



建築基準法適合状況調査 (ガイドライン調査)

Investigation Services for Those Without a Building Certificate

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？

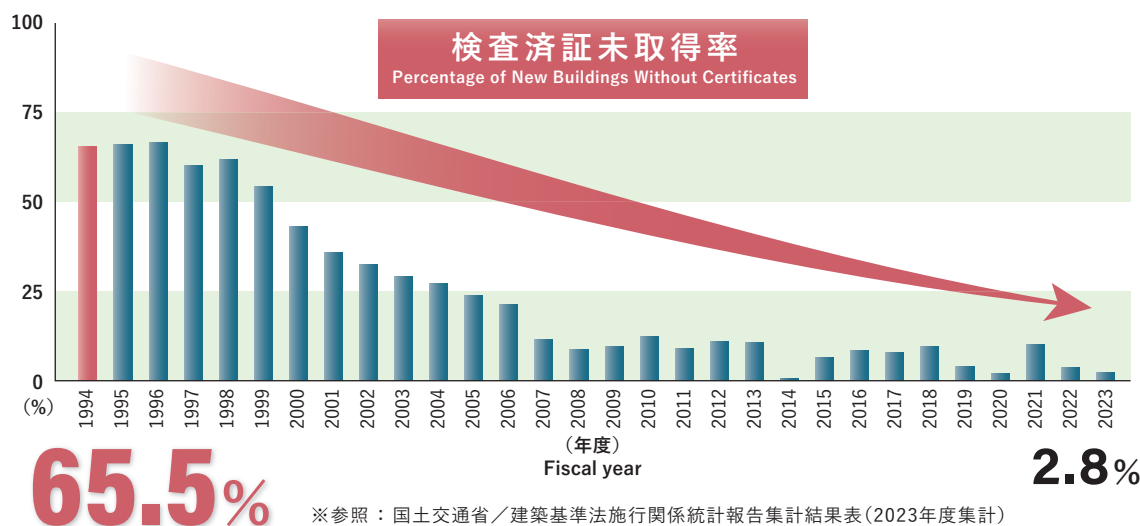
Why You Should Use Our Services

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現況調査報告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。

Without the proper certifications, it's impossible to make additions or rebuild, make major repairs, remodel, or change the use of a building. As the graph illustrates below, many buildings remain uncertified and are therefore not eligible for the types of renovations aforementioned. Our company is here to help! We assist clients in certifying their building's compliance status and guide them through the application process. This is done in order to receive the inspection certificate required for additions, major repairs and remodeling, as well as loans from financial institutions.

近年、検査済証の取得率は飛躍的に向上しましたが30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1994年度～2023年度だけでも

Between 1994 and 2023 alone, there were almost 6 million newly constructed buildings without certificates.

597.5万件

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 Transaction

遵法性

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 guidelines.

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(2014年7月～2025年3月)

The Guideline for the Use of Designated Confirmation and Inspection Bodies to Conduct Investigations and Aid Non-Certificate Holders(July 2014-March 2025)

既存建築物の現況調査ガイドライン(2025年4月～) Guideline for Current Status Investigations of Existing Buildings (April 2025～)

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.

で、

建築基準法適合状況調査を行うことで、この

These problems can be solved by conducting investigation services for those without a building certificate.

増築・改築ができない

Additions, Rebuilding, Major Repairs and Remodeling

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！

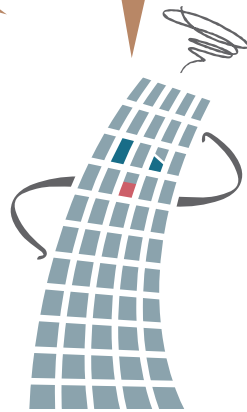
It is prohibited to conduct
large-scale renovation work!

4号特例の廃止

Special provisions for type 4 buildings
have been repealed!

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 current status investigation report.

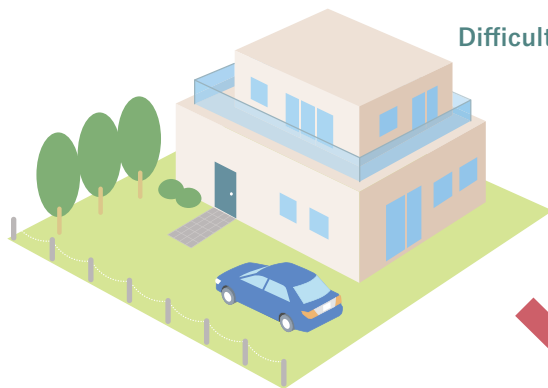


2025年4月より4号特例が廃止され、木造建築物でも階数2以上あるいは床面積200㎡越えの建物は新2号建築物に分類されるようになりました。これまで旧4号建築物は大規模修繕・模様替えを行う際は確認申請・完了検査が不要でしたが、新2号建築物では必要となります。

As of April 1st, 2025, type 4 buildings are now classified under two categories. Those that are two-stories or more, or have a floor area that exceeds 200 square meters, are classified as new type 2 buildings. While type 4 buildings did not require an application for a confirmation inspection procedure for major repairs or remodeling, new type 2 buildings, previously known as type 4 buildings, that do not have a proper building certificate now require guideline investigation services.

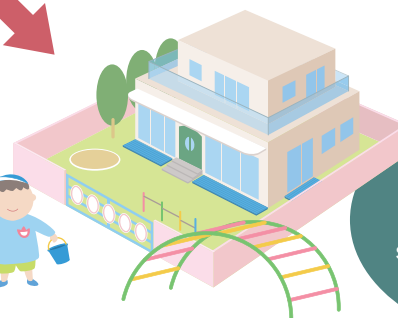
用途変更が大変

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.

これらのケースで弊社作成の調査報告書を使用する場合は、あらかじめ提出先機関(保健所等)にご確認ください。
Please confirm in advance whether or not the research report prepared by our company is accepted by the recipient (public health center, etc.).

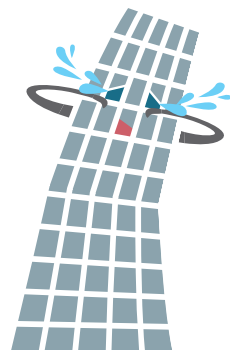
ような問題が解決できます。

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.



リノベーションで
再販ができない

It is difficult
to renovate & resell properties.



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 a property's compliance is not proven, companies will not want to engage in business.

これらのケースで弊社作成の調査報告書を使用する場合は、あらかじめ金融機関等にご確認ください。

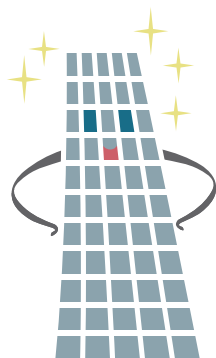
Please confirm in advance whether or not the research report prepared by our company is accepted by the recipient (financial institutions, etc.).

法改正に伴う遵法性の確認

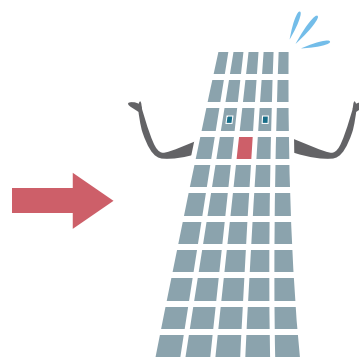
Legality due to Legal Revision

竣工

At the time of completion



建築基準法改正
Revision of Building Standards Law



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.

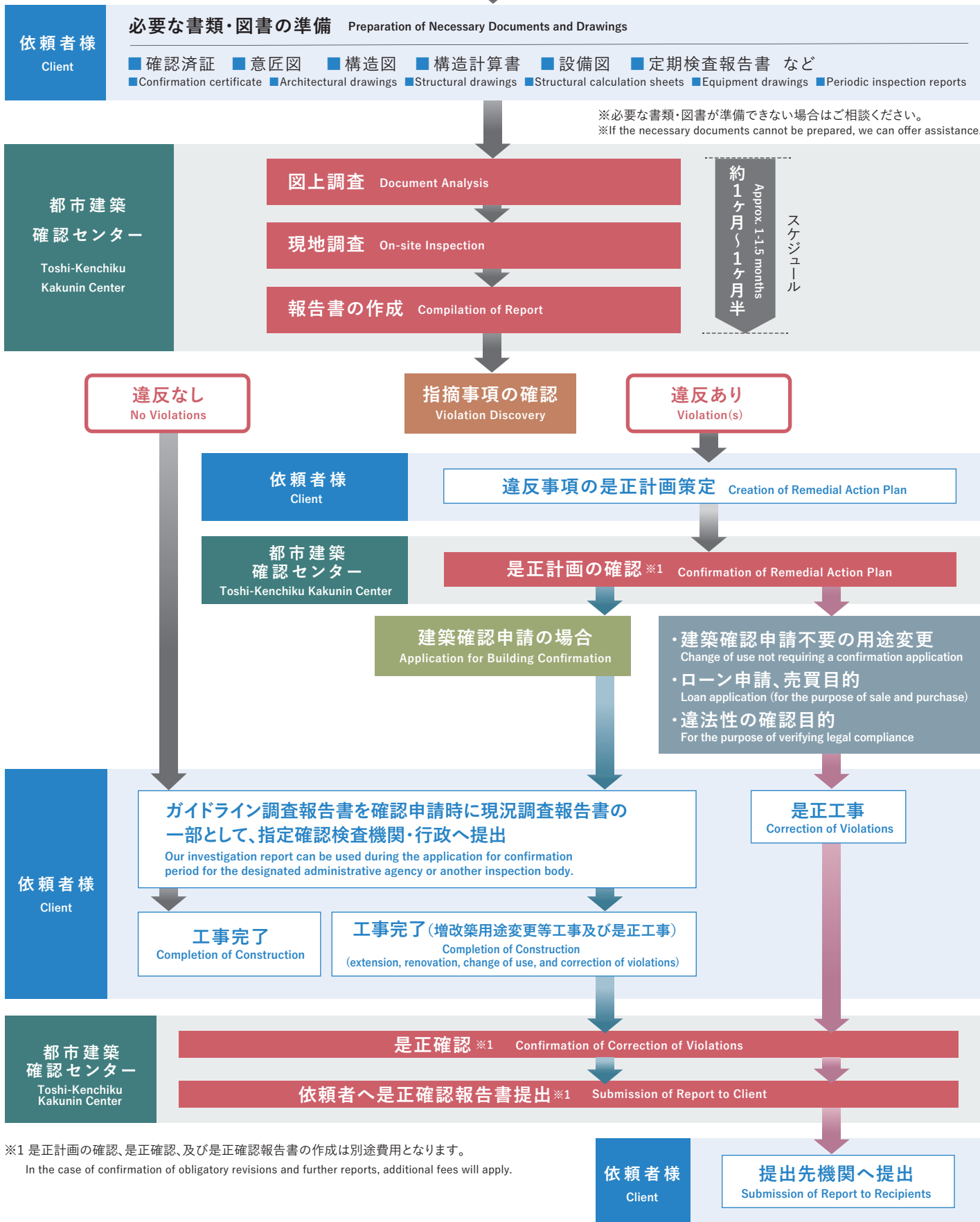
建築基準法は適宜改正が行われ、改正により所有建築物が「既存不適格」となってしまう場合があります。第8条では、建築物の所有者、管理者または占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならないと定められています。

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 Procedure

検査済証のない建築物 Building Without an 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.



※1 是正計画の確認、是正確認、及び是正確認報告書の作成は別途費用となります。
In the case of confirmation of obligatory revisions and further reports, additional fees will apply.

都市建築確認センターへご相談ください。 We are 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	株式会社 都市建築確認センター
Company Name	Toshi-Kenchiku Kakunin Center Ltd.
	t-kkc(建確センター)
	t-kkc (Kenkaku Center)
所在地	〒113-0034 東京都文京区湯島1丁目9番15号
Address	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	☎ 03-5844-0066 FAX 03-5844-0067
Contact Information	
設立	2012年6月1日
Established	1 st of June 2012
資本金	3,100万円
Capital	31 million yen

組織図

Organization Chart

