

相続で見落としがちな事例Ⅳ

相続不動産の漏れ

Ⅰ．相続不動産の把握

依頼人からの相続案件の面談で、相続不動産を把握するため、必ず固定資産納税通知書の持参依頼をしております。

ただし、通知書には固定資産税評価額が免税点に満たない場合は、記載されておられません。（土地は30万円、建物は20万円未満は課税されません）

相続不動産全体を把握する方法は次の5つがあります。

- ① 本人からヒアリングする方法
- ② 固定資産税の納付通知書の記載を確認する
- ③ 権利証を確認する
- ④ 固定資産記載事項証明書を取得して確認する
- ⑤ 不動産登記簿等を取得して確認する

上記の5つを全て確認することが必要と思われます。

2. 最初の面談でとりあえず把握する内容

(1) 本人からヒアリングする方法

依頼者からの最初の面談で、聴き取りをします。

市外・県外にある不動産等も聴き取りをしておきます。

山林など漏れることが多いので確認をしますが、ヒアリングには限界があり、とりあえず依頼人が把握している程度の内容となってしまう。

(2) 固定資産税の納付通知書を確認する

最初の面談でのヒアリングの時に、固定資産税の納付書の持参を依頼しますので、その内容を確認します。

1項で記載した通り、非課税の不動産は記載されておきませんので、全体の把握となりません。

また、共有状態になっている不動産については、共有者の代表者にのみ納税通知書が送付されるため把握できません。

(3) 権利証を確認する

権利証を持参してもらい、内容を確認します。

権利証についても、とりあえずの内容確認となります。

紛失や昭和初期などかなり古い権利証で曾祖父の名義である場合など既に相続が完了しており、新しい権利書が交付されているケース等があります。

権利証も参考程度の把握となります。

3. 公的な証明書等を取って確認する

全ての相続不動産を把握するため、公的な証明書を取得して確認する方法があります。

(1) 固定資産記載事項証明書を取得する（今治市の場合）

「固定資産税証明申請書」を作成し、資産税課の窓口に提出しに証明書を請求します。

本人以外が申請する場合は委任状が必要です。

《申請書様式の項目と記載内容》

① どなたの証明が必要ですか

被相続人の最後の住所地、氏名、生年月日を記入

② 申請者

申請者の住所、氏名、生年月日を記入

同居の相続人以外は委任状が必要です。

- ③ 委任状（申請書の欄に委任状の項目があります）
同居の相続人以外の場合委任状を作成
申請者の住所、氏名、生年月日を記入（押印不要）
- ④ 必要な証明の種類
土地・建物の欄は、全資産にチェックする
市内の被相続人の全不動産の固定資産内容の証明が取得できる（非課税の不動産も表示される）
- ④ 共有資産の証明
不動産を共有している可能性がある場合に必要の項番にまるを付ける
＊共有の場合代表者名と他何名が表示されます。

注1：この証明書も市内にある不動産のみの把握となります。

注2：納税義務者氏名に「法務太郎 外」の「外」と記載のある場合は法務太郎に相続手続がされていない場合です

《 参 考 》

法務局で、被相続人名義全国の不動産を把握できる制度が令和8年2月2日施行されます。

この制度は「所有不動産記録証明制度」と言います。

しかし、この制度も被相続人に相続登記がされず、先代・先々代の名義のまま放置されている場合などは、表示されませんので注意が必要です。

(2) 登記簿謄本を取得する

固定資産記載事項証明書にもとづき、登記簿謄本を取得し、所有権者、担保物件設定の有無、共有状況等を確認します。

必要に応じて、公図を取得し私有道路等の確認をします。

4. 固定資産税がかからない相続不動産の留意点

固定資産税のかからない土地でも、相続対象の財産に含まれます。固定資産税のかからない土地は、相続財産としての価値が低いため、相続税のリスク面は影響が少ないですが、とりあえず評価額は把握しておくことが望ましい。

(1) 引き継ぐ人を決めておくこと

固定資産税がかからない土地（山林など）は、相続時に誰も引き継がないことがあります。固定資産税のかからない土地だけを相続放棄することはできないため、あらかじめ引き継ぐ人を決めておき、遺言書を残しておくことが望ましい。

(2) 生前中に処分しておくことが望ましい

被相続人が生前中に処分しておくことが望ましい。周囲の所有者をよく知っていたり、取得した経緯を知っていることなど

から、隣地所有者や知り合い等に廉価な価格で売ることも有効な選択肢となります。

遠方に住んでいる相続人などでは、仲介が困難と思われ、生前に処分しておくことが望ましいと思います。