

# 春名測量登記事務所の御紹介

---

私達は、土地家屋調査士業を  
サービス業と考え、親切・丁寧を  
念頭に置き、幅広い知識・技術の  
習得を目指しております。  
また、お客様に御説明の際には  
専門用語を多用する事なく、  
解り易い言葉での説明を心掛け、  
常にお客様の立場での判断に  
努めて参ります。

## 業務内容の御案内

- P 1 . . . 不動産調査業務      P 2 . . . 測量業務 (土地)  
P 3 . . . 登記申請手続業務      P 4 . . . 当事務所の御紹介  
P 5 . . . 登記・測量の概略報酬額

〒650-0011

神戸市中央区下山手通3丁目8番11-903号  
不動産調査、土地・建物測量、登記申請手続

春名測量登記事務所

土地家屋調査士 春名英信

TEL 078-321-0537

FAX 078-321-1369

E-MAIL haruna\_stj@d5.dion.ne.jp

[http://www.h6.dion.ne.jp/~haru\\_stj/](http://www.h6.dion.ne.jp/~haru_stj/)

春名測量

検索



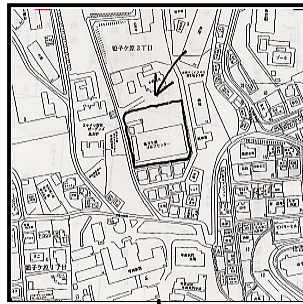
# ☆ 不動産調査業務 ☆

不動産の売買情報が出された時、まず必要な事はその土地の公図・登記簿謄本・測量図面の取得ではないでしょうか。ところが法務局に公図が備え付けられてなかったり、測量図も備えられていない。そんな状況で困った事はありませんか？

特にマンション建設候補地の場合は要注意です。隣接地に細い水路や里道があると、その対側地の同意が取れなければ地積更正登記も出来ません。

当事務所ではそれら注意事項も含め、専門家である土地家屋調査士でなければ気付きにくい部分をトータルに考えつつ、迅速かつ正確に調査業務を行っております（納品：即日or翌日）もちろん調査内容については秘密主義を厳守致します。

## 参考（従来の一方法）



当該物件を住宅地図等で示し、当事務所にFAXで送信頂きます。所在場所のみをお知らせ頂いても結構です。

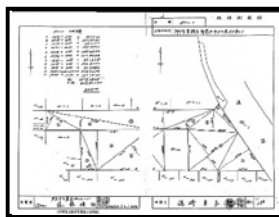
## 法務局・区役所等で調査

法務局備付地図（公図）取得



十七条地図等の取得です。着色のある部分には同色の着色をしてお渡し致します。

法務局備付地積測量図（土地所在図）取得



地図が備付けられて無い場所の場合でも、所在図や建物図面から隣接地番等を確定出来る場合もあります。

登記事項証明書（要約書）取得



いわゆる登記簿謄本です。図面は不要で登記簿のみが必要な場合でも対応させて頂きます。

合成図作成



公図とは別の図面をCADにて作製し、その中に所有者等の登記情報はめ込みます。一目で物件情報がわかるので御好評頂いております。

注意点等記載書面



調査士でなければ気付きにくい点や、注意事項がある場合、それらを記載した書面をお渡しします。

# ☆ 不動産詳細調査業務 ☆

上記調査内容プラス、実際に建築計画を立てる際に必要となる事前調査一式を行います。

納品は1週間～10日頂いております。

- \* 物件一覧表作成
- \* 付近見取図作成
- \* 現場写真撮影（多方向）
- \* 字限図・十七条地図取得
- \* 地積測量図取得
- \* 所有者記載合成図作成
- \* 調書・特記事項作成
- \* 役所調査・関係80項目調査（道水路・都計・建築他各課）
- \* 道路拡幅計画図面取得
- \* 地下埋設図取得（上下水道・ガス）
- \* その他取得可能な図面（遺跡図等）
- \* 参考資料

以上、編成順



# ☆測量業務（土地）☆

当事務所では、これまで一般宅地はもちろん、マンション用地となる大型宅地、山林測量や起伏地高低測量も手がけて参りました。

土地を売却したいが面積はどうか、土地を二つに分けて分譲したい等、土地の測量でお困りの場合はお気軽に御相談ください。



まず、当事務所員がお話をお伺い致します。その上で、必要な測量業務内容や手続き等を説明し、それにかかる費用や期間なども打ち合わせさせていただきます。もちろん見積り・相談は無料ですので、お気軽に御相談下さい。



現地にて業務にとりかかります。基本的に我々のみで作業は進めますが、近隣との境界の立会い等で依頼者の方に御足労頂く場合もございます。

## 土地測量を要する場合

- 土地の面積を確定したい時
- 土地を二つ（以上）に分けたい時
- 近隣との境界がわからない時
- 建物建築に際して土地形状を示す図面が何も無い時



依頼者の方とは何度かの打ち合わせをさせていただきます。特に登記業務についてはわかりにくい部分がありますので、親切・丁寧をモットーに御理解頂けるまで御説明させていただきます。

登記申請手続き



→ 業務完了

その他、色々な場合がありますが、それぞれ必要な業務内容が異なりますので、所員にお尋ね下さい。

## <<どこまで進んでるの？>>

境界確定測量はある程度の期間を要するものです。測量依頼をしたものの、現在どこまで業務が進んでいるのか、依頼者にとっては心配なもの。かと言って、逐一電話で確認するのは面倒ですね。当事務所では、業務の進捗状況を業務ごとにHP上で簡単に確認出来るようにしております。業務開始時にお客様と閲覧のためのPASSを設定しますので、他人が見る事は出来ません。これなら毎日でも確認出来るので、電話をかける必要もありません。

詳しくは、[http://www.h6.dion.ne.jp/~haru\\_stj/](http://www.h6.dion.ne.jp/~haru_stj/)

「兵庫・大阪、登記・測量・相続案内板」の中に有る

「業務進捗状況の説明」ページを御覧ください。

春名測量

検索

## ☆登記申請手続業務☆

登記と言えば司法書士さんを想像されると思いますが、我々土地家屋調査士も登記簿の表題部に記載される「表示に関する登記」を行っております。

建物が建築された場合、まず土地家屋調査士によって「表題登記」を行わなければ登記簿は作製されません。建物を増築した場合は「表題変更登記」が必要です、取り壊した場合は「滅失登記」が必要です。

土地に関しても「地積更正登記」「分筆登記」「合筆」等、これ以外にもさまざまな登記があります。

以下、各種登記に簡単な説明を付しておきますので御参考にしてください。

なお、当事務所のホームページ内には各種登記の詳しい説明や、皆様の疑問解消に役立つよう作成しておりますので、是非そちらも御利用ください。

URL [http://www.h6.dion.ne.jp/~haru\\_stj/](http://www.h6.dion.ne.jp/~haru_stj/)

### ★建物★

- 表題登記・・・建物を新築した際に必要な登記です。
- 表題変更登記・・・建物を増築したり一部を取り壊した場合、必要となる登記です。
- 滅失登記・・・建物を全て取り壊した場合に必要な登記です。
- 建物区分登記・・・一戸の建物として登記のある建物を二戸に区分する登記です。建物に一定の条件が必要とされます。
- 建物合併登記・・・二戸（以上）の建物を、登記上一戸とする登記です。主たる建物とその附属建物という関係で登記されます。
- 建物分割登記・・・合併登記の反対で、主と附属の関係にあった建物をそれぞれ一戸の建物に変更する登記です。



### ★土地★

- 地積更正登記・・・測量した面積が、登記簿の面積と相違する場合に法務局に申請する登記です。売買の前段階として行われるのが通例のようです。
- 分筆登記・・・一筆の土地を登記上2筆（以上）に分割する登記です。
- 合筆登記・・・逆に2筆（以上）の土地を1筆に合わせる登記です。合筆するには若干の条件が付されています。
- 地目変更登記・・・土地の地目を変更する登記です（山林→宅地など）農地（田・畑等）を農地以外に変更する場合には別途様々な申請が必要となりますので御相談ください。

### ★司法書士さんの分野★

相続・所有権移転・抵当権設定 etc

### ディベロッパー、建築・施工関係の皆様方へ

当事務所ではマンション建築に際し、不動産調査から確定測量、区分建物表示登記に至るまでの一連の作業を多数行って参りました。調査士事務所間の合同業務遂行形式の採用により人件費を削減し、成果品の質を落とすことなく、従来よりも低価格にて業務を御提供する事が可能となっております。個人経営事務所だからこそ出来るサービスにより御社の経費節減の一助となればと考えております。お客様の御要望にお応え出来ますよう精一杯頑張りますので、何卒宜しくお願い申し上げます。

# ☆登記・測量の概略報酬額☆

当事務所に御依頼頂いた場合の報酬基準額です。

適切な土地家屋調査士は、業務に対する報酬から適切な利益を獲得し、業務（事務所）が安定継続的に提供（運営）されていく必要性があります。適切な利益とは「多過ぎず、且つ少な過ぎず」でなければならないと私達は考え、お客様の大きな負担とならないよう出来る限り安価での業務提供を心掛け、且つ成果品の質を落とす事の無いよう日々努力しております。

## 当事務所の考える「業務提供に対する適正報酬」

### 一戸建の建物新築（建物表題登記）の例

状況	登記種別	日数	費用（税込金額）
建物を新築した時	建物表題登記	10日前後	一般的な建物で84000円。 建物の大きさ・形状・状態により増減 学校の校舎くらいの建物で25万円前後
建物を取り壊した時	建物滅失登記	10日前後	建物の形状・面積に関係無く42000円 表示登記と同時申請の場合は2.5万円前後
建物を増築した時 建物の一部を取り壊した時	建物表題変更登記	10日前後	表題登記同様、84000円。

### マンション新築（区分建物表題登記）の例

戸数	1戸あたりの費用（税込金額）	戸数	1戸あたりの費用（税込金額）
2～20戸	60000円前後 (登記57000円、消費税2850円前後)	61～80戸	47000円前後 (登記45000円、消費税2250円前後)
21～40戸	55000円前後 (登記52000円、消費税2600円前後)	81～99戸	43000円前後 (登記41000円、消費税2050円前後)
41～60戸	50000円前後 (登記47000円、消費税2350円前後)	100戸以上	40000円前後 (登記38000円、消費税1900円前後)

注：事前段階での登記床面積リスト作成費、公正証書作成費は上記金額に含みます（別途金額を申し受け致しません）  
「共用部分たる旨の登記」は表題登記と同時申請であれば別途費用は申し受け致しません（無料サービス）

### 土地測量・登記の例

状況	登記種別	日数	費用（税込金額）
建物新築・売買等に必要な土地の現況測量図面を作成して欲しい時	登記は行いません 現況測量の場合面積の確定は出来ません	10日前後	一般的な宅地（100㎡前後）で10万円前後 土地の面積及び状況に応じて増減
近隣との境界が不明なので明確にして欲しい時（境界確定測量）	登記は行いません 面積を確定させる場合は全区画立会します	2～3ヶ月（目安です）	隣接軒数・面積にもよりますが、一般的な宅地（100㎡前後、隣接民地3軒+道路）で全区画確定した場合、40万円前後。
土地の正確な面積を登記して欲しい時	土地地積更正登記	2～3ヶ月（目安です）	上記と同様の作業が必要につき、40万円前後プラス更正登記5万円＝45万円前後（100㎡前後、隣接民地3軒+道路の場合）
1つの土地を2つ以上に分割して登記して欲しい時	土地分筆登記	2～3ヶ月（目安です）	地積更正登記がほぼ必須となるため 45万円＋分筆登記費用5万円＝50万円前後（100㎡前後、隣接民地3軒+道路の場合）
2つ以上の土地を1つの土地にしたい時	土地合筆登記	10日前後	土地の面積等に関係無く42000円 権利証紛失等の不備ある場合は若干増額
農地を宅地等に地目変更したい時	土地地目変更登記	10日前後（許可申請別）	登記のみなら42000円、農地法許可申請 手続込みで12～13万円、大型農地、農振 除外申請は別途
農地以外の土地を地目変更したい時	土地地目変更登記	10日前後	土地の面積に関係なく42000円

上記に記載無き業務につきましては、  
直接お問い合わせ下さい。

# ☆当事務所の御紹介☆

名称 春名測量登記事務所  
登録 兵庫県土地家屋調査士会 登録第2330号  
業務内容 不動産調査、土地・建物測量、登記申請手続  
道水路明示申請、農地転用手続 他各種申請手続  
事務所開業 昭和42年（春名昇 登録第1264号）  
所員 土地家屋調査士 春名英信  
調査士有資格者 上山秀喜  
非常勤者 本間忠司・内野英晃 事務 春名明美  
業務提携事務所 株式会社春名測量設計（測量士 春名幸信）  
（合同業務遂行） 谷口土地家屋調査士事務所、新家登記測量事務所  
事務所所在 神戸市中央区下山手通3丁目8番11-903号  
TEL 078-321-0537  
FAX 078-321-1369  
E-MAIL haruna\_stj@d5.dion.ne.jp  
URL http://www.h6.dion.ne.jp/~haru\_stj/

春名測量

検索

## 主な取引先

三井不動産レジデンシャル株式会社 近畿労働金庫  
開発事業部事業グループ  
川崎重工業株式会社管財部財産課 株式会社アキュラホーム関西支店  
イワイ株式会社（旧御影興産） パナホーム株式会社近畿特建支社  
農林中央金庫大阪支店総務室 三国商事株式会社  
江夏不動産  
学校法人甲南学園財務部管財課 株式会社戎眞弓建築研究室  
日清製粉株式会社 上町研究所（建築士定方三将）  
株式会社日清製粉グループ本社 かつう都市環境デザイン（建築士佐藤仁）  
株式会社トリドール L. I. V associates（建築士吉良達也）  
株式会社戎工務店  
株式会社エヌワイシーガル 司法書士神戸リーガルオフィス  
司法書士六甲合同事務所  
神戸市行財政局財政部管財課 合田司法書士事務所  
神戸市建設局道路部管理課 尼崎法務司法書士事務所  
神戸市産業振興局農林土木課 司法書士リーガルコラボレーションoffice

敬称略

## 近年の実績

- 土地測量登記業務  
神戸市東灘区御影山手総計3万㎡測量・道路寄付業務（イワイ株式会社）  
吹田・茨木・西宮・芦屋の大型宅地分譲地（農林中央金庫）  
パークハイム熊内、パークハイム芦屋三条町他マンション用地（三井不動産）  
官有宅地・山林～神戸港地方字前山～・河川測量（神戸市）  
他、個人宅地測量多数
- 建物登記業務  
パークハイム熊内、芦屋三条町、西岡本他マンション登記業務（三井不動産）  
東灘工場等大型工場継続登記業務（日清製粉株式会社、住友ゴム工業株式会社）  
学校用途建物継続登記業務（学校法人甲南学園）  
本山センチュリーマンション他（兵庫県住宅供給公社）  
一戸建て住宅登記年間約100棟（アキュラホーム）

敬称略

お忙しい中、最後まで御覧頂きまして  
誠に有難うございます。

調査士業務に関する疑問・問題等  
ございましたら、お気軽に当事務所まで  
御相談ください。

お客様の御要望にお応え出来ますよう  
スタッフ一同、精一杯頑張ってお参りますので  
何卒宜しくお願い申し上げます。

〒650-0011  
神戸市中央区下山手通3丁目8番11-903号  
不動産調査、土地・建物測量、登記申請手続

**春名測量登記事務所**

土地家屋調査士 春名英信

TEL 078-321-0537

FAX 078-321-1369

E-MAIL haruna\_stj@d5.dion.ne.jp

[http://www.h6.dion.ne.jp/~haru\\_stj/](http://www.h6.dion.ne.jp/~haru_stj/)

春名測量

検索

