

## (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 m<sup>2</sup>)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。

## (所在・家屋番号・床面積変更)

- ・現況写真の通り、一部取壊した部分の工事は完了。24番地先(道)の部分を取り壊したため、所在と床面積を変更するものです。所在地番と家屋番号が一致しないので家屋番号の変更をお願いします。

## (種類変更)

- ・申請人が平成〇〇年〇月に本件建物を購入し、その月に主たる建物を居宅に改装し、現在に至っている。
- ・種類を除き変更はない。

## (種類・構造変更)

- ・別紙現況写真のとおり、倉庫を改良し居宅と倉庫に変更した。その際、既存の建物の壁を一部取壊した。既存の倉庫の内部に居宅を設けたもので、居宅部分の構造は木造となっている。

## (種類変更・附属建物新築)

- ・申請建物は、申請人が既登記建物と未登記附属建物を売買で取得した後、改装工事を行い、主たる建物の店舗部分を事務所に変更し使用している。外形は附属建物部分を増築したように見えるが、独立した建物(附属建物)を主たる建物に接して建築したものである。主・附の建物の柱・壁等は別個に存し、独自の出入口しかなく、主と附の内部には通路は存しない。尚、本職は申請建物の改装前の外部、内部状況を調査済である。

### (増築部分の種類・附属建物・固定資産証明)

- ・主たる建物の増築部分、附属建物の種類別については別図のとおり。
- ・A市資産税課へ確認したが、建物が古く判然としなかった。A市固定資産証明書記載の既登記建物の床面積(129.74㎡)には増築部分の床面積が含まれていると思われる(算出基準の相違)。

### (附属建物新築)

- ・申請建物(附属建物)はリビング、キッチン等に利用し、寝室は隣接地(1269-2)の居宅を利用する。

### (床面積変更)

- ・本申請については、今年〇月〇日に〇〇登記官に相談済で、既登記建物の主である建物(5階建)と増築建物(2階建)を増築した**渡り廊下で接続**したことによる表題変更である。敷地形状に段差があることから、既登記建物の2階の位置に増築建物の1階があり、渡り廊下で既登記建物の3階部分と増築建物の2階部分がつながり、主である建物の2階、3階の床面積の変更等が生じたものである。但し、1階、4階、5階の床面積については変更なし。附属建物についても変更はない。参考に平成〇年に既登記建物を表示登記した際に添付した調査書(控)を添付する。
- ・申請建物は既登記建物の**1, 2階西側部分が取壊**されたものであり、取壊し後の増築の事実はない。床面積については、**既登記建物は1間を190cmとして計測しているようであるが、実測の結果、1間は191cm**であり、許容誤差内であった。参考に現況写真を添付する。
- ・申請建物は、同時申請(建物表題登記)の建物を新築するために、**西側部分を一部取壊したもので、床面積のみ変更**があり、今回の申請となった。

### (所有権証明書について)

- ・増築部分は前々所有者が建築したものを前所有者が相続後、現所有者に譲渡したものです。現在、所有権証明書として添付できるのは本件申請書に添付した**固定資産証明書・相続証明書・成人2名の証明書のみ**であり、このことは本年〇〇月〇日、「登記相談票」により〇〇登記官と確認済です。
- ・申請人は申請建物を平成12年に売買により取得したもので、主の増築部分、附属建物の建築工事人については、前所有者及び前々所有者(亡父)から言い伝えはなく不明である。そこで、**所有権証明書は高松市固定資産証明書と成人2名の証明しか添付**できない。

### (既登記建物と増築建物の所有者が相違、増築した所有者が承諾書を添付)

- ・申請建物は有限会社〇〇が増築したものであるが、A所有の家屋番号13番1の既登記建物と一体的に利用されていることから、承諾書を添付して申請人による建物表題変更登記の申請をするものである。

### (登記原因日付)

- ・申請人の証言によると、新築した平成1年当時は、この地域が市街化調整区域であった為、店舗(八百屋)兼住宅でなければ開発許可を受けることができず約1年間建物の一部を野菜売り場として利用したが、改装し現在の様にしたとのことで、固定資産証明書も合致し、原因についての確信を得た。