B-1　表紙・調査サマリ

見本（実取引ではない）

区分所有　—— 要 -KANAME- ／ 調査＋証跡一式

案件識別

案件番号	K-202608-06
依頼元	見本商事株式会社
調査日	2026-08-19
作成日	2026-08-23

対象物件の表示

物件表示	要邸コート 305号室（見本）
所在（地番）	見本県要野市要町三丁目8番1
住居表示	見本県要野市要町3-8-1 要邸コート 305号室
種別	区分所有

調査範囲

現地調査	写真 19 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	**80** 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 84 行のうち **84** 行に回答済み

確認できなかったこと（4件）。① 駐車場の使用契約書の写しを受領できていません（b2-59）。管理規約と駐車場使用細則により、専有部分を譲渡したときは駐車場の使用権は承継されず、区画を返還して新規に申し込む扱いであることは確認できましたが、対象住戸の使用契約の内容（使用料・更新時期・返還の手続）は管理会社の口頭回答にとどまります。あわせて、引渡し予定日時点の空き区画の有無は現時点では確定できません（2026年8月20日現在、空きなし・待機3件）。②

長期修繕計画書の本体を受領できていません（b2-23）。2023年3月に見直された旨と、第2回大規模修繕を2028年度に予定している旨は重要事項調査報告書で確認できましたが、一時金の徴収の定めの有無が計画書本体でなければ確かめられません。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84行のうち80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 3,400円）、写真は19点です。

区分所有として重点を置いた点。敷地利用権は所有権の敷地権として登記され、専有部分と分離して処分できません（敷地権の割合 246312分の6842）。管理費は月額13,600円、修繕積立金は月額10,300円、インターネット使用料は月額1,100円で、対象住戸の滞納はありません（2026年7月分まで納入済）。前所有者の滞納は買主が承継するため、管理組合全体の滞納状況もあわせて確かめ、2026年6月末現在で2戸・合計86,000円である旨を記載しました（どの住戸かは記載していません）。修繕積立金の残高は78,420,000円（2026年3月期決算）、第1回大規模修繕は2018年10月に完了しています。法定点検は、特殊建築物等定期調査が対象（3年周期・直近2025年5月・指摘なし）、昇降機等定期検査が対象（1年周期・直近2026年2月・指摘なし）、建築設備定期検査と防火設備定期検査はいずれも対象外です。消防用設備等の点検報告は3年に1回（直近2025年9月）、収容人員72人のため防火管理者の選任義務があり、選任・消防計画とも届出済みです。受水槽は2021年6月に撤去され直結増圧給水に変更されており、浄化槽・キュービクルはいずれも設置されていません。これらの実施主体はすべて管理組合で、買主が単独で行う事項ではありません。

確かめた資料の範囲。管理規約は要約ではなく本体・使用細則・別表の原本一式で確認しました。総会議事録は2024年度・2025年度の2期分のみを受領しており、それ以前の期に決議された事項は本書に反映されていません（b2-64）。

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	一棟の建物：見本県要野市要町三丁目8番1 所在／要邸コート／鉄筋コンクリート造陸屋根7階建・共同住宅／延べ面積 3,180.60㎡／平成16年3月10日新築／総戸数36戸。専有部分：家屋番号 要町三丁目8番1の305／建物の番号 305／鉄筋コンクリート造1階建・居宅／床面積 68.42㎡（登記・内法）。敷地権：所有権／地積 1,180.42㎡（宅地）／敷地権の割合 246312分の6842。住居表示は 見本県要野市要町3-8-1 要邸コート305号室 で、地番と住居表示は一致しない（登記は地番と家屋番号で引く）。分譲時パンフレット（E-16）の専有面積は 壁芯 71.20㎡ で、登記の内法面積と 2.78㎡ の差がある。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, E-16
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。専有部分・敷地権とも単独所有で、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。敷地権として登記されているため、土地について別個の共有持分の登記名義人は存在しない（b2-22）。	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売主。売主が家族とともに居住しており、賃借人・使用借人・前所有者・残置物の所有者による占有はいずれもない（2026-08-18 現地・P-10）。売買契約書ドラフトに、引渡し時までに売主が明け渡す旨の定めがある（E-12 第◯条）。バルコニー・玄関ポーチは専用使用部分で、第三者の物品の置き放しは認められない（P-11）。	E-12, H-10, P-10, P-11
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：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）。敷地権付き区分建物のため、抵当権は専有部分と敷地権に一体として及ぶ。売主は残債があり決済時に抹消する予定と回答（2026-08-18）。賃借権・地上権の登記はない。土地の登記記録には「敷地権である旨の登記」がされており、土地のみを目的とする新たな権利の登記はない（E-01）。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

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
境界・越境 b2-03	確認済	該当なし（越境物は確認できず）。一棟の建物の敷地について、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・樹木・配管・庇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「管理組合が保管しているものはない」との管理会社回答（2026-08-20）および売主回答（2026-08-18）。なお敷地の境界に関する事項は一棟の建物の敷地全体に係るもので、専有部分の売買では管理組合が当事者になる	E-03, E-04, H-10, H-11, P-03, P-04
Ⅱ-1. 都市計画・敷地の前提			
都市計画法・用途地域等 b2-04	確認済	市街化区域。用途地域 第二種住居地域／建ぺい率 60%／容積率 300%／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 2026-08-18／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	一棟の建物の敷地は南側で 市道要町5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 8.0m、現況幅員 8.0m（現地実測・P-01）。間口 22.4m 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 2026-08-18）。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 2026-08-18）。地区計画による壁面の位置の制限も定められていない（同 都市計画課・同日）。	H-01, 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 2026-08-18）。	H-01
外壁の後退距離 b2-26	確認済	該当なし（定めなし）。外壁の後退距離の限度（建築基準法54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、本件の第二種住居地域はいずれにも当たらない。地区計画による定めもない（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

見本（実取引不可）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
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、本件の第二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 2026-08-18）。なお建築計画概要書上の最高高さは 21.80m・軒高 20.60m（E-06）。	E-08, H-01
道路斜線制限 b2-28	確認済	適用あり。第二種住居地域につき勾配 1.25、適用距離 25m（容積率300%）。前面道路の幅員は 8.0m（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 2026-08-18）。	H-02
隣地斜線制限 b2-29	確認済	適用あり。第二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 21.80m（E-06）。（同課・同日）	E-06, H-02
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、本件の第二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＝第二種住居地域／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7階建（軒高 20.60m）で対象建築物に当たる。（要野市 都市整備部 都市計画課 2026-08-18・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 2026-08-18）。	H-01
地方公共団体の条例等による制限 b2-33	確認済	対象建築物に当たる。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」があり、対象は高さ10mを超える建築物で、本件（最高高さ 21.80m）は対象建築物に当たるとの回答。建築計画概要書に、新築時（平成15年）に標識の設置および近隣説明が行われた旨の記載がある（E-06）。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 2026-08-18）。	E-06, 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 2026-08-18）。仮換地の指定・建築行為の制限もない。	H-01

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
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 2026-08-18）。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 2026-08-18）。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含まれず、文化財保護法93条の届出および試掘はいずれも不要との回答（要野市教育委員会 生涯学習課 文化財係 2026-08-19）。あわせて農地法・景観法・緑化・騒音・河川および水路に係る制限について当たり、いずれも本件敷地にかかる制限はないとの回答を得た（同 都市計画課 2026-08-18）。	H-01, 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（私道負担なし）。一棟の建物の敷地は南側で市道要町5号線（認定済みの市道）にのみ接しており、敷地内に道路の区域は入っていないとの回答（要野市 建設部 道路課 2026-08-18・道路台帳図の写し E-10）。公図（E-03）上も、敷地と道路の間に私人所有の通路・水路・里道の介在はない。したがって通行・掘削の承諾書、私道の管理負担金、地役権等の通行権原はいずれも問題にならない。なお敷地は区分所有者の共有（敷地権）であり、敷地内の通路・駐車場の通行は管理規約と使用細則による（b2-58・b2-59）。	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	上水：前面道路に口径150mmの配水管。一棟の建物は直結増圧給水方式で、受水槽は設置されていない（2021年6月に受水槽方式から切替え・撤去済み。要野市 上下水道部 水道課に給水装置の変更届の記録あり 2026-08-19／増圧給水ポンプユニットを現地で確認 P-09）。専有部分への引込口径は13mm。私設管はない。排水：公共下水道は供用開始済・分流式で、汚水は公共下水へ、雨水は道路側溝へ放流。受益者負担金は納付済（同 下水道課 2026-08-19）。浄化槽はない（b2-47）。ガス：都市ガス引込済。電気：低圧受電（キュービクルなし・P-09）。インターネット：管理組合が一括契約している（各戸の使用料 月額1,100円・管理費とあわせて引落し）。契約期間・解約・負担区分の定めは管理規約および重要事項調査報告書による（b2-61・E-13・E-14）。	E-14, H-04, H-05, P-09
Ⅴ. 建物の状況・環境・告知			

見本（要確認）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
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。依頼元へ照会し、実施の記録がなく、あっせんの希望も現時点で受けていないとの回答（2026-08-17・メール）。実施の義務がある事項ではなく、有無の説明が義務。設計図書・確認済証・検査済証の保存状況は、専有部分については売主が分譲時パンフレット（E-16）と引渡図書を保管、一棟の建物については管理組合が保管しているとの回答（管理会社 2026-08-20）。	H-09
耐震・石綿（アスベスト） b2-11	確認済	新耐震基準による建物。平成16年3月10日新築（E-02）で、建築確認は昭和56年6月1日以降に受けている（建築計画概要書 E-06）。耐震診断の実施記録はない——新耐震基準の建物であるため管理組合として診断を行っておらず、耐震改修の計画もないとの回答（管理会社 2026-08-20・重要事項調査報告書 E-14 の該当欄も「無」）。石綿（アスベスト）使用調査の実施記録もない（同）。売主も専有部分について診断・調査のいずれも行っていないとの回答（2026-08-18）。	E-02, E-06, E-14, H-10, H-11
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）。本件は平成16年3月10日新築の建物の売買であり（E-02）、品確法にいう新築住宅（建設工事完了から1年以内かつ未入居）に当たらないため、住宅性能評価書の交付の有無は説明の対象とならない。分譲時の設計住宅性能評価書・建設住宅性能評価書についても、売主・管理組合とも保管しているものはないとの回答（2026-08-18・2026-08-20）。契約不適合責任の履行に関する措置は b2-19。	E-02, E-16, H-10, H-11
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（2024年3月版・想定最大規模）において、本件所在地は浸水想定区域内・想定浸水深0.5m未満の区域にある（要野市 危機管理室 2026-08-19／同マップ所在地ページ E-09＝URL・閲覧日を記録）。雨水出水（内水）・高潮の浸水想定区域には含まれない。土砂災害警戒区域・特別警戒区域および津波災害警戒区域の指定はいずれもない（同室・同日）。本件専有部分は3階に所在する（E-02）	E-09, H-07
告知事項・物件状況（心理的瑕疵等） b2-13	確認済	該当なし（申告された告知事項なし）。売主から物件状況報告書・付帯設備表の提出を受けた（E-20）。専有部分について、火災・浸水・雨漏り・給排水管の故障・シロアリの害・建物の傾きのいずれも「無」との記載および同旨の口頭回答（2026-08-18）。人の死に関する事案についても「無」との記載（国土交通省ガイドラインにいう告知の対象となる事案の有無として確認）。近隣の嫌悪施設について、売主は認識していないとの回答で、現地でも視認できる範囲に該当するものは確認できなかった（P-19）。一棟の建物における事故・災害の履歴は b2-64（管理組合が把握する範囲）。	E-20, H-10, P-19
VI. 取引条件（金銭・契約）			

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
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 34,800,000円（専有部分と敷地権を一括。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 1,500,000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管理費・修繕積立金・インターネット使用料の日割り精算金（月額の合計 25,000円を基礎とする）。いずれも引渡日を基準日とする定め。駐車場使用料の精算は、使用権が承継されないため定めがない（b2-59）。仲介手数料は本書面の授受の対象外。（E-12 第◯条）各費目の月額は b2-23・b2-61。	E-12, E-14
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11月30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（敷地権も所有権）の売買であり、地主の承諾を要する借地権付建物ではない。また管理規約に、専有部分の譲渡について管理組合の承諾を要する旨の定めはない（E-13）。（E-12 第◯条〜第◯条）	E-12, E-13
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%＝6,960,000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
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 2026-08-17）、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 2026-08-17）	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 28,000,000円／融資承認予定日 2026年11月14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11月21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

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
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（2026-08-17・メール回答）。売買契約書ドラフト（E-12）にも記載がない。	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
契約不適合による修補請求 b2-38	確認済	特約あり。売買契約書ドラフトの定めは次のとおり（条項のまま転記）。①責任期間：引渡しの日から3か月以内に買主が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・給排水管（専有部分に属するもの）の故障・建物構造上主要な部位の腐食の4つに限定。③救済手段：買主は修補の請求または修補に代わる損害賠償の請求ができ、契約をした目的を達することができないときに限り解除ができる（代金減額請求の定めは置かれていない）。④共用部分：共用部分および敷地の不適合については、管理組合が対応するものとし売主は責任を負わない旨の定めがある。	E-12
Ⅶ. その他			
供託所等に関する説明 b2-21	要確認	現時点の情報：依頼元が加入する宅地建物取引業保証協会（社名・所在地・供託所名）または営業保証金を供託した供託所の情報について、2026-08-17 に照会したが担当者不在のため未受領。	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。要野市は建築基準法12条1項の特殊建築物等定期調査について、共同住宅で地階を除く階数3以上かつ延べ面積200㎡超のものを指定しており、本件（7階建・3,180.60㎡）は対象、報告の周期は3年に1回との回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-18）。直近の報告は2025年5月で、指摘事項（要是正・要重点点検）の記載はない（定期調査報告書 副本の写し E-17／重要事項調査報告書 E-14 の該当欄も同旨）。報告の義務者は所有者または管理者で、本件では管理組合が実施している。	E-14, 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（要野市の指定対象外）。建築基準法12条3項の建築設備定期検査について、要野市は共同住宅を指定していないため対象外との回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-18）。管理会社側も、換気設備・排煙設備・非常用の照明装置・給排水設備に係る定期検査の報告を求められたことはなく、報告書も保管していないとの回答（2026-08-20・重要事項調査報告書 E-14 の該当欄は「対象外」）。	E-14, H-02, H-11

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
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がない）。建築基準法12条3項の防火設備定期検査は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等を対象とするところ、本件建物にはこれらの設備がないため対象外との回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-18）。現地でも共用廊下・階段室・エントランスに随時閉鎖式の防火設備は確認できなかった（P-13・P-15）。	E-14, H-02, P-13, P-15
昇降機等定期検査（建築基準法12条3項） b2-44	確認済	対象（昇降機1基）。建築基準法12条3項の昇降機等定期検査の対象で、報告の周期は1年に1回との回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-18）。直近の検査は2026年2月で、指摘事項の記載はない（昇降機等定期検査報告書の写し E-18）。かご内の検査済証票にも同じ年月が表示されており、現地写真で確認した（P-15）——報告書と現地の表示が一致する。保守契約は POG（部品・オイル・グリースのみ）で、月額 38,500円、管理組合が保守会社と契約している（重要事項調査報告書 E-14／管理会社 2026-08-20）。この契約は管理組合と保守会社の間のものであり、専有部分の売買によって承継・解約の対象になるものではない。エスカレーター・小荷物専用昇降機はない。	E-14, E-18, H-02, P-15
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（要野市 消防本部 予防課 2026-08-19）。点検：機器点検6か月ごと・総合点検1年ごとで実施。報告：非特定防火対象物のため3年に1回で、直近の報告は2025年9月、不良の記載はない（消防用設備等点検結果報告書の写し E-19）。防火管理者：非特定防火対象物では収容人員50人以上で選任義務があるところ、本件の収容人員は72人（居住者数36戸×2人で算定）で選任義務があり、選任届出および消防計画の届出はいずれも済んでいる（同課・同日／重要事項調査報告書 E-14）。選任されているのは管理組合の理事長で、区分所有者の変更によって当然に交代するものではない。立入検査：直近5年間で改善指示・警告を出した記録はないとの回答（同課・同日）。自動火災報知設備・消火器・避難器具の設置状況は現地で確認した（P-15）。	E-14, E-19, H-08, P-15
貯水槽水道の管理と法定検査（水道法） b2-46	確認済	該当なし（直結増圧給水・受水槽なし）。一棟の建物は直結増圧給水方式で、貯水槽（受水槽・高置水槽）は設置されていない。したがって水道法の簡易専用水道（有効容量10㎥超）・専用水道のいずれにも当たらず、要野市の小規模貯水槽水道の扱いも受けない（要野市 上下水道部 水道課 2026-08-19）。2021年6月に受水槽方式から直結増圧へ変更し、受水槽は撤去済み——同課に給水装置の変更届の記録があり、修繕履歴一覧（E-21）にも同工事の記載がある。現地でも増圧給水ポンプユニットのみを確認し、受水槽および高置水槽の残置は認められなかった（P-09・P-15）。	E-14, E-21, H-04, P-09, P-15

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
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）。一棟の建物は新築時から公共下水道に接続しており、浄化槽の設置届の記録はないとの回答（要野市 上下水道部 下水道課 2026-08-19）。現地でも浄化槽のマンホール・ブロワ・放流先のいずれも確認できず（P-09）、重要事項調査報告書（E-14）にも浄化槽に係る記載はない。埋設のまま残置されているものもない（新築時から下水接続のため）。下水の整備状況そのものは b2-09。	E-14, H-05, 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）。一棟の建物は低圧で受電しており、高圧受電設備（キュービクル）は設置されていない。したがって電気事業法上の自家用電気工作物に当たらず、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）はいずれも要しない。現地で受電設備・引込盤を確認し、キュービクルおよび電気室は認められなかった（P-09・P-15）。重要事項調査報告書（E-14）の該当欄も「無」。保安管理業務の委託契約も存在せず、これに係る買主の負担は生じない（管理会社 2026-08-20）。	E-14, H-11, P-09, P-15
増改築・用途変更の履歴と適法性 b2-49	確認済	一棟の建物：建築時から現在まで、増築・改修・用途変更に係る建築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 2026-08-18）。建築計画概要書（E-06）記載の階数・棟数・延べ面積と、建物図面・各階平面図（E-05）および現地の外形（P-05〜P-08）に相違はない。屋上に広告塔・基地局アンテナ等の工作物は設置されていない（P-16・b3-18）。専有部分：2019年8月に内装リフォーム（クロス・床仕上げ・水回り設備の更新）が行われている——売主回答（2026-08-18）および管理組合への工事届出の記録（管理会社 2026-08-20）。間取り・開口部・躯体・給排水管の位置に変更はなく、建築確認を要する規模の工事ではないとの回答（同）。現地の間取りは分譲時パンフレット（E-16）および建物図面と一致する（P-10）。	E-05, E-06, E-16, H-02, H-10, H-11, P-05, P-06, P-07, P-08, P-10
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）。建築確認台帳に記載があり、検査済証も交付されているとの回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-18）。建築計画概要書（E-06）にも検査済証の交付年月日の記載がある。したがって建築基準法12条5項に基づく法適合状況調査を要する場面に当たらず、同調査の実施の記録もない。	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（記録なし）。建築基準法・条例に基づく指導、改善指示、勧告、命令のいずれについても、本件建物に対して出した記録はないとの回答（要野市 都市整備部 建築指導課 2026-08-18）。消防法に基づく立入検査の結果としての改善指示・警告についても、直近5年間で出した記録はないとの回答（同 消防本部 予防課 2026-08-19）。管理組合側でも通知書・改善報告書の控えを保管しているものはないとの回答（管理会社 2026-08-20）、売主も受け取ったことがないとの回答（2026-08-18）。	H-02, H-08, H-10, H-11

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
X. 一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に関する事項			
敷地に関する権利の種類および内容 b2-22	確認済	敷地利用権の種類＝所有権（借地権ではない）。敷地権として登記され、専有部分と一体化している――区分建物の登記記録に「敷地権の表示」があり（E-02）、土地の登記記録に「敷地権である旨の登記」がある（E-01）。したがって専有部分と敷地利用権を分離して処分することはできない。敷地権の割合は 246312分の6842（分母は全36戸の専有面積の合計、分子は本件専有部分の床面積。管理規約 別表および分譲時パンフレットと一致）。敷地権化されていない共有持分は存在しない。地代・借地期間・譲渡承諾の要否はいずれも問題にならない（所有権のため）。登記の記載そのものは b2-01・b2-02、共用部分の持分は b2-57。	E-01, E-02, E-13, E-16
共用部分に関する規約の定め b2-57	確認済	法定共用部分：エントランスホール・共用廊下・階段室・昇降機およびその昇降路・屋上・外壁・バルコニー・パイプスペース・電気室・受電設備・給排水の本管など、専有部分に属さない建物の部分および附属物（管理規約 別表第◯・E-13）。規約共用部分：管理員室および集会室があり、いずれも規約共用部分である旨の登記がされている（管理規約 別表第◯／登記事項証明書 E-02 の一棟の建物の表題部）。共用部分の持分割合：各区分所有者の専有部分の床面積の割合による（規約 第◯条）。本件住戸の持分は 246312分の6842 で、敷地権の割合と同一（b2-22）。規約は原本一式（本体・使用細則・別表）の写しを受領しており、重要事項調査報告書の要約欄だけで確かめていない。専有部分側の利用の制限は b2-58、特定の者にのみ使用を許す定めは b2-59。	E-02, E-13, E-14
専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め b2-58	確認済	用途：住宅専用（規約 第◯条）。事務所・店舗としての使用、および住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業（民泊）はいずれも禁止する旨が規約に明記されている。ペット：使用細則により小型犬または猫1匹まで飼育可・飼育届の提出を要する（体長・体重の基準は細則 別表による）。楽器：演奏可能時間は 9:00〜21:00（細則）。床の変更：フローリング等への変更は遮音等級 LL-45 以上の材料を用いることおよび着工前の届出を要する（細則）。リフォーム：専有部分の工事は着工30日前までに理事長へ届出、工事時間は平日 9:00〜17:00（土日祝は不可）。看板・広告物：バルコニー・外壁・窓への掲出は不可。表札は指定の様式による。（いずれも管理規約・使用細則 E-13）	E-13

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
専用使用権に関する規約の定め（駐車場・専用庭・バルコニー等） b2-59	要確認	規約の定め（確認できた範囲）：バルコニーおよび玄関ポーチは各住戸の区分所有者に専用使用権があり、使用料はなし（規約 第◯条・別表第◯）。本件住戸のバルコニーの範囲は現地で確認した（P-11）。専用庭・ルーフバルコニー・トランクルーム・バイク置場は本件住戸に付属しない。駐輪場は各住戸2台まで・使用料なし。駐車場：24区画（自走式平置）で総戸数36戸に対して不足しており、使用料は月額8,000円。規約および駐車場使用細則に、区分所有者が専有部分を譲渡したときは駐車場の使用権は承継されず、使用契約は終了して区画を返還する旨が明記されている（規約 第◯条・細則 第◯条・E-13）。買主が引き続き使用するには、あらためて申込みを行い空き区画の順番待ちとなる。本件住戸は現在1区画を使用中（現地で区画の使用状況を撮影・P-14）。現時点の情報：管理会社への照会（2026-08-20・電話）では「2026年8月20日現在、空き区画なし・待機 3件」との回答を得たが、対象住戸の駐車場使用契約書の写しが未受領で、使用料の額・更新時期・返還の手続および違約条項が口頭回答のみにとどまっている。引渡し予定日時点の空き状況は、現時点では確定できない。	E-13, E-14, H-11, P-11, P-14
管理費・修繕積立金等を特定の者にのみ減免する規約の定め b2-60	確認済	該当なし（減免の定めなし）。管理規約本体の負担割合の条（第◯条）と別表第◯を自分で読み、特定の区分所有者・特定の住戸・特定の用途について管理費または修繕積立金の負担を減免する定めが置かれていないことを確認した（E-13）。分譲業者の売れ残り住戸に関する定め、店舗・事務所用途の住戸に関する別扱い、役員の免除のいずれもない。総会議事録（2024年度・2025年度）にも減免に係る決議はない（E-15）。重要事項調査報告書（E-14）の該当欄も「無」。	E-13, E-14, E-15
修繕積立金の規約の定め・既積立額・滞納 b2-23	要確認	確認できた範囲：本件住戸の修繕積立金は月額 10,300円（規約 別表第◯の負担割合＝専有面積比による）。管理組合全体の修繕積立金残高は 78,420,000円（2026年3月期決算・重要事項調査報告書 E-14）。本件住戸の修繕積立金の滞納はない（同・2026年7月分まで納入済）。前所有者の滞納は買主が承継する（区分所有法8条）ため、住戸単位で確認している。借入金はない。改定については、2023年5月の通常総会で段階増額の議案が決議済みで、次回の増額は2028年4月（同・E-15）。現時点の情報：重要事項調査報告書の要約欄に「長期修繕計画 2023年3月見直し／第2回大規模修繕 2028年度予定」と記載があるが、長期修繕計画書の本体（写し）が未受領で、2028年度の大規模修繕に伴う一時金の徴収の定めの有無および計画上の収支が確かめられない。	E-13, E-14, E-15, H-11

見本（実際のものではありません）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
通常の管理費用の額・滞納 b2-61	確認済	本件住戸の毎月の負担（名目ごと）：管理費 13,600円／修繕積立金 10,300円（b2-23）／インターネット使用料 1,100円（管理組合の一括契約・b2-09）＝合計 25,000円。組合費・町会費・専用使用料の引落しはない（駐車場使用料は別途 月額8,000円だが、使用権が承継されないため引渡し後は発生しない＝b2-59）。本件住戸の管理費の滞納はない（2026年7月分まで納入済）。管理組合全体の滞納：2026年6月末現在で 2戸・合計86,000円（重要事項調査報告書 E-14）——どの住戸が滞納しているかは記載しない。前所有者の滞納は買主が承継する（区分所有法8条）ため、住戸単位と全体の両方を確かめている。管理費の改定については、現時点で議案に上がっているものはないとの回答（管理会社 2026-08-20・総会議事録 E-15）。引渡し時の日割り精算の基準日は b2-14。	E-13, E-14, E-15, H-11
一棟の建物および敷地の管理の委託先 b2-62	確認済	委託先：要野コミュニティ管理株式会社（本店 見本県要野市要町一丁目1番1号）／マンション管理業者登録 国土交通大臣(2)第99999号。委託の形態：全部委託（事務管理業務・管理員業務・清掃業務・建物設備管理業務の4業務。管理委託契約の期間は1年・自動更新／重要事項調査報告書 E-14）。日常管理の体制：管理員は日勤（平日9:00〜17:00・土日祝は不在）、共用部の清掃は週5日。管理組合：あり（法人格なし）。名称「要邸コート管理組合」／役員は輪番制・任期2年（管理規約 E-13）。現地の掲示板に管理業者票が掲示されており、商号および登録番号が上記と一致することを確認した（P-13）。あわせて国土交通省のマンション管理業者登録の検索結果でも同一の商号・登録番号を確認した（E-11・URL と閲覧日を記録）。	E-11, E-13, E-14, P-13
一棟の建物の維持修繕の実施状況の記録 b2-63	確認済	記録の保管あり（管理組合が修繕履歴一覧として保管。写しを受領＝E-21）。実施箇所・実施月・金額の3つが揃っているものは次の3件。①第1回大規模修繕 2018年10月完了（屋上防水改修・外壁塗装・鉄部塗装／68,000,000円）②2021年6月 給水方式の変更（受水槽方式から直結増圧給水へ・受水槽撤去を含む／9,800,000円）③2024年3月 エントランス自動ドア更新（2,300,000円）。直近の大規模修繕からの経過年数：2018年10月から約7年10か月。次回の予定：第2回大規模修繕を2028年度に予定（重要事項調査報告書 E-14・総会議事録 E-15）。見積は未取得との回答（管理会社 2026-08-20）。長期修繕計画の最終見直し：2023年3月（計画書本体は未受領＝b2-23）。外観の状況は現地で撮影した（P-05〜P-08）。これは一棟全体の記録で、専有部分の内装の履歴は b2-49。	E-14, E-15, E-21, H-11, P-05, P-06, P-07, P-08

見本（実際のものではありません）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
その他（区分所有建物に関する事項） b2-64	確認済	上の9行のいずれにも入らない事項について、管理規約・使用細則（E-13）、受領した総会議事録2期分（2024年度・2025年度＝E-15）、重要事項調査報告書（E-14）、管理会社への照会（2026-08-20）、および掲示板の掲示（P-13）を通して確かめた範囲で、次のとおり。①建替え・敷地売却：決議・検討のいずれもない（議案として上程された記録もない）。②耐震診断・耐震改修：新耐震基準の建物であるため実施しておらず、改修の計画もない（b2-11）。③管理組合の訴訟・係争：ない。滞納2戸（b2-61）についても、法的手続に移行したものはないとの回答。④共用部分の変更に関する決議：2021年6月の給水方式の変更（実施済み・b2-63）以降、新たな決議はない。⑤規約の変更：直近の変更は2019年5月（標準管理規約の改正に伴う民泊禁止規定の追加）で、現時点で議案に上がっているものはない。⑥災害・事故の履歴：受領した2期分の議事録に記載された範囲では、2024年8月に4階の住戸で給湯器からの漏水が1件あり、管理組合の保険で復旧済み（本件住戸は関係しない）。⑦掲示板：2026-08-18 時点で、進行中の議案・工事・区域の変更に係る掲示はない（P-13）。⑧駐輪場・集会室の運用変更：ない。	E-13, E-14, E-15, H-11, P-13

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）

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	一棟の建物の敷地の南側に接する市道要町5号線を、東西2方向およびメジャーを写し込んだ状態で撮影。現況幅員 8.0m（実測）で、道路台帳の認定幅員 8.0m（E-10）と一致する。両側に側溝（有蓋）とガードレールなしの歩車道境界ブロックがあり、敷地側の境界も同じ写真に写している。アスファルト舗装・段差なし。道路種別の判断材料としての現況は b2-05。	P-01
接道状況 b3-02	確認済	敷地入口（車路・歩行者用エントランスアプローチ）の全景を道路側から撮影。間口 22.4m（実測）で、道路との接続部に段差・高低差はない。旗竿地ではなく、敷地は道路に直接接する。接道長さは2m以上を満たす（b2-05）。	P-02
境界標 b3-03	確認済	一棟の建物の敷地の境界標を4点（北東・南東・南西・北西）すべて現地で確認し、各点の接写と、位置関係が分かる引きの写真を撮影。いずれも金属標で、頭部の十字が判読できる状態。確定測量は未了で、境界確認書は提示されていない（b2-03）。敷地は区分所有者の共有（敷地権）であり、境界に関する協議は管理組合が当事者になる。	P-03
越境 b3-04	確認済	該当なし（越境物は確認できず）。敷地境界線まわりを4面それぞれ引きで撮影し、塀・フェンス・樹木・配管・庇・階段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。「無いこと」が写る撮り方をしている——境界標と境界線上の構造物が同じフレームに入る位置から撮影。	P-04
擁壁・法面 b3-05	確認済	該当なし（擁壁・法面なし）。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・崖はいずれも存在しない。前面道路からの写真（P-01）と敷地入口の全景（P-02）に、高低差が無いことが写っている。がけ条例の適用の有無は 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（手がかりは確認できず）。敷地内の地表（駐車場・駐輪場・植栽帯・通路）を撮影し、ガラ・浄化槽跡・井戸・給油施設の痕跡はいずれも確認できなかった。分譲時パンフレット（E-16）に記載された従前の土地利用は農地で、工場・給油所・クリーニング店等の前用途を示す記載はない。	E-16, P-18
建物・インフラ			

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
建物各面 b3-06	確認済	一棟の建物の4面（南・東・西・北）をそれぞれ1枚ずつ撮影。鉄筋コンクリート造陸屋根7階建・共同住宅で、外壁はタイル貼り＋吹付。2018年10月の第1回大規模修繕（外壁塗装・鉄部塗装）以降の経過が写る状態で、外壁のひび・鉄部（手すり・避難ハッチ）の錆・シーリングの切れが目立つ箇所は近景を添えていない（撮影時に該当する箇所を認めなかったため）。	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（相違は確認できず）。専有部分について、登記床面積 68.42㎡（内法・E-02）と現況の間取り・開口部の位置を、建物図面・各階平面図（E-05）および分譲時パンフレット（E-16）と照合したが、相違は確認できなかった（P-10）。一棟の建物についても、建築計画概要書（E-06）記載の階数・棟数・延べ面積と外形（P-05〜P-08）に相違はなく、無確認の増築部分・張り出し・工作物は確認できなかった。	E-05, E-06, E-16, P-05, P-06, P-07, P-08, P-10
ライフライン b3-07	確認済	一棟の建物：量水器（親メーター）・汚水桝・ガスメーター（各戸分の集合設置）・電気の引込盤・増圧給水ポンプユニットを撮影。汚水桝の蓋の表記は「汚水」で、公共下水への接続を示す（浄化槽の表記・ブロワ・マンホールは確認できず＝b2-47）。受水槽・高置水槽は設置されておらず、直結増圧給水であることが増圧ポンプユニットの銘板から読める（b2-46）。キュービクルは確認できず、低圧受電（b2-48）。専有部分：玄関脇のパイプスペース内に子メーター（水道13mm）とガスメーターを確認。通信は光ファイバーが引込済みで、管理組合の一括契約による（b2-09）。	P-09
室内 b3-08	確認済	専有部分（305号室）の各室・水回りを撮影。3LDK・南向き。2019年8月の内装リフォーム（クロス・床仕上げ・キッチン・浴室・洗面・便所の設備更新）後の状態で、間取りは分譲時パンフレット（E-16）および建物図面（E-05）と一致する（b2-49）。バルコニーおよび玄関ポーチ（専用使用部分）は別に撮影し、規約上の専用使用権の範囲が写る引きを添えた（P-11・b2-59）——バルコニーに物置・エアコン室外機以外の造作は認められず、避難ハッチおよび隔て板の前に物品は置かれていない。小屋裏・床下は構造上立ち入れないため撮影していない。	P-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
付帯設備・別途費用設備 b3-15	確認済	専有部分の付帯設備を、全景と銘板（型式・製造年）の接写で記録。給湯器（ガス給湯暖房機・2019年製・バルコニー設置）／システムキッチン（2019年）／浴室（ユニットバス・浴室換気乾燥機付・2019年）／洗面化粧台（2019年）／温水洗浄便座（2019年）／エアコン2台（2019年・2023年）／インターホン（モニター付・共用エントランスと連動）。いずれも売主所有で、リース・残債・売買対象外のものはないとの回答（2026-08-18・付帯設備表 E-20 と一致）。撤去・移設を要する設備はない。太陽光発電・蓄電池・エコキュート・浄化槽はいずれも設置なし。共用部のリース機器（宅配ボックス・防犯カメラ）は管理組合の契約で、専有部分の売買の対象外＝b3-19。	E-20, P-12
共用部 b3-09	確認済	エントランス・掲示板・ゴミ置場・駐輪場・駐車場を撮影。掲示板には管理業者票が掲示されており、商号「要野コミュニティ管理株式会社」と登録番号「国土交通大臣(2)第99999号」が読める大きさで写っている（b2-62 の裏取り）。掲示板に、進行中の議案・工事・区域の変更に係る掲示は2026-08-18 時点で認められない（b2-64）。ゴミ置場は屋内型・施錠あり・分別表示あり。駐輪場は屋根付・ラック式。駐車場は自走式平置24区画で、区画番号と使用中／空きの状況が写る引きで撮影した——撮影時点で空き区画は認められない（b2-59 の要確認に対する、撮影時点の事実としての記録）。	P-13, P-14
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	共用設備を1点ずつ、全景と銘板の接写で記録。①増圧給水ポンプユニット（銘板の型式・製造年 2021年を判読可能に撮影＝直結増圧給水であることの根拠・b2-46）②自動火災報知設備の受信機（管理員室内・警戒区域図とともに）③消火器（ラベルの製造年と使用期限が読める接写・b2-45）④昇降機かご内の検査済証票（直近の検査年月2026年2月が判読可能＝b2-44 の裏取り）⑤避難器具（各階の避難ハッチ）。受水槽・高置水槽・キュービクル・電気室はいずれも設置されておらず、無いことが写る位置（親メーター周り・引込盤）を1枚残している（b2-46・b2-48）。	P-15
屋上・外部の設置物 b3-18	確認済	屋上に立ち入り、全景・防水層・立上り・設置物を撮影。費用側の設備：昇降機の機械室（塔屋）・避雷設備・共用アンテナ。収入側の設備：太陽光発電・携帯電話の基地局アンテナ・広告塔のいずれも設置されていない——したがって管理組合に設置料等の収入は発生しておらず、これに係る契約もない（管理会社 2026-08-20）。防水層は2018年10月の第1回大規模修繕で改修済み（b2-63）で、撮影時点でふくれ・立上りの割れは認められない。屋上広告塔がないため、工作物としての確認済証の照合は要しない（b2-49）。	P-16

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
リース機器・設備の所有区分 b3-19	確認済	共用部の宅配ボックスと防犯カメラは、いずれも管理組合が契約するリース機器で、機器に貼られたリース会社の表示ラベルを接写した。リース期間は2029年3月まで・月額 合計7,700円で、管理費から支出されている（重要事項調査報告書 E-14・管理会社 2026-08-20）。これらは管理組合と第三者の間の契約であり、専有部分の売買の対象ではなく、買主が承継・解約の当事者になるものではない——ただし月額が管理費の内訳に含まれるため、費用としては b2-61 に現れる。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なし。専有部分の付帯設備にリース品はない（b3-15）。所有区分が判別できない機器はない。	E-14, P-17
周辺			
周辺環境 b3-10	確認済	敷地の四方から街並みを撮影。北側・東側・西側は同規模の共同住宅と戸建住宅が混在する住宅地、南側は市道要町5号線を挟んで戸建住宅。撮影時点で視認できる範囲に、嫌悪施設に当たり得る施設（工場・処理場・墓地・遊技場・風俗営業店舗等）は確認できなかった。最寄り駅・学校・商業施設との位置関係は撮影の対象外。	P-19

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/6/ を別に添えて渡します。

見本（実取引ではない）

番号	撮影日	向き	被写体	ファイル名	対応項目
P-01	2026-08-18	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	2026-08-18	北	接道・敷地入口の全景	P-02_見本のため省略.png	接道状況
P-03	2026-08-18	—	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	2026-08-18	—	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
P-05	2026-08-18	北	一棟の建物 南面	P-05_見本のため省略.png	建物各面
P-06	2026-08-18	西	一棟の建物 東面	P-06_見本のため省略.png	建物各面
P-07	2026-08-18	東	一棟の建物 西面	P-07_見本のため省略.png	建物各面
P-08	2026-08-18	南	一棟の建物 北面	P-08_見本のため省略.png	建物各面
P-09	2026-08-18	—	ライフライン（量水器・汚水桝・ガスメーター・増圧給水ポンプユニット・引込盤）	P-09_見本のため省略.png	ライフライン
P-10	2026-08-18	—	専有部分（305号室）の室内・水回り	P-10_見本のため省略.png	室内

番号	撮影日	向き	被写体	ファイル名	対応項目
P-11	2026-08-18	—	専有部分のバルコニー・玄関ポーチ（専用使用部分の範囲が分かる引き）	P-11_見本のため省略.png	室内
P-12	2026-08-18	—	専有部分の付帯設備の銘板（給湯器・型式・製造年）	P-12_見本のため省略.png	付帯設備・別途費用設備
P-13	2026-08-18	—	共用部（エントランス・掲示板・管理業者票）	P-13_見本のため省略.png	共用部
P-14	2026-08-18	—	共用部（ゴミ置場・駐輪場・駐車場の区画と空きの状況）	P-14_見本のため省略.png	共用部
P-15	2026-08-18	—	共用設備（増圧給水ポンプの銘板・自動火災報知設備の受信機・消火器のラベル・昇降機かご内の検査済証票）	P-15_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-16	2026-08-18	—	屋上（防水層・立上り・設置物）	P-16_見本のため省略.png	屋上・外部の設置物
P-17	2026-08-18	—	リース機器の表示ラベル（宅配ボックス・防犯カメラ）	P-17_見本のため省略.png	リース機器・設備の所有区分
P-18	2026-08-18	—	地表の状況（埋設物・土壌汚染の手がかり）	P-18_見本のため省略.png	埋設物・土壌汚染の手がかり
P-19	2026-08-18	—	周辺環境（四方の街並み）	P-19_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（56 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 **37 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）	2026-08-18	E-01, E-02, E-03, E-04, E-05, E-16
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）	2026-08-17	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）	2026-08-17	E-12
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）	2026-08-17	E-01, E-02
境界・越境 b2-03	該当なし 回答未了 1	要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	2026-08-20	H-11 ／ 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	2026-08-18	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	2026-08-18	H-02, H-03 ／ E-10
壁面線の制限 b2-24	該当なし	都市整備部 都市計画課／都市整備部 建築指導課	2026-08-18	H-01, 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	2026-08-18	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	2026-08-18	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	2026-08-18	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	2026-08-18	H-02
隣地斜線制限 b2-29	記録あり	都市整備部 建築指導課	2026-08-18	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	2026-08-18	H-02
日影規制 b2-31	記録あり	都市整備部 都市計画課	2026-08-18	H-01 ／ E-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）
建築協定 b2-32	該当なし	都市整備部 都市計画課	2026-08-18	H-01
地方公共団体の条例等による制限 b2-33	記録あり	都市整備部 都市計画課／都市整備部 建築指導課	2026-08-18	H-01, H-02 ／ E-06
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	2026-08-18	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	2026-08-18	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	2026-08-19	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	2026-08-18	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	2026-08-20	H-04, H-05 ／ E-14
耐震・石綿（アスベスト） b2-11	記録あり 回答未了 1	要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	2026-08-20	H-11 ／ E-02, E-06, E-14
住宅性能評価書の交付（新築住宅） b2-35	該当なし 回答未了 1	要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	2026-08-20	H-11 ／ E-02, E-16
水害ハザード（所在地） b2-12	記録あり	危機管理室	2026-08-19	H-07 ／ E-09
告知事項・物件状況（心理的瑕疵等） b2-13	該当なし	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-18	E-20
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）	2026-08-20	E-12, E-14
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）	2026-08-20	E-12, E-13
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）	2026-08-17	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）	2026-08-17	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）	2026-08-17	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）	2026-08-17	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）	2026-08-17	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）	2026-08-17	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）	2026-08-17	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	2026-08-20	H-02 ／ E-14, 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 回答未了 1	都市整備部 建築指導課／要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	2026-08-20	H-02, H-11 ／ E-14
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	2026-08-20	H-02 ／ E-14
昇降機等定期検査（建築基準法12条3項） b2-44	記録あり	都市整備部 建築指導課	2026-08-20	H-02 ／ E-14, E-18
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	2026-08-20	H-08 ／ E-14, E-19
貯水槽水道の管理と法定検査（水道法） b2-46	該当なし	上下水道部 水道課	2026-08-20	H-04 ／ E-14, E-21
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	2026-08-20	H-05 ／ E-14
自家用電気工作物の保安（電気事業法） b2-48	該当なし 回答未了 1	要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	2026-08-20	H-11 ／ E-14
増改築・用途変更の履歴と適法性 b2-49	記録あり 回答未了 1	都市整備部 建築指導課／要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	2026-08-20	H-02, H-11 ／ E-05, E-06, E-16
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	2026-08-18	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 回答未了 1	都市整備部 建築指導課／消防本部 予防課／要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	2026-08-20	H-02, H-08, H-11
敷地に関する権利の種類および内容 b2-22	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-20	E-01, E-02, E-13, E-16

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）
共用部分に関する規約の定め b2-57	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-20	E-02, E-13, E-14
専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め b2-58	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-20	E-13
専用使用権に関する規約の定め（駐車場・専用庭・バルコニー等） b2-59	記録あり 回答未了 1	要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	2026-08-20	H-11 ／ E-13, E-14
管理費・修繕積立金等を特定の者にのみ減免する規約の定め b2-60	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-20	E-13, E-14, E-15
修繕積立金の規約の定め・既積立額・滞納 b2-23	記録あり 回答未了 1	要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	2026-08-20	H-11 ／ E-13, E-14, E-15
通常の管理費用の額・滞納 b2-61	記録あり 回答未了 1	要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	2026-08-20	H-11 ／ E-13, E-14, E-15
一棟の建物および敷地の管理の委託先 b2-62	記録あり	窓口照会なし（資料で確認）	2026-08-20	E-11, E-13, E-14
一棟の建物の維持修繕の実施状況の記録 b2-63	記録あり 回答未了 1	要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	2026-08-20	H-11 ／ E-14, E-15, E-21
その他（区分所有建物に関する事項） b2-64	記録あり 回答未了 1	要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	2026-08-20	H-11 ／ E-13, E-14, E-15

見本（実取引ではない）

当たった先（19 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 **11 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	要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）	電話	2026-08-20	H-11
役所	要野市　上下水道部 下水道課	来庁・窓口	2026-08-19	H-05
役所	要野市　上下水道部 水道課	来庁・窓口	2026-08-19	H-04
役所	要野市　危機管理室	来庁・窓口	2026-08-19	H-07
役所	要野市　建設部 道路課	来庁・窓口	2026-08-18	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	2026-08-19	H-06
役所	要野市　消防本部 予防課	来庁・窓口	2026-08-19	H-08
役所	要野市　都市整備部 建築指導課	来庁・窓口	2026-08-18	H-02

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　都市整備部 都市計画課	来庁・窓口	2026-08-18	H-01
資料	依頼元提示	依頼元提示	2026-08-17	E-12
資料	国土交通省 Web	web	2026-08-17	E-11
資料	売主提示	売主提示	2026-08-18	E-16, E-20
資料	売主提示（管理会社保管）	売主提示	2026-08-20	E-17, E-18, E-19
資料	売主提示（管理会社発行）	売主提示	2026-08-20	E-13, E-14, E-15, E-21
資料	法務局	オンライン請求	2026-08-17	E-01, E-02, E-03, E-04, E-05
資料	要野市 Web	web	2026-08-17	E-08, E-09
資料	要野市 建設部 道路課	来庁・窓口	2026-08-18	E-10
資料	要野市 総務部 税務課	来庁・窓口	2026-08-19	E-07
資料	都市整備部 建築指導課	来庁・窓口	2026-08-18	E-06

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**　2026-08-18　来庁・窓口　窓口担当者　確認済

見本（実取引ではない）

対応項目　—

聞いたこと

要町三丁目8番1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。あわせて、農地・景観・緑化・騒音・河川に係る制限の有無もうかがいたい。

回答（そのまま）

市街化区域内で、用途地域は第二種住居地域です。建ぺい率60%、容積率300%、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。外壁の後退距離は低層住居専用地域と田園住居地域だけの制度ですし、絶対高さの制限も同じ地域が対象ですので、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。中高層建築物の紛争予防と調整に関する条例は、高さ10mを超える建築物が対象です。それ以外に、農地・景観・緑化・騒音・河川について、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＝第二種住居地域／建ぺい60%・容積300%／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＝対象用途地域外（定めなし）。絶対高さ（建築基準法55条）＝対象用途地域外。高度地区＝指定なし。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7階・軒高20.60m・最高高さ21.80m。建築協定＝締結なし。区画整理＝施行区域外。地区計画＝指定なし。宅造規制区域外・造成宅地防災区域外。中高層条例＝高さ10m超が対象（本件21.80m＝対象建築物）。農地・景観・緑化・騒音・河川＝制限なし。

H-02	**要野市　都市整備部 建築指導課**　2026-08-18　来庁・窓口　窓口担当者　確認済
対応項目	—
聞いたこと	要町三丁目8番1の共同住宅（鉄筋コンクリート造7階建・延べ面積3,180.60㎡・36戸）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、建築基準法12条1項・3項の定期報告の対象の別、ならびに中高層建築物に係る条例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5号線は42条1項1号の道路です。認定幅員8.0m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。共同住宅であることによる接道の上乗せ制限は、この規模では条例にありません。壁面線の指定はありません。道路斜線は勾配1.25で、容積率300%ですので適用距離は25mです。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。定期報告ですが、12条1項の特殊建築物等定期調査は、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。昇降機等定期検査は昇降機がありますので対象で、こちらは1年に1回です。中高層建築物の条例は高さ10m超が対象ですので、この建物は対象建築物になります。新築のときの標識設置と近隣説明は、概要書に記載があります。
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8.0m・セットバック不要・再建築可・条例の上乗せなし。壁面線＝指定なし。道路斜線＝勾配1.25・適用距離25m（容積300%）。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 特殊建築物等定期調査＝対象（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7階・3,180.60㎡）・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＝昇降機ありで対象・周期1年に1回。中高層条例＝高さ10m超が対象・本件21.80m＝対象建築物／新築時の標識設置・近隣説明は概要書に記載。

H-03	**要野市　建設部 道路課**　2026-08-18　来庁・窓口　窓口担当者　確認済
対応項目	—

聞いたこと	要町三丁目8番1の南側に接する市道要町5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5号線は認定済みの市道で、道路台帳上の幅員は8.0mです。台帳の写しはお出しできます。8番1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、平成15年に開発のときの申請記録があります。そのときの立会いの記録も残っています。
当てはめに必要な事実	市道認定＝あり（市道要町5号線）。道路台帳の認定幅員＝8.0m（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＝平成15年・立会いの記録あり（開発時）。現況幅員＝8.0m（現地実測 P-01）。

H-04	**要野市　上下水道部 水道課**　2026-08-19　来庁・窓口　窓口担当者　確認済
対応項目	—
聞いたこと	要町三丁目8番1について、前面道路の配水管の口径と位置、共同住宅への引込と給水方式、および受水槽方式から直結増圧給水へ変更した際の届出および受水槽の撤去の記録の有無をうかがいたい。
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。この建物は令和3年6月に直結増圧給水へ切り替えていまして、給水装置の変更届が出ています。それまでは受水槽方式でした。変更のときに受水槽を撤去したという工事の届出も一緒に出ています。直結増圧ですので、水道法の簡易専用水道にも当市の小規模貯水槽水道にも当たりません。貯水槽が残っている場合は、使っていなくても管理をお願いすることがありますが、この建物は撤去済みですのでその対象にもなりません。各戸の引込は13mmです。
当てはめに必要な事実	配水管＝φ150（前面道路）。給水方式＝直結増圧給水（令和3年＝2021年6月に受水槽方式から変更・給水装置変更届あり）。受水槽＝撤去済み（撤去の工事届あり）。制度の分岐＝有効容量10㎥超が簡易専用水道（水道法）／10㎥以下は要野市小規模貯水槽水道の管理に関する要綱／貯水槽が存在しないため、いずれの対象にもならない。専有部分の引込＝13mm。私設管＝なし。

見本（実取引ではない）

H-05	**要野市　上下水道部 下水道課**　2026-08-19　来庁・窓口　窓口担当者　確認済
対応項目	—
聞いたこと	要町三丁目8番1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。建物が建ったときから公共下水に接続しています。
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（新築時から）。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**　2026-08-19　来庁・窓口　窓口担当者　確認済
対応項目	—
聞いたこと	要町三丁目8番1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）	8番1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、三丁目8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**　2026-08-19　来庁・窓口　窓口担当者　確認済
対応項目	—
聞いたこと	要町三丁目8番1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。本件専有部分の所在階＝3階（E-02）。

H-08	**要野市　消防本部 予防課**　2026-08-19　来庁・窓口　窓口担当者　確認済
対応項目	—
聞いたこと	要町三丁目8番1の共同住宅（鉄筋コンクリート造7階建・延べ面積3,180.60㎡・36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、収容人員と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。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。36戸ということでしたら通常は50人を超えますので、この建物は選任が必要な建物です。届出も出ています。消防計画の届出も出ています。選任されているのは管理組合の理事長さんです。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、この建物も対象です。屋内消火栓は、耐火建築物ですと延べ面積2,100㎡以上が対象になりますので、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。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＝72人（36戸／居住者数で算定）＝選任義務あり・選任届出済・消防計画の届出済・選任されているのは管理組合の理事長。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㎡以上の共同住宅が対象・本件3,180.60㎡＝対象。屋内消火栓＝耐火建築物は延べ面積2,100㎡以上が対象・本件＝対象。

H-11	**要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）**　2026-08-20　電話　ご担当者　要確認
対応項目	—

見本（実取引ではない）

聞いたこと	（1回目 2026-08-17）本物件について、管理規約・使用細則・別表の原本一式、直近の総会議事録、重要事項調査報告書、修繕履歴一覧、および法定点検の報告書の写しを、売主名義で請求したい。発行手数料と納期をご教示ください。（2回目 2026-08-20）受領した資料について、駐車場の空き区画数と待機者数、管理費および修繕積立金の滞納の戸数と総額、共用部のリース機器の所有区分と契約条件、修繕の予定と長期修繕計画の写しの可否、耐震診断および建築設備定期検査の実施の有無、ならびに屋上の設置物に係る契約の有無をうかがいたい。
回答（そのまま）	（1回目）ご請求は承りました。規約と細則、別表は一式でお出しできます。重要事項調査報告書は発行に3営業日ほどいただきます。手数料はオーナー様へご請求する形になります。総会議事録は直近2期分をお出しします。それより前のものは倉庫にありますので、必要でしたら別途お時間をいただきます。（2回目）重要事項調査報告書と規約一式、議事録2期分、修繕履歴の一覧、定期調査と昇降機と消防の報告書の写しをお送りしました。駐車場は24区画で、8月20日現在、空きはありません。順番待ちが3件出ています。規約と駐車場の細則で、お部屋を売られたときは駐車場はいったん返していただいて、新しい方はあらためてお申し込みという扱いです。使用契約書の写しは、オーナー様との契約書ですので、オーナー様からのご依頼があらためて要ります。滞納は、対象のお部屋はありません。組合全体では6月末で2戸、合計86,000円です。どのお部屋かは申し上げられません。宅配ボックスと防犯カメラは組合でリースしていまして、2029年3月まで、合わせて月7,700円です。管理費から出ています。修繕は2028年度に2回目の大規模修繕を予定しています。見積はまだ取っていません。長期修繕計画は2023年3月に見直したものがありますが、計画書そのものの写しは理事会の承諾が要りますので、あらためてご依頼ください。報告書には見直しの時期と次回の予定だけ載せています。耐震診断は新耐震の建物ですので行っていません。改修の計画もありません。建築設備の定期検査は、市から対象と言われたことがありませんので実施していません。報告書も保管していません。屋上には太陽光もアンテナの基地局も広告塔もありませんので、そういう契約はありません。管理業者票はエントランスの掲示板に出しています。
当てはめに必要な事実	管理関係書類＝規約・細則・別表 一式（E-13）／重要事項調査報告書（E-14・発行3営業日・手数料は売主負担）／総会議事録は直近2期分のみ受領（2024年度・2025年度）・それ以前は別途請求が必要（E-15）／修繕履歴一覧（E-21）／定期調査・昇降機・消防の報告書の写し（E-17〜E-19）。駐車場＝24区画・2026-08-20 現在 空きなし・待機3件／売買により使用権は承継されず返還・新規申込みとなる（規約・駐車場使用細則）／使用契約書の写しは未受領（売主からの依頼が別途必要）。滞納＝対象住戸なし／組合全体 2026年6月末 2戸・86,000円（住戸の特定は不可）。リース機器＝宅配ボックス・防犯カメラ（2029年3月まで・月7,700円・管理費から支出）。修繕＝2028年度に第2回大規模修繕を予定・見積未取得。長期修繕計画＝2023年3月見直し・計画書本体の写しは未受領（理事会の承諾が必要）。耐震診断＝未実施（新耐震のため）・改修計画なし。建築設備定期検査＝市から対象の指定を受けておらず未実施・報告書の保管なし。屋上の設置物に係る契約＝なし。管理業者票＝エントランス掲示板に掲示（P-13）。

見本（実取引ではない）

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）** 2026-08-17	メール	ご担当者	要確認
対応項目	—			

聞いたこと	本件（要邸コート 305号室）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。あわせて、管理会社への管理関係書類の請求について、売主名義での手配と発行手数料の負担者をご確認ください。
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。管理関係書類は売主様のお名前で請求していただくよう手配済みで、発行手数料は売主様のご負担でお願いしています。固定資産評価証明書の委任状も売主様からいただいています。
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）。管理関係書類＝売主名義で請求・発行手数料は売主負担（当方の実費 B-6 に計上しない＝b5-07）。固定資産評価証明書＝売主の委任状あり（b5-09）。

H-10	**売主** 2026-08-18 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、現在の占有の状況と引渡しの予定、付帯設備の状況、専有部分のリフォームの履歴、管理関係書類および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、駐車場の使用の状況、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・給排水管の故障・シロアリ・傾きはいずれもありません。人が亡くなっ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。いま家族と住んでいますので、お引渡しまでに出ます。ほかに住んでいる人も、物を置いている人もいません。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。リフォームは2019年8月に、クロスと床と水回りを全部やり直しました。管理組合には工事の届けを出しています。間取りや窓は変えていません。管理規約と議事録、重要事項調査報告書は、管理会社に私の名前で請求してもらっています。定期調査の報告書と昇降機の検査報告、消防の点検報告も管理会社が持っていますので、一緒に写しをもらえるようにしました。修繕の履歴も管理組合が一覧を作っています。耐震診断も石綿の調査も、私が個別にやったことはありませんし、管理組合でもやっていないと聞いています。行政から通知書をもらったことはありません。抵当権は残債がありますので、決済のときに抹消します。駐車場は1区画使わせてもらっていますが、売るときは返すことになっていると管理会社から聞いています。越境の覚書はありません。管理組合が持っているものもないと聞いています。

見本（実取引ではない）

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-20）。告知事項＝申告なし（火災・浸水・雨漏り・給排水管の故障・シロアリ・傾き・人の死に関する事案とも「無」）。占有＝売主および家族が居住・引渡しまでに明渡し・第三者の占有なし。付帯設備＝付帯設備表のとおり・リース品なし。専有部分のリフォーム＝2019年8月（クロス・床・水回り／管理組合へ届出済／間取り・開口部の変更なし）。管理関係書類＝売主名義で管理会社へ請求（E-13〜E-15）。法定点検の報告書＝管理会社保管・写しを受領（E-17〜E-19）。修繕履歴一覧＝管理組合作成・写しを受領（E-21）。耐震診断・石綿使用調査＝売主・管理組合とも実施記録なし。行政からの通知書＝なし。抵当権＝残債あり・決済時抹消予定。駐車場＝1区画使用中・売却時に返還と認識（規約の定めは E-13 で確認＝b2-59）。越境の覚書＝売主・管理組合とも保管なし。

見本（実取引ではない）

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	取得済み（登記情報提供サービス・2026-08-17／E-01）。見本県要野市要町三丁目8番1／地目 宅地／地積 1,180.42㎡。甲区に区分所有者の共有持分の登記はなく、「敷地権である旨の登記」がされている（b2-22）。乙区に、敷地のみを目的とする権利の登記はない。	E-01
登記事項証明（建物） b5-02	確認済	取得済み（登記情報提供サービス・2026-08-17／E-02）。区分建物の全部事項証明書で、一棟の建物の表題部（要邸コート／鉄筋コンクリート造陸屋根7階建・延べ面積 3,180.60㎡）、規約共用部分（管理員室・集会室）である旨の登記、敷地権の目的である土地の表示、専有部分の表題部（家屋番号 要町三丁目8番1の305／床面積 68.42㎡・内法）、敷地権の表示（所有権・246312分の6842）、甲区・乙区を含む。登記床面積は内法で、分譲時パンフレットの壁芯 71.20㎡ とは測り方が違う（b2-01）。	E-02
公図 b5-03	確認済	取得済み（登記情報提供サービス・2026-08-17／E-03）。8番1の形状は南側で市道に接する一団の土地で、水路（青地）・里道（赤地）の介在はない。分筆・合筆の記載もない。接道の形状は道路台帳図（E-10）と一致する。	E-03
地積測量図・建物図面 b5-04	確認済	いずれも取得済み。地積測量図（E-04・2003年5月作成の備付けあり）／建物図面・各階平面図（E-05）。登記地積 1,180.42㎡ と地積測量図の求積は一致し、実測は未了（b2-03）。建物図面の配置・各階平面図の専有部分の形状は、現地（P-05〜P-08・P-10）および分譲時パンフレット（E-16）と一致する（b3-14）。	E-04, E-05
建築計画概要書（写） b5-08	確認済	取得済み（要野市 都市整備部 建築指導課・来庁・2026-08-18／250円／E-06）。検査済証の交付年月日の記載あり（b2-50）。用途 共同住宅／構造 鉄筋コンクリート造／階数 地上7階／延べ面積 3,180.60㎡／最高高さ 21.80m・軒高 20.60m（b2-27・b2-29・b2-33）／前面道路の種別と幅員（b2-05）／中高層建築物の紛争予防条例に基づく標識設置および近隣説明の記載あり（b2-33）。周辺・隣地の分は、越境・境界の争点がないため取得していない。	E-06
固定資産評価証明書 b5-09	確認済	取得済み（要野市 総務部 税務課・来庁・2026-08-18／300円／E-07）。売主の委任状により依頼元経由で手配し、着手日に段取りを確定させたため納期に影響していない。専有部分（家屋）と敷地権の割合に応じた土地の評価額を含み、登録免許税・不動産取得税の算定根拠となる。固定資産税・都市計画税の日割り精算は b2-14。	E-07
隣地の登記事項 b5-05	確認済	該当なし（取得せず）。越境・境界について相手方の確認を要する事象が確認できなかったため（b2-03・b3-04）、隣地の登記事項証明書は取得していない。	E-03, P-04

見本（実取引ではない）

項目	区分	調査した事実	根拠番号
閉鎖登記簿・旧土地台帳 b5-06	確認済	該当なし（取得せず）。本件敷地は2003年に分譲事業者が取得し、2004年に一棟の建物が新築されたもので、沿革を遡る必要のある事象（土壌汚染の手がかり・前用途の疑い・権利の錯綜）が確認できなかったため、閉鎖事項証明書・旧土地台帳は取得していない（b3-13）。	E-01, E-16
管理規約・総会議事録・重要事項調査報告書 b5-07	確認済	3点とも受領済み（着手日2026-08-17に管理会社へ請求、2026-08-20 受領）。①管理規約・使用細則・別表の原本一式の写し（E-13）――重要事項調査報告書の要約に載らない定めが別表・細則にあるため、原本一式で受け取っている（b2-57・b2-58・b2-59・b2-60）②重要事項調査報告書（2026年8月14日付・要野コミュニティ管理株式会社発行／E-14）――管理費・修繕積立金・滞納・委託先・法定点検の記録の一次情報（b2-23・b2-61・b2-62・Ⅷ の各行）③総会議事録 2024年度・2025年度の2期分（E-15）。2023年度の議事録は未受領で、その期に決議された事項は本書に反映されていない（b2-23 の次の手段で請求中・b2-64 に範囲を明示）。発行手数料は売主の負担で処理されており、当方の実費（B-6）には計上していない。あわせて修繕履歴一覧（E-21）と法定点検の報告書3点（E-17〜E-19）を受領した。	E-13, E-14, E-15
分譲時パンフレット b5-10	確認済	受領済み（売主提示・2026-08-18／E-16）。専有面積は壁芯 71.20㎡と記載されており、登記の内法 68.42㎡ とは 2.78㎡ の差がある（b2-01）。当初の設備仕様・間取り図・駐車場区画の配置図を含み、現況（P-10・P-14）との差は確認できなかった（b3-14）。従前の土地利用が農地であった旨の記載があり、b3-13 の根拠の1つとしている。	E-16

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	オンライン請求	2026-08-17	600	1	600	登記事項証明（土地）
E-02	登記事項証明書（区分建物・全部事項）	法務局	オンライン請求	2026-08-17	600	1	600	登記事項証明（建物）
E-03	公図	法務局	オンライン請求	2026-08-17	450	1	450	公図
E-04	地積測量図	法務局	オンライン請求	2026-08-17	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	オンライン請求	2026-08-17	450	1	450	地積測量図・建物図面
E-06	建築計画概要書（写）	都市整備部 建築指導課	来庁・窓口	2026-08-18	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	2026-08-19	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	要野市 Web https://www.city.yono.example.jp/toshikeikaku/map/	web	2026-08-17	0	1	0	—
E-09	洪水ハザードマップ 所在地ページ	要野市 Web https://www.city.yono.example.jp/bousai/hazardmap/kouzui.html	web	2026-08-17	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	2026-08-18	300	1	300	—
E-11	マンション管理業者登録の検索結果	国土交通省 Web https://www.mlit.example.jp/mansion/kanri-gyousha/search/	web	2026-08-17	0	1	0	—
E-12	売買契約書ドラフト	依頼元提示	依頼元提示	2026-08-17	0	1	0	—
E-13	管理規約・使用細則・別表（原本一式の写し）	売主提示（管理会社発行）	売主提示	2026-08-20	0	1	0	管理規約・総会議事録・重要事項調査報告書

実費合計　**3400**

番号	書類名	取得先	経路	取得日	単価	通数	金額	対応項目
E-14	重要事項調査報告書（2026年8月14日付）	売主提示（管理会社発行）	売主提示	2026-08-20	0	1	0	管理規約・総会議事録・重要事項調査報告書
E-15	総会議事録（2024年度・2025年度の2期分）	売主提示（管理会社発行）	売主提示	2026-08-20	0	1	0	管理規約・総会議事録・重要事項調査報告書
E-16	分譲時パンフレット（写）	売主提示	売主提示	2026-08-18	0	1	0	分譲時パンフレット
E-17	特殊建築物等定期調査報告書（副本・2025年5月）	売主提示（管理会社保管）	売主提示	2026-08-20	0	1	0	—
E-18	昇降機等定期検査報告書（写・2026年2月）	売主提示（管理会社保管）	売主提示	2026-08-20	0	1	0	—
E-19	消防用設備等点検結果報告書（写・2025年9月）	売主提示（管理会社保管）	売主提示	2026-08-20	0	1	0	—
E-20	物件状況報告書・付帯設備表	売主提示	売主提示	2026-08-18	0	1	0	—
E-21	修繕履歴一覧（管理組合作成・写）	売主提示（管理会社発行）	売主提示	2026-08-20	0	1	0	—

見本（実取引ではない）

実費合計 **3400**

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）

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：依頼元が加入する宅地建物取引業保証協会（社名・所在地・供託所名）または営業保証金を供託した供託所の情報について、2026-08-17 に照会したが担当者不在のため未受領。	依頼元へ照会する（保証協会の名称・住所・事務所の所在地、または供託所の名称・所在地）。	依頼元
B–2	修繕積立金の規約の定め・既積立額・滞納	要確認	確認できた範囲：本件住戸の修繕積立金は月額 10,300円（規約別表第◯の負担割合＝専有面積比による）。管理組合全体の修繕積立金残高は 78,420,000円（2026年3月期決算・重要事項調査報告書 E-14）。本件住戸の修繕積立金の滞納はない（同・2026年7月分まで納入済）。前所有者の滞納は買主が承継する（区分所有法8条）ため、住戸単位で確認している。借入金はない。改定については、2023年5月の通常総会で段階増額の議案が決議済みで、次回の増額は2028年4月（同・E-15）。現時点の情報：重要事項調査報告書の要約欄に「長期修繕計画 2023年3月見直し／第2回大規模修繕 2028年度予定」と記載があるが、長期修繕計画書の本体（写し）が未受領で、2028年度の大規模修繕に伴う一時金の徴収の定めの有無および計画上の収支が確かめられない。	管理会社へ長期修繕計画書本体（2023年3月見直し版）の写しを請求し、一時金の徴収の定めの有無を確認する。あわせて2023年度の総会議事録の写しを求める（受領済みは2024年度・2025年度の2期分のみ）。	依頼元経由・売主／管理会社
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（2026-08-17・メール回答）。売買契約書ドラフト（E-12）にも記載がない。	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

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	専用使用権に関する規約の定め（駐車場・専用庭・バルコニー等）	要確認	規約の定め（確認できた範囲）：バルコニーおよび玄関ポーチは各住戸の区分所有者に専用使用権があり、使用料はなし（規約 第◯条・別表第◯）。本件住戸のバルコニーの範囲は現地で確認した（P-11）。専用庭・ルーフバルコニー・トランクルーム・バイク置場は本件住戸に付属しない。駐輪場は各住戸2台まで・使用料なし。駐車場：24区画（自走式平置）で総戸数36戸に対して不足しており、使用料は月額8,000円。規約および駐車場使用細則に、区分所有者が専有部分を譲渡したときは駐車場の使用権は承継されず、使用契約は終了して区画を返還する旨が明記されている（規約 第◯条・細則 第◯条・E-13）。買主が引き続き使用するには、あらためて申込みを行い空き区画の順番待ちとなる。本件住戸は現在1区画を使用中（現地で区画の使用状況を撮影・P-14）。現時点の情報：管理会社への照会（2026-08-20・電話）では「2026年8月20日現在、空き区画なし・待機 3件」との回答を得たが、対象住戸の駐車場使用契約書の写しが未受領で、使用料の額・更新時期・返還の手続および違約条項が口頭回答のみにとどまっている。引渡し予定日時点の空き状況は、現時点では確定できない。	①管理会社へ駐車場使用契約書の写しの提出を求める ②引渡し予定日に近い時点で空き区画数と待機者数を再照会する ③駐車場の使用権を引き継がない旨（および買主が新たに申し込む場合の手順）を売買契約書ドラフトに明記してもらう。	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, E-16	登記事項証明書（土地） / 登記事項証明書（区分建物・全部事項） / 公図 / 地積測量図 / 建物図面・各階平面図 / 分譲時パンフレット（写）
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（区分建物・全部事項） / 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-12, H-10, P-10, P-11	売買契約書ドラフト / 売主 / 専有部分（305号室）の室内・水回り / 専有部分のバルコニー・玄関ポーチ（専用使用部分の範囲が分かる引き）
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（区分建物・全部事項） / 売主
B-2	境界・越境	E-03, E-04, H-10, H-11, P-03, P-04	公図 / 地積測量図 / 売主 / 要野コミュニティ管理株式会社（管理会社） / 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 要野市 Web マップ / 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・敷地入口の全景
B-2	壁面線の制限	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	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 要野市 Web マップ / 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 要野市 Web マップ / 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

見本（実取引ではない）

ブロック	項目	根拠番号	出典
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 要野市 Web マップ / 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
B-2	地方公共団体の条例等による制限	E-06, H-01, H-02	建築計画概要書（写） / 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・敷地入口の全景
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	E-14, H-04, H-05, P-09	重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 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・増圧給水ポンプユニット・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, E-14, H-10, H-11	登記事項証明書（区分建物・全部事項） / 建築計画概要書（写） / 重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 売主 / 要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）
B-2	住宅性能評価書の交付（新築住宅）	E-02, E-16, H-10, H-11	登記事項証明書（区分建物・全部事項） / 分譲時パンフレット（写） / 売主 / 要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）
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-20, H-10, P-19	物件状況報告書・付帯設備表 / 売主 / 周辺環境（四方の街並み）
B-2	売買代金および代金以外に授受される金銭	E-12, E-14	売買契約書ドラフト / 重要事項調査報告書（2026年8月14日付）
B-2	契約の解除に関する事項	E-12, E-13	売買契約書ドラフト / 管理規約・使用細則・別表（原本一式の写し）

見本（実取引ではない）

ブロック	項目	根拠番号	出典
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	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-14, E-17, H-02	重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 特殊建築物等定期調査報告書（副本・2025年5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）	E-14, H-02, H-11	重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 都市整備部 建築指導課 / 要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）
B-2	防火設備定期検査（建築基準法12条3項）	E-14, H-02, P-13, P-15	重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 都市整備部 建築指導課 / 共用部（エントランス・掲示板・管理業者票） / 共用設備（増圧給水ポンプの銘板・自動火災報知設備の受信機・消火器のラベル・昇降機かご内の検査済証票）
B-2	昇降機等定期検査（建築基準法12条3項）	E-14, E-18, H-02, P-15	重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 昇降機等定期検査報告書（写・2026年2月） / 都市整備部 建築指導課 / 共用設備（増圧給水ポンプの銘板・自動火災報知設備の受信機・消火器のラベル・昇降機かご内の検査済証票）
B-2	消防用設備等点検・報告（消防法17条の3の3）	E-14, E-19, H-08, P-15	重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 消防用設備等点検結果報告書（写・2025年9月） / 消防本部 予防課 / 共用設備（増圧給水ポンプの銘板・自動火災報知設備の受信機・消火器のラベル・昇降機かご内の検査済証票）

見本（実取引ではない）

ブロック	項目	根拠番号	出典
B-2	貯水槽水道の管理と法定検査（水道法）	E-14, E-21, H-04, P-09, P-15	重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 修繕履歴一覧（管理組合作成・写） / 上下水道部 水道課 / ライフライン（量水器・汚水桝・ガスメーター・増圧給水ポンプユニット・引込盤） / 共用設備（増圧給水ポンプの銘板・自動火災報知設備の受信機・消火器のラベル・昇降機かご内の検査済証票）
B-2	浄化槽の保守点検・清掃・法定検査（浄化槽法）	E-14, H-05, P-09	重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 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・増圧給水ポンプユニット・引込盤）
B-2	自家用電気工作物の保安（電気事業法）	E-14, H-11, P-09, P-15	重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 要野コミュニティ管理株式会社（管理会社） / ライフライン（量水器・汚水桝・ガスメーター・増圧給水ポンプユニット・引込盤） / 共用設備（増圧給水ポンプの銘板・自動火災報知設備の受信機・消火器のラベル・昇降機かご内の検査済証票）
B-2	増改築・用途変更の履歴と適法性	E-05, E-06, E-16, H-02, H-10, H-11, P-05, P-06, P-07, P-08, P-10	建物図面・各階平面図 / 建築計画概要書（写） / 分譲時パンフレット（写） / 都市整備部 建築指導課 / 売主 / 要野コミュニティ管理株式会社（管理会社） / 一棟の建物 南面 / 一棟の建物 東面 / 一棟の建物 西面 / 一棟の建物 北面 / 専有部分（305号室）の室内・水回り
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, H-11	都市整備部 建築指導課 / 消防本部 予防課 / 売主 / 要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）
B-2	敷地に関する権利の種類および内容	E-01, E-02, E-13, E-16	登記事項証明書（土地） / 登記事項証明書（区分建物・全部事項） / 管理規約・使用細則・別表（原本一式の写し） / 分譲時パンフレット（写）

見本（実取引ではない）

ブロック	項目	根拠番号	出典
B-2	共用部分に関する規約の定め	E-02, E-13, E-14	登記事項証明書（区分建物・全部事項） / 管理規約・使用細則・別表（原本一式の写し） / 重要事項調査報告書（2026年8月14日付）
B-2	専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め	E-13	管理規約・使用細則・別表（原本一式の写し）
B-2	専用使用権に関する規約の定め（駐車場・専用庭・バルコニー等）	E-13, E-14, H-11, P-11, P-14	管理規約・使用細則・別表（原本一式の写し） / 重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 要野コミュニティ管理株式会社（管理会社） / 専有部分のバルコニー・玄関ポーチ（専用使用部分の範囲が分かる引き） / 共用部（ゴミ置場・駐輪場・駐車場の区画と空きの状況）
B-2	管理費・修繕積立金等を特定の者にのみ減免する規約の定め	E-13, E-14, E-15	管理規約・使用細則・別表（原本一式の写し） / 重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 総会議事録（2024年度・2025年度の2期分）
B-2	修繕積立金の規約の定め・既積立額・滞納	E-13, E-14, E-15, H-11	管理規約・使用細則・別表（原本一式の写し） / 重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 総会議事録（2024年度・2025年度の2期分） / 要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）
B-2	通常の管理費用の額・滞納	E-13, E-14, E-15, H-11	管理規約・使用細則・別表（原本一式の写し） / 重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 総会議事録（2024年度・2025年度の2期分） / 要野コミュニティ管理株式会社（管理会社）
B-2	一棟の建物および敷地の管理の委託先	E-11, E-13, E-14, P-13	マンション管理業者登録の検索結果 / 管理規約・使用細則・別表（原本一式の写し） / 重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 共用部（エントランス・掲示板・管理業者票）

見本（実取引ではない）

ブロック	項目	根拠番号	出典
B-2	一棟の建物の維持修繕の実施状況の記録	E-14, E-15, E-21, H-11, P-05, P-06, P-07, P-08	重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 総会議事録（2024年度・2025年度の2期分） / 修繕履歴一覧（管理組合作成・写） / 要野コミュニティ管理株式会社（管理会社） / 一棟の建物 南面 / 一棟の建物 東面 / 一棟の建物 西面 / 一棟の建物 北面
B-2	その他（区分所有建物に関する事項）	E-13, E-14, E-15, H-11, P-13	管理規約・使用細則・別表（原本一式の写し） / 重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 総会議事録（2024年度・2025年度の2期分） / 要野コミュニティ管理株式会社（管理会社） / 共用部（エントランス・掲示板・管理業者票）
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・敷地入口の全景
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・敷地入口の全景
B-3	埋設物・土壌汚染の手がかり	P-18, E-16	地表の状況（埋設物・土壌汚染の手がかり） / 分譲時パンフレット（写）
B-3	建物各面	P-05, P-06, P-07, P-08	一棟の建物 南面 / 一棟の建物 東面 / 一棟の建物 西面 / 一棟の建物 北面
B-3	法令違反の疑いがある箇所	E-05, E-06, E-16, P-05, P-06, P-07, P-08, P-10	建物図面・各階平面図 / 建築計画概要書（写） / 分譲時パンフレット（写） / 一棟の建物 南面 / 一棟の建物 東面 / 一棟の建物 西面 / 一棟の建物 北面 / 専有部分（305号室）の室内・水回り
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・増圧給水ポンプユニット・引込盤）
B-3	室内	P-10, P-11	専有部分（305号室）の室内・水回り / 専有部分のバルコニー・玄関ポーチ（専用使用部分の範囲が分かる引き）

見本（実取引ではない）

ブロック	項目	根拠番号	出典
B-3	付帯設備・別途費用設備	P-12, E-20	専有部分の付帯設備の銘板（給湯器・型式・製造年） / 物件状況報告書・付帯設備表
B-3	共用部	P-13, P-14	共用部（エントランス・掲示板・管理業者票） / 共用部（ゴミ置場・駐輪場・駐車場の区画と空きの状況）
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-15	共用設備（増圧給水ポンプの銘板・自動火災報知設備の受信機・消火器のラベル・昇降機かご内の検査済証票）
B-3	屋上・外部の設置物	P-16	屋上（防水層・立上り・設置物）
B-3	リース機器・設備の所有区分	P-17, E-14	リース機器の表示ラベル（宅配ボックス・防犯カメラ） / 重要事項調査報告書（2026年8月14日付）
B-3	周辺環境	P-19	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（区分建物・全部事項）
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-01, E-16	登記事項証明書（土地） / 分譲時パンフレット（写）
B-5	管理規約・総会議事録・重要事項調査報告書	E-13, E-14, E-15	管理規約・使用細則・別表（原本一式の写し） / 重要事項調査報告書（2026年8月14日付） / 総会議事録（2024年度・2025年度の2期分）
B-5	分譲時パンフレット	E-16	分譲時パンフレット（写）

見本（実取引ではない）