



～調査業務のご案内～

不動産「**売買取引**」の為の「**調査**」と「**書類作成**」について

調査と書類の 作成でお悩みの方

調査が漏れなく
できているか心配…

路地状敷地の
調査方法とは？

業務エリア外の
調査はどうしたら
よいか…

崖地の調査
ポイントとは？

私道の
調査ポイントとは？

法令改正が頻繁…
把握するのが大変！

不動産調査のプロ！

こくえい不動産調査へ



こくえい不動産調査では…

- ① 「重要事項説明書」の作成に伴う不動産の「**基本調査**」と
- ② 各種「**関係書類の作成**」などの
取引支援業務を**専門**に行っています

オススメ①

経験豊富なスタッフが
調査を確実、迅速に実行

オススメ②

取引に応じた書類作成を
カスタマイズ
→安全安心な売買を支援

オススメ③

調査・書類作成を
アウトソーシング
→業務効率UP！

<不動産の基本調査>

時代とともに、重要事項説明書で説明する事項が増え続け、いまや**調査を要する項目は優に150を超え**、頻繁に行われる法令改正やガイドラインの変更等により、その内容は、ますます複雑かつ多岐にわたっています。

こくえい不動産調査では、不動産の種類や買主の購入目的に沿って確実な調査を行います

必ず最初は現地から！

現地

- ◆境界、越境状況、接道状況、インフラ設備状況、隣接地周辺状況など
- 💡道路・接道状況の調査 → 建築の可否判断や容積率への影響などを確認！
- 💡インフラ設備状況を現地調査 → 想定外の埋設管の越境状況を探ります！

法務局

- ◆公図(地図)・登記事項証明書・各種図面・隣接地の道路所有者・各種閉鎖資料・旧土地台帳の調査など
- 💡地番上の未滅失登記の有無、市街化調整区域内の線引き前記録なども調査！

役所

- ◆都市計画、道路・水路、建築関係、開発関係、教育委員会、その他調査(農地、区画整理、土壌汚染・環境関係、浸水・防災ハザードマップ)など
- 💡法令の他、関連する条例・要綱・規則などもあわせて調査！

インフラ

- ◆上水道、下水道、浄化槽、都市ガス、プロパンガス、電力会社など
 - 💡記録と現地との整合性チェック
 - 💡インフラ設備に基づく建築制限の有無
- なども調査&ヒアリング！

地歴

- ◆土地の地歴情報として、最新版から約10年ごとに住宅地図を調査
- 💡過去の土地の利用状況を確認 → 土壌汚染調査の必要性などが判断できる！

And More!!!

- 💡必要に応じて関連する法令の調査をあわせて実施します！
- 例：ホテルの場合…旅館法・風俗営業法・食品衛生法などの調査・ヒアリング

重要事項説明書・取得書類等を納品

重要事項説明書などの作成データに関しては、メールでお送りします。
取得書類などは、宅急便やレターパックなどでお届けいたします。





お願いするとどうなる??? <利用者の声>

お願いすると、あなたの業務がどう変わるのか？
実際に依頼された方の感想をご紹介します

○ 東京都杉並区 I社 40代/男性 全宅連会員

夫婦で不動産業を営んでいますが、相談案件が多く手が回らないため、いつも不動産調査と書類作成をお願いしています。売却案件の媒介を頂いたらすぐに調査をお願いしていますが、物件のさまざまなポイントがきちんと把握できるため、お客様への査定書も正確に作成することができます。

また納品された書類を金融機関の事前審査に提出することで、とてもスムーズに審査が進んで、契約のお話が早く進められるのもいいですね。

難しい契約の相談にも乗ってもらっていて心強いプレーンです。

○ 神奈川県横浜市戸塚区 T社 40代/男性 全日会員

横浜市戸塚区は道が細いところが多く道路調査が難しいほか、宅地造成等規制法や土砂災害警戒区域、急傾斜地法などの法令、崖などの条例適用物件も数多くあり、普段から不動産調査が難しいです。また、横浜市役所の本庁も遠くて調査は完全に一日仕事になってしまいます。

お店の休みが平日なので、不動産調査と書類作成をお願いすることできちんと休みを確保するとともに、休み明けに書類が出来上がっていてすぐ契約ができる状態になるのでいいですね。

徹底してきっちり調査をされているので、私からの質問にも毎回の確に答えてくれてとても助かっています。

協会の書式自体の制作協力もされているとのことで、法令や取引の知識が豊富でスゴイです。おかげさまで、契約で安心して自信を持ってお客様にご説明ができます。

○ 大阪府吹田市 K社 30代/男性 全日会員

費用がそれなりにかかるなと最初は思いましたが、単純に専門家が2日~3日動くので、それくらいの費用はかかるだろうと考えました。あと、苦手な事に2日も取られるのが嫌ですね。苦手な事を2日もやって、大したものが出来上がってこないのであれば、それを15万円台くらいで買うと思えば良いかなと考えます。

また、毎月1件重説作成があるかないかで、重説作成してくれる事務員を雇うのはコストが合わないですね。そもそも重説作成を信頼して任せられる事務員を採用する方が難しいです。

実際、依頼すると分かりますが、圧倒的に詳しい重説を作成して下さいますので、私自身も満足ですし、なによりお客様からも安心して頂けていますので、リピートで依頼しています。

<不動産調査 ご依頼の流れ>

1

不動産調査発注書とお手持ちの不動産物件資料をお送り下さい（メール・FAX）
調査費用のお見積りおよび調査スケジュールをご案内します

2

正式にご依頼頂けましたら、
お送りいただいた資料をもとに、こくえい不動産調査で調査を実施、書類を作成

3

調査内容と作成書類をメールでご報告
取得資料や作成資料を発送(宅急便・レターパック等)

4

取得書類がお手元に到着

5

調査料金・取得資料代をお振込み

～Q&A よくある質問～

Q1. 作成・報告書類にわからない点がある場合には質問できますか？

A1. はい、わからないことがあれば何なりとご質問下さい。

こくえい不動産調査では、専門の調査スタッフ自身が十分理解できるまで徹底して案件を調べ上げています。また、取引に関することも適宜ご相談に応じます。不動産取引の安全と安心のため、不明点はきちんと洗い出し、自信を持って取引に臨んでいただきたいと思います。

Q2. 不動産協会指定の書式に落とし込みますか？

A2. はい、御社が加盟されている協会書式に落とし込みが可能です。

全日会員であればエクセル書式、全宅連会員であればエクセルまたはワード書式にて納品いたします。

Q3. 規模の大きな物件やビル、ホテルなども依頼できますか？

A3. はい、調査・報告が可能です。

案件の規模や内容により別途規模加算、案件加算(例:ホテルの場合、旅館業法、食品衛生法、風俗営業法等)などがかかります。

Q4. 取得した書類はあるのですが、書類だけ作成してもらえますか？

また、他の業者さんが作成した書類があるのですがチェックだけの依頼はできますか？

A4. 残念ながら、書類作成のみや書類チェックのみのご依頼はできません。

こくえい不動産調査のスタッフが現地や役所等で調査を行っていないため、いただいた資料や記載されている事項が正確かどうか分からないためです。そのため、**不動産調査と書類作成のセットでのご依頼を基本**としております。

Q5. バルク案件や地方案件、宅建業者以外からの依頼はできますか？

A5. はい、調査・報告が可能です。

弊社では全国で不動産調査の実績がありますが、バルク案件・地方調査案件はお見積りを致しますのでお申し付けください。また、全国に不動産をお持ちの事業会社様などの所有不動産基礎・法令調査なども手掛けているほか、個人所有の不動産調査や、購入予定不動産のセカンドオピニオン調査なども可能です。

会社概要

- 名称 : 株式会社こくえい不動産調査
- 代表者名 : 代表取締役 和田 周
- HP : <https://chosa1.com>
- 営業時間 : 9:30～18:30
- 定休日 : 土曜日・日曜日・祝祭日・年末年始
(ただし、打ち合わせ・ご報告など対応致します)



<東京本社>

- 所在地 : 〒201-0014
東京都狛江市東和泉3-14-1 パーク・ハイム狛江1-108
- TEL : 03-6908-8221
- FAX : 03-6908-8222



<関西オフィス>

- 所在地 : 〒659-0093
兵庫県芦屋市船戸町5-26 マリアキャリーヌビル
- TEL : 0797-24-9091
- FAX : 050-3453-5412

