

こんなとき、どうする？

不動産の表示に関する登記の
専門国家資格者、
土地家屋調査士が
お手伝いをいたします。



土地家屋調査士会

会 名	電話番号
札幌土地家屋調査士会	011-271-4593
函館土地家屋調査士会	0138-23-7026
旭川土地家屋調査士会	0166-22-5530
釧路土地家屋調査士会	0154-41-3463
青森県土地家屋調査士会	017-722-3178
岩手県土地家屋調査士会	019-622-1276
宮城県土地家屋調査士会	022-225-3961
秋田県土地家屋調査士会	018-824-0324
山形県土地家屋調査士会	023-632-0842
福島県土地家屋調査士会	024-534-7829
茨城県土地家屋調査士会	029-259-7400
栃木県土地家屋調査士会	028-621-4734
群馬県土地家屋調査士会	027-253-2880
埼玉県土地家屋調査士会	048-862-3173
千葉県土地家屋調査士会	043-204-2312
東京都土地家屋調査士会	03-3295-0587
神奈川県土地家屋調査士会	045-312-1177
新潟県土地家屋調査士会	025-378-5005
富山県土地家屋調査士会	076-432-2516
石川県土地家屋調査士会	076-291-1020
福井県土地家屋調査士会	0776-33-2770
山梨県土地家屋調査士会	055-228-1311
長野県土地家屋調査士会	026-232-4566
岐阜県土地家屋調査士会	058-245-0033
静岡県土地家屋調査士会	054-282-0600
愛知県土地家屋調査士会	052-586-1200
三重県土地家屋調査士会	059-227-3616
滋賀県土地家屋調査士会	077-525-0881
京都府土地家屋調査士会	075-221-5520
大阪府土地家屋調査士会	06-6942-3330
兵庫県土地家屋調査士会	078-341-8180
奈良県土地家屋調査士会	0742-22-5619
和歌山県土地家屋調査士会	073-421-1311
鳥取県土地家屋調査士会	0857-22-7038
島根県土地家屋調査士会	0852-23-3520
岡山県土地家屋調査士会	086-222-4606
広島県土地家屋調査士会	082-567-8118
山口県土地家屋調査士会	083-922-5975
徳島県土地家屋調査士会	088-626-3585
香川県土地家屋調査士会	087-821-1836
愛媛県土地家屋調査士会	089-943-6769
高知県土地家屋調査士会	088-825-3132
福岡県土地家屋調査士会	092-741-5780
佐賀県土地家屋調査士会	0952-24-6356
長崎県土地家屋調査士会	095-828-0009
熊本県土地家屋調査士会	096-372-5031
大分県土地家屋調査士会	097-532-7709
宮崎県土地家屋調査士会	0985-27-4849
鹿児島県土地家屋調査士会	099-257-2833
沖縄県土地家屋調査士会	098-834-7599



日本土地家屋調査士会連合会

www.chosashi.or.jp

土地建物を
売買
するとき

建物を
増築
したとき

建物の
建て替えを
したとき



境界
紛争
亡
口
言

土地家屋調査士

土地や建物を売買するとき

土地や建物を売買するとき、境界や面積が明確でないと大切な取り引きの大きな障害となることがあります。

登記を確認して、必要な手続きをすることが肝要です。
土地の一部を売るためなど、一筆の土地を複数に分けるときは分筆登記を申請します。また、実際の土地の面積と登記簿の面積が異なる場合には、地積更正登記を申請して、登記の面積を正しいものに直します。(これは分筆登記に伴って行われることもあります)
一筆丸ごと売買するにしても、土地の区画が明瞭でないと、後日のトラブルの元になります。
登記所の図面などをもとに調査・測量し、隣接地所有者の立会・確認を受けて、境界標を設置し、境界確認書(筆界確認書)と筆界確認情報を示す図面を作成しておきましょう。
建物はそもそも登記されていないこともあります。そのときは建物表題登記を申請します。登記されていても増改築したり、離れや物置を造ったりして、現在の状況と登記の内容が違っていることもあります。そういうときは建物表示変更(更正)登記を申請します。

登記を確認して、必要な手続きをすることによって、

(1) 境界トラブルの防止になります。

登記がきちんとできていて地積測量図、筆界確認情報を示す図面があれば、境界が明確になり、売買後のトラブルの予防になります。

(2) 財産の侵害防止になります。

地積測量図、筆界確認情報を示す図面に示された境界標によって、土地の範囲が第三者からもわかるようになっていれば、侵害の予防になります。

(3) 売買などの不動産取引がすばやく行えます。

土地や建物の登記がきちんとできていて、明確な図面があれば、売買を迅速に行うことができます。

(4) 境界標がなくなったときにも安心です。

地積測量図、筆界確認情報を示す図面があれば、万一境界標がなくなっても、図面に基いて素早く正確に復元することができます。

(5) 安心、安全な不動産取引につながります。

地積測量図、建物図面・各階平面図、筆界確認情報を示す図面は、正しい登記、正しい地図の基礎となり、不動産登記制度を充実させ安全な不動産取引につながります。

建物を増築したとき

増改築で家の構造や床面積が変わったり、車庫を建てた場合、変更があったときから1ヶ月以内に申請する義務があります。

家の増改築で床面積が変わった場合や、離れや車庫を新築したり、自宅の一部を店舗などにした場合、屋根の葺き替えや木造に鉄骨で補強する改築をした場合、また附属の建物を取り壊した場合などは、建物表示変更登記をします。
この登記には申請義務があり、変更があったときから1ヶ月以内と定められています。



増改築にあたって必要な手続きをすることによって、

(1) 銀行などの融資を受けられます。

銀行などの融資を受けるときには、増改築の登記がきちんとできていて、建物図面・各階平面図が登記所に備え付けられている必要があります。

(2) 相続や売買なども迅速に行えます。

建物の登記がきちんとできていれば、相続の遺産分割協議や、売買などの取引もスムーズです。

(3) 安心な暮らしにつながります。

建物の状況と登記が一致していることは、財産の保全となり、安心して住むことができます。

(4) 不動産登記制度の充実になります。

登記所には鋭意整備を進めている建物所在図という備付図面があります。建物の変更を登記することは、この図面の整備と正しい登記の基礎となり、不動産登記制度の充実につながります。

建物を建て替えたとき

家の建て替えをしたときは、新しい建物の登記と、前の建物がなくなった登記を申請します。新しい建物の登記は新築の日から、建物がなくなった登記はなくなった日から1ヶ月以内に申請する義務があります。

家の建て替えをしたときは、新しい建物の登記=建物表題登記と、前の建物がなくなった登記=建物滅失登記を申請します。
建物表題登記には実地に建物を計測して作成した「建物図面・各階平面図」、所有権を証明する書面として「建築確認済証」と施工業者の「工事完了引渡証明書」、所有者の「住民票抄本」などの書類が必要です。
建物滅失登記には、建物がなくなった原因を証明する書面として、取壊しなら取壊し業者の「家屋滅失証明書」、火災や災害が原因の場合は「罹災証明書」などの書面を申請時に添付します。
どちらの登記も1ヶ月以内に申請する義務が課されています。

新しい建物を登記することによって、

(1) 融資や売買などの取引をスムーズにし、登記識別情報(権利書)を得ることで安心して暮らすことができます。

以前の建物の登記をそのままにしておくと、

(2) 存在しない建物に固定資産税が課せられるようなことも起きかねません。こうしたトラブルを未然に防ぐことができます。



どの場合も、その内容により必要な書類や手続きが異なります。まずは専門家の土地家屋調査士にご相談ください。