

週刊住宅

オーナー・投資家

地主から土地の分譲を依頼されたので、土地の分筆登記を依頼しようとして、土地家屋調査士に依頼することにした。

この分筆登記というのは、文字通り、一筆の土地を一筆以上の土地に分割する登記のことを言う。登記



というので、すべてを司法書士にお願いすると思われがちだが、実は登記に関する専門職としては土地家屋調査士という職業もある。

司法書士の守備範囲は権利に関する登記、すなわちどのような権利が設定され、その権利が誰に属する

58

「土地家屋調査士」への登記依頼

か、といったことを表す登記の部分になる。

これに対して、土地家屋調査士の守備範囲は表示に関する登記、つまり、物理的どのような不動産が存在しているかを表す登記の部分だ。

登記自体は誰が行っても手続きさえ間違えなければ、

地元詳しい調査士がベター 業務内容によって費用はまちまち

ば、そう違いが生じるものではない。そのなかでも表示に関する登記については、物理的現況を正確に示すことが主目的となるので、どの調査士に依頼しても得られる成果はほとんど同じだ。となる。どの調査士に依頼するかは必然的に、値段の安さで決まってしまうりするのだが…

では、どのような調査士が安い費用で分筆登記してくれるのだろうか。

調査士としては、自分があまり知らない土地、事務所から遠方の土地について依頼されたときには、不確定要素が大きくなるので、どうしても見積もりが高くなる。

調査士会の名簿で、対象地の近くに事務所を構えている調査士を探しても良いが、一番手っ取り早いのは、最近、対象地について登記を行った調査士にお願いすることだ。今回の場合、対

象地の地積測量図をネットでダウンロードすると、昨年その土地が分筆されたばかりであることが分かった。

さっそく、地積測量図の左下に記載されている調査士の名前をネットで検索し電話したところ「予算はいくらなんですか？ それで

いは完了している。ちょっと面倒な作業は境界杭の埋設だけ。その埋設も更地の土に埋設するだけなので、かなり安くても調査士に損は出ない。

自分がその登記をやらせていた場合にお客さまからいただいた金額を上記の事情を勘案すると、いざだきたい金額の半分くらいになった。おそろおそろその値段を伝えると簡単にOKとのこと。

「やりますよ」との答えが。そうは聞いても「いくらでもいいから言ってくれ」といっただけ。」「じゃあ、1万円」とはなかなか言えないものだ。

一応、値段の根拠は必要になる。今回の場合、分筆登記を行う上で最も面倒な隣地所有者との境界立ち会

小林雅裕 (CFネット本社営業部・土地家屋調査士・CPM・宅建主任者)