

重要事項説明に役立つ

不動産

# 物件調査 ガイド

改訂  
道北版



土地区画整理事業で整備された富良野駅前地区



## 不動産の「重要事項説明」とは何か？

個々の不動産物件(土地・建物)の概要や法的規制、取引条件などを明示して、消費者が安全かつ安心して売買できるよう、契約する前に書類で説明することが義務付けられています。その不動産物件の現況を綿密に調査し、書類に記載する事項を調べるのが「物件調査」。

不動産業者にとって、調査に要する時間だけでなく、多方面に及ぶ知識やスキルなど専門家としての能力も試されます。

### 重要事項説明書に記載されていること

文字通り、「たいせつな事柄を、事前に説明し理解を得る」ための書類。最近是不動産取引だけでなく、生命保険や金融商品など複雑で分かりにくい仕組みや制度を、事前に、できるだけ易しく表現してトラブルから消費者を保護するのが目的です。私たち専門家(不動産業者)の間では、「重説(じゅうせつ)」と略して呼んでいます。

#### 消費者の皆さんも

「法律的なことは難しくて苦手」と言わず、重説をじっくり読み込んでみて、疑問や不明な点は不動産業者に聞いてみてください。

優秀な業者ならばしっかりと的確に答えられるはずですよ。

#### 例えばおもな重要事項では…

##### ■誰の所有物か、誰が売主か ⇒登記上の権利関係

「不動産の表示」で土地建物の面積などが、「登記簿記録事項」で所有権が表示されており、契約成立後に所有権移転登記をすることによって、初めて自分の所有物であることを主張できます。

##### ■家を建てられる土地か ⇒法令に基づく制限の概要

もちろん調整区域には原則、建築は不可。用途地域の種類によって建ぺい率、容積率の制限が異なり、3階建て不可だったり、逆に角地の割増しで建ぺい率が緩和されることも有ります。

##### ■将来、建て替えできるのか ⇒敷地の接道義務

幅4m以上の道路に2m以上接することが敷地の接道条件。現在家が建っていてもセットバックなど、将来建替えが制限されることがあります。私道の場合、所有者の通行承諾や私道負担金が必要になることも。建築可能かどうかは前面道路の形態によって影響を受けます。

# CONTENTS

<b>1</b>	<b>旭川地方法務局</b>	
	旭川地方法務局管轄区域	5
	旭川地方法務局の登記管轄一覧	6
	旭川地方法務局 本局	7
	名寄支局／紋別支局	8
	稚内支局／留萌支局	9
<b>2</b>	<b>不動産競売</b>	
	旭川地方裁判所/BITシステム	10
<b>3</b>	<b>国道・道道〈上川管内〉</b>	11
	国道(旭川開発建設部)	
	道道・土砂災害警戒区域 (旭川建設管理部／旧旭川土現)	
<b>4</b>	<b>旭川市〈特定行政庁〉</b>	
	建築確認関係／第3庁舎3階	13
	都市計画・景観・区画整理関係 第3庁舎3階	15
	その他法令上の制限	16
	道路関係その他窓口	17
	総合庁舎・その他庁舎の窓口	18
	水道・下水道関係(旭川市水道局)	19
	ガス・電気(旭川ガス・ほくでん)	20
<b>5</b>	<b>士別市〈限定行政庁〉</b>	21
<b>6</b>	<b>名寄市〈限定行政庁〉</b>	22
<b>7</b>	<b>富良野市〈限定行政庁〉</b>	23
<b>8</b>	<b>上富良野町〈限定行政庁〉</b>	25
<b>9</b>	<b>稚内市〈限定行政庁〉</b>	27
<b>10</b>	<b>留萌市〈限定行政庁〉</b>	29
<b>11</b>	<b>国道・道道〈留萌・宗谷管内〉</b>	31
	国道(稚内・留萌開発建設部)	
	道道・土砂災害警戒区域 (稚内・留萌建設管理部)	
<b>12</b>	<b>札幌法務局 岩見沢・滝川支局</b>	
	札幌法務局空知管内 管轄区域	33
	空知管内の登記管轄／滝川支局	34
	岩見沢支局／地裁各支部	35
<b>13</b>	<b>国道・道道〈空知管内〉</b>	36
	国道(各道路事務所)	
	道道(各出張所)	
<b>14</b>	<b>岩見沢市〈限定行政庁〉</b>	
	建築確認・都市計画・道路関係	37
	水道・下水道関係／ガス・電気	39
<b>15</b>	<b>長沼町〈限定行政庁〉</b>	40
<b>16</b>	<b>三笠市〈限定行政庁〉</b>	41
<b>17</b>	<b>美唄市〈限定行政庁〉</b>	42
<b>18</b>	<b>砂川市〈限定行政庁〉</b>	43
<b>19</b>	<b>赤平市〈限定行政庁〉</b>	44
<b>20</b>	<b>芦別市〈限定行政庁〉</b>	45
<b>21</b>	<b>深川市〈限定行政庁〉</b>	46
<b>22</b>	<b>滝川市〈限定行政庁〉</b>	47
	景観条例と土砂災害警戒区域	49
	ホームページガイド	50
	その他関係機関	51

# 物件調査は「直接来所、直接聞き取り」が原則です。

## 物件調査ガイドの利用方法

●関係機関の調査時点……平成24年12月現在

※機構改革等で担当窓口や電話番号、手数料などは改定される場合があります。  
事前に電話等で各機関へ確認してください。

1. 必要書類や身分証明などは、各機関によって異なります。窓口でトラブルにならないためにも、事前に電話で確認してください。
2. 各機関とも、原則として個別物件の電話での問い合わせに応じていません。その場合は直接来所、訪問の上、調査・確認してください。
3. 担当窓口によっては図面・書類等は閲覧のみで、写し(コピー)を交付しない場合もあります。窓口担当者の指示に従ってください。

### ●固定資産課税台帳閲覧の注意事項

代理人による閲覧は、委任状書式など自治体によって取り扱いが異なるため、事前に窓口にお問い合わせください。

### ●固定資産価格通知書・交付依頼書の注意事項

法務局備付けの「固定資産価格通知書」は登記申請の登録免許税算定を目的としたもので、閲覧には十分に留意してください。

価格通知書を備付けていない場合は、法務局から「固定資産価格交付依頼書」の交付を受けて関係自治体窓口にて請求します。不動産登記の目的以外では使用できないほか、あくまでも当該法務局の管轄自治体のみ使用可能で、管轄外の自治体では使用できません

## 特定行政庁、限定特定行政庁とは？

### ■特定行政庁

1号～4号建築物まで、すべての建築確認を行うことができる行政機関(特定行政庁)。  
北海道内では、札幌市、旭川市、北見市など10市と北海道庁(各振興局)のみ。

### ■限定特定行政庁(本冊子では「限定行政庁」と略して表記しています)

おもに木造住宅など小規模建築物(4号建築物)の建築確認ができる特定行政庁を指します。  
特定行政庁の持つ権限のうち、一部の業務に限定しているため限定特定行政庁。  
北海道内では、岩見沢市、留萌市、稚内市など39市町が該当します。