B-1　表紙・調査サマリ

見本（実取引ではない）

一棟収益 ／ 賃貸中　—— 要 -KANAME- ／ 調査＋証跡一式

案件識別

案件番号	K-202608-05
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	要邸レジデンス（見本）
所在（地番）	見本県要野市要町二丁目5番12
住居表示	見本県要野市要町2-5-12
種別	一棟収益

調査範囲

現地調査	写真 18 点（P-01〜）
役所・事業者への照会	9 件（H-xx）
当事者（売主・依頼元）への照会	2 件（H-xx）
書類の取得	21 件（E-01〜）

見本（実取引ではない）

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	**77** 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 81 行のうち **81** 行に回答済み

確認できなかったこと（4件）。①管理委託契約を引渡し後に承継するか解除するかが決まっていません（b2-53）。中途解約には3か月前の書面予告が要るため、承継の別を売買契約書に明記していただく必要があります。②203号室の賃借人からの退去の申し出は、管理会社からの口頭の申告のみで、解約通知書を受領していません（b2-56）。空室の発生に直結するため、書面の提出を求めています。③契約不適合責任の履行に関する措置を講じるか否かの方針が未定です（b2-19）。

④依頼元の加入保証協会・供託所の情報が未受領です（b2-21）。①②は売主・管理会社、③④は依頼元にご確認いただく必要があります。

確認できたこと。入力対象81行のうち77行を確認済としました。うち29行は「該当なし」で、いずれも根拠となる資料・窓口回答・写真を付けています。役所は要野市の8課（都市計画課・建築指導課・道路課・水道課・下水道課・文化財係・危機管理室・消防本部 予防課）に当たり、問答をそのまま記録しました。取得書類は21点（実費 4,000円）、写真は18点です。

注意して読む箇所。建築基準法12条1項の特殊建築物等定期調査は対象で、直近報告は2025年10月・指摘事項なし（報告書副本の写しを受領）。消防用設備等の点検報告は共同住宅（非特定防火対象物）として3年に1回で、直近報告は2024年6月・不良の記載なし。防火管理者は収容人員24人のため選任義務がありません。受水槽は有効容量4.0㎥で簡易専用水道には当たらず、市の要綱に基づく小規模貯水槽水道として2026年5月に清掃・水質検査を実施済みです。昇降機・キュービクル・浄化槽はいずれも設置されておらず、これらに係る保守契約・保安委託・維持管理費用は存在しません。賃料等の滞納は、2026年2月分から7月分までの入金明細で確認した限りありません（それ以前は資料の提出がなく確認していません）。

見本（実取引ではない）

B-2　チェックリスト

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：見本県要野市要町二丁目5番12／地目 宅地／地積 342.55㎡（登記）。住居表示は 見本県要野市要町2-5-12 で、地番と住居表示は一致しない（登記は地番で引く）。建物：家屋番号 5番12／鉄筋コンクリート造陸屋根3階建・共同住宅／床面積 1階 184.20㎡・2階 184.20㎡・3階 184.20㎡（登記・計 552.60㎡）／平成13年3月2日新築。実測は未了で、登記地積と実測面積の差異は確認できていない（代金の精算の定めは b2-37）。建物図面・各階平面図と現況の階数・棟数・外形に相違はない。未登記の増築部分は確認できなかった（b2-49）。	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	登記事項証明書 甲区の所有権登記名義人の氏名・住所と、媒介契約書に売主として表示された氏名・住所を並べて確認した。土地・建物とも単独所有で、氏名・住所とも相違はない（住所変更登記の未了・氏名変更・相続登記の未了のいずれにも当たらない）。共有者はいない。	E-01, E-02, H-09
引渡し時の占有・第三者の占有 b2-40	確認済	現に占有しているのは賃借人。全12戸のうち11戸が賃貸借に基づき占有し、302号室は空室（鍵は管理会社が保管）。売主の自己使用・同居親族・使用借人・前所有者による占有はいずれもない。共用部・駐輪場・ゴミ置場に第三者の事実上の占有は認められない。賃貸借は買主へ承継される定め（E-12）。敷金の引継ぎと日割り精算の基準日は b2-14、退去の申し出は b2-56、各戸の状況は b5-11。	E-13, E-14, H-10, P-14
登記された権利（甲区・乙区） b2-02	確認済	甲区：所有権 売主単独。差押え・仮登記・買戻特約の登記はない。乙区：土地・建物に金融機関を抵当権者とする抵当権の設定登記あり（債権額・設定年月日は登記事項証明書のとおり）。売主は残債があり決済時に抹消する予定と回答（2026-08-05）。賃借権・地上権の登記はない。名義人と売主の照合は b2-39、現況の占有は b2-40。	E-01, E-02, H-10
境界・越境 b2-03	確認済	該当なし（越境物は確認できず）。境界標は4点（北東・南東・南西・北西）すべて現存し、現地で確認・撮影した（P-03）。確定測量は未了で、境界確認書は売主から提示されていない。塀・雨樋・庇・階段・樹木・配管のいずれについても、本地から隣地へ／隣地から本地への越境は現地で確認できなかった（P-04・4面）。公図・地積測量図と現況の形状に相違はない。越境に関する覚書は「存在しない」との売主回答（2026-08-05）。	E-03, E-04, P-03, P-04
Ⅱ-1. 都市計画・敷地の前提			

見本（実取引ではない）

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	市街化区域。用途地域 第一種住居地域／建ぺい率 60%／容積率 200%／準防火地域。高度地区・特別用途地区・地区計画はいずれも指定なし。容積率の不算入措置の適用はない。過去に開発許可を受けた土地ではなく、開発指導に基づく条件（公共施設の帰属・緑地率・用途や高さの制限）も残っていないとの回答。（要野市 都市整備部 都市計画課 2026-08-05／都市計画情報の出力 E-08）	E-08, H-01
建築基準法（接道・再建築） b2-05	確認済	東側で 市道要町3号線（建築基準法42条1項1号）に接道。道路台帳の認定幅員 6.0m、現況幅員 6.0m（現地実測・P-01）。間口 14.8m で接道長さ2m以上を満たす。セットバック（後退）は不要。公道（市道認定済）で私道ではないため、私道の変更・廃止の制限はかからない。再建築可との回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-05）。路地状敷地ではない。共同住宅であることによる条例上の接道の上乗せ制限はないとの回答（同）。既存不適格の指摘は受けていない。	E-10, 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（指定なし）。建築基準法46条の壁面線の指定はないとの回答（要野市 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	確認済	該当なし（定めなし）。用途地域に関する都市計画で敷地面積の最低限度は定められていないとの回答（要野市 都市整備部 都市計画課 2026-08-05）。	H-01
外壁の後退距離 b2-26	確認済	該当なし（定めなし）。第一種住居地域では外壁の後退距離の限度は定められていないとの回答（同課・同日）。都市計画情報の出力（E-08）にも記載はない。	E-08, H-01
高さの最高限度（絶対高さ） b2-27	確認済	該当なし（指定なし）。絶対高さの制限（建築基準法55条）の対象は第一種・第二種低層住居専用地域および田園住居地域で、本件の第一種住居地域はいずれにも当たらない。高度地区の指定もない（要野市 都市整備部 都市計画課 2026-08-05）。なお建築計画概要書上の最高高さは 9.80m（E-06）。	E-08, H-01
道路斜線制限 b2-28	確認済	適用あり。第一種住居地域につき勾配 1.25、適用距離 25m（容積率200%）。前面道路の幅員は 6.0m（b2-05）。現況の建物は建築確認・完了検査を受けており（b2-50）、本制限に係る是正の指導は受けていないとの回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-05）。	H-02
隣地斜線制限 b2-29	確認済	適用あり。第一種住居地域につき立上り 20m・勾配 1.25。建築計画概要書上の最高高さは 9.80m（E-06）。（同課・同日）	E-06, H-02

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
北側斜線制限 b2-30	確認済	該当なし（適用なし）。北側斜線制限（建築基準法56条1項3号）の対象は第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域および田園住居地域で、本件の第一種住居地域は対象外との回答（同課・同日）。	H-02
日影規制 b2-31	確認済	適用あり。建築基準法56条の2。対象区域＝第一種住居地域／対象建築物＝軒の高さが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／規制時間＝敷地境界線から水平距離5m超10m以内 4時間・10m超 2.5時間／測定水平面＝平均地盤面から 4m。本件は地上3階建（軒高 9.20m）で対象建築物に当たる。（要野市 都市整備部 都市計画課 2026-08-05・E-08）	E-08, H-01
Ⅱ-3. 協定・条例			
建築協定 b2-32	確認済	該当なし（締結なし）。本件敷地を含む区域に建築協定は締結されていないとの回答（要野市 都市整備部 都市計画課 2026-08-05）。	H-01
地方公共団体の条例等による制限 b2-33	確認済	該当なし（対象外）。建築基準法に上乗せされた条例として「要野市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」があるが、対象は高さ10mを超える建築物で、本件（最高高さ 9.80m）は対象外との回答。ほかに本件敷地に係る上乗せ条例はないとの回答（要野市 都市整備部 都市計画課／建築指導課 2026-08-05）。がけ条例は b2-06、私道の変更・廃止の制限は b2-05、文化財・景観・緑化・騒音は b2-07。	H-01, H-02
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（施行区域外）。土地区画整理事業の施行区域には含まれないとの回答（要野市 都市整備部 都市計画課 2026-08-05）。仮換地の指定・建築行為の制限もない。	H-01
がけ条例・宅地造成 b2-06	確認済	該当なし。敷地は平坦で、隣接地および前面道路との高低差はほぼなく、擁壁・法面・崖のいずれも存在しない（P-01・P-02）。がけ条例（要野市建築基準条例）の適用はないとの回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-05）。宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域外で、造成宅地防災区域にも該当しないとの回答（同 都市計画課 2026-08-05）。土砂災害警戒区域の指定は b2-12。	H-01, H-02, P-01, P-02
埋蔵文化財・その他法令 b2-07	確認済	該当なし。周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないとの回答（要野市 教育委員会 生涯学習課 文化財係 2026-08-06）――文化財保護法93条の届出および試掘を要する場面には当たらない。あわせて農地法・景観法・緑化条例・騒音規制法・河川法（水路占用）についても、本件敷地に係る制限はないとの回答を得た（要野市 都市整備部 都市計画課 2026-08-05）。宅地造成は b2-06、条例の上乗せは b2-33。	H-01, H-06
Ⅲ. 道路・私道・通行			

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
私道の負担に関する事項 b2-08	確認済	該当なし（私道負担なし）。前面道路は市道要町3号線で、道路台帳図（E-10）と公図（E-03）により市道認定の区域と敷地の境が一致することを確認した。敷地内に私道部分・通路持分はなく、通行・掘削の承諾を要する私道もない。負担金の定めもない。道路の管理主体は要野市で、境界明示の申請記録は「なし」との回答（要野市 建設部 道路課 2026-08-05）。	E-03, E-10, 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φ150。敷地への引込は 40mm で、受水槽（有効容量 4.0㎥）＋加圧給水ポンプを経て各戸へ供給する方式。私設管はない。（要野市 上下水道部 水道課 2026-08-06・現地 P-09・P-12）／排水：公共下水道 供用開始済・分流式。汚水は公共下水道へ接続、雨水は道路側溝へ放流。受益者負担金は納付済との回答。浄化槽は設置されていない（法定検査は b2-47）。（同部 下水道課 2026-08-06）／ガス：都市ガス 引込済（各戸個別契約）。／電気：低圧受電（各戸個別契約・共用部は別メーター。保安は b2-48）。／インターネット：一棟一括契約はなく、各戸が個別に契約している。共用部費用の負担区分は b2-54。	H-04, H-05, P-09, P-12
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	過去1年以内に実施された建物状況調査はない（依頼元 見本商事株式会社への照会 2026-08-04・メール）。あっせんの希望も現時点でないとの回答。設計図書は売主が保管しており、建築確認済証・検査済証はいずれも交付されている（建築計画概要書 E-06 で交付年月日・番号を確認。写しは未受領）。実施義務ではなく有無の説明が義務であることを踏まえ、有無のみを記載する。	H-09
耐震・石綿（アスベスト） b2-11	確認済	耐震：平成13年3月2日新築で、1981年6月1日以降の建築確認による新耐震基準の建築物（E-02・E-06）。耐震診断の実施記録は「ない」との売主回答（2026-08-05）。／石綿：石綿の使用の有無の調査の実施記録は「ない」との売主回答（同）。診断・調査とも新たな実施義務はなく、実施記録の有無を説明する。石綿の含有の有無そのものについては確認できていない。	E-02, E-06, H-10
住宅性能評価書の交付（新築住宅） b2-35	確認済	該当なし（既存住宅）。平成13年3月2日新築で、品確法上の新築住宅（建設工事の完了から1年以内かつ人の居住の用に供したことのないもの）に当たらないため、設計住宅性能評価書・建設住宅性能評価書のいずれも交付の対象外。（E-02）住宅瑕疵担保履行法の保険・供託は b2-19。	E-02

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
水害ハザード（所在地） b2-12	確認済	洪水：要野市洪水ハザードマップ（想定最大規模・2024年3月版）上に本件所在地を示した。想定浸水深 0.5m未満。／雨水出水（内水）：内水浸水想定区域の指定なし。／高潮：高潮浸水想定区域の指定なし。／土砂災害：土砂災害警戒区域・特別警戒区域のいずれにも該当しない。／津波：津波災害警戒区域の指定なし。（要野市 危機管理室 2026-08-06。マップは E-09＝要野市Web・URL と閲覧日 2026-08-03 を記録）マップは版が変わるため、出典と版年月を上記のとおり記録する。	E-09, H-07
告知事項・物件状況（心理的瑕疵等） b2-13	確認済	売主から物件状況報告書・付帯設備表の提出を受けた（E-21・2026-08-05）。火災・浸水・雨漏り・シロアリの害・建物の傾き・給排水管の故障のいずれについても「発生なし」との記載。人の死に関する事案（国土交通省「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」にいう告知の対象となる事案）についても「発生なし」との記載。近隣の嫌悪施設について売主は「認識していない」と回答（同日）。修繕の履歴は b2-52。	E-21, H-10
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 89,000,000円（土地建物一括。売主は個人のため建物に係る消費税の授受はない）。手付金 3,000,000円（契約締結時に授受）。代金以外に授受される金銭：①固定資産税・都市計画税の日割り精算金（起算日1月1日）②賃料・共益費の日割り精算金 ③敷金の引継ぎ（承継する敷金相当額を売買代金から控除する方法による）。いずれも引渡日を基準日とする定め。仲介手数料は本書面の授受の対象外。（E-12 第◯条）各戸の賃料・敷金の額は b5-11。	E-12, E-13
契約の解除に関する事項 b2-15	確認済	手付解除：相手方が契約の履行に着手するまで、買主は手付金を放棄し、売主は手付金の倍額を現実に提供して解除できる。期限 2026年10月31日。／契約違反による解除：催告解除。相当の期間（14日間）を定めて催告し、その期間内に履行がないときに解除できる（違約金の額は b2-16）。／融資利用の特約による解除：b2-18。／引渡し前の滅失・毀損：危険負担は売主が負担し、修補が不能または修補に過大な費用を要するときは買主は解除できる。／譲渡承諾の特約による解除：定めなし——本件は所有権の売買であり、地主・賃貸人の承諾を要する借地権付建物等ではない。（E-12 第◯条〜第◯条）	E-12
損害賠償額の予定・違約金 b2-16	確認済	定めあり。損害賠償額の予定および違約金の額は 売買代金の20%＝17,800,000円。実損の額にかかわらずこの額によるものとし、増額・減額の請求はできない旨の定め。（E-12 第◯条）	E-12

見本（実際の物件ではありません）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
手付金等の保全措置 b2-17	確認済	該当なし（保全措置は講じられない）。売主は宅地建物取引業者ではない個人であり（売買契約書ドラフトの当事者の表示・依頼元への照会 2026-08-04）、宅地建物取引業法41条・41条の2の適用がない。したがって手付金等の保全措置の対象とならない。非該当の判断根拠を上記のとおり事実で残す。媒介業者側の支払金・預り金は b2-36。	E-12, H-09
支払金または預り金の保全措置の概要 b2-36	確認済	保全措置を講じない。宅地建物取引業法35条1項11号の説明対象は媒介業者を含む全宅建業者だが、措置を講じる義務はない。本件で依頼元（媒介業者）が受領する支払金・預り金はなく――手付金は売主が直接受領し、残代金は決済時に売主口座へ直接送金する定め（E-12 第◯条）――同法施行規則16条の3各号の適用除外にも当たる。（依頼元への照会 2026-08-04）	E-12, H-09
ローンあっせん・不成立時の措置 b2-18	確認済	あっせん あり（依頼元があっせんする金融機関1行）。融資利用の特約：融資金額 70,000,000円／融資承認予定日 2026年10月15日。承認予定日までに融資の全部または一部について承認が得られないときは、買主は 2026年10月22日 まで本契約を解除でき、解除の場合、売主は受領済みの金銭を無利息で買主に返還する（白紙解除）。（E-12 第◯条）	E-12
契約不適合責任の履行措置 b2-19	要確認	現時点の情報：契約不適合責任の履行に関し、保証保険契約の締結・保証金の供託その他の措置を講じるか否かの方針が依頼元で未定（2026-08-04・メール回答）。売買契約書ドラフト（E-12）にも記載がない。講じない場合もその旨が説明の対象となるため、いずれかが確定するまで確認済にしない。特約の中身（責任期間・対象事由・救済手段）は b2-38。	E-12, H-09
割賦販売の事項 b2-20	確認済	該当なし（割賦販売ではない）。代金は手付金と残代金の一括決済による定めで、割賦販売（代金の全部または一部について、目的物の引渡し後1年以上の期間にわたり2回以上に分割して受領する契約）に当たらない。	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（公簿売買・精算なし）。売買代金は登記記録上の地積（342.55㎡）を基礎とし、引渡しまでに実測を行わず、実測面積と登記地積に差異が生じても売買代金の増減精算は行わない旨の定め。（E-12 第◯条）確定測量が未了であることは b2-03。	E-12
契約不適合による修補請求 b2-38	確認済	特約あり（条項の内容をそのまま転記）。①責任を負う期間：引渡しの日から3か月以内に売主へ通知したものに限る。②対象事由：雨漏り・シロアリの害・建物構造上主要な部位の腐食・給排水管（給水管・排水管・排水設備）の故障の4つに限る。③救済手段：修補の請求に限り、契約の解除・代金の減額・損害賠償の請求はできない。ただし売主が知りながら告げなかった事実についてはこの限りでない。（E-12 第◯条）付保その他の措置の有無は b2-19。	E-12
Ⅶ. その他			

見本（実際とは異なります）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
供託所等に関する説明 b2-21	要確認	現時点の情報：依頼元が宅地建物取引業保証協会の社員であるか営業保証金を供託しているかの別、および加入する保証協会の名称・住所・事務所の所在地／供託所の名称・所在地が未受領（2026-08-04 の照会に対し回答保留）。	H-09
Ⅷ. 建物の維持管理・法定点検			
特殊建築物等定期調査（建築基準法12条1項） b2-41	確認済	対象。要野市が建築基準法12条1項の定期報告を要するものとして指定しているのは、共同住宅で地階を除く階数3以上かつ延べ面積200㎡超のもの。本件は3階建・延べ面積552.60㎡でこれに当たる（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-06）。報告の周期は3年に1回。／直近の定期調査報告は 2025年10月（調査者＝特殊建築物等調査資格者）で、報告書副本の写しを受領した（E-17）。指摘事項（要是正・既存不適格の指摘）はいずれも「なし」と記載。次回の報告時期は2028年。	E-17, H-02
建築設備定期検査（建築基準法12条3項） b2-42	確認済	該当なし（指定対象外）。要野市が建築設備（換気設備・排煙設備・非常用の照明装置・給排水設備）の定期検査報告を要するものとして指定しているのは一定の用途・規模の建築物で、共同住宅は指定されていないとの回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-06）。したがって本件に定期検査報告の義務はない。売主も「報告を求められたことはない」と回答（2026-08-05）。	H-02, H-10
防火設備定期検査（建築基準法12条3項） b2-43	確認済	該当なし（対象となる防火設備なし）。随時閉鎖式の防火扉・防火シャッター・耐火クロススクリーンは、建築計画概要書・各階平面図（E-06・E-05）に記載がなく、現地（共用部・階段室）でも確認できなかった（P-11）。要野市 都市整備部 建築指導課の回答でも本件は防火設備定期検査の対象ではないとのこと（2026-08-06）。本検査は2016年6月に建築設備定期検査から分離して新設されたもので、本件は「報告が存在しない」のではなく「対象となる設備が存在しない」	E-05, E-06, H-02, P-11
昇降機等定期検査（建築基準法12条3項） b2-44	確認済	該当なし（昇降機なし）。本件は階段室型の3階建で、昇降機・エスカレーター・小荷物専用昇降機のいずれも設置されていない。建物図面・各階平面図（E-05）に昇降機の記載がなく、現地でも各階への動線が屋外階段のみであることを確認した（P-11）。売主も「設置していない」と回答（2026-08-05）。したがって保守契約（フルメンテナンス／POG の別）も存在せず、引渡し後に買主が承継する保守費用もない。共用設備の現況は b3-17。	E-05, H-10, P-11

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
消防用設備等点検・報告（消防法17条の3の3） b2-45	確認済	用途区分：共同住宅のみの単一用途で、消防法施行令別表第一(5)項ロ＝非特定防火対象物。したがって点検結果の報告は3年に1回（点検自体は機器点検6か月ごと・総合点検1年ごとに実施）。（要野市 消防本部 予防課 2026-08-06）／直近の報告：2024年6月（消防設備士による点検）。点検結果報告書の写しを受領し、不良・要改修の記載はなし（E-18）。次回の報告時期は2027年6月。／設置されている消防用設備等：消火器（各階）、誘導灯、自動火災報知設備。自動火災報知設備は延べ面積500㎡以上の共同住宅が設置対象で、本件（552.60㎡）はこれに当たり設置・点検済（受信機を現地で確認・P-12）。消火器のラベルの製造年・使用期限は P-12。／防火管理者：非特定防火対象物は収容人員50人以上が選任義務のところ、本件の収容人員は24人（居住者数）で選任義務はない。消防計画の届出も要しないとの回答（同課・同日）。／立入検査：直近5年間に立入検査に基づく改善指示・警告の記録はないとの回答（同課・同日）。	E-18, H-08, P-12
貯水槽水道の管理と法定検査（水道法） b2-46	確認済	受水槽の有効容量は 4.0㎥（受水槽の銘板を現地で確認・P-12）。水道法上、有効容量10㎥超が簡易専用水道（年1回の管理状況検査）、より大規模なものが専用水道であるところ、本件は10㎥以下でそのいずれにも当たらず、「要野市小規模貯水槽水道の管理に関する要綱」に基づく小規模貯水槽水道として、市が設置者に年1回の清掃と水質検査を求める区分に当たる（要野市 上下水道部 水道課 2026-08-06）。／直近の管理：清掃 2026年5月実施。同月の水質検査（残留塩素・色度・濁度・味・臭気）はいずれも異常なし。記録の写しを受領した（E-19）。／直結給水への切替えは行われておらず、受水槽は使用中（残置ではない）。加圧給水ポンプも稼働中（P-12）。給水の方式そのものは b2-09。	E-19, H-04, P-12
浄化槽の保守点検・清掃・法定検査（浄化槽法） b2-47	確認済	該当なし（公共下水接続・浄化槽なし）。本件敷地は公共下水道の供用開始区域内にあり、汚水は公共下水道へ接続済（要野市 上下水道部 下水道課 2026-08-06）。現地でも汚水桝から公共桝への接続を確認し、浄化槽のマンホール・ブロワのいずれも認められなかった（P-09）。売主は「建築当初から公共下水に接続しており、浄化槽を設置したことはない」と回答（2026-08-05）	H-05, H-10, P-09
自家用電気工作物の保安（電気事業法） b2-48	確認済	該当なし（低圧受電・キュービクルなし）。受電は低圧（600V以下）で、高圧受変電設備（キュービクル）は設置されていない。現地で引込盤まわりを確認し、キュービクル・機械室・電気室のいずれも認められなかった（P-12）。建築計画概要書・各階平面図（E-06・E-05）にも記載がない。売主も「高圧受電ではない」と回答（2026-08-05）。したがって保安規程の届出・電気主任技術者の選任（外部委託承認を含む）・保安管理業務の委託契約はいずれも存在せず、引渡し後に買主が承継・締結し直す契約もない。	E-05, E-06, H-10, P-12

見本（実取引ではありません）

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（増改築・用途変更の記録なし）。建築計画概要書（E-06）の記載は 鉄筋コンクリート造3階建・共同住宅・延べ面積 552.60㎡で、登記事項証明書（E-02）および現況の階数・棟数・外形と一致する（P-05〜P-08）。増築・改修・用途変更に係る確認申請の記録は「ない」との回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-06）。売主も「建築時から増改築・用途変更を行っていない」と回答（2026-08-05）。屋上に広告塔その他の工作物は設置されていない（P-13・b3-18）。各戸の原状回復工事は行われているが、間取り・開口部の変更を伴うものはないとの回答（管理会社 2026-08-07）。	E-02, E-06, H-02, H-10, H-11, P-05, P-06, P-07, P-08, P-13
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（検査済証あり）。建築計画概要書（E-06）に検査済証の交付年月日・番号の記載があり、建築確認台帳にも記載があるとの回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-06）。検査済証が存在するため、指定確認検査機関による法適合状況調査を要する場面には当たらない。検査済証そのものの写しは未受領（保管は売主。b2-10 に記載）。	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（記録なし）。建築基準法・条例に基づく指導・改善指示・勧告・命令を受けた記録は「ない」との回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-06）。消防法に基づく立入検査結果通知書・改善指示の記録も「ない」との回答（要野市 消防本部 予防課 2026-08-06）。売主も「行政から通知書を受けたことはない」と回答し、通知書・改善報告書の控えの提出もない（2026-08-05）。当たった先は上記2課で、他の所管には当たっていない	H-02, H-08, H-10
修繕履歴と大規模修繕の予定 b2-52	確認済	履歴（実施箇所・実施月・金額の3つが揃うもののみ記載。修繕履歴表および工事請負契約書の写し E-20）：①屋上防水改修（アスファルト防水・全面）2018年7月・1,850,000円 ②外壁塗装（外壁・鉄部）2022年9月・2,640,000円。直近の大規模修繕（外壁塗装）からの経過年数は3年11か月。／給排水管の更新・更生の実施記録はない（E-20 に記載なし・売主回答も同旨）。／次回の大規模修繕の予定：長期修繕計画は作成されておらず、見積の取得もない（売主回答 2026-08-05）。屋上防水層および外壁の外観は P-13・P-05〜P-08。	E-20, H-10, P-05, P-06, P-07, P-08, P-13

IX. 賃貸事業の実態

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
管理委託契約の内容 b2-53	要確認	現時点の情報：委託先＝要野管理サービス株式会社。委託の範囲＝集金代行（賃料等の収納・送金、入退去の立会い、共用部の清掃手配、苦情の一次対応）。サブリース（転貸借）ではなく、賃貸人は売主のまま——賃料の改定条項の論点は生じない。管理料＝月額賃料等の5%（消費税別）。契約期間＝1年・自動更新、直近の更新日 2026年4月1日。中途解約は3か月前の書面による予告を要する旨の記載。（管理委託契約書の写し E-15・管理会社への照会 2026-08-07）／未確定：引渡し後に買主が本契約を承継するのか、売主が解除するのかが決まっていない。売買契約書ドラフト（E-12）にも記載がない。	E-12, E-15, H-11
公共料金・共用部費用の負担区分 b2-54	確認済	共用部の電気（廊下灯・階段灯・受水槽の加圧給水ポンプ）：オーナー負担。専用メーターを設置し、電力会社と売主名義で契約。直近6か月の平均 約8,000円/月。／共用部の水道（清掃用散水栓・受水槽）：オーナー負担。売主名義。直近6か月の平均 約3,000円/月。（いずれも支払明細 E-16・管理会社への照会 2026-08-07）／賃借人への請求：共益費として各戸 月額3,000円を賃料と別に収納し、上記の共用部費用はこれで賄う運用（管理委託契約書 E-15）。／インターネット：一棟一括契約はない（各戸個別契約）。共用部に契約の掲示もない（P-11）——中途解約金の論点は生じない。／収入側の設備：自動販売機・アンテナ基地局・広告塔はいずれも設置されていない（P-11・P-13）。／引渡し時の名義変更：電気・水道とも売主名義から買主名義への変更を要する旨を管理会社が確認（2026-08-07）。段取りは未定だが、負担区分そのものは上記のとおり確定している。精算の基準日は b2-14、リース機器は b3-19。	E-15, E-16, H-11, P-11, P-13
賃料等の滞納履歴 b2-55	確認済	滞納なし。2026年2月分から7月分までの6か月間の賃料等入金明細（E-16）と、レントロール（2026年8月1日現在・E-13）の各戸の賃料・共益費の額を突き合わせ、全11戸について毎月の入金額が契約額と一致することを確認した。督促の記録もないとの回答（管理会社 2026-08-07）。／確認できた期間は 2026年2月〜7月に限られ、それ以前の履歴は資料の提出がなく確認していない	E-13, E-16, H-11
賃借人・テナントとの係争・退去予定 b2-56	要確認	現時点の情報／係争：明渡し・賃料減額・原状回復・騒音・漏水のいずれについても、訴訟・調停・内容証明のやり取りは「ない」との回答（売主 2026-08-05／管理会社 2026-08-07）。賃貸借契約書一式（E-14・11戸分）にも覚書・合意書の添付はない。／退去予定：203号室の賃借人から「年内に退去したい」との申し出が口頭であったと管理会社が申告（2026-08-07）。解約通知書その他の書面は受領しておらず、時期も確定していない。他の10戸については退去の申し出はないとの回答。	E-14, H-10, H-11

見本（実際のものではない）

B-3　現地調査の証跡（P-xx）

見本（実取引ではない）

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	東側 市道要町3号線。現況幅員 6.0m（歩道なし・アスファルト舗装）をメジャーを当てて撮影（P-01）。側溝はL字型で道路側に設置。道路面と敷地面の高低差はほぼない。電柱は敷地北東角の道路上にあり、支線の敷地内への引込はない。道路種別と認定幅員は b2-05。	P-01
接道状況 b3-02	確認済	東側で 14.8m 接道。間口全体が道路に接し、路地状部分はない。敷地への出入口は2箇所（エントランス側・駐輪場側）。門扉・車止めによる通行の制限はない。(P-02)	P-02
境界標 b3-03	確認済	境界標は4点（北東・南東・南西・北西）すべて現存。北東・南東はコンクリート杭（十字）、南西・北西は金属プレート。いずれも接写と、位置が分かる引きの2枚を撮影した（P-03）。境界確認書の有無・確定測量の状況は b2-03。	P-03
越境 b3-04	確認済	該当なし。4面すべての境界線まわりを引きで撮影し（P-04）、本地から隣地へ／隣地から本地への越境物（塀・雨樋・庇・階段・樹木・配管）はいずれも確認できなかった。北側隣地との間はブロック塀2段＋フェンスで、塀の中心が境界線上にあり、基礎の張り出しも認められない。撮りようのないものの根拠として、境界線まわりの引きの写真を残している。	P-04
擁壁・法面 b3-05	確認済	該当なし。敷地は平坦で、隣接地および前面道路との高低差はほぼなく、擁壁・法面・崖のいずれも存在しない。前面道路と接道の全景（P-01・P-02）がその状態を示す。がけ条例の適用は b2-06。	P-01, P-02
埋設物・土壌汚染の手がかり b3-13	確認済	該当なし。敷地内の地表（駐輪場・ゴミ置場・建物周囲の犬走り・植栽帯）を撮影した（P-17）。ガラ・浄化槽跡・井戸・給油施設の痕跡・不自然な埋戻しはいずれも認められない。閉鎖事項証明書（E-11）で本地の登記を遡ったところ、地目は一貫して宅地で、工場・給油所・クリーニング店等の用途をうかがわせる記録はない。	E-11, P-17
建物・インフラ			
建物各面 b3-06	確認済	東面（P-05・道路側／エントランス・外階段）、南面（P-06・バルコニー側）、西面（P-07・隣地側）、北面（P-08・受水槽とゴミ置場）の4面を撮影。外壁は吹付タイル仕上げで、2022年9月の塗装（b2-52）以降の目立つ汚損・ひび割れは認められない。バルコニーは南面に各階4戸ずつ。建物の外形は建物図面（E-05）と一致する。	P-05, P-06, P-07, P-08

項目	区分	調査した事実	根拠番号
法令違反の疑いがある箇所 b3-14	確認済	該当なし。登記床面積（計 552.60㎡）と建物図面・各階平面図（E-05）、建築計画概要書（E-06）、現況（P-05〜P-08）を照合し、張り出し・増築部分・無確認の物置やカーポート・越境した庇や階段はいずれも認められなかった。バルコニーの形状・位置も図面と一致する。	E-05, E-06, P-05, P-06, P-07, P-08
ライフライン b3-07	確認済	量水器（40mm・敷地北東・親メーター）と各戸の子メーター（1階外部メーターボックス）、汚水桝から公共桝への接続、雨水桝、都市ガスのメーター（1階ガスメーターボックス・各戸）、電気の引込柱と引込盤を撮影した（P-09）。私設管・井戸・プロパンボンベは認められない。本管の位置・口径と供給の方式は b2-09。	P-09
室内 b3-08	確認済	空室の302号室のみ室内を撮影（P-10）。2DK・約42㎡。玄関・洋室2・DK・浴室・洗面・便所の各室と、給湯リモコン・分電盤を記録。前賃借人の退去後に原状回復（クロス張替え・ハウスクリーニング）が済んでおり、間取りは各階平面図（E-05）と一致する。入居中の11戸は賃借人の占有下にあるため立ち入っていない	E-05, P-10
付帯設備・別途費用設備 b3-15	確認済	各戸にガス給湯器（壁掛型）、エアコン（洋室1台）、換気扇、給湯リモコンが設置されている。302号室の給湯器の銘板（型式・製造年 2019年）を撮影した（P-16）。付帯設備表（E-21）に記載された設備はいずれも売買対象に含まれ、リース・残債のあるものはないとの記載。太陽光発電・蓄電池・エコキュート・浄化槽はいずれもない。撤去・移設を要する設備もない。共用設備は b3-17、リース機器は b3-19（宅配ボックス・防犯カメラはそちら）。	E-21, H-10, P-16
共用部 b3-09	確認済	エントランス（オートロックなし・郵便受け12戸分・宅配ボックス）、掲示板、ゴミ置場（敷地北側・扉付き）、駐輪場（敷地南側・屋根付き12台分）、外階段と各階共用廊下を撮影した（P-11）。掲示板には管理会社の連絡先と清掃日程の掲示があり、管理が現に行われている状態が写っている。避難経路上に私物の放置は認められない。一棟一括インターネットの契約掲示はない（b2-54）。	P-11
共用設備（受水槽・ポンプ・キュービクル・昇降機・消防設備） b3-17	確認済	受水槽（FRP製・有効容量 4.0㎥・銘板の製造年 2001年）とその銘板の接写、加圧給水ポンプ（製造年 2018年）、消火器（各階1本・ラベルの製造年 2021年・使用期限 2031年）、自動火災報知設備の受信機（1階エントランス脇・製造年 2001年）、電気の引込盤を1点ずつ撮影した（P-12）。高置水槽・キュービクル・昇降機・避難器具はいずれも設置されていない——無い設備については、引込盤まわりと階段室の引きの写真でその状態を残した。	P-12

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
屋上・外部の設置物 b3-18	確認済	屋上へ外階段から立ち入り、全景・アスファルト防水層・立上り・排水ドレン・パラペットを撮影した（P-13）。設置物はない――高置水槽・昇降機機械室・キュービクル・空調室外機（各戸のものは南面バルコニー設置）・太陽光発電・携帯電話基地局アンテナ・広告塔のいずれも存在しない（受水槽は地上設置）。防水層のふくれ・立上りの割れは認められない（2018年7月に全面改修・b2-52）。収入になる設置物がないことは b2-54 の記載と一致する。屋上の工作物がないことは b2-49 とも突き合わせた。	P-13
リース機器・設備の所有区分 b3-19	確認済	宅配ボックス（エントランス）と防犯カメラ（エントランス・ゴミ置場の2台）にリース会社の表示ラベルがあり、接写した（P-15）。管理会社への照会（2026-08-07）により、いずれも要野管理サービス株式会社を通じたリース契約で、リース期間は2028年3月まで、合計 月額6,600円（管理委託契約書 E-15 の別紙に記載）。オートロック・電子錠・機械式駐車場・自動販売機はいずれも設置されていない。承継するか解約するかは b2-53 と同じく未確定（契約の中身は b2-53・b2-54）。所有区分が分からない機器はない。	E-15, H-11, P-15
入居状況・空室 b3-16	確認済	郵便受け（12戸分）の表札・投函物の状況と、各戸の電気メーターの稼働を撮影した（P-14）。入居11戸・空室1戸（302号室）で、レントロール（2026年8月1日現在・E-13）の入居状況と一致する。空室の302号室は室内も撮影した（b3-08）。表札と賃貸借契約書（E-14）の名義に食い違う戸室はない。	E-13, P-14
周辺			
周辺環境 b3-10	確認済	敷地の四方から街並みを撮影した（P-18）。東：市道を挟んで戸建住宅。南：3階建の共同住宅。西：戸建住宅。北：月極駐車場。半径100m以内に嫌悪施設に当たる用途（風俗営業・葬祭場・産業廃棄物処理施設・高圧鉄塔等）は認められない。最寄りの生活利便施設（コンビニエンスストア 徒歩3分・小学校 徒歩8分）を記録した。	P-18

見本（実取引ではない）

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/5/` 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	東	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	西	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	—	敷地境界線まわり（越境物の無いことが写る引き・4面）	P-04_見本のため省略.png	越境

番号	撮影日	向き	被写体	ファイル名	対応項目
P-05	2026-08-05	西	建物 東面	P-05_見本のため省略.png	建物各面
P-06	2026-08-05	北	建物 南面	P-06_見本のため省略.png	建物各面
P-07	2026-08-05	東	建物 西面	P-07_見本のため省略.png	建物各面
P-08	2026-08-05	南	建物 北面	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・ガスメーター・引込柱）	P-09_見本のため省略.png	ライフライン
P-10	2026-08-05	—	空室（302号室）の室内・水回り	P-10_見本のため省略.png	室内
P-11	2026-08-05	—	共用部（エントランス・掲示板・ゴミ置場・駐輪場）	P-11_見本のため省略.png	共用部
P-12	2026-08-05	—	共用設備（受水槽の銘板・加圧給水ポンプ・消火器のラベル・引込盤）	P-12_見本のため省略.png	共用設備（受水槽・ポンプ・キュービクル・昇降機・消防設備）
P-13	2026-08-05	—	屋上（防水層・立上り・設置物の無い状態）	P-13_見本のため省略.png	屋上・外部の設置物
P-14	2026-08-05	—	各戸の入居／空室が分かる記録（郵便受け・電気メーター）	P-14_見本のため省略.png	入居状況・空室
P-15	2026-08-05	—	リース機器の表示ラベル（宅配ボックス・防犯カメラ）	P-15_見本のため省略.png	リース機器・設備の所有区分
P-16	2026-08-05	—	各戸の付帯設備の銘板（給湯器・型式・製造年）	P-16_見本のため省略.png	付帯設備・別途費用設備
P-17	2026-08-05	—	地表の状況（埋設物・土壌汚染の手がかり）	P-17_見本のため省略.png	埋設物・土壌汚染の手がかり
P-18	2026-08-05	—	周辺環境（四方の街並み）	P-18_見本のため省略.png	周辺環境

見本（実取引ではない）

B-4　役所調査の記録（H-xx）

見本（実取引ではない）

確かめた事項（52 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 **31 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
引渡し時の占有・第三者の占有 b2-40	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-05	E-13, E-14
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	該当なし	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-03, E-04
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-08
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-10
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	該当なし	都市整備部 都市計画課	2026-08-05	H-01 ／ E-08
高さの最高限度（絶対高さ） b2-27	該当なし	都市整備部 都市計画課	2026-08-05	H-01 ／ E-08
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	記録あり	都市整備部 建築指導課	2026-08-05	H-02 ／ E-06
北側斜線制限 b2-30	該当なし	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-08

確かめた事項	区分	当たった先	日付	記録（H-XX ／ E-XX）
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
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／都市整備部 建築指導課	2026-08-05	H-01, H-02
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	都市整備部 都市計画課／教育委員会 生涯学習課 文化財係	2026-08-06	H-01, 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-10
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
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-09
告知事項・物件状況（心理的瑕疵等） b2-13	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-05	E-21
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）	2026-08-05	E-12, E-13
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
契約不適合責任の履行措置 b2-19	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-12

見本（実取引ではない）

確かめた事項	区分	当たった先	日付	記録（H-XX ／ E-XX）
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
特殊建築物等定期調査（建築基準法12条1項） b2-41	記録あり	都市整備部 建築指導課	2026-08-05	H-02 ／ E-17
建築設備定期検査（建築基準法12条3項） b2-42	該当なし	都市整備部 建築指導課	2026-08-05	H-02
防火設備定期検査（建築基準法12条3項） b2-43	該当なし	都市整備部 建築指導課	2026-08-05	H-02 ／ E-05, E-06
昇降機等定期検査（建築基準法12条3項） b2-44	該当なし	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-04	E-05
消防用設備等点検・報告（消防法17条の3の3） b2-45	記録あり	消防本部 予防課	2026-08-06	H-08 ／ E-18
貯水槽水道の管理と法定検査（水道法） b2-46	記録あり	上下水道部 水道課	2026-08-06	H-04 ／ E-19
浄化槽の保守点検・清掃・法定検査（浄化槽法） b2-47	該当なし	上下水道部 下水道課	2026-08-06	H-05
自家用電気工作物の保安（電気事業法） b2-48	該当なし	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-05	E-05, E-06
増改築・用途変更の履歴と適法性 b2-49	該当なし 回答未了 1	都市整備部 建築指導課／要野管理サービス株式会社（管理会社）	2026-08-07	H-02, H-11 ／ 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／消防本部 予防課	2026-08-06	H-02, H-08

見本（実取引ではない）

確かめた事項	区分	当たった先	日付	記録（H-XX ／ E-XX）
修繕履歴と大規模修繕の予定 b2-52	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-05	E-20
管理委託契約の内容 b2-53	記録あり 回答未了 1	要野管理サービス株式会社（管理会社）	2026-08-07	H-11 ／ E-12, E-15
公共料金・共用部費用の負担区分 b2-54	記録あり 回答未了 1	要野管理サービス株式会社（管理会社）	2026-08-07	H-11 ／ E-15, E-16
賃料等の滞納履歴 b2-55	記録あり 回答未了 1	要野管理サービス株式会社（管理会社）	2026-08-07	H-11 ／ E-13, E-16
賃借人・テナントとの係争・退去予定 b2-56	記録あり 回答未了 1	要野管理サービス株式会社（管理会社）	2026-08-07	H-11 ／ E-14

当たった先（18 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）
管理会社	要野管理サービス株式会社（管理会社）	電話	2026-08-07	H-11
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　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　消防本部 予防課	来庁・窓口	2026-08-06	H-08
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	売主提示	売主提示	2026-08-05	E-13, E-14, E-15, E-16, E-17, E-18, E-19, E-20, E-21
資料	法務局（登記情報提供サービス）	オンライン請求	2026-08-04	E-01, E-02, E-03, E-04, E-05
資料	管轄法務局	来庁・窓口	2026-08-06	E-11
資料	要野市 Webマップ（都市計画情報）	web	2026-08-04	E-08
資料	要野市 Web（危機管理室）	web	2026-08-04	E-09
資料	要野市 建設部 道路課	来庁・窓口	2026-08-05	E-10
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

見本（実取引ではない）

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）。

H-01	**要野市　都市整備部 都市計画課**　2026-08-05　来庁・窓口　窓口担当者　確認済
対応項目	—
聞いたこと	要町二丁目5番12について、都市計画法および建築基準法上の地域地区の指定、形態制限（敷地面積の最低限度・外壁の後退距離・絶対高さ・日影規制）の定め、ならびに建築協定・土地区画整理事業・地区計画・宅地造成の規制の有無をうかがいたい。
回答（そのまま）	市街化区域内で、用途地域は第一種住居地域です。建ぺい率60%、容積率200%、準防火地域です。高度地区・特別用途地区・地区計画の指定はありません。敷地面積の最低限度と外壁の後退距離は定めていません。絶対高さの制限は低層住居専用地域と田園住居地域のみですので、この土地にはかかりません。日影規制は対象区域で、軒の高さ7m超または地階を除く階数3以上の建築物が対象、規制時間は5m超10m以内が4時間・10m超が2.5時間、測定水平面は平均地盤面から4mです。建築協定は締結されていません。土地区画整理事業の施行区域にも入っていません。宅地造成及び特定盛土等規制法の規制区域外で、造成宅地防災区域にも該当しません。農地・景観・緑化・騒音・河川についても、この土地にかかる制限は当課で把握している限りありません。容積率の不算入措置や開発許可の条件が残っているという記録もありません。
当てはめに必要な事実	用途地域＝第一種住居地域／建ぺい60%・容積200%／準防火地域。敷地面積の最低限度＝定めなし。外壁の後退距離＝定めなし。絶対高さ（建築基準法55条）＝対象用途地域外。日影規制（同56条の2）＝対象区域、対象建築物は軒高7m超または地階を除く階数3以上、規制時間4時間/2.5時間、測定面 平均地盤面＋4m。本件建物＝地上3階・軒高9.20m・最高高さ9.80m。建築協定＝締結なし。区画整理＝施行区域外。宅造規制区域外・造成宅地防災区域外。

見本・実務用ではない

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	要町二丁目5番12について、建築基準法上の道路種別と接道・再建築の可否、壁面線・斜線制限、がけ条例の適用、検査済証および建築確認台帳の記載、増改築・用途変更の申請履歴、行政指導の記録、ならびに建築基準法12条1項・3項の定期報告の対象の別をうかがいたい。
回答（そのまま）	前面の市道要町3号線は42条1項1号の道路です。認定幅員6.0mで、セットバックは不要です。接道は満たしており再建築は可能です。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25m、隣地斜線は立上り20m・勾配1.25です。北側斜線は低層住居専用地域・中高層住居専用地域・田園住居地域が対象ですので、この土地にはかかりません。がけ条例は高低差のある敷地が対象で、この土地は平坦ですので適用はありません。建築確認台帳に記載があり、検査済証も交付されています。増築・改修・用途変更の確認申請の記録はありません。指導・改善指示・勧告・命令を出した記録もありません。定期報告は、12条1項の特殊建築物等定期調査については共同住宅で地階を除く階数3以上かつ延べ面積200㎡超を指定していますので、この建物は対象です。周期は3年に1回です。12条3項の建築設備定期検査は、当市では共同住宅を指定していませんので対象外です。防火設備定期検査は随時閉鎖式の防火設備がある建物が対象で、この建物には該当する設備がありませんので対象外です。昇降機がないので昇降機等定期検査も対象外です。

当てはめに必要な事実	道路種別＝建築基準法42条1項1号・認定幅員6.0m・セットバック不要・再建築可。壁面線＝指定なし。道路斜線＝勾配1.25・適用距離25m。隣地斜線＝立上り20m・勾配1.25。北側斜線＝対象用途地域外。がけ条例＝適用なし（平坦地）。建築確認台帳＝記載あり／検査済証＝交付あり。増改築・用途変更の申請＝記録なし。行政指導・勧告・命令＝記録なし。12条1項＝要野市の指定基準「共同住宅・地階を除く階数3以上かつ延べ面積200㎡超」、本件は3階・552.60㎡＝対象、周期3年に1回。12条3項 建築設備＝共同住宅は指定外。同 防火設備＝該当設備なし。同 昇降機＝昇降機なし。

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	要町二丁目5番12の東側に接する市道要町3号線について、道路台帳上の認定幅員と市道認定の有無、敷地内の私道部分の有無、および境界明示の申請記録の有無をうかがいたい。
回答（そのまま）	市道要町3号線は認定済みの市道で、道路台帳上の幅員は6.0mです。台帳の写しはお出しできます。5番12の敷地内に市道の区域は入っていませんし、この土地に私道部分もありません。境界明示については、この土地からの申請の記録はありません。
当てはめに必要な事実	市道認定＝あり（市道要町3号線）。道路台帳の認定幅員＝6.0m（写し＝E-10）。敷地内の私道部分＝なし。私道負担＝なし。境界明示の申請記録＝なし。現況幅員＝6.0m（現地実測 P-01）。

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	要町二丁目5番12について、前面道路の配水管の口径と位置、敷地への引込口径、および有効容量4.0㎥の受水槽を用いる給水設備の水道法・市条例上の扱いをうかがいたい。
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。5番12への引込は40mmです。受水槽の有効容量が10㎥を超えると水道法の簡易専用水道になり、年1回の管理状況検査が要ります。4.0㎥でしたら簡易専用水道には当たりません。当市では10㎥以下のものを小規模貯水槽水道として要綱で扱っており、設置者に年1回の清掃と水質検査をお願いしています。検査機関への報告義務まではありません。
当てはめに必要な事実	配水管＝φ150（前面道路）。引込＝40mm。私設管＝なし。制度の分岐＝有効容量10㎥超が簡易専用水道（水道法・年1回の管理状況検査）／10㎥以下は要野市小規模貯水槽水道の管理に関する要綱（年1回の清掃・水質検査）。本件の受水槽の有効容量＝4.0㎥（銘板 P-12）＝小規模貯水槽水道に当たる。

見本（実取引ではない）

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	要町二丁目5番12について、公共下水道の供用開始の有無と合流・分流の別、受益者負担金の納付状況、および浄化槽の設置届の記録の有無をうかがいたい。
回答（そのまま）	供用開始済みの区域で、分流式です。汚水は公共下水へ、雨水は道路側溝への放流になります。受益者負担金はこの土地について納付済みです。浄化槽については、この土地からの設置届の記録はありません。

当てはめに必要な事実	公共下水道＝供用開始済・分流式。汚水＝公共下水へ接続。雨水＝道路側溝へ放流。受益者負担金＝納付済。浄化槽の設置届＝記録なし（現地でも浄化槽のマンホール・ブロワを認めず＝P-09）。

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	要町二丁目5番12について、周知の埋蔵文化財包蔵地の該当の有無と、文化財保護法93条の届出および試掘の要否をうかがいたい。
回答（そのまま）	5番12は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていません。包蔵地の範囲は要町の北側の一部だけで、二丁目5番台は外れています。包蔵地でなければ93条の届出も試掘も不要です。
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。試掘＝不要。包蔵地の範囲＝要町の北側の一部（本件所在地は範囲外）。

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	要町二丁目5番12について、洪水・雨水出水（内水）・高潮の各浸水想定と想定浸水深、ならびに土砂災害警戒区域・津波災害警戒区域の指定の有無をうかがいたい。
回答（そのまま）	洪水については、想定最大規模のハザードマップで0.5m未満の区域に入っています。マップは2024年3月版で、市のホームページで同じものが見られます。内水と高潮の浸水想定区域には入っていません。土砂災害警戒区域・特別警戒区域の指定はありません。津波災害警戒区域の指定もありません。
当てはめに必要な事実	洪水＝浸水想定区域内・想定浸水深0.5m未満（想定最大規模・要野市洪水ハザードマップ2024年3月版＝E-09）。雨水出水（内水）＝指定なし。高潮＝指定なし。土砂災害警戒区域・特別警戒区域＝指定なし。津波災害警戒区域＝指定なし。

見本（実取引ではない）

H-08	**要野市　消防本部 予防課**　2026-08-06　来庁・窓口　窓口担当者　確認済
対応項目	—
聞いたこと	要町二丁目5番12の共同住宅（鉄筋コンクリート造3階建・延べ面積552.60㎡・12戸）について、消防法上の防火対象物の用途区分、消防用設備等の点検および報告の周期、防火管理者の選任義務の有無、ならびに立入検査に基づく指導の記録の有無をうかがいたい。
回答（そのまま）	共同住宅だけの単一用途ですので、施行令別表第一の(5)項ロ、非特定防火対象物になります。点検は機器点検が6か月ごと、総合点検が1年ごとです。報告は非特定防火対象物ですので3年に1回です。店舗などとの複合用途になると1年に1回になります。防火管理者は、非特定防火対象物では収容人員50人以上で選任が必要です。共同住宅の収容人員は居住者の数で数えますので、12戸で24人ということであれば選任義務はなく、消防計画の届出も不要です。立入検査については、この建物に対して直近5年間で改善指示や警告を出した記録はありません。自動火災報知設備は延べ面積500㎡以上の共同住宅が設置対象ですので、この建物は対象です。

当てはめに必要な事実	用途区分＝消防法施行令別表第一(5)項ロ（非特定防火対象物・共同住宅の単一用途）。点検＝機器点検6か月ごと・総合点検1年ごと。報告＝3年に1回（複合用途なら1年に1回）。防火管理者＝非特定防火対象物は収容人員50人以上で選任義務。本件の収容人員＝24人（居住者数）。消防計画の届出＝不要。立入検査に基づく改善指示・警告＝直近5年間の記録なし。自動火災報知設備＝延べ面積500㎡以上の共同住宅が設置対象、本件552.60㎡＝対象。

H-11	**要野管理サービス株式会社（管理会社）** 2026-08-07 電話 ご担当者 要確認
対応項目	—
聞いたこと	本物件の管理について、管理委託契約の範囲・管理料・契約期間および中途解約の条件、共用部の公共料金の負担区分と名義、賃料等の滞納および督促の記録、賃借人との係争および退去の申し出の有無、リース機器の所有区分と契約条件、ならびに各戸の原状回復工事の内容をうかがいたい。
回答（そのまま）	集金代行でお受けしています。サブリースではありません。管理料は賃料等の5%（税別）で、契約は1年ごとの自動更新、直近の更新は2026年4月1日です。解約は3か月前に書面でご連絡いただく形になっています。契約書の写しはオーナー様経由でお渡ししています。共用部の電気と水道はオーナー様の名義で、オーナー様のご負担です。直近半年で電気が月8,000円くらい、水道が月3,000円くらいです。入居者様からは共益費を月3,000円いただいていて、その中から充てています。インターネットの一括契約はありません。自動販売機やアンテナの設置もありません。滞納は今のところありません。督促を出した記録もありません。係争はありません。ただ203号室の方から、年内に退去したいというお話が口頭でありました。まだ解約通知はいただいていませんので、時期は決まっていません。他のお部屋からは退去のお話は出ていません。宅配ボックスと防犯カメラは弊社経由のリースで、2028年3月まで、合わせて月6,600円です。契約書の別紙に書いてあります。原状回復はクロスの張替えとハウスクリーニングが中心で、間取りや開口部を変えたことはありません。所有権が移った後に管理を続けるかどうかは、まだオーナー様から伺っていません。
当てはめに必要な事実	管理委託＝集金代行（サブリースではない・賃貸人は売主のまま）。管理料＝賃料等の5%（税別）。契約期間＝1年・自動更新・直近更新2026年4月1日。中途解約＝3か月前の書面予告。契約書の写し＝E-15。共用部の電気・水道＝売主名義・オーナー負担（電気 約8,000円/月・水道 約3,000円/月）。共益費＝各戸 月額3,000円。一括インターネット・自動販売機・アンテナ＝なし。滞納＝なし・督促の記録なし。係争＝なし。退去の申し出＝203号室・口頭のみ・解約通知書は未受領・時期未確定。他10戸＝申し出なし。リース＝宅配ボックス・防犯カメラ（2028年3月まで・月6,600円・管理委託契約書の別紙）。原状回復＝クロス張替え・ハウスクリーニングのみ、間取り・開口部の変更なし。引渡し後の管理の継続＝未定。

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	—

見本（実際のものではない）

聞いたこと	本件（要邸レジデンス）について、売買契約書ドラフトの取引条件、売主が宅地建物取引業者に当たるか否か、過去1年以内の建物状況調査の実施の有無とあっせんの希望、契約不適合責任の履行に関する措置の方針、および貴社が加入する保証協会・供託所の情報をご教示ください。
回答（そのまま）	売買契約書のドラフトを添付します。取引条件はドラフトのとおりです。売主は個人の方で、宅地建物取引業者ではありません。建物状況調査は実施しておらず、現時点であっせんのご希望もいただいていません。契約不適合責任の履行に関する措置については、保険を付けるかどうかを含めて社内で検討中で、まだ決まっていません。決まり次第ご連絡します。保証協会と供託所の情報は、担当者が不在のため確認して追ってお送りします。
当てはめに必要な事実	売買契約書ドラフト＝受領（E-12）。売主＝個人・宅地建物取引業者ではない（→宅建業法41条・41条の2 の適用なし＝b2-17）。媒介業者が受領する支払金・預り金＝なし（b2-36）。建物状況調査＝過去1年以内の実施なし・あっせんの希望なし（b2-10）。契約不適合責任の履行措置＝方針未定・回答保留（b2-19）。保証協会・供託所＝未受領・回答保留（b2-21）。

H-10	**売主** 2026-08-05 現地・立会い 売主 確認済
対応項目	—
聞いたこと	本物件について、告知すべき事項の有無、現在の占有の状況、付帯設備の状況、修繕の履歴、法定点検の記録の所在、耐震診断および石綿使用調査の実施記録の有無、抵当権の抹消の段取り、ならびに越境に関する覚書の有無をうかがいたい。
回答（そのまま）	物件状況報告書と付帯設備表をお渡しします。火災・浸水・雨漏り・シロアリ・傾き・給排水管の故障はいずれもありません。入居者の方が亡くなられたといった事案もありません。近隣に気になる施設があるとは認識していません。占有は入居者の方だけで、私は住んでいません。302号室は空いていて、鍵は管理会社が持っています。設備は付帯設備表のとおりで、リースのものはありません。修繕は屋上防水を2018年7月に、外壁塗装を2022年9月にやりました。履歴表と工事の契約書の写しをお渡しします。給排水管の更新はしていません。長期修繕計画は作っていませんし、次の見積も取っていません。定期調査の報告書と消防の点検報告、貯水槽の清掃記録は管理会社経由で受け取っているので、写しをお渡しします。建築設備の検査は求められたことがありません。昇降機はありませんし、キュービクルもありません。浄化槽は建てたときから公共下水につないでいるので設置したことがありません。耐震診断も石綿の調査もやったことがありません。行政から通知書をもらったこともありません。抵当権は残債がありますので、決済のときに抹消します。越境の覚書はありません。
当てはめに必要な事実	物件状況報告書・付帯設備表＝受領（E-21）。告知事項＝申告なし。占有＝賃借人のみ・売主の自己使用なし・302号室は空室（鍵は管理会社保管）。付帯設備＝付帯設備表のとおり・リース品なし。修繕履歴＝屋上防水2018年7月・外壁塗装2022年9月（E-20）／給排水管の更新なし／長期修繕計画なし。定期調査報告書（E-17）・消防点検報告（E-18）・貯水槽の記録（E-19）＝写しを受領。建築設備定期検査＝報告を求められたことなし。昇降機・キュービクル・浄化槽＝いずれもなし。耐震診断・石綿使用調査＝実施記録なし。行政からの通知書＝なし。抵当権＝残債あり・決済時抹消予定。越境の覚書＝なし。

見本（実際とは異なります）

B-5　登記・法務局関係（E-xx）

見本（実取引ではない）

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	取得済（E-01・2026-08-03・オンライン請求・600円）。見本県要野市要町二丁目5番12／地目 宅地／地積 342.55㎡。甲区・乙区の内容は b2-02。	E-01
登記事項証明（建物） b5-02	確認済	取得済（E-02・2026-08-03・オンライン請求・600円）。家屋番号 5番12／鉄筋コンクリート造陸屋根3階建・共同住宅／床面積 1階 184.20㎡・2階 184.20㎡・3階 184.20㎡／原因及びその日付 平成13年3月2日新築。附属建物の登記はない。	E-02
公図 b5-03	確認済	取得済（E-03・2026-08-03・オンライン請求・450円）。地図（不動産登記法14条1項）の写し。5番12の形状は南北に長い長方形で、東側で市道要町3号線に接する。隣接地番は 5番11（北）・5番13（南）・5番8（西）。	E-03
地積測量図・建物図面 b5-04	確認済	地積測量図：取得済（E-04・2026-08-03・450円）。1998年の分筆時のもので、求積 342.55㎡。／建物図面・各階平面図：取得済（E-05・2026-08-03・450円）。各階の形状・床面積は登記事項証明書（E-02）と一致し、現況とも一致する（b3-14）。	E-04, E-05
建築計画概要書（写） b5-08	確認済	取得済（E-06・2026-08-05・要野市 都市整備部 建築指導課の窓口・250円×1通）。建築主・設計者・工事施工者、確認済証の交付年月日・番号、検査済証の交付年月日・番号、用途（共同住宅）、構造（鉄筋コンクリート造）、階数（地上3階）、延べ面積（552.60㎡）、最高高さ（9.80m）、敷地面積（342.55㎡）を確認した。隣地・周辺の概要書は本件では取得していない——道路種別と幅員は道路台帳図（E-10）で足りたため。	E-06
固定資産評価証明書 b5-09	確認済	取得済（E-07・2026-08-05・要野市 総務部 税務課の窓口・300円）。2026年度・土地建物 各1件。固定資産税・都市計画税の日割り精算の基礎になる（b2-14）。評価額そのものは納品物に転記しない——依頼元と売主の合意事項であり、原案の役割を超えるため。	E-07
隣地の登記事項 b5-05	確認済	該当なし（取得せず）。越境物が確認できず（b2-03・b3-04）、越境の相手方を特定する必要が生じなかったため、隣接地（5番11・5番13・5番8）の登記事項証明書は取得していない。公図（E-03）で隣接地番を確認し、境界線まわりの現況（P-04）で越境がないことを記録した。	E-03, P-04
閉鎖登記簿・旧土地台帳 b5-06	確認済	取得済（E-11・2026-08-05・管轄法務局の窓口・600円）。閉鎖事項証明書（土地）により、本地は1998年に 5番1 から分筆されたもので、それ以前を含め地目は一貫して宅地。工場・給油所等の用途をうかがわせる記録はない（b3-13）。	E-11

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
レントロール b5-11	確認済	受領済（E-13・2026-08-05・売主提示・2026年8月1日現在）。全12戸について 戸室番号・間取り（2DK 約42㎡）・賃料・共益費（各戸 月額3,000円）・敷金（賃料1か月）・契約期間（普通借家・2年）・契約開始日・入居/空室の別が記載されている。入居11戸・空室1戸（302号室）。月額賃料合計 693,000円（共益費を除く。満室想定 756,000円）。賃借人の氏名・勤務先等の個人が特定できる情報は納品物に転記しない。入金の実績は b2-55、現地での入居状況の確認は b3-16。	E-13
賃貸借・維持管理関係資料 b5-12	確認済	受領済（いずれも売主提示・2026-08-05）。／賃貸借関係：賃貸借契約書一式11戸分（E-14。全戸が普通借家・2年更新で定期借家はない。敷金は賃料1か月、原状回復は国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に準拠する旨の特約）／管理委託契約書の写し（E-15）／賃料等入金明細 2026年2月〜7月（E-16）。／維持管理関係：特殊建築物等定期調査報告書 副本の写し 2025年10月（E-17）／消防用設備等点検結果報告書の写し 2024年6月（E-18）／貯水槽の清掃記録・水質検査結果の写し 2026年5月（E-19）／修繕履歴表・工事請負契約書の写し（E-20）／物件状況報告書・付帯設備表（E-21）。／未受領：検査済証の写し（b2-10）、長期修繕計画（b2-52・作成なし）、203号室の解約通知書（b2-56）。	E-14, E-15, E-16, E-17, E-18, E-19, E-20, E-21

見本（実取引ではない）

B-6　取得書類一覧（E-xx の親台帳）

見本（実取引ではない）

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	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-09	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-10	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-11	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
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	レントロール（2026年8月1日現在）	売主提示	売主提示	2026-08-05	0	1	0	レントロール
E-14	賃貸借契約書一式（11戸）	売主提示	売主提示	2026-08-05	0	1	0	賃貸借・維持管理関係資料
E-15	管理委託契約書（写）	売主提示	売主提示	2026-08-05	0	1	0	—
E-16	賃料等入金明細（2026年2月〜7月）	売主提示	売主提示	2026-08-05	0	1	0	—
						実費合計	4000	

見本（実取引ではない）

番号	書類名	取得先	経路	取得日	単価	通数	金額	対応項目
E-17	特殊建築物等定期調査報告書（副本・2025年10月）	売主提示	売主提示	2026-08-05	0	1	0	—
E-18	消防用設備等点検結果報告書（写・2024年6月）	売主提示	売主提示	2026-08-05	0	1	0	—
E-19	貯水槽の清掃記録・水質検査結果（写・2026年5月）	売主提示	売主提示	2026-08-05	0	1	0	—
E-20	修繕履歴表・工事請負契約書（写）	売主提示	売主提示	2026-08-05	0	1	0	—
E-21	物件状況報告書・付帯設備表	売主提示	売主提示	2026-08-05	0	1	0	—
						実費合計	**4000**	

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。

見本（実取引ではない）

B-7　未確認事項と次の手段

見本（実取引ではない）

ブロック	項目	区分	現時点の情報・理由	次に取るべき手段	誰が動くか
B–2	供託所等に関する説明	要確認	現時点の情報：依頼元が宅地建物取引業保証協会の社員であるか営業保証金を供託しているかの別、および加入する保証協会の名称・住所・事務所の所在地／供託所の名称・所在地が未受領（2026-08-04 の照会に対し回答保留）。	依頼元へ照会する。	依頼元
B–2	契約不適合責任の履行措置	要確認	現時点の情報：契約不適合責任の履行に関し、保証保険契約の締結・保証金の供託その他の措置を講じるか否かの方針が依頼元で未定（2026-08-04・メール回答）。売買契約書ドラフト（E-12）にも記載がない。講じない場合もその旨が説明の対象となるため、いずれかが確定するまで確認済にしない。特約の中身（責任期間・対象事由・救済手段）は b2-38。	依頼元へ照会し、講じる／講じないを売買契約書ドラフトに明記してもらう。	依頼元
B–2	管理委託契約の内容	要確認	現時点の情報：委託先＝要野管理サービス株式会社。委託の範囲＝集金代行（賃料等の収納・送金、入退去の立会い、共用部の清掃手配、苦情の一次対応）。サブリース（転貸借）ではなく、賃貸人は売主のまま――賃料の改定条項の論点は生じない。管理料＝月額賃料等の5%（消費税別）。契約期間＝1年・自動更新、直近の更新日 2026年4月1日。中途解約は3か月前の書面による予告を要する旨の記載。（管理委託契約書の写し E-15・管理会社への照会 2026-08-07）／未確定：引渡し後に買主が本契約を承継するのか、売主が解除するのかが決まっていない。売買契約書ドラフト（E-12）にも記載がない。	承継するか解除するかを売買契約書ドラフトに明記してもらう。解除する場合は3か月前予告の起算日を管理委託契約書で確認する。	依頼元・売主
B–2	賃借人・テナントとの係争・退去予定	要確認	現時点の情報／係争：明渡し・賃料減額・原状回復・騒音・漏水のいずれについても、訴訟・調停・内容証明のやり取りは「ない」との回答（売主 2026-08-05／管理会社 2026-08-07）。賃貸借契約書一式（E-14・11戸分）にも覚書・合意書の添付はない。／退去予定：203号室の賃借人から「年内に退去したい」との申し出が口頭であったと管理会社が申告（2026-08-07）。解約通知書その他の書面は受領しておらず、時期も確定していない。他の10戸については退去の申し出はないとの回答。	203号室の解約通知書の写しの提出を求める。書面が出ない場合は「申告のみ・書面の確認なし」と限界を明記したうえで確認済に切り替えるか、要確認のまま残すかを依頼元と決める。	依頼元経由・売主／管理会社

見本（実取引ではない）

B-8　出典索引

見本（実取引ではない）

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	E-13, E-14, H-10, P-14	レントロール（2026年8月1日現在） / 賃貸借契約書一式（11戸） / 売主 / 各戸の入居／空室が分かる記録（郵便受け・電気メーター）
B-2	登記された権利（甲区・乙区）	E-01, E-02, H-10	登記事項証明書（土地） / 登記事項証明書（建物） / 売主
B-2	境界・越境	E-03, E-04, P-03, P-04	公図 / 地積測量図 / 境界標（4点の接写と引き） / 敷地境界線まわり（越境物の無いことが写る引き・4面）
B-2	都市計画法・用途地域等	E-08, H-01	都市計画情報の出力 / 都市整備部 都市計画課
B-2	建築基準法（接道・再建築）	E-10, H-02, H-03, P-01, P-02	道路台帳図の写し / 都市整備部 建築指導課 / 建設部 道路課 / 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	E-08, H-01	都市計画情報の出力 / 都市整備部 都市計画課
B-2	高さの最高限度（絶対高さ）	E-08, H-01	都市計画情報の出力 / 都市整備部 都市計画課
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	E-06, H-02	建築計画概要書（写） / 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	E-08, H-01	都市計画情報の出力 / 都市整備部 都市計画課
B-2	建築協定	H-01	都市整備部 都市計画課

見本（実取引ではない）

ブロック	項目	根拠番号	出典
B-2	地方公共団体の条例等による制限	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	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
B-2	がけ条例・宅地造成	H-01, H-02, P-01, P-02	都市整備部 都市計画課 / 都市整備部 建築指導課 / 前面道路（幅員をメジャーと共に） / 接道・間口の全景
B-2	埋蔵文化財・その他法令	H-01, H-06	都市整備部 都市計画課 / 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-10, 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, P-12	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・汚水桝・ガスメーター・引込柱） / 共用設備（受水槽の銘板・加圧給水ポンプ・消火器のラベル・引込盤）
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-10	登記事項証明書（建物） / 建築計画概要書（写） / 売主
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-09, 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）	E-21, H-10	物件状況報告書・付帯設備表 / 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, E-13	売買契約書ドラフト / レントロール（2026年8月1日現在）
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	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	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

見本（実取引ではない）

ブロック	項目	根拠番号	出典
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	特殊建築物等定期調査（建築基準法12条1項）	E-17, H-02	特殊建築物等定期調査報告書（副本・2025年10月） / 都市整備部 建築指導課
B-2	建築設備定期検査（建築基準法12条3項）	H-02, H-10	都市整備部 建築指導課 / 売主
B-2	防火設備定期検査（建築基準法12条3項）	E-05, E-06, H-02, P-11	建物図面・各階平面図 / 建築計画概要書（写） / 都市整備部 建築指導課 / 共用部（エントランス・掲示板・ゴミ置場・駐輪場）
B-2	昇降機等定期検査（建築基準法12条3項）	E-05, H-10, P-11	建物図面・各階平面図 / 売主 / 共用部（エントランス・掲示板・ゴミ置場・駐輪場）
B-2	消防用設備等点検・報告（消防法17条の3の3）	E-18, H-08, P-12	消防用設備等点検結果報告書（写・2024年6月） / 消防本部 予防課 / 共用設備（受水槽の銘板・加圧給水ポンプ・消火器のラベル・引込盤）
B-2	貯水槽水道の管理と法定検査（水道法）	E-19, H-04, P-12	貯水槽の清掃記録・水質検査結果（写・2026年5月） / 上下水道部 水道課 / 共用設備（受水槽の銘板・加圧給水ポンプ・消火器のラベル・引込盤）
B-2	浄化槽の保守点検・清掃・法定検査（浄化槽法）	H-05, H-10, P-09	上下水道部 下水道課 / 売主 / ライフライン（量水器・汚水桝・ガスメーター・引込柱）
B-2	自家用電気工作物の保安（電気事業法）	E-05, E-06, H-10, P-12	建物図面・各階平面図 / 建築計画概要書（写） / 売主 / 共用設備（受水槽の銘板・加圧給水ポンプ・消火器のラベル・引込盤）
B-2	増改築・用途変更の履歴と適法性	E-02, E-06, H-02, H-10, H-11, P-05, P-06, P-07, P-08, P-13	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 / 売主 / 要野管理サービス株式会社（管理会社） / 建物 東面 / 建物 南面 / 建物 西面 / 建物 北面 / 屋上（防水層・立上り・設置物の無い状態）
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
B-2	行政からの勧告・是正指導・命令の有無	H-02, H-08, H-10	都市整備部 建築指導課 / 消防本部 予防課 / 売主

見本（実取引ではない）

ブロック	項目	根拠番号	出典
B-2	修繕履歴と大規模修繕の予定	E-20, H-10, P-05, P-06, P-07, P-08, P-13	修繕履歴表・工事請負契約書（写） / 売主 / 建物 東面 / 建物 南面 / 建物 西面 / 建物 北面 / 屋上（防水層・立上り・設置物の無い状態）
B-2	管理委託契約の内容	E-12, E-15, H-11	売買契約書ドラフト / 管理委託契約書（写） / 要野管理サービス株式会社（管理会社）
B-2	公共料金・共用部費用の負担区分	E-15, E-16, H-11, P-11, P-13	管理委託契約書（写） / 賃料等入金明細（2026年2月〜7月） / 要野管理サービス株式会社（管理会社） / 共用部（エントランス・掲示板・ゴミ置場・駐輪場） / 屋上（防水層・立上り・設置物の無い状態）
B-2	賃料等の滞納履歴	E-13, E-16, H-11	レントロール（2026年8月1日現在） / 賃料等入金明細（2026年2月〜7月） / 要野管理サービス株式会社（管理会社）
B-2	賃借人・テナントとの係争・退去予定	E-14, H-10, H-11	賃貸借契約書一式（11戸） / 売主 / 要野管理サービス株式会社（管理会社）
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	敷地境界線まわり（越境物の無いことが写る引き・4面）
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-17, E-11	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 東面 / 建物 南面 / 建物 西面 / 建物 北面
B-3	法令違反の疑いがある箇所	E-05, E-06, P-05, P-06, P-07, P-08	建物図面・各階平面図 / 建築計画概要書（写） / 建物 東面 / 建物 南面 / 建物 西面 / 建物 北面
B-3	ライフライン	P-09	ライフライン（量水器・汚水桝・ガスメーター・引込柱）

見本（実取引ではない）

ブロック	項目	根拠番号	出典
B-3	室内	P-10, E-05	空室（302号室）の室内・水回り / 建物図面・各階平面図
B-3	付帯設備・別途費用設備	P-16, E-21, H-10	各戸の付帯設備の銘板（給湯器・型式・製造年） / 物件状況報告書・付帯設備表 / 売主
B-3	共用部	P-11	共用部（エントランス・掲示板・ゴミ置場・駐輪場）
B-3	共用設備（受水槽・ポンプ・キュービクル・昇降機・消防設備）	P-12	共用設備（受水槽の銘板・加圧給水ポンプ・消火器のラベル・引込盤）
B-3	屋上・外部の設置物	P-13	屋上（防水層・立上り・設置物の無い状態）
B-3	リース機器・設備の所有区分	P-15, E-15, H-11	リース機器の表示ラベル（宅配ボックス・防犯カメラ） / 管理委託契約書（写） / 要野管理サービス株式会社（管理会社）
B-3	入居状況・空室	P-14, E-13	各戸の入居／空室が分かる記録（郵便受け・電気メーター） / レントロール（2026年8月1日現在）
B-3	周辺環境	P-18	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-03, P-04	公図 / 敷地境界線まわり（越境物の無いことが写る引き・4面）
B-5	閉鎖登記簿・旧土地台帳	E-11	閉鎖事項証明書（土地）
B-5	レントロール	E-13	レントロール（2026年8月1日現在）

見本（実取引ではない）

ブロック	項目	根拠番号	出典
B-5	賃貸借・維持管理関係資料	E-14, E-15, E-16, E-17, E-18, E-19, E-20, E-21	賃貸借契約書一式（11戸） / 管理委託契約書（写） / 賃料等入金明細（2026年2月〜7月） / 特殊建築物等定期調査報告書（副本・2025年10月） / 消防用設備等点検結果報告書（写・2024年6月） / 貯水槽の清掃記録・水質検査結果（写・2026年5月） / 修繕履歴表・工事請負契約書（写） / 物件状況報告書・付帯設備表

見本（実取引ではない）