

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 1 章 建築編 第 16 回

建築確認・検査済証

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 建築確認～検査済証取得までの流れ
3. なぜ検査済証がない物件が多いのか
4. 検査済証がない場合の代替資料
5. 検査済証がないことによる実務上の影響
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 建築確認・完了検査・検査済証の一連の流れを説明できる
- 検査済証がない物件のリスクと対応方法を理解する
- 台帳記載事項証明書等、代替資料の取得方法を把握する

2. 建築確認～検査済証取得までの流れ

- ① 建築確認申請：着工前に、計画が建築基準法等に適合しているかの審査を受ける
- ② 確認済証の交付：適合が認められると交付され、これをもって着工可能となる
- ③ 中間検査（一定規模以上等、対象建物のみ）：工事途中の構造部分等を検査
- ④ 完了検査：工事完了後、建物が確認内容通りに建てられているかを検査
- ⑤ 検査済証の交付：完了検査に合格すると交付され、適法に完成したことの証明となる

『確認済証』は着工前の適合証明、『検査済証』は完成後の適合証明です。この2つは全く別のものであり、混同しないよう注意してください。

3. なぜ検査済証がない物件が多いのか

特に1990年代以前は、完了検査を受けない（または受けたが検査済証を紛失した）建物が一定数存在します。国土交通省の調査でも、過去の完了検査率は年代によって大きく異なるとされています。

- 完了検査を受けずに使用を開始した（検査を省略する慣行が一部にあった時代がある）
- 検査済証は交付されたが、所有者が紛失・保管していない
- 増改築により、当初の確認内容と現況が異なってしまった（違反建築化）

4. 検査済証がない場合の代替資料

資料名	取得方法・内容
建築計画概要書	建築確認申請時の概要が記載された書類。役所の建築指導課で閲覧・写しの取得が可能
台帳記載事項証明書	確認済証・検査済証の交付日等、台帳の記載事項を証明する書類。役所で取得可能

検査済証再発行	検査済証そのものの再発行は行われれないのが一般的。上記の証明書で代替する
---------	--------------------------------------

台帳記載事項証明書で完了検査を受けていたことが確認できれば、検査済証の原本がなくても『適法に完成した』ことの有力な裏付けになります。

5. 検査済証がないことによる実務上の影響

- 住宅ローン：金融機関によっては、検査済証がないことを理由に融資を断る、または条件が厳しくなることがある
- 増改築：確認済証・検査済証がないと、増改築の確認申請自体が受け付けられない、または既存遡及の検討が必要になる場合がある
- 売却時の説明義務：検査済証の有無・取得可否は重要事項説明での必須確認事項

検査済証がない＝即座に違法建築というわけではありません。台帳記載事項証明書等で完了検査自体は受けていたことが確認できるケースも多くあります。まずは役所調査で事実確認を行うことが重要です。

6. 実務で確認すべきポイント

- 検査済証の原本の有無（売主に確認）
- 検査済証がない場合、台帳記載事項証明書・建築計画概要書を役所で取得したか
- 現況が確認申請時の図面と一致しているか（増改築による相違がないか）
- 検査済証がないことを前提に、融資可能な金融機関を事前にリストアップしたか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：検査済証がない物件を説明するとき

「この物件には検査済証の原本が見当たりませんが、役所で取得した台帳記載事項証明書により、完了検査自体は受けていたことが確認できています。金融機関によっては審査条件が変わる可能性があるため、事前に複数の金融機関へ相談することをおすすめします。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 検査済証がないと住宅ローンは絶対組めませんか？

A. 金融機関により対応が異なります。台帳記載事項証明書などで完了検査の実施が確認できれば、融資

可能なケースも多くあります。

Q. 確認済証と検査済証、どちらが重要ですか？

A. 両方重要ですが、意味が異なります。確認済証は着工前の適合証明、検査済証は完成後の適合証明です。取引においては特に検査済証（または代替資料）の有無が重視されます。

Q. 増築部分だけ確認を取っていない場合はどうなりますか？

A. 増築部分が違反建築（既存不適格ではなく、当初から違反）となる可能性があります。是正の要否を含め、専門家（建築士・行政書士等）に相談することをおすすめします。

9. ケーススタディ

ケース：検査済証なしで融資否認、契約直前に発覚

状況：買主が住宅ローンの本審査を申し込んだところ、検査済証がないことを理由に否認され、契約直前に別の金融機関への切り替えが必要になった。

原因：媒介開始時点で検査済証の有無を確認しておらず、対応可能な金融機関の選定が後手に回った。

教訓：検査済証の有無は媒介開始時に必ず確認し、ない場合は台帳記載事項証明書の取得と、対応可能な金融機関のリストアップを先に行っておく。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 着工前の適合証明はどれか。 ①確認済証 ②検査済証 ③台帳記載事項証明書

問2. 検査済証を紛失した場合の代替資料はどれか。 ①住民票 ②台帳記載事項証明書 ③登記簿謄本

問3. 検査済証がないことの説明義務が生じる場面はどれか。 ①重要事項説明 ②固定資産税の申告

③相続税の申告

解答：問1＝① 問2＝② 問3＝①

12. 今日のまとめ

- 確認済証は着工前、検査済証は完成後の適合証明で、意味が異なる
- 検査済証がない物件は一定数存在し、必ずしも違法建築を意味しない
- 台帳記載事項証明書・建築計画概要書で完了検査の履歴を確認できる
- 検査済証がないと融資条件が厳しくなることがあるため、早期の確認と金融機関選定が重要

次回予告：第17回「リフォームの基礎」－リフォーム提案・見積もりの基本知識を扱います。