登記の流れ案内 ／ 建物滅失登記

建物を壊したあとの登記、自分で申請する流れ

建物滅失登記を5ステップで図解

解体した・焼けた建物の登記は、そのままでは登記簿に残り続けます。土地を売る・建て替えるときに困らないよう、建物の登記を閉じるのが建物滅失登記です。書類が比較的少なく、ご自分で申請しやすい登記です。

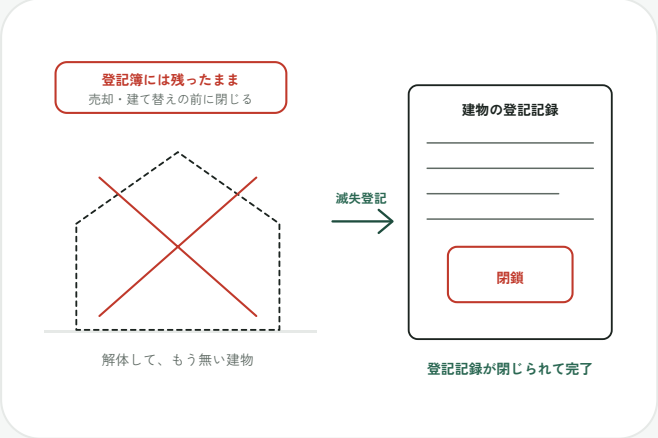
1か月以内
滅失した日から
不動産登記法57条

10万円以下
怠ったときの過料
同法164条

税 0円
登録免許税は
かかりません

法務局で確認してください

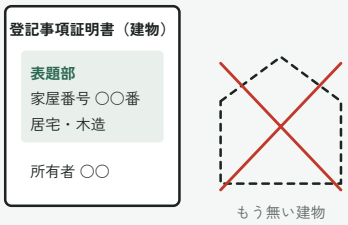
この手順書は一般的な流れです。必要な書類・書き方・添付の省略などは、事情や管轄の法務局によって変わります。申請の前に、必ず管轄の法務局（手続案内は予約制）でご確認ください。



STEP BY STEP

5ステップを図で見る

登記されている建物を取り壊した場合の流れです。建物の一部だけ（附属建物だけ）を壊したときは、滅失ではなく変更の登記になることがあります。

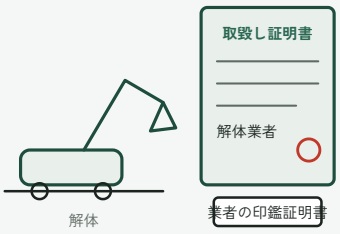


STEP 1 ご自分で

登記簿で、壊した建物の登記を確かめる

建物の登記事項証明書を取り、**家屋番号**・所在・所有者を確かめます。母屋のほかに物置や車庫が「附属建物」として一緒に登記されていることもあるので、全部を見ます。

登記が無かった　壊した建物がもともと未登記なら、滅失登記はできません（要りません）。市町村の固定資産税の窓口へ、家屋が無くなったことを届け出ます（名前と様式は市町村ごと）



STEP 2 ご自分で

解体業者から、取り壊しの証明書をもらう

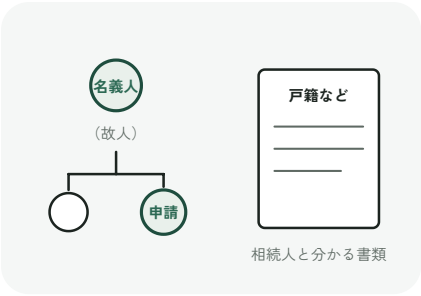
取り壊した業者に、建物を取り壊したことの証明書（「取毀し証明書」「建物滅失証明書」など）を作ってもらい、業者の印鑑証明書を添えます。

業者が会社のとき　会社の代表者の資格を示す書類が要りますが、申請書に会社法人等番号を書けば省ける扱いを案内している法務局があります。管轄の法務局で確かめます

焼けたとき　消防署のり災証明書などを使います

証明書が取れない　業者が廃業しているなどのときは、事情を書いた上申書で代える扱いがあります。法務局に相談します

詳細は法務局・土地家屋調査士にお問い合わせ下さい

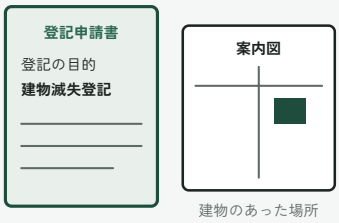


STEP 3 ご自分で

名義人が亡くなっていたら、相続人から申請する

登記簿の所有者が亡くなっているときは、相続人が申請できます（不動産登記法30条）。相続人のうち一人からの申請でもよく、亡くなったこととご自分が相続人であることが分かる戸籍などを添えます。

住所・氏名が違う　登記簿の住所・氏名が今と違うときは、つながりが分かる住民票や戸籍の附票などを添えます



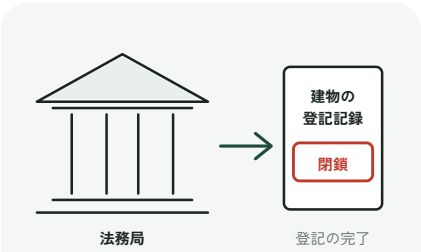
STEP 4 ご自分で

申請書と案内図を作る

法務局の「建物滅失登記申請書」の様式・記載例を見ながら、登記の目的・滅失の原因と日付・建物の表示（所在・家屋番号・種類・構造・床面積）を書きます。建物のあった場所が分かる案内図（地図）も添えるよう求められることが多いです。

登録免許税　かかりません

詳細は法務局・土地家屋調査士にお問い合わせ下さい



STEP 5 ご自分で

法務局へ申請し、登記簿が閉じられる

窓口・郵送・オンラインで申請します。法務局の登記官が、必要に応じて現地を確かめることがあります（不動産登記法29条）。完了すると、その建物の登記記録は閉じられます。

完了後　固定資産税は、市町村が現地の状況をもとに扱います。解体した年の取扱いなどは市町村の窓口で確かめます

申請の前に、法務局で確認

ここまでの流れで分からない所や、ご自分の事情に当てはまるか迷う所は、管轄の法務局の手続案内（予約制）で確かめてから申請してください。様式・記載例は、申請する日に合った版を使います。

CHECK

よくあるつまずき

1 **土地の上に、知らない古い建物の登記が残っている**

何十年も前に壊した建物の登記が、土地の登記簿の「地上の建物」として残っていることがあります。所有者がすでに亡くなっていれば、相続人の一人からでも申請できます。事情で申請できないときは、法務局に相談します。

2 **解体業者の証明書を、もらい忘れた**

解体工事の契約のときに、滅失登記用の証明書と印鑑証明書を出してもらうよう頼んでおくと安心です。

3 **建て替えの新しい建物の登記と、順番が前後する**

同じ土地に建て替えるときは、古い建物の滅失登記を先に済ませておくと、新しい建物の表題登記がスムーズです。

> ⓘ **詳細は法務局・土地家屋調査士にお問い合わせ下さい**

FAQ

よくある質問

滅失登記をしないと、どうなりますか？

1か月以内の申請が求められ、正当な理由なく怠ると10万円以下の過料の対象になります（不動産登記法57条・164条）。また、登記簿に建物が残っていると、土地の売却や新しい建物の登記のときに手続きが止まることがあります。

自分で申請できますか？

書類が比較的少ない登記なので、ご自分で申請する方もいます。法務局の様式・記載例を使い、分からない所は手続案内（予約制）で確かめてください。附属建物があるなど登記の内容が複雑なときは、土地家屋調査士に頼むと確実です。

未登記の建物を壊しました。何か手続きは要りますか？

登記が無いので滅失登記はできません。市町村の固定資産税の窓口へ、家屋が無くなったことを届け出ます。届出の名前や様式は市町村ごとに違います。

費用はかかりますか？

登録免許税はかかりません。登記事項証明書や、名義人が亡くなっているときの戸籍などの取得費用がかかります。

> ⓘ **詳細は法務局・土地家屋調査士にお問い合わせ下さい**

SOURCES

出典（法令・公的資料）

- 不動産登記法 29条（登記官による調査）・30条（一般承継人による申請）・57条（建物の滅失の登記の申請）・164条（過料）— e-Gov法令検索
- 登録免許税法 別表第一（表示に関する登記は課税の対象に含まれていません）— e-Gov法令検索
- 法務局「不動産登記の申請書様式について」（4 建物滅失登記申請書 の様式・記載例）— 法務局

確認日 2026年10月27日。法令や様式は改められることがあります。申請の前に、管轄の法務局の最新の案内をご確認ください。

詳細は法務局・土地家屋調査士にお問い合わせ下さい

この手順書は、一般的な情報をまとめたものです。必要な書類や進め方は、建物・土地の事情や管轄の法務局によって変わります。法令や様式は改められることがあるため、申請の前に、必ず管轄の法務局の最新の案内をご確認ください。