

不動産購入「擁壁」注意点マップ

お客様に説明する業者向け

擁壁

工作物確認

危険兆候

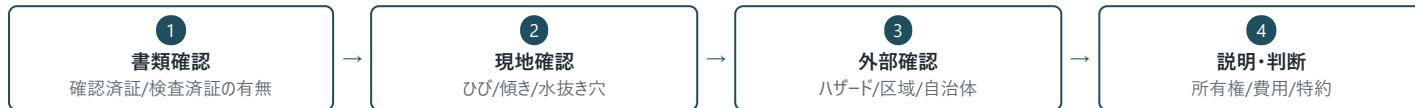
急傾斜地

「安い理由」は擁壁にあり。書類・現地・外部の3点確認と所有権の確認が必須です。

■ 結論（3秒）

- ✓ ① 高さ2m超の擁壁は原則として確認申請が必要
- ✓ ② 証書なし＝建て替え時の正費用リスク
- ✓ ③ ひび割れ・傾き・排水不良は危険サイン

■ 説明フロー（4ステップ）



■ 用語ミニ辞典

擁壁

土砂の崩壊を防ぐために設けられた壁状の工作物。

工作物確認

高さ2m超の擁壁などに必要な確認申請。

開発許可

都市計画区域内の開発行為の許可。擁壁も検査対象。

水抜き穴

擁壁の排水孔。詰まると水圧が増し崩壊の原因に。

既存不適格

旧基準で造られ現行法令を満たさない状態。

急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地法に基づく指定区域。ハザードマップで確認。

工作物責任

擁壁の瑕疵で損害が生じた場合の所有者の賠償責任。

■ 実践チェックリスト

- ☐ 確認済証・検査済証の有無
- ☐ 擁壁の高さ（2m超か）
- ☐ ひび割れ・傾き・膨らみ
- ☐ 水抜き穴の詰まり
- ☐ 雨後の排水・湧水状況
- ☐ 擁壁の所有権・境界
- ☐ ハザードマップの確認
- ☐ 自治体の支援・診断制度
- ☐ 専門家診断・修繕見積
- ☐ 重要事項説明の記載

■ よくある質問

Q. 擁壁物件は買ってはいけない？

A. いいえ。安全確認と費用見込みを前提に購入可。

Q. 修繕費は誰が負担？

A. 原則として所有者。まず所有権の帰属を確認。

Q. 補助金はある？

A. 一部自治体に制度あり。公式サイトで要確認。

■ 注意点（ここが最重要）

- ！ 確認済証がない擁壁は是正費用のリスク大。
- ！ 石積み・無筋ブロックの古い擁壁は特に注意。
- ！ 境界擁壁は所有権争いに発展しやすい。
- ！ 倒壊時は隣地への賠償責任が発生し得る。
- ！ 危険区域指定は利用・売却性に影響。
- ！ 目視だけで判断せず専門家診断を。
- ！ お客様には確認済・未確認・要確認を分けて説明。

■ 説明トーク例

- ≫ 「高さ2m超の擁壁は確認済証が必要です。まず書類を確認しましょう。」
- ≫ 「ひび割れ・傾き・水抜き穴の詰まりは危険サイン。雨後に確認します。」
- ≫ 「管理責任は所有者にあるため、所有権と境界も明確にします。」

出典：建築基準法 <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=325AC0000000201> ／ 都市計画法 <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=343AC0000000100> ／ 民法 <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=129AC0000000089> ／ 国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/> ／ 内閣府（防災） <https://www.bousai.go.jp/> （最新情報は公式サイトで要確認）