

不動産の悩み、問題解決に向けて・・・ 東京練馬 株式会社 昭和住地 03-3924-6001

TOP | 借地権の諸問題 | 借地・底地の売買 | 共有不動産の諸問題 | 共有持分権の売却 | 親子・親族間売買 | 任意売却・競売
 不動産調査・諸雑務 | 売買契約の注意点 | 不動産会社の選び方 | 相談相手の選び方 | 問題解決事例 | 会社案内 | 代表者紹介



私に対応させていただきます。
 株式会社 昭和住地 森 進

ブログ

- TOPページ
- 借地権の諸問題
- 借地・底地の売買
- 共有不動産の諸問題
- 共有持分権の売却
- 親子・親族間売買
- 任意売却・競売
- **不動産調査・諸雑務**
- 売買契約の注意点
- 不動産会社の選び方
- 相談相手の選び方
- 問題解決事例
- 会社案内
- 代表者紹介
- 個人情報保護指針
- お問合せ
- サイトマップ

不動産調査と諸雑務

土地の環境と資産性が分かります。遠方地の業務も可能です。

不動産(土地)の長所・欠点・資産性を把握するための調査です。個人間売買(親族間売買)などの時には、第三者による不動産調査を行うことで、気付かなかった土地の問題点や長所などが把握できます。一般的な方の場合には、土地建物に関しての知識は乏しいものであり、売買契約の前の調査がトラブルを回避します。遠くにある不動産調査も可能です。

過去にあった一例としましては、以前は建築確認(役所による建築の許可に準ずる書面)が受理されていた土地が、その後建築確認が受理されない土地(再建築不可)になっていた場合や、逆に以前は延面積24坪しか建てられなかった土地が36坪建てられる土地になっていたというケースもあり得るのです。土地の価値(価格評価)に大きな違いが生じるので後になって気付けば大きなトラブルの原因になるでしょう。近年、親族間や知人間の個人間売買が増えているようですが、親しいゆえの「遠慮」や「甘え」などが原因によるトラブルも多く起きております。不動産調査は、売買トラブル回避のための基本です。

また 不動産調査は、諸問題・トラブル等の解決の場合では基礎的な資料となります。なお、不動産に係る諸々の雑務整理もお引き受けいたします。遠方地にある不動産の対応も可能です。ご相談くださいませ。

簡易調査業務

近隣環境、対象地と隣接地、土地建物の外観、接する道路等の写真撮影(デジタルカメラによる印刷写真20枚〜30枚)を行い、弊社での解説もしくは簡潔な報告書をご送付いたします。

後記の「基本調査業務」よりも簡易なものであり、法的な調査や役所・登記所・ライフラインなどの詳細調査は含まれておりません。現地での現況簡易報告業務です。

簡易調査業務費用 36,000円

調査地域・お打合せのご面談場所等により費用が異なる場合がございます。事前にお見積りいたします。

基本調査業務

不動産の調査は、簡易なものから各分野の専門調査まで多種多様です。弊社の「不動産調査報告書」とは、売却や購入時、または資産性などを判断するための基本的な報告書面です。また、不動産の諸問題・トラブルなどの解決時には基礎的な資料となります。調査対象地と周辺環境、法務局(登記所)・役所などにおける調査が基本であり、不動産の実態が把握できる重要な事柄が記載されています。

弊社の調査報告書は、一般的な不動産売買契約(※不動産業者が売主、または仲介の場合)で義務付けられている「不動産重要事項説明書」に準じた内容を基本として、独自の「コメントと査定価格」を記載してあります。報告書の納品時には、分かりやすい言葉で解説をさせていただきます。

なお、「重要事項説明書」とは「宅地建物取引業法第35条」に基づく書面です。不動産業者が仲介者として契約に介入する場合(売主の場合も含む)は、契約の前に宅地建物取引主任者(国家資格者)による、買主に対しての重要事項説明が義務付けられています。買主の承認、署名、押印完了後でなければ契約業務はできないという大切な事柄が記載された書面です。これは不動産取引の安全を図るために、国土交通省が定めているものです。

【不動産の基本調査で分かること】

- 対象不動産・隣接地・道路などの所在状況。
- 対象地、及び道路などの権利関係の詳細。
- 都市計画法・建築基準法・道路種別などの法令・条例や制限。
- 水道・下水・ガス管などのライフライン整備状況。
- 隣地と道路境界の現況、境界杭の確認、建築物の越境の有無など。
- 立地状況・環境・嫌悪施設(斎場・ゴミ処分場・牛舎・工場・高圧線鉄塔など)の有無。
- 不動産資産としての概略、問題点の有無(再建築時の可否など)。
- 登記所・役所等における調査内容と現地状況との差異、照合結果。
- 地元不動産業者への聴取による市場性の結果など。
- 現地・登記所・役所関連の調査結果と不動産市場の実態を勘案した査定価格など。

【調査報告書と添付書面の概要】

- 不動産調査報告書(価格査定とコメント付き) ※A4サイズ用紙2枚以内。
 - 土地・建物の位置、概要を把握するための資料など。
 - 登記証明書(登記簿謄本)・公図・地積図測量図・建物図面・道路関連資料など。
 - 評価証明書・路線価格・公示価格・基準地価格書面など。
 - 電気・水道・下水・ガス管などの各種配管図など。
 - 対象地・隣接地・境界まわり・近隣周辺の写真など。
- ※ 調査案件により取得できない資料や、調査内容が変わることもあります。

【基本調査に関する補足事項】

例えば、「境界杭」が地中に埋没している場合や築造物(ブロック塀など)の下にあり、目視にて確認できないケースが非常に多いものです。また、境界杭が何らかの力により微動している場合や、工事作業などにより除去された場合もあります。境界杭の確認は地表面の目視範囲とし、地面の掘り下げ作業などはいたしません。また土地・建物の辺長などは概略であり、精緻な測量は業務範囲ではありません。これらは土地家屋調査士の業務となります。

また、水道・下水・ガス管などは管轄事業所における管理図調査と現況目視確認とします。地面の掘り起しによる配管状況の確認はいたしません。また、地盤の耐圧強度・土壌汚染・地中埋設物・建物品質調査なども業務範囲ではありません。なお、各分野の専門調査が必要な場合には専門職の紹介もさせていただきます。

価格査定とは、「売却・購入時の参考目安価格」であり、実際の取引価格とは異なるものです。とくに、地方の土地需要が少ない地域、不人気別荘地や山林などの場合、価格査定がより概略になることが多くあります。なお、価格査定とは不動産鑑定評価価格とは異なるものです。

[事例集はここをクリック](#)

【不動産調査の流れ】

1. ご来社いただくか、ご訪問による事前の打ち合わせをいたします。調査不動産の所在地などを把握させていただき、同時に調査の概要と費用などのご説明をさせていただきます。
2. ご依頼の確認後、調査の実施をいたします。
3. 面談のうえ調査報告書の納品と詳細解説をさせていただきます。

【調査エリアと費用の目安】

- 調査対象地が、東京都練馬区・板橋区・杉並区・中野区・西東京市、埼玉県和光市・新座市・志木市の場合

【エリア A】 基本調査費用(価格査定含む) 84,000円

- 調査対象地が、「エリアA」を越えて、弊社より概ね20キロ圏内(東京23区は全域)の場合
 (圏内とは、弊社を起点にした半径距離(直線距離)内のことです)

【エリア B】 基本調査費用(価格査定含む) 89,250円

- 調査対象地が、「エリアB」の20キロ圏を越えて40圏内(山岳地域はご相談)の場合

【エリア C】 基本調査費用(価格査定含む) 99,750円

- 調査対象地が、「エリアC」の40キロ圏を越える場合
 「エリアC ※調査費用 99,750円」をベースに、40キロ圏を越える道路距離(高速道路・一般道路などの合計距離・概算)に対して、「10キロごとに3,380円」の料金加算となります(※遠方地域・価格査定含む)。なお、40キロ地点は対象地に向かう高速道路上を基本とします。

【費用の事例】 調査対象地が静岡県熱海駅周辺の場合、弊社からの道路距離は概ね片道100キロありますが、エリアC(40キロ圏地点)からの超過道路距離は概ね50キロとなります。
 (エリアC 99,750円) + (50キロ×10キロ当たり3,380円) = 116,550円が調査費用となります(交通経費一切込み)。 調査対象地ごとにお見積りさせていただきます。

【調査費用の補足説明】

- ※ 調査費用には往復交通費(高速道路料金・ガソリン代・または電車賃など)一式を含みますが、登記 証明書(登記簿謄本)・公図・地積測量図・建物図面などの公的資料を取得するための印紙代、その他資料のコピー代金などは実際のご負担となります。1案件の費用は5,000円〜7,000円位が一般的です。
- ※ 調査費用は、その地域における平均的な大きさの居住用不動産(または、それに準ずる規模の土地・別荘)などを想定した金額です。大型不動産、収益を目的とした事業用不動産、管理別荘地外の山林などは、ご相談とさせていただきます。
- ※ 調査対象地が遠距離で現地宿泊が必要と思われる場合や、飛行機利用などの場合は、事前にお見積りもさせていただきます。
- ※ 調査費用は、弊社より調査対象地までの距離を基本としておりますが、事前の打合せ面談地、調査報告書の納品地(ご面談のうえ、詳細の解説をいたします)などにより費用が異なる場合があります。事前にお見積りもさせていただきます。

[事例集はここをクリック](#)

諸雑務に関して

- 諸雑務 整理業務(日当制) **36,000円**

不動産に係る諸雑務業務です。但し、不動産調査や土地の諸問題に関連する業務とさせていただきます。

悩むより解決へ向けて、お気軽にお問合せください。
03-3924-6001
Eメールでのお問合せは、[こちらをクリック](#) (お問合せフォームへ)

▲このページの先頭へ

TOP | 借地権の諸問題 | 借地・底地の売買 | 共有不動産の諸問題 | 共有持分権の売却 | 親子・親族間売買 | 任意売却・競売
 不動産調査・諸雑務 | 売買契約の注意点 | 不動産会社の選び方 | 相談相手の選び方 | 問題解決事例 | 会社案内 | 代表者紹介

株式会社 昭和住地 TEL 03-3924-6001 FAX 03-3924-6035
 〒179-0076 東京都練馬区土支田 3 丁目 22 番 8-201 号 E-mail: info@showa-juchi.com URL: www.showa-juchi.com