

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 20 回

ケーススタディ（建築編総まとめ）

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. 第 1 章 建築編 全 19 回 振り返り
3. 総合ケース：中古戸建（築 38 年・傾斜地）の調査演習
4. 演習：お客様への説明優先順位
5. 総合チェックリスト（役所調査 標準セット）
6. よくある質問（FAQ）
7. EX 実務メモ（第 1 章 総括）
8. 第 1 章 建築編 総合テスト
9. 第 1 章のまとめと次章へ

1. 学習目標

本講座は第 1 章建築編（第 1 回～第 19 回）の総まとめです。個別の知識を組み合わせ、実際の物件調査・提案でどう判断するかを演習形式で確認します。

- 複数の建築知識を組み合わせ、物件の総合的なリスクを評価できる
- 役所調査で確認すべき項目を、漏れなくチェックリスト化できる
- お客様への説明を、優先順位をつけて整理できる

2. 第 1 章 建築編 全 19 回 振り返り

回	テーマ	関連する確認書類・窓口
1～2	UA 値・C 値・断熱等級・ZEH・GX 住宅	住宅性能評価書・BELS
3	建築基準法改正（新 2 号・新 3 号）	建築指導課
4	建ぺい率・容積率	都市計画課
5～6	接道義務・42 条道路・セットバック	道路課・建築指導課
7～8	用途地域・防火地域	都市計画課
9～10	耐震等級・長期優良住宅	登録住宅性能評価機関
11～12	インスペクション・住宅性能評価	既存住宅状況調査技術者
13～14	擁壁・がけ条例・地盤・液状化	建築指導課・土木事務所
15～16	アスベスト・耐震改修・検査済証	建築指導課
17～18	リフォーム・シロアリ・雨漏り・設備	施工会社・インスペクション業者
19	建売住宅と注文住宅の違い	—

3. 総合ケース：中古戸建（築 38 年・傾斜地）の調査演習

以下の物件情報をもとに、確認すべき事項を洗い出してみましょう。

物件概要：木造 2 階建て・築 38 年（1988 年築）・傾斜地に位置し、高さ 2.5m の擁壁あり・前面道路の幅員 3.5m・検査済証は所在不明。

3-1. この物件で確認すべき事項（総合チェック）

- ☐ 建築年（1988年）から新耐震基準（1981年6月～）には該当するが、2000年基準（2000年6月～）以前のため、耐力壁の配置バランス・接合部金物の仕様を確認（第9回）
- ☐ 前面道路幅員 3.5m→42条2項道路（みなし道路）の可能性が高く、セットバックの要否を確認（第5～6回）
- ☐ 高さ 2.5m の擁壁→工作物確認申請の履歴を役所で確認（第13回）
- ☐ 傾斜地立地→がけ条例の適用有無を確認（第13回）
- ☐ 検査済証所在不明→台帳記載事項証明書を役所で取得（第16回）
- ☐ 築 38 年（1988 年）→アスベスト含有建材使用の可能性が高い時期のため、解体・改修前提の場合は事前調査の必要性を説明（第15回）
- ☐ 築年数からシロアリ・雨漏りのリスクが高いため、インスペクションの実施を提案（第11回・第18回）

4. 演習：お客様への説明優先順位

上記のような複合リスクを持つ物件では、すべてを一度に伝えると情報過多になりがちです。実務では以下の優先順位で整理すると伝わりやすくなります。

- ① 契約可否・資金調達に直結する事項（検査済証の有無、セットバックの要否）を最優先で説明
- ② 将来的な費用発生に関わる事項（擁壁の状態、アスベスト、シロアリ・雨漏りリスク）を次に説明
- ③ 参考情報として、性能面（断熱・耐震等級の目安）を補足する

『リスクが多い物件＝悪い物件』ではありません。リスクを正確に伝えたくて、価格や条件との見合いで判断いただくのが EX 不動産の基本姿勢です。

5. 総合チェックリスト（役所調査 標準セット）

- ☐ 用途地域・建ぺい率・容積率（都市計画課）
- ☐ 前面道路の種別・セットバックの要否（道路課・建築指導課）
- ☐ 防火地域・準防火地域の指定（都市計画課）
- ☐ がけ条例・擁壁の申請履歴（建築指導課）
- ☐ 盛土規制法の規制区域該当有無（土木事務所等）

- ☐ 検査済証・確認済証、台帳記載事項証明書（建築指導課）
- ☐ 液状化・地盤ハザードマップ（防災担当課・自治体ウェブサイト）
- ☐ 上下水道の埋設状況（上下水道局）

このチェックリストは今後の全講座・全物件調査で共通して使える『EX 不動産 標準役所調査シート』の土台になります。案件ごとにカスタマイズしてご活用ください。

6. よくある質問（FAQ）

Q. すべての物件でこのチェックリストをフルで使う必要がありますか？

A. 新築・築浅物件では一部項目（検査済証・アスベスト等）の確認優先度が下がります。物件の築年数・立地条件に応じて重点項目を調整するのが実務的です。

Q. 複数のリスクがある物件は、価格交渉にどう活かせますか？

A. リスクごとに想定される追加費用（擁壁造り替え、アスベスト除去、耐震改修等）を概算し、価格交渉や指値の根拠として整理すると説得力が増します。

7. EX 実務メモ（第 1 章 総括）

第 1 章建築編を通じて得た気づきを、ここにまとめておきましょう。

- ☐ 特に印象に残った回・理由：
- ☐ 自社の役所調査フローに追加したい項目：
- ☐ お客様説明でよく使うようになったトーク：
- ☐ 今後、深掘りしたいテーマ：

8. 第 1 章 建築編 総合テスト

問 1. 新 2 号建築物に該当する木造建築物の規模はどれか。 ①2 階建て以下延べ 500 m²以下 ②2 階建て、または 200 m²超の平屋 ③3 階建て以上

問 2. 42 条 2 項道路のセットバック基準はどれか（両側宅地の場合）。 ①道路中心線から 2m ②敷地

境界線から 4m ③後退不要

問 3. 長期優良住宅で原則求められる耐震等級はどれか。 ①等級 1 以上 ②等級 2 以上 ③等級 3 のみ

問 4. アスベスト含有率 0.1%超の建材製造が全面禁止された年はどれか。 ①2004 年 ②2006 年

③2010 年

問 5. 検査済証を紛失した場合に役所で取得できる代替資料はどれか。 ①住民票 ②台帳記載事項証明書 ③固定資産評価証明書

問 6. 高さ 2m を超える擁壁の新設で必要になる手続きはどれか。 ①工作物確認申請 ②農地転用許可

③開発許可のみ

解答：問 1＝② 問 2＝① 問 3＝② 問 4＝② 問 5＝② 問 6＝①

9. 第 1 章のまとめと次章へ

第 1 章建築編、19 のテーマを通じて、建築・法令・構造・性能・リフォームまで幅広い知識を整理してきました。これらは単独で使うのではなく、1 つの物件に対して複数の視点を重ね合わせて総合的に判断することが実務の本質です。

- 法令系（接道・用途地域・防火地域・建ぺい率容積率）→ 建築可否・規模の判断
- 性能系（UA 値・耐震等級・長期優良住宅）→ 資産価値・提案の差別化
- 既存住宅系（インスペクション・検査済証・シロアリ雨漏り）→ 中古物件のリスク管理