



回は相続における「測量」についてお話ししたいと思います。

相続×測量①

不動産（土地）は相続財産の中でも特に価値が高くなるケースが多く、正確な地積を採用することは大変重要です。例えば、相続税の財産評価基本通達（税務署が示す実務指針）には、「土地の地積（面積）は、課税時期における実際の面積で評価する」とあり、「実際の面積」というと、すべての土地において実測を求めているようにみえます。しかし、決してそうではありません。地積の考え方は複数存在します。①登記地積 ②台帳地積 ③課税地積 ④実測地積（現況地積） ⑤契約面積などです（詳細は図A参照）。この中からより正確な地積を採用します。例えば、登記地積より実測地積の方が大きい場合（縄延び）や、登記地積よりも実測地積の方が小さい場合（縄縮み）、その差異が大きければ、測量を行って実測地積を出し、相続税申告だけでなく遺産分割協議における評価にも反映させる必要があります。

ひと言で「測量が必要」といいますが……
測量にも種類があり、大きく分けて①現況測量 ②境界確定測量があります。現況測量は、隣地所有者の立ち合いは求めず、現地の状況をそのまま測量します。一方、境界確定測量は、必要に応じて隣地の立ち合いを求め、場合によっては、登記地積を変更します。この2つの測量方法を評価目的や相続手続きの内容によって選択、または組み合わせられます。

相続×測量②

「相続×測量①」では、登記地積と実測地積が異なるケースを取り上げました。次は、測量が相続税の土地評価に役立つケースを紹介しましょう。まず、相続税の土地評価の原則は、「地目別評価」「権利別評価」「取得者別評価」の3つです。この原則を守る手助けとなるのが測量です。例えば、ひとつの筆に「宅地と畑」など2つ以上の地目が混在している場合、地目別評価を行う目的でそれぞれを測量する、あるいは、複数棟ある戸建賃貸を子ども2人で分割相続する

図A 地積の種類

種類	内容
登記地積	不動産登記簿（全部事項証明書）に記載されている地積を指す。明治初期に登記制度が制定されたが、当時は測量が粗雑だったため、実際の面積と一致しないことがある。
台帳地積	5種類ある固定資産課税台帳*1のうち、土地課税台帳または土地補充課税台帳に登録されている地積。
課税地積	固定資産税を課税するための地積。基本的には課税地積＝台帳地積だが、市区町村によっては異なる取り扱いをしている場合もある。

*1：固定資産税の課税対象となる土地、建物等に対して、所有者や評価額等の情報を登録した帳簿。市区町村で作成する。
*2：土地登記に必要な項目（所有者、地番、地目）の調査や境界、地積の測量を指す。現況測量と確定測量の2種類ある。

続する場合、取得者別に評価するために測量を行うことがあります。また、ひとつの敷地に「自宅とアパート」がある場合も権利別評価のために測量を行うことがあります。

相続×測量③

ここまでは評価に関する測量についてお話ししました。次は、評価以外の項目について触れていきます。

まずは「延納」と「物納」です。延納とは相続税を分割して税務署に納税することをいい、物納は現物の相続財産で相続税を納める方法をいいます。

す。どちらでも申請書を提出する必要があり、延納の場合は担保の提供が、物納の場合は相続財産の提出が求められます。もし担保または納税の目的で土地を提供する場合、相続税の申告期限までに境界確定していることが条件です。土地の境界を確定するには土地家屋調査士による測量が必要ですよ。

相続×測量④

続いて、建物です。建物の相続は、登記記録にもとづいて行われます。建物の登記記録は、主に新築時にそれがどのような建物で所有者が誰なのかを明らかにする「建物表題登記」によって作成されます。もし表題登記の状態が相続することが好ましくない場合、表題登記の変更のため、土地家屋調査士の測量が必要になります（図B参照）。「好ましくない場合」とは、例えば、1棟しかない建物を複数人で相続するケースです。その場合、解決法としては、共有持分または代償分割で相続する方法も難しい場合は、建物を区分登記にし、例えば「1F/2F」のように階数

毎や「101/201」のように部屋毎に分割して登記することができず。
補足ですが、建物の分割は事実上の共有と変わりにいため、相続後の建物管理には注意が必要です。また、未登記家屋や取壊済建物の滅失登記が未了のケースも「相続が好ましくない場合」に該当します。不動産の取り壊し費用や滅失登記費用は、相続後に発生しても整理費用として控除されないため、相続前に整理しておきましょう。未登記家屋は延納担保に提供することができず、物納財産としても認められませ

測量は「相続前」がベストです
相続税の申告は、ご命日から10か月と限られています。測量は「相続前」がベストですが、相続後でも実施は可能です。ただ、境界確定測量を行う場合、測量の実測には立ち合いが必要になり、スケジュール通りに進まないこともあるため、期日に追われてストレスを溜めてしまうこともあります。フジ総合グループでは、高い専門性を持つ複数のスペシャリストがワンストップでお客様をサポートいたします。不動産の測量についてお悩みの方は、ぜひ当グループにご相談ください。

ちょっとひとこと！
「地積」と「面積」の違い、わかりますか？
どちらも空間の大きさを表す言葉ですが、使われる文脈や意味に違いがあります。

- 地積
土地の広さを指し、不動産や土地の測量に関連する公式な用語です。
- 面積
任意の二次元空間の広さを表す一般的な用語です。

