

建物滅失登記事例事件経緯

これは、土地家屋調査士調査士郎が、A市B町1丁目123番1の土地上に建築され、現在は取り壊されている甲野一郎の所有する建物につき、同人から建物滅失登記の申請代理の依頼を受けた事例である。

調査士郎は、平成18年4月3日、有限会社丁川土地代表取締役丁川三子から、土地の売買の仲介をするために老朽化した建物を取り壊したので、建物滅失の登記の申請代理をして欲しい旨及び、取り壊した建物の跡地を整地した際に、埋設されていた境界標が移動していないかどうかを併せて調査をして欲しい旨の依頼を受けた。また、有限会社乙川土地代表取締役乙川三子から対象土地の地番（A市B町1丁目123番3）と所有者甲野一郎の電話番号がファックスで送信された。

調査士郎は、自己の補助者に登記所にて登記事項要約書、地図、地積測量図、建物図面、その他の帳簿等の資料を入手し、その調査をするよう命じ、これに基づいて、調査士郎が調査結果を整理したところ、ファックスで送付された対象土地とされている123番3に該当する登記記録はなく、所有者甲野一郎の建物は123番1の土地上に所在していることが判明した。

翌日、調査士郎は、甲野一郎に電話で確認をしたところ、

- ① 建物の滅失登記の申請を予定している建物の敷地たる土地は、昭和50年に当該建物を新築した当時は、借地であり、既に同一敷地内に建物がもう一棟存在していた。
- ② 昭和60年6月に当該建物の敷地たる土地の所有者が死亡し、その相続人が相続税の支払いのため当該建物の所在する部分を分筆するので、甲野一郎にその部分を買って欲しいとの話があり、同年10月に当該土地を分筆し、翌11月に当該建物の所在する部分の土地の所有権移転登記を完了した。
- ③ これまで別居していた甲野一郎の長男夫婦に昨年子供ができたので、123番の土地にある老朽化した建物を改築し、同居することを計画したが、この場所に同居すると、長男の通勤に時間がかかることや、新たな場所に二世帯住宅を建築する計画がまとまったことにより、郊外に新たな土地を購入することとした。
- ④ 123番の土地にある老朽化した建物とその敷地は、その状態のまま有限会社丁川土地に売却の仲介の依頼をしたが、老朽化した建物が弊害となり契約がまとまらないので、取り壊すこととした。
- ⑤ 本年3月、甲野一郎と買主との間に、当該老朽化した建物を取り壊すことを条件とする本件土地の売買契約が成立した。
- ⑥ 有限会社丁川土地の紹介により、甲野一郎は、株式会社丙田工務店に当該老朽化した建物の取壊しを依頼し、本年4月1日に取壊し作業が完了した。

以上のことが判明したので、4月8日、甲野一郎及び株式会社丙田工務店の〇〇〇の現地における立会を求め、実地調査を行った。

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 4 月 8 日作成	
						報告書No	0000007	
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	1234567890123			02 一棟の建物(区分建物の場合) <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	d 建物名称	
		c 所在	A市B町1丁目					
	他筆数(0)筆	d 地番	123 番 3	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		
II 資料に関する調査又は確認	03 申請対象建物	e 家屋番号	123番1の2	04 申請人及び利害関係人	b住所、所在地		A市B町1丁目2番34号	
		f 建物名称			c氏名、名称		甲野一郎	
	他件数(0)件	e f 以外の情報 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		他人数(1)人			b c 以外の情報 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
III 現に物に関する調査	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 type="checkbox"/> 所在	06 隣接土地及びその所有者	(4)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 type="checkbox"/> 変更 <input type="checkbox"/> 更正 <input type="checkbox"/> 分割	<input type="checkbox"/> 種類		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	()人 i~o情報 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
	申請件数(1)件	(1)個 (1)個	<input checked="" type="checkbox"/> 滅失 <input type="checkbox"/> 合併	<input type="checkbox"/> 附属建物新築 <input type="checkbox"/> 合体	<input 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 checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 敷地権	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 既登記 <input type="checkbox"/> 未登記			
IV 物理的状況の調査及び確認に関する現地調査	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		a~l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	<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(5)件			件数(4)件		件数(2)件		
V 総合所見	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		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	件数(2)件			人数(3)人				
VI 総合所見	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(1)件		14 建物所在位置の調査・特定		
		b 建物の所在する土地 (1)件		b c 以外の情報 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	a~l情報	
	b 隣接地 (0)件		b c 以外の情報 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		件数(1)件		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
VII 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		a~k情報
		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	件数()件			件数()件		件数()件		
VIII 物理的状況の調査及び確認に関する現地調査	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 type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	件数()件			件数()件		件数()件		
IX 物理的状況の調査及び確認に関する現地調査	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 type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	件数()件			件数()件		件数()件		
X 物理的状況の調査及び確認に関する現地調査	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 type="checkbox"/> 無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	件数()件			件数(1)件		件数()件		
XI 物理的状況の調査及び確認に関する現地調査	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 type="checkbox"/> 有 <input checked="" 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 ~ 2 まで(2)枚				
総合所見		不動産屋の仲介により第三者に売却するために建物を取り壊した。建物の所在は分筆により変更となっているが、建物所在変更登記はなされていない為、資料を精査し、現地を地積測量図及び建物図面を中心に調査した結果、申請建物所在地には類似建物を含め一切建物の存在を認めなかった。						
上記のとおり、平成18年4月8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 調査士郎			職印or電子署名		

<p>不動産調査報告書（詳細）</p> <p style="text-align: right;">平成18年4月30日作成</p> <p style="text-align: center;">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> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">登録No</td> <td style="padding: 2px;">00999</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">報告No</td> <td style="padding: 2px;">000007</td> </tr> </table>	所属会	〇〇	登録No	00999	報告No	000007	
所属会	〇〇						
登録No	00999						
報告No	000007						

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	登記情報では申請建物の所在が123番地1となっているが、地積測量図及び建物図面により判断すると実際の所在は123番地3の土地にあった。				
	申請対象建物の敷地	筆数	1	事項番号	1			
		a		関連事項番号	04\$1			
		b		不動産番号	1234567890123			
		c		所在	A市B町1丁目			
		d		地番	123番3			
		e		地目	宅地			
		f		地積	198.34			
		g		原因・日付	123番1から分筆			
	h		登記日付	昭和60年10月3日				
	03	GI	総合報告	申請建物にはM銀行A支店取り扱いの順位1番の抵当権が1件設定されている。				
	申請対象建物	件数	0	事項番号	1			
		a		関連事項番号	01\$1,08\$1,08\$3			
		b		主・附(符号)の別	主			
		c		不動産番号	2234567890123			
d			所在地番	A市B町1丁目123番地1				
e			家屋番号	123番1の2				
f			建物名称					
g			種類	居宅				
h			構造	木造瓦ぶき二階建				
i			床面積	一階 99.17 二階 49.68				
j		原因・日付	昭和51年4月8日新築					
k		登記日付	昭和51年4月11日					
l		敷地権の表示の有無						
04	GI	総合報告	申請人甲野一郎は、要約書により所有者であることを確認					
申請人及び利害関係人	人数	2	事項番号	1	2			
	a		関連事項番号	01\$1,03\$1	03\$			
	b		住所、所在地	A市B町1丁目2番34号	A市C町1丁目1番1号			
	c		氏名、名称	甲野一郎	M銀行A支店			
	d		連絡先電話番号	***-***-***	***-***-***			
	e		権利の種類別	所有権	抵当権			
	f		共有・持分	単有				
	g		登記識別情報の有無	登記済証有				
05	GI	総合報告	取り壊しによる滅失登記					
登記の目的	件数	0	事項番号	1				
	a		関連事項番号	03\$1				
	b		登記の目的	建物滅失登記				

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）	隣接土地及びその所有者 隣接所有者	06	GI	総合報告	取り壊し後の整地作業時に現地境界標移動の可能性あるため隣地を全て調査				
		筆数	4	事項番号	1	2	3	4	
		a		関連事項番号					
		b		不動産番号	1234567890125	2234567890225	3234567890325	4234567890425	
		c		所在	A市B町1丁目	A市B町1丁目	A市B町1丁目	A市B町1丁目	
		d		地番	123番1	123番4	124番1	123番2	
		e		地目	宅地	宅地	宅地	公衆用道路	
		f		地積	181.81	33.05	196.84	12	
		g		原因・日付	123番1,3,4に分筆	123番1から分筆	124番2に分筆	123番1から分筆	
		h		登記日付	昭和60年10月3日	昭和60年10月3日	昭和55年11月2日	昭和48年11月2日	
		人数	4	事項番号	1	2	3	4	
		i		関連事項番号	06\$1	06\$2	06\$3	06\$4	
		j		住所、所在地	A市B町1丁目2番17号	A市B町2丁目7番21号	A市B町2丁目7番21号	A市丸の内1番1号	
		k		氏名、名称	乙山三郎	丙田三郎	丙田三郎	A市	
		l		連絡先電話番号	***-***-***	***-***-***	***-***-***	***-***-***	
		m		共有・持分	単有	単有	単有	単有	
		n		原因・日付	昭和45年1月15日	平成9年1月8日	平成9年1月8日	昭和48年11月9日	
		o		登記日付	昭和45年2月17日	平成9年1月10日	平成9年1月10日	昭和48年11月9日	
		07	GI	総合報告	「同一敷地内の建物」 登記記録では、同一敷地内に類似も含め他の建物は不存在。				

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	登記所 備付資料	08	GI	総合報告	特記事項なし				
		件数	5	事項番号	1	2	3	4	5
		a		関連事項番号	01\$1		03\$1		06\$2,06\$3,06\$4
		b		資料の名称	地積測量図	法14条地図	建物図面	建物図面	地積測量図
		c		備考	昭和60年10月1日作成	昭和45年11月1日作成 乙1	昭和51年4月15日作成	家屋番号123番1の建物	
		09	GI	総合報告	1の地図によって、申請建物の所在及び存在を確認できる。また、2、3の資料はそれぞれ10\$1、2と同一書面。また、申請建物を権利の客体とする抵当権の権利者が当該建物の滅失登記の実行を承諾したことを証する疎明書面が作成されている。				
		件数	4	事項番号	1	2	3	4	
		a		関連事項番号		03\$1	10\$1		
		b		資料名称	住宅地図	滅失証明書	取壊証明書	承諾書	
		c		資料の符号					
		d		資料作成年月日				平成18年4月8日	
		e		資料作成者	ゼンリン			M銀行A支店	
		f		作成者の資格					
		g		資料管理者				M銀行A支店	
		h		複製資料認証者				調査士郎	
		i		認証者の資格				土地家屋調査士	
		j		申請中の原本管理者				調査士郎	
		k		資料の内容				順位1番の抵当権者が家屋番号123番1の2の建物につき、表題部滅失登記の実行を承諾する旨の疎明書面	
		l		資料の活用方法	取壊した建物の場所を確認	取壊の事実確認	取壊の事実確認	利害関係人である抵当権者が、その目的たる建物が滅失している事実の確認をしたこと及び当該抵当権が事実上消滅したことを承認していることを確認	

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	所有に係る資料	10	GI	総合報告	申請中の建物につき、過去に甲野一郎所有を証明する書証がみつからないために申請者及び取壊し業者によってその事実を疎明する書面を作成した。				
		件数	2	事項番号	1	2			
		a		関連事項番号	09\$3	09\$2			
		b		資料名称	取壊証明書	取壊証明書			
		c		資料の符号					
		d		資料作成年月日		平成18年4月8日			
		e		資料作成者	甲野一郎	(株)丙田工務店			
		f		作成者の資格		代表取締役 丙田三男			
		g		資料管理者	甲野一郎	甲野一郎			
		h		複製資料作成者	調査士郎	調査士郎			
		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	調査士郎	調査士郎			
k		資料の内容	甲野一郎の建物123番1の2を平成18年4月1日に取壊した事実の証明	同左					
l		資料の活用方法	取り壊した建物が自己の所有物であることの証明	取り壊した建物が甲野一郎の所有物であることの証明					
II 資料に関する調査又は確認の情報	官公署の許可書等	11	GI	総合報告	建物を取壊した取壊証明者の資格の確認の資料				
		件数	2	事項番号	1	2			
		a		関連事項番号	10\$2	10\$1			
		b		資料名称	資格証明書	印鑑証明書			
		c		資料の符号					
		d		資料作成年月日	平成18年4月7日	平成18年4月7日			
		e		資料作成者	A地方法務局C出張所	A市役所			
		f		作成者の資格					
		g		資料管理者	丙田三男	甲野一郎			
		h		複製資料認証者	調査士郎	調査士郎			
		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	土地家屋調査士	土地家屋調査士			
k		資料の内容	(株)丙田工務店代表取締役丙田三男の代表権の確認	甲野一郎の本人確認の証明書					
l		資料の活用方法	取壊証明書の内容の真正担保	取壊証明書の内容の真正担保					
II 資料に関する調査又は確認の情報	立会人	12	GI	総合報告	敷地売買の専任を受けた(有)丁川土地 代表取締役 丁川三子の紹介により、現地にて甲野一郎と立会い				
		件数	3	事項番号	1	2	3		
		a		関連事項番号	03\$1	09\$2			
		b		住所	A市B町1丁目2番34号	A市C町3丁目4番5号	A市C町4丁目5番6号		
		c		氏名	甲野一郎	丙田三男	丁川三子		
		d		連絡先電話番号	***-***-***	***-***-***	***-***-***		
		e		資格・権限等	申請人	(株)丙田工務店代表取締役	(有)丁川土地代表取締役		
		f		本人確認方法	運転免許証	名刺により確認	面識あり		

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	取壊建物の所在敷地は法務局備え付け地積測量図および地図と一致していることを確認					
		件数	1	事項番号	1					
		a		関連事項番号	01\$1,08\$1,08\$2					
		b		建物の所在する土地・隣接地の別	所在地					
		c		地番	123番3					
		d		有無	有					
		e		形状	東側に市道、北側は元地123番1の土地に接している					
		f		他の法令の制限等						
		g		利用状況	更地					
		h		法定敷地・規約敷地の別						
		i		敷地利用権の種類						
		j		資料との整合性						
		k		調査年月日	平成18年4月8日					
	建物所在位置の調査・特定	14	GI	総合報告	現況は更地であり、同一敷地に類似建物は存在しない					
		件数	1	事項番号	1					
		a		関連事項番号	03\$1,08\$3,08\$4					
		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						
f			敷地内の位置関係							
g			方位の調査							
h			既存図面との関係							
i			原因・日付	平成18年4月1日取壊						
j			位置参照点との関係							
k		二重登記の調査	資料による現地調査及び申請人の証言により二重登記は無いことを確認							
l		調査年月日	平成18年4月8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	25	GI	総合報告	滅失の建物には所在地との共同担保で抵当権が設定されていた。土地については抹消登記が終了し、建物は滅失登記をするため抹消をしていない。				
		件数	1	事項番号	1			
		a		関連事項番号	03\$1			
		b		不動産番号	2234567890123			
		c		主・附(符号)の別				
		d		一棟・専有部分の別				
		e		家屋番号	123番1の2			
		f		建物名称				
		g		滅失の様態	取り壊し			
		h		証明書との整合性	証明書においては、建物の所在は、123番地3地上にあることになっているが、この事情は、kを参照。			
		i		原因・日付	取壊し 平成18年4月1日			
		j		所有権以外の権利	順位1番の 抵当権あり			
		k		所在錯誤の可能性	昭和60年10月3日の分筆登記時の地積測量図により実際の所在敷地は123番地3と確認			
		l		喪行移転の可能性	無(申請人に確認)			
	m		特定登記の有無	無				
	n		調査年月日	平成18年4月8日				
	27	GI	総合報告	「所有権調査」 04に申請人に関する事項を記載				

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

付録 画像情報

画像資料No. 1	
1 情報コード	省略
13g1	
2 作成年月日	
平成18年4月8日	
3 作成者	
調査士太郎	
4 適用	
滅失後の前掲	

画像資料No. 2	
1 情報コード	省略
10k2	
2 作成年月日	
平成18年3月28日	
3 作成者	
丙田三男	
4 適用	
取壊し工事風景	

