【電話応対のワーク】

改善案

山田→もしもし、松澤様のお宅でしょうか？
私、土地家屋調査士の山田ともうしますが、今、お時間はよろしいでしょうか？

松澤さん→いいですよ。

山田→先日お願いをいたしました、川辺町での「境界立会」の確認のお電話をさせていただきました。
明日は、午前10時からですが、現地で立会は大丈夫でしょうか？

松澤さん→明日ですね。大丈夫です。

山田→ありがとうございます。
松澤様、明日は寒い日になりそうですので、ぜひ温かい服装でお越しくださいませ。
御足労をお掛けいたしますが、よろしくお願い申し上げます。
では、明日午前10時に現地でお待ちしております。
お気をつけてお越しくださいませ。
よろしくお願い致します。
失礼します。

電話応対のポイント
1．電話をかけた時は、「お時間よろしいですか？」と相手の都合を確認する。
2．事務的にならないように、ただ用件だけを伝えるのではなく、相手を気遣う言葉を添える。
3．相手が電話を切ったことを確認してから電話を切る。

【寸劇１　：　相手に寄り添っている土地家屋調査士】　　表

調査士Ｂ
（独り言）　困ったなぁ～。　この前、突然入った仕事で立会してもらった境界が測量図から 30 センチもズレがあったとは・・・。　まあ～、依頼主の松澤さんに説明して納得してもらうしかないよな。
（松澤宅のピンポンを鳴らす）ピンポン～。

松澤
はいはい。（ドアを開ける）　あ～。調査士さん。

調査士 Ｂ
松澤さん，先日はお忙しい中ありがとうございました。
先日確認して頂いた境界の位置に関してですが，お話ししておくことがありますので、少しよろしいでしょうか。

松澤
何でしょうか？

調査士 Ｂ
実は，先日の立ち会いの際に，現状のブロック塀の中心で境界の確認をして頂きましたが，立ち会い後に事務所で再度計算したところ，元々の境界からすると，30 センチ程ズレていることが分かりました。元々の境界は松澤さん側に30センチ内側のところなんです。

松澤
えぇっ！！　30センチ内側って！　　私は30年前からここに住んどんのや！　いきなりそんなこと言われても納得できない！

調査士 Ｂ
ええ，そうですね。30 年前から住んでいらっしゃるので、急に言われてもビックリなさると思います。
現在の境界は，お互いにブロック塀の位置で認識していることは，先日の立ち会いの時にうかがっております。

松澤
それなら，問題ないやろ。

調査士 B

はい，互いに現状の確認をして貰っていますので，お互いの境界の認識には問題はなさそうなんですが，面積が，だいぶ違っているので，原因を探したら，わかったことなんです。

松澤

うちの坪数が減るのか？

面積が間違っている筈はないでぇ！　私が知ってる限り，塀の位置はかわってないぞ。

調査士 B

松澤さん、ええ，そういうお話でしたね。

実は，登記簿の面積と違いが出ていることに関して，その理由として考えられることをきちんとお話しておきたいのです。

松澤

なんか良く分からんけどぉ～，どういうことなん？

調査士 B

松澤さん、すみませんが，多少専門的な事になってしまいますので，難しい部分もあるかもしれません。これは松澤さんにとって大切な事ですので、出来る限り分かりやすいように説明しますので，10 分ほどお付き合い頂けますでしょうか？

松澤

ん一，難しい話はわからんけどさぁ～，どういうことなん～？

調査士 B

それでは、順を追ってお話させて頂きますね。

私も出来る限り分かりやすくご説明させて頂きますが、

松澤さん、分からないことがあれば、いつでも質問してくださいね。

これから，境界についてお話します。……

事例　≪境界立会の場面で業界用語を解りやすく言い換える≫

事例1）「公図を見ると、実は山田さんの土地の真ん中に赤道があります。」

（全く知識のない人でも理解できるように言い換える）

山田さんの土地は、昭和以降に測量された図面はありません。法務局には公図という土地の位置や形状を示す図面がありますが、これは明治期に作成されたものを原図としてこれを写したものです。当時は、現在ほど精密な道具はなく、縄を使って測量していましたので精度はよくありませんが、位置やおおよその形状については信頼できるものす。

明治期に作成された原図はカラーで作成されていて、元々の道路は赤く着色されています。それで、昔からの道のことを赤道（あかみち）といいます。

山田さんの土地の現在の公図を見ると、明治期の原図と同じで、赤道の両側に山田さんの土地がある形状となっております。現在は道が無くなっておりますが、以前は道があったはずです。

赤道部分は国有地（又は〇〇市の土地）ですので、国（〇〇市）から払下げを受けて山田さんの名義に登記をする必要があります。そのために、まずは赤道部分の測量図を作成して、用途廃止申請という手続きが必要です。

事例2）

「山田さんと松澤さんの土地の間に境界杭はありませんが、隣接地の松澤さんの土地は 20 年前の地積測量図があり、座標値から復元すると山田さんと松澤さんの土地の筆界はここになります。」

（全く知識のない人でも理解できるように言い換える）

隣接地の松澤さんの土地は 20 年前に測量された図面が、法務局に備わっています。また、その図面を作成するために、20 年前、松澤さんの土地の所有者であった甲野一郎さんと、山田さんのお父様が境界立会をされたという記録が〇〇市役所に残っています。

今回の立会の前に、松澤さんの土地の測量図を基にして境界の位置を復元しました。松澤さんの土地の測量図には、境界の位置をミリ単位で示す数値が記載してあり、正確に復元できます。

その結果、松澤さんと、山田さんの土地の元々の境界はここになります。