

# 現地調査チェックリスト

## (土地)

(更地・建付地・借地・底地)

(注) 直近の登記事項証明書・登記簿謄本がありその内容と現況とが一致している場合には、登記事項証明書等を添付しチェックリストの該当項目の記入を省略しても差し支えありません。

(調査日) 平成 年 月 日 曜日 (平日・休日) 時 分、晴・曇・雨・雪 調査者名

項 目		調 査 内 容				
売主等 (含む借地権売主)	住 所 氏名・名称 (法人代表者)	TEL ( ) <input type="checkbox"/> 成年 <input type="checkbox"/> 未成年 <input type="checkbox"/> その他 ( )、 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女、2名以上 → 別紙				
	代 理 人 等	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → 住所 氏名 _____ <input type="checkbox"/> 法定代理人等(親・後・保・補) <input type="checkbox"/> 任意代理人→委任状(印鑑証明付) <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有				
	売主と登記 名義人の関係	<input type="checkbox"/> 売主と同じ <input type="checkbox"/> 売主と違う → <input type="checkbox"/> 相続・遺産分割協議書 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → <input type="checkbox"/> 売主は借地人である(借地権売買の場合) → 次頁欄へ → <input type="checkbox"/> その他 ( ) → 公簿等調査チェックリストで調査する				
	共有の有無	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(物件No. ____、____) → 公簿等調査チェックリストで調査する				
土地の 所在等	物件No.	所 在	地 番	地目(現況)	地 積	
	①		番	宅・原・山・ <input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> 実測 <input type="checkbox"/> 不明	m <sup>2</sup>
	②		番	宅・原・山・ <input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> 実測 <input type="checkbox"/> 不明	m <sup>2</sup>
	③		番	宅・原・山・ <input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> 実測 <input type="checkbox"/> 不明	m <sup>2</sup>
実測面積合計		m <sup>2</sup> (内私道面積		m <sup>2</sup> )		
分筆登記の必要	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要(物件No. ____、____)					
敷地所在図を作成する・2筆以上に分かれている場合は、1筆ごとに物件No.を適宜付けて図示する						

建 物 等	建物の有無 <input type="checkbox"/> 建物はない——旧建物の滅失登記 → <input type="checkbox"/> 済 <input type="checkbox"/> 建物がある ↓ <input type="checkbox"/> 未済(物件No. ____) 重説「登記簿記載事項」欄に記入 売買契約書に特約記入 (売主による滅失登記) ← 占有状況等を建物・現地調査 チェックリストで調査する
	<input type="checkbox"/> 土地所有者の建物である(建付地売買) <input type="checkbox"/> 借地権者の建物である → <input type="checkbox"/> 借地権売買 <input type="checkbox"/> 底地売買 <input type="checkbox"/> 土地使用貸借による建物である
附属建物・工作物 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(内容: _____)	
土 地 の 利 用 形 態 等	借地権者の氏名 _____ 住所 _____ 借地権の種類 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 → 譲渡の承諾 [ <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有] <input type="checkbox"/> 転貸借 借地権の登記 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 → 建物登記は公簿等調査チェックリストで調査 <input type="checkbox"/> 旧借地法による借地権(新法施行前の契約) <input type="checkbox"/> 新借地借家法による借地権 → <input type="checkbox"/> 普通借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権(書面化済) <input type="checkbox"/> 建物譲渡特約付借地権( <input type="checkbox"/> 書面化 <input type="checkbox"/> 非書面化) <input type="checkbox"/> 事業用借地権(公正証書化済) 借地権付建物を特定する旨の揭示(借地借家法第10条第2項) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	本件売買での名義書換料 <input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 必要 → <input type="checkbox"/> 買主(新借地人)が地権者に支払う ( _____ 円) → <input type="checkbox"/> 売主が地権者に支払う ( _____ 円) <input type="checkbox"/> 名義書換時に買主と地権者で新契約を結ぶ (売主の譲渡条件が地権者の譲渡承諾書に記載されている)  <input type="checkbox"/> 買主が現契約を引継ぐ <input type="checkbox"/> 契約内容 → 契約書(譲渡承諾書)でわかる場合はその写しを添付し記入省略 — 地代(賃料) 月額 _____ 円 — 期 限 平成 年 月 日まで — 特約(堅固建物・居住専用・ _____)
②	底地売買の場合は当チェックリスト「追加項目・土地の利用形態等②」で調査する
③	通行路・埋設管等については当チェックリスト「追加項目・土地の利用形態等③」で調査する

敷地の状況等 ①	境界等隣地との関係	No.	境界標の位置	境界標の有無及びその種類 (杭・鉄・プレート)	( ) 側の 塀・柵の 接面状況	対象物件からの 塀・柵の 位置	越境物の有無 及びその状況 (詳細下記)	備考	
				<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )	( ) 側	<input type="checkbox"/> 内面 <input type="checkbox"/> 中央 <input type="checkbox"/> 外面	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )		
				<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )	( ) 側	<input type="checkbox"/> 内面 <input type="checkbox"/> 中央 <input type="checkbox"/> 外面	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )		
				<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )	( ) 側	<input type="checkbox"/> 内面 <input type="checkbox"/> 中央 <input type="checkbox"/> 外面	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )		
				<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )	( ) 側	<input type="checkbox"/> 内面 <input type="checkbox"/> 中央 <input type="checkbox"/> 外面	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )		
				<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )	( ) 側	<input type="checkbox"/> 内面 <input type="checkbox"/> 中央 <input type="checkbox"/> 外面	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )		
				<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )	( ) 側	<input type="checkbox"/> 内面 <input type="checkbox"/> 中央 <input type="checkbox"/> 外面	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )		
				<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )	( ) 側	<input type="checkbox"/> 内面 <input type="checkbox"/> 中央 <input type="checkbox"/> 外面	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )		
境界についてのメモ									
越境の状態等									
地 勢		<input type="checkbox"/> 平地 <input type="checkbox"/> 低地 <input type="checkbox"/> 高台 <input type="checkbox"/> ひな段 <input type="checkbox"/> 傾斜地 → 傾斜方位 ( )							
隣地高低差		<input type="checkbox"/> 隣地と同じ <input type="checkbox"/> 隣地より _____m 高い・低い → 説明図(断面図)作成							
路地状部分		<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(間口 _____m、奥行 _____m) → 形状を図示のこと							
その他		日照遮蔽物(予定を含む) → <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(内容: ) 駐車スペース(含カーポート) → <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(幅 _____m、奥行 _____m)							
敷地説明図(含周辺図)		→ 上記調査項目を含めて、地形・路地状部分・接面道路・建 物配置図・角切・門・塀・周辺の状況等を図示する							
造成地・法地・擁壁等の場合		→ 当チェックリスト「追加項目・敷地の状況等②」で調査する							

道路(敷地と道路等の関係)	前面道路		その他の接面道路
	方 位	敷地の _____ 側	敷地の _____ 側
幅 員	現 況 _____ m	現 況 _____ m	
セットバックした部分	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( _____ m)	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( _____ m)	
接面の長さ(間口)	_____ m	_____ m	
道路と敷地の高低差	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 道路から _____m 高・低	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 道路から _____m 高・低	
舗 装	<input type="checkbox"/> 未舗装 <input type="checkbox"/> 有(完全・簡易)	<input type="checkbox"/> 未舗装 <input type="checkbox"/> 有(完全・簡易)	
公道・私道の別	<input type="checkbox"/> 公道 <input type="checkbox"/> 私道 <input type="checkbox"/> 不明	<input type="checkbox"/> 公道 <input type="checkbox"/> 私道 <input type="checkbox"/> 不明	
私道 の 場 合	所 有 形 態 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>全部を売主が所有</li> <li><input type="checkbox"/>区分して私道の一部を売主が所有 → ※ 面積・位置</li> <li><input type="checkbox"/>共有 → ※ 共有部分・共有者の住所・氏名</li> <li><input type="checkbox"/>全部他人所有 → ※ 土地所有者の住所・氏名</li> </ul> → 上記の※印の項目は、公簿等調査チェックリストで調査する 負担金(使用料・管理費等の負担) <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( _____ 円/年)		
道路以外の公共用地(水路等)との接面		<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> 有 ( )	
水 道	水道の種類 <input type="checkbox"/> 公営 <input type="checkbox"/> 私営 <input type="checkbox"/> 井戸( <input type="checkbox"/> 専用・ <input type="checkbox"/> 共用) 供給者名 ( )・お客様番号 ( ) 井戸の場合 → 水質検査 <input type="checkbox"/> 未済 <input type="checkbox"/> 済 (平成 年 月 日 _____ 保健所検査済)		*生活関連施設チェックリストとの対比を必ず行うこと。
排 水	汚水の処理 <input type="checkbox"/> 本下水 <input type="checkbox"/> 浄化槽( <input type="checkbox"/> 個別・ <input type="checkbox"/> 集中) <input type="checkbox"/> 汲取式 雑排水の処理 <input type="checkbox"/> 本下水 <input type="checkbox"/> L字溝 <input type="checkbox"/> U字溝 <input type="checkbox"/> 浄化槽( <input type="checkbox"/> 個別・ <input type="checkbox"/> 集中) <input type="checkbox"/> 浸透式 雨水の処理 <input type="checkbox"/> 本下水 <input type="checkbox"/> L字溝 <input type="checkbox"/> U字溝 <input type="checkbox"/> 浸透式 排水柵の位置 → 敷地説明図に図示 管理者名 ( )		
ガ ス	ガスの種類 <input type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> プロパンガス( <input type="checkbox"/> 集中・ <input type="checkbox"/> 個別) 供給者名 ( ) 施設所有者名 ( )		
電 気	電 圧 ( ) 敷地内の電柱 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → 敷地説明図に図示		
その他 通信設備等	CATV・インターネット・CS/BSアンテナ・その他 ( )		
買主に前もって 告知しておくべき事項	周辺環境、心理的事項等		

交 通	最寄駅 (または 中心街)	鉄道 最寄駅 _____ 線 _____ 駅 運行状況：始発時刻 時 分～終車時刻 時 分 運行本数( 本/ラッシュ時)、普通・急行・特急・他( )が停車 最寄駅まで徒歩 _____ 分、距離 _____ m 最寄駅までのバス便 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → 所要時間 _____ 分/ラッシュ時 停留所名 _____	*販売図面作成用・セールス活動用のチェックリストです。
	バス	最寄バス停留所運行状況：始発時刻 時 分～終車時刻 時 分 運行本数( 本/ラッシュ時) バス停留所(名： _____ )まで徒歩 _____ 分、距離 _____ m (上記以外の交通手段)	
	住宅環境等	最寄商店 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → 徒歩 _____ 分(名： _____ )	
住 宅 環 境 等	住宅環境	眺望・景観(優・普・劣)、グレード(優・普・劣)、 騒音・振動(無・普・有)	
	危険・ 影響を及ぼす 施設等	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → その内容( _____ ) → <input type="checkbox"/> 高圧線下(制限： _____ )	
	利便施設	医療施設(徒歩圏内) → <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 [総合病院・内・外・歯・産・他( _____ )]	
		(バス圏内) → <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 [総合病院・内・外・歯・産・他( _____ )]	
		学 校(徒歩圏内) → <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有[小・中・( _____ )]	
役所等(徒歩圏内) → 出張所・区・市・保・警・消・郵・銀・他( _____ ) (バス圏内) → 出張所・区・市・保・警・消・郵・銀・他( _____ )			
近隣地特記事項			
そ の 他			

→ 追加項目

土 地 の 利 用 形 態 等 ②	底地売買の場合	借地権の種類 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 借地権の登記 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 → 建物登記は公簿等調査チェックリストで調査  <input type="checkbox"/> 旧借地法による借地権(新法施行前の契約) <input type="checkbox"/> 新借地借家法による借地権 → <input type="checkbox"/> 普通借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権(書面化済) <input type="checkbox"/> 建物譲渡特約付借地権( <input type="checkbox"/> 書面化 <input type="checkbox"/> 非書面化) <input type="checkbox"/> 事業用借地権(公正証書化済) 借地権付建物を特定する旨の掲示(借地借家法第10条第2項) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 借地人の住所 <input type="checkbox"/> 土地所在地と同じ <input type="checkbox"/> 土地所在地と異なる → _____ 借地人の氏名 _____ 借地権設定契約書 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 契約内容 → 契約書で分かる場合は契約書写しを添付し記入を省略 ┌ 地代(賃料) 月額 _____ 円 ├ 期 限 平成 _____ 年 _____ 月 _____ 日まで └ 特約(堅固建物・居住専用・ _____ )
	建 物 以 外	通行路 敷地内に他人の通行路 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → 敷地説明図に図示 通行者の住所 氏名 _____ 隣地内に売主の通行路 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 → 敷地説明図に図示 隣地所有者の住所 氏名 _____ 通行権の種類 <input type="checkbox"/> 地役権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 囲繞地通行権 <input type="checkbox"/> その他( _____ ) 通行料 <input type="checkbox"/> 無償 <input type="checkbox"/> 有償( _____ 円/年) 通行権の承継 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(契約書等添付 _____ )
土 地 の 利 用 形 態 等 ③	埋設管	不明の場合 → 生活関連施設チェックリストを使用し調査する 敷地内に他人の埋設管 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(種類： _____ ) → 場所を図示 └ <input type="checkbox"/> 承諾済 <input type="checkbox"/> 撤去 <input type="checkbox"/> 他( _____ ) 利用者の住所 氏名 _____ 隣地内に売主の埋設管 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(種類： _____ ) → 場所を図示 └ <input type="checkbox"/> 承諾済 <input type="checkbox"/> 撤去 <input type="checkbox"/> 他( _____ ) 隣地地主の住所 氏名 _____ 埋設する権利の種類 <input type="checkbox"/> 地役権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> その他( _____ ) 利用料等 <input type="checkbox"/> 無償 <input type="checkbox"/> 有償( _____ 円/年) 埋設する権利の承継 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → 契約書等添付
	そ の 他	<input type="checkbox"/> 車置場 <input type="checkbox"/> 資材置場 <input type="checkbox"/> 耕作 <input type="checkbox"/> その他( _____ ) → 占有者の権利 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(内容： _____ ) 占有者の住所 氏名 _____ 占有者と売主との関係( _____ ) 明渡の承諾書 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有

敷地の状況等②	造成地等	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → <input type="checkbox"/> 廃棄物等による埋立 <input type="checkbox"/> 沼地等の埋立 <input type="checkbox"/> 盛土 <input type="checkbox"/> 切土
	法地	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → [ <input type="checkbox"/> 道路 <input type="checkbox"/> 隣地 <input type="checkbox"/> その他( )] から _____m高い・低い → 幅 _____m → 方向 _____傾斜 → 法地の敷地全体に占める割合 ( %)
	擁壁	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → <input type="checkbox"/> 石垣 <input type="checkbox"/> コンクリート <input type="checkbox"/> 間知石 <input type="checkbox"/> その他( ) → 擁壁の高さ [ <input type="checkbox"/> 道路 <input type="checkbox"/> 隣地 <input type="checkbox"/> その他( )] から _____m高い・低い、幅 _____m → 擁壁はらみ <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ・ 位置を図示 → 目地コンクリートに亀裂 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ・ 位置を図示 → 水抜穴 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ・ 位置を図示
	その他	庭木・庭石等 → <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → 必要に応じ配置図・写真により記録 浸水歴・旧基礎・旧井戸・旧浄化槽等の埋めもどし等 → <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 → 位置を図示

敷地所在図 2筆以上に分かれている場合には、1筆ごとに  
物件No.をふって下記に図示してください。

敷地概略図 [方位・境界標・地形・路地状部分・前面道路(接面状況、道路幅員等)・  
門・塀・柵・擁壁・法地・建物配置図(カーポート等)・周辺等を図示]

※この現地調査チェックリスト(土地)は、『媒介業務チェックリスト』(不動産近代流通センター刊)より、一部抜粋させていただきました。