

Q&A よくある質問にお答えします！ (3)

土地家屋調査士の業務についてお伝えしていきたいと考えております。
今回は「建物登記」などに関する具体例を取り上げてみました。

Q 土地は更地なのに建物の登記があります。どうすればよいですか？

建物の「滅失登記」をしなければなりません。滅失登記をするには、① 土地家屋調査士への「委任状」 ② 取壊し業者による「取壊し証明書」 ③ 取壊し業者の「印鑑証明書」と連絡先などの書類が必要です。

Q 取壊し業者からの取壊し証明などをもらうのが困難な場合は？

申請人からの「上申書」と申請人の「印鑑証明書」があれば、滅失登記を申請することができます。また、登記名義人が死亡している場合は法定相続人の1人からできます。その場合は「戸籍謄本」と「相続関係説明図」が必要です。

Q 購入した更地に前所有者名義の建物登記が残っている場合は？

土地所有者から「建物滅失の申出」をすると、法務局の登記官が職権で登記簿を閉鎖してくれます。建物の前所有者が行方不明などで協力が得られないときも同様です。

Q 親から譲り受けた建物が実は登記されていなかった場合は？

建物の「表題登記」を行います。ご本人の親（または更に上の世代）が家を建てたものの、長期にわたり未登記であった場合は、確認済証等が紛失していたり、施工業者からの「引渡し証明」などを出してもらうことが困難ですので、それに代わる所有権を証明する書類を法務局に提出します。

例えば、固定資産税台帳登録事項証明書、請負工事契約書と領収書、火災保険加入証書、成人している2名による「第三者証明書」及び「印鑑証明書」などです。相続が発生している場合には「遺産分割協議書等」も必要になってきます。

Q 設計上の床面積と登記簿上の床面積が一致しないのはなぜ？

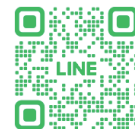
建築基準法と不動産登記法とで、床面積の算出基準が違っているからです。建築確認図面（確認通知書に添付）や建築設計図面などでは床面積に算入されるものの、不動産登記法では算入されないものに、玄関ポーチ、ベランダ、出窓、吹き抜け、屋外階段などがあります。



弊社では「境界確定測量」「分筆登記」を承っております。ぜひお声がけください！

業務内容

(土地に関する業務) 境界確定測量、現況測量、分筆登記、合筆登記、
更生登記、地目変更 etc
(建物に関する業務) 表題登記、滅失登記、表題部変更登記 etc



公式ライン
QRコード



ホームページ
angle195.com



土地家屋調査士

アングル事務所

アングルワン合同会社

〒700-0016 岡山市北区伊島町一丁目8-6 カーサ・サンエスミ101
TEL 086-250-9769 FAX 086-250-9599 メール j-kadono@angle195.com
営業時間：10:00～18:00
土日・祝日もお気軽にお問合せください(080-5617-7237)