

I. 銀行の建築物向け融資における検査済証等の活用状況に関する調査

○アンケート調査の概要

調査対象：銀行（外国銀行を除く。）139社

※銀行種別：都市銀行4社、信託銀行15社、
地方銀行64社、第二地方銀行41社、
その他の銀行15社

調査期間：平成27年2月26日～3月9日

有効回答数：95社（68.3%）

調査項目：

- 〈各銀行の個人向けローン部門及び法人向けローン部門に対して、以下の項目について質問〉
- ・新築及び増改築の建築物向け融資の際の検査済証の活用状況
 - ・中古物件の購入資金の融資の際の検査済証の活用状況 等

※アンケート調査は全国銀行協会の協力のもと実施

○調査結果のポイント

(1)「新築」の建築物向け融資については、個人向けローン、法人向けローンともに、検査済証を「原則として活用」及び「必要に応じて活用」の回答割合の合計は約70%である。

検査済証を「特に活用していない」と回答した主な理由は、「竣工前にも分割して融資を実行する場合があるため」が最多。

(2)「増改築」、「中古物件」についても、個人向けローン、法人向けローンともに、同様の回答割合の合計がそれぞれ約90%*、約75%を占めている。

*「新築」で、検査済証を「原則として活用」と回答した者への設問

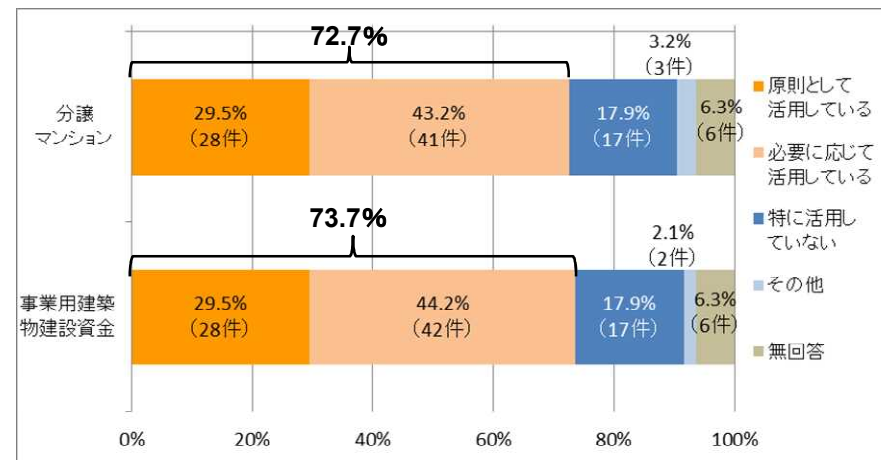
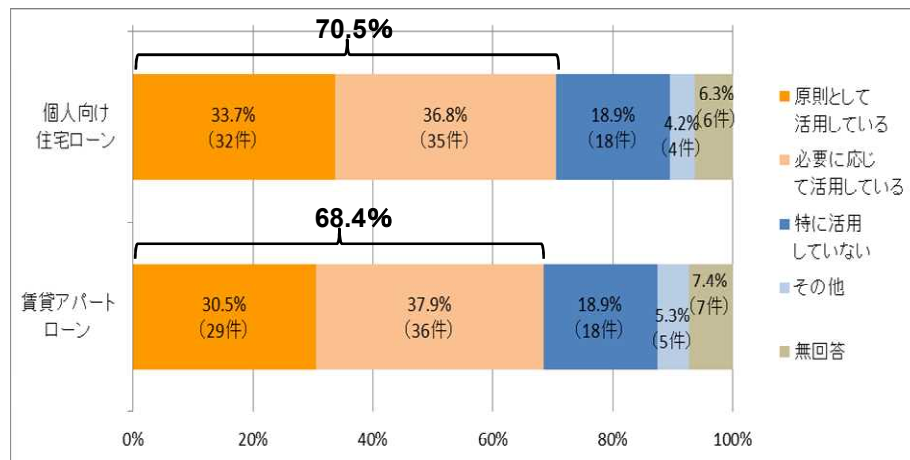
(3)平成26年7月に策定した「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」について「知っている」という回答は約50%であるが、「必要に応じて活用したい」という回答は約80%であり、法適合状況調査への期待の高さがうかがわれる。

I. 銀行の建築物向け融資における検査済証等の活用状況に関する調査

(1) 新築の住宅・建築物向け融資の際の検査済証の活用状況

● 個人向けローン部門では①個人向け住宅ローン、②賃貸アパートローンともに検査済証を「原則として活用している」及び「必要に応じて活用している」の回答割合の合計は約70%を占めている。

● 法人向けローン部門では①分譲マンション建設資金、②事業用建築物建設資金ともに検査済証を「原則として活用している」及び「必要に応じて活用している」の回答割合の合計は約70%を占めている。



※①又は②で、「特に活用していない」と回答した21件の理由
(複数回答可)

- ・竣工前にも分割して融資を実行する必要があるため18件(86%)
- ・返済能力を重視しており、建築物の担保価値を重視していないため3件(14%)

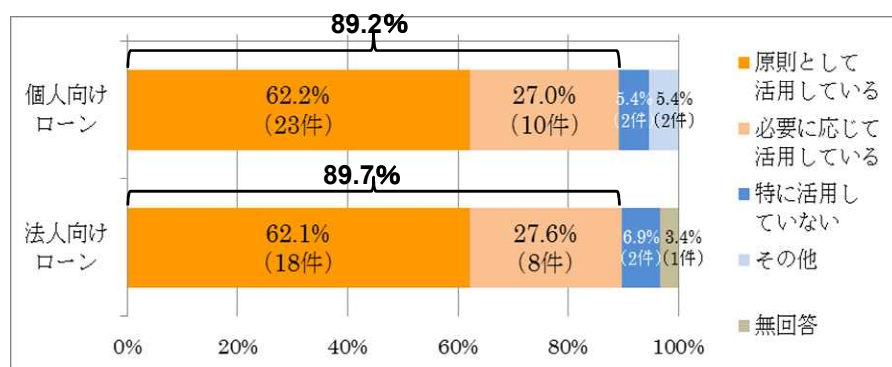
※①又は②で、「特に活用していない」と回答した17件の理由
(複数回答可)

- ・竣工前にも分割して融資を実行する必要があるため16件(94%)
- ・返済能力を重視しており、建築物の担保価値を重視していないため5件(29%)

I. 銀行の建築物向け融資における検査済証等の活用状況に関する調査

(2) 増改築及び中古物件の住宅・建築物向け融資の際の検査済証の活用状況

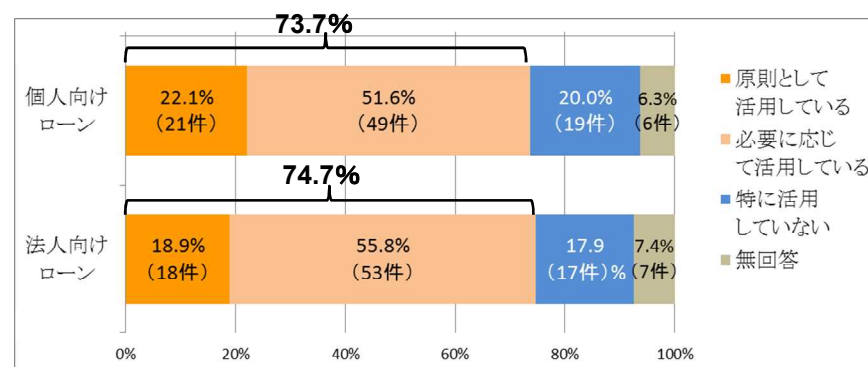
●新築の住宅・建築物向け融資で、検査済証を「原則として活用している」と回答した者のうち、増改築の住宅・建築物向け融資で検査済証を「原則として活用している」及び「必要に応じて活用している」の回答割合の合計は約90%と高い割合を占めている。



※「特に活用していない」と回答した理由(複数回答可)

- 個人向けローン
 - ・増改築について建築確認の手続きが必要か判断できないため 1件
 - ・検査済証のない住宅を増改築するケースが多いため 1件
- 法人向けローン
 - ・増改築について建築確認の手続きが必要か判断できないため 1件
 - ・検査済証のない建築物を増改築するケースが多いため 1件

●中古物件の購入資金の融資で検査済証を「原則として活用している」及び「必要に応じて活用している」の回答割合の合計は約75%を占めている。



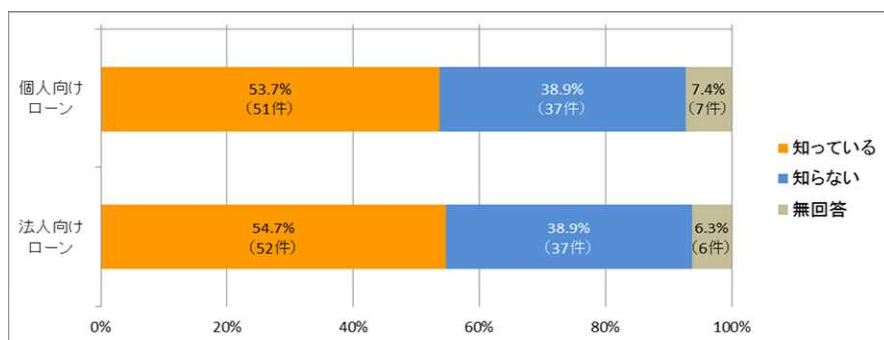
※「特に活用していない」と回答した理由(複数回答可)

- 個人向けローン
 - ・検査済証のないケースが多いため 14件(74%)
 - ・返済能力を重視しており、建築物の担保価値を重視していないため 4件(21%)
- 法人向けローン
 - ・検査済証のないケースが多いため 10件(59%)
 - ・返済能力を重視しており、建築物の担保価値を重視していないため 6件(35%)

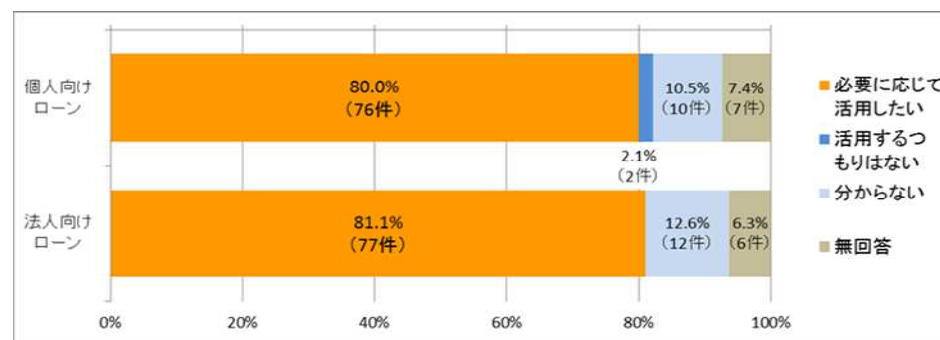
I. 銀行の建築物向け融資における検査済証等の活用状況に関する調査

(3)「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」の認知度と活用意向

●「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」について、「知っている」と回答したのは、約50%に留まっている。



●「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」に示された「法適合状況調査」報告書を「必要に応じて活用したい」と回答したのは、約80%を占めている。



※「活用するつもりはない」又は「分からない」と回答した理由(複数回答可)

- 個人向けローン
 - ・「法適合状況調査」が一般に普及していないため 10件(59%)
 - ・建築物の所有者等に「法適合状況調査」報告書を求めるのは負担が大きいため 6件(35%)
 - ・「法適合状況調査」報告書は検査済証に代わるものではないため 3件(18%)
- 法人向けローン
 - ・「法適合状況調査」が一般に普及していないため 8件(44%)
 - ・建築物の所有者等に「法適合状況調査」報告書を求めるのは負担が大きいため 7件(39%)
 - ・「法適合状況調査」報告書は検査済証に代わるものではないため 2件(11%)

Ⅱ. 小売業・飲食業の大手企業の店舗がテナントとして入居する建築物における 建築基準法の遵守状況に関する調査

○アンケート調査の概要

調査対象：小売業・飲食業関係企業について、主要業種別に平成25年度の売上高上位10社（売上高100億円未満は除く）計81社

※業種：

- 小売業（コンビニ10社、ドラッグストア10社、スーパー10社）
- 飲食業（カフェ5社、ファストフード5社、ファミレス8社、居酒屋11社、定食9社、寿司5社、中食8社）

調査期間：平成27年2月20日～3月11日

有効回答数：31社（38.3%）

調査項目：

- 〈各企業の店舗開発関係の部門に対して、以下の項目について質問〉
- ・新築及び増改築の建築物向け融資の際の検査済証の活用状況
 - ・中古物件の購入資金の融資の際の検査済証の活用状況
 - ・用途変更の建築確認手続きの状況、特殊建築物の定期報告の状況等

※アンケート調査は小売業・飲食業の各業界団体の協力のもと実施

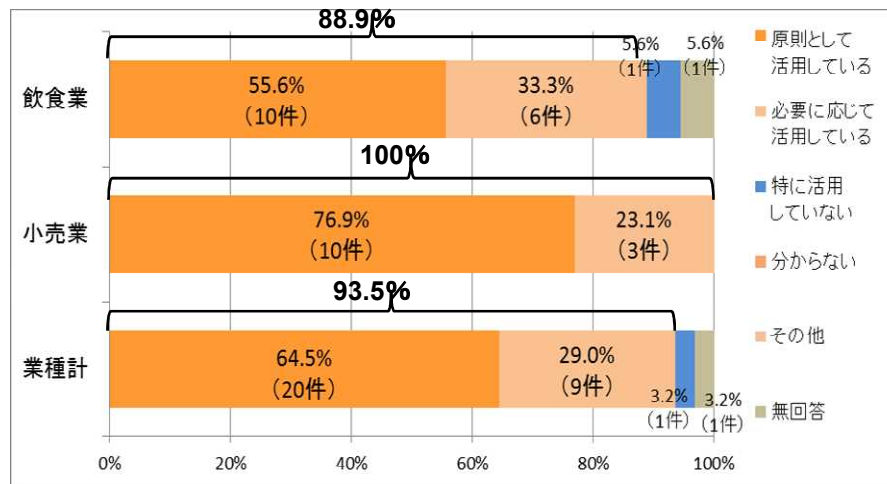
○調査結果のポイント

- (1) 既存建築物にテナントとして入居する際に、検査済証を「原則として活用」及び「必要に応じて活用」の回答割合の合計は、小売業は100%、飲食業は約90%と高い割合を占めている。
- (2) 建築物の用途を変更する際に建築確認が必要となることを「知っている」と回答したのは100%である。
建築確認の手続きについては、自店舗（委託業者含む）が行う場合と建築物の所有者又は管理者が行う場合とが同程度ある。
- (3) 特殊建築物について定期報告が必要であることを「知っている」という回答は約90%である。
ただし、建築物の所有者又は管理者が定期報告を行っていることを把握しているのは約40%に過ぎない。
- (4) 平成26年7月に策定した「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」について、「知っている」という回答は約50%であるが、「必要に応じて活用したい」という回答は約90%であり、法適合状況調査への期待の高さがうかがわれる。

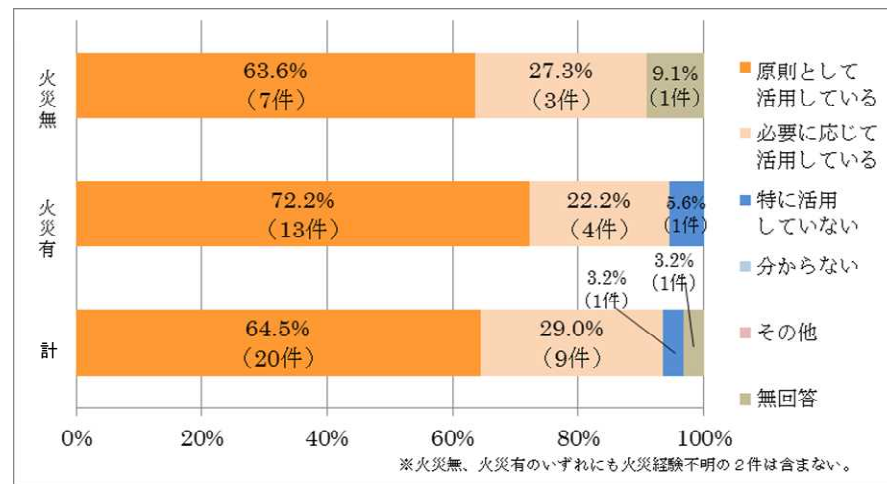
Ⅱ. 小売業・飲食業の大手企業の店舗がテナントとして入居する建築物における建築基準法の遵守状況に関する調査

(1) 既存建築物にテナントとして入居する際の検査済証の活用状況

●検査済証を「原則として活用している」及び「必要に応じて活用している」の回答割合の合計は小売業が100%、飲食業が約90%と高い割合を占めている。



●テナントとして入居している建築物において、過去に火災が発生したことがある場合の方が、無い場合よりも、検査済証の活用状況はやや高い傾向にある。

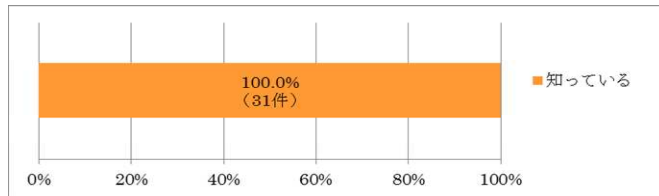


※テナントとして入居している建築物において、過去に火災が発生したことがあると回答したのは約60%

II. 小売業・飲食業の大手企業の店舗がテナントとして入居する建築物における建築基準法の遵守状況に関する調査

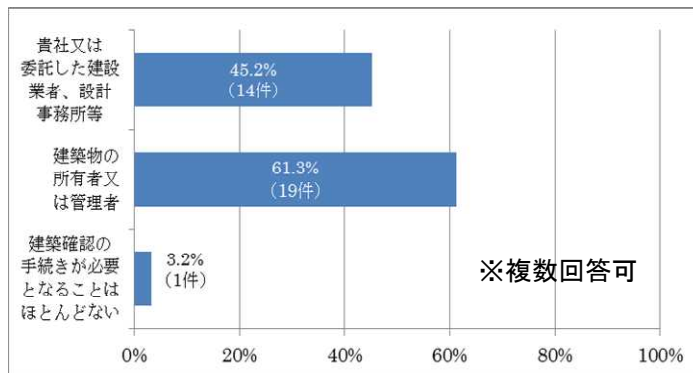
(2) 用途変更の建築確認手続きの状況

- 建築物の全部又は一部の用途を変更する際に、建築基準法に基づく建築確認が必要となることを「知っている」と回答したのは100%である。



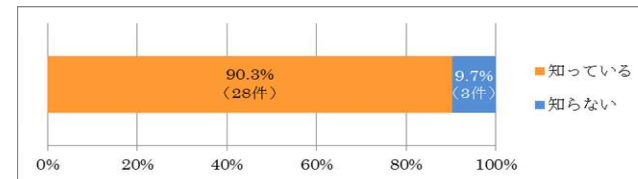
- ※既存用途が物販店の場合、飲食店に用途変更する場合は、建築確認が必要となる。逆の場合も同様。ただし、次の場合は建築確認は必要ない。
- ・用途変更後の物販店（又は飲食店）の部分の床面積が100㎡以下である場合
 - ・類似の用途間（百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗）の用途変更

- 用途変更の建築確認の手続きは、自店舗（委託業者含む）が行う場合と建築物の所有者又は管理者が行う場合とが同程度ある。



(3) 特殊建築物の定期報告の状況

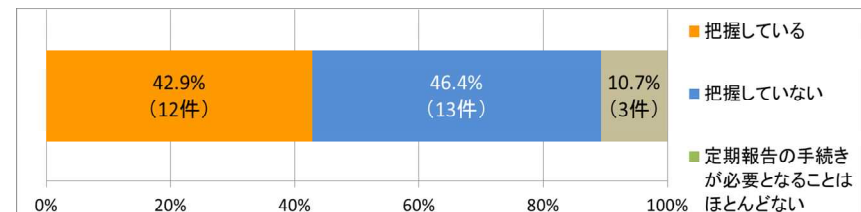
- 一定規模以上の店舗等の建築物について、建築基準法に基づく定期報告が必要となることを「知っている」と回答したのは約90%である。



- ※定期報告が必要となる建築物等は、地方公共団体により異なるが、参考として昭和59年4月2日建設省通知において例示した特殊建築物等定期調査の指定対象（店舗等関係）は以下のとおり。

用途	規模
百貨店、マーケット、カフェ、料理店、飲食店、又は物品販売業を営む店舗（床面積が10㎡以内のものを除く。）	左記の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以上のもの。 又は、地階又は3階以上の階で左記の用途に供する部分が100㎡を超えるもの。

- テナントとして入居している建築物において、所有者又は管理者が定期報告を行っていることを把握していると回答した割合は約40%に過ぎない。



- ※「把握していない」と回答した13件の理由（複数回答可）

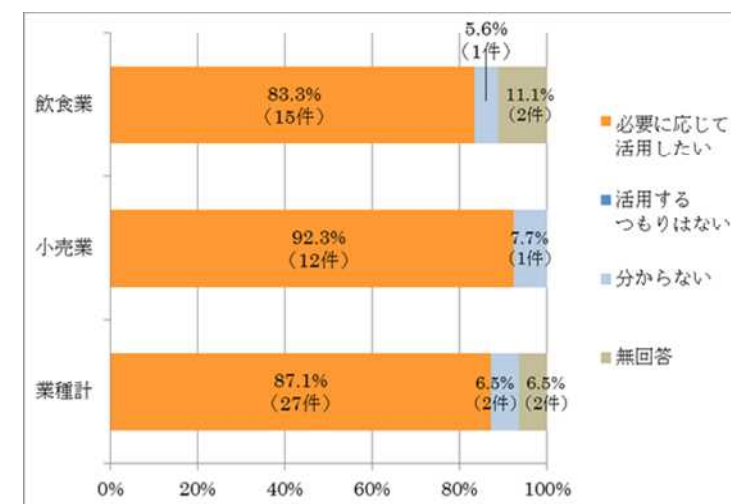
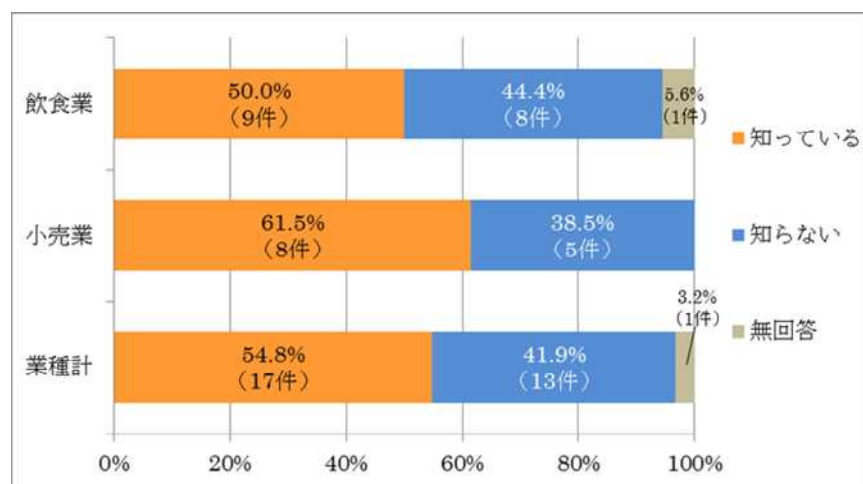
- ・所有者又は管理者から特に連絡がないため 13件（100%）
- ・フランチャイズ加盟事業者に任せているため 1件（8%）

Ⅱ. 小売業・飲食業の大手企業の店舗がテナントとして入居する建築物における建築基準法の遵守状況に関する調査

(4)「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」の認知度と活用意向

●「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」について、「知っている」と回答したのは、約50%に留まっている。

●「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」に示された「法適合状況調査」報告書を「必要に応じて活用したい」と回答したのは、約90%と高い割合を占めている。



※「分からない」と回答した2件の理由(複数回答可)

- ・「法適合状況調査」報告書は検査済証に代わるものではないため 1件
- ・「法適合状況調査」が一般に普及していないため 1件
- ・「法適合状況調査」を行うには時間がかかるため 1件