

固定資産税の課税明細書から検証する相続対策（未登記の建物）（その1）

固定資産税の課税客体として、土地は1億7,956万筆（納税義務者数は4,059万人）、家屋は5,859万棟（納税義務者は4,075万人）あり、これらの土地・家屋を限られた時間と人員で3年ごとに評価額を改定しています。

そのことから、すべての土地・家屋の固定資産税評価額が適正に評価され、正しい課税が担保されていないと思われる。また、固定資産税の課税明細書を検証することによって相続対策のヒントも見えてきます。

そこで、今回からシリーズで、固定資産税の課税明細書を検証して相続対策に活かすためのポイントを解説することとします。第一回目は、「未登記の建物」についてです。

1. 未登記の建物の見分け方

建物の保存登記がされていない場合でも、固定資産税は課税されています。これは、建物の建築に当たり確認申請が必要であり、その申請窓口は市町村とされているから、市町村は建物の保存登記の有無にかかわらず建物の新築（増改築を含む）を把握できます。また、毎年1月1日に航空写真を撮って建物等の現状把握を行っています。

固定資産税の課税明細書からその家屋が登記されているか否かの見分け方は、固定資産税の課税明細書に家屋番号が記載されているかどうかを確認します。家屋番号が付されている家屋は原則として登記されています。未登記の建物には家屋番号が付されていないので、固定資産税の課税明細書の家屋の欄に記載されません。

2. 未登記の建物の所有者

未登記の建物の所有者が誰かの確認については、その建物の利用状況、固定資産税等を負担している者などをもとに総合勘案して判定することになると思われます。

3. 未登記の建物の保存登記

未登記建物を登記するためには、以下のような手続きが必要です。

- ① 建物表題登記を行い、登記簿を作成する。
- ② 登記簿が作成したのち、所有権保存登記（所有者が誰であるかを公示する登記）を行う。

未登記の建物の保存登記を行う場合には、建物図面が残されていないときは、まず先に土地家屋調査士により建物図面を作成してもらい建物表題登記をし、次に司法書士に所有権保存登記をしてもらうことになります。

4. 増改築部分の未登記

増改築を行っても確認申請が不要な場合などにおいて、増改築部分の所有権保存登記が行われなかった場合に、市町村が増改築の事実を把握していない登記ときには、その家屋の固定資産税評価額の改定が行われていないこともあります。

5. 未登記の建物（地震売買に対抗できない）

土地の賃貸借で、賃貸人である土地所有者Aが第三者Cにその土地を譲渡した場合、賃借人Bが有する賃借権は旧所有者Aに対する賃借権ですから、新所有者Cに対して賃借権を主張することはできません。したがって、賃借人Bが建物を建てて住んでいる場合にも、新所有者Cからの建物収去・土地明け渡し請求に応じなければなりません。こういう状況を「地震売買」といい、「売買は賃貸借を破る」とする所有権絶対の原則を根拠にするものです。

しかし、借地借家法によれば、借地人が借地上に登記した建物を有するときには、借地権を第三者に対抗できます。そのため、第三者から土地を賃貸借している場合には、「地震売買」に対応するために早急に建物の所有権保存登記を行うことが重要です。

6. 未登記の建物の相続税の課税

被相続人の未登記の建物も相続財産とされ、固定資産税評価額をもとに評価されます。また、増改築部分が未登記となっていることも珍しくないため、固定資産税の課税明細書の床面面積などと実際の建物の状況の確認が欠かせません。

また、増改築が行われていても固定資産税評価額が改定されていない場合には、原則として、増改築等に係る部分以外の部分に対応する固定資産税評価額に、その増改築等に係る部分の再建築価額から課税時期までの間における償却費相当額を控除した価額の100分の70に相当する金額を加算した価額により評価します。

なお、償却費相当額は、再建築価額から当該価額に0.1を乗じて計算した金額を控除した価額に、その家屋の耐用年数のうちに占める経過年数の割合を乗じて計算します。