

08 補足・特記事項

★法務局へオンラインで「調査士報告方式（添付情報の原本提示の省略）」とする場合、↓↓↓この一文を必ず記入すること。

添付した電磁的記録については、当職において添付情報が記載された書面を確認した上で、当該書面をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録である。

（工事が完成）

- ・ 現況写真の通り、既に入居し利用されている。
- ・ 別紙現況写真の通り、申請建物は外部、内部工事共に完成し、問題となる点は見当たらない。
- ・ 申請建物は、平成〇〇年〇月〇日に工事が完了し、既に小規模な葬祭場として利用している。
- ・ 現況写真のとおり、看板取り付けのための足場が存するが、外部・内部工事は完成し、一部の備品の搬入を残すのみとなっている
- ・ 申請建物を売却のため登記するもので、家財を一部搬出しているが、建物自体に問題はない。
- ・ 別紙建物平面図のとおり2世帯住宅で、東側が親世帯（甲野一郎）、西側が子供世帯（甲野太郎）が居住するもので、外部工事、内部工事共に完了し、近々申請人家族が入居予定である。

(工事中・早期申請について)

- ・申請建物は外部工事が完了し、(外構工事を一部残している。)内部工事については電気器具の取付工事及び美装が残っているが、(今月23日に引渡し予定で、12月中に入居予定である)居宅として十分認定できる。融資の都合により早めの申請となった。
- ・申請建物は外部工事が完成し、内部工事については、台所設備の備付けは完了し、風呂、トイレ等の取付け工事を残しているものの居宅と十分認定できる状態である。融資の都合により早めの申請となった。
- ・現況写真のとおり、申請建物は外部工事が全て完成し、内部はクロス張りの一部・手摺・電気工事を残している。**足場は、吹抜け天井のクロス張りに使用する。全体として9割が完了し、居宅として十分認定できる状態である。融資の都合により早々の申請に至った。**
- ・現況写真の通り、内部工事は電気工事を除き完成し、駐車場、ガレージ、倉庫の土間コンクリート工事を残すのみとなっている。
- ・申請建物の内、主である建物については、**一部内部工事(畳の搬入)、電気工事を残すのみ**となっている。外部工事については、全て完成し、**足場を撤去中**である。付属建物については、すべて完成している。

(登記できる建物の認定)

- ・別紙現況写真のとおり、建物は全て完了し、モデルハウスと利用してきたが、分譲予定のため登記するものです。
- ・13番(申請建物の敷地)には、家屋番号13番1の1の建物(以下、「既登記建物」)が存し、申請建物(主たる建物)と外見上一体となっている。内部も一部、繋がっているが、建物間には、隙間があり、それぞれの柱は、建物ごと別個に存し、建物の独立性が保たれている。また、既登記建物(昭和37年築)を登記した際には、すでに申請建物(昭和21年築)が存し、増改築がされていないことから、申請建物と既登記建物は、別個の建物と認定した。参考に申請建物と既登記建物の建物図面、各階平面図の重ね図を添付する。
- ・申請建物は別紙図面の通り、一辺が壁でつながっているのみで各個々に独立したものである。このことについては、〇〇登記官に相談済である。

(所在地番について)

- ・別紙現況写真のとおり、建物は全て完成し、近々入居予定である。建物の所在について、4番地1の床面積の占める割合は53%(約40㎡)である。

(種類について)

- ・倉庫として利用(自動車部品等の置場)するものであるが、物品の搬入ができていない。
- ・申請建物は、有限会社〇〇組に事務所・倉庫として賃貸しているが、事務所部分については、移転したため**空室**となっている。符1の便所は、主たる建物になかったため、後に作業員用に設けたものである。
- ・建物は、全て完成し居住している。〇〇市資産税課が調査済みで平成30年度から固定資産税が課税される予定。別紙建物平面図の駐車場(車庫)については、地下に存し、その上には建物は存せず、申請建物とは別個の建物であり、附属建物として登記は可能と思われるが、固定資産税は課税対象外であり、申請人が附属建物として登記する意思がないため申請から除外した。吹抜けに接した階段部分については床面積から除外した。バルコニーに存するサンルームは建物の外壁及びバルコニーが完成後設置した簡易なもので、定着性に問題があり建物と認定できない構造である。

(床面積について算入)

- ・2階倉庫部分については、別紙断面詳細図のとおり天井の高さが1.7m～0.8mで一部が1.5m未満であるが全体の利用目的等考慮し全てを床面積に算入した。
- ・申請人家族が近々入居予定であり、バイク・自転車置場は、三方に周壁があり用途性もあるため、玄関へのスロープ部分を含め床面積に算入。
- ・別紙建物図面のとおり当初、自転車置場は「屋根なし」としていたが計画変更し、ビニール板ぶきとした。これによって建物として認定できるようになり、床面積に変更が生じた。2階の機械室は空調設備が置かれている。この機械室は出入口があり、他にも利用可能であり床面積に算入。

(床面積から除外)

- ・別紙現況写真のとおり、階段部分については、吹抜け部分と接しており床面積に算入できない
- ・別紙現況写真のとおり、階段は吹抜け部分に接し、高さ1mほどの手すりですりで仕切られているのみであり床面積から除外した。
- ・別紙建物平面図で示したとおり、確認済証では床面積に算入している外気分断性のない「物干し場」「バルコニー」等は床面積に算入していない。
- ・床面積から除外した部分については、別紙平面図を参照。

(登記原因日付)

- ・現況写真のとおり、申請建物は完成し、申請人が居住している。問題となる点は見当たらない。検査済証記載の検査日と新築日が約1ヶ月の相違するのは、電気工事、内装工事等が全て完了した日としたからである。

(所有権証明書について)

- ・固定資産証明書には昭和44年築となっているが、これは昭和44年に存した建物を解体し再び建てたこと(移築)によるものです。
- ・譲渡証明書については、利益相反の問題があるが、事実証明であり、又、株主の全員が承認済とのことで議事録を添付しない。

(工事人の証明書等が添付できない場合)

- ・主、符1ともに建築工事人は不明(死亡)につき添付できない。そこで、成人2名の証明書を添付する。尚、付属建物については床面積が10㎡以下につき所有権証明書を1点添付する。
- ・検査済証については交付申請中である。そこで、融資の都合により成人2名の証明書を添付する。尚、申請建物について、〇〇市で確認したところ、平成30年度の固定資産税は課税していないとのこと。

(確認済証等が存しなく添付できない場合)

- ・建築確認済証は、都市計画区域外で無く、添付していないとのこと。
- ・確認済証と検査済証との番号の違いは、建物全体の位置を約1mずらしたことによる設計変更が原因です。
- ・確認済証・検査済証については、原本を紛失し、又建築工事人の証明書については、工事人の本社が福岡県であることなどから本申請に時間的に間に合わないため、成人2名の証明書を添付した。なお、参考に確認済証写しを添付する。この写しと本申請の申請情報とは全て一致した。固定資産証明書所有証明の所在地番(6-1)の記載については、6番1の土地には家屋番号6番1が存し、明らかに誤りである。このことは〇〇市資産税課に確認済みです。

(原始取得者の所有権証明書がない場合)

- ・申請建物は、〇〇カーネーション団地(共同出資の任意団体)が昭和56年(月日不詳)に新築したものであるが、同団地は解散し、清算に伴い申請人が取得した。〇〇市固定資産課税台帳は未登録であり、建築工事人は不明で、建築確認書もないことから、所有証明書として、現所有者名義で発行された固定資産所有証明書と成人2名の証明書及び土地使用貸借契約書を添付する。このことについては、本年〇月〇日、〇〇登記官と相談済みである。

- ・申請建物は、亡甲野一郎が建築したもので、甲野花子が相続後申請人に売却したものです。原始取得者の所有権を証する書面は存しなく、既に固定資産名義は申請人になっており、相続証明書及び全所有者(甲野花子)からの売渡証明と原始取得者を証する成人2名の証明で対応をお願いします。

(種類認定・所有権証明書(破産))

- ・申請建物は、倉庫として利用していたものを運送会社に賃貸したもので、賃借会社も倉庫として利用する計画であるが、現在はほとんど使用されてない。軽トラックが一時的に置かれているが、**駐車場として利用するものではなく倉庫として認定した**。原始取得者は、A市B町2番地1 有限会社〇〇であると思われるが、平成〇〇年〇月〇日**破産手続開始**により申請人が買い受けたもので、確認済証・建築工事人の証明書添付できないため成人2人の証明書を添付。参考に破産管財人との売買契約書(写)を添付する。

(主・附の別・床面積など)

- ・主たる建物に存する車庫(ガレージ)部分は、一方に壁がなく、壁面の一部に風ぬき部分(約 1 m²)が存するが、用途性に問題がなく床面積に算入する。確認済書では算入している自転車置場等(別紙 建物平面図参照)は、外気分断性がなく床面積に算入できない構造です。確認済証では倉庫で、主たる建物の一部となっている部分は、日用雑貨等の収納をする小規模な建物で主たる建物と通路(外気分断性がない)で隔てられており別個な建物であるため附属建物と認定した。平成31年3月28日に引渡予定であり、融資の都合により早々の申請となった。
- ・主たる建物と附属建物は軒の部分が屋根となり、繋がっているが、別紙現況写真のとおり通路(外気分断性がない)で隔てられており別個な建物である。

(写真撮影日と申請日との関係)

- ・写真撮影以後建物に変動がないことを申請日前には、確認済である。
- ・写真撮影日は〇月〇日であるが、新築日後に申請建物を確認している。
- ・写真撮影は新築日前の〇年〇月〇日であるが、新築日後建物を確認済です。