

知っておくと役立つ

# 不動産の相続に関する豆知識

**安心** と **信頼**

空き家管理サポートセンターはなぎ



株式会社はなぎ

# 【遺産相続の手続き】

## 1 遺言書の有無

- ▶ **遺言書の有無で相続の手続きの進め方が異なります**ので、最初に遺言書の有無を確認しましょう。
- ▶ 全文を自分(被相続人)で書いた自筆証書遺言があった場合は、家庭裁判所で「遺言書の検認・開封」の申し立てを行います。また、令和2年7月10日以降は、法務局でも保管される場合がありますので確認が必要です。法務局で保管されていた自筆証書遺言の場合、検認は不要です。
- ▶ 公正証書遺言が公証役場で保管されている可能性があります。遺言者が亡くなった後、相続人が最寄りの公正役場で名前と生年月日、続柄等を知らせると「公正証書遺言検索システム」を利用して、日本全国の公証役場を対象に公正証書遺言の有無を調査してくれます。
- ▶ 遺言書がない場合や見つからない場合には、相続人の間で遺産分割協議をしなければなりません。

## 2 相続人の確定

- ▶ 被相続人の**法定相続人となる人を、戸籍によって確定**します。
- ▶ 被相続人の戸籍については、出生から死亡まで一日の切れ間もないように複数の連続した戸籍をすべて取得します。
- ▶ 被相続人の出生から死亡までの戸籍がすべて集まったら、その記載内容を確認し、法定相続人を確定します。

## 3 相続財産の調査

- ▶ 相続財産を計算するためには、土地や家屋などの不動産、現預金、などの「プラスの財産」から、住宅ローンやその他の借入金、固定資産税の未払い分などの「マイナスの財産」まで、漏れのないように調べなければなりません。これらの財産調査を行なった結果を「相続財産目録」として作成します。
- ▶ 次に遺産分割協議を行なうにあたっての重要な基本資料として活用することになります。

## ●特に不動産の調査は?

- ▶ 市役所で故人の名寄帳(固定資産課税台帳)を取り、それをもとに、被相続人名義の固定資産評価証明書を交付してもらう。(相続が開始した日の属する年度のもの。)
  - ※ **名寄帳(なよせちょう)**とは、各市町村役場で取得することの出来る、特定の人が所有する不動産の一覧表のことで、市町村によっては「固定資産課税台帳」「土地家屋課税台帳」などと呼ばれています。
- ▶ 法務局で名寄帳に記載されている不動産について登記簿謄本(全部事項証明書)及び固定資産評価証明書に記載されている所在地の土地の公図を請求する。

## 4 遺産分割協議

- ▶ 被相続人が遺言書を書いていないときは、相続人全員の話し合いにより、誰がどの財産を取得するかを決めることとなります。  
この話し合いのことを「**遺産分割協議**」といいます。
- ▶ 法定相続分とは、民法900条に規定されております。  
例えば、被相続人に配偶者と子供2人の場合の法定相続分は  
配偶者 $\frac{1}{2}$  子供 $\frac{1}{2} \times 2$ 人(1人 $\frac{1}{4}$ )となります。
- ▶ 遺産分割協議がまとまれば遺産分割協議書を作成しましょう。

## 5 単純承認・相続放棄・限定承認の選択

▶ 相続人には3つの選択肢があります。

①相続人が被相続人の不動産や金融資産の財産等の権利、借金等の義務をすべて受け

継ぐ**単純承認**。

②相続人が被相続人の権利や義務を一切受け継がない**相続放棄**。

※相続放棄は相続の開始があったことを**知った時から3ヶ月以内に手続き**が必要です。

※相続放棄は必ず家庭裁判所に申し立てます。(被相続人の住所地を管轄する家庭裁判所)

③被相続人の債務がどの程度あるか不明であり、財産が可能性の場合等に、相続人が

相続に得た財産の限度で被相続人の債務の負担を引き継ぐ**限定承認**。

※限定承認するには、家庭裁判所にその旨の申述しなければなりません。

## 6 相続税の申告

### ▶ 相続税申告の必要書類・添付書類

#### ①身分証明に関する書類

被相続人の戸籍謄本・住民票の除票・戸籍の附表、相続人全員の戸籍謄本・印鑑証明など

#### ②相続財産に関する書類

不動産、有価証券、現預金、生命保険、生前贈与、その他財産(退職金・自動車など)

#### ③債務に関する書類

債務、葬儀費用など

#### ④その他の書類

遺言書のコピー、通帳のコピーなど

### ▶ 相続税の申告期限は「相続開始から10ヶ月以内」です。

但し、申告が不要なケースがほとんどです。

## ● 不動産の相続に関するケース

### ▶ 申告が不要なケース

- ▶ 遺産総額が基礎控除額以下
- ▶ 財産を取得しない相続人は申告不要

### ▶ 申告が必要なケース

- ▶ 基礎控除額を超える場合、相続税の申告が必要
- ▶ 小規模宅地等の特例や配偶者の税額軽減を使って相続税をゼロとなる場合も申告が必要

※その場合**税理士へ早めのご相談**することをおすすめします。

他に障害者控除、未成年者控除、相次相続控除なども

# 7 相続で不動産を取得した場合の税金

## 登録免許税

- ▶ 相続登記をする不動産の価値により変動しますが、固定資産税評価額の0.4%です。

## 不動産取得税

- ▶ 配偶者や子どもといった法定相続人が不動産を相続した場合には免除されるますが、それ以外の方が遺贈などで不動産を取得した場合にかかる税金として不動産取得税があります。
- ▶ 不動産取得税は不動産を取得した場合にかかる税金で、固定資産税評価額の3%です。

## 固定資産税

- ▶ 毎年、1月1日時点の所有者に対してその年1年分の固定資産税が課税されます。
- ▶ 相続や遺贈で不動産を取得した場合、その取得した年の翌年から固定資産税を支払わなくてはなりません。

## 賃貸・売却した場合には所得税

- ▶ 売却した場合には譲渡所得として所得税が課税されることとなります。
- ▶ 譲渡所得はその保有期間が5年を超えるか否かで計算方法が異なります。また、居住用不動産である場合などには一定の特別控除制度があります。

※相続や遺贈で不動産を承継した場合はさまざまな税金がかかります。



## 8 相続登記

必要 ○ 不要 ×

不動産相続する際に必要な書類	遺言書	遺産分割協議書	法定相続分
登記申請書	○	○	○
被相続人の出生から死亡までの連続した戸籍謄本	○	○	○
被相続人の住民票（除票）	○	○	○
相続人全員の戸籍謄本	○	○	○
不動産を相続する相続人の住民票	○	○	×
相続人全員の住民票	×	×	○
遺言書	○	×	○
遺産分割協議書	×	○	×
相続人全員の印鑑証明書	○	○	○
不動産の固定資産税の評価証明書	○	○	○
不動産の全部事項証明書(登記簿謄本)	○	○	○

- ▶ 相続登記手続きに必要な書類は、ほとんど容易に集めることができます。  
一般的な相続登記は自分で行うことができますが時間がかかることもあります。

# 【不動産相続に関する疑問を Q & A でわかりやすく解説】

## Q、基礎控除額の求め方は？

**A**

- ▶ 基礎控除 = 3,000万円 + 法定相続人の数 × 600万円
- ▶ 例えば、残された相続人が  
配偶者 1人、子2人の場合  
基礎控除額 = 3,000万円 + 3人 × 600万円 = 4,800万円となります。
- ▶ 基礎控除額を超える財産を持っている人は、国内全体の8%程度です。92%程度の人は、相続税に関しては、関係ありません。
- ▶ 平成30年度では、約130万件の相続があり、約10万件が相続税の対象であった。
- ▶ 相続が発生しても相続財産が基礎控除額以内であれば相続税の申告も、納税も義務ではありません。

# Q、相続で空き家となった土地を売却した時の特例は？

- A**
- ▶ 一定の空き家の譲渡には、優遇措置があります。
  - ▶ 空き家を相続した場合、相続人が不動産を譲渡とすると、一定の要件を満たす場合は譲渡所得から3,000万円を特別控除することができます。

## 1、特別控除を受けるための空き家の要件

- ▶ 特別控除を受けるためには、譲渡する空き家が次の要件を満たす必要がある。
- ▶ ①相続開始直前において、被相続人が居住していたものであること。
- ▶ ②相続開始直前において、被相続人以外は居住していなかったものであること。
- ▶ ③昭和56年(1981年)5月31日以前に建築された家屋であること。
- ▶ ④相続時から譲渡時まで、事業、貸付又は居住用に使っていないこと。
- ▶ ⑤現行の耐震基準に適合する家屋であること。(耐震リフォームをした上での譲渡も可)
- ▶ ※平成31年4月1日以降の譲渡については、被相続人が老人ホーム等に入所し、相続開始直前に空き家になっていた場合でも、一定の要件を満たす場合は適用可能となります。

## 2、特別控除を受けるための譲渡価格の要件

- ▶ 特別控除を受けるためには、**譲渡価格が1億円以下**である必要があります。

## 3、特別控除を受けるための期間の要件

- ▶ 相続開始からの期間・・・・・・・・相続が開始があった日から3年を経過する  
12月31日 までの譲渡
- ▶ 特例措置の期間・・・・・・・・平成28年4月1日から令和5年12月31日  
までの譲渡

## Q、相続人が兄弟3人なのですが、3分の1ずつ共同名義で相続登記はできませんか？

**A** ▶ 相続人が相続する割合は民法によって定められています。兄弟3人のみが相続人の場合、持分3分の1ずつ相続することになり、その場合は法定相続として、遺産分割協議をすることなく共同名義の登記をすることができます。

## Q、兄弟3人がいるのですが、不動産を長男だけが相続することになりました。どのような手続きになりますか？

**A** ▶ 不動産(家・土地)を相続するにあたり、兄弟3人の中で長男だけが不動産を相続される場合、あとあと兄弟間でトラブルにならないためにも、遺産分割協議書を作成して相続人全員の実印を押印してもらう必要があります。

▶ また、その際に作成した遺産分割協議書は不動産の名義変更にも必要となります。

▶ ※遺産分割協議書は相続人全員で協議しなければ無効になりますので、まずは被相続人の戸籍を収集して相続人の確定をしなければいけません。

## Q、亡くなった親の不動産(土地・建物)を売却したいのですが？

- A** ▶ 名義人である親が亡くなってから名義変更をせずにそのままにしても特に問題なく売却することは可能です。
- ▶ しかし、相続登記を省略することはできませんので、被相続人から相続人への不動産(土地・建物)の名義変更をしてから売却の手続きになります。

## Q、亡くなった親名義のままでも今の家に住み続ける事は可能でしょうか？

- A** ▶ 相続が発生しても、いつまでに相続登記をしなければならないといった期限はありません。しかし、家の名義変更はいつかはする必要がでてきます。

## Q、不動産の名義変更にかかる費用はいくらですか？

- A** ▶ 相続人ご自身で不動産の名義変更(相続を原因とした場合)の手続きをされる場合、不動産の固定資産税評価額0.4%の登録免許税を収める必要があります。
- ▶ 評価額は固定資産税の納税通知書に記載されていますので一度ご確認くださいとわかるとおもいます。