

土地の現地チェックリスト

見る順番：道路 → 境界 → 敷地内 → 隣地 → 周辺 / 気になった箇所は写真を撮り、右のメモ欄に位置を書いてください。

0. 持ち物

- ☐ メジャー（5m以上）／スマホ（写真・方位・懐中電灯）
- ☐ 公図・測量図の写し／この用紙とペン

1. 道路・接道

- ☐ 前面道路の幅員を実測（端から端まで）
- ☐ 公道か私道か。私道なら持分・通行・掘削の承諾
- ☐ 間口（道路に接している長さ）を実測
- ☐ 幅員4m未満ならセットバックの要否
- ☐ 道路と敷地の間に水路・他人地が挟まっていないか
- ☐ 電柱・支線・消火栓が出入口の邪魔にならないか

2. 境界

- ☐ 四隅に境界標（杭・プレート・鋳）があるか
- ☐ 境界標が動いた跡（傾き・後付けのモルタル）がないか
- ☐ 塀はどちらの所有か。塀の中心が境界線か
- ☐ 越境物（屋根・雨樋・枝・室外機・配管）の有無
- ☐ 自分側から隣地へ越境しているものはないか

3. 高低差・敷地内

- ☐ 道路と敷地の高低差（段数・壁の高さで測る）
- ☐ 擁壁の有無。ひび割れ・はらみ・水抜き穴
- ☐ 敷地内の傾斜。駐車場の平坦部が取れるか
- ☐ 雨のあと水がたまった跡（土の色・草の生え方）
- ☐ 隣地が高い場合、土砂や雨水が流れ込まないか

4. インフラ

- ☐ 上下水道・都市ガスが敷地まで引き込まれているか
- ☐ 浄化槽が必要な地域か
- ☐ ゴミ集積所の位置と管理方法

5. 周辺環境（時間帯を変えて2回見る）

- ☐ 隣家の窓の位置・生活音・駐車のしかた
- ☐ 高い建物が建つ余地のある空地がないか
- ☐ 昼と夜、平日と休日の交通量・人通り
- ☐ 最寄り駅・バス停・スーパー・学校までの実際の所要時間

帰宅後にデータで調べること／質問リスト

現地の印象は、必ず公的データと突き合わせてください。ここから先はすべて無料で調べられます。

6. 公的データで調べる

☐ ハザードマップ（洪水・内水・高潮・津波・土砂災害）	
☐ 土砂災害警戒区域（イエロー・レッド）に入っていないか	
☐ 土地の履歴（旧地形図・空中写真で昔の姿を確認）	
☐ 用途地域・建ぺい率・容積率・高さ制限	
☐ 地区計画・条例による独自の制限がないか	
☐ 公示地価・取引事例と価格が合っているか	
☐ 学区の範囲（通学路も実際に歩く）	

7. 仲介会社への質問

☐ 境界確定測量は済んでいますか。未了なら費用負担は誰ですか	
☐ 越境物について覚書はありますか	
☐ 私道の通行・掘削の承諾は書面で取得できますか	
☐ 上下水道の引き込み工事は必要ですか。概算はいくらですか	
☐ 擁壁の築造時期と、確認申請の記録はありますか	
☐ 地盤調査の記録はありますか	
☐ 売主が売却する理由を教えてください	

8. 判断の前に

☐ 建てたい家が建つか、ハウスメーカー・工務店に土地資料を見せて確認した	
☐ 造成・擁壁・引き込み・地盤改良の追加費用を資金計画に入れた	
☐ 気になった点を「安く解決できる」「費用がかかる」「変えられない」に仕分けた	

地盤の強さは購入後の地盤調査で初めて分かります。造成地や埋立地では地盤改良費として数十万円から百万円単位の追加費用が発生することがあります。このチェックリストは購入判断を保証するものではありません。最終的な判断は、重要事項説明と専門家の助言をもとに行ってください。