

# 相続財産の対象となる 不動産の調査等について

---

# 1. 相続不動産の調査

遠方にいる相続人の実家の父が亡くなった場合、被相続人の所有する全ての不動産を把握していない場合があります。

相続に手続きにおいては、所有する不動産の全てを把握する必要があります。

## (1) 被相続人が所有する不動産が不明確な場合

### ① まずは固定資産税の納税通知書で確認

不動産の調査方法としては、まず亡くなった方が不動産を所有している場合、その不動産の所在する各市区町村から毎年4月頃に届く「固定資産税の納税通知書」を確認しましょう。

「固定資産税の納税通知書」には、その方が所有する不動産情報が記載されています。

ただ、上記書類だけでは、不動産をすべて把握するには不十分です。

## ② 次は「名寄せ帳」の写しで確認

所在する市区町村がわかったら、その市町村役場にて、亡くなった方の所有する財産全ての不動産が記載された「名寄せ帳」の写しをもらいましょう。

「固定資産税の納税通知書」だけでは、何人かで共有して持っている不動産が全て把握できない可能性があるからです。

その不動産が何人かで共有の場合、「固定資産税の納税通知書」は全員には届かず、持分の多い者や、所在地域内に在住する者、登記簿の記載順位を判断基準に、市区町村からは一名の者に送付されます。

その場合、自身に届く納税通知書だけ所有するすべての不動産は把握できません。

そのため、市区町村で「固定資産の評価証明」を取得する場合は、持分関係なく、必ず所有する全ての不動産を依頼しましょう。

### ③ 他市町村に所有する不動産

名寄帳は市区町村ごとに作成されるため、故人が複数の市区町村で不動産を所有していた場合は、**その市区町村ごとに名寄帳を取得しなければなりません。**

両親や、兄弟、従兄弟などの、過去相続によって実家の不動産が共有に分かれていて、共有で所有する不動産を持って場合などがありますので確認しましょう。

不動産がどこにあるか正確に分からない場合でも、ひとまず思い当たる市区町村で名寄帳を取り寄せて不動産の有無を確認することができます。

### ④ 私道の確認

名寄帳には課税されている不動産しか載りません。つまり、非課税の不動産がある場合には載ってこないのです。非課税の不動産としての典型例は自宅の前にある公衆用道路（家の前の私道のこと）です。もし被相続人の所有不動産の前に私道部分がある場合は、法務局で公図を取得してみてその私道についての登記簿謄本も取得するようにしてください。

#### ④ 農地の調査

農地を複数所有する場合は、農地に関わるさまざまな権利関係や、農業の経営状況などを、世帯ごとに記録してる農地台帳の閲覧申請（写し）により、把握できます。

農地を相続した場合は、許可は必要ありませんが、届出が必要となります。

## (2) 所有者単位に全国の不動産の有無が判明する 「所有不動産記録証明制度」の新設

不動産登記の義務化などに関する法律改正が2021.4.21可決されました。

その中の一つに、「所有不動産記録証明制度」（不動産登記法76条の5）が創設されました。

現在、実務では、市町村役場で名寄帳を閲覧等することにより、所有している不動産を調査することがありますが、同一市町村の不動産しか検索できなかったり、私道等の非課税の土地は名寄帳に記載されていなかったりという不都合が生じていました。

そこで、自らが登記名義人として記録されている不動産の一覧情報（所有不動産記録証明書）を、登記名義人本人又はその相続人が法務局に対して申請できる制度が創設されました。

\* 「所有不動産記録証明制度」の施行は、法律の交付から5年以内（令和6年以内）を目途とすることとなっています。

### (3) 確定不動産の内容確認

不動産全部が明らかになった後は、法務局で登記簿謄本を取得して登記内容を確認します。

登記内容の確認が必要なのは、登記簿謄本では、所有者の名義が被相続人ではなく祖父のままであったり、土地を担保にお金を借りてときに設定された抵当権が残ったままということが分かったりすることがあるからです。

所有者名義が祖父の場合は、祖父の不動産の相続手続きと、父親名義の遺産についての相続手続きを並行して行う必要があります。

また、支払いが終わっているのに抵当権が残ったまままだという場合には、相続の時にあわせて抵当権の抹消手続きをします。

このように、相続など権利の変動が生じた場合には、その都度、不動産登記をしておかないと、手続きが複雑になってしまいます。

## 2. 不動産相続をする場合に必要な書類

不動産の相続手続きをする場合、遺言書がないときとあるときによって異なります。

### (1) 遺言書がない場合

- ① 被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本
- ② 被相続人の住民票の除票
- ③ 相続人全員の戸籍謄本
- ④ 相続人全員の印鑑証明
- ⑤ 遺産分割協議書（相続人全員の署名）
- ⑥ 全部記載事項証明
- ⑦ 不動産を相続する人の住民票
- ⑧ 固定資産評価証明書

## (2) 遺言書がある場合

- ① 被相続人の死亡時の戸籍謄本
- ② 被相続人の住民票の除票
- ③ 不動産を相続する人の住民票
- ④ 遺言書
- ⑤ 全部記載事項証明書（不動産登記簿）
- ⑥ 固定資産評価証明書

\*亡くなった父から相続人でなく、甥や姪などが遺産の受取人として指定されている場合は、相続ではなく遺贈となることから、不動産の権利証や相続人全員の印鑑証明が別途必要になります。

### 3. 相続登記の義務化

相続登記義務等に関する法律が令和3年4月21日に可決成立しました。

#### (1) 相続登記の義務化の新設（不登76条の2）

現在は、不動産の登記名義人が亡くなったときの相続登記の申請は義務ではなく、いつまでに申請しなければならないといった期間制限もありません。

改正法では、不動産の登記名義人が亡くなったときは、当該相続により不動産を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、その不動産の所有権を取得したことを知った日から3年以内に、相続登記等（相続又は遺贈による所有権移転登記）をしなければならないこととされました。

この義務に違反し、相続登記等の申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処せられます。（76条の5）

## (2) 相続人申告登記の新設（76条の3）

相続人が登記名義人の法定相続人である旨を申し出る制度が新設されました。

単独で申請が可能で、添付書類も簡易なものになるようです。

相続人は少なくともこの申出を行えば、相続登記の義務を履行したとみなされます。ただし、その後に遺産分割が行われた場合は再度登記の義務が発生します。

施行時期は、いずれも「令和6年4月1日以内」とされています。

## 4. 不動産相続にかかる費用について

### (1) 相続税

相続税は不動産だけでなく、遺産に現金や預貯金・有価証券・借金などがあればそれを含めていくらになるかを計算する必要があります。

相続税は、相続をした人が全てが対象になるわけではなく、遺産の相続税評価額が相続税の基礎控除額を超えた場合に納税義務が生じます。

\* 基礎控除額の算出は、 $3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$

また、土地は固定資産税評価額を路線価格などを基にして、相続税評価額に計算しなおす必要があります。

\*相続税の特性として、被相続人の一親等の血族(親・子供)及び配偶者・代襲相続人の孫以外は相続税が2割増になります。

〈2割増し対象〉

- ・兄弟姉妹
- ・(代襲相続人でない)孫(孫の場合は養子縁組をしても2割加算となります。)
- ・第三者

## (2) 相続登記にかかる登録免許税

登録免許税とは、不動産登記(登録)をするときに課される税金で、登記申請を行う場合にかかります。

不動産価格(課税価格)に税率(0.4%)をかけた額(100円未満は切り捨て)になります。

登録免許税 = 不動産価格 × 税率 (0.4%)

ここでの不動産価格は、「固定資産評価証明書」に記載された不動産の評価額を指します。この価額が1,000円以上の場合、1,000円未満を切り捨てた額が不動産価格です。

### (3) 司法書士に依頼した場合の費用

司法書士の相続登記に係る報酬は、法務局へ登記申請する書類を作成依頼した場合に発生します。

相続する不動産の数や相続する人数によって異なります。

\*2018年の日本司法書士連合会のアンケート調査による報酬額  
〈アンケートのモデルケース〉

- ・土地1筆、建物1棟

- ・固定資産評価額 1,000万円

- ・相続人は3人で、その内の1人が不動産を受け継いだ場合

〈司法書士の報酬額〉

6万円～7万円

相続関係の複雑さや司法書士事務所によって報酬額が異なりますので、目安として参考にしてください。