

現地調査(新宿区の戸建用住宅地)

事前調査の項でも触れましたが、現地調査の目的は、「情報の確認」と「リスクの洗い出し」です。調査の対象は、「敷地」「道路」「近隣」の3点です。

以下、事前に法務局や役所調査を済ませていないとチェックできない項目もありますが、私はとにかく一度、チェックリストを片手に現地に赴くことをお勧めします。調べるべきことが分かっている専門家ならともかく、自分で購入する物件を、しかも一生に一度かもしれない大きな買い物をしようというのですから、まずは現地を訪問し、分かる範囲の確認と大まかな感覚を掴んだ方がいいと思うのです。法務局や役所調査は、その後に行い、そこで出た疑問やチェックリストの空欄を埋めるために何度でも現地に赴くのがお勧めです。

※以下、専門用語をそのまま使用しています。専門用語をその都度説明すると文章が間延びし、非常に長くなってしまいます。分からない専門用語は、不親切で恐縮ですが、インターネットで調べてください。私が説明するよりはるかに分かりやすく説明しているサイトが多いので。

●「敷地」の確認

対象不動産の敷地を観察しましょう。不動産屋のチラシやホームページに掲載されている物件の情報と照らし合わせる(「情報の確認」)とともに、将来ここに住み続けることを前提とした場合に起こりうるリスクがないか見極めましょう(「リスクの洗い出し」)。役所調査を先に済ませていれば、その情報を合わせて確認します。

ここでの調査も、自分でやる場合の簡易調査であり、正確な面積や道路幅員等の数値については専門家と相談しましょう。

■ 敷地

1.対象不動産の確定	<input type="checkbox"/> 対象不動産は、間違いなく存在するか。
2.第三者の占有の有無	<input type="checkbox"/> 第三者が占有を主張するような障害がないか。
3.面積・形状	<input type="checkbox"/> 面積は、情報通りの広さがありそうか。(大まかに)
	<input type="checkbox"/> 土地の形状は、問題ないか。
4.間口	<input type="checkbox"/> 間口の長さは、情報と同程度か。
	<input type="checkbox"/> 前面道路と接道している間口は、2 m以上確実にあるか。
	<input type="checkbox"/> 間口に進入の邪魔となる可能性のある電柱等がないか。
5.高低差	<input type="checkbox"/> 土地は平坦か。建築に問題となるような高低差はないか。
	<input type="checkbox"/> 盛土や切土ではないか。敷地内の擁壁は新しいか。
	<input type="checkbox"/> 隣地と高低差があり、その境界に古い擁壁がないか。
6.隣地境界	<input type="checkbox"/> 境界標はあるか。
	<input type="checkbox"/> 越境物はないか。
	<input type="checkbox"/> 境界の壁は敷地内か。境界上にあるか。
7.上下水道・ガス	<input type="checkbox"/> 隣地を通っていないか。

1.対象不動産の確定

詐欺？というレベルですが、やはり基本中の基本として、対象不動産が、その住所(地番)に存在するかどうかを、きちんと確認します。

2.第三者の占有の有無

更地であれば問題はないですが、建物がある場合、そこを売主とは関係のない第三者が占有していることがないか確認します。滅多にあることではないですが、占有者がいる場合、売主がその占有者を立ち退かせた後でなければ、当該物件を購入するのはやめましょう。

3.面積・形状

これは、1の確定の話ですが、記載された住所(地番)に不動産はあるけれども、どう見

ても狭いとか、形状が長方形と記載されているのに、どう見ても不整形だとか、まれにある話です。

逆に公図では、ギザギザの境界線の筈が、現地ではまっすぐになっている等、公図や登記簿の表示と現実の利用範囲がずれていることもあります。現在、購入しようとしている土地を実際に利用できる範囲はどこからどこまでなのか、よく確認します。

4.間口

間口が情報通りの長さか確認します。メジャーがなくても、道路脇のL字溝の幅は1個60cmなので大体の見当はつきます。正確に測定するのは難しいので、ここではほぼ問題なければOKとします。

ただ、間口が2mギリギリの場合はよくよく注意が必要です。幅員4m以上の道路に2m以上接していないと建物を建てることはできません。旗ざお状の敷地の場合は、その路地状(さお)部分の途中に2m未満の箇所がないかも確認が必要です。建物が建てられない土地なんて評価は激減しますから。

また、間口の中央に電柱があると、建物を建てる際に入口や駐車場の位置に制約を受ける場合があります。また、ベランダの近くに電柱があると防犯面で不安です。無償で移設してもらえる場合が多いようですが、無条件でという訳ではないので、確認が必要です。

5.高低差

敷地は、建物を建てるのに問題ないくらいに「平坦」であるか確認します。高低差が大きいと、建物を建てる際に追加の費用が必要になる場合があります。また、道路との高低差がないかも重要です。

チラシには「平坦」と書いてあるので現地に行くと、敷地の一部の境界が崖地であるという場合もあります。盛り土や切り土である場合も多いのですが、この場合の「平坦」とは、建物を建てる敷地が平らかどうかを示しているのもあって、平らにするために行われた工事は表示されていないこともあります。

盛り土の場合は、締固めが充分か、地盤の補強が充分か、切り土の場合は、切り土^{のりめん}面の補強

が充分か、よく調べないとはいけません。東日本大震災の際にも補強が充分でない住宅地が大きな被害を受けました。

※(参考)公益社団法人 地盤工学会「地震時における地盤災害の課題と対策」

<https://www.jiban.or.jp/file/organi/bu/kikakubu/h23-teigen/20110701-teigen-soan.pdf>

隣地や道路と高低差があり、擁壁が設置されている場合も注意が必要です。その擁壁にひび割れ、たわみ、ふくらみなどがいないかよく確認します。また、敷地内の古い擁壁が道路にはみ出している場合、新しい住宅を建てようとした際に擁壁の造り直しを命じられることがあります。

6.隣地境界

隣地との間に境界標があるか、隣地との境界付近を確認します。あれば、その境界標から隣地との境界をまっすぐに、上から下まで見てみます。越境は、隣地のものがこちらの敷地にかかっているものと、こちらの敷地のものが隣地にかかっているものの両方を確認します。

越境	<input type="checkbox"/> 塀やフェンスは傾いていないか。
	<input type="checkbox"/> 樹木の枝が伸びていないか。
	<input type="checkbox"/> 出窓やベランダが出っ張っていないか。
	<input type="checkbox"/> 換気フードやダクトの出っ張りや、排煙の方向に問題はないか。
	<input type="checkbox"/> 屋根のひさしや雨どいが出っ張っていないか。こちらの屋根に降った雨が隣地に落ちていないか。(逆も)
	<input type="checkbox"/> こちらの敷地用の電線などが隣地の上を通っていないか。(逆も)

境界標は、草や土等で見えなくなっていたり、朽ちていたりすることもあります。なかなか見つからず、多少土をどけたり、掘ったりしてもいいのですが、絶対に境界標を動かさないように気をつけましょう。動かすと大きなトラブルになります。

少し探しても境界標が見当たらない場合は、専門家に任せ、隣地との間の塀などを境界と推定して、間口を計測したり越境物の確認をしましょう。

隣地の間に塀があり、境界標もある場合、塀がどちらの敷地にあるのかも確認しましょう。境界標の真上にある場合は共有となっていることがあります。共有の古い塀を耐震性

も不安なので取り壊し、もしくは改築しようと思っても、共有している隣地の所有者の許可がなければできません。

7.上下水道・ガス

水道メーターや止水弁が敷地にあるか、マンホールや汚水枡が前面道路の対象不動産の間口の幅にあるか確認します。ガスも「Gマーク」があるか確認します。

新宿区・渋谷区は、上下水道、都市ガス(東京ガス)の普及率が100%なので、前面道路(私道には敷設されていないことがあります)には敷設されています。道路から敷地内の引き込みが行われているかの確認ですが、これも、分割された土地でない限り問題ない筈です。ただ、気を付けたいのは、アパート・マンションを建設するつもりの場合や二世帯等で住む人数が多い建物にする場合に給水管の口径をアップしないといけないことがあることです。水道局で確認できますが、売主・不動産業者にもよく確認しましょう。

● 「道路」の確認

前面道路は、敷地面積に直接影響を与え、また、容積率に影響することがある存在です。確認をおろそかにし、希望の建物の建築に支障が出ないように気を付けましょう。

■ 前面道路

1.道路幅員	<input type="checkbox"/> 現況幅員は、情報と大きなズレはないか。
	<input type="checkbox"/> 役所の認定幅員(m)と現況幅員(m)の比較。
	<input type="checkbox"/> 4 m未満
2.道路境界	<input type="checkbox"/> 道路境界は確定しているか。
	<input type="checkbox"/> 越境物はないか。

1.道路幅員

できれば、メジャー等で幅員を測ってみましょう(交通量の多い道路では、道路台帳の確認でよしとしましょう)。道の両側にあるL字溝やU字溝を含んで道路の幅員となります。前面道路幅員が12m未満の場合、容積率が制限を受けることがあるので、要注意です。

また、役所が前面道路の幅員を「認定管理」している場合には、注意が必要です。認定幅員より現況幅員が狭い場合、その足りない分の敷地後退を求められる場合があります。

4m未満の道路の場合は、敷地後退(通称：セットバック)を求められるので、役所で道路中心線等の調査をする必要があります。中心線と思われる場所に釘がある場合もあるので、現地をよく確認します。

2.道路境界

区や都の境界標があるか、道路と敷地の境界を確認します。区役所(新宿区では土木管理課)でも区道の境界が確定していれば、その境界標を確認します。4m未満の道路の場合は、既にセットバックを済ませている敷地の道路との境界を参考にします。

道路からの街路樹等の越境物がある場合、道路管理者(区道なら区役所)と相談する必要があります。

● 「近隣」の確認

近隣の地域には、対象不動産に影響を与える様々な要因が潜んでいます。現地確認の際には必ず近所を散策し、この地域の将来性を見極めましょう。

■ 近隣のリスクの洗い出し

1.隣地が駐車場	<input type="checkbox"/> 方角を確認。将来、建物が建つ可能性がある。
	<input type="checkbox"/> 駐車する車の向きを確認。
2.隣地が空き家	<input type="checkbox"/> 建物の古さ。一時的な空き家か。
	<input type="checkbox"/> 悪臭や浮浪者の住み着き等のトラブルの存在はないか。
3.嫌悪施設等の確認	<input type="checkbox"/> 近隣の嫌悪施設等の存在とその影響の有無。
4.低地や川の近くの場合	<input type="checkbox"/> 近隣のブロック塀や電信柱に浸水の痕跡がないか。
	<input type="checkbox"/> 浸水の疑いがある場合、近所の人にヒアリングします。
5.周囲の街並み	<input type="checkbox"/> 用途地域と実際の街並みにズレはないか。
	<input type="checkbox"/> 周囲も対象不動産と同程度の住宅が立ち並んでいるか。

場より少し安くなっているとしても、その価格の幅で納得できるかどうかは自分で感じるしかありません。

4.低地や川の近くの場合

対象不動産が昔の沼地、谷筋、窪地だった場所にある場合や、近くに川が流れているというような場所では、近くの古いコンクリート塀や電信柱に浸水の跡がないか確認してください。浸水の疑いがある場合は、近所の人にヒアリングします。また、都や区が集中豪雨対策で地中に貯水タンクを埋め込む事業を行っていますので、それにより水害リスクが軽減された地域もあります。

ただ、地球温暖化の影響が毎年のように「史上最多雨量を更新」とか「局地的な大雨」というニュースが飛び交う昨今、過去の浸水被害だけで判断するのは無理があるかもしれません。やはり長く住むなら、高台にした方が無難でしょう。

5.周囲の街並み

街の将来を見極めるためには、対象不動産の周囲の街並みをよく観察する必要があります。道路沿いに点々と商店があるが買い物客はほとんど見掛けのないような街並みの地域では、実質的には「住宅地域」なのですが、用途地域がその道路沿いに近隣商業地域と指定されている場合があります。近隣商業地域は指定容積率が通常住居地域より高いことが多いので、道路沿いに高いマンションが建ち並ぶ可能性があります。そのことを考慮せずに、道から一本入った土地を購入すると、眺望や日当たりが悪くなった等の不利益を将来的にこうむる可能性があります。

近隣に広い工場があり、あまり儲かってなさそうだななどと観察していたら、潰れた工場跡地に高いマンションが建ったということもあります。周囲の街並みを観察して、将来の動向を推測することは大切なことです。

「現地調査(新宿区の戸建用住宅地)」チェックリストは以上です。

本チェックリストは、当社の内部資料を公開しているものであり、あくまで参考として扱ってください。