

建物表示変更登記事例事件経緯

これは、土地家屋調査士調査士太郎が、A区B町二丁目12番1の土地に建築された甲野太郎の所有する建物の増築につき、同人から建物表示変更登記の申請代理の依頼を受けた事例である。

甲野太郎は、昭和60年2月10日A区B二丁目12番1の土地に、自己の経営する建築設計事務所及び二世帯住宅（家屋番号12番1）を建築し、息子とともに住んでいた。

昨年、息子に子供が生まれ、既存の住宅が手狭になったので、隣地の同所2番15の土地を購入し、事務所部分と息子の住宅部分を増築した。

平成18年1月31日

甲野太郎は、増築工事が完成したので、調査士太郎に建物の表示変更登記の申請代理を依頼するため、同人の事務所を訪れた。

調査士太郎は、甲野太郎氏からの依頼事項を確認し、必要な書類、今後のスケジュール、概算の費用等について説明した。

調査士太郎は、事前調査を行うとともに、甲野太郎に必要な書類の用意ができた段階で、必要な調査測量を行うことを伝えた。

平成18年2月2日

調査士太郎は、登記所等を訪れ、必要な事前調査を行った。

平成18年2月4日

甲野太郎は、調査士太郎に書類等が揃った旨の連絡をし、同月7日に甲野太郎宅で調査測量を行うこととなった。

平成18年2月7日

調査士太郎は、甲野太郎の自宅で必要書類等を預かるとともに、必要な調査測量を行った。

平成18年2月10日

調査士太郎は、甲野太郎の自宅を訪れ、必要書類等に署名捺印を求めた上で、同日建物表示変更登記を代理申請した。

不動産登記規則第93条不動産調査報告書（建物、概要）日調連様式

不動産調査報告書（概要）						建物		
						平成 18 年 2 月 9 日作成		
						報告書No	0000006	
I 基礎情報 (登記記録又は申請情報)	01 申請対象建物の敷地	b 不動産番号				02 一棟の建物(区分建物の場合)	d 建物名称	
		c 所在	A 区 B 二丁目				<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
	他筆数(1)筆	d 地番	12 番 1		e~h情報 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	他件数()件 d以外の情報 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	03 申請対象建物	e 家屋番号	12番1		04 申請人及び利害関係人	b住所、所在地 A 区 B 二丁目1番2号		
f 建物名称				c氏名、名称		甲野太郎		
	他件数(1)件	e f 以外の情報 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		他人数()人	b c 以外の情報 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
II 資料に関する調査又は確認	05 登記の目的	<input checked="" type="checkbox"/> 普通建物 <input type="checkbox"/> 主	<input type="checkbox"/> 表題 <input type="checkbox"/> 区分	<input checked="" type="checkbox"/> 所在	06 隣接土地及びその所有者	(3)筆 a~h情報 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
		<input type="checkbox"/> 区分建物 <input type="checkbox"/> 符()	<input checked="" type="checkbox"/> 変更 <input type="checkbox"/> 更正 <input type="checkbox"/> 分割	<input type="checkbox"/> 種類		(3)人 i~o情報 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	申請件数(1)件	(1)個 (1)個		<input type="checkbox"/> 減失 <input type="checkbox"/> 合併	<input type="checkbox"/> 構造	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
				<input type="checkbox"/> 附属建物新築 <input type="checkbox"/> 合体	<input checked="" type="checkbox"/> 床面積	07 同一敷地内の建物()件 a~r情報 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 既登記 <input type="checkbox"/> 未登記	
			<input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 敷地権	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
08 登記所備付資料	a~c 情報		09 登記所以外の資料	a~l 情報		10 所有に係る資料		
	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
件数(4)件		件数()件		件数(4)件		件数(4)件		
11 官公署の許可書等	a~l 情報		12 立会人	a~f 情報				
	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無				
件数(2)件		人数(1)人		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無				
III 現に物に関する調査	13 敷地の区画・形状の調査・確認		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		総件数(2)件			
	b 建物の所在する土地 (2)件		b c 以外の情報 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		14 建物所在位置の調査・特定			
	b 隣接地 ()件		b c 以外の情報 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
IV 物理的状況の調査及び確認に関する現地調査	15 建物の認定	a~j 情報		16 建築工事途中の建物認定	a~i 情報		17 区分建物の認定要件	
		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			a~k 情報
	件数(1)件		件数()件		件数()件		件数()件	
	18 敷地権に関する情報	a~p 情報		19 種類に関する情報	a~j 情報		20 構造に関する情報	a~i 情報
		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
	件数()件		件数(1)件		件数(1)件		件数(1)件	
	21 床面積に関する情報	a~n 情報		22 合体に関する情報	a~k 情報		23 建物の表示変更・更正に関する情報	a~p 情報
		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			
件数(1)件		件数()件		件数(1)件		件数(1)件		
24 建物の分割・区分・合併に関する情報	a~m 情報		25 建物の滅失に関する情報	a~n 情報		26 附属建物に関する情報	a~l 情報	
	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無			<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無				<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
件数()件		件数()件		件数()件		件数()件		
27 所有権調査	a~j 情報		付録 画像情報 IM		1~4 情報			
	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			
件数(1)件		No 1 ~ 4 まで(4)枚						
総合所見		家屋番号12番1の建物の増築による所在変更及び床面積変更の登記申請である。建物の増築により12番15の土地も所在敷地となった。申請建物は増築部分と既存部分は構造上利用上も一体性あり。						
上記のとおり、平成18年2月9日調査の結果(詳細は別添不動産調査報告書(詳細)を参照)について報告します。								
土地家屋調査士 調査士太郎 職印or電子署名								

<p>不動産調査報告書（詳細）</p> <p>平成18年2月9日作成</p> <p>以下のとおり、現地における調査の結果を報告します。</p> <p style="text-align: right;">土地家屋調査士 調査士太郎 職印又は電子署名</p>	<p>建物</p>									
<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">所属会</td> <td style="padding: 2px;">〇〇</td> <td style="width: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">登録No</td> <td style="padding: 2px;">09999</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">報告No</td> <td style="padding: 2px;">000006</td> <td></td> </tr> </table>	所属会	〇〇		登録No	09999		報告No	000006		
所属会	〇〇									
登録No	09999									
報告No	000006									

I 基礎情報（登記記録又は申請情報）

I 基礎情報 (登記記録又は申請情報)	01	GI	総合報告	12番1に存する家屋番号12番1の建物の増築により12番15の土地も所在敷地となった。					
	申請対象建物の敷地	筆数	2	事項番号	1	2			
		a		関連事項番号	04\$1	04\$1			
		b		不動産番号					
		c		所在	A区B二丁目	A区B二丁目			
		d		地番	12番1	12番15			
		e		地目	宅地	宅地			
		f		地積	213.95	88.87			
		g		原因・日付		12番5から分筆			
	h		登記日付		平成17年8月31日				
	03	GI	総合報告	1は増築前の登記記録、2は増築後の申請情報である。					
	申請対象建物	件数	2	事項番号	1	2			
		a		関連事項番号	04\$1	04\$1,IM1			
b			主・附(符号)の別						
c			不動産番号						
d			所在地番	A区B二丁目 12番地1	A区B二丁目12番 地1,12番地15				
e			家屋番号	12番1	12番1				
f			建物名称						
g			種類	事務所・共同住宅	事務所・共同住宅				
h			構造	鉄骨造陸屋根 3階建	鉄骨造陸屋根 3階建				
i			床面積	1階120.22㎡ 2階120.22㎡ 3階120.22㎡	1階165.78㎡ 2階165.78㎡ 3階120.22㎡				
j		原因・日付	昭和60年2月 10日新築	平成18年1月31日 所在変更・増築					
k		登記日付	昭和60年2月20日						
l		敷地権の表示の有無							

不動産登記規則第93条不動産調査報告書（建物、詳細）日調連様式

I 基礎情報（登記記録又は申請情報）

I 基礎情報（登記記録又は申請情報）	04	GI	総合報告		申請人甲野太郎の表示である。				
	申請人及び利害関係人	人数	1	事項番号	1				
		a		関連事項番号					
		b		住所、所在地	A区B二丁目1番2号				
		c		氏名、名称	甲野太郎				
		d		連絡先電話番号	5555-1111				
		e		権利の種別	所有権				
		f		共有・持分					
	g		登記識別情報の有無						
	05	GI	総合報告		家屋番号12番1の建物の増築による所在変更及び床面積変更の登記申請である。 (平成18年2月10日申請)				
登記の目的	件数	1	事項番号	1					
	a		関連事項番号						
	b		登記の目的	建物表示変更					
06	GI	総合報告							
隣接土地及びその所有者	隣接土地	筆数	3	事項番号	1	2	3		
		a		関連事項番号	k1	k2	k3		
		b		不動産番号					
		c		所在	A区B二丁目	A区B二丁目	A区B二丁目		
		d		地番	12番2	12番3	12番14		
		e		地目	宅地	宅地	宅地		
		f		地積	100.00㎡	45.55㎡	30.85㎡		
		g		原因・日付			12番5から分筆		
	h		登記日付			平成17年8月31日			
	隣接所有者	人数	3	事項番号	1	2	3		
i			関連事項番号	d1	d2	d3			
j			住所、所在地	A区B二丁目12番1号	A区B二丁目12番3号	A区B二丁目12番9号			
k			氏名、名称	乙山二郎	丙田三郎	丁野花子			
l			連絡先電話番号						
m			共有・持分						
n		原因・日付							
o		登記日付	昭和39年5月4日	昭和50年1月20日	平成5年6月5日				
07	GI	総合報告		「同一敷地内の建物」 類似建物は存在しない。					

II 資料に関する調査又は確認の情報

II 資料に関する調査又は確認の情報	08	GI	総合報告	特記なし				
	登記 所備付 資料	件数	4	事項番号	1	2	3	4
		a	関連事項番号	01\$	01\$1	03\$1	01\$2	
		b	資料の名称	地図に準ずる図面	地積測量図	建物図面	地積測量図	
		c	備考		12番1 昭和60年2月1 日作成	昭和60年2月9 日作成	12番15 平成10年2月9 日作成	
	10	GI	総合報告	増築部分の申請人の所有権を確認済証、工事完了引渡証明書、工事代金領収書により確認。検査済証の概要は11\$2を参照				
	所有に 係る 資料	件数	4	事項番号	1	2	3	4
		a	関連事項番号	02\$1	02\$1	02\$1	11\$2	
		b	資料名称	確認済証	工事完了引渡 証明書	工事代金領収書	検査済証	
		c	資料の符号	第1234号				
		d	資料作成年月日	平成17年9月20日	平成18年1月31日	平成18年1月31日		
		e	資料作成者	戊山五郎	(株)申橋組	(株)申橋組		
		f	作成者の資格	建築主事	工事施工者	工事施工者		
g		資料管理者	甲野太郎	甲野太郎	甲野太郎			
h		複製資料作成者	調査士太郎	調査士太郎	調査士太郎			
i		認証者の資格	土地家屋調査士	土地家屋調査士	土地家屋調査士			
j		申請中の原本管理者	調査士太郎	調査士太郎	調査士太郎			
k		資料の内容	建築基準法第6条 による設計図書	建物引渡書類	工事代金最終 支払分			
l	資料の活用方法	所有権確認	所有権確認	所有権確認				
11	GI	総合報告	建築確認通知書記載内容と完成後の建物は一致する					
官公署 の許可書等	件数	2	事項番号	1	2			
	a	関連事項番号	02\$1	02\$1				
	b	資料名称	確認済証	検査済証				
	c	資料の符号	第1234号	第1234号				
	d	資料作成年月日	平成17年9月20日	平成18年1月31日				
	e	資料作成者	戊山五郎	己山六郎				
	f	作成者の資格	建築主事	建築主事				
	g	資料管理者	甲野太郎	甲野太郎				
	h	複製資料認証者	調査士太郎	調査士太郎				
	i	認証者の資格	土地家屋調査士	土地家屋調査士				
	j	申請中の原本管理者	調査士太郎	調査士太郎				
	k	資料の内容	建築基準法第6条 による設計図書 (10\$1と同一の書類)	建築基準法第7条 による証明書				
l	資料の活用方法	建物所在構造種類 床面積調査測量	同左確認					
12	GI	総合報告	本申請は申請人甲野太郎の立会い確認を受け行っている。					
立会人	人数	1	事項番号	1				
	a	関連事項番号	04\$1					
	b	住所	A区B二丁目 1番2号					
	c	氏名	甲野太郎					
	d	連絡先電話番号	5555-1111					
	e	資格・権限等	(株)甲野建設 代表取締役					
	f	本人確認方法	免許証により 確認					

不動産登記規則第93条不動産調査報告書（建物、詳細）日調連様式

Ⅲ 対象建物の特定に関する現地調査の情報

Ⅲ 対象建物の特定に関する現地調査の情報	敷地の区画・形状の調査・確認	13	GI	総合報告		敷地は、地図・地積測量図と一致する。					
		件数	2	事項番号	1	2					
		a		関連事項番号	08\$1,08&2	08\$1,08\$4					
		b		建物の所在する土地・隣接地の別	所在地	所在地					
		c		地番	12番1	12番15					
		d		有無	有	有					
		e		形状	地図に準ずる図面とほぼ一致	地図に準ずる図面・地積測量図と一致					
		f		他の法令の制限等							
		g		利用状況	建物敷地	建物敷地					
		h		法定敷地・規約敷地の別							
		i		敷地利用権の種類	所有権	所有権					
		j		資料との整合性	地図に準ずる図面、設計図書と整合性有	地図に準ずる図面、地積測量図・設計図書と整合性有					
		k		調査年月日	平成18年2月7日	平成18年2月7日					
	建物所在位置の調査・特定	14	GI	総合報告		既提出の建物図面及び設計図書により調査測量により建物図面のとおり確認した。					
		件数	1	事項番号	1						
		a		関連事項番号	08\$,09\$1						
		b		主・附(符号)の別							
		c		専有部分の存する位置							
		d		専有部分の存する階層							
		e		隣接地との位置関係	公図・既提出建物図面・設計図書と照合・調査の上、建物図面のとおり確認						
f			敷地内の位置関係	既提出建物図面・設計図書と照合・調査の上、建物図面のとおり確認							
g			方位の調査	同上							
h			既存図面との関係	同上							
i			原因・日付	平成18年1月31日所在変更							
j			位置参照点との関係								
k		二重登記の調査	類似建物なし								
l		調査年月日	平成18年2月7日								

IV 物理的状況の調査及び確認に関する現地調査の情報

IV 物理的状況の調査及び確認に関する現地調査の情報	15	GI	総合報告	申請建物は増築部分と既存部分は構造上利用上も一体性あり。					
	建物の認定	件数	1	事項番号	1				
		a		関連事項番号	09\$1,03\$2,23\$1				
		b		主・附(符号)の別					
		c		一棟・専有部分の別					
		d		外気分断性	外壁は4方共、ALC版及びアルミサッシュにより仕切られている				
		e		定着性	RC造べた基礎を設置				
		f		用途利用性	1階を建築設計事務所、2階3階を共同住宅として利用				
		g		原因・日付	2006/1/31増築				
		h		人賃滞留性	1階事務所、2階5LDK3階4LDKの住宅(二世帯)である。				
i			取引可能性	同上により有					
j		調査年月日	平成18年2月7日						
種類に関する情報	19	GI	総合報告	種類は事務所・共同住宅である					
	種類に関する情報	件数	1	事項番号	1				
		a		関連事項番号	09\$1,03\$2				
		b		主・附(符号)の別					
		c		一棟・専有部分の別					
		d		家屋番号	12番1				
		e		建物名称					
		f		種類・割合1(m ² ・%)	事務所 (1階150.55m ²)				
				種類・割合2(m ² ・%)	居宅 (1階15.23m ² 2階165.78m ² 3階120.22m ²)				
				種類・割合3(m ² ・%)					
			種類・割合~(m ² ・%)						
g		利用状況	1階事務所、2階5LDK3階4LDKの住宅(二世帯)である。						
h		利用目的	自己用建築設計事務所兼用住宅(申請人及びその息子)						
i		用途性の確認	上記利用状況により確認						
j		調査年月日	平成18年2月7日						

不動産登記規則第93条不動産調査報告書（建物、詳細）日調連様式

Ⅳ 物理的状況の調査及び確認に関する現地調査の情報

Ⅳ 物理的状況の調査及び確認に関する現地調査の情報	構造に関する情報	20	Gl	総合報告	構造は鉄骨造陸屋根 3 階建である				
		件数	1	事項番号	1				
		a		関連事項番号	09\$1,03\$2				
		b		主・附(符号)の別					
		c		一棟・専有部分の別					
		d		家屋番号	12番1				
		e		建物名称					
		f		屋根・割合1(m ² ・%)	陸屋根(ALC版シート防水)				
				屋根・割合2(m ² ・%)					
				屋根・割合3(m ² ・%)					
			屋根・割合~(m ² ・%)						
	g		構造材・割合1(m ² ・%)	鉄骨造					
			構造材・割合2(m ² ・%)						
			構造材・割合3(m ² ・%)						
			構造材・割合~(m ² ・%)						
	h		階層	3階建					
	i		調査年月日	平成18年2月7日					
	床面積に関する情報	21	Gl	総合報告	建築確認済証記載の床面積とは、その算出方法に相違（本申請では下記不算入部分有）があるため一致しない。				
		件数	1	事項番号	1				
a			関連事項番号	09\$1,03\$2					
b			主・附(符号)の別						
c			一棟・専有部分の別						
d			家屋番号	12番1					
e			建物名称						
f			1 階	165.78m ²					
			2 階	165.78m ²					
			3 階	120.22m ²					
			N 階						
			地下						
g			床面積合計						
h			区画線	ALC壁中心線					
i		外部階段(算入・不算入)							
j		特殊階(算入・不算入)	塔屋(階段室) 12.05m ²						
		ピロティ(算入・不算入)							
		吹き抜け(算入・不算入)							
	その他(算入・不算入)	2～3階に屋外ベランダ20.20m ² あるも床面積には不算入							
k		法定共用部分の種類別床面積1～N							
l		法定共用部分の構造別床面積1～N							
m		法定共用部分の合計床面積							
n		調査年月日	平成18年2月7日						

IV 物理的状況の調査及び確認に関する現地調査の情報


IV 物理的状況の調査及び確認に関する現地調査の情報	建物の表示変更・更正に関する情報	23	GI	総合報告	家屋番号12番1の建物の増築により、所在の変更及び床面積の変更が生じた。					
		件数	1	事項番号	1					
		a		関連事項番号	09\$1,03\$2,15\$1					
		b		主・附(符号)の別						
		c		一棟・専有部分の別						
		d		家屋番号	12番1					
		e		建物名称						
		f		変更・更正の事実						
		g		証明書との整合性	公図・既提出建物図面・設計図書と照合・調査の上、建物図面のとおり確認					
		h		建物の同一性	既登記物件に増築されていることを確認					
		i		変更後の建物認定要件	既登記建物に1階及び2階を増築					
		j		利用状況	1階事務所,2階5LDK3階4LDKの住宅(二世帯)である。					
		k		所有者の調査	所有権証明書及び申請人の説明により確認					
		l		既登記との整合性	既登記物件に増築されていることを確認					
		m		法定敷地の発生						
		n		みなし規約敷地の発生						
		o		原因・日付	平成18年1月31日所在変更・増築					
		P		調査年月日	平成18年2月7日					
		所有権調査	所有権調査	27	GI	総合報告	所有権証明書、本人の説明により、甲野太郎の所有権を確認した。			
				件数	1	事項番号	1			
a				関連事項番号	02\$1,03\$,10\$					
b				不動産番号						
c				主・附(符号)の別						
d				一棟・専有部分の別						
e				家屋番号	12番1					
f				建物名称						
g				所有権証明書・情報との対査	各所有権を証する書面と申請情報の相違なきことを確認					
h				建物所有者の確認	上記書類及び申請人の供述により確認					
i				利害関係人の陳述等						
j		調査年月日	平成18年2月7日							


不動産登記規則第93条不動産調査報告書（土地、詳細）日調連様式

付録 画像情報

画像資料No. 1	
1 情報コード 03\$2	
2 作成年月日 平成18年2月7日	
3 作成者 調査士太郎	
4 適用 全景 調査素図に 撮影方向明示	

画像資料No. 2	
1 情報コード 20\$1	
2 作成年月日 平成18年2月7日	
3 作成者 調査士太郎	
4 適用 増築部分の外観	

画像資料No. 3	
1 情報コード 23j1	
2 作成年月日 平成18年2月7日	
3 作成者 調査士太郎	
4 適用 増築部分の内装	

画像資料No. 4	
1 情報コード 23o1	
2 作成年月日 平成18年2月7日	
3 作成者 調査士太郎	
4 適用 12番15の境界標と 増築部分	

