



【質問】 不動産を相続したときの手続きはどうしたら？

不動産を相続した場合、すべての方に共通する手続きが相続登記（名義変更）手続きです。被相続人（亡くなられた方）の不動産名義を相続する相続人の名義に変更する必要があります。この相続登記は、令和6年4月1日より義務化となり、相続人は不動産（土地・建物）を相続で取得したことを知った日から3年以内に相続登記をすることが法律上の義務となりました。正当な理由がなく相続登記をしない場合、10万円以下の過料が科される可能性がありますので注意が必要です。

※令和6年4月1日より前に相続した不動産は、令和9年3月31日までの猶予期間までにする必要があります。

1. 不動産相続登記の流れ

【相続開始】↓

- ① 被相続人名義の不動産を確認
- ② 遺言または遺産分割協議で引き継ぐ人を決める
- ③ 相続登記手続きに必要な書類の収集・作製をする
- ④ 不動産を管轄する法務局へ申請書類を提出する →相続登記完了
- ⑤ 不動産使用、活用、売却の検討

亡くなった方が不動産を所有していた場合、その不動産の権利関係や現状を把握します。名義人の確認、共有状態になっていたり、相続登記が未了なケースも見受けられますので、権利関係をよく確認します。

遺産相続については、遺言書があれば、その遺言の内容が優先されますので、その遺言で誰が指定されているかを確認します。遺言書がない場合は、法定相続人による遺産分割協議で遺産の分け方を話し合い、不動産について誰が引き継ぐかを決めることになります。決めた内容に全員が合意したら、その内容を遺産分割協議書にまとめ、相続人全員の署名・捺印（実印・印鑑証明書添付）をします。

※早期の遺産分割協議が難しい場合、今回新たに作られた「相続人申告登記」という簡便な手続きで、法務局への登記を果たすことができます。

2. 相続登記に必要な書類等

相続登記の必要書類・持ち物チェックリスト		
対象者	書類	取寄先
被相続人	<input type="checkbox"/> 戸籍（除籍）謄本	市区町村役場
	<input type="checkbox"/> 改製原戸籍・除籍謄本（出生から死亡まで）	市区町村役場
	<input type="checkbox"/> 住民票の除票（または戸籍の附票） 登記簿上の住所からの繋がり及び本籍地の記載のあるもの	市区町村役場
相続人 （譲り受ける人）	<input type="checkbox"/> 住民票（新しく名義人になる方のもの）	市区町村役場
	<input type="checkbox"/> 戸籍謄本（法定相続人全員）	市区町村役場
	<input type="checkbox"/> 固定資産評価証明書（名義変更する年度のもの）	都税事務所・市町村役場
	<input type="checkbox"/> 不動産登記事項証明書（登記簿謄本）	法務局の各出張所
	<input type="checkbox"/> 相続関係説明図	書き出して下さい
	<input type="checkbox"/> 実印（印鑑証明書が不要な場合は認印）	お手元
	<input type="checkbox"/> 遺言書、検認調書（遺言がある場合・公正証書以外の場合は検認が必要）	お手元
事案別必要書類	<input type="checkbox"/> 遺産分割協議書（法定相続分以外で名義変更する場合）	お手元
	<input type="checkbox"/> 相続・遺贈登記委任状	用意不要
	<input type="checkbox"/> 印鑑証明書（遺産分割協議による場合）	市区町村役場
	<input type="checkbox"/> 不動産登記権利証または登記識別情報（必要書類が揃わない場合など）	お手元
	<input type="checkbox"/> 不在籍証明書、不在住証明書（必要書類が揃わない場合など）	市区町村役場
	<input type="checkbox"/> 上申書（必要書類が揃わない場合など・印鑑証明書も添付）	市区町村役場
	<input type="checkbox"/> 本人確認資料（運転免許証等のコピー）	お手元

3. 不動産相続登記にかかる費用等

【相続登記にかかる税金（登録免許税）】

不動産の所有権や持ち分を相続登記する場合、不動産の住所地を管轄する法務局へ所定の申請および添付書類を準備する必要があります。その登記申請時には、どのような原因で不動産を取得したかにより算出された登録免許税という税金が課されます。

（1）相続人が相続により取得した場合

- ・固定資産税評価額×0.4%

（2）相続人以外が遺贈により取得した場合

- ・固定資産税評価額×2.0%

【それ以外にかかる費用等】

申請時に必要な書類（戸籍、住民票等）取得実費の他、手続きを専門家（司法書士等）に依頼した場合、8～10万円程度（不動産の数により加算あり）の報酬がかかります。

※当センターで一括してサポートをお受けしておりますので、ご相談ください。

4. 相続登記をしないデメリット

不動産の相続登記については、これまで相続登記の申請は任意とされており、かつ、その申請をしなくても相続人が不利益を被ることが少なかったこと、相続で揉めていて協議がまとまらなかつたり、相続した土地の価値が乏しく、売却も困難であるような場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をする意欲がわきにくいこともあり、所有者亡きあと、そのまま放置されていることもあります。しかし、相続後にきちんと登記をしていないと、次のように困るケースがあります。

(1) 相続する不動産の売却・賃貸ができない

土地・建物等の不動産を相続しても、所有者の名義が元のままであると、その不動産を売却したり、賃貸に活用することができません。

(2) 新たな相続が発生した場合、相続人数が増え相続人の確定や協議が難航する

相続登記をしないまま、新たな相続が発生したら、相続人の数が増え権利関係が複雑になり、会ったこともない親族と遺産分けについて話し合うことになりかねません。手続きを始めたら先代の名義のままというケースもあり、その場合、先代までさかのぼって遺産分割をし、都度登記も必要です。

相続登記手続きは、申請手順を確認し、必要な書類を間違いなくそろえたうえ、法務局に申請をすれば自身で行うことも可能です。ただし、遺産分割協議書の作製、登記申請書の作製、戸籍の収集等煩雑な作業も多く、間違いや記載漏れがあると、何度とやり直すことになりかねません。

ご心配の方は、最初から専門士業にご相談のうえ進めることをお勧めいたします。また、当センターでは、税務、法務、測量、不動産のことなど、連携してサポートしておりますので、お気軽にご相談ください。

「相続のこと」「不動産のこと」お気軽に、士業専門家がワンストップでお応えします



一般社団法人

あんしん相続・不動産相談センター

〒231-0027 横浜市中区扇町1-1-25 キングビル



0120-123-988

【ご予約受付時間】10時～17時(定休:日祝)

