

様式第10-1号 建物

| 不動産登記規則第93条ただし書 | | 不動産調査報告書 | | | 普通建物 | | | |
|---|--|-----------------|----------|------------------------|-------------|-----|--|---------|
| 以下のとおり調査をしたので、その結果を報告します。 | | | | | | | | |
| 平成 年 月 日 | | | | 報告書No. _____ | | | | |
| ○○土地家屋調査士会所属 登録No. 00000 | | | | 土地家屋調査士 ○○ ○○ 電子署名又は捺印 | | | | |
| 電話番号 00-0000-0000 | | | | | | | | |
| 01 登記の目的 | | | | | | | | |
| 申請番号 | 事件名 | | | | | | | |
| 1 | <input type="checkbox"/> 表題 <input checked="" type="checkbox"/> 減失 <input type="checkbox"/> 表題部(所在・種類・構造・床面積・附属建物) <input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 合体 <input type="checkbox"/> 建物図面訂正 <input type="checkbox"/> 各階平面図訂正 <input type="checkbox"/> その他() | | | | | | <input type="checkbox"/> 変更 <input type="checkbox"/> 更正 | |
| 2 | <input checked="" type="checkbox"/> 表題 <input type="checkbox"/> 減失 <input type="checkbox"/> 表題部(所在・種類・構造・床面積・附属建物) <input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 合体 <input type="checkbox"/> 建物図面訂正 <input type="checkbox"/> 各階平面図訂正 <input type="checkbox"/> その他() | | | | | | <input type="checkbox"/> 変更 <input type="checkbox"/> 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 | 種類 | 構造 | 床面積 | 第三者の権利の有無 | 敷地の利用制限 |

01章

本章は、登記の申請等に係る登記の目的を記録する。
 全体的なレイアウトは、土地の改定様式と合わせている。
 (土地01章参照)

| 2 | | <input type="checkbox"/> 表題 <input type="checkbox"/> 拡大 <input type="checkbox"/> 表題部(所在)種類・構造・床面積・附属建物 <input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 合体 <input type="checkbox"/> 建物図面訂正 <input type="checkbox"/> 各階平面図訂正 <input type="checkbox"/> その他() | | | | | | <input type="checkbox"/> 変更 <input type="checkbox"/> 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 | 種類 | 構造 | 床面積 m ² | 第三者の権利の有無 | 敷地の利用 権限 | | |
| 1 | A市B町三丁目 1, 2, 3 | 2 | | 住宅 | 木造 亜鉛メッキ 鋼板ぶき | 1階 64.60 2階 17.86 | <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 | 所有権 (単有) | | |

02章

本章は、登記の申請等をするにあたり、調査を行った建物の所在地番、家屋番号、種類、構造、床面積等について記録する。

現行様式においても同様の項目が設けられていたが、調査が必要な項目であって、文書化する必要がないものについては、チェックボックス形式を積極的に採用し、記録の効率化を図ったものである。

建物の種類が事務所や店舗である場合に、調査報告書に事務所名や店舗名を記録すると、建物の特定に資するものと考えられるが、これらの情報は、必要に応じて、08章の「補足・特記事項」欄に記録するものとする。

(土地02章ウ，エ参照)

| | | | | | |
|--------------|--------------------|--|--|-----------|--|
| 03 所有権登記名義人等 | | 申請番号 | | 所有権登記名義人等 | |
| 1 | 住所 (登記記録と異なる場合) | A市B町三丁目2番1号 | | | |
| | 氏名 | 甲野 花子 (相続人代表者) | | | |
| | 本人確認方法 | <input checked="" type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 個人番号カード <input type="checkbox"/> 面識有り <input type="checkbox"/> その他() | | | |
| | 持分 | <input checked="" type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有 (持分) | | | |
| | 連絡先 (電話番号等) | 12-3456-7890 | | | |
| 申請番号 | 所有権登記名義人等 | | | | |

03章

本章は、調査を行った普通建物に関する所有権登記名義人等について記録する。

現行様式においては、建物の様式にも立会人を記録する欄を設けていたが、改定様式では、同欄を設けていない。

建物の表示に関する登記の申請等の場合には、申請意思については、代理権限証明情報が提供されることにより確認することができることから、所有権登記名義人等の立会いを求めてあらためて確認する必要性は、それほど重要とはいえないためである。

(土地03章イ，ウ，エ参照)

| 04 登記原因及びその日付 | | | |
|----------------|----------|---|---------------------------------------|
| 申請番号 | 原因日付 | 原因 | 登記原因及びその日付の具体的判断理由 |
| 1 | 平成〇年〇月〇日 | 取壊し | 工事人の証明書の記載から判断した。 |
| 2 | 平成△年△月△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。 |
| 05 調査資料・証言・事実等 | | | |
| 資料等区分 | 資料等番号 | 資料等名 | |
| | 1 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地登記記録 <input type="checkbox"/> 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿 | |

04章

本章は、登記原因及びその日付並びにそれらを判断した理由について記録する。

現行様式においては、複数の章に登記の原因・日付を記録する欄があり、重複して記録する場合があったが、改定様式では、記録の効率化の観点からこれを改め、本章にのみ記録することとし、かつ、土地の改定様式と同様に、土地家屋調査士として、どのような事実に基づいて、登記原因及びその日付を判断したのかを具体的に記録することができるようにしたものである。

| 05 調査資料・証言・事実等 | | | |
|----------------|-------|--|--|
| 資料等区分 | 資料等番号 | 資料等名 | |
| 登記所資料 | 1 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地登記記録 <input type="checkbox"/> 土地閉鎖登記記録・閉鎖登記簿 | |
| | 2 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物登記記録 <input type="checkbox"/> 建物閉鎖登記記録・閉鎖登記簿 | |
| | 3 | <input checked="" type="checkbox"/> 地図（地籍図） <input type="checkbox"/> 地図に準ずる図面（ ） <input type="checkbox"/> 閉鎖地図及び閉鎖地図に準ずる図面 | |
| | 4 | <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図・土地所在図 <input type="checkbox"/> 建物図面・各階平面図 <input type="checkbox"/> 旧土地台帳 <input type="checkbox"/> 旧土地台帳附属地図（和紙公図） <input type="checkbox"/> その他（ ） <input type="checkbox"/> その他（ ） | |
| 官公署 | 5 | <input checked="" type="checkbox"/> 建築確認済証 <input type="checkbox"/> 建築計画概要書 <input type="checkbox"/> 検査済証 | |
| | 6 | <input checked="" type="checkbox"/> 固定資産課税台帳登録事項証明書 | |

05章

本章は、登記の申請等をするにあたり使用した資料等を記録する。

（土地05章参照）

| 06 資料・証言・事実等の分析 | | | |
|-----------------|-------------------|---------------|--|
| 申請番号 | 資料等番号 | 調査項目 | 調査結果及び報告事項 |
| 1 | 10 | 滅失物件の抵当権者への確認 | 当職は〇〇銀行××支店（12-3455-0123）の担当者〇〇氏に対し、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。 |
| 2 | 5, 6, 7, 8, 9, 11 | 新築建物の所有権確認 | 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。 |
| 1, 2 | 1, 2 | 登記記録等との対査 | 一致 |

06章

ア 本章は、登記の申請等をするにあたり使用した資料等の調査内容及びその結果並びに報告すべき事項について記録する。

土地の改定様式と同様に、書証のみならず、物証及び人証についても記録する。

現行様式においては、資料の名称を記録した上で、当該資料の内容及び活用方法等を記録していたが、どのような調査を行うために資料等を収集し、その結果がどうであったのかというように、土地家屋調査士としての資料等に対する評価を記録することができるようにした。

| 06 資料・証言・事実等の分析 | | | |
|-----------------|-------|---------------|--|
| 申請番号 | 資料等番号 | 調査項目 | 調査結果及び報告事項 |
| 1 | 10 | 滅失物件の抵当権者への確認 | 当職は〇〇銀行××支店（12-3455-0123）の担当者〇〇氏に対し、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。 |

イ 建物の表示に関する登記においては、取り分け、所有権確認が重要である。そのため、改定様式の検討段階においては、所有権確認に関する章を別立てとすることを検討していたが、所有権確認も各種資料等に基づき行うものであり、資料等の分析については、土地、普通建物及び区分建物の様式いずれも本章で行うこととしていたため、別立てとはせずに、所有権確認についても本章において記録する。

そのほか、地図や地積測量図等を用いて行う建物の敷地の区画・形状の確認や建築確認済証の配置図等を用いて行う建物の所在位置の確認についても、本章に記録する。

仮に、実際の建物の敷地の区画・形状等とそれに関する資料等との不一致が認められる場合には、「調査結果及び報告事項」欄にその旨を記録する。

| 07 現地の状況 | | □別紙のとおり | |
|--------------------------------------|--|---------|--|
| 調査項目 | | | |
| 申請番号 | 1.2 | | |
| 申請敷地内の状況 | 調査結果 | 報告事項 | |
| 未登記建物 | <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 | | |
| 既登記建物 | <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 | | |
| 種類・構造・所有者等 | | | |
| 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) | | | |
| 調査項目 | | | |
| 申請番号 | 1 | | |
| 申請建物の状況 | 調査結果 | 報告事項 | |

07章

ア 本章は、建物の敷地内の状況及び建物の状況等、現地の状況について記録する。

現行様式においては、調査項目のみが設けられており、自由に記録する形式だったが、改定様式では、チェックボックス形式で対応することができる項目はチェックボックスを設けるなどして、記録の効率化を図るとともに、各項目ごとに記録する事項を明らかにしたものである。

| 07 現地の状況 | | □別紙のとおり | |
|----------|------|---------|--|
| 調査項目 | | | |
| 申請番号 | 1.2 | | |
| 申請敷地内の状況 | 調査結果 | 報告事項 | |

イ 改定様式においては、土地家屋調査士及び登記官双方の調査の手順に沿うように調査項目を配置した。

例えば、新築した建物を確認する場合には、建物が建っている敷地を特定したことを前提として、まずは、当該建物自体を特定する必要がある。これについては、「申請敷地内の状況」欄の各項目により調査を行う。次に、外気分断性、定着性及び用途性等を確認し、建物として登記することができるか確認を行う必要がある。

これについては、「申請建物の状況（概要）」欄の各項目により調査を行う。

最後に、建物の種類、構造及び床面積等を確認する必要がある。

これについては、「申請建物の状況（詳細）」欄の各項目により調査を行う。

| | | | |
|--------------------------------------|--|---------|--|
| 07 現地の状況 | | □別紙のとおり | |
| 調査項目 | | | |
| 申請番号 | 1.2 | | |
| 申請敷地内の状況 | 調査結果 | 報告事項 | |
| 未登記建物 | <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 | | |
| 既登記建物 | <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 | | |
| 種類・構造・所有者等 | | | |
| 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) | | | |
| 調査項目 | | | |
| 申請番号 | 1 | | |
| 滅失建物の特定 | 調査結果 | 報告事項 | |

ウ 「全景写真」欄には、建物の全景写真を添付し、その他の写真欄には、例えば、屋根の種類を確認することができるような画像や出窓、ロフト等床面積の算入の可否が問題となる部分に関する画像等を添付する。

土地の改定様式と同様に、画像情報が充実していると、登記官の書面審査において申請する建物の状況をイメージしやすくなり、実地調査の際も当該建物を特定しやすくなるので、画像情報は可能な限り多く添付されることが望ましい。

| | |
|----------------|--|
| 08 補足・特記事項 | |
| | |
| 09 調査図（現地案内図等） | |
| □別紙のとおり | |

08章

本章は、登記の申請等に関する補足事項及び特記事項について記録する。

（土地10章参照）

09章

本章は、調査図（現地案内図等）を添付する。

（土地12章参照）