

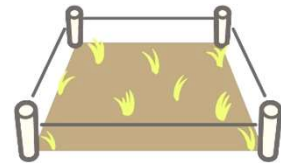


財産ドックでは、セミナーや個別相談を開催するだけでなく、大切なお客様に物心豊かな生活を送っていただけるよう、お役立ち情報をお届けしたいという思いから、“ドック通信”を発行しています。相続や遺言・不動産についての情報はもちろん、幅広い情報をお届けできたらと考えています。

今回は、境界確定測量についてです。その言葉の意味やどんな場合に必要となるのか解説します。

境界確定測量とは？

隣地所有者の立会い及び確認や官公署の図面をもとに土地の境界を全て確定させる測量のことを言います。境界確定測量後、登記も完了すれば隣地や道路との境界線が定まったことを意味します。



確定測量が必要になるシーンとは？

以下 3つのシーンで、確定測量が必要となります。

① 建物を新たに建てる時

建物を新築する際、土地の面積や間口・奥行といった寸法が重要で、それらが正確にわからないことには、建築基準法をはじめとする多くの規制に則った建物を建築することはできません。特に都心部では法令制限ギリギリまで敷地を使って建物を建てます。敷地を有効活用するためには、境界確定測量が不可欠なのです。

② 土地・建物を売却する場合

不動産を売却する際、買主に対して土地の境界を明示する必要があり、売主は買主に境界確認書を手渡します。境界が不明確な場合、隣地境界トラブル回避やコンプライアンスの観点から、境界確定をするよう買主から要求されるケースが多くあります。もし境界確定をしないまま不動産を売却した場合、売却後に買主と隣地所有者の争いが発生すると瑕疵担保責任に問われ、損害賠償請求にまで発展する可能性もあります。

裏面へつづく 



③ 土地・建物の相続時

相続税の申告の際、土地の境界確定書が求められます。登記簿に記載されている面積は、土地によっては現況と異なる場合があります。土地の単価に面積を乗じて評価額を計算する以上、正確な相続税を計算するには正確な面積は必要なのです。

相続対策としての境界確定のススメ

一般的に不動産売買の際、境界の明示の義務は売主が負いますが、隣地の所有者が不明である場合などでは明示せずに売却することもあります。非明示の特約は法律上有効とされていて、測量や隣地立会いなどの手間を省き、早く売却できるというメリットが売主にはあります。一方買主は、購入後に隣地地主との間で境界トラブルが発生する可能性があり、訴訟となれば長い期間と費用がかかるリスクがあります。境界は隣地同士の古くからの経緯があって、曖昧なまま放置されてきたということがよくあり、所有者が変わった途端に自分に有利な境界線の位置を主張してくることがあります。

境界が不明瞭な土地を相続した承継者は、所有し続けるにしても売却するにしても、国庫に帰属させるにしても、どこかのタイミングで境界確定測量が必要になる 때가きます。相続発生によって土地所有者が複数人での共有名義になって手続きが煩雑になったり、売却したいタイミングですぐに売却できなかつたりと、境界確定を先延ばしにするメリットはありません。

〈相続対策〉というと、〈相続税の節税〉〈納税資金の確保〉〈遺言書の作成〉といったことを思い浮かべる方が多いのですが、“相続した家族が困らないようにしておく”という広い意味で〈土地の境界確定測量〉も相続対策の1つと言えます。

「越境している屋根部分について隣地所有者と話がまとまっていない」「測量図が登記されていない」という方は、ご家族のためにお元気なうちに境界確定測量をしておくことをオススメします。



本誌をご覧になって、境界確定測量をしよう！と思われた方に土地家屋調査士等手続きの専門家をご紹介することも可能です。不動産や相続に関するお悩みお気軽に **052-882-0442** までご連絡ください。



株式会社 財産ドック

豊橋事務所 / 〒440-0815 豊橋市中世古町123

TEL 0532-53-8035 FAX 0532-54-4320

名古屋事務所 / 〒456-0032 名古屋市熱田区三本松町8-13

TEL 052-882-0442 FAX 052-882-0479

