

相続税の税務調査省略が期待される相続税申告書作成のポイント ～ 所有不動産記録証明制度の活用 ～ その5

今回からシリーズで、相続税の税務調査省略が期待される相続税申告書作成のポイントについて解説しています。今回は、令和8年2月2日に施行された所有不動産記録証明制度について解説します。

令和6年4月1日からの相続登記の申請の義務化に伴い、相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から、登記官において、特定の被相続人が所有権の登記名義人として記録されている不動産（そのような不動産がない場合には、その旨。）を一覧的にリスト化し、証明する制度（所有不動産記録証明制度）を創設し、令和8年2月2日から運用開始されました。

本制度では、登記簿上の所有者として記録されている不動産がリスト化され、そのリストの情報を証明することができますようになります。したがって、自らが登記簿上の所有者として記録されている不動産にかかる所有不動産記録証明書の交付を請求することができます（不動産登記法119の2①）。

さらに、相続人等は、被相続人等にかかる所有不動産記録証明書を請求することができますとされました（不動産登記法119の2②）。

本制度は、登記簿上の所有者が所有している不動産やその相続人が相続するすべての不動産を網羅的に確認することができるため、相続人が知らなかった不動産の存在や共有不動産の見落としなどの問題は起きず、手続きもより簡単になるとされています。

また、登記情報をきちんと把握できることから、とりわけ相続登記の漏れの予防にもなり、相続財産としての申告漏れの防止にも役立つことが期待されています。

しかし、この制度が開始されても、以下のような点に留意しておかなければなりません。

① 所有不動産記録証明制度における不動産の登記情報が、必ずしも更新されているとは限りません。そのため、登記した当時と情報が異なっている場合に、全ての不動産がリスト化されない可能性は指摘されています。

② 所有不動産記録証明書上の所有者が真の所有者であることを証明するものでもありません。

この制度を活用することで、①「知らなかった不動産」の発覚による協議のやり直しを防止、②共有不動産の見落としを防止（特に私道の持分など）などに役立ち、相続税の適正申告に寄与することになります。

従来の制度との比較した一覧表は以下のとおりです。

● 不動産の確認のための3つの方法

	所有不動産記録証明書	名寄帳	固定資産税課税明細書
確認できる対象不動産の地域	日本全国の不動産	請求した市区町村内の不動産	発行した市区町村内の不動産
確認できる不動産の範囲	登記されているすべての不動産（未登記建物は掲載されないため、名寄帳などで確認が必要）	未登記建物や共有不動産、固定資産税が非課税とされる不動産を含むすべての不動産	固定資産税が課税される不動産（共有物件は代表者にのみ通知される）
請求先	法務大臣が指定する登記所（オンライン請求可）	各市区町村	自動送付
請求費用	窓口請求 1 通 1,600 円	原則無料	無料

（文責：山本和義）