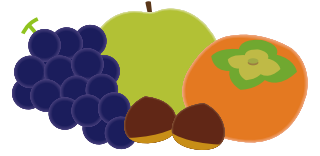


測量は不動産取引の第一歩



資産価値を上げてからの売却 接道条件を満たさない土地の場合

不動産経営スクールのご案内



測量は不動産取引の第一歩

不動産取引に大きく関わる「測量」。土地の広さや境界線を確定するために行われます。

「登記簿に記載されている土地の広さが正確でなかったり、法務局の図面に境界線が入っていないことがありません」とは首都圏測量企画の栗栖さん。不正確な広さでの取引は、後々トラブルを招きます。また、境界線が確定していかない場合、売りにくいこともあります。

かつては人がメジャーで測り、図面に手書きで角度や距離を記入していたとか。「今はレーザの反射で距離を測ってくれるだけでなく、角度や距離をデータとして記録してくれるので、ラクになりました」。一戸建てであれば、以前の半分、3〜5時間で測

Photo

～今月の写真・アムステルダム～
測量の歴史は古く、古代エジプトの時代に遡ります。測量は土木技術分野の基本です。運河で有名なオランダは、昔から河川や港湾、干拓、灌漑の技術に優れ、日本の河川工事の模範となったそうです。

撮影：西島 昭



「お話を伺った方」
株式会社首都圏測量企画 代表取締役
栗栖 譲さん

定できるそうです。更に、衛星を利用したGPSタイプの測量機器もあると言いますから、技術はどんどん進化しているのですね。とはいえ、測量の基準点を決めるのは人。ですから、個人の技術も大切だと言います。

測量はたいいてい2回、およその広さを把握する「仮測量」と取引のための正確な「本測量」があります。売却を考え始めたら、面積を確認するだけでなく、境界線をはっきりさせるためにも、早めに測量を行うことをおすすめします。



基準点と対象物との距離をレーザの反射時間で測る測量機器



竹内 将人
不動産コンサルタント
ディングマスター

資産価値を上げてからの売却 接道条件を満たさない土地の場合(萬福寺様)

市萬創設以来、売買・賃貸仲介、土地活用など、多岐に渡りお手伝いさせていただいている萬福寺様。今回、ご相談いただいたのは、約80坪の土地の活用でした。

広大な土地ではありませんでしたが、間口が1.8mしかなく、接道条件を満たしていないため、再建築不可となっており、売却するにも今のままでは買い手がつきませんでした。

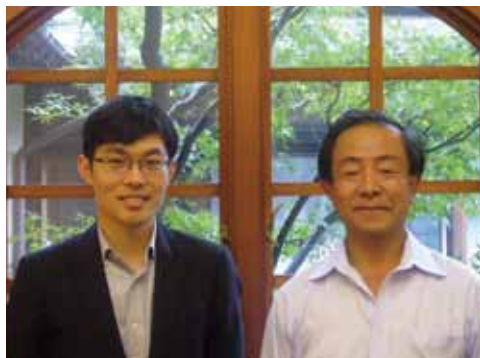
まず、最も重要なのは再建築できる条件を確保すること。ただし、2mの接道幅では活用途が限られてしまい、資産価値を大幅に上げることができません。そこで、4mの道路を入れる、更に一步上の提案を行

いました。

4mの道路を確保するには、隣地の一部を提供してもらう必要があります。しかし、そのためには三世帯が暮らす築40年の平屋を建て直さなくてはなりません。建て替えには資金も必要になりますし、すぐにOKは出ませんでした。

そこで、隣地居住者に三階建ての三世帯住宅に建て替えることを提案。その資金は道路用地の購入費用として萬福寺様が支払うという、いわば等価交換を持ちかけました。資金の負担がなく、築40年の平屋が新築の三階建てになるということでご納得いただき、契約は成立。無事に土地を提供いただくことができました。萬福寺様の土地も4mの道路に接道し、資産価値は2000万円から1億4400万円に。活用の幅も広がりました。

一見、資産性のない土地でも、良い資産に変える方法があります。お困りの土地をお持ちの方も諦めず、信頼できる不動産コンサルタントに相談してみたいかがでしょうか。よい解決方法が見つかるはずです。



「必ず解決してくれるので、困ったことはすぐに市萬さんに相談します」と萬福寺の竹内さん(右)と安藤さん(左)



曹洞宗 慈眼山 萬福寺

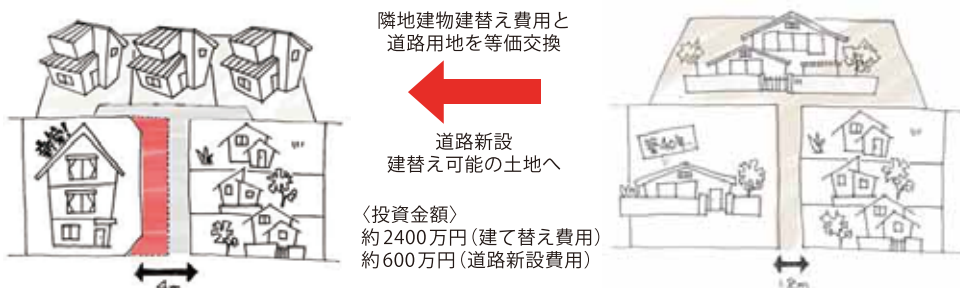
大田区の南馬込にある曹洞宗萬福寺は、800年の歴史をもつ寺院です。

対象の不動産
資産価値を1億2400万円
アップし売却

After
資産価値
1億4400万円

対象の不動産
接道条件を満たさず
建替え不可、売却困難

Before
資産価値
2000万円



不動産 Academy of The real estate Management Development 経営アカデミー

不動産経営スクールのご案内

お申込み方法

【インターネット】
<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー 検索

または

【お電話】
株式会社市萬
不動産経営アカデミー
事務局
TEL 03-5491-5213
よりお申込みください。

アパートを建てるだけが相続対策ではありません!

“不動産保有者限定” 「これからの相続対策」勉強会

好評をいただきました全4回シリーズの相続対策勉強会をギュッと凝縮した総集編です。この機会にぜひご参加ください。



過去の勉強会の様子

日程
平成28年12月10日(土)
13:30~15:30

参加費 **3000円**

※初めて参加される方、当社お取引先様は無料です

定員 **30名**

場所 **世田谷ビジネススクエアヒルズI
5階 セミナールーム**

- 内容
- 節税対策の前に考えること
 - 相続対策の失敗例と成功する相続対策の進め方
 - 生前贈与の活用とアパート建築以外の相続対策 など。

参加された方に、小冊子
「ちょっと待った! あなたの相続対策」
をプレゼントいたします。

