

# 遵法性調査（建築基準適合状況調査）のご案内

不動産取引では、近年建築基準法を含めた法適合性要件が重要視されるようになり、優良ストックの流通を推進する法整備が進んでいることを受け、この流れはさらに加速すると予想されています。

一方、検査済証がないために増改築が難しかった建築物については、調査とそれに基づく是正により工事可能となるよう国交省から調査ガイドラインが作成されるなど、不動産・建築の両取引において、法適合性調査のニーズは年々高くなってきました。

具体的には以下のようなケースにおいて、法適合性調査が役立てられています。

## 法適合性調査が活用されるケースとは

増改築

売買

融資

評価

- 増改築を予定しているが、検査済証がない
- 既存建物の活用をしたいが、遵法性が確認できないため、改修計画検討が進まない
- 中古物件購入時、法的に問題はないか不安がある
- 不動産を担保に融資を受けたいが、金融機関から遵法性を満たしている要件を求められた
- 無届で追加工事を行ったため、現在の法適合性がわからない
- どこを直すことによって適法になるのか知りたい

法適合性を満たさない物件のリスクは、

「増改築・用途変更の申請ができない」「融資を受けることができない」「不動産取引のハンディキャップとなる」「事故が起これば企業の責任問題となる」等々と多岐にわたります。

ジェイ・イー・サポートでは、お客様のニーズにあわせた以下の調査を取り扱っています。

費用は見積を作成いたしますので、ぜひ調査実施をご検討ください。



## 1 遵法性調査

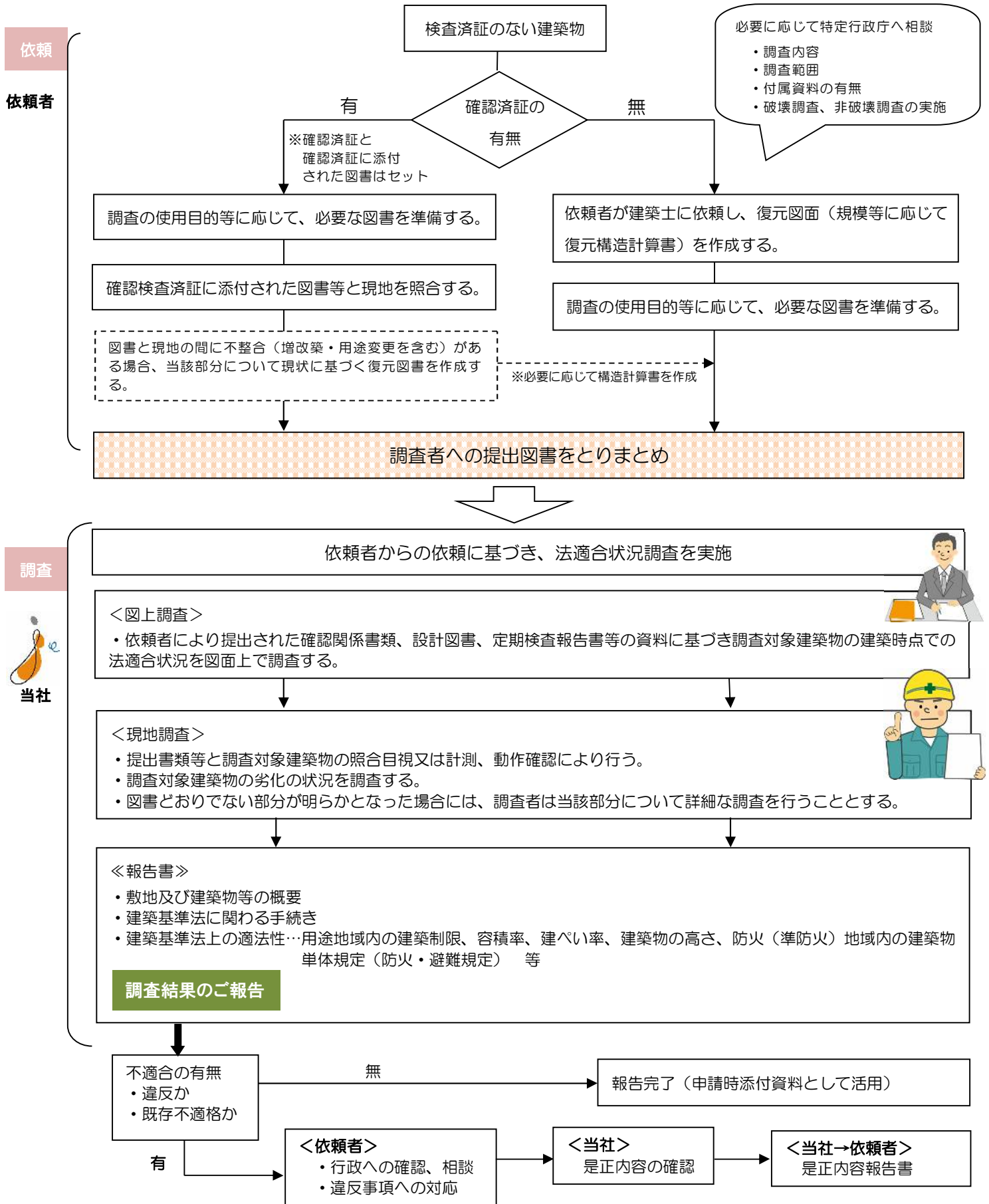
建築時の設計図書等を用いた「図上調査」および、図書との整合性や建物状況について目視・計測等によって確認する「現地調査」を基に建築基準法への適法性に関して調査するものです。調査対象建築物の敷地、建物等の状況を踏まえ建築基準法の主な集団規定（容積率、建ぺい率、高さ等）及び主な単体規定（防火、避難規定等）の適法性について調査し、報告書を作成します。

## 2 検査済証のない建築物に係る建築基準法適合状況調査

遵法性調査のうち、検査済証のない建築物の増改築等申請時に準備する不適合調書の添付資料として活用することができる調査を指します。国土交通省が策定したガイドラインに基づき、既存建築物の建築時点（その後に増改築等があった際はその時点）での建築基準法等への適合状況を、「図上調査」「現地調査」で調査し、報告書を作成します。

※増改築に伴う手続き等の資料とする場合は、あらかじめ申請提出先機関に相談が必要になることがあります。

【法適合状況調査の流れ(検査済証のない建築物に係る建築基準法適合状況調査の場合)】



【お問い合わせ先】



株式会社ジェイ・イー・サポート

本社 TEL：082-836-3300 東京支店 TEL：03-3254-7788

201512 第2版