

## 公正証書

公正証書は、公証人（法務大臣が任命）が作成する公文書です。

土地賃貸借契約での事業用借地権設定契約は、必ず公正証書によってしなければなりません。

公正証書の効用は、

極めて強力な証拠力があり、裁判になっても立証の苦勞がいりません。

公正証書の原本は、公証役場に保存されますから、紛失・偽造・変造などの心配がありません。

強制執行が出来る旨の条項を入れることにより、相手方が金銭債務の履行をしないときは、訴訟を起さなくても、不動産・動産・給料などの財産を差し押さえる強制執行ができ、債権を取り立てることができます。

また債務者が倒産しても公正証書により配当要求ができます。その他に遺言公正証書、会社の定款の認証、私署証書の認証、確定日付け、任意後見人契約などをやってくれます。

公正証書は安価な手数料で、利用することが出来ます。ぜひ一度使われると便利です。更に公証人への相談は無料です。

## 契約

契約とは、当事者が互いに権利義務を発生させる約束事です。契約を書面にするわけは、内容確定力、証拠力、履行強制力、特約活用力を持たせる意味があります。

信頼関係は、時々刻々変化することを考

えると、書面こそが信頼の尺度となり、割り切ることが必要です。

契約を結ぶときは、「契約書」とするのが普通ですが、覚書・協定書・約定書などがあり、どのような表現を用いても、当事者の合意内容を文書化したものである点では、法律上の効果は変わりません。

## 設計と施工

建物の設計をするのが設計士（設計事務所）、建物を造る（施工する）のが建築業者です。なぜ二つに業種が分かれているのでしょうか。その理由のひとつに手抜き工事の防止（設計監理）があります。

現場では現場監督以下多くの職種の職人さんが働いています。もちろん、立派な腕を持つ職人さんは多くいますが、誰しも常に完璧にはいきません。収まりの悪い所や、施工上のミスが起きる事があります。

ここで3つのパターンを考えてみます。

1. 現場監督がいて設計士が監理をしている
2. 現場監督のみがいる
3. 職人さんしかいない

たまに現場監督が見に来る

1ではミスをきちんとやり直すでしょう。2では仮に見た目でわからないところを直さなくとも、指摘する人がいません。3では全てを職人さんの良心に任せる事になります。

又、現場で働く人は皆下請けさんであるがゆえに、緊張感のない現場ではよい建物ができません。

マンションのように同じ室をいくつも造る場合には建設業者の設計施工でよいかも知れませんが医療施設となると、やはり専門家の監理が大変重要になることは言うまでもありません。

## 現地測量

借地においても、建物を建てる前には現地測量(実測)を行います。

土地家屋調査士(測量士)立会の下、隣地所有者、道路管理者(県、市、町)地域の区長が一同に介して行います。

境界や敷地面積を確定することが第一の目的ですが、われわれコンサルタントにとっては今後の事業展開をする上での重要な情報収集の場になります。

忙しい医師に代わり、周りにどんな人物が住んでいるのか、区長さんはどなたなのか、挨拶をしながら観察をしております。そのため必ず現地測量には参加をします。

以前私も近隣の住民に騒がれて建築が思うようにできなくなり、もめた経験があります。誰もがこちらの事業に対して歓迎している訳ではありません。もめる前に早く手を打つこともコンサルタントの仕事であり、相手の性格をつかみ今後どのように対応するのかがポイントとなります。

その土地で長期にわたり事業をするわけですから出足をしくじるとのならないように慎重に事を進めることを心掛けます。

## 入札

入札とは一般に官庁工事で行われる制度の事で、民間工事の場合は見積り合せという方法で建築工事の施行業者を決めます。

あらかじめ見積りを依頼する業者を数社選定しておき、業者に見積りの期間(見積り提出日)を決めて依頼をします。提出された見積りを比較検討、見積もり落ちが無いかどうかを確認し、業者を決定します。

必ずしも最低業者(価格の最安業者)に決めることはありません。意中の業者があれば高くてもその業者に決めてもかまいません。

通常は最低業者に決まります。出来れば地元の優良業者が最低価格であればベストです。地元であれば患者さんとしての来院も期待できます。

建設工事にかかる費用が、医業開業の中で最大の部分を占めます。この部分でコストダウンを図ることが重要であると思います。それにはしっかりした建築図面があること、そのためには、発注者の思いをきちっと図面化出来き、多数の医療施設の設計経験があり、尚且つコスト意識のある設計士の選任も大切です。