

2014年(平成26年) 4月7日号

NO. 2626 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル  
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-93424  
発行人 長尾 治章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

# 週刊住宅

## CFネット流大家実践塾

106

## 登記と異なる実際の面積

「この土地の枝番は1」  
おそろしく、登記簿の面積よりも広い。固定資産税が増える可能性もある」

土地を分筆をするときには、分筆後のそれぞれの土地の面積を記載して登記申請しなければならぬ。

しかし、2005年に不動産登記法等の法令が改正されるまでは、分筆により新たに地番が設定される土地だけを実測すればよく、分筆により残される土地(残地)は分筆前の土地面積から、新たな土地の実測

平方メートルと記載しておけば良いことになっていた。

もともとの登記簿面積500平方メートルが正確な面積であれば問題にならないが、そうとも言えないのが厄介なことである。昭和時代

に作られた地積測量図は、フリーハンドで描かれていたり、見た自から適当な感じを受ける。まず、その図面に記載された面積はあてにならない。

あらためてレーザー測量機器で測ってみると、ほとんどの場合、登記簿面積より

### 分筆で大きく増加の可能性

#### 相続時は登記時期で納税額に差

面積を差し引き計算すれば良い、となっていたため、そこから問題が生じる場合がある。

例えば、登記簿上面積1000平方メートルの土地があり、そこから100平方メートルの土地を分筆するとする。

分筆登記申請の際に添付する地積測量図には、新たに地番を設定する100平方メートルの土地についてのみ、測量して土地の辺長などを記載すれば足りることになっていた。残りの土地面積については、「1000平方メートル」

りも実測面積の方が大きくなる。

誤差のある土地面積から、正確な面積が差し引かれるという場合は、分筆が行われるたびに、残地部分に誤差が累積される。枝番が「1」であれば、その土地は新たに地番が設定された土地ではなく、残地であることを示している。登記簿上では900平方メートル

ら1500平方メートルあった、なんてこともよくある話である。ただ、05年以降は、原則

として分筆する際には残地についても実測することが義務付けられたため、分筆されるたびに、残地も含めて正しい面積が登記されることになり、この問題は終息すると思われる。

ただ、ここでまた別の問題が発生する。分筆登記を申請すると、その情報は固定資産税の課税当局にも通知されることになっているため、次の年から固定資産税・都市計画税の納税額も増えてしまう。

このため相続が発生する前に、測量・境界確定作業・費用の支払まで完了しておき、相続後に分筆が必要になった時点で分筆登記の申請をする、といった手法も考えられる。

CFネット 不動産コンサルタント 小林雅裕(土地家屋調査士・CPM・宅建士) CFネットセミナーの紹介

「土地家屋調査士が教える、今のうちにもっておかないと後悔する相続対策3つのポイント」  
2014年4月12日(土) 東京開催 詳しくはホームページをご覧ください。  
http://www.cfnetts.co.jp/