

2016
5-6
May Jun
薫風号
Vol. 668

(平成28年5月1日発行)

産 業 能 率

大阪府商工労働部編集協力

INDUSTRIAL EFFICIENCY (Since 1956)

巻頭随想	1
大阪能率協会「100周年に向けて」を 推進しよう!! 浅見経営事務所 代表 一般社団法人大阪能率協会 副会長 浅見正義	
最近の大阪経済の動き 大阪経済は、回復の動きが緩やかになっている	2
大阪府商工労働部 大阪産業経済リサーチセンター	
国内繊維産地の活性化戦略について	4
大阪産業経済リサーチセンター 主任研究員 小野顕弘	
商業集積と地域の連携事例	6
大阪産業経済リサーチセンター 主任研究員 竹原康幸	
読んでみたいこの一冊	9
大阪産業経済リサーチセンター 主任研究員 町田光弘 『限界費用ゼロ社会(モノのインターネット)と共有型経済の台頭』 ジェレミー・リフキン著 柴田裕之訳	
中小企業の経営革新シリーズ ⑨1	10
大阪産業経済リサーチセンター 主任研究員 松下 隆	
会員特別寄稿 産業能率を考える	12
株式会社 宣成社(センセイシャ) 代表取締役 馬場雅也	
経営の研究と人間力の開発に思う ～知識労働者の生きる道～	13
一般社団法人大阪能率協会 前常任理事 事業推進委員長 国際公認経営コンサルティング協議会(12682)認定 公益社団法人全日本能率連盟マスターマネジメントコンサルタント(J-MCMC) (官報公示H.11.4.1) 小島薫二	
明日を考える FP知っ得情報 No.80	14
土地家屋調査士 AFP 和田清人	
女性経営者シリーズ No.40	15
山田由美子税理士事務所 代表 山田由美子	
OMAアジア・中国事業支援室 情報シリーズNo.108	16
京都大学大学院 人間・環境学研究科 准教授 柴山桂太	
協会ニュース	

明日を考える

FP知っ得情報

No.80

なぜ、境界でモメると
困るのか？

土地家屋調査士 AFP 和田清人

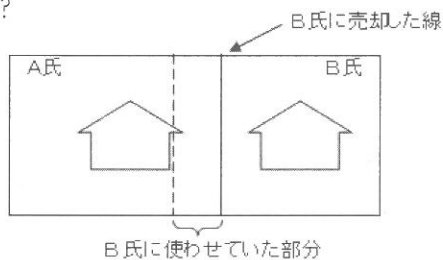
住宅購入を検討する際には、どうしても「建物」に目が行きがちです。しかし、目を下に向けて「土地」もチェックしないと、将来困ったことになります。

ある日、突然！

A氏は、自宅の隣の遊休地を顔見知りであるB氏に売却しました。その際、自宅裏までの幅1mくらいの範囲も、家庭菜園として無償で使わせる約束をしました。B氏からは秋になると収穫物のおすそ分けが届き、30年以上にわたって良好な人間関係が築かれていました。

ところが、B氏が亡くなってしばらく経った頃、B氏の息子から、「お宅の軒先がウチの庭に越境しているから切ってくれ。」と言われました。A氏の土地であるにもかかわらず、境界で争うことになってしまったのです。

なぜ、こんなことになってしまったのでしょうか？



なぜ、こんなことに？

古来より人は、自分が所有する土地の範囲を明確にするために、立木や巨石、あるいは小川や道などを目印にしてきました。ところが現代においては、次の3つの理由によって、そういう方法が通用しなくなってきたのです。

一つ目は地価高騰。3月に発表された平成28年公示地価によると、日本で最も高い土地は、銀座四丁目の1坪あたり1億3200万円です。このような土地であれば、わずか1センチの違いが数百万円、数千万円につながります。立木や巨石などでは決められません。

二つ目は土地形状の変化。長い年月の間に川の形そのものが変わってしまうこともあります。

三つ目は世代交代。お祖父様同士は毎日田で顔を合わせて、お互いに境界を認識していま

す。しかし、お子様は東京で会社員をしていて境界のことを知らない、お孫様にいたっては田を見たこともないということがよくあります。お孫様世代同士で境界確認をする必要が生じた場合、スムーズに決着できるのでしょうか？

境界争いが起こると

不幸にも、境界争いが起きてしまうとどうなるのでしょうか。

まず、お隣さんとの人間関係が悪化します。毎日相手と顔を合わせる精神的苦痛は計り知れません。また、境界争いの裁判には勝ったものの、相手が地元の有力者であったために地域で孤立してしまい、結局、引越さざるを得なくなった例もあります。

もう一つは現実的な話で、境界争いのある土地はまず買い手がつきません。売れないということは、資産価値が大幅にダウンするということです。

つまり、境界争いが起こると、精神的・経済的に大きなダメージを負うことになるのです。

では、どうすれば？

ほとんどの境界争いは、「境界が不明」ということに起因します。とてもシンプルですね。

前述のA氏の場合、土地を売却する際にちゃんと境界標を埋設し、さらに無償で使わせる部分を図面に残しておくべきでした。そうすればB氏の息子も、家庭菜園部分が自分の土地であるという勘違いはしなかったでしょう。たったこれだけのことで、争いは未然に防げたわけです。口約束は次世代に引き継げません。

逆に、これから土地を購入する方は、下記の3点を必ず確認するようにしてください。

- ①現地に境界標があるか
- ②隣接地所有者との境界確認書があるか
- ③法務局に地積測量図が提出されているか

これで、安全な「資産」を手に入れることができます。