

「不動産調査報告書」記載例

(調査士報告方式 ※)

※ 電子申請の方法により添付情報の原本提示省略の場合、調査報告書の表題と併せて記載するのが望ましい。

■表題 (共通)

■表題変更

■滅失

01 登記の目的

申請番号	事 件 名
1	■表題 ■滅失 ■表題部(所在・種類・構造・床面積・附属建物) □分割 □合併 ■変更 □合体 □建物図面訂正 □各階平面図訂正 □その他() □更正

02 調査した建物 (表題登記以外は、申請前の状況を記録すること)

申請 番号	所在地番	家屋番号	主附の別 及び符号	①種類	②構造 (※1)	③床面積	④第三者の 権利の有無	⑤敷地の利用権 限 (※2)
2	A 市 B 町 2 番地、3 番地 1	2 番 の 1	主である 建物	居宅	木造 かわらぶき 2 階建	1 階 110 33 2 階 90 54	□有 ■無	所有権 (単有)
2	—	—	付属建物 符号 1	車庫	木造 スレートぶき 平家建	—	□有 ■無	—
1	A 市 B 町 2 番地、3 番地 1	2 番	—	居宅	木造 亜鉛メッキ 鋼板ぶき 2 階建	1 階 64 60 2 階 17 86	■有 □無	所有権 (単有)
②構造 (※1)		・木造草ぶき平家建 ・木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 ・木造瓦かわらぶき 2 階建 ・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建 ・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ・鉄骨造スレートぶき高床式 2 階建 ・軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建						
⑤敷地の利用権限 (※2)		・所有権 (共有) ・近日、申請人に所有権移転 ・賃借権 ・使用賃借権 ・売買契約 (予定) 済 ・売却済 ・所有権・共有者〇〇につき使用賃借権						

■表題 (共通)

■表題変更

■滅失

03 所有権登記名義人等

本人確認方法 (その他)

- ・面談により確認 ・現地調査の際に面談 ・電話にて確認
- ・担当者と面談により確認 ・本人職場にて面談により確認
- ・代理人と面談により確認

04 登記原因及びその日付

申請番号	原因日付	原因	①登記原因及びその日付の具体的判断理由 (※3)
2	平成〇年〇月〇日	新築	現地の状況及び工事完了引渡証明書の原因日付が一致していたことから判断した。

3	令和〇年〇月〇日	増築 一部取壊し 附属建物新築 種類・構造変更 所在地番変更	08 補足・特記事項欄記載のとおり
1	平成〇年〇月〇日	取壊し	申請人の証言及び工事人の証明書の記載から判断した。

①登記原因及びその日付の具体的判断理由

※3

表題

(申請人・工事人・土地所有者・代理人等の証言)

- ・ 申請人・建築工事人の証言により、新築日を特定した。
- ・ 建築工事人の証言により主たる建物、附属建物共に同一日の新築であることを確認した。
- ・ 申請人に建物完成落成式の日をもって新築日とすることを確認。
- ・ 本社担当者の証言により確信を得た。本店移転日と一致した。
- ・ 本人の証言（建築確認に基づく検査の前日に完成した）により判断した
- ・ 申請人及びその妻（土地所有者（申請人の父））の証言により判断した。
- ・ 建物賃借人及び建築工事人の証言並びに建物の物理的状況により特定した。
- ・ 申請人及び代理人の証言により確定した。完了検査日には建物のクロス張り等の内装仕上げ、電気器具等の取り付けが残っていた状態であったとのことで、後に全て工事が完了し、居宅として使用出来る状態になった日をもって新築日とした。

(固定資産証明書が存する場合)

- ・ 申請人の証言及び固定資産課税明細書記載により判断した。
- ・ 検査済証の検査年月日及び固定資産証明書記載の築年により判断した。
- ・ 固定資産所有証明書記載の築年と成人2名の証明者の証言が一致したことによる。

(固定資産課税台帳未登載)

- ・ 申請人の住所変更日等の証言、平成〇〇年度の固定資産課税台帳未登載の確認及び検査年月日、建物状況等により判断した。

(検査済証が存する場合)

- ・ 申請人の証言及び検査済証等により判断した。
- ・ 本人の証言及び検査済証記載の検査日等により判断した。
- ・ 現地の状況及び後見人の証言と検査済証の検査日とがほぼ一致したことから判断した
- ・ 検査済証の検査日、建物の状態及び申請人兼建築工事人の証言により判断した。

表題変更

- ・ 増築部分については前所有者の証言及び固定資産証明書により判断した。
- ・ 申請人の証言及び申請人が所持していた増築工事の領収書等により判断した。
- ・ 〇〇市固定資産所有証明書及び譲渡証明書等記載により変更日を判断した。
- ・ 申請人の証言により事務所として改装工事が完了した日をもって判断した。
- ・ 申請人の証言及び検査済証記載の検査日等により増築日を判断した。
- ・ 申請人証言及び取壊し業者交付の領収書日付により一部取壊し日の判断をした。

①登記原因及びその日付の具体的判断理由 (※3) 続き	滅失 (申請人等の証言) ・ 現地の状況及び申請人の証言により申請建物全部が取壊されたものと判断した。 ・ 申請人及び取壊し工事人の証言により判断した。 ・ 申請人(代理人)及び町税務担当者の証言により判断した。 ・ 申請人の証言及び本職が取壊中の申請建物を確認により判断した。 ・ 申請人に確認し、主たる建物及び附属建物全部を取壊した日とした。 ・ 申請人の証言によると、昭和53年に居宅(未登記家屋)を新築した際に、主、附属建物共に全部取壊したとのこと。 ・ 申請人の母香川花子の証言により、平成11年に未登記の居宅、倉庫を新築した際、主、附属建物共に全部取壊したとの証言を得た。 ・ 別紙、現況写真のとおり、申請建物の所在地及び隣接地周辺には、申請建物に該当する建物は存せず、現在は倉庫(未登記家屋)が存するのみであり、申請人の供述と一致しており、全て取り壊されたものと判断した。申請建物は、平成30年1月25日、滅失登記(家屋番号9番)した建物より以前に存したと思われるが、取壊し年月日は不明である。
	(証明書等による) ・ 工事人の「取壊し証明書」の記載から判断した。 ・ 申請人の証言及び取壊業者の請求書記載の日などをもって、申請建物すべてが取壊されたものと判断した。

■表題(共通)
■表題変更
■滅失

05 調査資料・証言・事実等			
06 資料・証言・事実等の分析			
05 資料等区分		06 調査項目	06 調査結果及び報告事項
登記所資料	■ 土地登記記録	・ 登記記録との対査 ・ 利用権限・物理的状況等の対査 ・ 登記記録との対査 ・ 登記記録との対査 ・ 登記記録と申請人・乙区権利者の有無等	・ 土地所有者及び土地の現況が一致 ・ 敷地利用権限等の確認。登記記録と現況が一致。 ・ 土地所有者及び土地の状況が一致。 ・ 所在地番の変遷の確認 ・ 物理的状況及び土地利用権限等の確認。一致。 ・ 土地所有者と申請建物との関係の確認。一致 ・ 元土地所有者及び現土地所有者と申請建物の関係を確認。
	■ 建物登記記録	・ 登記記録との対査 ・ 登記記録との対査	・ 同一地番の既登記建物と申請建物との対査。登記記録が申請建物でないことの確認 ・ 申請建物所在地(分筆前)に家屋番号1341番1の1(既登記建物)が存したことを確認 ・ 同一敷地内の建物の有無とその内容の確認 ・ 増築部分(取壊した部分)を除き一致 ・ 既登記建物と申請建物の対査。 ・ 申請人が所有権登記名義人であることを確認

	・登記記録との対査 ・申請人の適格・乙区権利者	・既登記建物が物件所在地に存しないことの確認 ・物理的状況および登記名義人と申請人との関係の確認 ・申請建物と現存する建物との状況調査。相違していることの確認。 ・申請建物が現地に存しないことの確認。 ・申請建物の登記情報の確認及びこの建物が現地に存しないことの確認。 ・申請建物所有地（合筆前）に家屋番号4番1の1が存在することの確認。 ・根抵当権者は建物が取り壊されている事を確認している。
■地図（地籍図） ■地図に準ずる図面	・地図との対査 ・地図等による対査 ・地図との対査 ・地図との対査	・申請建物の位置の確認。一致。 ・敷地の位置・形状等が一致。確認済証添付の配置図、丈量図と一致。 ・現地及び建築関係資料と整合性あり、所在を確認。 ・建物敷地の位置の確認 ・既登記建物（取壊し済）と新築建物の位置の確認 ・申請建物の敷地形状を確認し、建物位置を特定 ・申請建物の存した位置の確認。現地に申請建物が存しないことの確認
■地積測量図 - 土地所在図	・地積測量図等との対査	・申請建物の位置の確認、確認済証添付の配置図と形状が一致。 ・建物敷地の位置の確認。一致。
■建物図面 - 各階平面図	・既登記建物との対査 ・申請建物との対査 ・申請建物との対査	・既登記建物の特定ができ、変更がないことを確認 ・同一敷地内の建物の位置等の確認 ・既登記建物の配置、形状が一致し増築部分を特定できた ・申請建物の位置・形状につき確認、既登記建物は変更なし ・建物図面により既登記建物の位置の確認、各階平面図により形状及び床面積に変更無きことを確認。 ・申請建物の位置及び既登記部分と増築部分の確認。一致。 ・取り壊された建物の位置関係が一致した。 ・申請建物が存した位置及び形状等を確認、取壊し済であることを確認できた。 ・申請建物の敷地の形状および位置の確認。一致。

05 調査資料・証言・事実等

06 資料・証言・事実等の分析

05 資料等区分		06 調査項目	06 調査結果及び報告事項
官公署等資料	■建築確認済証	・建物所有者、種類、構造、床面積等の確認 ・建築確認済証との対査 ・確認通知書による対査	・申請人が所有者であること、所在地は一致、住所は前住所を記載。種類、構造は一致。ただし、屋根構造は呼称の相違。床面積は算出基準の相違（建物と認定されない自動車車庫部分を含めて算入）。 ・所有者（建築主）、種類、構造、床面積の確認。一致。建築主の住所は、住所変更。 ・申請人が所有者であることの確信を得た。申請情報のうち住所については移転前のものを記載。 ・申請人が所有者であること、住所は前々住所を記載（後件添付書類を参照のこと）所在地番の小字は錯誤、主である建物につき屋根構造は呼称の相違、床面積は一致。附属建物につき、床面積に算入出来ない自動車車庫部分と物置部分を併せて表示。種類は主たる用途を表示。構造については、主たる構造のみを表示。床面積は設計変更あり。 ・所有者の確認、所有者は誤って代表者のみ記載、所在は合わせて利用する土地も記載、種類、構造の確認。床面積については、算出基準の相違。（2階は吹抜部分に存する階段部分を不算入） ・所有者の確認。建築主の記載は錯誤。 ・申請建物の所有者（建築主）、種類、構造、床面積の確認。建築主は誤って共有者の1名のみ記載。 ・申請人が所有者であることの確認。建築確認後、2階建から平家建に変更。 ・申請人が所有者であること。主たる建物について、屋根構造は呼称の相違。符1について、構造は呼称の相違。（鉄骨造→軽量鉄骨造）四方周壁のない自転車置場 9.84 m²を算入。 ・所有者の確認、所有者は誤って代表者のみ記載、建築主の住所は住所変更、所在は合わせて利用する土地も記載、床面積については算出基準の相違。（地下駐車場は建物と認定できない構造。2階は吹抜部分に存する階段部分及びバルコニーに存するサンルームの不算入による。） ・所有者の確認。一致。所在地番は分筆前地番を表示。種類、構造、床面積は一致。 ・元所有者（建築主）の確認。種類、構造は一致。床面積は算出基準の相違及び建物と認定できない自動車車庫部分を含めて表示。

■建築確認済証 (続き)	・ 建築確認済との 対査	・ 所有者(建築主)の確認。建築主の持分記載がなく、住所は前住所を表示。種類、床面積は一致。構造については、一部鉄骨造の表示を記入。 ・ 融資日の都合と建築主の多忙により、持分確認書に添付する印鑑証明書が間に合わないため、所有権証明書としての確認済証・検査済証は添付しない。参考として添付する。 ・ 増築建物が申請人の所有者であること、所在地番は合筆前地番を記載。7番地先の記載は、記載基準の相違。種類は一致、屋根構造は呼称の相違。床面積は算出基準の相違。
■検査済証	・ 建物所有者、種類、構造、床面積などの確認 ・ 検査済証との対査	・ 所有者、検査年月日、種類、構造、床面積の確認 ・ 申請人が所有者であること。所在地番は代表地番を記載。種類、構造、床面積は一致。※検査年月日と新築年月日は判断基準による相違 ・ 所有者の確認。建築主の記載は錯誤。 ・ 建築主の持分記載がないことの確認。種類、床面積は一致。構造は一部鉄骨造の表示を記入。
■固定資産課税台帳 登録事項証明書 ■固定資産税納付 証明書	・ 建物所有者の確認 ・ 課税台帳による 対査 ・ 納付証明書による 対査 ・ 納付証明書による 対査 ・ 課税台帳による 対査	・ 所有者は一致。種類は見解の相違。構造は一致。床面積は算出基準の相違。築年数は「08 特記のとおり」。 ・ 原始取得者、建築年月日、種類、構造、床面積の確認。一致。 ・ 申請建物の存否及び現存する建物の新築年月日等の確認 ・ 主たる建物について申請建物が未登記であること。所有者、種類、構造、床面積の確認。種類、構造は、呼称の相違。床面積は、算出方法の相違。(付属建物が未記載であること。) ・ 所有者、種類、構造、床面積等の確認。全て一致。所在地番については錯誤(詳細については後記補足・特記事項に記載)。 ・ 元所有者の確認。附属建物の種類構造床面積は一致 ・ 所有者、種類構造に変更はなく、一部取壊し後の床面積を確認 ・ 既登記建物と登記記録が一致。増築部分の床面積及び所有者、持分割合等の確認。登記記録と共有者、持分が一致。 ・ 申請建物が台帳に登録されてなく、申請建物が存した土地には未登記建物のみが存することを確認 ・ 原因日付の確認。平成〇〇年度は課税されていたことの確認 ・ 申請建物の存否及び現存する建物の新築年月日等の確認 ・ 申請建物が課税されてなく、最近取壊された建物が固定資産証明記載の建物であること ・ 〇〇名義の固定資産課税台帳(名寄)には、申請建物の登載は無かった。
■その他 換地確定図 家屋課税台帳	換地確定図との対査 家屋台帳による対査	・ 申請建物の位置、形状等が一致 ・ 〇〇市の家屋台帳より、現存する未登記建物の以外に申請建物が存しないことの確認

05 調査資料・証言・事実等

06 資料・証言・事実等の分析

05 資料等区分		06 調査項目	07 調査結果及び報告事項
その他の事実等	■工事完了引渡証明書等	- 建物所有者の確認 - 所有者、種類、構造、床面積等の確認 - 建築証明書との対査 - 建築証明書との対査	- 所有者、新築年月日、建物の種類、構造、床面積の確認。一致。 - 申請情報と一致し、申請人が所有者であることの確信を得た。 - 真の所有者の確認、更正を証する資料として確認 - 増築部分について、原始取得者を確認
	■相続証明書	- 建物所有者の確認 - 相続証明書の対査 - 公正証書遺言、戸籍等による照査	- 申請人が原始取得者の相続人であることの確認 - 申請人が申請建物の相続人であることの確認 - 申請人が登記名義人の相続人であり、申請適格者であることの確認
	■持分確認書	- 確認済証（証明書）との対査 - 所有権の確認	- 真の所有者及び更正を証する資料として確認。 - 申請建物の真の所有者・持分割合の確認。 - 所有者の確認、全て一致。確認済証・検査済証が誤っていることの確認。 - 真正な所有者、持分の確認。確認済証記載の所有者と相違することについての確認。
	■その他 成人2名	成人2名の証明書による所有者の確認	- 原始取得者の確認 - 申請建物の所有者等の確認 - 元所有者（建築主）の確認。種類、構造、床面積は一致。 - 所有者、種類、構造、床面積等の確認。全て一致。
	■その他 証言	- 登記原因等の確認 - 関係者の証言 - 登記原因等の確認 - 登記原因等の確認	- 申請人、その妻及び（工事人）の証言により、申請人が所有者であること、新築日等の確認 - 申請人及び申請人の姉の証言により申請建物が既登記建物より以前に建っていたこと。増改築等がされていないこと、新築年月日等の確認。 - 各資料と関係者の申述を対査・照合した結果、甲野花子が所有者であることの心証を得た - 申請人の証言により、一部取壊しの実態及び業者交付領収書により一部取壊し年月日进行判断 - 主たる建物の種類の変更日の確認 - 申請人の証言により取壊し日を確認 - 申請人及び高松市家屋課税担当者の証言により申請建物を取り壊されているとの確認 - 申請人兼土地所有者の証言により取壊し年月日を確認

■その他 写真	写真との対査	・取壊し前の建物の確認
■その他 取壊証明書	・登記原因（取壊し） の確認 ・証明書による対査	・取り壊されたこと、その日付の確認
■その他 住民票	・登記事項と住民票との 対査	・申請人が住所変更したことの確認
■その他 領収書	・登記原因等の確認 ・取壊し年月日の確 認	・新築年月日の確認 ・取壊し日を確認
■その他 金融機関への融資申込書 譲渡証明書 工事用建物図面 申請物件の取り壊し について 取壊業者の請求書・領 収書 等	・所有権確認 ・譲渡証明書による 対査 ・図面との対査 ・滅失物件の抵当権者 の確認 ・領収書等との対査	・申請人が所有者であることの確認 ・元所有者（建築主）と申請人との関係等の確認（譲渡証 明書及び理由書） ・申請人が原始取得者（確認済証等記載の建築主）から譲 渡を受けたことの確認 ・登記原因が工事用図面のとおりになっていることの確認 ・当職は〇〇銀行××支店の担当者☆☆氏に対し、本物件 を取り壊して建替えを行うことを承認していることの 確認を取っている。 ・建物取壊業者が取壊した事実と取壊日とが整合。 ・申請人の証言と領収書の日付等により取壊日を確認。 ・土地所有者である〇〇氏が取壊工事代を負担し、業者が 取壊したものであるとの証言と一致。 ・取壊しの事実及び取壊し年月日を確認。平成 30 年度か ら滅失申請の建物が課税台帳から除かれること。

07 現地の状況		
調査項目		
申請敷地内の状況	調査結果	報告事項
未登記建物	☒ 有 ☐ 無	・所有者が相違する別棟の建物であり、登記出来ない。 ・別紙、現況写真の建物が存する ・28番2の1の建物には、一部未登記建物がある。（固定資産納付証明書記載あり）
既登記建物	☒ 有 ☐ 無	・同一敷地内西側に家屋番号18番4の建物が存する。 ・家屋番号3番1の位置が提出済建物図面のとおりにであることを確認。 ・家屋番号なしの建物が存する ・所在：同所甲80番地、家屋番号なしの建物（居宅、木造草葺平家建 香川一郎）は存しないことを確認済。所在：同所甲81番地、家屋番号81番（居宅、木造瓦葺平家建 香川二郎）は取壊済
種類・構造・所有者等	・居宅 木造瓦ぶき 2 階建 - 所有者 香川太郎 ・申請建物を新築するにあたって一部を取壊し済である。後日、建物表題変更登記申請予定である。 ・30 番につき、（居宅、木造瓦葺 2 階建 四国一郎）31 番につき（居宅、木造瓦葺平家建、四国花子） ・〇〇建株式会社所有、車庫・倉庫、鉄骨造鋼板葺平家建 ・所有者が相違するため、建物表題登記はしない。	
注意点・問題点等 （必要に応じて、位置関係が明らかとなる図を添付）	・既登記建物の中、家屋番号 30 番、33 番は前敷地所有者（香川太郎）名義の建物登記であるが、申請地上には本件申請建物以外は存しない。31 番、32 番の建物については、所有者にところあたりがなく存否不明である。 ・木造かわらぶき平家建約 7 m²が存するが、別紙写真のとおり外見は登記できるように見えるが、骨組みは丸太を釘で留めただけで粗末であり、基礎石に柱をのせただけのものである。また、近々に取り壊し予定があり、申請人の意思により登記しない。 ・定着性のないプレパブ構造で建物と認定できない物置が存する。（別紙添付写真のとおり） ・所有者は同一であるが別個の建物として登記されている ・申請建物とは別の建物であるが、申請建物敷地内には存しない	
調査項目		
滅失建物の特定	調査結果	報告事項
所在地番変更	☒ 有 ☐ 無	・平成〇年〇月〇日 5-1、-3~-4 に分筆
増築・一部取壊し	☒ 有 ☐ 無	・28 番 2 の 1 の建物には、一部未登記建物がある。（固定資産納付証明書記載あり）
曳行移転	☐ 有 ☒ 無	
種類・構造・所有者等	☒ 有 ☐ 無	建物所有者 亡高松一郎
注意点・問題点等	・申請時は〇市〇町〇〇番地 家屋番号なし、5 番は建物図面が備え付けられてなく、申請人の証言、課税状況等を確認し、建物の所在地番を特定した。 ・滅失建物（2 個）を取壊し後、申請番号 2 の建物を新築した。（申請人の証言）	

調査項目（主たる建物）			
調査期間		平成△年△月△日～平成○年○月○日	
申請建物の状況（概要）		調査結果	報告事項
主附の別 及び 符号		・ 主たる建物	・ 申請建物7個は全て種類、構造、床面積が同型
附属建物	利用状況		
	位置		
	意思確認		
建物の認定（主）	定着性	■有	
	外気分断性	■有	・ 一部壁が3方だけの部分が存するが、申請建物部分と一体的で、車庫・倉庫としての用途に耐えられる構造であるため床面積に算入 ・ 別紙図面・写真のとおり一方向（幅約1m）に壁が存しないが、用途性（便所）があり床面積に算入。 ・ 南面の一部に周壁が存しないが、物置（一部自転車置場として利用）としての用途性に問題なく利便性と考慮してのもので床面積に算入。
	用途性・人貨滞留性	■有	
	取引性	■有	
	建物の完成度	■完成 □工事途中	・ 申請人家族が入居している。 ・ 近々、入居予定である。 ・ 本年○月○○日に入居予定である。 ・ 調剤薬局として利用されている。
		□完成 ■工事途中	・ 外部工事は完了し、内部工事は電気工事、美装を残すのみとなり登録できる状態である。 ・ 外部は本体工事が完了し、外構工事残している。内部は電気器具の取り付け、玄関タイル張り、美装等を残すのみとなっている。 ・ 足場が存するが、建物認定事例集により登録することができる状況にあると判断した。 ・ 倉庫、ガレージ、駐車場の土間打コンクリート工事、電気工事は一部未完成 ・ 看板の取り付け、備品の搬入等を残すのみとなっている。
	注意点・問題点等	・ 定着性のないプレハブ構造の建物（便所）が2個存する。 ・ 車庫は、外気分断性がなく、建物としても認定できない構造である。 ・ 申請地上に建物として認定出来ない四方周壁の無い車庫が2ヶ所存する。 ・ 西側に2方向周壁の無い車庫、東側に定着性の無い物置が存する。共に建物と認定出来ない構造です。	

注意点・問題点等 続き		・申請建物の東側に外気分断性のない建物が存する。又、北側には、定着性のないプレハブの倉庫4ヶが存する。南側には二方向周壁のない建物と認定できないものが存する。 ・固定資産証明書には昭和 51 年築となっているが、この年に近傍（現在の〇〇小学校）に存した建物を曳行移転したもので新築した年月日不明とのこと。建物の部材からして昭和 20 年代に建築されたものと思われる。このことについて〇〇市資産税課と協議済です。 ・建物は複数の地番に存し、7番地1の土地に占める床面積は約40㎡（53%）である。 ・既登記建物の種類が店舗から居宅へと変更になった。	
申請建物の状況（詳細）		調査結果	報告事項
種 類（主）		居宅 85% 車庫15% 居宅（居宅90%） （車庫10%） 店舗（60%）・事務所（40%） 事務所・礼拝所・休憩所	・車庫は主たる用途が居宅であるため表示しない。 ・確認申請書には自動車車庫部分（ガレージ、自転車置場）の床面積が住宅部分と区分されているが、住宅に附随する車庫部分で、構造上も住宅部分と一体となっていることから種類は居宅とした。（別紙建物平面図参照） ・別紙建物間取図のとおり ・別紙建物間取図のとおり
構 造（主）	構成材料	木造 木・鉄骨造	木造（40%）鉄骨造（60%）
	屋根の種類	かわらぶき100% 合金メッキ鋼板ぶき100% スレートぶき80% 陸屋根20% セメントかわぶき25% 合金メッキ鋼板ぶき75%	・太陽光パネルが設置されているが、屋根置型につき表示できない構造ある。 ・太陽光パネルは屋根一体型である。 ・屋上デッキ部分（陸屋根は屋根の面積が30%未満であり）表示から除外した。 ・（陸屋根）勾配が極めて少なく表面を繊維強化プラスチック（FRP）で防水した構造 ・セメントかわらぶきは、床面積が3割未満のため表示から除いた。
	階 数	2階建 3階建	小屋裏を改造し3階とした。
床面積の算定（主）	吹 抜	☒ 有 ☐ 無	床面積 ☒ 不算入
	出 窓	☒ 有 ☐ 無	床面積 ☒ 算入 ☐ 不算入 高さ1.5m ☒ 以上 ☐ 未満 床面位置 ☒ 同一面 ☐ 非同一面
	階 段 室	☒ 有 ☐ 無	床面積 ☒ 算入 ☐ 不算入
	ピロティ	☒ 有 ☐ 無	床面積 ☐ 算入 ☒ 不算入 外気分断性 ☐ 有 ☒ 無
	ベランダ等	☒ 有 ☐ 無	床面積 ☐ 算入 ☒ 不算入 外気分断性 ☐ 有 ☒ 無

床面積の算定(主) 続き	特殊階	ロフト	■有 □無	床面積 ■不算入 (高さ 1.5m 未満)
		小屋裏	■有 □無	床面積 ■不算入 (高さ 1.5m 未満)
		床下収納	■有 □無	床面積 ■不算入 (高さ 1.5m 未満)
		その他 ()	□有 □無	床面積 □不算入 (高さ 1.5m 未満)
	その他		■有 □無	床面積 □算入 □不算入
	(階段)			・吹抜に接した階段部分 (不算入)
	(テラス)			・屋根が無く、外気分断性なし (不算入)
	(小屋裏物置)			・一室の一部は天井の高さ 1.5m 未満であるが、その部分は当該一室の面積に算入するものとする (算入)
	(ガレージ)			・外気分断性有なし (不算入)
	(ウッドデッキ)			・屋根がなく外気分断性なし (不算入)
	(3 方向壁あり)			・表題登記した時から変更がなく用途性がある (自転車置場等に利用) ことから (算入)
	(中庭・テラス、アウトドアリビング)			・屋根なし (不算入)
	(外部倉庫)			・三方向に壁なし (不算入)
	(中庭)			・四方に周壁は存するが、屋根がなく外気分断性がない (不算入)
	(吹き抜けに接した階段部分)			・吹き抜け部分が小規模で吹き抜けに階段部分の一部しか接していないため (算入)
	(吹き抜けに接した階段部分)			・階段は吹き抜け部分に接し、高さ 1 m ほどの手すりだけで仕切られているのみで、階段の下部は特定の用途に供していないため (不算入)
	(パイプスペース)			・別紙現況写真・建物平面図のとおり外形上は内側に存するように見えるが、吹き抜け部分と外壁に間に存し、幅 25 cm とわずかで、吹き抜け部分と一体となっているため床面積から除外した (不算入)
	(床下収納)			・別紙建物平面図・断面図のとおり高さが 1.5m 未満につき床面積に算入できない構造であり (不算入)

調査項目			
調査期間		平成△年△月△日～平成○年○月○日	
申請建物の状況 (概要)		調査結果	報告事項
主附の別 及び 符号		附属建物符号 1	
附属建物	利用状況	効用上一体として利用している	・生活用品等の保管場所となっている。 ・建築工事用物品器具類置き場として利用している。
	位置	・西隣 ・主たる建物と同地番に存する	・主である建物の西隣に位置する。 ・主たる建物の南東約 5 メートルの位置に存する。

附属建物 続き	意思確認	・有 ・所有者の意思を確認。 ・主である建物と同一敷地上にあり、附属建物とする申請意思あり。	・従たる建物として登記する意思がある。 ・風呂、便所は存しているが使用不能で、主である建物の離れとして利用していたもので、附属建物と認定した。
	定着性	■有	・昭和20年以前の建物で基礎石の上に柱を置いた構造であるが、建物全体の構造・利用目的からみて、土地に長期間継続的に付着していることから定着性ありと判断した。
建物の認定 (附属)	外気分断性	■有	・一部壁が3方のみ存するが、車庫・倉庫としての用途に耐えられる構造であるため算入。
		■有	・別紙図面・写真のとおり一方向（幅約1m）に壁が存しないが、用途性（便所）があり床面積に算入。
		■有	・南面の一部に周壁が存しないが、物置（一部自転車置場として利用）としての用途性に問題なく利便性と考慮してのもので床面積に算入。
	用途性・人貨滞留性	■有	
	取引性	■有	
	建物の完成度	■完成 □工事途中	・近々、主たる建物に入居予定で、併せて利用する。 ・申請人が既に主たる建物と共に利用している
	注意点・問題点等	・建物認定事例集により登記することができる状況にあると判断した。 ・外部工事は完了、内部工事については電気器具の取り付けのみを残している。 ・倉庫、ガレージ、駐車場の土間コンクリート工事、電気工事は一部未完成。 ・土間打コンクリートを残すのみとなっている。 ・主とは軒を利用し、接続しているように見えるが写真のとおり床面積に算入できない構造である。	
申請建物の状況（詳細）		調査結果	報告事項
種 類（附属）		車庫 100%	
		納屋・車庫	・今は一部を生活用品の仮置き場としているが、元来納屋として利用し、今後も納屋として利用の予定、一部は自家用車の収納もするため、種類を納屋・車庫とした。
		納屋	・農作物や農機具置き場として利用していたが、現在は空家である。
		物置・車庫	・身の回り品・日用雑貨の収納及び自家用車の格納として利用。

構造 (附属)	構成材料	木造 100% 木・軽量鉄骨造	物置が木造 (40%) 車庫が軽量鉄骨造 (60%)
	屋根の種類	かわらぶ 100%	
	階数	2階建	・小屋裏は内装がなく屋根裏が剥き出しで、梁までの高さは1.5m未満であるが屋根の内側までは高さが1.5m以上あり用途性があるため床面積に算入し、2階建とした。
床面積の算定 (附属)	吹抜	☒ 有 ☐ 無	床面積 ☒ 不算入
	出窓	☐ 有 ☒ 無	床面積 ☐ 算入 ☐ 不算入 高さ1.5m ☐ 以上 ☐ 未満 床面位置 ☐ 同一面 ☐ 非同一面
	階段室	☒ 有 ☐ 無	床面積 ☒ 算入 ☐ 不算入
	ピロティ	☐ 有 ☒ 無	床面積 ☐ 算入 ☐ 不算入 外気分断性 ☐ 有 ☐ 無
	ベランダ等	☐ 有 ☒ 無	床面積 ☐ 算入 ☐ 不算入 外気分断性 ☐ 有 ☐ 無
	特殊階	ロフト	☐ 有 ☐ 無 床面積 ☐ 不算入 (高さ1.5m未満)
		小屋裏	☒ 有 ☐ 無 床面積 ☒ 不算入 (高さ1.5m未満)
		床下収納	☐ 有 ☐ 無 床面積 ☐ 不算入 (高さ1.5m未満)
		その他 ()	☐ 有 ☐ 無 床面積 ☐ 不算入 (高さ1.5m未満)
	その他		☒ 有 ☐ 無 床面積 ☐ 算入 ☒ 不算入
	(階段)		・吹抜に接した階段部分 (不算入)
	(吹き抜けに接した階段部分)		・吹き抜け部分が小規模で、吹き抜けに階段部分の一部しか接していないため (算入)
	(小屋裏物置)		・一室の一部は天井の高さ1.5m未満であるが、その部分は、当該一室一部であり床面積に算入できる構造である。 (算入)
	(1方向壁なし)		・3方向に壁があり、車庫としての用途性がある。 (算入)

☒表題 ☒表題変更 ☒減失

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載**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㎡)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。

(取壊し)

- ・申請建物の**所在びその周辺には、申請建物に該当する建物は存せず、すべて取壊されているものと判断した。**
- ・別紙現況写真のとおり、申請建物の所在地及び隣接地周辺には、申請建物に該当する建物は存せず、**跡地は整地され更地の状態**である。申請人の証言等と一致しており、全て取壊されたものと判断した。

- ・申請建物の所在地はすでに売却済みであり、別紙現況写真のとおり建物は存せず、跡地には草が繁茂している。
- ・別紙現況写真及び重ね図のとおり申請建物の所在地には、平成11年に新築した未登記建物、居宅1棟と昭和30年代に〇〇氏が新築した未登記の納屋(木造かわら葺)1棟が存しており、その隣接地周辺には事務所が存するものの、申請建物に該当する建物は存せず、主、符共に全てが取壊されていると判断した。
- ・別紙、現況写真のとおり、申請建物の敷地には、**建物が建築中**であり、この建物を建築するため、申請建物は既に取壊ししたとのことで、土地所有者の供述とも一致し、すべて取り壊されたものと判断した。
- ・申請人の証言によると、申請建物は、平成〇年〇〇月日不詳に、未登記家屋(固定資産証明書記載の①の建物)を新築する際に全て取り壊したとのこと。申請建物所在地には、外に未登記家屋(固定資産証明書記載の②、③の建物)が存するが、申請建物ではないとのことであった。

〇〇市資産税課、A氏の調査報告によると、申請建物は、既に取壊されており、**未登記家屋(固定資産証明書記載の①、②、③の建物)**は別の建物であるとのこと。申請人及びA氏の証言内容が固定資産証明書と一致した。周辺地域には、申請建物の形状、床面積に該当する建物は見当たらず、全て取り壊されたものと判断した。

(焼失)

- ・申請人の証言によると、申請建物所在地には、申請人の兄(甲野太郎)が申請建物と未登記家屋2棟を所有し居住していたが、平成〇〇年〇月日不詳に申請建物は焼失し、現在は、未登記建物2棟のみが存するとのこと。周辺地域には、申請建物の形状、床面積に該当する建物は見当たらず、ブロック塀の一部に焼けた形跡(すす)があること等から、申請人の証言と現況は一致し、焼失したものと判断した。

(主・附の取壊し、当職が取壊し以前目視)

- ・申請建物は主たる建物及び附属建物共にすべて取壊したとの共有者A氏の証言を得た。**当職は取壊し前に申請建物を目視**している。申請建物敷地及び隣接地周辺には、申請建物に該当する建物は存せず、跡地は畑として、共有者A氏が利用している。
- ・本職が(土地壊し前)取壊し工事中の建物を確認しており、別紙現況写真のとおり、建物は全て取壊され更地となっている。

(複数の建物の取り壊しの証言)

- ・別紙現況写真のとおり、3番、4番の土地には家屋番号4番の2の建物が現存している。申請人の証言によれば、家屋番号5番の建物については、昭和時代に取壊されていたとのこと。5番2の建物については、亡夫Bの叔父であるC氏が3番土地に建築し居住していたが、昭和〇〇年に居宅(鉄筋コンクリート造陸屋根2階建)を新築する際に取壊し、跡地を畑として利用していたとのこと。家屋番号4番の建物については、4番の土地に存し、平成6年に現居宅(家屋番号4番の2の建物)を増築する半年前に取壊したとの証言を得た。
- ・別紙現況写真のとおり、家屋番号9-1の建物北隣には別棟の区分建物(サンサン1号館)が存しているが、申請人の申述により申請建物8棟はすべて取壊され、建物が存した場所は、太陽光発電施設設置のため造成工事がなされ建物は存しないとの証言を得た。参考に取り壊し前後の航空写真を添付する。
- ・申請人の証言によると、申請建物は全て取り壊され、その跡地には、未登記家屋2棟(固定資産証明書記載の⑤、⑥)が存するとのことで、固定資産証明書と一致した。なお、固定資産証明書記載の建物(①～⑥)の配置は、重ね図に記載の建物(①～⑥)のとおりです。周辺地域には、申請建物の形状、床面積に該当する建物は見当たらず、全て取り壊されたものと判断した。

(表題部の所有者の住所の記載なし)

- ・5番1の建物所有者の住所なし「香川太郎」については、建物の所在地と本籍地が符合するA市B町4番地1の香川太郎に相違ないことが確認できた。又、5番2の建物所有者の住所なし「香川花子」については、戸籍等の記載及び申請人の証言を併せて判断し、A市B町4番地1香川花子に相違ないことの確証を得た。

(敷地所有者から滅失登記申請)

- ・別紙現況写真及び上申書記載のとおり、現地には家屋番号7番の1の建物の一部が存しているが、隣接地及び周辺にも申出建物に該当する建物は存せず、すべて滅失済みであることの確証を得た。尚、前敷地所有者A氏の相続人である〇〇市〇町2番地1、B氏には、当職が電話にて申出建物について尋ねたが、「敷地を売却したことは知っているが建物については記憶にない。」との返答であった。

(滅失登記申請人の適格)

- ・登記名義人である高松太郎の住所が戸籍上合致するものがないが、太郎の相続人の本籍地と合致しており、又申請建物が建っていた敷地(同所7-3)の登記名義人は高松太郎の相続人(二男高松二郎)が相続し、その後申請人である高松花子が相続していることから、申請人は申請建物の**真正な相続適格者**であることが判断できる。

(取壊し中の建物)

- ・別紙現況写真のとおり、申請建物は屋根がほとんど除かれている上、主要構造物が失われ、残存部分のみでは建物として効用を果たし得ないため、滅失したものと判断した。
- ・〇月〇日に現地調査した際の写真のとおり、申請建物は基礎部分のみが存し、所在地及び周辺地域には、申請建物本体に該当する建物は存しておらず、すべて取り壊されていると判断できた。
- ・平成〇〇年〇月〇日現在は、別紙現況写真のとおり申請建物の解体、後始末中で、敷地上に建物はなく、近隣付近にも申請建物の形状、床面積に該当する建物は見当たらず、すべて取り壊されたものと判断した。

(抵当権等が存する滅失登記)

- ・申請建物に根抵当権(昭和〇〇年〇月〇日第510号)が存するが、所有権登記名義人が昭和〇〇年〇月〇日に死亡し、申請人が相続した際、他の共同担保と共に解除されたが、抹消登記されず残っていたものである。

(滅失登記申請の添付書類)

- ・参考に建物滅失証明書(写)を添付する。

(所在地番が相違する滅失登記)

- ・申請建物所在地の31-3は30-2に合筆され、現在は30-2、30-6の土地となっている。その上には家屋番号30-2の建物(居宅、2階建)と未登記建物部分(店舗等)が存しており、近隣周辺にも申請建物らしき建物は存していない。申請人の証言によっても申請建物は取壊されたとの確証を得た。参考に別紙現況写真を添付する。

★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、次の文章を最後に必ず記入すること。

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。