

近年、建築確認や完了検査を受けたことを台帳に記載されている旨の証明書（以下、台帳記載事項証明書）は、不動産売買や融資審査、各種補助事業の手続きの際に各機関から提出を求められており発行件数が急増している。

また、国土交通省は、既存住宅の安心な取引環境を整備し流通市場の活性化を図るため、平成28年6月に宅地建物取引業法が改正されており、平成30年4月から既存住宅の売買において建物状況調査（インスペクション）の活用や、重要事項説明書で検査済証等の有無の確認が必要となり、今後更に、台帳記載事項証明書の需要が急増するものと予測される。

しかし、現在の窓口対応では今後の需要に応じきれないため、申請者が自ら申請物件の特定を行う「窓口セルフ検索システム」を導入することで、証明書等の発行業務の効率化を図り、今後の需要増にも円滑な対応を可能にするもの。

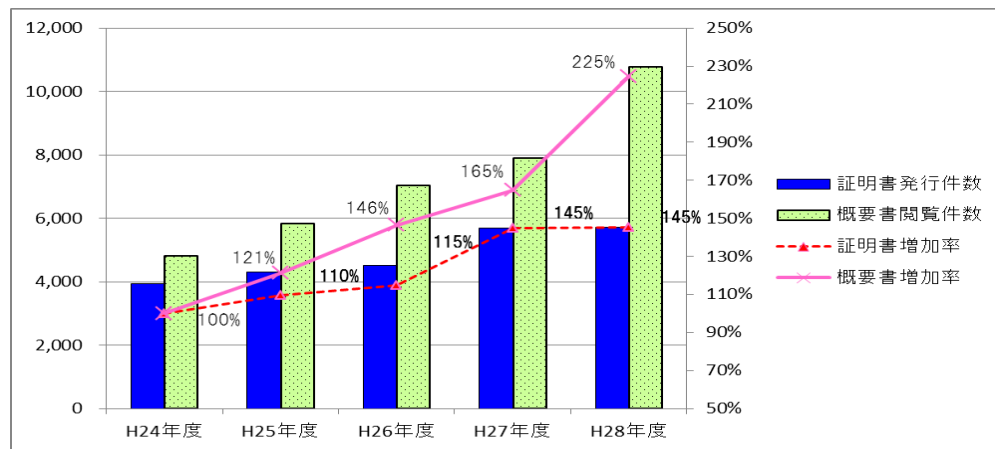
1. 証明書発行の現状について

手続きの厳格化等の影響により、「証明書発行件数」「概要書閲覧件数」ともに急増している。

●証明書発行・概要書閲覧件数の推移

単位(件)

	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
証明書発行件数	3,933	4,316	4,508	5,693	5,712
概要書閲覧件数	4,798	5,818	7,023	7,902	10,783



2. 宅地建物取引業法の改正（H28.6）について

- 背景**
- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国と比較して極めて低い水準であること
【 欧米 70~90% , 日本 14.7% 】
 - 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住み替え等による豊かな住生活の実現等の意義があること
 - 国民資産である住宅ストックの有効活用

既存住宅の流通量が増加しない要因
消費者が住宅の質を把握しづらい状況にあること



改正の目的
建物状況調査（インスペクション）の活用を促すことで、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図り、既存住宅の流通を促進する。

3. 建物状況調査（インスペクション）に伴う重要事項説明書の変更について（H30.4.1 施行）

建物状況調査に関する規定の施行に合わせ、重要事項説明書に、「確認済証・完了検査済証の有無」の項目が追加されるため、確認済証・検査済証の有無の確認が**任意から必須**となる。

そのため、検査済証や確認済証が適切に保存されていない場合、既存住宅が建築確認及び完了検査を受けたことを証明するものとして、更に台帳記載事項証明書を求めることが予測される。

新・重要事項説明書の「既存住宅の書類の保存状況」チェック項目イメージ

重要事項説明書 (売買・交換)		
I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項 1～6 (略)		
7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況 (既存の住宅のとき)		
確認申請書及び添付図書並びに確認済証 (新築時のもの)	有	無
検査済証 (新築時のもの)	有	無
増築又は改築を行った住宅である場合		
確認申請書及び添付図書並びに確認済証 (増築又は改築時のもの)	有	無
検査済証 (増築又は改築時のもの)	有	無

4. 窓口セルフ検索システム導入について

既存住宅市場の活性化は、国の成長戦略の一環であり、それに伴い急増する台帳記載事項証明書の発行に本市は対応しなければならない。

しかし、職員体制が増加しない現状において、現在の事務処理のやり方では、増加する需要に対応することは困難であり、その結果、長時間にわたる受付待ち等、多大な行政サービスの低下を招くことを危惧している。

一方、神戸市は、増加する証明書発行の需要に対応するため、申請者が物件を検索し特定する窓口セルフ検索システムを導入し、すでに効率的な事務処理の効果をあげていることから、福岡市も同様のシステム導入を行い、今後の需要増加化に対応するもの。

(参考) イメージ図

