



実務担当者のための役所調査 完全マニュアル



サポート行政書士法人



なぜ、役所調査が不動産取引の要となるのか

制度の趣旨（国土交通省より）

宅地建物の取引は権利関係が極めて複雑です。調査・確認を怠ると、買主は不測の損害を被る可能性があります。紛争を未然に防止し、購入者が十分理解して契約する機会を与えるため、専門家である宅地建物取引業者に説明義務が課されています。

本マニュアルの目的

専門知識が求められる役所調査を、誰でも正確かつ効率的に遂行できる「手順書」として体系化し、取引の信頼性を高めます。

調査を成功に導く、プロフェッショナルの2つの鉄則



1. 【証拠を残す】

- 入手可能な資料は必ず取得する（エビデンスの確保）。
- 担当者にヒアリングした際は、必ず「所属課」と「氏名」を控える。



2. 【準備を徹底する】

- 最低限、住宅地図・法務局資料・現地写真を持参する。
- 自治体ごとに証明書の即日発行の可否や予約の要否といったルールが異なるため、事前に確認する。

役所調査で確認すべき6つのコア項目



これから、各項目を一つずつ詳細に解説します。

【調査項目①】 都市計画

土地の利用可能性を決定づける最重要項目

担当部署（例）： 都市計画課、まちづくり課

調査内容：

- 区域区分（市街化区域 or 市街化調整区域）
- 用途地域、日影規制など

取得書類：

- 都市計画情報図 など



PRO TIP

市街化調整区域の場合、建築根拠や再建築の可否を徹底的にヒアリング。
開発担当部署が別にある場合は、開発登録簿の取得も必要です。

【調査項目②&③】 建築・道路 - 建物の適法性とアクセスを担保する

【建築】（担当部署例：建築指導課）

- 調査：新築時の建築確認、接面道路情報
- 取得書類：建築確認台帳記載事項証明書、建築計画概要書、指定道路図

【道路】（担当部署例：道路課）

- 調査：路線名、認定幅員、現況幅員、官民境界の確定状況
- 取得書類：道路台帳、認定路線網図、境界確定図



注意点：台帳記載事項証明書は稀に誤植があるため、交付されたその場で内容をチェックすること。



注意点：前面道路の幅員が4m未満の場合や、私道の場合は特に慎重な調査が必要です。

【調査項目④,⑤,⑥】 インフラとその他法令 - 生活と規制の最終確認

【上水道・下水道】（担当部署例：上下水道課）

- 調査：公営水道・下水道の引込管の有無、口径
- 取得書類：上下水道埋設管図

▲ 注意点：下水の排水方式（合流式/分流式）を確認。引込管が確認できない場合、私設管や井戸水の可能性も考慮します。

【その他法令】

- 調査対象例：土地区画整理事業（換地図）、農地法（農業委員会）、ハザードマップ、埋蔵文化財
- 調査方法：対象不動産に該当する法令をリストアップし、各担当部署で調査します。



【実践編】 ケーススタディ：名古屋市 の役所調査

これまで学んだ基本手順を、具体的な自治体の事例に当てはめてみましょう。

●調査のポイント：

- 調査は主に「名古屋市役所 西庁舎」で完結可能。
- インターネットで調査できる項目も多い。
- （下記は2024年2月時点の情報です。訪問前に必ず最新情報をご確認ください。）

ケーススタディ①：都市計画・開発許可（名古屋市）

担当部署：

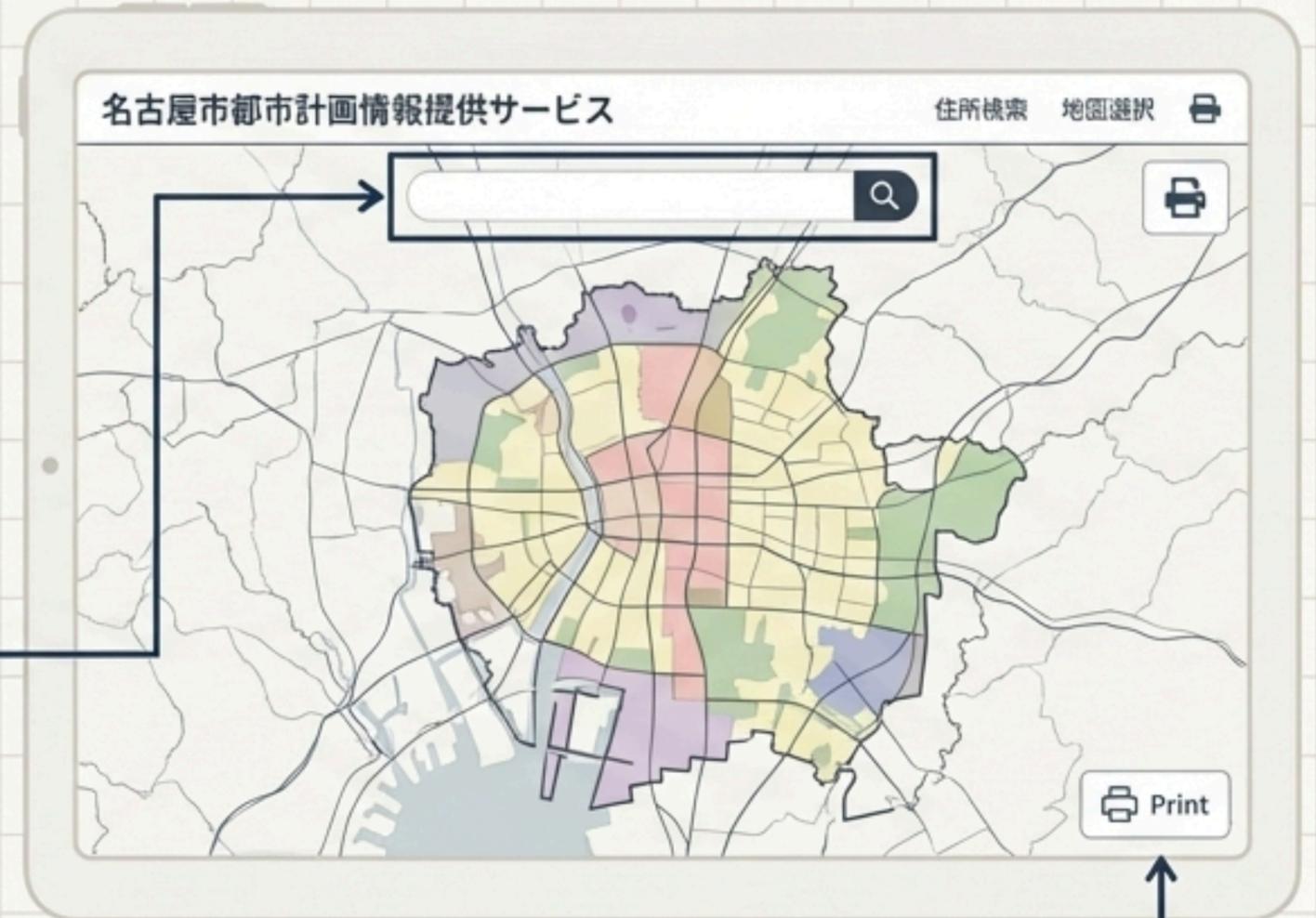
- 都市計画課（西庁舎4階）
- 開発指導課（西庁舎2階）

調査方法：

- 都市計画：「名古屋市都市計画情報提供サービス」の庁内端末またはインターネットで調査。
- 開発許可：開発指導課の窓口にて、開発許可の有無を確認。

調査費用：

- 【都市計画】 1枚300円



ケーススタディ②：建築関連の重要注意点（名古屋市）



最重要ポイント

台帳記載事項証明書：所有者の委任状がなければ取得できません。

担当部署：

- 建築指導課（西庁舎2階）など

● 概要書の閲覧：

保存状況は年代により異なります。

- 建築計画概要書：平成8年4月1日以降の申請分
- 処分等の概要書：平成4年4月1日以降の申請分
- （平成4年3月31日以前の台帳は保管がなく、閲覧・確認不可）

● その他の制限：

ケーススタディ③：道路・上下水道の現場TIPS（名古屋市）

【道路】

種別確認：「名古屋市指定道路図」（Web）で調査。



台帳取得：名古屋市役所ではなく、**道路台帳サービスセンター**（中土木事務所ビル3階）で取得。



注意点：昼休憩時間（12:00-13:00）は対応不可。

【上下水道】

担当部署：給排水設備課（西庁舎7階）または各営業所



引込管の図面印刷は不可。自身でメモを取る必要があります。



私設管の調査には**委任状**が必須です。

名古屋市の事例から学ぶ、効率的な調査の要点



【要点1】 Webサービスを徹底活用する

「都市計画」「建築情報マップ」「道路認定図」など、オンラインで完結する調査が増えています。訪問前の事前調査が効率化の鍵です。



【要点2】 委任状の要否を正確に把握する

「台帳記載事項証明書」や「私設管調査」など、委任状が必須の場面を事前に把握し、手戻りを防ぎます。



【要点3】 調査拠点が複数ある可能性を忘れない

道路台帳のように、市役所以外での調査が必要な項目を見落とさないよう注意が必要です。

役所調査マスターへの道 - 本日のまとめ

- ☑ **使命の理解**：調査は、顧客を守るための専門家の責務。
- ☑ **2つの鉄則**：「証拠を残す」「準備を徹底する」を常に意識する。
- ☑ **6つの項目**：「都市計画」「建築」「道路」「上下水道」「その他法令」の調査ポイントを確実に押さえる。
- ☑ **実践力の向上**：自治体ごとのルールを把握し、効率的な調査計画を立てる。



さらなる専門性と効率化のために

サポート行政書士法人は、年間350件の重説作成代行実績を誇ります。

圧倒的なノウハウとスピード対応で、貴社の不動産事業拡大を後押しいたします。

複雑な案件やリソース不足でお困りの際は、ぜひ一度ご相談ください。

初回の面談は無料で承っております。お気軽にお問い合わせください。

問い合わせ先

サポート行政書士法人 担当：名取（ナトリ）

natori@shigyo.co.jp

弊社ホームページ：<https://www.shigyo.co.jp/>
東京（新宿）・名古屋・大阪に拠点を構える行政書士法人です。



注意事項：本資料内の事例等は、実際にご相談のあった事例を参考に、具体的な案件の判別を避ける為に加工・編集して掲載しています。類似事例でも、時期・管轄行政機関等の前提が異なることによりご提案内容や結果も変わる為、ご注意ください。また、本資料内の全てのコンテンツ・内容等の無断転載・転用・複製等は、ご遠慮ください。