



～相続対策と土地の境界確定測量～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



土地の「境界確定測量」とは、隣接地との土地の境界を、隣接土地所有者と確認のうえ測量し、境界確認の書面を取り交わし土地の境界を確定させることです。

土地の境界が確定しているとは、次の要件を満たしていることをいいます。

- (1) 土地の境界に永久的な境界標識が設置してある。
- (2) 隣接土地所有者がその境界線を認めた書面がある。
- (3) 実測面積と公簿面積が合致（法務局に地積測量図が備え付けてある）

相続対策として、生前に土地の境界確定測量を行うことをお勧めします。

1. 売却が可能になる

境界が確定していない土地は、売却することが難しい。

相続した土地は売却せずに、そのまま所有し続けることが理想ですが、相続財産のほとんどを不動産が占めており、相続税は多額になるのにそれに見合う預貯金などの金融資産がない場合には、相続税の納税のためにやむを得ず土地を売却しなければならない場合があります。

土地を売却したお金で相続税を納税しなければならないとき、必ず測量が必要になります。

相続税の納税は相続開始から10ヵ月以内に行わなければならない。いざ、相続税納税のために売却しようとしたとき隣地との境界が確定していないがために間に合わなかったということがないように生前に準備しておくことが大切です。

2. 相続税の物納可能財産となる

境界が確定していない土地は「物納」不動産とは認められません。相続税は、金銭で納付することが原則ですが、納付すべき相続税額を納期限までに延納によっても金銭で納付することを困難とする事由がある場合には、その納付を困難とする金額を限度として、株式や不動産などの一定の相続財産で納付（物納）することが認められています。土地を物納する場合は、その土地の面積の確定が必要になり隣接地主の境界確認書および道路管理者の境界証明書等を添付した測量図を物納申請書とともに提出しなければならない。

3. 相続財産を減らすことができる（節税効果）

相続があった後に相続人が測量費用を支払ったとしても、相続税の節税の効果はありません。

土地の確定測量は比較的费用がかかります。生前に被相続人の負担で測量費用を行っておけば、当然その分の相続財産が減り税金の負担は減少され相続税の節税になります。

4. 遺産分割対策となる

相続税の納税のためだけではなく、境界確定した土地は売却しやすく、現金化して遺産分割が容易になり相続人間の争族の防止の対策にもなります。

また、隣接地との境界が確定していない土地は分筆することができません。

相続人どうしの不動産の共有を避けて、各相続人の単独所有権にするために一筆の土地を分筆したくても、隣地との境界確定ができていないと分筆することができません。

円満な遺産分割のためにも隣接地との境界確定をしておく必要があります。

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所）

〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号

TEL：075-708-5591 FAX：075-708-5592 E-mail：murao-kimio@tkcnf.or.jp