

## 違反建築物と不動産鑑定評価

不動産鑑定評価に携わっていると、違反建築物が現実に数多く存在することに驚きます。今回の豆知識ではこの「違反建築物」と不動産鑑定評価の関わりに着目しました。

### ■違反建築物とは

一般的に、建築基準法の規定に適合せずに建築されたものが「違反建築物」と呼ばれています。具体的には、建ぺい率超過、容積率超過、斜線制限違反、用途制限違反、接道義務違反などのほか、建築確認等の手続きを行わずに建築されたものも「違反建築物」となります。建築後の増改築や用途変更によって規定に適合しなくなった場合も「違反建築物」であることに変わりはありません。一方、建築当時には法規に適合していたものの、その後の法令改正などによって現在の規定には適合しない状態となったものが「既存不適格建築物」と呼ばれ、「違反建築物」とは異なります。

建築物を建てる際には、建築主は確認済証の交付を受けなければ建築工事をする事はできません。また、建築物が完成したときには、建築主事または指定確認検査機関等の完了検査を受けなければなりません。完了検査の結果、その建築物が確認済証の内容のとおり建てられていれば検査済証が交付されます。完了検査によって、違反建築物かどうかチェックされることになるのです。

### ■違反建築物を建てる

#### ○社会的影響

違反建築物を建てることは、近隣に対していろいろな面で迷惑を与えるばかりでなく、違反建築物を建てた建築主自身も安心して生活することができない場合があります。

確認済証、中間検査合格証、検査済証のない建築物については、建築基準法などの法令に適合していない可能性が考えられ、構造上の問題があったり、防火上不備のある建築物であったりすることが考えられます。検査済証がない場合には、金融機関の融資が受けられないケースも近年増えつつあるようです。

こうしたことから、違反建築物は持ち主にとって決して有効な資産ではなく、適法に建築された建物と比べて、様々な面で価値が低くなる可能性が高いと言えます。

#### ○違反建築物の責任の所在

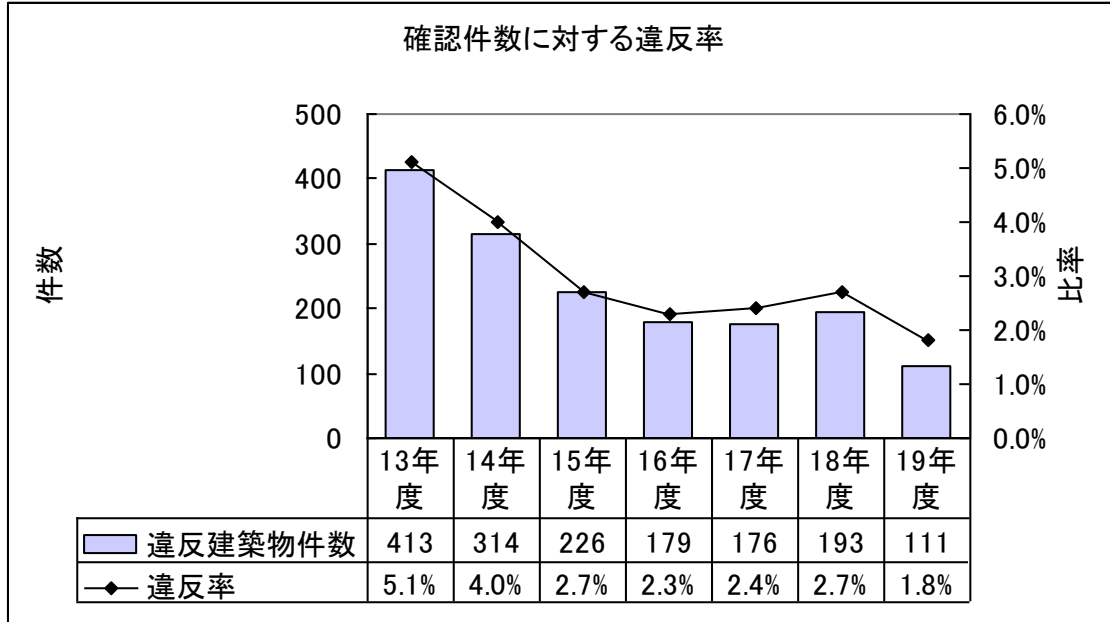
違反建築物を建てた責任は、建築を依頼した建築主にあります。また、違反建築物を取得した場合には、新たに建築物の所有者になった人が、違反の是正義務を負います。

このため建物を購入するときには確認済証、中間検査合格証、検査済証が交付されていることを確かめ、現地の確認や建築計画概要書の閲覧などによって違反建築物でないことを確かめる必要があります。中古物件を購入するときには、確認済証、検査済証の有無の確認が難しいことがあります。専門家に調査依頼をすれば安心でしょう。

■京都市における違反建築物の実態は

京都市における違反建築物件数の推移および検査済証の交付件数の推移は図1と図2のようになっています。

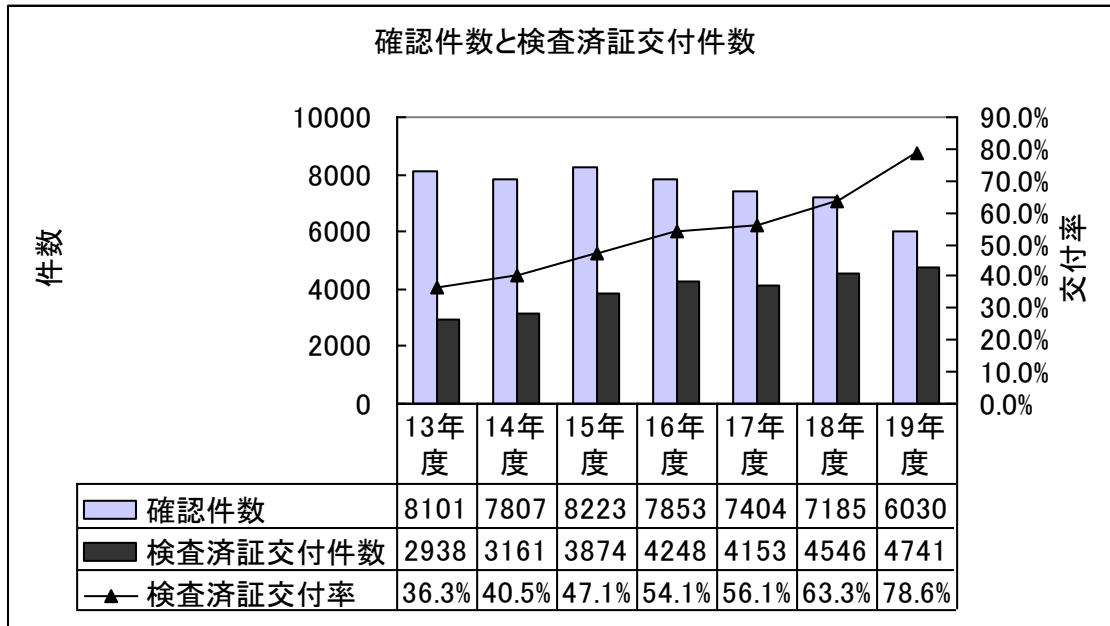
図1 京都市における違反建築物件数（京都市建築安全推進課調べによる）



※確認件数は、計画通知を含まない。※違反建築物件数は、手続違反を含まない。

※違反率は、確認件数の中の違反建築物件数の割合

図2 完了検査受検率（京都市建築安全推進課調べによる）



※確認件数は、計画通知を含まない。

※検査済証交付率は、確認件数のうちの検査済証交付件数の割合

平成 19 年度に何らかの実体違反があり是正指導が行われた違反建築物は 111 件で、確認件数 6,030 件（計画通知を除く。）に占める比率は 1.8%となり、違反率は年々下がっています。逆に検査済証交付率は平成 19 年度に 78.6%まで上昇してきており、完了検査受検率の上昇が違反防止の役割を果たしていることがわかります。

○違反建築物に対しては

＜建築基準法第 9 条第 1 項＞（違反建築物に対する措置）

「特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。」

違反建築物を建てると、建築基準法第 9 条の規定により違反是正に向けた行政指導を受けることになり、状況に応じて、「工事の施工停止」、「使用禁止」、「是正」等の命令が行われたり、行政指導を無視するような悪質な建築主・施工者に対しては告発、行政代執行等の措置がとられる場合があります。京都市においては、図 3 に示す件数の措置がなされています。

図 3 京都市における違反建築物に対する命令等

	違反建築物	命令建築物	標識設置	供給等保留要請件数				告発	代執行手続	代執行
				水道	下水	電気	ガス			
13 年度	413	46	26	4	8	11	8	0	2	0
14 年度	314	17	10	1	1	4	1	0	0	0
15 年度	226	18	12	1	2	5	7	1	0	0
16 年度	179	12	2	0	0	0	0	0	2	0
17 年度	176	7	6	0	1	1	1	1	5	2
18 年度	193	11	8	0	0	2	0	0	0	0
19 年度	111	4	3	1	0	1	1	0	0	0
20 年度	113	2	—	—	—	—	—	—	—	—

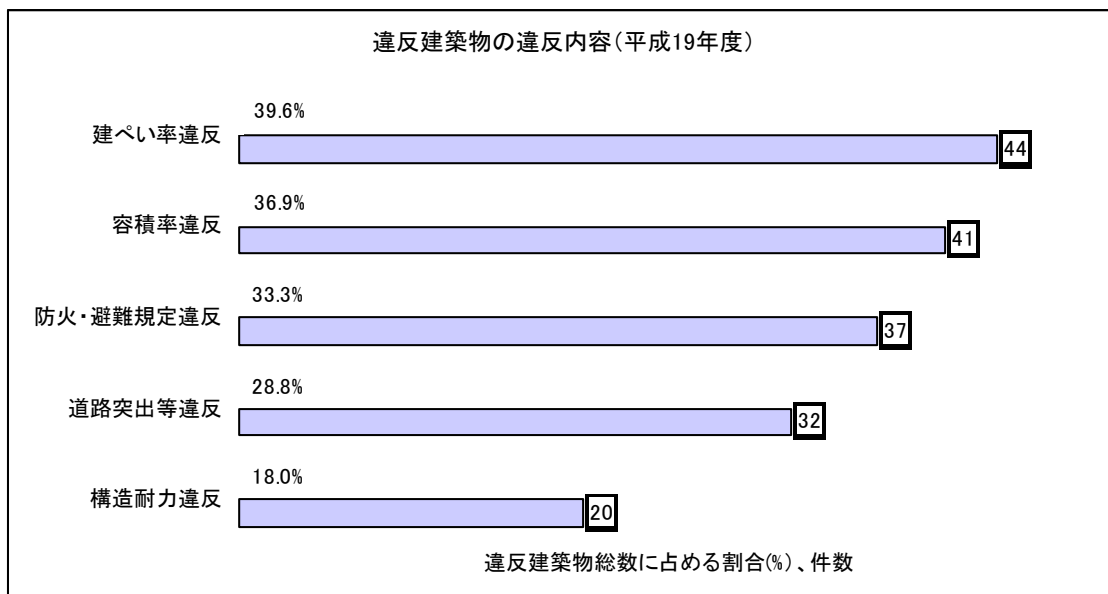
※「—」はデータ未発表。

平成19年度は、建築基準法第9条の規定に基づく命令建築物件数は4件ありました。命令を発した違反建築物に対して、同条第13項の規定に基づく標識の設置を行った建築物件数が3件、また、水道、電気、ガスの供給保留と下水道の接続保留を事業者に要請した建築物は3件ありました。告発に至った案件は0件、代執行の手続きを行った案件は0件、代執行を行った件数は0件でした。是正命令の数も近年は減少傾向にあります。

#### ○違反建築物の種類

京都市においては、違反建築物は用途別では戸建住宅が最も多く、違反内容別に見ると、図4のと通りの分布となっています。

図4 京都市における違反建築物の違反内容



他には用途制限違反、建物の高さ違反（斜線制限違反等も）等が見られます。

#### ■違反建築物の鑑定評価

不動産鑑定では、法令違反となった建物の価格をどう判断すべきかという問題になります。違反建築物の評価方法はその違反の程度によって変わってくるのですが、実務上実施可能な評価方法は次のようなものになります。

##### 1、違反建築物の有無の確認と調査

###### ①書類調査（法務局、役所等）・・・

対象建物に関わる法的な規制や建築基準法等の手続き等の完了状況を確認します。対象建物の存する地域の都市計画法上の用途地域、法定建ぺい率・容積率および基準建ぺい率・容積率の確認、高さ規制、用途制限・緩和措置の有無、道路幅員、接面道路の建築基準法上の性格、対象地で再建築可能かどうか等を確認します。また、建築計画概要書等の有無

およびその内容、建築確認の年月日の確認、中間検査、工事完了検査を受けているかどうかを確認します。資料としては、住宅地図、法務局で入手できる土地および建物の全部事項証明書、公図、地積測量図、建物図面、依頼者から提供される竣工図書、建築確認済証（図面）、専門家によるエンジニアリングレポート等を用います。

なお、登記面積と建築基準法上の建築面積・延べ面積は異なる概念であり、大きく差異が生じる場合もあるので、登記面積だけで建ぺい率や容積率の超過を安易に判断すべきではありません。また検査済証は、建築完了時点での遵法性は確認できますが、現在の遵法性は確認できないことに留意します。

## ② 現地調査・・・

対象建物を実地に検分し、違反の状況を判断します。竣工図書等の資料と現状の建物の状態の整合性や、現状の建物が現在の法規制に適合しているかどうかを現地にて目視調査、概測等により確認します。増改築の有無、用途変更の有無、使用建ぺい率・容積率の状況、高さ規制との適合性、接道の状況、前面道路の現況幅員、再建築可能かどうか（旗竿地の路地上部分の幅員の確認等）等を現実の建物の状態から判断します。

### <違反建築物の具体例>

#### （用途制限違反）

第1種低層住居専用地域内で住宅を無断で店舗併用住宅に改造し、店舗部分が80㎡で延床面積の1/2以上となっている場合。（建築基準法施行令で店舗部分は延床面積の1/2以下かつ50㎡未満と定められている。）

#### （建ぺい率違反）

住宅を無断で増築し、法定建ぺい率を超過している状態で使用している場合。

## 2、違反建築物の鑑定評価

違反建築物については違反の程度や内容等に基づいて、市場性の減退等を減価要因として評価に反映させる場合があります。

### <違反建築物の市場性減価要因>

- ・違反建築物に対して、購入者が心理的な不安をもつこと
- ・金融機関から融資が下りない可能性があること
- ・将来の違反是正費用負担の可能性、取り壊しのリスク
- ・建物の増築やリフォームの際に建築確認を受けられない可能性
- ・売却の際に買い手が付かず、低い価格で売却せざるを得ない可能性

<鑑定評価での反映の具体例>

- |              |   |
|--------------|---|
| ①積算価格（原価法）   | ：建物の観察減価（特に経済的減価）で遵法性がないこと(違反)による減価を考慮する。   |
| ②収益価格（収益還元法） | ：直接還元法適用時の賃料もしくは還元利回りの査定や費用計上等において違反による影響を考慮し、DCF法適用時には将来の賃料もしくは割引率の査定や費用計上等において考慮する。 |

J-REITでは違法状態の物件を原則として購入していません。信託銀行も受託の際に、受益者が違法状態を治癒することを条項に入れてきております。また新築時には住宅ローンの融資の条件として検査済証が必要である金融機関が増えています。

このように、違反建築物であれば不動産の価値にマイナスの影響を与える可能性が高いため、不動産の調査にあたっては違反建築物の確認を慎重に行わなければならない、私たちはこの点を十分に調査して鑑定評価を行っております。

以 上