

# 土地・建物のご相談はおまかせください！

## ご相談例

行政書士×土地家屋調査士だからワンストップサービスです。

- 塀を設置したいが、後で揉めるのは嫌だ。
- 休耕地を活用するため、知人に譲渡したい。
- 古い未登記の建物を登記したいが、手続きがわからない。
- 事業を始めるための許可申請に必要な図面が手元に無い。

**いろいろ分からないから  
とりあえず無料相談したい**

e t c …

全てOK!

資料調査  
測量調査

OK



近年、高まる権利意識から、不動産取引における登記も複雑化していると言われています。

より正確な調査、わかりやすい説明が求められていると思われます。

## しづかわ事務所の3つの特徴



- 1 **すぐに調査にとりかかります！**
- 2 **すっきり説明・もやもや解消！**
- 3 **納得の価格でサービス提供！**



高松市の不動産の表示に関する権利の明確化担当  
土地家屋調査士・行政書士・測量士



# しづかわ事務所

☎ 087-808-8351 070-5514-0092

〒760-0005 高松市宮脇町 2-10-94 澁川 学

ご不明な点、ご質問等ございましたら、070-5514-0092(担当:澁川) まで、お気軽にご連絡ください。

# 財産を守るために

登記制度の専門家を活用しよう

登記とは、不動産の権利関係を公示する制度だ。この登記制度は、多少の違いはあるがヨーロッパ諸国、アメリカにも存在する。わが国においては、民法177条に登記について触れられている(左囲み参照)。財産を守るために重要な登記制度であるが、無いとどうなるのか?登記制度の必要性について簡単に触れてみたい。



全国に8つある法務局の一つ高松法務局。ここで登記をしている。なお香川県には、丸の内の本局の他に、丸亀支局、観音寺支局、寒川出張所、法務局サテライト坂出、法務局サテライト土庄、人権擁護部(サンポート合同庁舎)がある。

【民法第177条】 不動産に関する物の得喪及び変更は、不動産登記法(平成十六年法律第百二十三号)その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

## 建物から所有者

目の前に建物があると、これは誰のものだろうか?表札があれば、その人の家だと考えるだろう。しかし、そうとも言い切れない。例えば、借家かも知れない。また、両親の家で弟が住んでいて、将来は兄のものになるという複雑な事情の家かも知れない。

こう考えると、当事者以外の第3者が外見だけで所有者を正確に特定することは困難だ。



と気づく。表札を信じて取引をしたら、所有者が違っていた、ということになりかねない。反対に、自分の家なのに「本当にあなたのお家なの?」と疑われたら困ってしまう。そこで「登記」なのだ。自分のもの、と登記しておけば、所有者がはっきりし、第3者に対し「自分のもの」と主張(対抗)することができるのだ。

## どこが自分の土地なのか?

「住所があるんだから、そこが自分の土地に決まってるじゃないか。地図にだつてちゃんと区切りがあるじゃないか。一体なにを言っているのか?」と思われるかも知れない。だがしかしである。考えてみればわかるが、地面には、地図のような区切り線は引かれていないのだ。だから、少しずつ少しずつ山が削れて地形が変わってしまったも区切り線が無いからよくわからないこともあるのだ。「あなたの土地は、具体的にどこを指すのか?」と言われて

てしまったら、どうすればいいのか?そこで、やっぱり「登記」なのだ。自分の土地がどこにあるのかを「地積測量図」とともに登記しておけば特定(復元)しやすくなるのである。さらに「世界測地系」の座標値で登記していれば、世界中の地面から目的の土地を特定(復元)可能だ。

## そこで調査士です



以上のように、建物も土地も登記をしないと案外、不安定な状態なのだ。ただし、登記して公示する以上、間違つた登記はできない。事実を慎重に考察する必要はある。場合によっては、歴史的な調査も必要だ。

要で、古文書の類を見ることがある。不動産の沿革を注意深く考察する必要があるのだ。その専門家が土地家屋調査士なのである。私は調査士として、よく考察するということは、よく観察することだと考えている。



登記の登記は土地家屋調査士にご用命ください!



土地家屋調査士・行政書士・測量士

## しづかわ事務所

〒760-0005 高松市宮脇町2-10-94  
TEL 087-808-8351 携帯 070-5514-0092