

第73回「現地調査① - 土地・道路・境界 -」

記載している記事、写真、イラスト、動画などのコンテンツの著作権は、(一社)大阪府宅地建物取引業協会または正当な権利を有する第三者に帰属しておりますので、無断転載について禁止しております。

博士！最近の気温を見ていると、これからまた夏にかけてかなり暑くなりそうな
雰囲気が出ているんだけど、どうなのかなあ？
これって地球の境界に問題があるんじゃないの？



うむ、地球の境界や温暖化のこともさることながら、君がいま考えなければならないのは、そんなに大きなことではなくて個々の不動産（戸建）のことだよ。
今年の夏も暑くなりそうだけれども、今回のテーマは、現地調査についてだから、物件調査の中でも、公簿や法令上の制限等の確認 現地確認やヒアリング、インフラの確認等が主な内容だ。まずは、道路と土地の接し方、そして道路と接している土地の境界がどこの部分であるのかということだ。しかし、これに関しては 過去の資料や現在の資料だけでも十分ではなくて、分かりにくいことが多いんだよ。だから、不動産を取引する場合、平面的な資料だけでは十分と考えず、必ず現地を確認して立体的に総合的に見て、適切にヒアリングするということが大切なんだ。



いやしかし、そう言ったって どこをどう見て行ったら良いの？
重要事項の説明書を作るだけなら、現地を見なくても出来そうなんだけれども・・・
僕だって、宅建士の資格を持っているんだから、大丈夫だし書類は得意だよ？・・・



しかし君ね、宅建士の資格は持っても、現地の見方や実務が理解できていない人は、ベテランの方でも、まあまあ多いんだよ。しかし、現地調査というものは、道路調査から始まって道路調査に終わるなんてことも言われているんだけど、経験を積んでいかないと、ただ現地を見て写真を撮っただけでは、その物件のどの部分の何がポイントなのかさえも分からないことが多いんだ。

すべて現状有姿という文章だけで完結させていくわけにもいかないんだよ。
ただ、どちらにしても、まずは現地の道路から見ていかないといけないんだけどね。



博士！道路って、現地に行って写真撮って、道路の幅や側溝、そして、接道を見るだけでよかったのかなあ？



不動産を購入される予定の買主の方が、どのような目的で購入されるのか？は、とても重要なことなんだが、こうした土地をこれからどのように利用していくことができるのか？

また、その土地によって、建物における敷地自体の利用価値が変化するということを考え、価格に影響するということも含めて現地を見ていかないといけないんだよ。



ということは、まずは建築確認の許可がスムーズにOKになる土地なのかどうか？その土地が建築基準法上の道路に接しているのかどうか？ということ？



ただ単に、その用途指定の建蔽率、容積率が表示されていても、敷地が道路に2m以上接していないと建物を建てることができない。もちろん他人所有地が介在していると接道していないことになる場合がある。また道路幅員によって容積率も変化し、建築予定物の高さにも影響するから注意が必要だ。

中古物件の場合、再建築が可能であるのか否かも含めて、道路の調査はこうした建築計画にまで大きく影響を及ぼすので、最初の確認としてはとても重要なわけだ。

このため対象の道路が、建築基準法上どのような種類に属するのかを調査する必要があるんだ。参考に、大阪市のHPから主な道路（建築基準法上）の種類を見てごらん・・・



建築基準法上の道路の種類 (一覧)

	道路の種類	概要
幅員4メートル以上のもの	42条1項1号	道路法による道路(高速自動車道を除く)で幅員4メートル以上のもの。 一般的には国道、府道、市道が該当します。
	42条1項2号	都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法または密集市街地整備法による道路。 一般的には都市計画道路や区画整理による道路、開発道路などが該当します。
	42条1項3号	建築基準法施行時または都市計画区域編入時(注)に既に存在する幅員4メートル以上ある道。
	42条1項4号	道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法または密集市街地整備法による新設または変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの。
	42条1項5号	土地を建築物の敷地として利用するため、建築基準法令等で定める基準に適合する道路で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの。 いわゆる位置指定道路です。
幅員4メートル未満のもの	42条2項	建築基準法施行時または都市計画区域編入時(注)に既に道として使用され、それに沿って建築物が建ち並んでいる幅員4メートル未満の道で特定行政庁が指定したもの。
	附則5項	市街地建築物法第7条但書きによって指定された建築線で、その間の距離が4メートル以上のものは、その建築線の位置に建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定があったものとみなす。 幅員4メートル未満の市道など。

注：大阪市の場合、茨田地区(鶴見区徳庵、中茶屋、浜、茨田大宮、諸口、焼野、安田、横堤)、長吉地区(平野区長吉川辺、長吉出戸、長吉長原、長吉長原西、長吉長原東、長吉六反)は昭和31年2月17日。その他は昭和25年11月23日。

www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000012/12045/douro_syubetu.pdf (大阪市 HP より)

ということは、公道、私道、そしてセットバックがある場合や側溝規定(行政により異なる)の確認など、また、公道の場合には、道路明示があるのかどうか、官民境界が明確なのかどうか? だよな。

また、道路境界と民地の境界までがはっきりしているのなら建築計画で建蔽、容積一杯まで消化すれば、どれくらいのボリュームのものが建つのかも細かく計算しやすいよね。



道路種別だけでなく、前面道路については、所有者、管理者を必ず確認して、道路幅員についても側溝（敷地内、敷地外）や認定幅員等も含めてしっかり確認することが必要なんだ。

建物を新築する場合に、建築できるのか否か？どのくらいの建物が建つのか？中古物件なら、同種同規模の物件が再建築できるのか否か？にも影響するんだ。また、購入予定者（買主）が購入目的を達成できるかどうかにも左右される重要な項目でもある。

もちろん、実測図だけでなく、土地の確定測量図や筆界確認書まで確認することが大事だよ。また、公簿との違いがある場合の確認や、セットバックした場合の有効宅地面積も重要だ。

まあこの程度なら、専門業者でなくても、一般的に営業マンが十分確認できる基本的な内容なんだけれどもね。



では博士！

公図や地積測量図、そしてそこに書いてある境界種類や位置は現地と合致していると考えてよいの？



そうとは限らないよ、図面通りに境界標が入っていない場合や、地積測量図とは違う種類の境界標が現地に入っている場合もあるんだよ。実際、昭和52年の法改正により、地積測量図に境界標や引照点の表記が規定されたんだけど、もちろんその時点では義務化はされていないから記載されてなかったものもある。それ以降で、国民が求めている現地復元性のある図面での財産や権利を守るための面積を表示するものになっていったんだからね。

だから、昔の公図や地積測量図は、現地復元時では合致していないものも多いんだよ。君も宅建士なんだからその程度は、一般的な知識として理解しておかないといけないよ。



では博士！

こうした現地調査の際の見落としがちなポイントについても少しだけかんたんに教えてよ・・・



先ほどの官民境界（官有地側）や民民境界（民有地側）の確認のことから始まって、たとえば越境物がある場合に現地で確認できていない場合や、地中埋設物の現地未確認、上空障害物などの現地確認が出来ていない場合など、また図面や平面的な資料等では分かりにくい現地での隣地高低差や境界付近の擁壁など、宅地内での高低差、敷地内（道路側ではない）の側溝などの現地確認が甘い場合だよ。



なるほどね、そういえば、越境物といえば植栽などもそうだよね
この様なことも確認しておかなければならないの？



もちろん、そうしたものは比較的容易に現地で確認できることだよね。
再建築時に建築計画に支障が出てくる場合も現実的にあるわけだから当然、
注意が必要だよね。



公図や地積測量図、概要書が現地と合致しているかどうかって、難しくないの？
わかるのかなあ？



それはもちろん、自分自身で努力して説明できる様にしておかないといけないね。
まずは基本的に図面資料を理解して読めなければ、たとえたくさんのチェック項目を知っていたとしても、どこがポイントなのかさえ分からないし現地での確認はもちろんできない。また次にどの資料が必要になるのかさえも分からない。
土地の資料だけでなく、中古物件の場合は、建物の建築図面や建築確認なども現地と一致しているのか？申請時の道路状況や道路幅員なども総合的に見ておく必要がある。
だから普段からお客様の前でも 三角スケールなどですぐに図面を見ることが出来る様になっていないといけないよね。また本来は、土地や道路を見たときに、方角、土地形状、間口、奥行、道路側高低差、隣地側高低差や、その延長線上で工事車両の進入路や車を駐車した際の配置や外構計画まで、建替えや新築までをイメージして説明できれば、購入予定者（買主）の方も満足してスムーズに理解しやすいよね。
それに加えて最新のマーケット状況まで説明できればさらに素晴らしいよね。



宅建士って宅地建物取引士だから、やっぱり土地だけでなく、建物についても明確に説明できないといけないということ？



もちろんだよ、君が買主の立場だったら土地も建物も、現状有姿という言葉や文章だけではなくて、明確に説明してほしいと思うだろう？・・・

また、2020年8月からはハザードマップの説明が義務化されているので、これは建物ではなく、土地の説明時に、間違っただけを伝えるようにしないといけないんだけどね。



しかし、あらゆる現地での経験と 図面や資料等の分析能力が これから必要になってきそうで怖いよ・・・



そうなんだよ、いま述べてきたのは基本的な内容の一部だから君も法律の条文だけを勉強するのではなく、日々研鑽していかないといけないね。テキストや資料を見ながら、ただ単に項目を見て平面的にチェックして行ってOKというのではなくて、実際の現地の物件を見て理解しながら瞬間的に、その物件の特性を見いだせる様にこれから経験を積んでいくようにした方がよいよ。

また、テキストで法律項目の勉強や事例の勉強をするのも大事だが、自分自身で実際の現地を見て経験して、いかに感じとることが出来るのかがもっとも大切だということなんだ。



そうだよね

これからまた暑い夏が来ることを思えばぞっとする感じがするけれども、今後は先ほど出てきた建物の状況の詳細や中古建物のポイント設備インフラについても少し勉強していきたいな・・・



もしわからないことや不安に思うようなことがあれば、ふと考えたその時に、土地や建物の相談、また専門家の相談を受けてみたり、今まさに悩んでいるという場合においても、大阪宅建協会をはじめとする相談所などで様々なアドバイスなどを聞いてみると良いかもしれないね。

