物件調査報告書

現場名：　　区長概要

平成　年　月　日調査　　住居表示(役所で確認)

上水道　水道　課 担当

1 識別　公営管　私営管　地下水(井戸)
※ 築年数の経過した中古などの場合配管越境がつきものなので注意すること!
2 配管の越境　有　無
3 負担金　13mm　円
20mm　円
4 その他の制限
5 配管図　有・無　埋設管図取得をする!
6 道路から宅地内に引き込まれている管の名義
売主名義 ・ 第三者名義
7 第三者名義の場合連絡先　氏名:
住所:
TEL:
メーター口径上げ、引込し直しの際第三者への注意点
【引込み図・位置・管の種別・口径】

下水道　課 担当

1 識別　本下水　浄化槽　汲取り　集中浄化槽
2 浄化槽の種別　単独　合併
3 最終放流先　U字溝　排水管(公営・私営)　暗渠
4 負担金　円
5 本下水予定　有・無(　年　月予定)
6 受益者負担金　有・無 清算日:　年　月
7 U字溝の有無　有・無
8 配管の越境　有・無
9 水利組合名称、連絡先　組合名
連絡先
10 水路への放流負担金の有無　有・無
11 放流許可　可・不可
12 配管図　有・無　埋設管図取得をする!
前面道路が国道・県道の場合放流不可のケースがあるので注意!
※雨水の最終放流先　浸透式　浸透桝　道路側溝
13 道路から宅地内に引き込まれている管の名義
売主名義 ・ 市役所 ・ その他(　)
14 現状の使用状況　使用中　宅地内引き込みのみ
【引込み図・位置・管の種別・口径・放流先図・放流位置】

ガス　課 担当

1 識別　都市ガス ・ PG(個別・集中)
2 都市ガス負担金　円
3 その他の制限
4 ガス会社名
5 ガス会社連絡先
6 滞納金　円
7 取り決め
8 埋設管図　有・無　埋設管図取得をする!
9 現状の使用状況　使用中　宅地内引き込みのみ
10 道路から宅地内に引き込まれている管の名義
11 道路から宅地内に引き込まれている管の名義
売主名義 ・ ガス会社 ・ その他(　)
【引込み図・位置・管の種別・口径】

道路　課 担当

公道　路線名　　私道

1 延長　m　　1 認定幅員　m 延長　m
2 種別　1項 2項 3項 4項 5項　　現況幅員　m 延長　m
3 認定幅員　m　　2 位置指定日　年　月　日
現況幅員　m　　3 位置指定番号　号
4 幅員認定日　年　月　日　　4 私道持分　㎡
5 官民境界査定　済・未　年　月　日　　5 私道の取決め
6 セットバック　有・無 (約　㎡)　　※接道している道路に地番がある時は謄本を取ること!
道路台帳図を取得する!　　※位置指定道路の場合は申請時の図面で道路中心線を必ず確認!
7 道路舗装　有・無　　※道路位置指定証明申請書を取得する!
8 水路占用許可　有・無
9 道路所有者　(　)
10 ライフライン引込時の掘削　可能・不可能
※地域によっては舗装後、数年間は不可能な場合が有!
【接道状況略図】

都市計画　課 担当

1 ・都市計画区域内(市街化区域・市街化調整・非線引) ・都市計画区域外
2 用途地域
①第一種低層住居専用地域　②第二種低層住居専用地域
③第一種中高層住居専用地域　④第二種中高層住居専用地域
⑤第一種住居地域　⑥第二種住居地域　⑦準住居地域
⑧近隣商業地域　⑨商業地域　⑩準工業地域
⑪工業地域　⑫工業専用地域　⑬無指定地域
3 高さ制限　※建築確認証明申請書を取得する!　開発行為の制限①市街化区域・未線引き②市街化調整区域
道路斜線　有・無　①□開発許可が必要→□許可済
隣地斜線　有・無　許可番号:　□許可未済
北側斜線　有・無　□開発許可は不要
絶対高さ制限　②建築等をする場合→建築許可: 要　不要
有(10m ・ 12m)　無　建築物等がある場合→建築許可: 要　不要
日影による中高層の制限　開発行為をする場合→許可: 要　不要
有・無　開発行為完了の場合→工事完了広告: 有　無
4 建ぺい率・容積率　特例容積率の適用　有・無

	通常の数値(都市計画)		制限後の数値	
建ぺい率		%		%
容積率		%		%

(建ぺい率の角地緩和、前面道路幅員による容積率制限など)
5 壁面線の制限　有・無　　造成宅地防災区域　外・内
6 地区計画　有・無　　土砂災害警戒区域　外・内
7 建築協定　有・無　容積率の制限　道路幅員制限(全面道路が12m未満の場合)
幅員(　m+指定道路による緩和　m)×　=　%
8 課 担当 ※既存宅地証明書・開発許可書を取得する!
市街化調整区域の場合の再建築　可・不可
可の場合 理由

9 区画整理:担当　計画有　施工中　換地済　無
名称:　使用収益: 可　不可
仮換地指定: 未・済 平成　年　月　日　号
換地処分公告日(予定):平成　年　月　日 精算金: 有 未定 確定
精算金:交付 徴収 無 金額　円 帰属先: 売主 買主
10 計画道路　有・無
課 事業計画 ・ 計画決定
路線名
担当 予定幅員　m
11 文化財保護法　有・無
課 試掘 有・無
担当 発掘 有・無
12 農地法　有・無　青地・白地
課 許可・届出 地目が畑や田でなくても
担当 3条・4条・5条 青地の場合が有り注意!
13 景観法　景観計画区域の指定　有・無
課 条例　有・無
担当 制限　有・無
該当事項 協定・樹木・景観地区・その他
制限の内容
14 近隣施設　小学校区　小学校
担当 中学校区　中学校
15 埼玉県中高層建築物の建築に係る指導条例の該当　有・無
建築基準法22条地域の該当　有・無
建築基準法23条地域の該当　有・無
防火・準防火地域の該当　有・無
路地状敷地の制限の該当　有・無
公有地拡大推進に関する法律の該当　有・無
津波警戒区域の該当　有・無
河川法の該当　有・無
土地区画整理法制限の内容

登記簿　※契約日1週間以内で最新の全部事項証明書を取る事!

1 売主と登記名義人の住所・氏名の相違　有り ・ 無し
異なる理由
相続未登記 ・ 競売代金納付前・中間登記省略・その他
つながりの書類　有・無
甲区にかかる権利　有・無
乙区に係る権利　有・無
抵当権、根抵当権の額と売買代金の関係
抵当権額が上回っている ・ 同額 ・ 売買代金が上回っている
2 更地の場合　建物滅失登記
済 ・ 未了 ・ 不要
※市街化調整区域の宅地の場合現況更地でも以前に存在していた建物の滅失登記が済んでいない場合があるので注意!

地上の確認　※現地ではPG、接道道路、境界杭、越境物、電柱連絡先写真取る!

1 電話線　有・無　NTT＝116
電線　有・無　東京電力＝0120-995-222
電柱　有・無
高圧線　有・無
鉄塔　有・無
ごみ置き場　有・無
その他　有・無(　)
2 道路との高低差

接道方向	高低差	
側道路	m	土盛りの必要 有・無
側道路	m	土盛りの必要 有・無
側道路	m	土盛りの必要 有・無

3 その他買主様が特に気になっている場所の調査
有・無 →有の場合の内容
調査結果

現況との相違

1 杭の確認　○…杭の確認できるところ　●…杭の確認できないところ

近隣聞き込み調査

1 氏名　連絡先
氏名　連絡先
氏名　連絡先
氏名　連絡先
氏名　連絡先
2 自殺　有・無　過去が墓地　有・無
火災　有・無　過去が田　有・無
事故　有・無　過去が工場　有・無
産廃の埋設　有・無　近隣建設予定　有・無
池　有・無　井戸　有・無
湧き水　有・無　地中内砂利売却　有・無
家畜　有・無　大雨時前面道路冠水　有・無
近隣に暴力団(右翼)関係者　有・無　その他気になること　有・無
越境　有・無　※上空の越境物も確認する事!
うわさ　有・無　※売主以外の人にもどんな不動産か確認する事!