

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、被相続人の所有する不動産を調査する際の市町村や法務局への照会について解説します。

1. 固定資産税の納税通知書（課税明細書）と名寄帳

被相続人の不動産を把握するために、固定資産税の納税通知書が参考になりますが、固定資産税が非課税とされる「通り抜け私道」など公衆用道路は、納税通知書に記載されない市区町村もあります。また、共有になっている不動産は、共有者の代表者にだけ納税通知書が送付されることから、納税通知書が届かない被相続人所有の不動産の把握が漏れることがあります。

固定資産税は非課税とされる土地でも、相続税においては課税される土地もあります。たとえば、都市公園、市民農園、市民緑地などは、無償貸付の場合には固定資産税は非課税とされていますが、相続税においては、通常の評価額から20%～40%評価減をしたうえで課税されることとされています。

さらに、固定資産税及び相続税ともに非課税とされる土地であっても、遺産分割協議によってその土地を相続する者を決めておくことも将来の紛争を防止することにつながります。

しかし、非課税の不動産や共有の不動産であっても、市町村では所有者（納税義務者）ごとに不動産を把握しています。これを一覧表にまとめたものが「名寄帳」です。

名寄帳（固定資産課税台帳）は、同一人が所有する固定資産（課税物件）を一覧表にしたもので、固定資産課税台帳の登録事項と同一の事項が記載されていて、固定資産税が非課税とされているものや、共有不動産など納税義務者が所有している不動産すべてを確認することができます。固定資産課税台帳は、証明を目的としたものではなく、所有している資産の内容を確認するためのものです。

固定資産税は、当該市町村に所在する不動産に限られることから、固定資産税の納付書や預貯金から振替納税などの方法によって納付されている場合の市町村を確認して、それぞれの市町村に対して名寄帳を請求するなどしなければなりません。

2. 登記事項証明書

不動産に関する所有権や所有権以外の権利に関する事項については、登記事項証明書を法務局から取得して確認する必要があります。

登記事項証明書からは、以下のような事項について確認が必要です。

(1) 持分の確認

共有不動産について固定資産税の課税明細には、共有者の代表者の名前と共有者の人数を記載することとされています。

そのため、その不動産が共有状態にあるか否かについては固定資産税の課税明細書で確認することができますが、その共有割合は登記事項証明書によらないと分かりません。

(2) 分筆された土地

不動産登記法が平成16年に改正（平成17年3月7日施行）され、土地の分筆登記を行う場合、公簿から求積地の面積を引くことによって求める「残地求積」は原則禁止になり、分筆後のすべての土地について、境界確定及び求積を行うことが義務付けられました。

財産評価基本通達8によれば、「地積は、課税時期における実際の面積による」として、原則として登記簿に登記されている地積によって課税されています。しかし、土地が分筆されている場合に、残地求積による土地は縄伸びしている事例も少なくないことから「実際の面積」の判定には慎重に対応する必要があります。

(3) 根抵当権の設定

登記簿謄本の権利部（乙区）には、所有権以外の権利に関する事項が記載されています。根抵当権が設定されている場合で、根抵当権の債務者兼担保提供者が死亡し、債務者としての地位を根抵当権者（銀行）と相続人との合意により特定の相続人が承継することとなったときは、相続開始の日から6か月以内に登記することが要件となり、これをしないときは、根抵当権の担保すべき元本が相続開始の時に確定します（民法398の8④）。

根抵当権を存続させるために必要な登記は、相続に係る所有権移転登記、債務者変更登記及び合意登記であり、当該登記に係る費用は新たに根抵当権を設定する登記と比べると比較的少額で済むことになります。