

# 鶴田不動産 コラム

## VOL.8 「不動産屋の調査」

## 第8回目の今回のテーマは、ずばり「不動産屋の調査」 についてです。

- ▶ 不動産に調査はつきものです。
- ▶ ここでは、どんなことをどんなふう<sup>に</sup>に調査しているのか。
- ▶ その一端をご紹介します。

- ▶ 1. **道路調査**の目の付けどころ
- ▶ ・「道路」の調査は、不動産の物件調査で最も基本で重要なことです。
- ▶ **道路の管理者を調べる。**（公道、私道）←役所に行きます。
- ▶ **建築基準法の道路か調べる。**←役所に行きます。
- ▶ **道路の種類を調べる。**←役所に行きます。
- ▶ (道路の種類)
- ▶ 国道
- ▶ 都道府県道
- ▶ 市（区）町村道
- ▶ 私道
- ▶ **※国道調査は、結構大変**なんです。
- ▶ **国道道路管理事務所**に行くのですが、
- ▶ その事務所が、**へんぴなところが多い**上に資料をくれないことも。

▶ 2. 境界調査の目の付けどころ

▶ ・境界標識の種類は？

▶ 金属プレート

▶ 金属鉾（びょう）※道路にあるネジなんかもそう。

▶ コンクリート杭（頭が十字になっているやつです）

▶ 赤ペンキ・・・e t c

▶ ・良く探さないと境界をなかなか探せない時があります。

▶ **ブロック塀の角の下**に隠れていたり、雑草、ゴミ、錆びているものも。

▶ 道の真ん中にもあったりします。※私道するときなど。

▶ **うっかり植栽に手をかけてどかそうとしたら、毛虫に刺されたり、**

▶ **結構、大変です。※毛虫＝茶毒蛾（ちゃどくが）というらしいです。**

▶

- ▶ 3. 宅地調査の目の付けどころ
- ▶ 地積（土地面積）※公簿面積（登記簿面積）と実測面積があります。
- ▶ 形状 ※なるべく正方形に近い方が良いです。
- ▶ 地盤 ※固いところが良いです。
- ▶ 汚染 ※工場跡地は要注意。
- ▶ 高低 ※奥の方が高いとか。
- ▶ 隣地（お隣さん）、近隣など。※どんな感じか。
- ▶ 近隣の騒音（振動）、日あたりなんかも大事です。
- ▶ あと、電信柱の位置とか高圧線がないか・・・e t c
- ▶ 住宅街なんか「キョロキョロ」あたりを見回した上に
- ▶ 写真を撮ります。結構、怪しい人になります。
- ▶ 不審者がられることも・・・
- ▶ 結構、大変です。
- ▶

- ▶ 4. **不動産物権**の目の付けどころ
- ▶ **制限物権**を調べます。※登記簿で調べます。
- ▶ ・制限物権
  - ▶ 用益物権 → 地上権、地役権など
- ▶ ※他人の不動産を一定の範囲で利用する権利のことです。
- ▶ ※上空と地下にあっても地上権です。(高圧線、地下鉄など)
- ▶ 担保物権 → 留置権、先取特権など
- ▶ ※お金を払うまで引き渡さないとか。
- ▶ 賃借権、抵当権など
- ▶ **賃借権、地役権（通行地役権）**などは、
- ▶ 登記されていないものが多いです。
- ▶ やっぱり、現地を見ないことには、始まりません。
- ▶ **人の家の水道管**が自分の敷地に入っているとかは、
- ▶ 所有者しか分かりません。
- ▶

- ▶ ところで
- ▶ 「調査って結構難しい？」
- ▶ 良く、刑事さんとか「現場100回」とか言いますよね。
- ▶ 不動産調査も「現場（現地）確認」が一番重要です。
- ▶ ※何度も行くことも・・・
- ▶ 建物も、朽ちた（お化け屋敷みたい）ものもあったり、なんか怖さを感じてしまうこともあります。※ガラスが割れてたり、落書きとか・・・
- ▶ でも、その建物は、どんな権利で建てられているのか、
- ▶ なぜ、そこに存在しているのかを調査しなければなりません。
- ▶ ※結構、使命感があります。
- ▶ ※「借地権」は、建物が登記されていると、
- ▶ 土地賃貸借の登記がなくてもOKなんですよ。
- ▶ 建物の表札も要チェックです。※実際の居住者しらべ。

## 今回の格言

### 「登記が正しいとは、限らない」

- ▶ 日本の不動産登記では、「公示あって公信なし」と言われています。
- ▶ 真実の権利関係（所有者とか）と登記の記載が異なっているときは、
- ▶ 仮にその登記を信用しても、これを保護することができないのが、
- ▶ 原則となります。
- ▶ 真実の権利関係より、登記簿の記載を優先させるわけにはいかない
- ▶ ということです。
- ▶ やっぱり、不動産取引には専門家が必要ですね。