメージです。

写真①	写真②	写真③
		
写真④	写真⑤	写真⑥
		
写真⑦	写真⑧	写真⑨

特記

⑤環境調査（土地）

サンプル

この不動産調査報告書並びに添付書類はイメージです。

行政調査	土壌汚染対策法	要措置区域: 該当しない		形質変更時要届出区域: 該当しない			
	水質汚濁防止法	特定施設の届出の有無: 廃止の届出有り		有害物質使用特定施設の該当: 該当する	使用物質: トリクロロエチレン		
	下水道法	特定施設の届出の有無: 無し		有害物質使用特定施設の該当: 該当しない	使用物質:		
	地方自治体条例	特になし					
	その他規制	特になし					
特記	特になし						
土地 使用履歴調査	調査方法	対象地		隣接地			
		用途: 工場 業種: 金属メッキ塗装業	用途: 道路 業種: ー	用途: 倉庫 業種: 運送業	用途: 工場 業種: 金属加工業	用途: 工場 業種: 塗料製造業	
	現地踏査	現在地図 2012(H24)年	㈱〇〇製作所三友工場	道路	〇〇運送配送センター	㈱〇〇	(有)〇〇
		過去地図① 1990(H2)年	㈱〇〇製作所三友工場	道路	〇〇運送事務所 〇〇運送倉庫	□□□□株式会社	(有)〇〇
		過去地図② 1970(S45)年	記載なし	道路	荒地の地図記号	記載なし	記載なし
		閉鎖謄本	地番 1の1	所有者の変遷 地目の変遷	〇〇 〇〇 → 雑種地	㈱〇〇 → 雑種地	㈱〇〇 → 宅地
	汚染 可能性	所見	☒ 土壌汚染の可能性は大きいと思われる。 ☐ 土壌汚染の可能性はある程度存在すると思われる。 ☐ 土壌汚染の可能性は比較的小さいと思われるが否定できない。 ☐ 土壌汚染の可能性は極めて低いと思われる。				
			①「対象不動産」現在の所有者 → 特定有害物質の使用可能性が ある程度存在する属性 (㈱〇〇製作所)にあること				
			②「対象不動産」建物の種類 → 特定有害物質の使用可能性が 比較的高い属性 (工場 (金属メッキ塗装業))にあること				
			③「公法上の規制」用途地域 → 特定有害物質の使用可能性が 比較的高い属性 (工業地域)にあること				
④「環境」現在の用途 → 特定有害物質の使用可能性が ある程度存在する属性 (工業地)にあること							
⑤「地歴調査結果」現在、過去 → 特定有害物質の使用可能性が 比較的高い属性 (一貫して金属メッキ塗装業の工場として使用)にあること							
⑥その他 → その他項目に特定有害物質の使用可能性がある程度疑われる属性 (倉庫部分床面が老朽化) があること。							
災害 リスクの検証	ハザードマップ	☒ 洪水・浸水	〇〇川の氾濫等で想定される浸水想定区域(Om)に該当する。対象地周辺では最も深い浸水深度が想定される区域に該当する。				
		☐ 津波・高潮	無し				
		☐ 液状化	無し				
		☒ 地震	〇〇市地震危険度マップにより、下記3種の地震を想定した震度予測を行っている。				
		☐ 土砂災害	無し				
		☐ 建物倒壊	無し				
		☒ 火山	〇〇山が噴火口となった場合の立ち入り禁止区域に該当する。				
	活断層	内容	〇〇市直下型地震 (M6.9想定) が起こった場合の想定震度は震度5強、〇〇海沖北地震 (M7.3想定) が起こった場合の想定震度は震度6弱、〇〇地域断層帯地震 (M8.0想定) が起こった場合の想定震度は震度6強となっている。また、地震による液状化の可能性は低い地域に該当する。				
		参考資料	独立行政法人産業技術総合研究所資料【活断層データベース】を参照				
		内容	対象地北側約〇km程度の位置に〇〇起震断層、北西側約〇km程度の位置に□□起震断層が確認できる。□□起震断層については詳細なデータ計測はなされておらず不明な部分が多いが、〇〇起震断層は、地震後経過率1.01 (1に近いほど地震が起こる時期が近いとされている) であり、〇〇市の地震マップにおいてもこの断層に起因する地震を想定している。				
対象地の自然的特性	地形	参考資料	地形分類図 ※国土交通省土地総合情報ライブラリー・土地分類調査(1/50,000都道府県土地分類基本調査)参照				
	内容	対象地は、旧河道に該当する。周辺は北・東・南は同様に旧河道であるが、西側は段丘となっている。					
	地質	参考資料	表層地質図 ※国土交通省土地総合情報ライブラリー・土地分類調査(1/50,000都道府県土地分類基本調査)参照				
	内容	対象地周辺一帯は沖積層 (泥相) となっている。一般的にやや軟弱な地盤である。					
	高度	参考資料	国土基本図 ※国土地理院・電子国土基本図(地図情報)閲覧サービス参照				
内容	対象地は、標高10m~15mの等高線の間に存する。対象地西側に15m~20mの等高線が見られ、東側に5m~10mの等高線が見られる。対象地は周辺の土地と比較すると中位程度の高さに存するものと思われる。						

⑥環境調査（建物）

サンプル

この不動産調査報告書並びに添付書類はイメージです。

ア ス ベ ス ト 含 有 建 材 の 検 証	築年による考察	☐ 新築年次が昭和50年10月のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止前の建築物である。 ☐ 新築年次が昭和50年10月以降のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止以降の建築物である。 ☒ 新築年次が昭和55年の日本石綿協会の自主規制によるアスベスト含有ロックウール製造禁止以降の建築物である。 ☐ 新築年次が平成元年の建設省通則個別指定の石綿含有吹付け材の製造中止（日本石綿協会調べ）以降の建築物である。 ☐ 新築年次が平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以降の建築物である。 ☐ 新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物である。		
	資料の考察	資料名	☒ 平面図 ☐ 立面図 ☐ 断面図 ☒ 仕上げ表 ☐ 意匠図 ☐ 改修履歴記録簿 ☐ その他（	
	所見	ご提示資料は詳細性に欠けるため、この結果はアスベスト含有建材の使用の可能性を完全に否定できるものではないが、吹付け材の使用可能性の高い機械室やエレベーターの耐火被覆材にアスベストの使用が疑われる記載は存在しなかった。成型板等の使用が考えられる、天井材や壁材は資料がなく検証はできなかった。 アスベスト含有建材の使用は完全に否定できるものではないが、早急な対策が必要な吹付け材等の使用の可能性は低い。		
P C B	ご提供資料の有無	有り	資料の種類	・変圧器仕様書（メーカー：〇〇 型番：〇〇-〇）
	行政調査 届出の有無	有り	届出の種類	・ポリ塩化ビフェニル廃棄物の保管及び処分状況等届出書（届出年月日：平成25年〇月〇日） ・処分に係る産業廃棄物管理票(マニフェスト)の写し
	所見	ご提供資料の変圧器仕様書（メーカー：〇〇 型番：〇〇-〇）については、行政への届出がなされていない。製造年月日は昭和48年であるが、PCB使用可能性は完全には否定できない。また、微量PCBの使用についても否定はできない。		
フ ロ ン	現地調査可否	可	調査範囲	☒ エアコンディショナー ☐ 冷蔵機器及び冷凍機器
	所見	・エアコンディショナー 室内空調用の室外機を確認したところ、【フロン類の種類：HCFC〇〇、冷媒番号：〇〇 フロン量：〇〇 kg】が表記されている。		
	所見	所有者ヒアリングによると、当建物にハロン使用の消防設備は無い模様。		
写真①		写真②		写真③

サンプル

この不動産調査報告書並びに添付書類はイメージです。

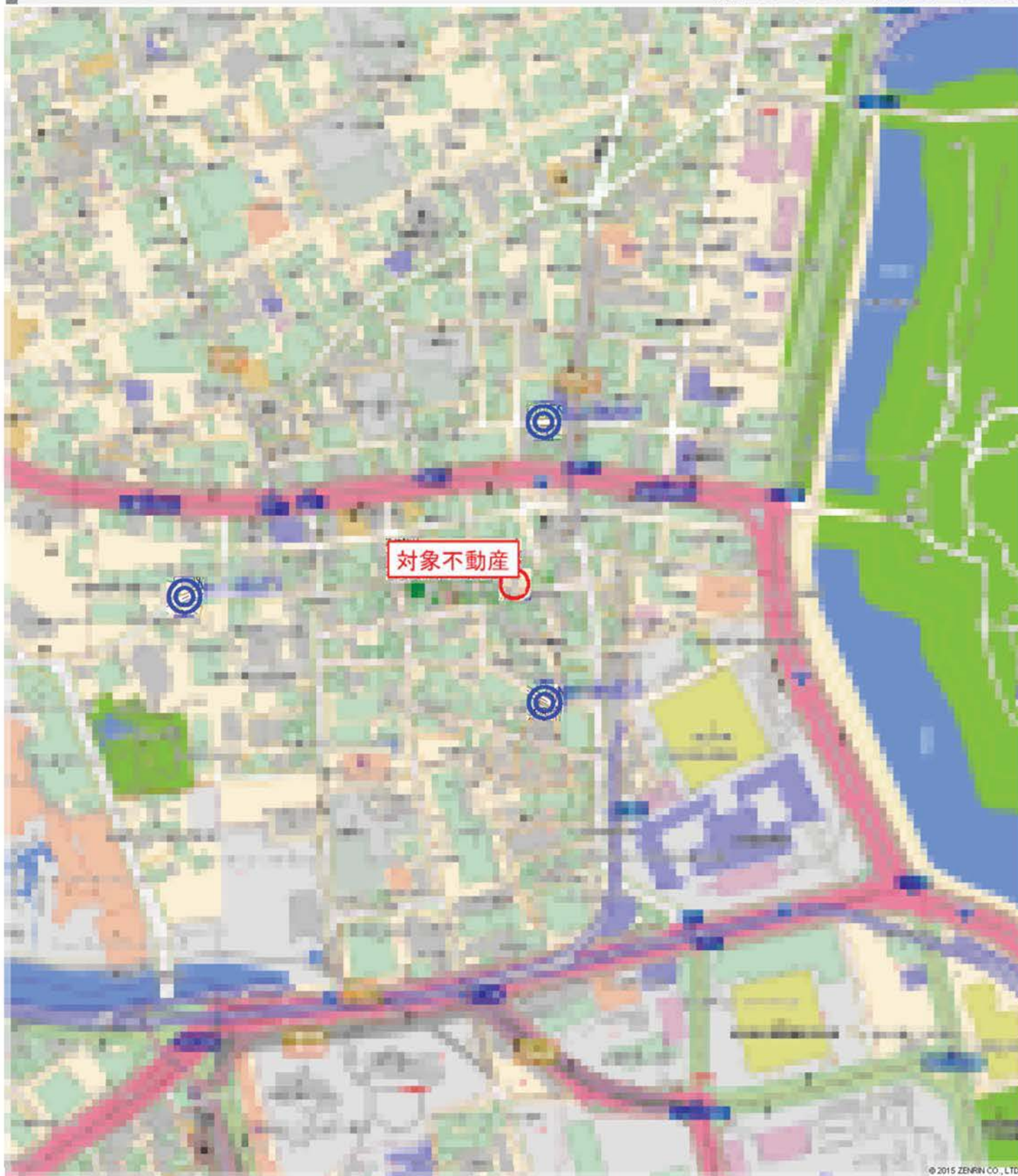
位置図 1.2km幅

案件番号 12345678



東京都千代田区平河町1丁目2-10

緯度：35° 40' 47.28" 経度：139° 44' 37.84"



© 2015 ZENRIN CO., LTD.

0m 200m

住宅地図 200m幅

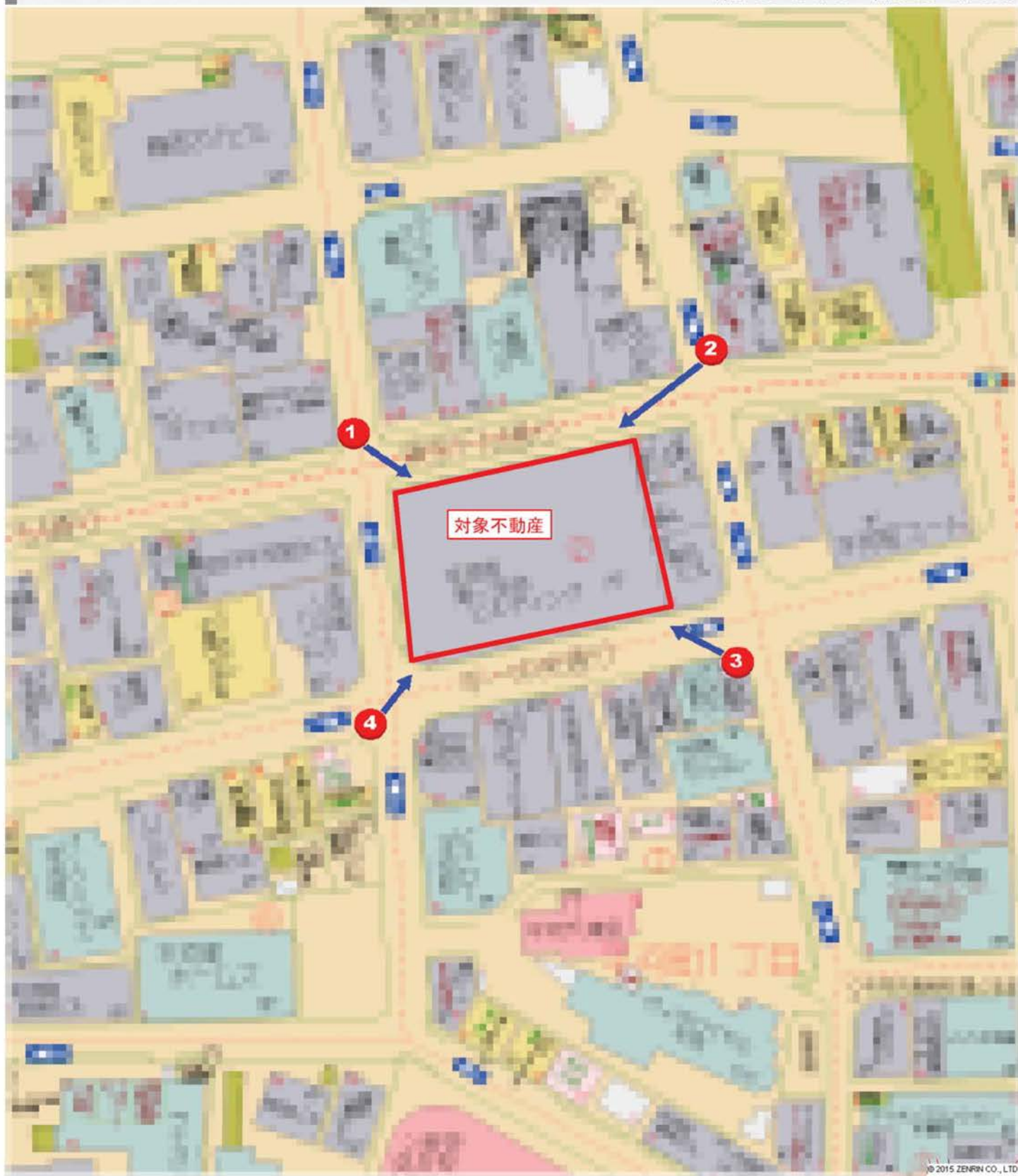
サンプル
この不動産調査報告書並びに添
付書類はイメージです。

案件番号 12345678



東京都千代田区平河町1丁目2-10

緯度：35° 40' 47.28" 経度：139° 44' 37.84"



© 2015 ZENRIN CO., LTD.

0m 40m

【添付資料一覧】

1. 作成資料

- ①物件報告書
- ②周辺市街図・住宅地図
- ③写真（全体・境界・インフラ等）

2. 法務局資料

- ①全部事項証明書（土地）
- ②全部事項証明書（建物）
- ③公図
- ④地積測量図
- ⑤建物図面
- ⑥その他図面（地役権図面等）

3. 法務局資料に類する資料

- ①隣地所有者一覧
（隣地図面+ネット謄本 or 要約書）
- ②市区町村、固定資産税地籍図等
- ③土地区画整理事業 換地図

4. 役所取得資料

【都市計画法】

- ①都市計画図
- ②開発登録簿
- ③地区計画パンフレット

など、都市計画に関する資料

【建築基準法・道路法】

- ①道路台帳平面図
- ②境界確定図
- ③日影規制一覧表
- ④建築計画概要書
- ⑤台帳記載事項証明

など、基準法および道路に関する資料

5. インフラ関係資料

- ①上水道埋設管図面、加入金表
- ②下水道埋設管図面
- ③都市ガス埋設管図面
- ④その他インフラ設備図面（工業用水等）

6. 法令上の制限に関する資料

- ①埋蔵文化財包蔵地
- ②航空法による制限表面区域
- ③河川法、海岸法、港湾法等資料
- ④電波法
- ⑤国土利用法届出資料
- ⑥公拡法届出資料

7. その他資料（パンフレット等）

- ①ハザードマップ
- ②景観法に関するもの
- ③開発指導要綱・開発手引き
- ④中高層・ワンルーム等建築に関する条例
- ⑤その他条例（緑化等）



※上記は取得資料のうち代表的なものであり、案件に応じて必要と思われる資料を取得します。よって、すべてを毎回取得するものではありません。また、必要があれば上記以外の資料を取得する可能性もあります。