

1. 相続登記について

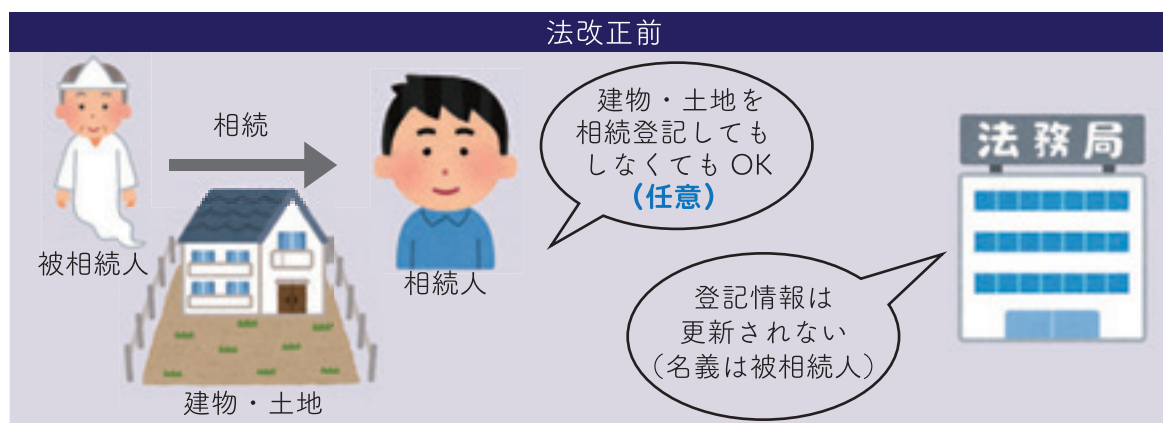
(1) 相続登記の義務化

不動産登記法の改正により令和6年4月1日から**相続登記が義務化**されました！その内容について知っておきましょう！



相続登記とは

不動産（建物・土地）の所有者が亡くなった場合に必要手続き。被相続人（亡くなった方）が所有していた不動産の名義を相続人の名義に変更し、所有者を明確にします。



令和6年4月1日より義務化！



✓Check

施行日と適用範囲

相続登記の義務化は令和6年4月1日から施行開始され、相続人は相続が開始して所有権を取得したことを知ってから3年以内に相続登記を行うことが法的義務になりました。これに従わなければ、10万円以下の過料（行政上の義務違反に対する罰則金）が科される可能性があります。



義務化前に相続したことを知った不動産についても令和9年3月31日までに相続登記が必要です！

相続登記の義務化について詳しく知りたい方はこちらをご覧ください。



(2) 相続登記の手続き

相続登記の手続きってどうすればいいの？



相続登記の手続きは以下のとおりです。一緒に確認してみましょう！

相続発生

Step1

被相続人の作成した遺言書があるかどうかを確認する

遺言書なし

遺言書あり

Step2

法定相続人の調査・確定
相続財産の調査・確定

家庭裁判所で遺言書※の
検認を受ける

※自筆証書遺言、秘密証書遺言の
場合のみ
(公正証書遺言、法務局で保管し
た実筆証書遺言は検認不要)

Step3

不動産を相続する人を決める

遺言による指定

Step4

相続登記の必要書類を揃える

Step5

不動産を管轄する法務局へ登記申請

まずは、
遺言書の確認だね！

詳細は
P.9へ

相続人がどのくらい
いるのか分からない。。

詳細は
P.9へ

相続人同士の話し合いが
なかなか進まない。。

詳細は
P.10へ

必要書類って
どんな書類があるのかな？

詳細は
P.11へ

最後は法務局に
登記申請するんだね！

分からないことがあったら、専門家に相談しまし
う！市町村や司法書士会が行っている**無料相談会**や
無料面談にぜひ参加してみてください。

相談先（関係団体）p.28

相続登記の手続きについて
詳しく知りたい方は
こちらをご覧ください。



Step1 被相続人の作成した遺言書があるかどうかを確認する

家族や親戚に相談して、被相続人（亡くなった方）の遺言書があるかどうかを確認しましょう。遺言の種類によっては、公的機関で遺言の有無を確認できる場合があります。合わせて、遺言の種類について知っておきましょう。



自筆証書遺言

- ▶ 遺言者が自筆で作成した遺言
※法務局の遺言書保管制度を利用できます。

遺言書保管制度について詳しく知りたい方はこちらをご覧ください。



秘密証書遺言

- ▶ 遺言者が作成し、公証役場で手続きした遺言
※遺言書は遺言者自身が保管する必要があります。
※公証役場に問い合わせることで遺言の有無を確認できます。

公正証書遺言

- ▶ 遺言者が公証役場で公証人と証人が立ち合いのもと作成した遺言
※遺言書は公証役場に保管されます。
※「遺言検索システム」により遺言書の有無を調べることができます。

【公証役場】

日本公証人連合会
名瀬公証役場
☎0997-52-2661
〒894-0006
奄美市名瀬小浜町 4-28
AIS ビル4階



HP はコチラ▶

Step2 法定相続人・相続財産の調査・確定

最終的に相続登記を行うためには、相続人（全員）に関する書類を集める必要があります。まずは、被相続人の戸籍謄本等（その戸籍に入っている配偶者や子どもまで全員が載ったもの）を確認しましょう。

また、固定資産課税明細書により相続財産の中に不動産（建物・土地）があることが分かっている場合、法務局で登記事項証明書を確認しましょう。



法定相続人について

- ▶ 被相続人の戸籍謄本等（その戸籍に入っている配偶者や子どもまで全員が載ったもの）を確認して、法定相続人が何人いるかを確認しましょう。
- ▶ 相続登記を行うためには、相続人全員分の戸籍謄本等が必要になります。

【必要な書類】

戸籍謄本
改製原戸籍
除籍謄本
附票

令和6年3月から、最寄りの市町村の窓口で取得可能になりました！（広域交付制度）



広域交付制度について詳しく知りたい方はこちらをご覧ください。



相続財産（不動産）について

- ▶ 相続する不動産（建物・土地）がある場合、登記事項証明書を確認しましょう。
※登記事項証明書は、法務局で取得可能です。（オンライン又は郵送で請求も可能です。）
※発行には、（建物：家屋番号）がそれぞれ必要になります。
（土地：地番）
※家屋番号および地番は、固定資産課税明細書または権利証から確認できます。（分からない場合は、法務局で調べることも可能です。）



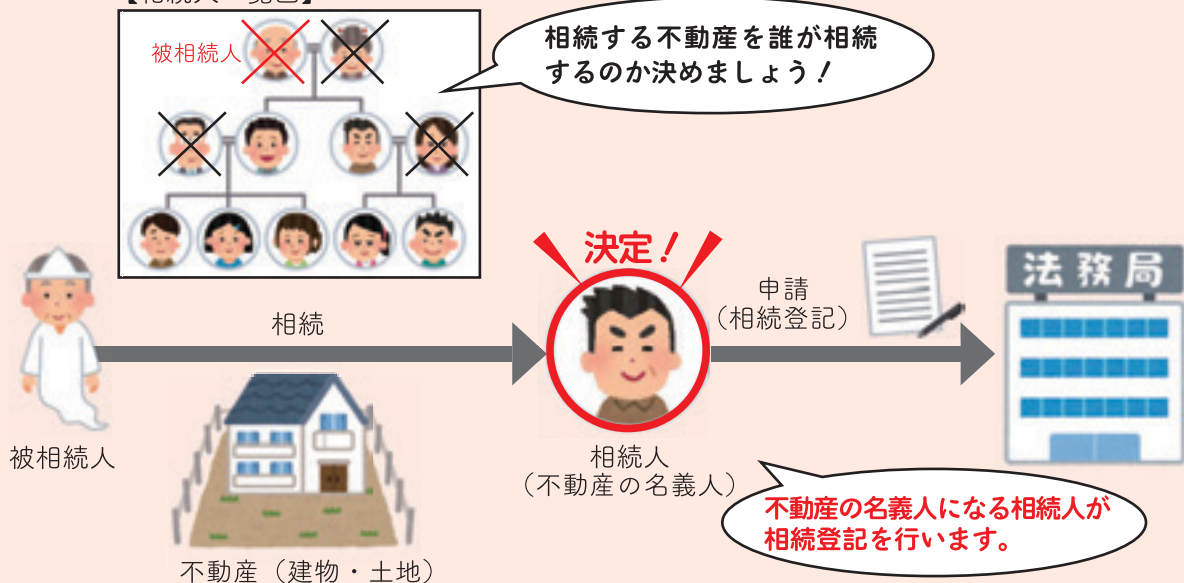
Step3 不動産を相続する人を決める

相続人全員の把握ができれば、相続する**不動産の名義人になる相続人**を決めましょう。

また相続財産を分割する方法は、**法定相続分** または **相続人全員で協議する** 方法があります。**相続人全員で協議する** 場合は、下記の①～③のうち、どれにあてはまるか、考えてみましょう。



【相続人一覧図】



法定相続分

▶ **法律で定められた割合**で、被相続人の財産（不動産）を相続する場合

法定相続分について
詳しく知りたい方は
こちらをご覧ください。



（例）被相続人が単独で所有していた不動産について、妻が 1/2、長男と長女が 1/4 ずつ権利を相続する



相続人全員で協議する

▶ **相続人全員**で、被相続人の財産（不動産）をどのように分けるか**協議・話し合い**を行う場合

①相続人の間で遺産分割がまとまっている

▶ 協議の内容を**遺産分割協議書**として書面を作成します。

遺産分割協議について
詳しく知りたい方は
こちらをご覧ください。



②当分の間、遺産分割を行う予定はない

③遺産分割がまとまりそうにない（争いがある）

▶ まずは、**相続人申告登記**を行きましょう。

※相続人申告登記後に遺産分割がまとまった場合は、①へ

相続人申告登記について
詳しく知りたい方は
こちらをご覧ください。



遺産分割の方法、遺産分割協議書の作成、相続人申告登記など、分からないことがあったら専門家に相談しましょう！

市町村や司法書士会が行っている**無料相談会**や**無料面談**にぜひ参加してみてください。



相談先（関係団体）p.28



Step4 相続登記の必要書類を揃える

Step1～3 で必要になった書類を整理しましょう。

不動産の名義人になる相続人は、以下の書類があるかどうかを確認して、相続する（予定も含む）不動産を管轄する法務局へ申請をする準備を行いましょう。

また、相続登記以外にも各種相続の手続き（被相続人名義の預金の払戻しや相続税の申告など）が必要な場合、**法定相続情報証明制度**を利用することも検討しましょう。



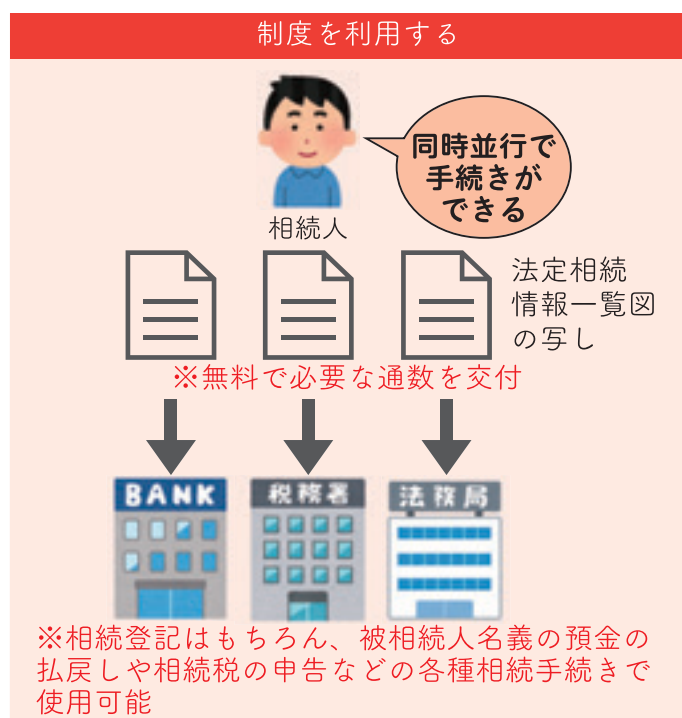
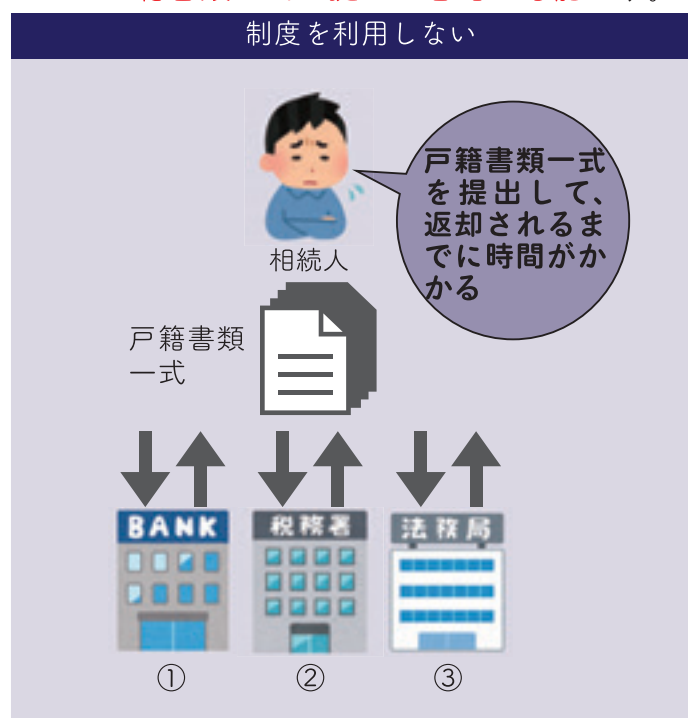
対象	書類名	相続人全員分 必要なもの
被相続人	戸籍謄本・除籍謄本・改製原戸籍謄本 （被相続人の出生から死亡までの記載があるもの）	
	住民票の除票または戸籍の附票	
相続人	戸籍謄本または抄本	○
	印鑑証明書（遺産分割協議を行った場合のみ）	○
	遺産分割協議書（遺産分割協議を行った場合のみ）	
	住民票（名義人になる相続人のみ）	
不動産	固定資産課税明細書	



法定相続情報証明制度

▶相続人が登記所（法務局）に必要な書類を提出し、登記官が内容を確認した上で、法定相続人が誰であるのかを登記官が証明する制度です。

※相続登記、被相続人名義の預金の払戻しや相続税の申告など、各種相続手続きで**戸籍書類一式の提出の省略が可能**です。



法定相続情報証明制度について詳しく知りたい方はこちらをご覧ください。



法定相続情報証明制度を利用したい方は、次のページ（P.12）で申請の手続きを確認しましょう！





法定相続情報証明制度（前ページのつづき）

法定相続情報証明制度の手続きについて説明します。分からないことがあれば、お近くの法務局へご相談ください。



手続きの流れ

① 必要書類の収集

以下の書類を収集します。その他、必要となる場合がある書類もあります。

対象	書類名	相続人全員分 必要なもの
被相続人	戸籍謄本・除籍謄本・改製原戸籍謄本 （被相続人の出生から死亡までの記載があるもの）	
	住民票の除票または戸籍の附票	
相続人	戸籍謄本または抄本	○
	本人確認書類（運転免許証、等）（申請者のみ）	

② 法定相続情報一覧図の作成

被相続人及び戸籍の記載から判明する法定相続人を一覧にした図を作成します。

③ 申請書の記入、登記所への申出

申請書に必要事項を記入し、①と②の書類を合わせて申出をします。

申出をする登記所は、以下の地を管轄する登記所のいずれかを選択することができます。

- (1) 被相続人の本籍地（死亡時の本籍）
- (2) 被相続人の最後の住所地
- (3) 申出人の住所地
- (4) 被相続人名義の不動産の所在地

※登記所への申出は、郵送でも可能です。

④ 登記所での確認・交付

登記官による確認後、登記所で法定相続情報一覧図の保管を行います。

その後、（認証文付き）法定相続情報一覧図の写しの交付、提出した書類の返却を行います。

※交付にあたり、手数料は徴収しません。

Step5 不動産を管轄する法務局へ登記申請

Step4 で揃えた書類を、相続する（予定も含む）不動産を管轄する法務局へ申請しましょう。その際には、登録免許税の納付が必要になります。確認しておきましょう。



法務局での登記申請について

▶ 必要な書類が揃ったら登記申請書を作成し、不動産を管轄する法務局に提出して、登録免許税の納付を行います。

▶ 登録免許税（固定資産評価額の 0.4%）は、収入印紙を登記申請書に貼付する方法で納付します。



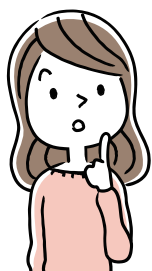
以上が、相続登記の手続きの流れになります。

相続登記の手続きには非常に手間と時間がかかります。自分で行う場合、または専門家に依頼する場合のメリットとデメリットをよく理解した上で行いましょう。

司法書士などの専門家に依頼することで相続登記の手続きが早く終わります。自分で行う場合には、長い目でみると時間と費用、両方を余計に費やすことになる可能性もあります。



相続登記をする手段	メリット	デメリット
自分で行う	・費用を抑えることができる ・相続登記のプロセスを理解できる	・手続きの複雑さ ・ミスのリスク ・時間がかかる
専門家に依頼する	・手続きが早く終わる ・ミスの防止	・費用がかかる

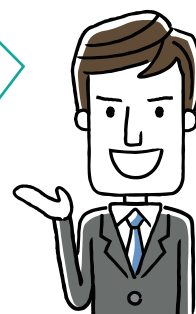


専門家に依頼したら、どのくらい費用がかかるのかな？
専門家に相談するにはどうしたらいいかな？

司法書士などの専門家に依頼する場合、依頼する作業の範囲によって費用が変わります。市町村や司法書士会が行っている**無料相談会**や**無料面談**で費用の相談をしてみましょう！

相談会の日程については、関係団体にお問い合わせください。

➡ 相談先（関係団体）**p.28**



相談会を利用して、相続登記について専門家に相談してみよう！

次のページからは、空き家・空き地の活用方法についてご紹介しています。どんな活用方法があるのか、確認してみましょう！

➡ 空き家について **p.14**
➡ 空き地について **p.22**

