

不動産精査認証報告書について

法務大臣認可の国家資格に基づき、当事務所が認証する報告書です。当該不動産の事細かい状況が記されています。売買されるときはぜひ、この不動産精査認証報告書を一緒にお渡し下さい。

不動産精査認証報告書 (サンプル)

平成〇年〇月〇日
熊本市花園7丁目7番20号
土地家屋調査士 田口一法
携帯 090-4980-6022
e-mail: ippou@jade.plala.or.jp

ご依頼の土地につき、以下の精査事実と業務完了につきご報告いたします。

1. 精査日

平成21年7月24日 ～ 平成21年8月4日 まで

2. 精査対象不動産

(土地)

表示番号	所在	地番	地目	登記面積
	熊本市〇〇町	1番	宅地	285 m ² 8 8
	熊本市〇〇町	2番	宅地	50 m ² 12

3. 完了業務

(1) 筆界調査

熊本地方法務局所蔵の地図に準ずる図面（公図）、地積測量図及び過去の資料調査を行い、地積測量図と現況及び公図と土地区画整理図との対比等に基づき、筆界点を別紙地積測量図のとおり調査特定しました。

(2) 筆界立会確認と立会証明書の作成、受領

隣接民有地及び熊本市市道との筆界について現地立会確認を行い、別紙の筆界立会証明書を受領いたしました。

市道との筆界については現地にて担当官と立会確認を行い、口頭にて筆界の確認を得ています。

(3) 測量求積

筆界調査測量を行い、別紙地積測量図のとおり面積を算出しました。

(4) 境界標の設置

金属プレート境界標識を、K 2 1、P 1、K 2 2、K 2 3、P 2、K 2 4の各点に設置しました。

(5) 現況測量

筆界周辺の現況地物を計測しました。

4. 総合評価

精査の結果、公的資料と現況との乖離もほとんどなく、さらに隣接者全員との筆界確認がなされ、筆界立会証明書（市道を除く）も存在するため、境界に関しては安定していると考えます。

また、境界標識も完備しているため現地にて筆界は明らかになっています。

5. 留意点

(1) 土地区画整理図について

当該地域一帯は、昭和○年○月○日、土地区画整理法による換地処分がなされ、その際に土地区画整理図が作製されております。土地区画整理図による辺長は、東西に17.40m、南北に19.55m、この数値の確認が、基本になるものと思われま

す。
以前、この精査地については測量が1度行われています。その測量成果と今回の精査に関して若干ながら相違があります。土地区画整理図と、今回の精査に関して、若干ながら相違があります。

相違点は次の通りです。

(ア) 次の筆界線辺長につき、

100番 について

辺(K21~P1)長は約 0.05m短い
辺(P1~K22)長は約 0.11m長い
辺(K22~K23)長は約 0.01m長い
辺(K23~P2)長に 誤差はありません
辺(P2~K24)長に 誤差はありません
辺(K24~K21)長に 誤差はありません

(イ) 面積の検証

地番	登記面積より
1番	5.05 m ² 減少
2番	6.12 m ² 増加

(ウ) 相違点に関して

旧地番100番の土地が昭和○年○月○日分筆により、1番の土地と2番の土地が形成されております。旧地番100番の土地と現況の辺長に、土地区画整理図との誤差はありません。

(2) 登記地積の訂正

登記地積訂正の必要はないものと思われませんが、より正確な地積を登記簿に反映させるには、地積更正登記が必要となります。

(3) 境界構造物について

3番(甲野太郎様)については、コンクリートブロック構造物東側角、4番(丙山幸四郎様)についてはコンクリートブロック南側、5番(株式会社平和様)のコンクリートブロックは、少し引いて工事してあります。各境界点に境界標を設置してあります。

(4) 市道について

道路幅員6.00mとなっています。現況での境界確認に、隣接地、対向地の地権者全員が同意しています。

6. 境界

(1) 隣接地

全筆界点に関し、筆界の確認を受けています。筆界(境界)確定の日時は次の通りです。

地番	立会年月日	立会状況			
3番	平成21年〇月〇日	所有者 甲野太郎	現地立会	確認	
4番	平成21年〇月〇日	所有者 丙山幸四郎	現地立会	確認	
5番	平成21年〇月〇日	代理人 株式会社平和	現地立会	確認	□□部長立会
6番	平成21年〇月〇日	所有者 熊本三郎	現地立会	確認	
市道	平成21年〇月〇日	管理者 熊本市土木管理課	現地立会	確認	〇〇職員立会

7. 面積

(1) 登記面積との比較

地番	登記面積	実測面積	差
1番	285 m ² 88	286 m ² 11	0.23 m ²
2番	50 m ² 12	48 m ² 55	-1.57 m ²

8. お願い

- ① 今回の調査測量に際して、国の電子基準点とGPS(汎地球測位システム)を利用した高精度な測量を行っています。
そのため境界標が亡失しても復元は可能ですが、費用もかかりますため、境界標の保存維持管理にはご注意ください。
- ② 精査地の売買の際には、本精査書も同時にお渡し下さい。また、賃借、融資等の際には、本精査書の写しをお渡し下さい。

(精査認証書留意事項)

当精査認証書に記載された内容は、下記の事項に留意の上、ご利用をお願いいたします。

1. 土地、建物、構築物、付随施設、地理、自然条件等への記載には一部現況視覚及び個人、関係行政庁からの聞き取りによるものがあるため、未記載、不備など正確性に欠ける部分が生じる場合があります。
そのため本精査認証書に起因する損失、要求等に対して当社・従業員は免責されます。
2. 数量等は一般的機械誤差を含んでいるため、再計測時に差が生じることがあります。
3. 記載事項は精査日における状況です。