



8月です。

今夏はエルニーニョ現象下でも全国的に高温が予想されていますので、熱中症などに気を付けてお過ごしください。

先日、カード決済代行会社の全東信が1,151億円の巨額負債を抱えて倒産しました。同社は全国の中小零細店舗18万社のカード払いを担っていましたので、その影響がこれから出てきそうです。

未入金などの影響も懸念されますので、皆様も資金繰りをしっかりと把握して、早めの対策を立てて頂ければと思います。

光廣 昌史

今月のトピックス

◇所有不動産記録証明制度

◇日本の預金金利の現状と資産の見直しについて

◇少額減価償却資産の取得価額拡充で上限40万円未満へ！

◇夏季休業のお知らせ

◇あとがき

「この曲、昭和にもあった？」



所有不動産記録証明制度

本制度は、令和8年2月2日から開始されたもので、法務局が保有する登記情報を基に特定の個人や法人が所有する不動産を全国規模で検索し、その結果を一覧形式の証明書として交付する仕組みです。

相続登記の義務化を背景として、相続人が被相続人の不動産を網羅的に把握できるようにすることを目的としており、登記漏れの防止や手続負担の軽減に大きく寄与する制度とされています。

1. 従来との違い

従来は、不動産の所有状況を調べるには市区町村ごとに固定資産税の名寄帳を取得する必要があり、調査範囲が限定されるため全国にわたる把握は非常に手間がかかるという課題がありました。その結果、亡くなった人が全国に所有していた不動産や、誰にも知られずに所有していた遠方の山林など、把握されない不動産が放置される「所有者不明土地問題」が深刻化してきました。これに対し、本制度では登記情報に基づき全国の不動産を横断的に検索でき、1回の請求で広範囲の不動産を把握できるため、実務上の利便性が大きく向上しています。

2. 手続の流れ・対象範囲

請求・検索・交付の三つの段階で進められます。まず請求の段階では、所有者本人のほか、相続人やその他の承継人、さらには委任を受けた代理人も請求を行うことができます。請求は法務局の窓口や郵送、またはオンラインで行うことができ、提出された情報をもとに次の検索手続へ進みます。検索は法務局の登記官がシステムを用いて実施し、その結果に基づいて最終的に所有不動産記録証明書が交付されます。

ただし、本制度の対象となるのは所有権の登記がされている不動産に限られます。そのため、表示登記のみで権利登記が行われていない建物や、まだコンピュータ化されていない古い登記簿に基づく不動産については検索対象外となる点に注意が必要です。

(次頁へつづく)

3. 検索の条件と費用及び必要書類

(1) 検索条件

請求書に記載された検索条件を登記官がシステムに入力し検索を行います。

システム上、以下のルールに基づき、所有権の登記名義人として記録されている不動産が抽出されます。

- ・ 氏名又は名称の前方一致、かつ、住所の市区町村までが一致している人
- ・ 氏名又は名称の前方一致、かつ、住所の末尾5文字が一致している人

さらに、過去の氏名や住所を追加して複数条件で検索することも可能であり、これにより網羅性を高めることができます。また、外国人の場合にはローマ字氏名による検索にも対応しています。このように、どのような検索条件を設定するかによって抽出される結果が大きく左右されるため、可能な限り多くの条件を設定することが重要です。

(2) 費用

検索条件1件ごとに手数料が発生し、書面で請求する場合は1件あたり1,600円、オンラインで請求する場合は約1,470円となっています。例えば、検索条件を4件設定して1通の証明書を取得する場合には、書面請求で6,400円の費用がかかる計算になります。

(3) 必要書類

請求人	書類名
所有権の登記名義人 (1)についてはいずれか一方	(1)－1 印鑑証明書 発行期限はありません。 請求書には実印を押印してください。
	(1)－2 本人確認書類の写し(※2) 例：マイナンバーカード、運転免許証など
	必要となる場合がある書類 (2) 過去の氏名や住所を検索条件とする場合、これらを証する情報 例：戸籍謄本・除籍謄本、住民票の写し、戸籍の附票の写しなど
相続人その他の一般承継人	上記に加えて (3) 所有権の登記名義人との相続関係・承継関係を証する情報 例：戸籍謄本、法定相続情報一覧図の写し、会社法人等番号(法人の場合)など
	必要となる場合がある書類 (4) 被相続人又は被承継人の過去の氏名や住所を検索条件とする場合、これらを証する情報 例：除籍謄本、除かれた戸籍の附票の写しなど
上記の代理人	上記に加えて (5) 委任状 請求人の実印を押印し、請求人の印鑑証明書を添付してください。

4. 注意点

利用にあたってはいくつかの注意点があります。まず、検索は指定した条件に一致するもののみが対象となるため、条件が正確でない場合には実際に不動産が存在していても検索結果に現れないことがあります。また、同姓同名の別人が所有する不動産が含まれる可能性もあります。さらに、不動産が見つからなかった場合でも手数料は返還されず、加えて審査中の登記情報などは結果に反映されない点にも留意が必要です。

5. まとめ

本制度は特に相続時の不動産調査において大きな効果を発揮し、これまで見落とされがちであった地方の土地や評価額の低い不動産についても把握できる可能性を高めます。また、生前の資産整理の手段としても活用が期待されており、今後の相続実務においては不可欠なインフラとなっていくことが見込まれます。

「全国規模で不動産を一括検索できる初めての仕組み」であり、相続対策の精度向上、登記漏れリスクの低減、そして実務の効率化に大きく貢献する重要な制度であるといえます。



日本の預金金利の現状と資産の見直しについて

1. 過去 10 年の金利の動き

日本の預金金利は、2016年のマイナス金利政策以降、長期間にわたり極めて低い状態が続いてきました。普通預金は約0.001%、定期預金でも約0.02%前後と、実質的に利息がほとんどつかない水準で推移し、2023年頃までこの状況が固定化していました。そのため、預金の種類による差もほとんどなく、「どれに預けても変わらない」という状態が続いていたのが特徴です。

2. 2024年以降の大きな変化

2024年3月に日銀がマイナス金利政策を解除したことにより、預金金利は大きく転換しました。銀行は金利を引き上げ、2026年時点では普通預金が約0.2~0.25%、定期預金は約0.3%前後まで上昇しています。これは従来の水準と比べると約10倍にあたり、預金環境が大きく変わったことを示しています。

3. 現在の金利構造の変化

これまでほとんど差がなかった預金金利ですが、現在は「預ける期間による金利差」が再び広がっています。普通預金より定期預金、さらに長期の定期預金の方が金利が高くなるという、本来の金利構造に戻りつつあります。この変化により、預け方によって受け取れる利息に差が出る環境となっています。

4. 今後の見通し

今後の金利は急激に上昇するのではなく、緩やかに上昇しながら安定していくと見込まれています。普通預金でも将来的には0.5~1.0%程度が目安とされており、一定の回復が期待されるものの、過去のような高金利時代に戻る可能性は低いと考えられています。

5. 預け方の考え方

現在の環境では、資金を一つにまとめて運用するのではなく、目的に応じて分けて管理することが重要です。日常的に使う資金は流動性を重視して普通預金で確保し、一定期間使わない資金は短期の定期預金で運用し、さらに余裕資金については長期運用や投資を検討する、といった使い分けが合理的とされています。



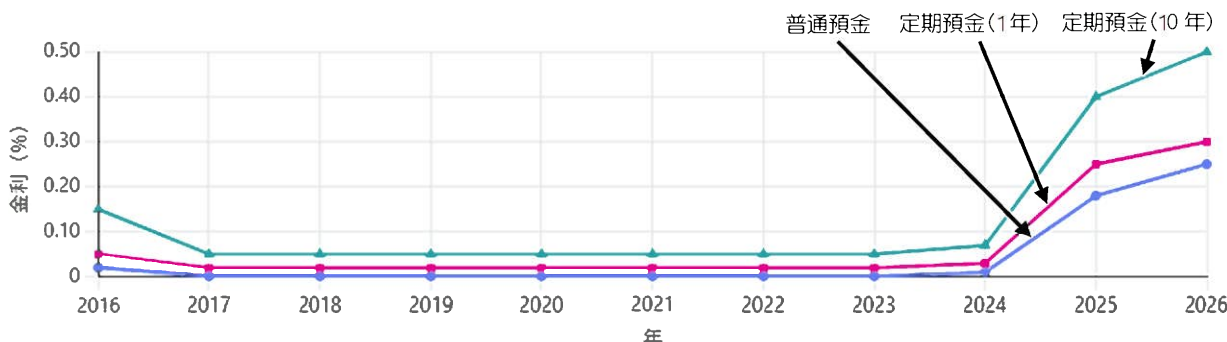
6. 見直しの重要性

特に2024年以前に預け入れた定期預金は低金利のまま継続している可能性があるため、注意が必要です。

現在の金利環境では普通預金の方が10倍程度金利が高い場合もあり、基本的には解約して見直すのが有利です。満期が近い場合はそのまま待つのが無難ですが、残り期間が長い場合は中途解約時の条件などを確認したうえで解約を検討し、現在の高めの金利の定期や商品へ乗り換えることで利息を増やすことが期待できます。

今は金利が変化している転換期にあたるため、一度ご自身の預金内容を見直すことが大切です。

普通預金・定期預金（1年・10年）の金利推移（2016-2026）



少額減価償却資産の取得価額拡充で上限 40 万円未満へ！

◆制度の目的と背景

中小企業者が事業に必要な少額の設備や備品を購入した際、その費用を購入年度に一括して経費計上できる「少額減価償却資産の特例」が令和8年度税制改正で拡充・延長され、令和8年4月1日以後の取得分から適用されます。本来、減価償却資産は耐用年数に応じて毎年少しずつ費用計上するのが原則です。しかし、それでは資産管理の事務処理が煩雑になります。本特例は中小企業の事務負担を軽減し、積極的な設備投資を後押しするために設けられたものです。約66万社が活用しており、令和5年度の適用総額は3,728億円に上ります。

◆今回の改正ポイント

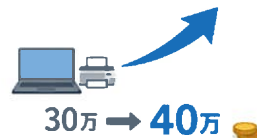
改正前は取得価額「30万円未満」の資産が対象でしたが、今回の改正で「40万円未満」へと上限額が引き上げられました。これにより、これまで対象外だった30万円から40万円未満の設備・ソフトウェア等も一括損金算入が可能となります。適用上限は年間合計300万円で、この点は改正前と変わりません。適用期限は令和10年度末（令和11年3月31日）まで3年間延長されます。なお、貸付けの用に供した資産（主要な事業として行われるものを除く）は引き続き対象外となりますのでご注意ください。

◆対象企業と要件の確認

この特例を利用できるのは青色申告書を提出する「中小企業者等」に該当する法人です（個人も青色中小事業者であれば利用可）。資本金額または出資金額が1億円以下の法人が基本となりますが、大法人の子会社等や通算法人、保険業法に規定する相互会社、投資法人、特定目的会社、適用除外事業者（過去3年間の平均所得金額が15億円を超える事業者）は対象外です。従業員数は中小企業者で400名以下、出資金等が1億円超の組合等では300名以下が要件となります。自社が確実に対象に該当するかは、税理士に確認のうえで購入の検討をお願いします。

◆経営者がいま行うべき行動

単価30万円以上40万円未満の備品・ソフトウェア・工具等の購入を検討している場合、一括費用計上が可能となりますから、年間合計300万円枠の管理と購入タイミングを確認し、投資計画の見直しに着手してください。税務申告の際には適用漏れのないよう、顧問税理士との早めの打ち合わせをお勧めします。



参考文献： ■法務省 HP ■日本銀行 HP ■ゆりかご倶楽部

8月 夏季休業のお知らせ

平素は格別のお引き立てにあずかり、厚く御礼申し上げます。
弊社では、下記の期間を夏期休業とさせていただきます。何かとご迷惑をおかけ致しますが、ご了承のほど、よろしくお願い申し上げます。

8月11日(火)～16日(日)

※ **17日(月)**より、平常通り業務を行います。

あとがき YouTube を見ていると、おすすめの動画に「夜更けのジュークボックス」のチャンネルが表示され、何気なく開いてみると、最近の曲が昭和歌謡にアレンジされたものが流れてきました。AI で作ったのか、昭和歌謡に精通した人がアレンジしたのかは分かりませんが、とてもよくできていました。「あれ？ この曲ってカバー曲だったっけ」と思えるようなものが多く、おかしいやら感心するやらで、いつになくテンションが上がりました。コメントを見てみると、再生速度を調整して聴いている人が多いらしく、自分も調整してみると、確かに完成度が一段階上がったように感じました。今度は原曲と交互に聴いてみようと思います。



【発行】株式会社オフィスミツヒロ 代表取締役 光廣 昌史

税理士法人光とパートナーズ 社員税理士 光廣昌史 / 社員税理士 中山昌実

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号 Tel 082-294-5000

Fax 082-294-5007 URL <https://www.office-m.co.jp/>

