

相続登記手続きのご案内

川島司法書士事務所

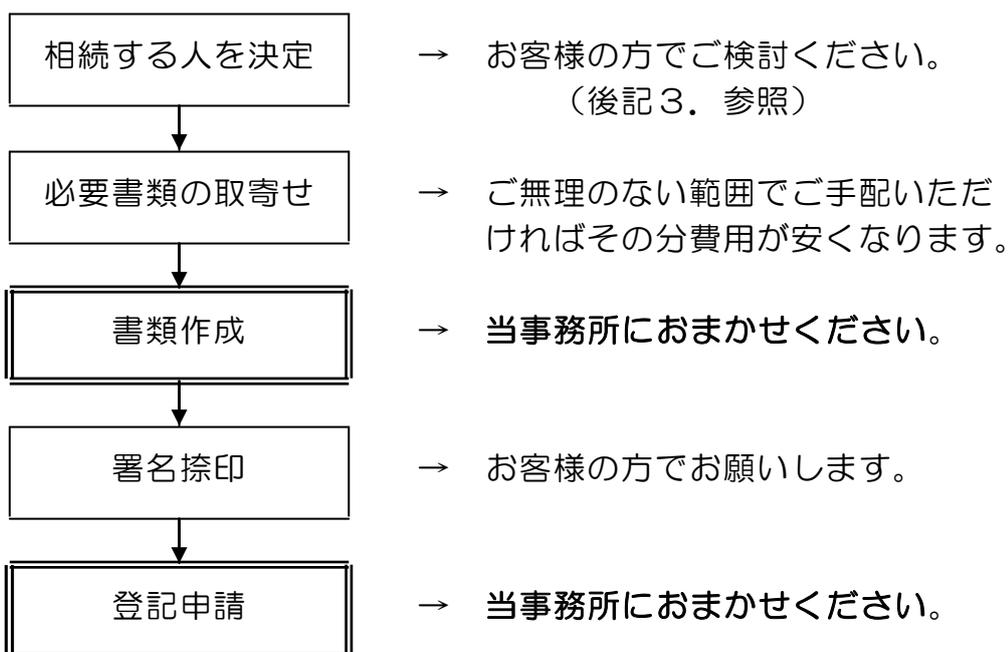
1. 概要

土地・建物の所有者が亡くなったときには、出来るだけ早い時期に相続登記手続きをしましょう。現在の正確な権利関係を公示しておくことが皆様の権利保護につながります。

名義を変えずに長期間そのまま放置しておきますと、書類が思うように揃わなかったり、更に相続が発生した場合などは権利関係が複雑になることもありますので、相続登記の手続きが困難となったり、多額の費用がかかる場合がございます。

2. 手続きの流れ

一般的な相続登記手続きの流れは、以下のようになります。
遺言書がある場合には全く異なりますのでお問い合わせ下さい。



3. 相続する人を決定

相続登記手続きの際に一番大切（大変）なことが、土地や建物を相続する人を決めることです。なじみのある言葉でいうと、土地や建物を「誰の名義にするか」ということです。その方法は、大きく分けて次の2通りありますが、相続税の検討（末尾参照）が必要な場合もございますので、十分ご留意いただき、相続人の方全員で話し合ってください。

① 「法定相続」による方法

法律で定められた割合で、「すべての物件」を「共有する」こととなります。

例えば、ご主人が亡くなられて、奥様と子供2人が相続人であるときは、奥様が2分の1、子供がそれぞれ4分の1となります。

<ポイント>

この方法は、相続した物件をすぐに売却して、法定相続分に応じて売却代金を分け合う場合などに向いています。一方、長期間所有することを前提とする場合はお勧めしません（権利関係が複雑になるおそれがあるためです）。

② 「遺産分割協議」による方法

例えば、「奥様が一人ですべての物件を相続」したり、あるいは、「土地を奥様が、建物を子供達が相続」したりすることです。

<ポイント>

→ 遺産「分割」というと、相続人全員で「分け合う」というような語感もありますが、上記例のように、相続人の中の「一人が全部を相続する」場合などに、この遺産分割協議をします。

→ 遺産分割協議をするには、「相続人全員の同意」が必要です。お一人でも反対の方がいらっしゃると手続きができません。

→ 相続人のなかに未成年者がいる場合、遺産分割協議をするには家庭裁判所に特別代理人選任の申立てが必要になりますので、別途ご案内いたします。

→ 遺産分割協議書に不動産以外の遺産（例 自動車・株券・預金等）を記載することも可能ですので、ご希望があればお申し付けください。

4. 必要書類の取り寄せ

相続登記には下記の書類が必要となります。

※ 一つの戸籍や住民票に複数の方が記載されている場合は「ご家族全員」のものを1通取得していただければ結構です（個別に何通も取得していただく必要はありません）。

相続登記必要書類一覧表

相続人「全員」の (注1)	<input type="checkbox"/> 戸籍謄本 <input type="checkbox"/> 住民票（本籍記載あるもの） <input type="checkbox"/> 印鑑証明書（法定相続の場合は不要）
亡くなられた方の	<input type="checkbox"/> 除籍謄本（注2） <input type="checkbox"/> 住民票の除票（本籍記載あるもの） <input type="checkbox"/> 固定資産税評価証明書（注3） <input type="checkbox"/> 登記簿謄本または権利証

(注) 1 相続する不動産がない方も含め、「全員」分必要です。

2 亡くなった方の14～15才の時点までさかのぼって取得しなければなりません（金融機関によっては出生からの戸籍が必要なところもあります）。

これは、他に相続人がいない（例 結婚前の子供）ということ、法務局に対して立証しなければならないからです。

市役所等の窓口で、「相続登記に使うので14～15才の時点までさかのぼって取得したい」と申し出れば、その市町村から本籍を移動していない限り、取ってもらえます。

3 市役所等の固定資産税課でとれます。固定資産税の納付書等でも「評価額」が記載されていれば結構です。

こうした戸籍謄本等の取り寄せが不慣れであったり、あるいは遠方でご面倒でしたら、当事務所においてお取り寄せいたします。

5. 書類作成・署名捺印

必要書類が揃い次第、書類を作成致しますので、そちらに署名捺印をしていただくこととなります。必ずご本人が自署してください。

6. 期間・費用

戸籍等の取り寄せや、書類への署名捺印に時間がかかる場合が多いので、1カ月から2カ月くらいかかるものと考えておいてください。

登記費用は、司法書士の報酬と登録免許税を合算したものとなります。

- ・司法書士の報酬 → 一般的なご自宅の場合で、5万円～10万円位
- ・登録免許税 → 固定資産税評価額の0.4%です。

例) 評価額が1000万円の場合→4万円

したがって、評価額が判明すれば、費用の概算がわかります。

～相続税の豆知識～

「正味の遺産総額が、基礎控除の金額を超えた場合」に、相続税の申告が必要になり、場合によっては納税が必要になります。基礎控除の範囲内であれば、申告も納税も全くする必要がありません。

基礎控除額は、「5000万円 + 1000万円×法定相続人の数」です。

例えば、夫が死亡し、妻と子供2人が相続人となる場合には、8000万円の基礎控除がありますので、遺産の総額から負債や葬儀費用などを差し引いた正味の遺産が8000万円以下であれば、申告・納税ともに不要になります。

(注) 平成27年1月1日以降の相続については、この基礎控除の額が減額変更されることとなりました。

基礎控除額は、「3000万円 + 600万円×法定相続人の数」です。

その他ご不明な点は、御気軽にお問い合わせください。

千葉県船橋市前原西2-14-1-1109

司法書士 川島 敬之

TEL 047-493-5311

FAX 047-493-5312

e-mail: keishi.kawashima@nifty.com