

A

おうちの情報の 調べ方

おうちの情報を調べるときは、土地、建物、その周辺などを調べる必要があります。

例えば、土地や建物の所有者や面積を知りたい場合は、法務局にて「登記事項証明書」を取得することで把握できます。また、建物の詳細は、建築時の図面を調べたり、区の窓口で取得できる「建築計画概要書」で確認できます。

この章では、取得したい情報がこういった資料に記載されており、どこで取得できるか、など、おうち情報の調べ方を記載しています。

(1) 情報を調べることができる主な資料

土地や建物の情報は、大きく2種類あります。

- 公的情報：公的機関で取得できる登記関係や建築確認申請関係の情報など
- 私的情報：建物が建つ前の土地の状況（川・畑など）や建物の修繕状況など

このような情報は土地や建物を活用する際に必要となる情報です。しかし、いざ調べようとなると申請手続きまでに時間がかかったり、当時を知る人がいなかったりすることとも少なくありません。事前に整理しておくことで、いざという時に役立ちます。

土地・建物の主な情報とその資料

問い合わせ先についてはBOOK P32参照

	対象情報	当該資料	問い合わせ先
公的情報 ※1	所有者（土地・建物）	・ 公図 ・ 登記事項証明書 ・ 納税通知書または課税明細書	東京法務局渋谷出張所 東京法務局目黒証明書センター （登記事項証明書・公図） 目黒都税事務所 （納税通知書等は再発行不可）
	面積（土地・建物）		
	住所（地番 土地・建物）		
	土地の測量図	・ 地積測量図	東京法務局渋谷出張所
	建築確認申請の有無	・ 建築計画概要書 ・ 建築確認の台帳記載事項証明書	目黒区役所建築課
私的情報 ※2	埋設物（水道・ガス）	・ 各台帳や建設時の図面	東京都水道局 東京ガスネットワーク(株)
	土地の経緯（川や井戸）	・ 航空写真や古い写真	国土地理院
	建物の修繕経緯	・ 伝聞、工事契約書	修繕会社
	借地内容（範囲や条件）	・ 伝聞、賃貸借契約書	契約の相手方

※1 登記をしていない場合や、築年数が古い建築物の場合などは、当該資料が存在しない場合もあります。

※2 私的情報は公的情報と異なり、何十年も前だったりすると契約書が紛失している場合も少なくないため、当時を知る方から聞いたりして伝聞情報を記録に残しておくことも必要です。

土地や建物の活用内容によって必要な情報は異なります。建替える場合は土地と建物の情報、更地にして売却する場合は土地の情報、建物を貸す場合は建物の情報など、活用内容に応じて必要な情報を取得してください。

(2) 公図・登記事項証明書

1 公図

公図は、日本中の土地の形状、地番、道路、水路などを図で表している図面です。

公図には隣接する土地との境界線が表されており、隣接地との位置関係がわかります。

公図は、法務局が管理・公開しており、全国の登記所や登記情報提供サービス(オンライン)にて、誰でも取得することができます。

2 登記事項証明書

「登記」とは所有する土地建物の権利を保有していることを証明し、取引を円滑に行うためのシステムです。

登記事項証明書は、「登記」記録の内容を記載した書類で、土地建物の所在地や所有者(過去も含めて)などが記載されています。土地、建物、各々の登記事項証明書があります。

「土地」の登記事項証明書見本

表 題 部 (土地の表示)		調製 [余白]	不動産番号 00000000000000
地図番号 [余白]	筆界特定 [余白]		
所 在 特別区南都町一丁目		土地の面積	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕
101番	宅地	300.00	不詳 〔平成20年10月14日〕
所 有 者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎			
権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 する 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲 野 太 郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎
権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 する 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	令和1年5月7日 第807号	原因 令和1年5月7日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2.60% (年365日割計算) 損害金 年14.5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法 務 五 郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株 式 会 社 南 北 銀 行 (取扱店 南都支店) 共同担保 目録(第)2340号

※ 建物の登記記録が未登記の場合もあり、その場合には登記記録は取得できません。 ※ 出典：法務省 HP
<https://www.moj.go.jp/MINJI/minji162.html>

(3) 建築物の図面や建築確認に関する書類

建築物の新築・増築、大規模な修繕や模様替えなどを行う際には、工事前に建築確認の申請が必要となります。

建築確認の書類には、確認申請時に区や指定確認検査機関に提出した書類(確認申請書類)の副本、建築確認の手続きを経て交付される「確認済証」、建てられた建物が関連法規に適合していることを証明する書類である「検査済証」などがあります。

建物規模などにより中間検査が必要な場合もあります。これらの書類は建築主または現在の所有者などが保管している書類となります。

また、区の建築課で「建築計画概要書」の閲覧や交付、または「建築確認の台帳記載事項証明書」の交付により、建築物の概要や建築確認の手続きの有無を確認することもできます。

① 確認済証

建築確認が終了し、計画内容が建築基準法関係規定に適合していることの証明書類です。交付を経て工事着手できます。

確認済証には、取得年月日、確認番号、建築主の名前、建築物の所在地、建築物の概要(用途や構造、延べ面積など)が記載されています。

② 検査済証

完了検査が終了し、完成した建物が建築基準法関係規定に適合していることの証明書類です。交付を経て使用開始できます。

検査済証には、確認済証番号と確認済証交付年月日、建築主の名前、建築物の所在地、建築物の概要(用途や構造、延べ面積など)が記載されています。

③ 建築計画概要書・建築確認の台帳記載事項証明書

主な記載内容は、建築主、地名地番、用途、各面積、構造、高さ、階数などの建築物の概要となります。

建築計画概要書は建築物の概要に加えて、案内図、配置図など(平面図、立面図、断面図などは無し)があります。

建築確認の台帳記載事項証明書は建築物の概要に加えて、建築確認や検査の有無に関する記載があります。

※ 上記①・②の書類は再発行できないため建築計画概要書や記載事項証明書で確認できます。

ただし、建築年が古い建築物や、東京都で取り扱った建築物は、建築計画概要書及び記載事項証明書がない場合があります。

(4) その他公的資料

不動産に係る公的資料として、「登記識別情報通知」があります。これは、土地や建物といった不動産の所有権などを移転した際に、本人にのみ通知される書類です（※平成17年の法改正により登記済証（権利証）が廃止されました）。

また、このほかにも土地の大きさや形状を測量した「地積測量図」があります。その他として、所有している不動産の固定資産税や都市計画税について送付される「納税通知書・課税明細書」があります。

① 登記済権利証（権利証）または登記識別情報通知



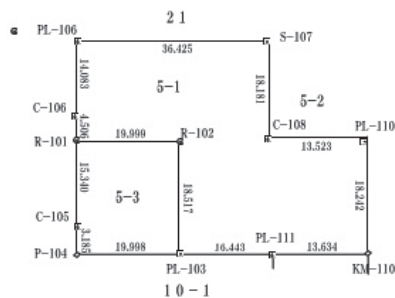
「登記済権利証」は、不動産を所有していることを証明する文書で、所有権の移転や不動産を担保に融資を受ける際にも必要になります。

現在は、アルファベットと算用数字を組合わせた12桁の符号からなる「登記識別情報」が登記済証の役割を担います。

※ 法務局より交付されます。再発行はできません。

※ 出典：法務省 HP https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00206.html

② 地積測量図



地積測量図とは、法務省令で定めるところにより作成された公的な土地の測量図です。

地積測量図は、地積（土地の面積）だけでなく、土地の位置や形状、区画も明らかにするうえで重要な役割を果たします。

※ 法務局で取得できます。ただし、地積測量図が無い場合もあります。

※ 出典：土地・建物の地図・図面など、盛岡地方法務局
<https://houmukyoku.moj.go.jp/morioka/static/33zumen.html>

③ 納税通知書・課税明細書

固定資産税・都市計画税の納税通知書は、税額や納期限及び課税標準額が記載されています。

課税明細書は、課税対象となる土地や建物ごとに、面積や用途などが記載されています。

※ 東京都より毎年送付されますが、再発行はできません。

同様の情報は、名寄帳（BOOK P32 参照）で調べることができます。

(5) 境界・工作物・承諾書

① 土地の境界

境界の確認方法として、(4)②の地積測量図があります。ただし、古い地積測量図は境界が確定していない場合があります。境界を確定した資料として、当事者間で所有している確定測量図(隣接者の押印がされた確定図)があります。また、現地に境界を示す境界標が設置されている場合もあります。おうちの境界標の有無を確認してみてください。

石杭



金属標



プラスチック杭

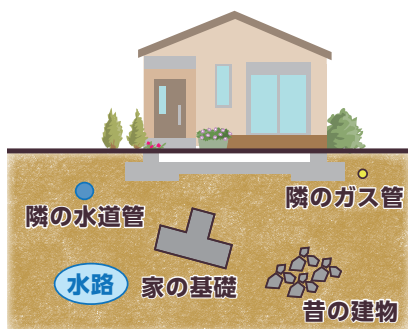


コンクリート杭



出展：土地家屋調査士連合会「境界標を守ろう」から抜粋

② 埋設物

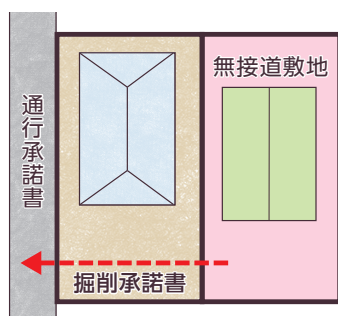


地中には予期しない埋設物が存在する可能性があります。建築工事に着手した後に埋設物が発見されると工事の遅延や追加費用が発生したり、地盤の強度に影響を与え、建物の安全性にリスクが生じる可能性があります。

③ 塀などの工作物

土地の境界などに設けることの多いブロック塀やフェンスなどの工作物は、境界をまたいで設置されている場合があります。こうした工作物は、所有者があいまいな場合もあるため、境界の位置と併せて、所有者も確認しておきましょう。

④ 承諾書がない場合の約束事



無接道敷地は道路に全く接していないこともあるため、隣の敷地を通行して自分の敷地に入ることがあります。こうした際には通行などの承諾書などを取り交わしておくことと安心です。同様に、道路が私道の場合は私道の所有者と通行や掘削の承諾書を取り交わしておくことも必要です。

(6) 役割相談一覧

無接道敷地の解消にあたっては、解消すべき問題の内容や解消する手法によって様々な専門家の協力が必要になります。

主な専門家	主な相談内容
・ 建築士 ※1	・ 建替え ・ リフォーム ・ 建築確認申請 ・ 建築基準法関係の認定や許可
・ 土地家屋調査士 ※1	・ 不動産調査 ・ 土地の測量 ・ 土地の境界
・ 宅地建物取引士 ※1	・ 不動産取引 ・ 建物や土地の賃貸借 ・ 建物や土地の売買
・ 司法書士・弁護士 ※1	・ 不動産登記 ・ 相続 ・ 遺言
・ ファイナンシャルプランナー ※1	・ 住宅ローン ・ 資金計画 ・ 資産運用
・ 再開発プランナー ※2	・ 共同建替え ・ 事業コーディネート ・ 事業計画

※専門家を抱えている主な事業者

※1 建設業者、不動産業者、ハウスメーカー

※2 マンションデベロッパー

目黒区木密地域整備課でも専門家派遣を行っています。(無料、年5回まで利用可能)
詳細はお問合せください(03-5722-9657)。

MEMO