



VOICE



machi no senmonka group quarterly journal / 第3号

【編集・発行】

株式会社
ラックコンサルタント

川崎市 中原区 新丸子町 915-20
三井生命武蔵小杉ビル6F
TEL : 044-711-6551
FAX : 044-711-3133
mail : soudan@machi-gr.com
【発行日】平成 28 年 12 月 1 日

不動産取引を円滑にする測量とは？

回答：木村勇仁事務所
土地家屋調査士
木村勇仁



土地であれば境界の位置を確認して面積などを測量したり、境界が定まっていない場合には隣接する土地の所有者や管理者と協議して、境界標を設置するための測量を行います。最近では境界立会いに伴って、私道などの地権者から通行・掘削に関する承諾や越境物覚書も含めて依頼されることもあります。

●業務の中での苦労や、やりがいは？

神経を使い、苦労する部分はやはり関係地権者との境界確認作業になります。この仕事は非常にシビアな側面があって、プロセスを一步間違えればトラブルを大きくしかねないのですが、その分、うまくいった時は“お客様の財産を守って経済取引に貢献できた”と実感し、やりがいも感じます。

普段はユーモアたっぷりで、常に周囲を和ませている木村先生。いざ仕事に入ると、臨機応変かつスピーディーな対応で信頼が寄せられています。
平成 5 年 土地家屋調査士登録



主にどのような案件を担当していますか？

回答：白石事務所
土地家屋調査士
白石雅晴



土地家屋調査士は業務分担が難しく、現場調査をした者でないとその後の図面作成や登記書類の作成が難しいこともあり、私が担当する案件は基本的に一から十までを担当することになります。土地や建物の案件はバランスよくあり、お客様も個人から法人、地元密着の不動産屋さんから上場企業、外資系企業まで幅広く取引させていただいています。

●お客様への対応で心掛けていることは？

一番大事にしていることはスピードです。不動産を売却する場合、お客様には色々な事情があり、売却が終わるまでは不安とストレスを感じると思います。そのため、一日でも早く不安を解消し、晴れやかに次の進路へと移行してもらえるように心掛けています。また、境界線の確定は隣接地権者との折衝能力も試される業務になるため、慎重にかつ辛抱強く対応することも心掛けています。

ハードな現場であっても、「この業務は土地家屋調査士にしか出来ない」という誇りを持って仕事をしている白石先生。普段はとても気さくなお兄さんです。
平成 18 年 土地家屋調査士登録



土地家屋調査士にとって大切なことや魅力とは？

回答：杉山雄一事務所
土地家屋調査士
杉山雄一



大切なことは常に社会に対して誠実であることです。我々は常に依頼主の側に立って依頼主の要望を満たす訳にはいきません。時には依頼主の思いとは違う結果になることもあります。法律を順守し公平かつ誠実に業務を行わなければなりません。魅力は現場作業からデスクワークまで、何でもアリという他の職業ではあまり見られないところだと思います。

●資格を得るにはどんな勉強が必要ですか？

土地家屋調査士になるには法務省が実施する試験に合格しなければなりません。試験内容は法律に関するものと測量に関するものが出題されます。ただし、測量士や測量士補等の資格を有していると測量に関する試験は免除されます。法律に関する試験は不動産の表示に関する登記に必要な不動産登記法及び民法が出題されます。私の場合は基本的に独学で、試験前には十数時間勉強した日もありました。

不動産の測量や登記に関することなら何でも気兼ねなく相談できる杉山先生。兄貴肌でとても頼れる存在です。
平成 19 年 土地家屋調査士登録



まちの専門家グループの土地家屋調査士に聞いてみました。

家が建った時に部屋の広さや階数、屋根や建物の構造を法務局に登録するのが土地家屋調査士の主な仕事です。「まちの専門家グループ」には 3 つの事務所が所属し、各々がお客様の財産保全のために日々奔走しています。

土地家屋調査士 木村勇仁事務所 (株式会社 横浜トラバース)

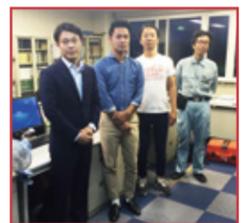
測量において、現地での近隣への挨拶、境界標の探索及び視通のための伐採をはじめとする基本的な事を徹底して行うようにしています。そして、現地で測量したデータを基に、地積測量図を読み込み、その内容を現地に正確に復元する、測量成果における数値の正確性はやはり基本的なことを疎かにしないことだと考えております。



〒222-0032
横浜市港北区大戸町
615-1

土地家屋調査士法人 白石事務所

弊所は創業 65 年になる株式会社ランドサーベイ(測量会社)の土地家屋調査士業務を分社化して 2010 年に設立しました。長年培ってきた『豊富な経験』と時代の流れに即応できる『ネットワーク』を生かし、常にチャレンジを続けております。



〒212-0015
川崎市幸区柳町 6-2

土地家屋調査士 杉山雄一事務所

当事務所では一般の方には煩雑で難しい手続きや業務を円滑に実施し、正確かつ丁寧に対応して参ります。お気軽にご相談下さい。



〒211-0045
川崎市中原区上新城
2-12-20-101 号



ファイナンシャルプランナーが熱く語る！

お客様と共に考える、より良い土地活用



たくさんの相続対策のご相談の中で、不動産の活用方法についてのご相談も最近大変多くなっています。

不動産を有効活用しながら、相続税対策も行ない、さらには次世代への資産承継・事業承継も検討しなければいけません。

- ①両親の住んでいた実家を相続したけれど、空き家のままになっている⇒空き家対策
- ②相続税の心配があるので対策として不動産活用をしたい⇒相続対策
- ③遊休地のままになっている土地を活用したい⇒資産運用

皆様からのご相談の問題点はそれぞれですが、共通しているきっかけは「一人では不安で…」ということからです。

「一人で建築業者と交渉していくのは心許ない」、「断れないかもしれない」、「複数の選択肢を持ちたい」、「営業対応が大変かもしれない」などなど…

そういった不安を解消すべく、まちの専門家グループではその土地にあった土地活用プランを提供させていただき、お客様と共により良い活用方法を検討させていただきます。

株式会社 ラックコンサルタント
ファイナンシャルプランナー
土地活用プランナー
山田敏統



その土地に合ったより良いプランを提供する新サービス。「あんしん土地活用」誕生！

お客様の土地の広さや形状・立地条件・その地域の特性など様々な要素をふまえ、複数の建築業者から情報収集。多種多様な土地活用プランを提案させていただきます。



月額費用 10,800 円 (税込) + 土地活用成功報酬：建物建築総事業費の 0.3%

● 別途費用…○ 専門家の報酬 ○ 土地・建物の謄本等の取得にかかる実費、手数料 ○ 立替経費



土地家屋調査士からのアドバイス 境界トラブルを未然に防ぐには？

土地家屋調査士法人
白石事務所
土地家屋調査士
白石雅晴



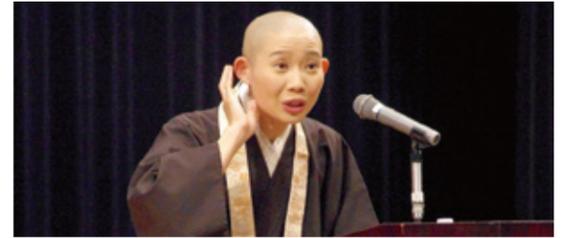
例えば、一人で飲食店に入った時にカウンターに通され、店員が隣席客との間にペンで直接テーブルに線を引くとします。何となく線からはみ出してはいけない気分になるでしょう。その後、料理が運ばれてきてもお皿がはみ出さないようにとても気を遣います。そうこうしているうちに隣席客の皿が線をはみ出してきました。よく見ると肘もはみ出しており、つい心の中で呟いてしまいます。「おい気付けよ、そこからは俺のエリアだぞ」。正にそれが現実の境界に当てはまるのです。

境界を意識し過ぎることはストレスとなり、ひいてはトラブルの元にもなりかねません。この例えの場合、もし店員さんがテーブルに直接線を引かなければ、決してこんなことにはならなかったでしょう。この時、実は3センチしかはみ出していなかったのです。勿論大事な財産ですので、悪意があって土地を隣地人から専有、あるいは越境されているのであれば対処が必要ですが、必要以上に境界に干渉しないことが境界トラブルを起こさない方法の一つでもあるのです。



つゆのまるこ 露の団姫氏 講演会

10月19日(水) 18:00~20:00 高津市民館



誠和コンサルティングでは年に一度、著名人を招いて講演会を開催し、好評を博しています。8回目となる今回は僧侶でもあり、落語家でもある「露の団姫」氏を迎え、落語を織り交ぜながらのユーモア溢れるお話を展開。団姫氏が落語家と僧侶を志したきっかけや、落語の師匠宅での住み込み、比叡山での修行などのエピソードの他、クイズ大会や質問コーナーもあり、約 600 名で埋まる会場は終始笑いに包まれ、楽しい講演となりました。

税理士法人 誠和コンサルティング/総務 長田麻朱美



サッカーコーチになって17年



息子が小学生になった時、息子と共に地元のサッカーチームに入り、お父さんコーチになって17年が経ちました。

最初は戸惑いながらも、自分の経験だけで指導？していましたが、指導者ライセンスの講習会に参加したり、指導本を読んだり、ビデオを見たりと「少しは慣れてきたかな？」と思いますが、完璧な指導はありません。年代が違ったり、能力に差があったりで指導が変わります。日々指導方法を模索しています。ただ子供を通して教えられることも多々あり、仕事にも共通することがあります。「集中しろ!」「周りを見ろ!」「判断早く!」「諦めるな!」等々。

夢は「教え子の中から日本代表を輩出し、日本代表のユニホームを着てプレイする子を応援すること」ですが、プロになる選手は 2000 人に一人。まだ 300 人弱。まだまだ辞められません。

株式会社 ライズデザイン
一級建築士 山田高士



建築予定地で測量機を使って、一生懸命測量しているのが土地家屋調査士。測量中は真剣ですが、一旦手が離れるとフレンドリーで話好きな調査士も多いものです。なんと白石調査士のお兄様は南極で極地測量を経験しているんです!話しかければ、南極での体験談が聞けるかもしれませんよ。

株式会社 ラックコンサルタント 広報宣伝室/中野亮平



【測量編】

監修
土地家屋調査士法人
白石事務所

【境界立会】

測量をして面積を確定させるためには、隣接土地所有者と境界線の確認をして互いに承諾する必要があります。現地に関係者が一堂に会し、土地家屋調査士から境界線の説明を受けることを『境界立会』と呼びます。

【道路査定】

一部を除き多くの土地は公道に接しております。当然公道との境界も確定していなければ正確な面積は出せません。公道は国、県、市区町村などが所有しており、それらの行政へ道路境界線の確定申請をすることになりますが、それを『道路査定』と呼びます。

【セットバック】

道幅が4メートル未満の道路に接して建築物を建てる場合に、原則中心線から2メートル下がる必要があります。それを『セットバック』と呼びます。ただし、下がった部分はなお自分の土地であることに変わりはないので注意が必要です。



まちの専門家グループ

ここにしようね 0120-552-447

まちの専門家グループ

検索