

不動産チェックシート

No	固定資産税課税明細 編	☑
1	土地と建物が1：1対応となっているか？ → 同じ所有者であるにもかかわらず対応していない場合には「借地権」を疑う → 使用貸借か賃貸借か、無償返還届出の有無は？	<input type="checkbox"/>
2	納税義務者は1人か？ → 宛名が「〇〇他1人」というような場合には、共有持分と判断 → 共有持分であれば、登記簿謄本で持分確認が必須	<input type="checkbox"/>
3	生産緑地の可能性を検証したか？（三大都市圏特定市） → 市区町村によっては、生産緑地の記号がついていたりする → 近くの土地と比較して固定資産税評価額が異常に低いのが特徴 → 買収の申し出（解除）の要件は、①死亡、②故障、③30年経過を意識 → 出口戦略を生前から意識する	
4	市街化調整区域の雑種地がないか？ → 宅地の倍率を乗じるだけでは過少なケースがほとんど → 市街化調整区域の雑種地を見つけたら、評価作業が煩雑になると判断	
5	市街化調整区域の土地かの判断は？ → 都市計画税が課税されていれば、市街化区域内の土地 → 都市計画税が課税されていない場合は、市街化調整区域の土地	
6	先代名義の宛名でないか？ → 相続登記未了の土地と判断 → 過去に遺産分割協議が成立済み、もしくは、遺言が存在しないか確認 → 上記が未成立であれば、原則として遺産分割協議（代襲）を行う必要あり	
7	建物が未登記建物か否か？ → 遺産分割協議書や遺言の記載方法、名義変更手続が異なる → 未登記建物の場合、担保に入れる場合には表題登記が必要となる	
No	登記簿謄本 編	☑
1	甲蘭（所有権）の確認 → 所有権は単有か共有か（次世代が所有権保有する場合、登記原因を検証） → 過去の登記原因を必ず検証し、名義財産等の可能性を探る	<input type="checkbox"/>
2	乙蘭（抵当権等）の確認 → 共同担保目録も取得して、併せて抵当に入っている物件を確認 → 担保に取られている物件は、担保権者の了承がなければ移転不可 → 金融機関の担保などの場合には、連帯保証債務の保証人も併せて確認	<input type="checkbox"/>