

B-1 表紙・調査サマリ

見本（実取引ではない）

1 / 8

戸建 ―― 要 -KANAME- / 調査+証跡一式

案件識別

案件番号	K-202608-04
依頼元	見本商事株式会社
調査日	2026-08-05
作成日	2026-08-23

対象物件の表示

物件表示	要邸（見本）
所在（地番）	見本県要野市要町一丁目23番4
住居表示	見本県要野市要町1-23-4
種別	戸建

調査範囲

現地調査	写真 13 点（P-01～）
役所・事業者への照会	8 件（H-xx）
当事者（売主・依頼元）への照会	2 件（H-xx）
書類の取得	13 件（E-01～）

適法スコープの明示

【業務範囲について】

要 -KANAME- は、宅地建物取引業者さま（取引の当事者）に代わり、対象物件の現地・役所・法務局の調査を行い、その結果を反映した重要事項説明書（35条書面）の“原案”（＝下書き・たたき台）を作成してお渡しします。お客さま（買主・借主など取引の相手方）への説明、および35条書面への宅建士の記名は、依頼元である貴社の宅地建物取引士が行います。当方はこれらの独占業務には関与しません。

納品物には調査の証跡（現地写真・取得した公的書類・チェックリスト）を添えます。確認できた事項と確認できなかった事項は、正直に分けて明記します。

調査サマリ

確認できなかった事項	4 件（B-7 に全件と次の手段）
確認できた事項	59 件（根拠番号は B-8 の索引で追えます）
チェックリスト	調査事項 全 63 行のうち 63 行に回答済み

【確認できなかったこと（4件・B-7 に再掲）】

- ① 契約不適合責任の履行に関して講ずる措置の有無 ―― 依頼元が社内確認中で、2026-08-05 時点で回答がありません。
- ② 供託所等に関する説明 ―― 営業保証金の供託が保証協会の社員かの別について、同じく回答がありません。

③ 引渡し時の占有・残置物の扱い ―― 売主が居住中で、転居先が未定のため引渡し時期が決まっていません。残置物の範囲も未定で、物件状況報告書・付帯設備表は未提出です。

④ 告知事項 ―― 売主から「10年ほど前に給湯器付近で小規模なボヤがあり修繕済み」との口頭の申告がありますが、修繕の範囲・時期を示す書面は売主の手元に残っていません。

いずれも、次を取るべき手段と依頼先を B-7 に書いています。①②は依頼元、③④は依頼元を経由して売主が動く先です。

【確認できたこと】

調査事項 63行 (B-2 43行・B-3 12行・B-5 8行) のうち 59行 を「確認済」としました。うち B-2 の16行は「該当なし」という調査結果で、この16行にも根拠番号を付けています。根拠は E 13点・H 10件・P 13点の計36件で、どの行がどの資料・どの問答に基づくかは B-8 出典索引に全行分あります。取得書類の実費は 4,600円 です (B-6)。

【事実として並べた相違点・注意して読む箇所】

- ① 所在は地番 (要町一丁目23番4) と住居表示 (要町1-23-4) が一致しません。登記は地番で引きます。
- ② 前面道路は建築基準法42条2項道路で、道路中心線から2.0mの後退が必要です。後退距離 0.2m、後退部分の面積 約 1.24㎡。
- ③ 土地は公簿売買で、登記地積 112.35㎡ に対し実測は未了です。実測面積による代金の精算の定めはありません。
- ④ 隣地Bのブロック塀の基礎が本地へ約8cm入っています。本物件から隣地への越境はありません。境界標は4点現存、確定測量は未了、書面の取り決めはありません。
- ⑤ 乙区に抵当権の設定登記があります。契約書ドラフトに決済時に抹消する旨の定めがあります。
- ⑥ 公共下水道は処理区域外で、汚水は合併処理浄化槽5人槽 (2008年設置) で処理しています。都市ガスの供給はなくLPガスです。浄化槽は所有者が変わると変更の届出が必要です。
- ⑦ 洪水ハザードマップ (想定最大規模) で、所在地は想定浸水深 0.5m以上3.0m未満の区域に含まれます。内水・土砂災害はいずれも該当ありません。
- ⑧ 建物状況調査は未実施で、既存住宅売買瑕疵保険の付保もありません。

見本 (実取引ではない)

項目	区分	調査した事実	根拠番号
Ⅰ. 対象物件と権利関係			
不動産の表示（土地・建物） b2-01	確認済	土地：所在（地番）見本県要野市要町一丁目23番4／地目 宅地／地積 112.35㎡（E-01 登記事項証明書）。住居表示は見本県要野市要町1-23-4。登記は地番により、現地の案内は住居表示による。両者は一致しない。 建物：家屋番号 23番4／種類 居宅／構造 木造かわらぶき2階建／床面積 1階 52.17㎡・2階 43.06㎡／新築 1998年（平成10年）3月（E-02 登記事項証明書）。 公図（E-03）・地積測量図（E-04）・建物図面及び各階平面図（E-05）と上記の表示に相違はない。	E-01, E-02, E-03, E-04, E-05
登記名義人と売主の同一性 b2-39	確認済	甲区の所有権登記名義人は1名で、土地・建物とも売主の単独所有（E-01・E-02）。依頼元から示された売主の氏名・住所は、登記事項証明書の登記名義人の記載と一致する（H-09）。登記上の住所と現住所も一致する（H-09）。相続・共有・法人名義ではない。	E-01, E-02, H-09
引渡し時の占有・第三者の占有 b2-40	要確認	現況は売主居住中（H-10）。賃借人その他の第三者の占有はない（H-10）。引渡し時期は転居先が未定のため決まっていない。残置物として何を置いていくかも決まっていない（H-10）。2026-08-05 時点で、引渡し時期・残置物の範囲を示す書面（物件状況報告書・付帯設備表）は提出されていない。	H-10
登記された権利（甲区・乙区） b2-02	確認済	甲区：所有権 売主の単独所有。所有権に関する仮登記・買戻の特約・差押えの登記はない（E-01・E-02）。 乙区：土地・建物の双方に、金融機関を抵当権者とする抵当権の設定登記がある（E-01・E-02）。賃借権・地上権・地役権の登記はない。 当該抵当権について、売買契約書ドラフト（E-12）に決済時に抹消する旨の定めがある（b2-14 に併記）。	E-01, E-02
境界・越境 b2-03	確認済	境界標は4点すべて現存する（P-03）。確定測量は未了で、隣地との境界確定の合意書は取り交わされていない（H-10）。 越境：隣地B（E-08 で登記名義人を確認）のブロック塀の基礎が、本地との境界を越えて本地側へ約8cm入っている（P-04）。本物件から隣地への越境物はない（P-04・P-05～P-08）。当該越境について、隣地Bとの間に書面の取り決めはない（H-10）。 公図（E-03）・地積測量図（E-04）の筆界の形状と、現地の境界標の位置に相違はない。	E-03, E-04, E-08, P-03, P-04

Ⅱ-1. 都市計画・敷地の前提

項目	区分	調査した事実	根拠番号
都市計画法・用途地域等 b2-04	確認済	当該地は都市計画区域内。用途地域は 第一種低層住居専用地域。建ぺい率 50%/容積率 100%。防火に関する指定は準防火地域。地区計画の定めはない。(H-01/E-09 都市計画情報 閲覧日 2026-08-04)	E-09, H-01
建築基準法（接道・再建築） b2-05	確認済	接道：南側で 市道要町12号線 に接する。間口 6.2m (P-02) で、建築基準法43条の接道長さ2m以上を満たす。 道路種別：建築基準法42条2項道路 (H-02)。道路台帳上の幅員は 3.6m (E-11・H-03)。現地の実測幅員も 3.6m (P-01)。 後退：道路中心線から2.0mの後退を要し、後退距離は 0.2m、後退部分の面積は 約1.24㎡ (H-02)。後退部分の取扱いは、建替え時に市への寄付または後退のうえ所有権を残すかを選択する (H-03)。現時点で寄付・用地買収の申出はない (H-03)。 再建築：可能 (H-02)。	E-11, H-02, H-03, P-01, P-02
II-2. 建築基準法の形態制限			
壁面線の制限 b2-24	確認済	該当なし。当該地に建築基準法46条の壁面線の指定はない (H-02)。	H-02
敷地面積の最低限度 b2-25	確認済	該当なし。当該用途地域に、都市計画で定める敷地面積の最低限度（建築基準法53条の2）の定めはない (H-01)。	H-01
外壁の後退距離 b2-26	確認済	外壁の後退距離 1.0m の定めがある（建築基準法54条/第一種低層住居専用地域の都市計画による定め）。(H-01/E-09)	E-09, H-01
高さの最高限度（絶対高さ） b2-27	確認済	建築物の高さの最高限度（絶対高さ）10m の定めがある（建築基準法55条/第一種低層住居専用地域の都市計画による定め）。(H-01/E-09)	E-09, H-01
道路斜線制限 b2-28	確認済	道路斜線制限の適用がある。勾配 1.25、適用距離 20m (H-02)。	H-02
隣地斜線制限 b2-29	確認済	該当なし。第一種低層住居専用地域では建築基準法56条1項2号の隣地斜線制限の適用がなく、高さは絶対高さ10m (b2-27) により規制される (H-02)。	H-02
北側斜線制限 b2-30	確認済	北側斜線制限の適用がある。立ち上がり 5m + 勾配 1.25 (H-02)。	H-02
日影規制 b2-31	確認済	日影規制の指定がある。対象建築物は 軒の高さが7mを超える建築物 又は 地階を除く階数が3以上の建築物。規制時間は 5mライン 3時間・10mライン 2時間、測定面の高さ 1.5m (H-01/E-09)。	E-09, H-01
II-3. 協定・条例			
建築協定 b2-32	確認済	該当なし。当該地を区域に含む建築協定はない (H-01)。	H-01

項目	区分	調査した事実	根拠番号
地方公共団体の条例等による制限 b2-33	確認済	該当なし。要野市の景観条例その他の条例に基づき当該地及び制限はない（H-01）。がけに関する条例は b2-06 に記載。	H-01
II-4. その他の法令に基づく制限			
土地区画整理法に基づく制限 b2-34	確認済	該当なし。当該地は土地区画整理事業の施行地区に含まれない（H-01）。	H-01
がけ条例・宅地造成 b2-06	確認済	該当なし。敷地は平坦地で、がけに関する条例の適用はない（H-02）。当該地は宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域外（H-01）。現地にも擁壁・法面はない（b3-05）。	H-01, H-02
埋蔵文化財・その他法令 b2-07	確認済	該当なし。当該地は周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない（H-06）。文化財保護法93条の届出は不要（H-06）。	H-06
III. 道路・私道・通行			
私道の負担に関する事項 b2-08	確認済	該当なし。前面道路は 市道要町12号線（市道認定路線）で、当該路線に私道は含まれない（H-03・E-11）。公図（E-03）上も、本地に接する私道の筆はない。したがって私道の負担はない。 なお建築基準法42条2項道路の後退部分（約1.24㎡）については b2-05 に記載。	E-03, E-11, H-03
IV. ライフライン			
給水・排水・ガス・電気・ネット b2-09	確認済	給水：前面道路に配水管 口径150mm（H-04）。当該地への引込は 口径20mm、給水装置工事の記録は1998年（H-04）。現地で量水器を確認（P-09）。本管の新設は不要（H-04）。 排水（污水）：公共下水道は 処理区域外・未供用（H-05）。污水は 合併処理浄化槽 5人槽（2008年設置）で処理する（H-08・H-10）。現地で浄化槽のマンホール蓋・污水枳を確認（P-09）。事業計画区域には含まれるが、供用開始の予定時期は示されていない（H-05）。 排水（雨水）：前面道路の側溝へ放流できる（H-05）。 ガス：都市ガスの供給はなく、LPガス（現地でボンベを確認・P-09）。 電気：引込済（現地で分電盤を確認・P-09）。 通信：光回線 引込可。 浄化槽の保守点検・清掃・法定検査は b2-47 に記載。	E-09, H-04, H-05, P-09
V. 建物の状況・環境・告知			
建物状況調査（インスペクション） b2-10	確認済	建物状況調査（インスペクション）は実施されていない。過去1年以内に実施されたものもない（H-09）。したがって建物状況調査の結果の概要として説明する内容はなし。既存住宅売買瑕疵保険の付保もない（H-09）。	H-09

項目	区分	調査した事実	根拠番号
耐震・石綿（アスベスト） b2-11	確認済	建物の新築年月は 1998年（平成10年）3月（E-02）で、建築確認は昭和56年6月1日以降の申請による（E-06 建築計画概要書の確認済証の交付年月日）。耐震診断は実施されていない（H-09）。石綿使用の有無の調査の結果を記録した書類は、依頼元・売主のいずれも保有していない（H-09）。	E-02, E-06, H-09
住宅性能評価書の交付（新築住宅） b2-35	確認済	該当なし。本物件は 1998年（平成10年）3月に新築された既存住宅（E-02）で、新築住宅を対象とする住宅性能評価書の交付はない。	E-02
水害ハザード（所在地） b2-12	確認済	当該地は 洪水浸水想定区域 に含まれる。想定最大規模の降雨による想定浸水深は 0.5m以上3.0m未満 の区分（E-10 要野市洪水ハザードマップ 閲覧日 2026-08-04/H-07）。所在地は 地番・住居表示の双方で当該ハザードマップ上の位置を確認した。 雨水出水（内水）浸水想定区域には含まれない（H-07）。土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域にも含まれない（H-07）。高潮浸水想定区域は市内に指定がない（H-07）。	E-10, H-07
告知事項・物件状況（心理的瑕疵等） b2-13	要確認	売主から口頭で、「10年ほど前に給湯器付近で小規模なボヤがあり、修繕済み」との申告がある（H-10）。それ以外の事故・事件はなく、浸水の経験もないとの申告（H-10）。 2026-08-05 時点で、物件状況報告書は提出されていない。 当該修繕の範囲・時期・費用を示す書面（見積書・請負契約書・保証書）は売主の手元に残っていない（H-10）。	H-10
見本（実取引ではありません）			
VI. 取引条件（金銭・契約）			
売買代金および代金以外に授受される金銭 b2-14	確認済	売買代金 24,800,000円。手付金 1,000,000円（売買代金の約4.03%）。手付金は売主に直接交付され、依頼元が預かる金銭はない（H-09、b2-36 に記載）。 売買代金以外に授受される金銭について、売買契約書ドラフト（E-12）に手付金以外の定めはない。 乙区の抵当権（b2-02）は、同ドラフトで決済時に抹消する旨が定められている。	E-12
契約の解除に関する事項 b2-15	確認済	売買契約書ドラフト（E-12）に、次の解除に関する定めがある。①手付解除（相手方が契約の履行に着手するまで、買主は手付を放棄し、売主は手付の倍額を現実に提供して解除できる）②契約違反による解除（催告のうえ解除し、違約金の定めによる。b2-16 に記載）③融資利用の特約による解除（b2-18 に記載）。	E-12
損害賠償額の予定・違約金 b2-16	確認済	売買契約書ドラフト（E-12）に、損害賠償額の予定を兼ねる違約金を 売買代金の20%（4,960,000円）とする定めがある。	E-12
手付金等の保全措置 b2-17	確認済	該当なし。本取引の態様は媒介で、依頼元は自ら売主となる宅地建物取引業者ではない（H-09・E-12）。売主も宅地建物取引業者ではない。したがって宅地建物取引業法41条・41条の2の手付金等の保全措置の対象とならない。	E-12, H-09

項目	区分	調査した事実	根拠番号
支払金または預り金の保全 措置の概要 b2-36	確認済	依頼元が受領する支払金・預り金はない。手付金は売主に直接交付される（E-12・H-09）。依頼元は支払金・預り金の保全措置を 講じない（H-09）。	E-12, H-09
ローンあっせん・不成立時の措置 b2-18	確認済	売買契約書ドラフト（E-12）に融資利用の特約がある。融資の全部又は一部が承認されない場合、買主は本契約を解除でき、売主は受領済みの金銭を無利息で返還する旨の定めがある。 あっせんする金融機関・融資額・融資期間・利率等の条件は、同ドラフトに記載がない（買主の資金計画の確定後に定める欄となっている）。	E-12
契約不適合責任の履行措置 b2-19	要確認	契約不適合責任の履行に関して講ずる措置（保証保険契約・保証委託契約・銀行等の保証・保険等）の有無について、依頼元は社内確認のうえ改めて回答するとしており、2026-08-05 時点で回答がない（H-09）。既存住宅売買瑕疵保険の付保はない（H-09）。	H-09
割賦販売の事項 b2-20	確認済	該当なし。売買契約書ドラフト（E-12）に割賦販売の定めはない。代金の支払は手付金と残代金による。	E-12
土地の測量によって得られた面積による売買代金の精算 b2-37	確認済	該当なし。売買契約書ドラフト（E-12）は公簿売買で、土地の実測面積による売買代金の精算の定めはない。土地の地積は登記簿上 112.35㎡（E-01）、実測は未了（b2-03）。	E-12
契約不適合による修補請求 b2-38	確認済	売買契約書ドラフト（E-12）に、目的物が種類・品質に関して契約の内容に適合しない場合、買主は売主に対し修補の請求ができる旨と、その通知期間の定めがある。当該責任の履行に関して講ずる措置の有無は b2-19 に記載（2026-08-05 時点で未回答）。	E-12
VII. その他			
供託所等に関する説明 b2-21	要確認	依頼元が営業保証金を供託しているか、宅地建物取引業保証協会の社員であるかについて、2026-08-05 時点で回答がない（H-09）。	H-09
VIII. 建物の維持管理・法定点検			
浄化槽の保守点検・清掃・法定検査（浄化槽法） b2-47	確認済	污水处理は 合併処理浄化槽 5人槽 による。2008年に設置届が受理されている（H-08・H-10）。 保守点検は年1回以上、清掃は年1回の実施記録が直近3年分ある（H-08）。浄化槽法11条の定期検査は直近が2025年度受検で、判定は「適正」（H-08）。 記録の原本は浄化槽管理者である売主が保管しており、写しの提供を受ける（H-10）。 所有者が変わる場合は、浄化槽管理者変更の届出が必要（H-08）。	H-08, H-10

項目	区分	調査した事実	根拠番号
増改築・用途変更の履歴と適法性 b2-49	確認済	該当なし。登記事項証明書（E-02）の表題部に、増築・用途変更による変更の登記はない。建築計画概要書（E-06）の配置図・各階の記載と現況（P-05～P-08）に相違はない。要野市建築指導課に、新築後の確認申請の記録はない（H-02）。	E-02, E-06, H-02
検査済証のない建築物の法適合状況調査（建築基準法12条5項） b2-50	確認済	該当なし。本物件は検査済証が交付されている（E-06 建築計画概要書に検査済証の交付年月日および番号の記載あり／H-02）。したがって、検査済証のない建築物に係る建築基準法12条5項の報告（法適合状況調査）は行われていない。	E-06, H-02
行政からの勧告・是正指導・命令の有無 b2-51	確認済	該当なし。要野市建築指導課に、本物件に対する勧告・是正指導・命令の記録はない（H-02）。	H-02
修繕履歴と大規模修繕の予定 b2-52	確認済	2016年に屋根の葺き替えおよび給湯器の交換を実施している（H-10）。当該工事の見積書・請負契約書・保証書は、売主の手元に残っていない（H-10）。今後の大規模修繕の予定はない（H-10）。	H-10

見本（実取引ではない）

B-3 現地調査の証跡 (P-xx)

見本（実取引ではない）

3 / 8

項目	区分	調査した事実	根拠番号
敷地まわり			
前面道路 b3-01	確認済	南側 市道要町12号線。現況幅員 3.6m（メジャーを当てて撮影・P-01）。舗装はアスファルト、片側にL形側溝がある。道路台帳上の幅員 3.6m（E-11）と一致する。	P-01
接道状況 b3-02	確認済	南側で 6.2m 接道（P-02）。敷地への出入口は南側の1箇所。前面道路と敷地の高低差はほぼない。	P-02
境界標 b3-03	確認済	境界標は4点すべて現存し、引きと接写の双方で記録した（P-03）。いずれも移動・破損の形跡は認められない。確定測量および境界立会いは未了（H-10・b2-03）。	P-03
越境 b3-04	確認済	東側で、隣地Bのブロック塀の基礎が本地へ 約8cm 入っている（P-04）。本物件から隣地への越境物（屋根・樋・塀・樹木・配管）は、各面の撮影範囲では認められない（P-05～P-08）。	P-04
擁壁・法面 b3-05	確認済	該当なし。敷地は前面道路とほぼ同レベルの平坦地で、擁壁・法面はない（P-01・P-02）。	P-01, P-02
埋設物・土壌汚染の手がかり b3-13	確認済	地表に、埋設物をうかがわせる沈下・不陸・コンクリート片・油分の染み等は認められない（P-13）。閉鎖事項証明書（E-13）で従前の記録を確認したところ、工場・給油所等その他の土壌汚染対策法上の特定施設をうかがわせる記載はない。	E-13, P-13
建物・インフラ			
建物各面 b3-06	確認済	南面（P-05）・東面（P-06）・北面（P-07）・西面（P-08）の4面を撮影。屋根は和瓦（2016年葺き替え・H-10）。各面に構造的な変状（傾き・大きなひび割れ・欠損）は認められない。	P-05, P-06, P-07, P-08
法令違反の疑いがある箇所 b3-14	確認済	該当なし。建築計画概要書（E-06）の配置図および各階の記載と、現地の建物各面（P-05～P-08）に相違は認められない。増築・用途変更をうかがわせる箇所はない（b2-49）。	E-06, P-05, P-06, P-07, P-08
ライフライン b3-07	確認済	量水器（口径20mmの表示）・汚水桝・浄化槽のマンホール蓋・分電盤・LPガスボンベ2本を撮影（P-09）。都市ガスのメーターはない。引込の口径・配水管の位置は b2-09 に記載。	P-09
室内 b3-08	確認済	各室および水回り（台所・浴室・洗面所・便所）を撮影（P-10）。売主居住中のため、家財が置かれた状態での撮影となっている。雨漏りの跡・傾きは、撮影範囲では認められない。	P-10

項目	区分	調査した事実	根拠番号
付帯設備・別途費用設備 b3-15	確認済	給湯器の銘板（型式・製造年）を撮影（P-11）。給湯器は2016年に交換されている（H-10）。エアコン・照明の設置状況は室内写真（P-10）に含まれる。現に使用していて不具合のある設備はないとの申告（H-10）。撤去・残置の別は未定で、付帯設備表は未提出（b2-40に記載）。	H-10, P-11

周辺

周辺環境 b3-10	確認済	敷地の四方から街並みを撮影（P-12）。周辺は戸建住宅を主とする。撮影範囲に、嫌悪施設・高圧線・墓地・大規模な空地はない。	P-12
---------------	-----	---	------

写真台帳（P-xx）

写真の実体はこの台帳に含みません。原本フォルダ`data/photos/4/`を別に添えて渡します。

番号	撮影日	向き	被写体	ファイル名	対応項目
P-01	2026-08-05	南	前面道路（幅員をメジャーと共に）	P-01_見本のため省略.png	前面道路
P-02	2026-08-05	北	接道・間口の全景	P-02_見本のため省略.png	接道状況
P-03	2026-08-05	—	境界標（4点の接写と引き）	P-03_見本のため省略.png	境界標
P-04	2026-08-05	東	越境箇所（隣地Bのブロック塀基礎）	P-04_見本のため省略.png	越境
P-05	2026-08-05	北	建物 南面	P-05_見本のため省略.png	建物各面
P-06	2026-08-05	西	建物 東面	P-06_見本のため省略.png	建物各面
P-07	2026-08-05	南	建物 北面	P-07_見本のため省略.png	建物各面
P-08	2026-08-05	東	建物 西面	P-08_見本のため省略.png	建物各面
P-09	2026-08-05	—	ライフライン（量水器・汚水桝・分電盤・LPボンベ）	P-09_見本のため省略.png	ライフライン
P-10	2026-08-05	—	室内（各室・水回り）	P-10_見本のため省略.png	室内
P-11	2026-08-05	—	付帯設備の銘板（給湯器・型式・製造年）	P-11_見本のため省略.png	付帯設備・別途費用設備
P-12	2026-08-05	—	周辺環境（四方の街並み）	P-12_見本のため省略.png	周辺環境
P-13	2026-08-05	—	地表の状況（埋設物・土壌汚染の手がかり）	P-13_見本のため省略.png	埋設物・土壌汚染の手がかり

B-4 役所調査の記録 (H-xx)

見本 (実取引ではない)

4 / 8

確かめた事項 (37 件)

調査して分かった事実は B-2 の該当行にあります。この表は **どの事項を・誰に・いつ当たって確かめたか**を示します。うち **22 件**が窓口への照会を伴っています。「該当なし」は、当たったうえで非該当だったという意味です ― 当たっていないことではありません。

「回答未了」が付いた事項は、その事項自体は確認できています ― 裏取りに使った問答に **まだ決着していないやり取りが残っている**という印です。何が残っていて、誰が動けば埋まるかは B-7 (未確認事項と次の手段) に書いてあります。

確かめた事項	区分	当たった先	日付	記録 (H-XX / E-XX)
不動産の表示 (土地・建物) b2-01	記録あり	窓口照会なし (資料で確認)	2026-08-04	E-01, E-02, E-03, E-04, E-05
登記名義人と売主の同一性 b2-39	記録あり	窓口照会なし (資料で確認)	2026-08-04	E-01, E-02
登記された権利 (甲区・乙区) b2-02	記録あり	窓口照会なし (資料で確認)	2026-08-04	E-01, E-02
境界・越境 b2-03	記録あり	窓口照会なし (資料で確認)	2026-08-06	E-03, E-04, E-08
都市計画法・用途地域等 b2-04	記録あり	都市整備部 都市計画課	2026-08-05	H-01 / E-09
建築基準法 (接道・再建築) b2-05	記録あり	都市整備部 建築指導課／建設部 道路課	2026-08-05	H-02, H-03 / E-11
壁面線の制限 b2-24	該当なし	都市整備部 建築指導課	2026-08-05	H-02
敷地面積の最低限度 b2-25	該当なし	都市整備部 都市計画課	2026-08-05	H-01
外壁の後退距離 b2-26	記録あり	都市整備部 都市計画課	2026-08-05	H-01 / E-09
高さの最高限度 (絶対高さ) b2-27	記録あり	都市整備部 都市計画課	2026-08-05	H-01 / E-09
道路斜線制限 b2-28	記録あり	都市整備部 建築指導課	2026-08-05	H-02
隣地斜線制限 b2-29	該当なし	都市整備部 建築指導課	2026-08-05	H-02
北側斜線制限 b2-30	記録あり	都市整備部 建築指導課	2026-08-05	H-02
日影規制 b2-31	記録あり	都市整備部 都市計画課	2026-08-05	H-01 / E-09
建築協定 b2-32	該当なし	都市整備部 都市計画課	2026-08-05	H-01

確かめた事項	区分	当たった先	日付	記録（H-XX / E-XX）
地方公共団体の条例等による制限 b2-33	該当なし	都市整備部 都市計画課	2026-08-05	H-01
土地区画整理法に基づく制限 b2-34	該当なし	都市整備部 都市計画課	2026-08-05	H-01
がけ条例・宅地造成 b2-06	該当なし	都市整備部 都市計画課／都市 整備部 建築指導課	2026-08-05	H-01, H-02
埋蔵文化財・その他法令 b2-07	該当なし	教育委員会 生涯学習課 文化財 係	2026-08-06	H-06
私道の負担に関する事項 b2-08	記録あり	建設部 道路課	2026-08-05	H-03 / E-03, E-11
給水・排水・ガス・電気・ネット b2-09	記録あり	上下水道部 水道課／上下水道 部 下水道課	2026-08-06	H-04, H-05 / E-09
耐震・石綿（アスベスト） b2-11	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-05	E-02, E-06
住宅性能評価書の交付（新築住 宅） b2-35	該当なし	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-02
水害ハザード（所在地） b2-12	記録あり	危機管理室	2026-08-06	H-07 / E-10
売買代金および代金以外に授受さ れる金銭 b2-14	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-12
契約の解除に関する事項 b2-15	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-12
損害賠償額の予定・違約金 b2-16	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-12
手付金等の保全措置 b2-17	該当なし	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-12
支払金または預り金の保全措置の 概要 b2-36	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-12
ローンあっせん・不成立時の措置 b2-18	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-12
割賦販売の事項 b2-20	該当なし	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-12
土地の測量によって得られた面積 による売買代金の精算 b2-37	該当なし	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-12
契約不適合による修補請求 b2-38	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-12

確かめた事項	区分	当たった先	日付	記録（H-XX / E-XX）
浄化槽の保守点検・清掃・法定検査（浄化槽法） b2-47	記録あり	市民生活部 環境課	2026-08-06	H-08
増改築・用途変更の履歴と適法性 b2-49	該当なし	都市整備部 建築指導課	2026-08-05	H-02 / E-02, E-06
検査済証のない建築物の法適合状況調査（建築基準法12条5項） b2-50	該当なし	都市整備部 建築指導課	2026-08-05	H-02 / E-06
行政からの勧告・是正指導・命令の有無 b2-51	該当なし	都市整備部 建築指導課	2026-08-05	H-02

当たった先（16 件）

同じ相手先への照会と資料の取得は1行に畳んでいます。うち **12 件**が窓口での対応です。担当者の氏名は残しません —— 相手先の名称と日付までです（C-6tmpl §10）。

区分	相手先（自治体・課名／取得先）	経路	最終日	記録（H-XX / E-XX）
役所	要野市 上下水道部 下水道課	来庁・窓口	2026-08-06	H-05
役所	要野市 上下水道部 水道課	来庁・窓口	2026-08-06	H-04
役所	要野市 危機管理室	来庁・窓口	2026-08-06	H-07
役所	要野市 市民生活部 環境課	来庁・窓口	2026-08-06	H-08
役所	要野市 建設部 道路課	来庁・窓口	2026-08-05	H-03
役所	要野市 教育委員会 生涯学習課 文化財係	来庁・窓口	2026-08-06	H-06
役所	要野市 都市整備部 建築指導課	来庁・窓口	2026-08-05	H-02
役所	要野市 都市整備部 都市計画課	来庁・窓口	2026-08-05	H-01
資料	法務局（登記情報提供サービス）	オンライン請求	2026-08-06	E-01, E-02, E-03, E-04, E-05, E-08
資料	管轄法務局	来庁・窓口	2026-08-06	E-13
資料	要野市 Webマップ（都市計画情報）	web	2026-08-04	E-09
資料	要野市 Web（危機管理室）	web	2026-08-04	E-10
資料	要野市 建設部 道路課	来庁・窓口	2026-08-05	E-11
資料	要野市 総務部 税務課	来庁・窓口	2026-08-05	E-07
資料	要野市 都市整備部 建築指導課	来庁・窓口	2026-08-05	E-06
資料	見本商事株式会社（依頼元）提示	依頼元提示	2026-08-04	E-12

ヒアリング記録（H-xx）

担当者の氏名は残しません —— 相手先の名称と日付までです（C-6tmpl §10）。

対応項目	—
聞いたこと	見本県要野市要町一丁目23番4について、都市計画法および建築基準法の集団規定に基づく規制の有無をうかがいます。用途地域・建ぺい率・容積率・防火指定、外壁の後退距離および敷地面積の最低限度の定め、日影規制、建築協定・土地区画整理事業・地区計画の指定の有無を教えてください。
回答（そのまま）	当該地は都市計画区域内。用途地域は第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%、準防火地域です。外壁の後退距離は都市計画で1.0mの定めがあります。敷地面積の最低限度の定めはありません。日影規制は、軒の高さ7mを超える建築物または地階を除く階数が3以上の建築物が対象で、5mライン3時間・10mライン2時間、測定面の高さ1.5mです。建築協定は当該地を区域に含むものではありません。土地区画整理事業の施行地区にも含まれません。地区計画の定め也没有ありません。景観条例その他市の条例に基づいて当該地に及ぶ制限はありません。宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域にも入っていません。都市計画情報は市のWebマップでも同じものが見られます。
当てはめに必要な事実	用途地域＝第一種低層住居専用地域／建ぺい50％／容積100％／準防火地域。外壁の後退距離1.0m（建基法54条）。敷地面積の最低限度＝定めなし。日影規制＝対象は軒高7m超または地階を除く3階以上、5m/10mラインで3時間/2時間、測定面1.5m。建築協定・土地区画整理・地区計画＝いずれも該当なし。市条例による制限＝なし。宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域＝区域外。

H-02 要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-05 来庁・窓口 窓口担当者 確認済

対応項目	—
聞いたこと	見本県要野市要町一丁目23番4について、建築基準法に基づく規制と記録の有無をうかがいます。前面道路の道路種別と後退の基準、壁面線の指定、道路斜線・隣地斜線・北側斜線の適用、当該地のがけに関する条例の適用、検査済証の有無、新築後の増改築・用途変更に係る確認申請の記録、および勧告・是正指導・命令の記録の有無を教えてください。
回答（そのまま）	南側の前面道路は建築基準法42条2項道路です。後退は道路中心線から2.0mで、現況幅員3.6mですので0.2mの後退が必要になります。壁面線の指定はありません。道路斜線は勾配1.25・適用距離20mが適用されます。隣地斜線は第一種低層住居専用地域では適用がなく、高さは絶対高さ10mで規制されます。北側斜線は立ち上がり5m・勾配1.25で適用されます。がけ条例は、当該地は平坦地ですので適用はありません。建築計画概要書に検査済証の交付年月日と番号の記載があり、検査済証は交付されています。新築後の確認申請の記録は当課にはありません。勧告・是正指導・命令の記録もありません。
当てはめに必要な事実	前面道路＝建基法42条2項道路。中心線から2.0m後退、現況幅員3.6mにつき後退距離0.2m。壁面線の指定＝なし。道路斜線＝勾配1.25・適用距離20m。隣地斜線＝一低層につき適用なし（絶対高さ10mで規制）。北側斜線＝立上り5m＋勾配1.25。がけ条例＝適用なし。検査済証＝交付あり（概要書に交付年月日・番号の記載）。新築後の確認申請の記録＝なし。勧告・是正指導・命令の記録＝なし。

H-03 要野市 建設部 道路課 2026-08-05 来庁・窓口 窓口担当者 確認済

対応項目	—
聞いたこと	見本県要野市要町一丁目23番4の南側前面道路について、道路法上の取扱いをうかがいます。市道認定の有無と路線名、道路台帳上の幅員、42条2項道路の後退部分の取扱い、境界明示の履歴、および当該道路に私道が含まれるかを教えてください。

回答（そのまま）	南側前面道路は市道要町12号線で、市道認定路線です。道路台帳上の幅員は3.6mです。42条2項道路の後退部分は、建て替えの際に市へ寄付いただくか、後退したうえで所有権を残すかを選べます。現時点で当該地から寄付や用地買収の申出は受けていません。道路境界明示は、当該地に係るものは行われていません。当該路線に私道は含まれず、全線が市道です。
----------	--

当てはめに必要な事実	路線名＝市道要町12号線（市道認定路線）。道路台帳上の幅員＝3.6m。後退部分の取扱い＝建替え時に寄付または後退のうえ所有権保持のいずれかを選択。寄付・用地買収の申出＝なし。道路境界明示＝当該地に係る履歴なし。私道の有無＝含まれない（全線市道）。
------------	---

H-04	要野市 上下水道部 水道課 2026-08-06	来庁・窓口	窓口担当者	確認済
------	--------------------------	-------	-------	-----

対応項目	—
------	---

聞いたこと	見本県要野市要町一丁目23番4について、上水道の配水管の口径と位置、および当該地への引込の口径と引込年をうかがいます。
-------	---

回答（そのまま）	前面道路に口径150mmの配水管が入っています。当該地への引込は口径20mmで、給水装置工事の記録は1998年のものが残っています。前面道路に配水管がありますので、新たな本管の布設は不要です。
----------	--

当てはめに必要な事実	前面道路の配水管＝φ150mm。当該地への引込＝φ20mm、給水装置工事の記録は1998年。本管の新設＝不要。
------------	---

H-05	要野市 上下水道部 下水道課 2026-08-06	来庁・窓口	窓口担当者	確認済
------	---------------------------	-------	-------	-----

対応項目	—
------	---

聞いたこと	見本県要野市要町一丁目23番4について、公共下水道の整備状況をうかがいます。処理区域の内外、供用開始の有無と時期、整備計画の有無、および現在の汚水処理の方法を教えてください。
-------	---

回答（そのまま）	当該地は公共下水道の処理区域外です。供用は開始されていません。事業計画区域には入っていますが、供用開始の予定時期は現時点でお示しできません。処理区域外ですので、汚水は浄化槽で処理していただくことになります。雨水は前面道路の側溝へ放流できます。
----------	---

当てはめに必要な事実	公共下水道＝処理区域外・未供用。事業計画区域には含まれるが供用開始の予定時期は示されていない。汚水＝浄化槽による処理。雨水＝前面道路側溝へ放流可。
------------	---

H-06	要野市 教育委員会 生涯学習課 文化財係 2026-08-06	来庁・窓口	窓口担当者	確認済
------	---------------------------------	-------	-------	-----

対応項目	—
------	---

聞いたこと	見本県要野市要町一丁目23番4について、文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するかをうかがいます。
-------	---

回答（そのまま）	当該地は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていません。包蔵地の範囲は市の遺跡地図で確認しており、当該地は最も近い包蔵地からも外れています。したがって文化財保護法93条の届出は不要です。
----------	---

当てはめに必要な事実	周知の埋蔵文化財包蔵地＝該当なし。文化財保護法93条の届出＝不要。
------------	-----------------------------------

H-07	要野市 危機管理室 2026-08-06	来庁・窓口	窓口担当者	確認済
------	----------------------	-------	-------	-----

対応項目	—
------	---

聞いたこと	見本県要野市要町一丁目23番4について、水防法および土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく区域指定の有無をうかがいます。洪水浸水想定区域とその想定浸水深、雨水出水（内水）浸水想定区域、土砂災害警戒区域・特別警戒区域の別を教えてください。
回答（そのまま）	当該地は洪水浸水想定区域に含まれます。想定最大規模の降雨による想定浸水深は0.5m以上3.0m未満の区分です。市の洪水ハザードマップの当該ページでご確認いただけます。雨水出水（内水）の浸水想定区域には含まれていません。土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域にも含まれていません。高潮浸水想定区域の指定は市内にありません。
当てはめに必要な事実	洪水浸水想定区域＝該当（想定最大規模で想定浸水深0.5m以上3.0m未満）。雨水出水（内水）浸水想定区域＝該当なし。土砂災害警戒区域・特別警戒区域＝いずれも該当なし。高潮浸水想定区域＝市内に指定なし。

H-08 要野市 市民生活部 環境課 2026-08-06 来庁・窓口 窓口担当者 確認済

対応項目 —

聞いたこと	見本県要野市要町一丁目23番4に設置されている浄化槽について、浄化槽法に基づく届出と検査の記録の有無をうかがいます。設置届の受理、保守点検および清掃の実施記録、11条検査の受検状況と判定を教えてください。
回答（そのまま）	当該地の浄化槽は、2008年に合併処理浄化槽5人槽の設置届が受理されています。保守点検は年1回以上、清掃は年1回の実施記録が直近3年分あります。浄化槽法11条の定期検査は、直近は2025年度に受検されており、判定は「適正」です。記録の原本は浄化槽管理者（所有者）が保管しています。なお、浄化槽の維持管理は所有者が変わっても引き継がれますので、変更の届出が必要になります。
当てはめに必要な事実	合併処理浄化槽5人槽・2008年設置届受理。保守点検＝年1回以上・清掃＝年1回、直近3年分の実施記録あり。浄化槽法11条検査＝直近2025年度受検・判定「適正」。記録の原本は浄化槽管理者が保管。所有者変更時は浄化槽管理者変更の届出が必要。

当事者への照会（H-xx）

売主・依頼元からの回答です。一次資料ではなく申告なので、交渉で動く条件（手付金・違約金・解除・ローン特約）は書面での確定が要ります。氏名は残しません ― 立場と日付までです。

H-09 見本商事株式会社（依頼元） 2026-08-04 メール ご担当者 要確認

対応項目 —

聞いたこと	要邸（見本県要野市要町一丁目23番4）の重要事項説明書原案の作成にあたり、次の点をうかがいます。（1）取引態様と売買契約書ドラフトの前提（2）建物状況調査の実施の有無および既存住宅売買瑕疵保険の付保方針（3）契約不適合責任の履行に関して講ずる措置の有無とその概要（4）貴社が営業保証金を供託している供託所、または宅地建物取引業保証協会の社員である場合はその協会名・事務所所在地・弁済業務保証金を供託した供託所（5）貴社が受領する支払金・預り金の有無と保全措置（6）登記名義人と売主の同一性（7）耐震診断および石綿使用調査の結果を記録した書類の有無。
-------	--

回答（そのまま）	（1）取引態様は媒介です。当社は自ら売主にはなりません。売買契約書ドラフトは当社の書式でお送りしたとおりです。（2）建物状況調査は実施していません。過去1年以内に実施されたものもありません。既存住宅売買瑕疵保険の付保もありません。（3）契約不適合責任の履行に関して講ずる措置については、社内を確認のうえ改めて回答します。（4）供託所等についても、あわせて確認して回答します。（5）当社が預かる金銭はありません。手付金は売主に直接お渡しいただきます。支払金・預り金の保全措置は講じません。（6）売主の氏名・住所は謄本の登記名義人と一致しています。登記上の住所と現住所も同じです。（7）耐震診断は実施していません。石綿使用の有無の調査の結果を記録した書類も、売主から預かっているものではありません。
当てはめに必要な事実	取引態様＝媒介（依頼元は自ら売主ではない）。建物状況調査＝実施なし・過去1年以内の実施もなし。既存住宅売買瑕疵保険＝付保なし。契約不適合責任の履行に関して講ずる措置＝2026-08-05時点で回答なし。供託所等＝同じく回答なし。依頼元が受領する支払金・預り金＝なし、保全措置は講じない。登記名義人と売主＝一致。登記上の住所と現住所＝一致。耐震診断＝実施なし。石綿使用調査の記録＝なし。
H-10	売主 2026-08-05 現地・立会い 売主 要確認
対応項目	—
聞いたこと	要邸の現地立会いにあたり、次の点をうかがいます。（1）告知すべき事項（火災・事故・浸水等の有無）（2）現在の占有と引渡し時期、残置物の扱い（3）付帯設備の範囲と不具合（4）修繕の履歴と今後の大規模修繕の予定（5）浄化槽の保守点検・清掃・法定検査の記録の保管状況（6）越境および境界に関する隣地との取り決めの有無。
回答（そのまま）	（1）10年ほど前に、給湯器のあたりで小規模なボヤを出したことがあります。すぐ消し止めて、修繕はしました。それ以外に事故や事件はありません。浸水したことはありません。（2）今も私が住んでいます。引渡しの時期は転居先が決まらないと決められません。家財のうち何を置いていくかもまだ決めていません。（3）給湯器は2016年に交換しました。エアコン・照明は置いていてもいいですが、まだ決めていません。今使っている設備はありません。（4）2016年に屋根を葺き替えました。同じ年に給湯器も替えています。今後まとまった修繕をする予定はありません。工事の見積書や保証書は手元に残っていません。（5）浄化槽の点検と清掃の書類は保管しています。法定検査の結果も一緒にあります。コピーをお渡しします。（6）隣地Bのブロック塀のことは以前から知っていますが、書面は取り交わしていません。境界の立会いも、私の代ではしていません。
当てはめに必要な事実	告知事項＝10年前に給湯器付近で小規模な火災、修繕済との申告。書面（物件状況報告書）は2026-08-05時点で未提出。浸水歴＝なしとの申告。占有＝売主居住中。引渡し時期・残置物の範囲＝未定。付帯設備＝給湯器2016年交換、エアコン・照明の残置は未定、不具合の申告なし。修繕履歴＝2016年に屋根葺き替えおよび給湯器交換、請負業者の書面は保有なし。大規模修繕の予定＝なし。浄化槽の点検・清掃・法定検査の記録＝売主が保管、写しの提供を受ける。越境＝隣地Bのブロック塀について書面の取り交わしなし。境界立会い＝売主の代では実施なし。

B-5 登記・法務局関係 (E-xx)

見本 (実取引ではない)

5 / 8

項目	区分	調査した事実	根拠番号
登記事項証明 (土地) b5-01	確認済	登記事項証明書 (土地) 全部事項を 2026-08-04 に取得 (E-01・600円×1通)。表題部・甲区・乙区の内容は b2-01・b2-02 に記載。	E-01
登記事項証明 (建物) b5-02	確認済	登記事項証明書 (建物) 全部事項を 2026-08-04 に取得 (E-02・600円×1通)。表題部・甲区・乙区の内容は b2-01・b2-02 に記載。	E-02
公図 b5-03	確認済	公図を 2026-08-04 に取得 (E-03・450円×1通)。本地 (要町一丁目23番4) と隣接地の地番・形状を確認した。本地に接する私道の筆はない (b2-08)。	E-03
地積測量図・建物図面 b5-04	確認済	地積測量図 (E-04・450円×1通) および建物図面・各階平面図 (E-05・450円×1通) を 2026-08-04 に取得。いずれも登記の表示および現地の境界標の位置と相違はない (b2-01・b2-03)。	E-04, E-05
建築計画概要書 (写) b5-08	確認済	建築計画概要書 (写) を 2026-08-05 に要野市 都市整備部 建築指導課で取得 (E-06・250円×1通)。確認済証および検査済証の交付年月日と番号、建築主・設計者・工事施工者、配置図を確認した (b2-50)。	E-06
固定資産評価証明書 b5-09	確認済	固定資産評価証明書 (土地・建物) を 2026-08-05 に要野市 総務部 税務課で取得 (E-07・300円×1通)。土地・建物の評価額を確認した。	E-07
隣地の登記事項 b5-05	確認済	越境 (b2-03) の相手方である隣地Bの登記事項証明書を 2026-08-06 に取得 (E-08・600円×1通)。所有権登記名義人を確認した。	E-08
閉鎖登記簿・旧土地台帳 b5-06	確認済	閉鎖事項証明書 (土地) を 2026-08-06 に取得 (E-13・600円×1通)。従前の地目および所有の変遷を確認した。結果は b3-13 に記載。	E-13

B-6 取得書類一覧（E-xx の親台帳）

見本（実取引ではない）

6 / 8

番号	書類名	取得先	経路	取得日	単価	通数	金額	対応項目
E-01	登記事項証明書（土地）	法務局（登記情報提供サービス）	オンライン請求	2026-08-04	600	1	600	登記事項証明（土地）
E-02	登記事項証明書（建物）	法務局（登記情報提供サービス）	オンライン請求	2026-08-04	600	1	600	登記事項証明（建物）
E-03	公図	法務局（登記情報提供サービス）	オンライン請求	2026-08-04	450	1	450	公図
E-04	地積測量図	法務局（登記情報提供サービス）	オンライン請求	2026-08-04	450	1	450	地積測量図・建物図面
E-05	建物図面・各階平面図	法務局（登記情報提供サービス）	オンライン請求	2026-08-04	450	1	450	地積測量図・建物図面
E-06	建築計画概要書（写）	要野市 都市整備部 建築指導課	来庁・窓口	2026-08-05	250	1	250	建築計画概要書（写）
E-07	固定資産評価証明書	要野市 総務部 税務課	来庁・窓口	2026-08-05	300	1	300	固定資産評価証明書
E-08	登記事項証明書（隣地B）	法務局（登記情報提供サービス）	オンライン請求	2026-08-06	600	1	600	隣地の登記事項
E-09	都市計画情報の出力	要野市 Webマップ（都市計画情報） https://www.city.yono.example.jp/toshikeikaku/map/	web	2026-08-04	0	1	0	—
E-10	洪水ハザードマップ所在地ページ	要野市 Web（危機管理室） https://www.city.yono.example.jp/bousai/hazardmap/kouzui.html	web	2026-08-04	0	1	0	—
E-11	道路台帳図の写し	要野市 建設部 道路課	来庁・窓口	2026-08-05	300	1	300	—
E-12	売買契約書ドラフト	見本商事株式会社（依頼元）提示	依頼元提示	2026-08-04	0	1	0	—
E-13	閉鎖事項証明書（土地）	管轄法務局	来庁・窓口	2026-08-06	600	1	600	閉鎖登記簿・旧土地台帳

実費合計 4600

実費は 10,000 円 まで込みです（C-5）。無償で受け取った資料も、出典として 0 円で採番しています。経路は入手の手段です ― 経路が web の資料は、取得先の下に URL を、取得日の欄に 閲覧日を記載しています。

「対応項目」は目印で、この欄が「―」でも、その資料が根拠として使われていないという意味ではありません。

B-7 未確認事項と次の手段

見本（実取引ではない）

7 / 8

ブ ロ ッ ク	項目	区分	現時点の情報・理由	次取るべき手段	誰が動くか
B-2	供託所等に関する説明	要確認	依頼元が営業保証金を供託しているか、宅地建物取引業保証協会の社員であるかについて、2026-08-05 時点で回答がない（H-09）。	依頼元に、営業保証金の供託が保証協会の社員かの別を書面で回答してもらう。社員の場合は、協会の名称・住所・事務所の所在地および弁済業務保証金を供託した供託所とその所在地の記載を求める。	依頼元（見本商事株式会社）
B-2	告知事項・物件状況（心理的瑕疵等）	要確認	売主から口頭で、「10年ほど前に給湯器付近で小規模なボヤがあり、修繕済み」との申告がある（H-10）。それ以外の事故・事件はなく、浸水の経験もないとの申告（H-10）。2026-08-05 時点で、物件状況報告書は提出されていない。当該修繕の範囲・時期・費用を示す書面（見積書・請負契約書・保証書）は売主の手元に残っていない（H-10）。	売主に物件状況報告書の提出を求める。あわせて、当該修繕の請負業者名と工事内容が分かる書面の有無を再確認し、依頼元の承諾を得たうえで要野市消防本部への出動記録の照会の可否を確認する。	依頼元（見本商事株式会社）経由で売主へ／消防本部への照会は依頼元の承諾後
B-2	契約不適合責任の履行措置	要確認	契約不適合責任の履行に関して講ずる措置（保証保険契約・保証委託契約・銀行等の保証・保険等）の有無について、依頼元は社内確認のうえ改めて回答するとしており、2026-08-05 時点で回答がない（H-09）。既存住宅売買瑕疵保険の付保はない（H-09）。	依頼元に、契約不適合責任の履行に関して講ずる措置を講じるか否か、講じる場合はその概要（措置の種類・機関名・期間・限度額）を書面で回答してもらう。	依頼元（見本商事株式会社）
B-2	引渡し時の占有・第三者の占有	要確認	現況は売主居住中（H-10）。賃借人その他の第三者の占有はない（H-10）。引渡し時期は転居先が未定のため決まっていない。残置物として何を置いていくかも決まっていない（H-10）。2026-08-05 時点で、引渡し時期・残置物の範囲を示す書面（物件状況報告書・付帯設備表）は提出されていない。	売主に物件状況報告書および付帯設備表の提出を求め、引渡し時期と残置物の範囲を書面で確定させる。	依頼元（見本商事株式会社）経由で売主へ

B-8 出典索引

見本（実取引ではない）

8 / 8

各行の結論が、どの証跡（P/H/E）から出ているかの索引です。番号を辿れば、記名する宅建士がご自身で検算できます。

ブロック	項目	根拠番号	出典
B-2	不動産の表示（土地・建物）	E-01, E-02, E-03, E-04, E-05	登記事項証明書（土地） / 登記事項証明書（建物） / 公図 / 地積測量図 / 建物図面・各階平面図
B-2	登記名義人と売主の同一性	E-01, E-02, H-09	登記事項証明書（土地） / 登記事項証明書（建物） / 見本商事株式会社（依頼元）
B-2	引渡し時の占有・第三者の占有	H-10	売主
B-2	登記された権利（甲区・乙区）	E-01, E-02	登記事項証明書（土地） / 登記事項証明書（建物）
B-2	境界・越境	P-03, P-04, E-03, E-04, E-08	境界標（4点の接写と引き） / 越境箇所（隣地Bのブロック塀基礎） / 公図 / 地積測量図 / 登記事項証明書（隣地B）
B-2	都市計画法・用途地域等	H-01, E-09	都市整備部 都市計画課 / 都市計画情報の出力
B-2	建築基準法（接道・再建築）	H-02, H-03, E-11, P-01, P-02	都市整備部 建築指導課 / 建設部 道路課 / 道路台帳図の写し / 前面道路（幅員をメジャーと共に） / 接道・間口の全景
B-2	壁面線の制限	H-02	都市整備部 建築指導課
B-2	敷地面積の最低限度	H-01	都市整備部 都市計画課
B-2	外壁の後退距離	H-01, E-09	都市整備部 都市計画課 / 都市計画情報の出力
B-2	高さの最高限度（絶対高さ）	H-01, E-09	都市整備部 都市計画課 / 都市計画情報の出力
B-2	道路斜線制限	H-02	都市整備部 建築指導課
B-2	隣地斜線制限	H-02	都市整備部 建築指導課
B-2	北側斜線制限	H-02	都市整備部 建築指導課
B-2	日影規制	H-01, E-09	都市整備部 都市計画課 / 都市計画情報の出力
B-2	建築協定	H-01	都市整備部 都市計画課
B-2	地方公共団体の条例等による制限	H-01	都市整備部 都市計画課
B-2	土地区画整理法に基づく制限	H-01	都市整備部 都市計画課

ブロック	項目	根拠番号	出典
B-2	がけ条例・宅地造成	H-01, H-02	都市整備部 都市計画課 / 都市整備部 建築指導課
B-2	埋蔵文化財・その他法令	H-06	教育委員会 生涯学習課 文化財係
B-2	私道の負担に関する事項	E-03, E-11, H-03	公図 / 道路台帳図の写し / 建設部 道路課
B-2	給水・排水・ガス・電気・ネット	H-04, H-05, P-09, E-09	上下水道部 水道課 / 上下水道部 下水道課 / ライフライン（量水器・汚水枳・分電盤・LPボンベ） / 都市計画情報の出力
B-2	建物状況調査（インスペクション）	H-09	見本商事株式会社（依頼元）
B-2	耐震・石綿（アスベスト）	E-02, E-06, H-09	登記事項証明書（建物） / 建築計画概要書（写） / 見本商事株式会社（依頼元）
B-2	住宅性能評価書の交付（新築住宅）	E-02	登記事項証明書（建物）
B-2	水害ハザード（所在地）	E-10, H-07	洪水ハザードマップ 所在地ページ / 危機管理室
B-2	告知事項・物件状況（心理的瑕疵等）	H-10	売主
B-2	売買代金および代金以外に授受される金銭	E-12	売買契約書ドラフト
B-2	契約の解除に関する事項	E-12	売買契約書ドラフト
B-2	損害賠償額の予定・違約金	E-12	売買契約書ドラフト
B-2	手付金等の保全措置	E-12, H-09	売買契約書ドラフト / 見本商事株式会社（依頼元）
B-2	支払金または預り金の保全措置の概要	E-12, H-09	売買契約書ドラフト / 見本商事株式会社（依頼元）
B-2	ローンあっせん・不成立時の措置	E-12	売買契約書ドラフト
B-2	契約不適合責任の履行措置	H-09	見本商事株式会社（依頼元）
B-2	割賦販売の事項	E-12	売買契約書ドラフト
B-2	土地の測量によって得られた面積による売買代金の精算	E-12	売買契約書ドラフト
B-2	契約不適合による修補請求	E-12	売買契約書ドラフト
B-2	供託所等に関する説明	H-09	見本商事株式会社（依頼元）
B-2	浄化槽の保守点検・清掃・法定検査（浄化槽法）	H-08, H-10	市民生活部 環境課 / 売主
B-2	増改築・用途変更の履歴と適法性	E-02, E-06, H-02	登記事項証明書（建物） / 建築計画概要書（写） / 都市整備部 建築指導課
B-2	検査済証のない建築物の法適合状況調査（建築基準法12条5項）	E-06, H-02	建築計画概要書（写） / 都市整備部 建築指導課

ブロック	項目	根拠番号	出典
B-2	行政からの勧告・是正指導・命令の有無	H-02	都市整備部 建築指導課
B-2	修繕履歴と大規模修繕の予定	H-10	売主
B-3	前面道路	P-01	前面道路（幅員をメジャーと共に）
B-3	接道状況	P-02	接道・間口の全景
B-3	境界標	P-03	境界標（4点の接写と引き）
B-3	越境	P-04	越境箇所（隣地Bのブロック塀基礎）
B-3	擁壁・法面	P-01, P-02	前面道路（幅員をメジャーと共に） / 接道・間口の全景
B-3	埋設物・土壌汚染の手がかり	P-13, E-13	地表の状況（埋設物・土壌汚染の手がかり） / 閉鎖事項証明書（土地）
B-3	建物各面	P-05, P-06, P-07, P-08	建物 南面 / 建物 東面 / 建物 北面 / 建物 西面
B-3	法令違反の疑いがある箇所	P-05, P-06, P-07, P-08, E-06	建物 南面 / 建物 東面 / 建物 北面 / 建物 西面 / 建築計画概要書（写）
B-3	ライフライン	P-09	ライフライン（量水器・汚水枳・分電盤・LPボンベ）
B-3	室内	P-10	室内（各室・水回り）
B-3	付帯設備・別途費用設備	P-11, H-10	付帯設備の銘板（給湯器・型式・製造年） / 売主
B-3	周辺環境	P-12	周辺環境（四方の街並み）
B-5	登記事項証明（土地）	E-01	登記事項証明書（土地）
B-5	登記事項証明（建物）	E-02	登記事項証明書（建物）
B-5	公図	E-03	公図
B-5	地積測量図・建物図面	E-04, E-05	地積測量図 / 建物図面・各階平面図
B-5	建築計画概要書（写）	E-06	建築計画概要書（写）
B-5	固定資産評価証明書	E-07	固定資産評価証明書
B-5	隣地の登記事項	E-08	登記事項証明書（隣地B）
B-5	閉鎖登記簿・旧土地台帳	E-13	閉鎖事項証明書（土地）