



「積」を、建物の表題部では「家屋番号」「種類」「構造」「床面積」「建築年月日」「付属建物」を確認することができます。

ここで、全部事項証明書に記載されている住所の表記は「住居表示」ではなく「地番」で表記されています。インターネット上の地図や市販の地図などは、一般的に「住居表示」で表記されていますので、「地番」と異なることに注意してください。住居表示未実施区域でも、地図上の「地番」と登記上の「地番」の位置が異なっていることがあるため、対象不動産の物理的位置の特定は慎重に行いましょう。

権利部（甲区）では、所有者を確認します。現在の所有者だけでなく、過去の所有者の経緯（権利移転の状況）も確認できます。

権利部（乙区）では、抵当権、根抵当権、賃借権等の所有権以外の権利を確認することができます。

また、共同抵当権が設定されている場合、個々の目的不動産

【図表】全部事項証明書（例）

表題部(土地の表示)	調整	平成〇年〇月〇日	不動産番号	1234567890123
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	余白			
①地番	②地目	③地積	原因及びその日付(登記の日付)	
10番	田	400 : ④	余白	
10番1	余白	300 :	①③10番1、10番2に分筆 〔平成〇年〇月〇日〕	
余白	宅地	300 : 00	②③平成〇年〇月〇日地目変更 〔平成〇年〇月〇日〕	
余白	余白	250 : 00	③10番1、10番3に分筆	

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転		原因 平成〇年〇月〇日売買

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成〇年〇月〇日 第619号	原因 平成〇年〇月〇日設定 極度額 金1億5,000万円 共同担保 目録(あ)第123号
付記1号	1番根抵当権変更	平成〇年〇月〇日 第750号	原因 平成〇年〇月〇日設定 極度額 金2億5,000万円

共同担保目録			
記号及び番号	(あ) 第123号	調整	平成〇年〇月〇日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	〇〇市〇〇丁目10番1の土地	1	余白
9	〇〇市〇〇丁目10番地1 家屋番号	1	余白

※下線のあるものは抹消時効であることを示す

の登記に、これと共同抵当関係に立つ他の不動産が存在する旨が記載されるとともに、共同担保目録（以下、「共担」という）が作成されます。共担は、対象不動産の確定や担保徴求漏れをチェックするときにも使います。

図表は、土地の全部事項証明書の見本です。表題部に「所在」「①地番」「②地目」等の記載がされています。「原因及びその日付」の欄には、分筆の経緯、地目変更の経緯が記載されています。記載内容が変更されることがあります。

と、従前の内容は下線が引かれ、新たな内容がその下の欄に記載されます。この見本では、地積が分筆により三〇〇・〇〇平方メートルから二五〇・〇〇平方メートルに変更されていることがわかります。



不動産鑑定士 神山 大典

1965年生まれ。栃木県足利市出身。1986年明治大学文学部史学地理学科中退。2000年株式会社三友システムアプライザル入社。現在、同社取締役常務執行役員。不動産鑑定士、JAREC認定不動産戦略アドバイザー。主な著書に『不動産担保評価額算出マニュアル』などがある。

スペシャリストがやさしく伝授!!

1からわかる 不動産担保の実務



第4回：必要資料の収集と各種調査

1. 事前調査の必要性

不動産の調査にあたっては、現地に行く前に、対象不動産について、事前に入手可能な資料を用いて様々な角度から調査します。事前調査により対象不動産のイメージを掴むとともに、現地調査をスムーズに行うことができます。

また、現地に行ったときの実際の感覚と、事前にもついていたイメージとの違い、すなわち、現地でなければ感じ取れない情報がよりはつきりと認識できるようにになります。

事前調査には、主に下記のものがあります。

- (1) 法務局調査
- (2) 役所調査
- (3) 所有者から入手する資料による調査

2. 各事前調査の内容

(1) 法務局調査
法務局調査では、権利関係等の調査を行います。現在はイン

ターネットで全部事項証明書や公図等を取ることができるので、それで済む場合もありますが、実際に法務局に赴き、公図等を確認しながら調査する場合もあります。

法務局調査で収集する資料には、主に下記のものがあります。

- ① 不動産登記情報（全部事項証明書）
- ② 地図情報（地図、または地図に準ずる図面）
- ③ 図面情報（土地所在図・地積測量図、建物図面／各階平面図、地役権図面）

これらの資料はインターネットで取得が可能で、PDFにて閲覧・ダウンロードすることができます。ダウンロードした全部事項証明書は「ネット謄本」とも呼ばれており、費用も安く済みます。

① 不動産登記情報（全部事項証明書）
不動産登記情報（全部事項証明書）について、土地の表題部では「所在」「地番」「地目」「地



②地図情報(地図、または地図に準ずる図面)

不動産登記法一四條の図面(以下、「法一四條地図」という)では、対象地の位置、形状等が確認できます。公図は「地図に準ずる図面」として扱われており、法一四條地図と比べて正確性に劣るため、概ねの確認ということとなります。

法一四條地図は、地籍調査の結果が反映されているので正確ですが、公図は地域によっては「公図錯綜地区」といい、現況とまったく異なる状況が記載されている場合もあります。

③図面情報(地積測量図、建物図面/各階平面図等)

地積測量図は、対象地の実測図であり、形状や面積の確認ができます。ただし、すべての地番に地積測量図があるわけではありません。また、稀に登記面積と異なっていることがあるので、地積測量図がある場合は、必ず登記面積との照合を行います。

建物図面/各階平面図は、土

地上の建物の配置、建物全体の形状、各階の形状が確認でき、未登記の増改築や未登記建物の確認にも使えます。事前に入手した建物図面で対象建物の形状をしっかりと掴み、現地調査に臨みましょう。

(2) 役所調査

役所調査については、市役所、町役場等の窓口へ行き、都市計画法や建築基準法等の公法規制や上下水道、埋蔵文化財などについての調査を行います。

役所調査での注意点は、当たり前のことですが、事前に調べた調査内容を必ず確認するということです。また、役所調査時に、事前調査では判明しなかった法規制等について影響が及ぶことが判明した場合は、その内容が記載されている資料の提示をお願いし、確認することが必要です。

役所では担当者の異動も多く、まったく異なる部署から異動してきたばかりの職員が担当となっている場合などは、法規制の

内容についてまだ把握しきれていないこともあるので、お互いの勘違いや間違いを防ぐため、必ず確認することが必要です。

役所での主な調査部署(代表的なもの)には、主につぎのものがあります。

①都市計画課

役所の「都市計画課」や「まちづくり課」といった部署で都市計画法を調査します。また、インターネットで対象市町村の都市計画図が閲覧できたり、担当部署の窓口でも自由に閲覧できたりします。

都市計画図では、用途地域、容積率、建ぺい率、都市計画道路、高度規制等を調査確認しますが、担当部署で現在の内容に間違いはないか、他に規制はないか、法規制が変更される予定はないか、などを確認します。

②道路管理課

道路管理課では、市町村道としての認定の有無、認定幅員、私道かどうかの確認などを行います。なお、国道の場合は国道工事事務所、都道府県道の場合

は都道府県の出先機関でない認定幅員等はわかりません。これら出先機関は市役所などと離れた場所にあることが多いため、事前にどこにあるか調べておき、調査行程の段取りをしておくとういでしょう。

③建築指導課

建築指導課では、建築基準法上の道路か否か、どの種類の道路に該当するか等を確認します。道路の種類としては、建築基準法四二条一項一号、二項道路などがあります(詳細については本連載の次回以降の解説で採りあげる予定)。

建築基準法上の道路に接しているか否かは建物の建築について大きな影響を及ぼしますので、役所調査のなかでも特に重要な調査といえます。

④その他

対象物件により、その他、つぎのような調査部署と内容が考えられます。

- ・ 開発指導課... 開発指導要綱の内容調査や開発登録簿の閲覧
・ 教育委員会... 埋蔵文化財包蔵

地への該当の有無、試掘調査の要件等の調査

・ 環境保全課... 土壌汚染対策法関連の調査

・ 資産税課... 固定資産税路線価の閲覧や地番図の閲覧

・ 水道局... 上水道、下水道埋設管の調査

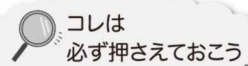
・ ガス会社... 都市ガスかプロパンガスかなどの調査

(3)所有者から入手する資料による調査

法務局調査や役所調査のほか、所有者から入手する資料があります。

それらの例としては、つぎのようなものがあります。

- ・ オフィス、マンション等の賃貸物件の場合... 賃貸借契約一覧表(レントロール)、建物賃貸借契約書
・ 借地、底地の場合... 土地賃貸借契約書、事業用定期借地権設定契約書
・ 土地区画整理地内の場合... 仮換地証明書、仮換地指定図写し



役所調査は段取り勝負!

- ▶ 役所調査の窓口は必ずしもすべて1カ所に行けば済むというものではありません。したがって、調査すべき部署等とそれらがどこにあるのかを事前に調べておき、当日の移動スケジュールを立てましょう。特に遠方の場合は、それらの部署等に事前に電話を入れ、調査内容の確認をしておき、場合によってはアポイントを取っておくこともよいでしょう。
▶ 図表は東京都台東区役所で作成

しているチェックリストの一部です。例えば、「28.区道の幅員や境界等」では都道や国道の場合の担当窓口の記載があります。「26.埋蔵文化財」や「35.上水道・下水道」についても区役所とは異なる窓口の記載があります。
▶ 調査にはこのようなチェックリストも活用し、役所調査の段取りを組むとよいでしょう。しっかり準備をしておけば、調査漏れや二度手間などを防ぐことができます。

- ・ 課税関係資料... 固定資産税・都市計画税明細、評価証明書
・ その他... 建築確認申請書写し、売買契約書、重要事項説明書(かみやま だいすけ)

【図表】東京都台東区役所で作成しているチェックリスト(一部抜粋)

建築計画をされる方へ (チェックリスト及び問い合わせ先一覧表)
1. 用途地域 (SF 5番窓口)
26. 埋蔵文化財 [文化財保護法]
28. 区道の幅員や境界等
35. 上水道・下水道
その他のチェック項目

※このような資料を活用すると、区役所と異なる窓口を設けていることがわかる。

(出所) 東京都台東区ホームページ「事前協議等問合せ先一覧」より一部抜粋