

<建物表示の登記>

前提

- 1) 建築現場の用途地域→都市計画区域外
 - 建築確認申請は不要（よって、確認済証はありません）
 - 工事完了時の届けも不要（よって、検査済証もありません）
- 2) 土地および建物の名義→共有名義（父と子）
- 3) 申請は本人（父）が行う

事前準備

- 1) 「工事届」のコピー
 - 建築着工時に所轄の役所に提出した「工事届」のコピーを建築請負業者から入手。
- 2) 転出・転入届
 - 登記の前に済ませました（事後の場合は書類が増えます）。
- 3) 「印鑑登録証」「住民票の写し」の取得
 - 転入届けの際に手続きをしました。
- 4) 「工事完了引渡証明書」※の取得
 - 書類は施主が作成し、建築請負業者に署名していただく
 - ※または、「工事請負契約書」と「領収書」でもOK。
- 5) 「電気工事完了引渡証明書」※の取得
 - 書類は施主が作成し、工事請負業者に署名していただく
 - ※または、「水道工事完了引渡証明書」でもOK。

登記の時期

- 1) 諸事情により、完成引渡の前に申請
 - 「表示の登記」は通常は建物完成後1ヶ月以内に申請することになっていますが、電気工事または水道工事が完了していれば完成前でも申請が可能です。
 - その際の注意は次の通り。
 - ・建物の完成日の日付は登記申請書の提出日付よりも前の日付であること。
 - ・工事完了引渡証明書、電気工事完了引渡証明書の証明日付はこの建物完成の日付と同じにする。

一般的な注意点

- 建物を新築したときは1ヶ月以内に「建物表示の登記」の申請をしなければなりません。
- 「建物表示の登記」をしていなければ「権利に関する登記」はできません。
- 「建物表示の登記」と「権利に関する登記」を同時に申請することはできません。
- 登記に使用する用紙（厚手の上質紙）は事務文具店にあります。

実践者からのアドバイス

- ◎『自分で登記』についての情報を出来るだけ集めます（ネットは身近で手頃な情報源です）。
- ◎自分のケースに当てはめて仮の申請書を作成します（疑問点はここで整理しておきます）。
- ◎それを持って所轄の法務局の相談コーナーに行きます。
 - ・係の人がチェックされ、懇切丁寧に教えてくれます。
 - ・疑問点はこの席でとことん明確にしましょう。
- ☆ここでの精度が本番の登記の成否を左右します！！

■必要な書類

※申請人が個人の場合

No.	書類名	そろえる書類	枚数	備考
1	登記申請書 (申請書副本)	登記申請書 (申請書副本)	原本1 コピー2	・原本は厚手の上質紙（A4サイズ） ・原本とそのコピーを用意する
2	建物図面 各階平面図	「建物図面・各階平面図」	原図1 コピー2	・厚手の上質紙（B4サイズ）に建物図面と各階平面図を記載する ・原図とそのコピーを用意する
3	所有権証明書	①工事届の写し ②上申書 ②工事完了引渡書 ③電気工事完了引渡書 ④印鑑証明書	原本1 原本1 原本1 原本1● 原本1	・建築請負業者からコピーをいただく ・「上申書」は「工事届」の建築主が共有者連名でなかったために必要。「上申書」の添付書類として各共有者の「印鑑登録証」を添付。 ・建築請負業者の署名入り(※1) ・工事請負業者の署名入り(※1) ・各共有者の「印鑑登録証」（上記②「上申書」に添付したものと共用）
4	住所証明書	住民票の写し	原本1●	・各共有者の住民票の写し(※2)
5	受領印影届	受領印影届	1△	・法務局にある用紙を使用 ・受領の際に持参する印鑑の印影を

<お断り>

☆本記述は筆者のケースでの記録です。
(2008年2月)
☆ケースにより手続きの異なる部分がありますので参考にされる方は所轄の登記所でご確認ください。

			押したもの
6	案内図	建築現場の案内図	1 △ ・後日、登記官が現場確認をするための案内図
7	根拠図面	建築概要・配置・仕上表 建築平面図	1 △ ・「建物図面・各階平面図」を作成した根拠となる図面の提示が必要で、建築請負業者からいただいた図面を使用

※1書類は施主自身で作成し、請負業者に署名（住所、氏名、押印）してもらいます。

日付は申請書の新築日付と同じにします。

※2事前に転出・転入届を済ませておき新築の住所地で発行されたものを用意すると書類が少なくて済みます。

※●印の書類は原本還付が可能です。

方法は、コピーをとりページの最後に「原本と相違ありません」と書いて記名、押印して添付します。

※印鑑証明書と住民票の写しは3ヶ月以内のものでなければなりません。

※△印の書類は手続き及び運用を円滑に進めるための参考用の資料と考えてよろしいかと思います。

■申請書の記入のしかた

登記所使用欄

登 記 申 請 書

① 登記の目的 建物表題

② 添付書類 申請書の写し
建物図面
各階平面図
所有権証明書(原本還付請求)
住所証明書(原本還付請求)

③ 平成20年2月12日 申請 墨田区地方務局 墨田区支局 ④

申請人 墨田区長谷田709番地6
持分2分の1 長谷川一樹

⑤ 伊那市長谷溝口709番地6
持分2分の1 長谷川一樹

⑥ 連絡先の電話番号 03-4540-4388

不動産番号				
所 在	⑦ 墨田区長谷溝口709番地6			
建 物の 表 示	家屋番号	⑧		
	主たる建物 又は附属建物	⑨	⑩	⑪
	① 種類	② 構造	③ 床面積 ㎡	⑫ 登記原因及び その日付
	居 宅	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	1階 75.77 2階 43.88	平成20年2月8日 新築

① 登記の目的は「建物表題」と記入する。

② 添付書類

・申請書の写し←「この申請書」と「建物図面・各階平面図」のコピーのこと

・建物図面) B4サイズ1枚にまとめた図面

・所有権証明書←ア)「工事届」の写し+「上申書」+「印鑑証明書(各共有者)」

イ)「工事完了引渡証明書」

ウ)「電気工事完了引渡証明書」

・住所証明書←「住民票の写し(各共有者)」

③ 登記所に申請する日付を記入する。

④ 申請する登記所名を記入する。

⑤ 申請人の住民票の住所・氏名を記入し、押印する。

共有名義の場合は各々の住民票の住所・持ち分・氏名を記入し押印する。

⑥ 連絡先の電話番号を記入する(共有の場合はどちらか1名でよい)。

⑦ 建物の所在地を地番まで記入する。住所表示と地番は違う(ことがある)ので注意が必要。

- ⑧ 家屋番号は登記所でつけるので記入不要。
- ⑨ 主たる建物は「主」附属建物は「附1」の区別をし附属建物が2棟以上あるときは順次番号をふる。また、この符号は建物の図面と各階平面図の符号と同じにする。
(主たる建物のみ場合は記入を省略してもよい)
- ⑩ 種類、構造の記載内容は事前に建築請負業者などに確認しておく。
- ⑪ 建物が2階以上のときは、各階ごとの床面積を記入する。
- ⑫ 「建物の完成日」とその下に「新築」と記入する。

■建物図面と各階平面図の作成方法

- 縮図は定規をあてて正確に作成する。
 - ① 筆墨は墨、カーボン紙、黒インクで0.2mm以下の細線で記入する。
 - ② 建物図面と各階平面図は原則として1枚の用紙に記入する。右半分は建物図面とし、左半分は各階平面図とする。
 - ③ 建物図面の縮尺は原則500分の1で、敷地の地番、隣接地の地番、方位、敷地の境界、道路からの距離を記入する。
附属建物が有る場合は、その別、附属建物の符号を記入する。
 - ④ 各階平面図の縮尺は原則として250分の1で、各階の平面の形状を図示し建物の周囲の長さを記入する。2階には1階の外周を点線で記入する。
間取りは必要ない。1階と2階が同形の場合は2階の記載は不要。
 - 床面積とその求積方法
 - ・ 壁、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積によって㎡を単位として求積方法を記載し、その合計値の小数点以下第3桁以降を切り捨てて床面積とする。
 - ・ 2階がある場合、別々に求積する。延べ床面積は不要。
 - ・ 附属建物がある場合は、その別、附属建物の符号を記入し区別する。
 - 図面の作成者の住民票の住所、氏名、作成日を記入し押印する。
 - 申請人の氏名を記入し押印する（共有名義の場合は連名となる）。
- ※家屋番号は登記所で付すものなので記載は不要（分かっていれば記載してもよい）。

■提出の仕方

- 下記のグループごとに分けて右とじにして、クリップでとじる。

(A) 登記所へ提出用のグループ。必ず番号順に綴ること。

- ① 登記申請書
- ② 工事届の写し
- ③ 上申書
- ④ 印鑑登録証（各共有名義者分）
- ⑤ 工事完了引渡証明書
- ⑥ 電気工事完了引渡証明書
- ⑦ 申請人の住民票の写（各共有名義者分）
- ⑧ 建物図面・各階平面図の写し

※原図も（A）グループの後ろにクリップで留めておく。

※原本還付を請求するには、原本と同一内容の書面（コピー）を作成して、これの末尾の空白の部分に「この〇〇は原本と相違ありません」と記入して申請人が署名押印して申請書に添付します。

(B) 登記が済んだ後、還付してもらうグループ。

- ① 登記申請書の副本（コピー）

(C) 登記所から市町村役場に、登記が済んだ後通知用に使用するグループ。

必ず番号順に綴ること。

- ① 登記申請書のコピー
- ② 建物図面・各階平面図のコピー

※以上のようにして作成されたグループをA、B、Cの順に重ねて大型のクリップでとめて提出します。

※登記所で追加コピーを頼まれることがあります。

「あそこのコピー機でこれとこれをコピーしてください」などと。

<図面作図要領>

※図形は0.2mm以下の細線により、鮮明に表示すること

記号	項目	説明
A	各階平面図	<ul style="list-style-type: none"> ・1/250で作成する ・求積ができるように各辺の長さ（柱の芯-芯）を記入する ・各階が同型でない場合には各階毎の平面図を記入する ・上記の場合、各階の平面図には点線で1階の形状を描く ※デッキ・バルコニーなどは描く必要はない
B	求積	<ul style="list-style-type: none"> ・単位は平方メートル（m²） ・各階ごとに求積式を記入し、合計をだす ※各階同形の場合は1階部分の求積式のみでよい
C	床面積	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積は各階ごとに記入する ・各階ごとの合計面積の小数点以下第3桁以降を切り捨てた値を床面積とする ※延べ床面積（各階の面積を足したもの）は不要
D	建物図面	<ul style="list-style-type: none"> ・1/500で作成する（公図が同じ縮尺なので取り寄せておくと便利） ・建物の形状は真上から光を投射してできた影を描くと思っておけばよい ・建物の位置を特定できるように敷地境界からの距離（小数点以下2桁まで）を記入する（この距離は外壁の表面までの距離となるので実測しておく） ・敷地の地番、隣接地の地番を記入する ・方位を記入する
E	建物の所在	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の住所を記入する （登記申請書の所在の項の記載内容と同じであること）
F	家屋番号	<ul style="list-style-type: none"> ・分かっているならば記入する （家屋番号は登記所で付すものなので、確認してみる）
G	作成者	<ul style="list-style-type: none"> ・実際に作成した人の住所・氏名を記入し押印する ・作成日は実際に作成した日付を記入すればよい
H	申請人	<ul style="list-style-type: none"> ・申請人の氏名を記入し押印する ・共有名義で登記する場合には連名になる

<用紙>

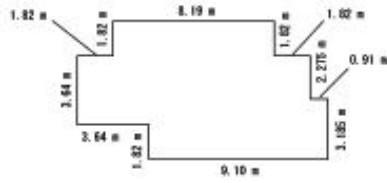
- 用紙の大きさはB4サイズ（日本工業規格B列4番）とする
- 紙質は厚手の上質紙等（長期間保存できる丈夫な用紙）とする

各階平面図

家屋番号 709番6 F 建物図面

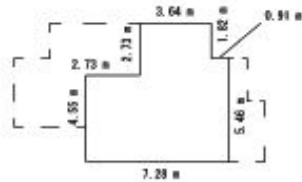
建物の所在 〓市〓 709番地6 E

1階



A

2階



求積

1階 1.82m × 3.64m = 6.6248㎡
 (3.64m - 1.82m) × (3.64m + 1.82m) = 9.9372㎡
 (9.10m - 1.82m - 0.91m) × (1.82m + 3.64m + 1.82m) = 46.3736㎡
 1.82m × (3.185m + 2.275m) = 9.9372㎡
 0.91m × 3.185m = 2.89835㎡
 計 75.7715㎡

B

1階床面積 75.77㎡

2階 2.73m × 4.55m = 12.4215㎡
 3.64m × (4.55m + 2.73m) = 26.4992㎡
 0.91m × 5.46m = 4.9686㎡
 計 43.8893㎡

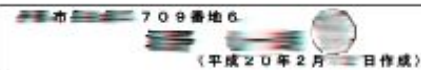
C

2階床面積 43.88㎡



D

作成者



G

縮尺 1/250

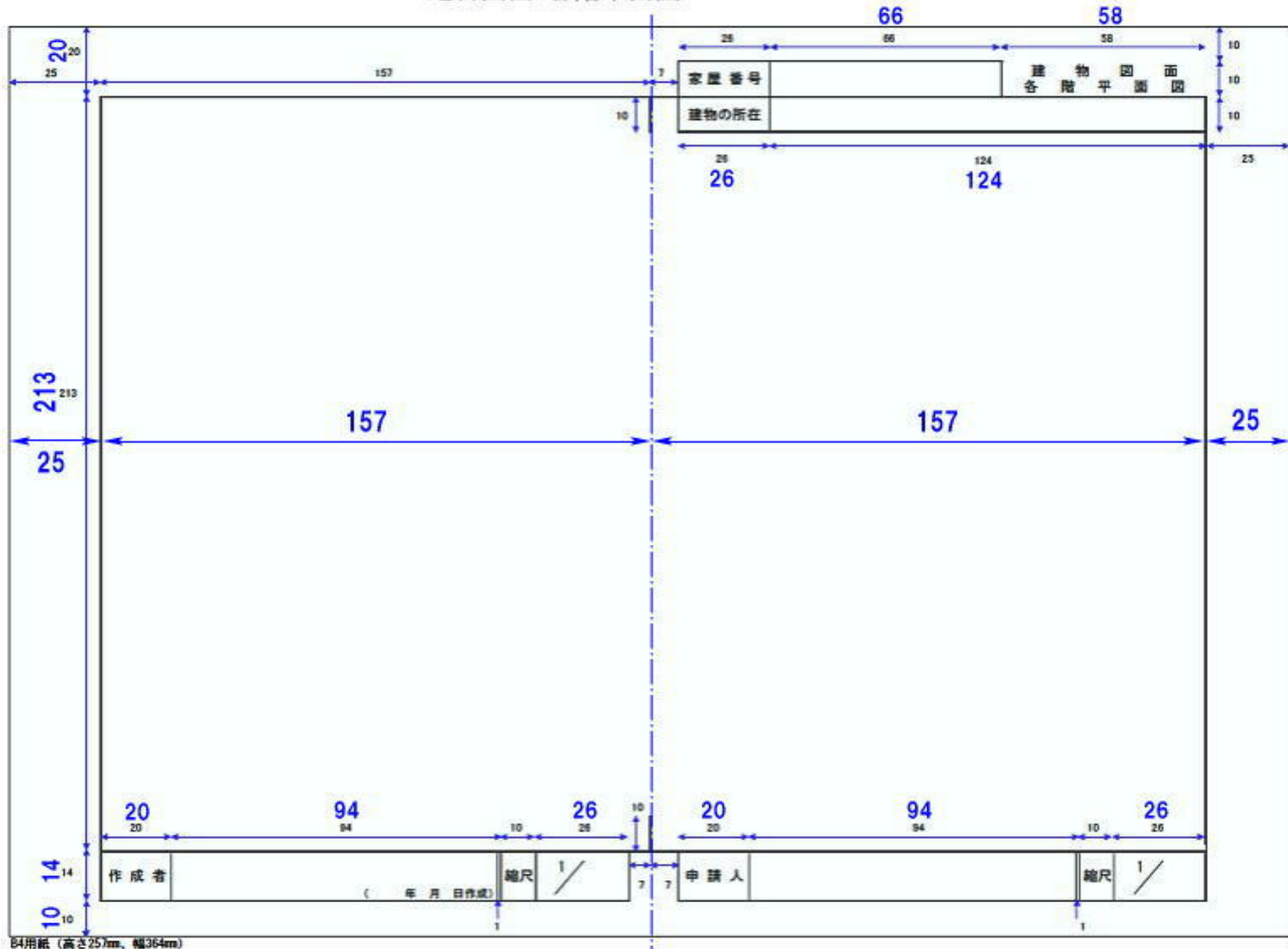
申請人



H

縮尺 1/500

■ 建物図面-各階平面図



<上申書作成要領>

建築確認申請が単独名義で行われており、確認済証に共有者の氏名が記載されていない場合に必要です。
または工事届が単独名義で行われており、共有名義で申請する場合に必要です。

特に決まった書式はありませんので、法務局にあるサンプルを元にして作り直せばいいでしょう。
※添付書類として「印鑑証明書」を用意します（各共有者）。

記号	項目	説明
A	建物の表示	・登記申請書と同じ内容
B	持分	・資金の出資比率や返済比率を元にした、しっかりした根拠を持っておきましょう ※贈与税は後に、この記述内容をもとに課税されます
C	署名・押印	・住民票記載の住所、氏名を省略せずに記入する（各共有者） ・実印を押印する（各共有者）

(印鑑証明書添付)

上 申 書

下記建物の新築資金は 後記共有者が各層書きのと通りの負担をしたものであります。 この負担した持分割合により下記建物の表示登記を申請いたしたくお願い申し上げます。

建物の表示	A	所在	〇〇市〇〇〇〇709番地6		
		家屋番号	709番6		
		種類	居宅		
		構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建		
		床面積	1階 75.77平方メートル 2階 43.88平方メートル		
		新築年月日	平成20年2月〇〇日		
平成20年2月〇〇日					
共有者の表示	B	持分 $\frac{1}{2}$ の	住所 〇〇市〇〇〇〇709番地6	実印	(実印)
		所有権	氏名 〇〇〇〇〇〇		
	C	持分 $\frac{1}{2}$ の	住所 〇〇市〇〇〇〇709番地6	実印	(実印)
		所有権	氏名 ◇◇◇◇◇◇		
	B	持分 — の	住所	実印	(実印)
		所有権	氏名		
	C	持分 — の	住所	実印	(実印)
		所有権	氏名		

<工事完了引渡書作成要領>

○施主が作成し、請負業者に署名していただく（住所、氏名、会社印）

登記所使用欄

工事完了引渡証明書

〇〇地方法務局 〇〇支局 御中

建物の表示

所在	〇〇市〇〇〇〇709番地6				
家屋番号	709番6				
主たる建物 又は附属建物	①種類	②構造	③床面積 ㎡		登記原因及び その日付
主	居宅	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	1階 75 77 2階 43 88		平成20年2月〇〇日 新築

建築主の住所、氏名

〇〇市〇〇〇〇709番地6

持分2分の1 ○○○○○○

〇〇市〇〇〇〇709番地6

持分2分の1 ◇◇◇◇◇◇

上記のとおり工事を完了して引き渡したものであることを証明いたします。

平成20年2月〇〇日

建築請負人 住所

〇〇市〇〇〇〇9999番地6

〇〇会社 〇〇工務店

氏名

○○○○○○○



請負業者署名欄