

■不動産に関する書類等について

| | | | | |
|------------|------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| ① 物件確認資料 | 土地 | 位置図(住宅地図等) | | △ |
| | | 登記事項証明書 | | △ |
| | | 公図 | | △ |
| | | 実測図(地積測量図) | | ○ |
| | | 境界確認書類等 | 敷地境界図 | ○ |
| | | | 官民 | ○ |
| | | | 民民 | ○ |
| | | 越境に関する書類 | 確認書、覚書等 | ○ |
| | | 土地賃貸借契約書等 | 普通借地、定期借地、地役権等の場合 | ○ |
| | | 区分地上権設定契約書 | 区分地上権の場合 | ○ |
| | その他 | 必要に応じて | △ | |
| | 建物 | 登記事項証明書 | | △ |
| | | 竣工図 | } 面積表、建物概要、平面図、立面図等 | ○ |
| | | 建築確認申請図書の副本 | | ○ |
| | | その他設計図書 | | ○ |
| | | 建築確認済証 | 建築物 | ○ |
| | | | 昇降機 | ○ |
| | | | 工作物 | ○ |
| | | 検査済証 | 建築物 | ○ |
| | | | 昇降機 | ○ |
| 工作物 | | | ○ | |
| 定期点検、検査報告書 | | | ○ | |
| 基本協定書 | | 共有等の場合 | ○ | |
| 管理規約 | | 区分所有(マンション)等の場合 | ○ | |
| 違法、アスベスト | | 対策費用 | ○ | |
| その他 | 必要に応じて | △ | | |
| ② 収支に関する資料 | 収支表 | 月次報告書(PMレポート) | | ○ |
| | 収入 | 賃貸借契約書・覚書 | マルチテナントの場合は原則として全契約書(統一契約書の場合を除く) 一棟貸しの場合は全ての契約書 | ○ |
| | | レントロール | マスターリース、定期借家等の場合は全ての契約書 最新のものを、入退去予定含む。 サブリースの場合でもエンドレントロール必要。 フリーレントの場合は、その内容も | ○ |
| | | 賃料 | | |
| | | 共益費 | | |
| | | 敷金・礼金等 | 敷引の場合は、預かり部分と償却部分の内訳 | |
| | | 駐車場 | 台数(月極)毎の賃料 | |
| | | 契約期間 | 原契約開始日、現行始期、終期等 | |
| | | 看板 | 道路占有許可、建築確認、検査済証含む | ○ |
| | | 会議室 | 空室か専用会議室か否かの別 | ○ |
| | | 時間貸し駐車場 | | ○ |
| | | 自販機等 | 設置に係る契約書、覚書等 | ○ |
| | | アンテナ等 | 設置に係る契約書、覚書等 | ○ |
| | | その他 | | ○ |
| | | 支出 | ビルメンテナンス(BM) | 維持管理(清掃・点検・警備等)の契約書(内容・委託料) |
| | プロパティマネジメント(PM) | | PMの契約書(内容・委託料) | ○ |
| | 修繕費 | | 修繕履歴 | ○ |
| | 水道光熱費等 | | 戻入、支出 | ○ |
| | 公租公課関連資料 | | 土地 | ○ |
| | (固定資産税、都市計画税) | | 建物 | } 名寄せ帳、納税通知書等 |
| 償却資産 | | | ○ | |
| 損害保険料 | 保険契約書(内容・額)、地震保険の有無 | | ○ | |
| 地代 | 借地の場合契約書 | | ○ | |
| 管理組合の決算書等 | 区分所有の場合 | | ○ | |
| その他 | 必要に応じて | △ | | |
| ③ その他 | エンジニアングレポート (最終版かつフルレポート) | 建物状況調査報告書 | ○ | |
| | | 建物環境リスク評価報告書 | ○ | |
| | | 土壌汚染リスク評価報告書 | ○ | |
| | | 地震リスク評価報告書 | ○ | |
| | 重要事項説明書 | | △ | |
| | 地下埋設物 | 過去経緯、調査レポート等あれば | △ | |
| | マーケットレポート(MR) | 貸家の場合で取得している場合 | △ | |
| 耐震診断・建築工事費 | 旧耐震の場合、築浅の場合の場合は建築工事費 | △ | | |
| 鑑定評価書先例 | 過去取得している場合はあれば参考に | △ | | |

○:必要資料, △:あれば参考としたい資料