



つけられている公図等があれば、一応は不整形地評価なども受けるかじである。それでも、境界確定、測量はしっかり行なっておいた方がよい。

相続相談のなかで、しっかり所有土地の境界確定、測量まで完了している方は意外に少ない。確かに、不動産を売却しないのであれば、境界確定、測量を行なっていないこともどこにかなる。相続税評価をする際も、法務局に備え

### 相続対策と所有物件の測量

41

なくなってしまう場合があるからだ。

隣地所有者同士で「この木の根っこから、あっちの木も根っこまでが境界線だ」、なんていうアバウトな感じで境界線を設定しているような場合、当事者が亡くなり、次の代になってしまつと、境界がどこか

## 有効活用、資金調達に不可欠

### 紛争予防にも事前の境界確定を

はつきりとは分からなくなつてしまつてしまう。

当事者が元気なうちに、もつと一度境界点を確認しあつて、その境界点の位置をきちんと測量し、書面化しておくと必要になるのである。

境界確定をした方がいい理由の二つ目は、土地を有効に使つたためである。

アパートを建築する場合、土地を売却する場合など、測量図面があると役に立つのはもちろん、相続対策のために別の場所に収益物件を購入するような場合にも、境界確定、測量を

行なっておくことは役に立つ。とくに、担保に提供する土地、建物については、事前によく測量しておく必要がある。銀行は、建物とその敷地になつて土地を二対のものとして抵当権設定をする。

土地の一部分だけに抵当権を設定することはできないので、建物が二筆の土地にまたがって建っているよ

うな場合には、その二筆両方に抵当権を設定せざるを得なくなる。結果として、担保として必要な面積以上の土地を担保に提供しなければならなくなるのである。また、土地上に他人の建物が越境して建っているような場合には、その土地全

を測量した場合、数百万円単位での費用が発生することも珍しくない。相続発生前に行った場合ならば、相続財産からその分を差し引ける。

これ対して、相続発生後に行つた場合には、相続税を支払った後の金額から測量費用を捻出しなければならなくなるのである。いずれ、しなければならぬ測量ならば、相続発生前に行なつておいた方がトクなのである。

最後に、きつんと測量、境界確定を完了し、自身の土地の現状をしっかりと資料化しておくことは、事前にとつとつとした相続対策を行う上での大きな武器になるのである。

小林雅裕(土地家屋調査士・CPM・宅建主任者)