

週刊住宅

株式会社 週刊住宅新聞社
〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-9-4 中公ビル
3(5363)5810 FAX 03(5363)5815 郵便振替口座 00120-583424
行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可
p://www.shukan-jutaku.com/

オーナー・投資家

「この分割線で問題がないか見てくれませんか？」以前からお世話になってる地主が図面を持って相談にみえた。横浜市内の自宅周りにアパート・駐車場などを所有している。調べると、法務局に備え付けられている公図と実際の



の使用状況が一致していない。ついでに、親戚の倉庫が地主の土地に越境して建っている。実はよくあるケースだ。何十年も前からこのような状態だが、特に問題は発生していない。何もしないのであれば、今後も問題は生

77 相続に備えやっておくべきこと

じないだろう。

ただ、この土地を売却したり、銀行に担保提供するような場合には、困ったことになる。問題点は、大きく分けて2つある。

①登記簿上の面積と、実際の面積とが違っている可能性が高い
②他人の倉庫が地主の土

と呼んだりもする。

平成17年に不動産登記事務取扱手続規則が改正されたから、A土地からB土地を分筆した場合、B土地だけでなく、残地であるA土地についても測量して正確な面積を計算することが原則になった。

記簿の面積と実測面積は一致しない可能性が高くなる。

ざっと地図をCADに取り込んで測定してみても、実際の面積は登記簿面積の2倍くらいはありそうだ。このことは、地主もよく分かっている。固定資産税を低く抑えるためにこのまま

土地の面積を正しく把握 担保提供や売却にいつでも対応

地の上に建っている土地の地番と直近の分筆登記の時期を調べることで、ざっと①の見当をつけることができる。

本土地の地番は「3201」。枝番が「11」ということは、この土地を母体にして土地が分筆されていたことが分かる。この母体となる土地を「残地」

れたのなら、登記簿の面積と実測面積はほぼ一致することになる。本土地在最後に分筆されたのは改正前の平成5年。ということは、本土地の面積はA土地の登記簿上の面積(昔の登記簿面積は必ず合っていない)から、B土地の実測面積を差し引いて計算されたことになり、登

ただ、この土地を担保にしてお金を借りるような場合には土地面積は広い方が良いことになる。あらかじめ測量だけしておいて、いつでも地積更正登記を申請できるようにしておくのが良いことになる。

ろっか？ 他人の倉庫が地主の土地に建っている。銀行はその土地全体を担保にとってくれない。その建物をごかしてもらうのが一番良いのだが、なかなかそうもいかない。

②はなぜ問題になるのだ

このような場合、その建物の敷地部分を分筆してしまつことになる。建物の敷地部分を担保に使うことはできないが、分筆した残地については問題のない土地になる。地主がこれらの整理を行う場合、測量費用が数百万円単位になることも珍しくない。

ただ、いじかはやっておく必要がある作業だ。相続前にこれらの整理を行うことで、相続財産を減らすことができるのである。
小林雅裕(土地家屋調査士・CFM・宅建主任者)