

## 実は相性がいい FPと不動産コンサルタント

問題解決にあたる不動産コンサルタントの仕事の現場

2014年2月21日(金)

株式会社ハート財産パートナーズ  
不動産活用事業部 酒井恵理子

### 本日のテーマ

- 不動産コンサルタントの仕事の実際
- 問題解決のために必要な連携と不動産コンサルタントが担う役割～FPの役割との類似点～
- 事例紹介
  1. 建築に道路幅員が20cm足りない土地の活用
  2. 認知症の兆候がある親の土地の相続対策と有効活用
  3. 長年膠着状態の遺産分割(借地権付建物)の解決と共有物分割

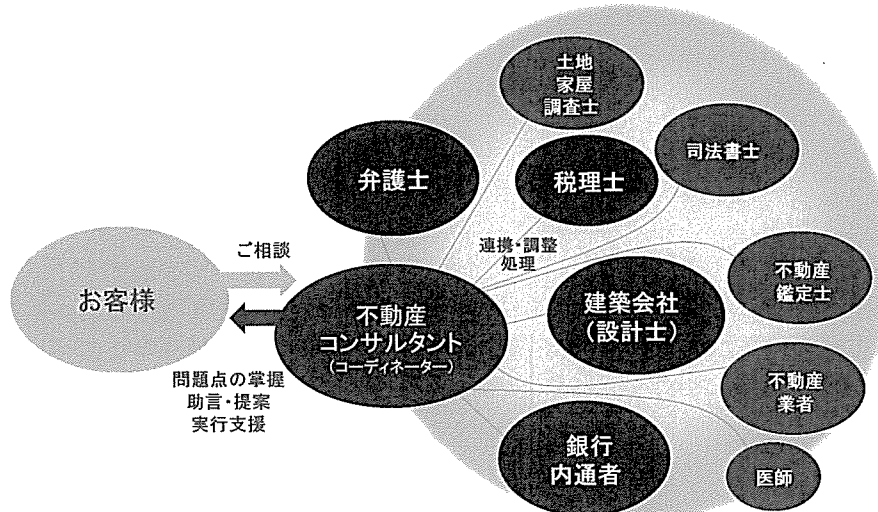
事例毎に  
・相談時の状況・問題点・解決策・解決のために動いたこと の説明

## 不動産コンサルタントの仕事 (弊社の場合)

- 物理的・権利上の問題を抱えた不動産を「活かせる」ようにするための助言、提案、実行支援がメイン
- 相談に乗る⇒全体像・問題点を把握する⇒解決策・対応策を組み立てる⇒十分に説明する⇒実現のために直接動く: 調査・交渉・調整業務も多い
- 不動産の問題は多岐に及ぶため、「解決を望む」お客様を総合的にサポートするため、様々な専門家と連携できる体制構築が不可欠
- 専門分野を極めることより、幅広い不動産・周辺知識(CFPの知識でほぼ網羅)を持つこと、および聴く力、問題の根底を見極める力が必要
- 法の原則、行政の体質、業際など世の中のしくみ・現実を心得ておくことが必要

## 問題解決のための専門家との連携体制

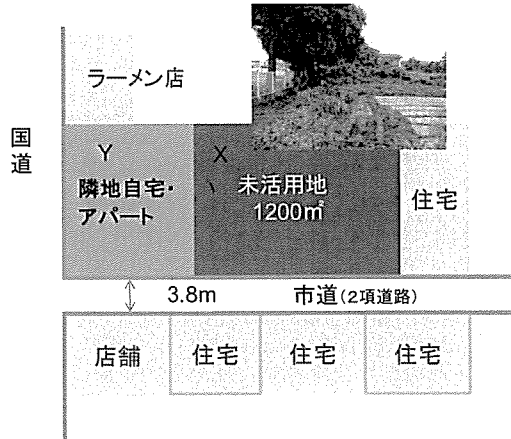
(弊社相談事案の場合)



## 事例1 建築に道路幅員が20cm足りない土地の活用

### ■相談時の状況

相談者Xが相続により取得した土地(地目畑)。約30年放置しており、無断耕作され、町内会のごみ集積所になっていた。立地がよいため、保有して活かすことに確定。連棟型テラスハウス建築を提案。



### ■問題点

建築には開発許可が必要。そのためには、県の開発要綱で、4m道路に面していないとならない。道路幅員4mに足りない20cm分の捻出(市への寄付)が必要。(X地Y地とも)現況、Y土地の道路境にブロック塀があり、Yアパートの外階段の基礎が敷地ぎりぎりにある。

### ■解決策

当日会場でお話します

■解決のために動いたこと

- ・無断耕作者の判明、明け渡し合意書締結
- ・近隣説明、近隣の要望調整
- ・開発に関わる市との協議、Y地ブロック塀等撤去工事、新しい道路境へのブロック設置手配  
⇒建築士と共に対応
- ・農地転用手続き補佐(農業委員会へ届出:農地法第4条)
- ・Y敷地分筆手続きの補佐⇒土地家屋調査士の手配、連絡・調整、立会。市への寄付手続きの補佐  
その後、X敷地の分筆手続きの補佐⇒土地家屋調査士
- ・XからYへの土地の贈与契約書作成⇒契約立会
- ・Y土地にYの息子アパート建築の際の抵当権が設定されていたため、道路寄付分につき抹消手続き  
⇒銀行との交渉、手続き同行
- ・アパートの前面の駐車場区画線の引き直し⇒業者手配
- ・土地取得に関わるYの税金面のフォロー など

事例2 認知症の兆候がある親の土地の相続対策と有効活用

- 相談時の状況
- 問題点
- 解決策
- 解決のために動いたこと

当日会場でお話します

事例3 長年膠着状態の遺産分割(借地権付建物)の解決と共有物分割

- 相談時の状況
- 問題点
- 解決策
- 解決のために動いたこと

当日会場でお話します