



CASE 3 国有地に分断された土地の付加価値向上スキーム

相談の背景 Background



空き家を相続した相談者の顧問司法書士より、換価分割の相談がありました。空き家は東京23区内にあるものの、相続人8名の中で住む人はおらず、活用の意志もないという状況。当該土地は、敷地の一部に帯状の「国有地」があり、換価するには国有地の払下げを受ける必要がありました。

● 国有地の払下げとは？

国が所有する土地を民間に売却すること。払下げの申請及び手続きには測量や登記を要するため、土地家屋調査士や司法書士への業務依頼が必要。

問題点 Problem

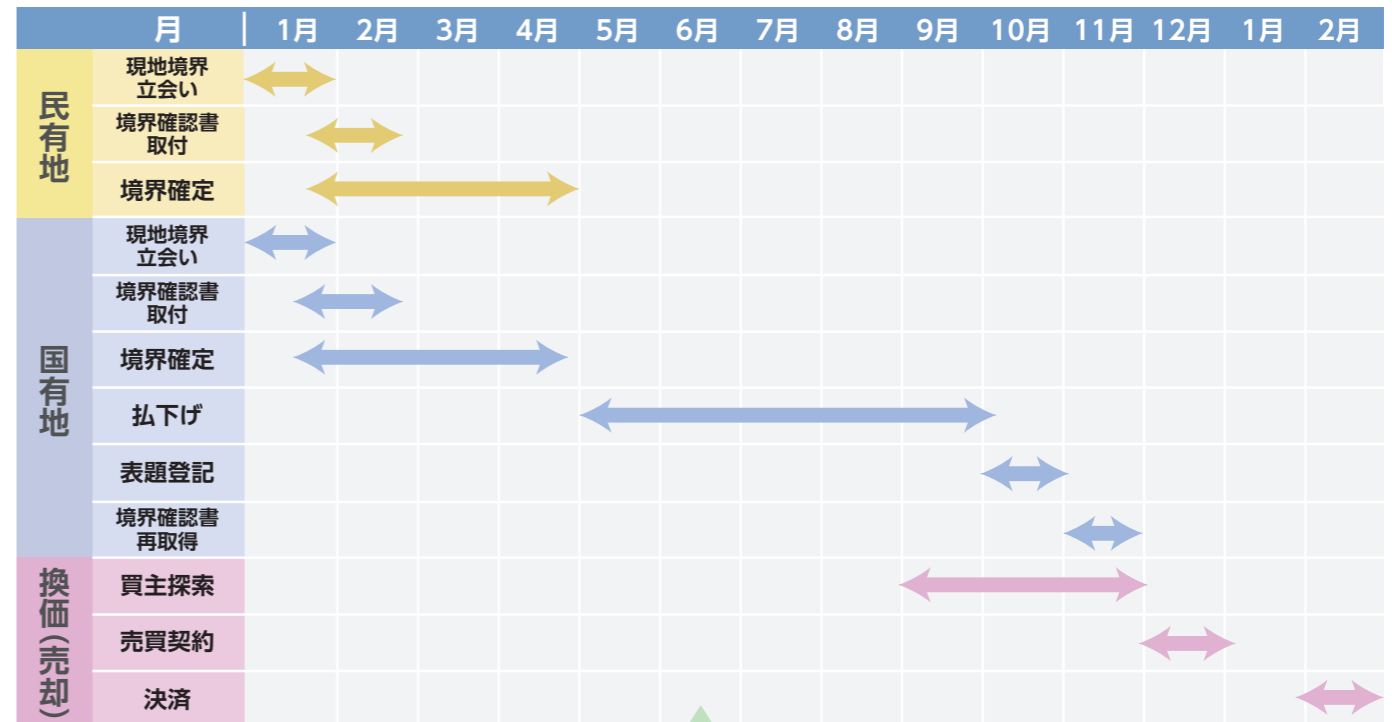
Status

- 対象地及び国有地の測量図がなく、正確な地積を把握できない
- 国有地払下げにあたっては、国有地に隣接するすべての土地所有者の同意書が必要

課題 Task

Task — 換価までにすべきことを全てタスク化し、適宜、**専門家と協力して分割まで滞りなく進める**

解決までの流れ How to



- 1 測量の実施と越境物の確認**
換価するにはまず、正確な地積を把握する必要があった。確定測量の過程で隣地からの越境物(ブロック塀)が確認された。
- 2 国有地払下げにあたり隣接する地主の承諾を得る**
隣接地主への挨拶回りからその後の手順説明を慎重に行い、すべての隣接地主より承諾を得た。
- 3 国有地払下げ**
土地家屋調査士の協力を得て、国有地払下げに関する調整・申請。売払証明書取得後に国有地表題登記。また、国有地境界確認書(国指定書式)には第三者継承の旨記載がないため払下げ後に再取得。
- 4 マンション適地へ**
国有地払下げを受けることで、庭も一体として土地の付加価値を高めて、売却を目指すことができたようにした。
- 5 換価分割**
国有地払下げを受け対象不動産を一括売却した後、分割。相談者から大変喜ばれた。

本事例のポイント Point

POINT 換価分割までのタスクを洗い出し、**的確なタイミングに的確な対応を実施**

大まかなスケジュール表を作成することで全体の流れを視覚的に把握でき、対応すべき事項に優先順位をつけてスムーズに換価分割まで進めることができました。



相続による換価分割や国有地の払下げは、複数の専門家の協力を得ながら進める必要があります。弊社が相談者の目的や全体の流れ、状況を把握しながら、専門家と連携して対応していくことでスムーズな問題解決と目的達成まで導きます。

