



# 建築基準法適合状況調査 (ガイドライン調査)

Building Regulation Conformity Investigation

株式会社 都市建築確認センター

Toshi-Kenchiku Kakunin Center Ltd.

# 建築基準法適合状況調査とは？

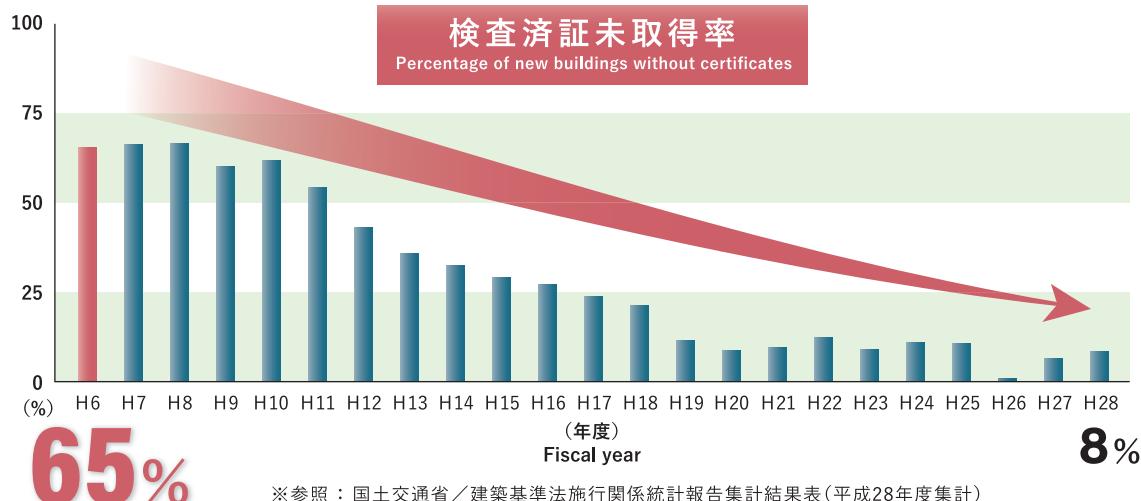
What is a Building Regulation Conformity Investigation?

既存建築ストックを有効に活用する観点から、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」に沿って建築物の法適合状況を調査し、増改築や用途変更の確認申請における既存不適格調書の添付資料としての活用、あるいは金融機関における融資の判断材料としての活用等に資することを目的として行う調査です。

This investigation is performed in accordance with government guidelines to assess the legal compliance status of a building from the viewpoint of effectively utilizing existing building stock. Additionally, the report can be used to contribute to evidence in application for confirmation of extension/renovation/change of use, and for loan applications to financial institutions.

近年、検査済証の取得率は飛躍的に向上しましたが25年前は低かった。

In recent years, the percentage of buildings without inspection certificates has dramatically decreased.



したがって、市場には多くの検査済証未取得物件があります。

Therefore, there are still many uncertified properties on the market.

検査済証未取得物件の数は平成6年度～平成28年度だけでも

There are almost 5.7 million newly constructed buildings without certificates between 1994 and 2016 alone.

573.7万件

検査済証のない多くの建物は様々な問題に直面します。

Buildings without inspection certificates will face later complications.

増改築

Addition and Rebuilding

用途変更

Change of Use

不動産取引

Real-Estate

違法性

Compliance

その問題を解決するために、国土交通省が制定したのが

In order to solve these problems, the MLIT created the following guideline.

検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した  
建築基準法適合状況調査のためのガイドライン

The Guideline for the Use of Designated Confirmation and Inspection Bodies to Conduct Investigations and Aid Non-Certificate Holders

で、

本調査は、このガイドラインに沿って行われるものです。

Investigations are performed in accordance with the above guideline.

# 建築基準法適合状況調査を行うことで、このような問題が解決できます。

These problems can be solved by conducting a Building Regulation Conformity Investigation.

## 増築・改築ができない

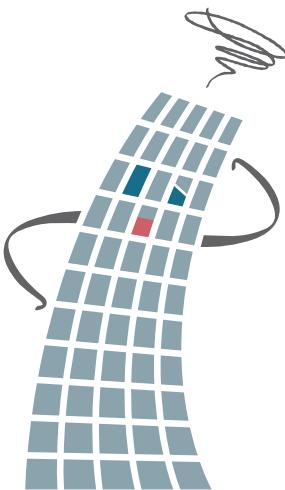
Addition and Rebuilding Prohibition

ホームエレベーターが  
設置できない！

It is prohibited  
to install a residential elevator!

大規模な  
修繕工事が  
できない！

It is prohibited to conduct  
large scale renovation work!



増築・改築を行う場合、ほとんどのケースに建築確認申請の提出が必要となります。この申請には、検査済証または建築基準法適合状況調査による遵法性の証明が必要となります。

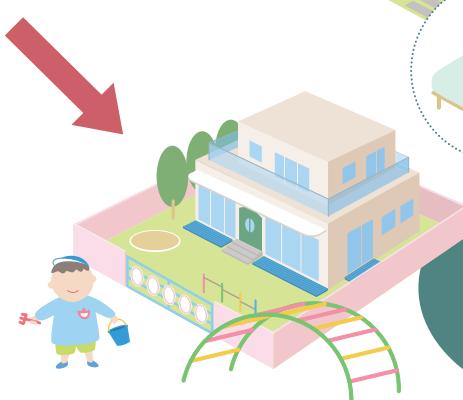
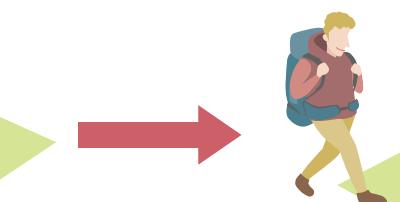
When doing additions or renovations, it is usually necessary for you to submit an application to confirm that your building meets regulations. This application requires an inspection certificate or a building regulation conformity investigation report.

## 用途変更が大変

Difficulties with Change of Use

民泊施設に  
用途変更できない！

Some buildings cannot be changed to private accommodation facilities!



保育施設への  
用途変更ができない！

Some buildings cannot be changed to childcare facilities!

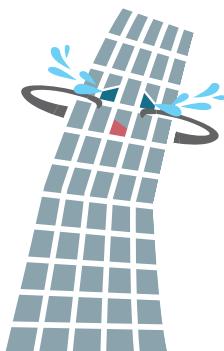
建築基準法の適合に加えて、都道府県の条例にも適合させなければなりません。建築基準法では、確認申請の必要のない用途変更もありますが、遵法性の証明が求められる場合がほとんどです。

In addition to conforming to the Building Standards Law, changes of use must conform to prefectural regulations. In the Building Standards Law, there are some changes of use that do not require an application for confirmation, however, in most cases, proof of compliance is required.

## 売買・証券化・再生ビジネスができない

Prohibitions on Property Purchase & Sale, Securitization, and Wholesales

ローンが組めない  
It is difficult to get a loan.



証券化ができない  
It is difficult to securitize.



不動産売買でローンを組む場合、検査済証のない物件には銀行が融資をしてくれません。また、不動産の証券化やリノベーション再販事業も、物件の遵法性が証明されていなければ、事業体は事業を行いません。

When applying for a loan, a financial institution will not lend to a property without an inspection certificate. Also, in securitization and wholesale business, if property's compliance is not proven, companies will not want to engage in business.

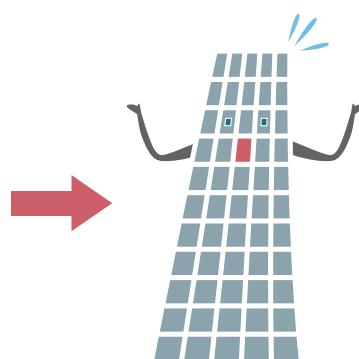
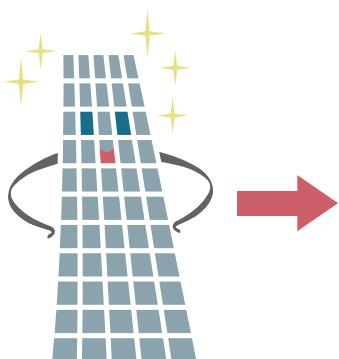
リノベーションで  
再販ができない  
It is difficult  
to renovate & resell properties.



## 法改正に伴う遵法性の確認

Legality due to Legal Revision

竣工  
At the time of completion



いつの間にか

既存不適格になっていた…

At some point, the building may no longer be compliant.

建築基準法は適宜改正が行われ、改正により所有建築物が「既存不適格」となってしまう場合があります。第8条では、建築物の所有者、管理者または占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならないと定められています。

Revisions to the Building Standards Law will be made when appropriate, and some buildings may acquire a "no longer compliant" status because of the revisions. Article 8 stipulates that the owner, manager, or occupants of a building must endeavor to keep the site, structure, and building equipment up to date at all times.

# 調査の流れ

Investigation method

## 検査済証のない建築物

Building without inspection certificate

※確認済証のない建築物にも対応します。  
※Includes buildings without a confirmation certificate.

依  
頼  
者  
様  
Client

### 必要な書類・図書の準備 Preparation of necessary documents and drawings

- 確認済証 ■ 意匠図 ■ 構造図 ■ 構造計算書 ■ 設備図 ■ 定期検査報告書 など  
■ Confirmation certificate ■ Architectural drawings ■ Structural drawings ■ Structural calculation sheets ■ Equipment drawings ■ Periodic inspection reports

※必要な書類・図書が準備できない場合はご相談ください。  
※If the necessary documents cannot be prepared, we can offer assistance.

都市建築確認センター  
Toshi-Kenchiku Kakunin Center

#### 図上調査 Document Analysis

#### 現地調査 On-site Inspection

#### 報告書の作成 Compiling Report

約1ヶ月～1ヶ月半  
Approx. 1-1.5 months

スケジュー  
ル

違反なし  
No Violations

指摘事項の確認  
Violation Discovery

違反あり※1  
Violation(s)

依  
頼  
者  
様  
Client

#### 特定行政庁への確認 Confirmation by a Designated Administrative Agency

#### 違反事項のは是正対応 Client Response to Violation(s)

都市建築確認センター  
Toshi-Kenchiku Kakunin Center

#### 是正内容の確認※2 Confirmation of Obligatory Revisions

#### 依頼者へは正確認報告書提出 Submission of Report to Client

約1ヶ月  
Approx. 1 month

スケジュー  
ル

ガイドライン調査報告書を確認申請時に既存不適格調査書の一部として、指定確認検査機関・行政へ提出

The Building Regulation Conformity Investigation Report can be used during the Application for Confirmation period for the designated administrative agency or another inspection body.

※1 違反事実の確定、違反は正の指導等は特定行政庁の権限です。

Final judgment and guidance is at the discretion of the local administrative agency.

※2 是正内容の確認及び是正確認報告書の作成は別途費用となります。

Additional fees apply with the confirmation of obligatory revisions and additional reports.

都市建築確認センターへご相談ください。

We will be happy to help you with your compliance issues!

見積り無料

Free estimate

現況図や構造図の  
図面作成

Blueprints & Schematics

構造計算書の作成

Structural calculation sheets

商 号 Company Name	株式会社 都市建築確認センター Toshi-Kenchiku Kakunin Center Ltd. t-kkc(建確センター) t-kkc (Kenkaku Center)
所 在 地 Address	〒113-0034 東京都文京区湯島1丁目9番15号 御茶ノ水HYビル(旧茶州ビル)5階 Ochanomizu HY Building 5F 1-9-15 Yushima, Bunkyo, Tokyo 113-0034
連 絡 先 Contact Information	☎ 03-5844-0066 FAX 03-5844-0067
設 立 Established	平成24年6月1日 1st of June 2012
資 本 金 Capital	3,100万円 31 million yen

## 組織図

Organization Chart

