

1. 業調査士カルテMapの意義 (資料5)

ア. 業務で収集・作成した情報を公開

- ・国民の共有財産とし、
 1. 権利の明確化をさらに発展させる。・・・登記情報以外の情報
 2. 予防法務に貢献する。・・・助言など
- ・全ての調査士が加入できる。

イ. 『土地家屋調査士の「将来」』研修会 七戸教授の講義 (2017年9月30日佐賀会にて)

【Q1】 「不動産事件数の回復が望めない現状において、登記業務に関して新たなビジネスチャンスがあるのか？」

【A1】 「長期的には、土地家屋調査士の『不動産専門の弁護士化』を目指す。」

「実現可能な方法」

- ① 「タイアップ」方式・・・従来型の不動産業者との密着でない。
- ② 「メンテナンス」業を開拓する。・・・「空家対策」に加えて、「空地対策」を展開。

ウ. 目標・・・不動産にかかるあらゆる出来事の「受付・伝達係」

- ・「タイアップ」方式の相手に弁護士、既存住宅現況検査技術者などの法人も。
- ・その『不動産専門の'事務'弁護士化』も睨んでいる。

エ. 役割

(機能)

- ・調査箇所の国民、官公署、企業へ公開
- ・各種図面、申請書、登記情報などの資料を登録
- ・加入会員は資料を入手可能 (有償・無償を自由設定) (予定)

(効能)

- ・事件簿を地図で管理できるようになり、
- ・年計表の集計にも役立つ。
- ・急な問い合わせにも直ぐに対応可能。
- ・事務所の収益に繋がる。
- ・会員相互の連携を飛躍的に高めることの枠組み。
- ・業務処理の安全性を向上。
- ・法人化と事務所の引き継ぎ(後継者育成)の推進。

etc

2. 利用方法

(準備) ・推奨ブラウザはGoogle® Chrome® ・Webブラウザのポップアップブロックの解除

ア. 利用登録

- ① 連合会の「会員の広場」から入場する。
会員の広場 http://www.chosashi.or.jp/members_new/terms%20-0317moto.html
- ② 「会員に役立つツール関係」を押す、「調査士カルテMapのご紹介」ページを表示する。
- ③ 「調査士カルテMapのご紹介」ページの下端「申込方法」の画像をクリックし、「調査士カルテMap申込サイト」へ移動。
- ④ 「調査士カルテMap申込サイト」ページの「お申し込みガイド」を押し、

「お申し込みガイド」ページへ移動。

- ⑤ 「お申し込みガイド」ページの下方「調査士カルテMapお申し込み >」を押し、「契約サイト」ページに移動。
- ⑥ 「契約サイト」ページで登録入会。・・・クレジットカード・メールアドレスが必須。
* 加入月は無料。 * メールアドレスがIDになる。

イ. マニュアル・質問相談掲示板

調査士カルテMapのマニュアル https://zss2.zenrin.co.jp/cp/ntr_custom/ntr_manual/manual.html
調査士カルテMap専用掲示板 <http://www.chousashi.org/ntr/wforum.cgi>

3. 役立て方

ア. 事件簿を地図で管理

左カーテン「マイページ」の「登録・検索」タグで「検索」ボタンを押す。→登録した事件を表示。

イ. 事件簿を出力

左カーテン「マイページ」で検索後、「全件出力」ボタンを押す。→CSVファイルで出力。
表計算で処理できる。

ウ. 前依頼者・関係者・隣接者・工務店などからの問い合わせ

電話で問い合わせを受けた時 → 地図で確認しながら、調査地を確認。
調査概要を見て、相手方の目的を確認する。 * 個人情報保護、守秘義務に留意。

エ. 新規事件の受託時 * 基礎調査 * 他の会員の調査箇所を確認

左カーテン「マイページ」の「共有ページ」タグで「検索」ボタンを押す。→登録された事件を表示。
* 縮尺 1/750 以上の大縮尺。 * 画面表示地図の範囲内 * 広範囲の他会員事件は検索不能。
* 他会員の総事件数は検索不能。

① 他の会員の事件概要を確認

表示された「検索結果」の事件の「参照」ボタンを押す。又は、地図上の赤丸を押す。
* 縮尺 1/750 以上の大縮尺。

事件の所在地番などの基本情報が確認でき、会員名が判明。

② 他の会員の連絡先と資料を確認

* 申請人名・費用などの事件簿情報は非公開。

オ. 他の会員から資料受領

連絡し、資料提供を依頼。 (調測要領 第6条、第8条)
* 今後、ダウンロード課金を導入。登録数が増えた段階で。

カ. 隣接者などの探索

右カーテン「検索」タブの機能を利用。

① 住宅地図で隣接者名を確認

② 住宅地図で付近を確認

同じ名字を調べる。

③ 「表札・施設」検索を利用

右カーテン「検索」タブの「ワード」タグで、キーワードの対象を「住所」→「表札・施設」切替
氏名・名字を入力。
全国又は都道府県を選択し、「検索」を押す。

④ 住所・地番・座標でも検索可能

キ. 案内図の作成、調査素図作成

右カーテン「印刷」タブの機能を利用。 * Webブラウザの印刷機能は利用しない。

① 複製許諾付きの案内図

用途を「官公署への届出・申請」に切替。

*複製許諾があり、法務局も監査時に法遵守に適合。

*役所・関係者からの信頼が高まる。

*ネット購入、紙複製などの場合、200円/1枚。 *枚数に関係なく定額。

② 調査素図の下絵

用途を「事件関係者への案内」に切替。

③ 円、多角形、線の描画機能

案内図の場所を赤色で示す機能。

ク. ブルーマップ・用途地域の表示

右カーテン「表示」タブの機能を利用。

*ブルーマップは全国。

*用途地域は所属会の管轄区域内のみ。

ケ. SIMAデータの表示

右カーテン「表示」タブの機能を利用。

コ. マンション・アパート内の居住者表示

サ. 距離・面積の計測

4. 事件の登録

左カーテン「マイページ」の「登録」で「新規作成」ボタンを押す。

ア. 登録したい場所の地図を事前に表示

イ. 「新規作成」ボタンを押す

*「本登録」と「一時保存」のどちらかを選択。

ウ. データ入力

入力必須の項目には赤い「」マークが付されている。

① 「申請日」の入力 *日付「2018年7月4日」——>「20180704」とする。

*年だけ 「2018年」のみ——>「2018」とする。

*月まで 「2018年7月」のみ——>「201807」とする。

② 「調査位置」の登録

・「地点登録」ボタンを押す。——> ボタンの色が変わり、地図上に緑色のマークが表示される。

・地図上の登録したい位置を押す。——> 地図上の緑色のマークが移動する。

・位置確定は、再度「地点登録」ボタンを押す。——> ボタンの色が黒に変わる。

③ 「所在」欄に所在名が自動で入力

*住居表示地区は、街区番号が自動付加されており、街区番号を取り去る必要がある。

④ 「地番」欄に地番の入力

⑤ 「調査分類1」を選択

*「建物」を選ぶと、自動的に「建物情報」欄が表示される。

*選択項目により、「調査分類2」「調査分類3」の欄が表示される。

*「ADR」と「相談」を選択すると非公開となる。

- ⑥ 「調査分類2」「調査分類3」を選択
- * 選択項目により、調査ファイル情報の項目が変更される。
 - * 「その他」で登録すると隣接者などの連絡先情報を有していることを公開できる。
所有者不明・空き地・空き家問題に利用可能。
- ⑦ 「事件簿情報」
- * 入力は任意である。 * 入力内容は非公開である。
- ⑧ 「調査ファイル」
- * 「調査分類1、2、3」の選択項目に従い、登録ファイルが決まる。
 - * 入力必須の項目には赤い「*」マークが付されている。
 - * ファイル容量限度は10MBまで。
登録容量の合計サイズが表示され、確かめながら登録できます。
- ⑨ 「その他所有情報」
- * 規則93条報告書の内容とほぼ同じ。
 - * 所有する情報を知らせ、業務連携に繋げるため。

コ. 保存

「私が本システム上で登録・公開する事項に含まれる個人情報、全て本人との土地家屋調査業務に関する契約に基づいて取得し、その公開について同意を得たものです。」

なぜ、「調査士カルテMap」への参加が不可欠なのか

5. 業務範囲・市場拡大のために

ア. 会員間の連携

- ・ 隣接所有者の居所不明で立会をどうするか？
不在隣接者の住所地の建物を他の会員がカルテ Mapに登録している。
 - ① 隣接者とその登録会員の信頼関係が期待される。
 - ② その登録会員に立会同意の説明などを依頼する。
 - ③ 復代理として、報酬も発生する。 * 依頼者の同意が必要。

イ. 国民・企業・建築士・工務店・宅建業者・弁護士などからの依頼（一般公開後）

- ・ 専門家サービスの展開
- ・ 詳しい人に依頼する。→ 信頼性が高い。→ 手間が省ける。→ 経費負担も低くなる。
(事情通) (安心)

ウ. 社会への貢献

- ・ 所有者不明問題、空き地空き家問題 → 過去の調査情報や関係者の情報を届けられる。
- ・ 防犯 → 地面師の所有者なりすまし詐欺の防止。 積水ハウス63億円、アパホテル12億円
- ・ 不動産取引の変更 → 個人間取引の拡大 → 瑕疵担保責任から買主責任へ。
中古住宅流通促進・活用に関する研究会 第3回(2013/6/21) 資料3を参照
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000019.html
- ・ 登記情報だけでは足りない → 登記申請以外の情報を独自に届ける。

6. 事務所経営の強化

- ・ 時代背景・AIで消滅する資格・銀行消滅・個人情報保護・所有者不明 etc → 旧来営業は？
- ・ 登録数が多いほど、事務所の資産価値が高い。
- ・ 事務所の引き継ぎが見込める。

- ・ 法律・不動産関係の事業体と連携（合併）の可能性が高まる。（将来の法改正を見越した場合）

7. 資格制度と業務手続の変革への対応

- ・ 行政サービスを民間サービスと融合させる方針が決定。電子政府実行計画の基本方針。
- ・ 公的データの公開とAPIの公開決定
 (参考) 世界最先端デジタル国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画（平成30年6月15日閣議決定）
<https://cio.go.jp/node/2413>
- ・ 行政手続きシステムの民間開放 → 「家計簿アプリ」紹介
 「死亡・相続ワンストップサービス」「引っ越しワンストップサービス」
 首相官邸政策会議 第33回新戦略推進専門調査会電子行政分科会 外 合同会議
https://www.kantei.go.jp/jp/singi/it2/senmon_bunka/densi/dai33/gjisisidai.html
- ・ 資格者制限のグレーゾーン解消 独占業務規定の撤廃化 ← 人工知能(AI)利用
 「滅失登記の補助サービス」 <http://www.meti.go.jp/press/2016/12/20161227011/20161227011.html>
- ・ 登記（行政）データの公開と民間活用
 備付地図を2021年までに民間に公開 <http://www.kantei.go.jp/jp/singi/it2/cio/siryou/13houmu/honbun.pdf>
 登記情報活用支援 登記情報取得ファイリングシステム
http://www.hitachi-solutions-create.co.jp/solution/touki_filing/index.html
 不動産登記情報APIで事業領域をさらに拡大（トーラス・IBM）
<https://www-03.ibm.com/press/jp/ja/pressrelease/54147.wss>
<https://www.ibm.com/cloud-computing/jp/ja/cmp/api/> . . . (株)ゼンリンの利用

8. 活用はあなた次第

相続にも、所有者不明問題にも役立てられる。

- ・ 相続への対応を説明 → 経緯を記録する。 → 経緯は相続されない。 → 経緯・相隣関係を届け、説明する。
- ・ 所有者不明問題 → 依頼者、隣接者が管理を託したい予定者の連絡先を記録・保管する。
 → 「調査士カルテMap」で問い合わせの受付・相談が可能。
- ・ 相隣関係リスク → 筆界特定、筆界確定訴訟、調停など利用者（購入者）への相談・助言業務。
 * 個人情報保護と守秘義務の活用した業務。

9. ゼンリンとの協働

- ・ ゼンリンも、調査士も「情報コンテンツサービス」に進むという一致点がある。
 (注意点)
- ・ ゼンリンは、調査士カルテMapを住宅地図の販売のための手段にしていない。
- ・ 連合会のホームページ、会員の広場からでしか、登録できない。つまり、一般販売していない。
- ・ お知り合いのゼンリン支店の方に問い合わせしないよう。この使用料が分かると驚かれる。

10. 登録・公開に躊躇

- * 責任を負いたくない。 * トラブルに巻き込まれる。 * 自信がない。 * 面倒
 - * 費用がかかる。
- 「資格者代理人制度」に責任が増えるからと、反対してますか？ → 責任を取るから生き残れる。

全会員が手を繋ぎあって、自らのシステムを築かねば

生き残れない

以上