

## 相続手続に欠かせない公的機関等への照会 ～法務局で地図を取得～ その8

今回から「相続手続に欠かせない公的機関等への照会」をシリーズで解説しています。今回は最終回です。今回は、法務局で地図を取得し、路線価地域の土地を評価する際に、その土地の間口距離や奥行距離、道路の接道状況、容積率などによって各種補正情報を確認する方法について解説します。

### 1. 14条地図

不動産登記法の要求する要件をすべて備えた地図をその条文番号をとって、「14条地図」といいます。14条地図は、土地の面積や距離・形状・位置について正確性が高く、境界を一定の誤差の範囲内で復元可能な図面です。

そのため、評価対象地の14条地図が取得できる場合には、その地図上で間口距離や奥行距離などを計算し、精度の高い土地評価を行うことができます。

14条地図から、評価対象地の間口距離や奥行距離を測定し、土地の評価における補正をするための資料として活用することができます。

### 2. 土地台帳附属地図（公図又は地図に準ずる図面）

土地台帳附属地図のことを、公図又は地図に準ずる図面といいます。土地台帳は、かつては租税の徴収のために役場などの公共機関や税務署に備えられていた台帳で、明治22年頃から昭和30年代頃まで使われていました。しかし、昭和35年の不動産登記法の改正により、現在の全部事項証明書（登記簿）に一元化されて廃止されました。土地台帳附属地図は測量技術が未発達な時代に作られたものであり、古いものでは明治初期の地租改正に起源をもつ地図も多くあります。

そのため正確性には問題があり、精度が十分ではありません。

### 3. 白地図

農地や山林などは、地積が広大であることが多く、市街地農地や市街地山林などでは、登記簿面積よりも縄伸びしている事例もあることから「白地図」によって実際の地積を推測することができます。

白地図は、インターネットで専門業者から入手（有料）できます。市町村によっては無料で開示しているところもあります。（たとえば、奈良市の場合、白地図と合わせて航空写真も公表しています。）

### 4. 地積測量図

地積測量図とは、「一筆の土地の地積に関する測量の結果を明らかにする図面であって、法務省令で定めるところにより作成されるものをいう」（不登令2三）とされています。一筆の土地ごとに作成し、原則250分の1の縮尺で作図します。地積、すなわち面積を明らかにする図面ではありますが、ほかにも境界標の位置や種類、境界点間の距離なども記載されています。

地積測量図には、確定測量図（境界が確定している確定図）と、現況測量図（境界が確定していない現況図）とがあります。土地の物納をする場合には、確定測量図の添付が必要となりますが、相続財産の評価額を求める場合には、原則として登記された地積を用いることが多く、測量図は形状などに基づく各種補正を行う場合に主として利用されますので、現況測量図があればその目的は達成できます。

路線価によって評価する土地については、この地積測量図を基に計算することでより精度の高い評価方法となります。

### 5. 建物図面

「建物図面」とは、建物の形状及び敷地との位置関係を示した図面で、「各階平面図」は各階の形状を示し、床面積及び求積方法を記載した図面です。建物を新築して表題登記、及び増改築して、床面積・構造の変更登記を申請するときなどに作成し、法務局に提出します。

建物図面の添付が必要となったのは昭和35年4月1日からで、それ以降に建築された建物については、原則として建物図面があります。それより前については、建物図面がないのが一般的で、昭和35年4月以降でも、昭和40年前後までは建物図面がないものも見られます。

評価対象地の地積測量図が入手できない場合には、建物図面からその敷地の間口距離、奥行距離、不整形の状態などを確認することができます。路線価方式によって土地の相続税評価額を求める場合で地積測量図などが入手できないときは、その図面を用いて各種補正率などを計算することが望ましいと考えられます。

（文責：山本和義）