

# 相続登記のための準備書類

司法書士 西川勝秀事務所  
〒761-1703 高松市香川町浅野 290 - 2  
Tel : (087) 889 - 4455  
Fax : (087) 889 - 4468

## まだ相続登記未了の方

### 1. 遺言書が無い場合

#### 亡くなった人（被相続人）についての必要書類

相続人が何人いるかの確認のため、

- ① 亡くなった人（被相続人）の、生まれてから亡くなるまでの全部の戸籍（除籍謄本・改製原戸籍・戸籍謄本など）各1通
- ② 亡くなった人（被相続人）の、死亡時の住民票または戸籍の附票、1通  
（高松市の場合は本庁1階 市民課、各支所・出張所で受付）

相続財産（土地・建物）がどれだけあるか調査のため

- ③ 亡くなった人（被相続人）の、所有土地・建物全部（共有地・非課税地を含む）の固定資産評価証明書1通（高松市の場合は本庁2階 資産税課、各支所・出張所で受付）

#### 全部を相続する人についての必要書類

- ① 戸籍抄本（謄本でもよい） 1通
- ② 住民票（本籍地の記載のあるもの） 1通
- ③ 認印（西川が作成する委任状に署名・押印のため）

#### 一部相続する人についての必要書類

- ① 戸籍抄本（謄本でもよい） 1通
- ② 住民票（本籍地の記載のあるもの） 1通
- ③ 認印（西川が作成する委任状に署名・押印のため）
- ④ 印鑑証明書 1通
- ⑤ 証明書・遺産分割協議[証明]書（西川からお渡しする用紙に署名・実印押印）

#### 相続しない人についての必要書類

- ① 戸籍抄本（謄本でもよい） 1通
- ② 印鑑証明書 1通
- ③ 証明書・遺産分割協議[証明]書（西川からお渡しする用紙に署名・実印押印）

※ 被相続人の配偶者（夫又は妻）は被相続人の戸籍により兼用できる場合には、別途戸籍抄本を取る必要がない。

※ 住民票の謄本（家族全員記載）を取ることににより、他の相続人の記載があればその者は兼用でき、個別に取る必要はない。

### 2. 遺言書がある場合

#### 亡くなった人についての必要書類

- ① 亡くなった人（被相続人）の所有土地・建物全部（共有地・非課税地を含む）の評価証明書 1通  
相続財産（土地・建物）がどれだけあるか調査のため
- ② 遺言書（原本） 1通
- ③ 死亡が分る戸籍

#### 相続する人についての必要書類

- ① 戸籍抄本 1通
- ② 住民票（本籍地の記載のあるもの） 1通
- ③ 認印  
（西川が作成する委任状に署名・押印のため）

## 既に登記を済ませたことのある方

- ① 以前登記した際の相続関係書類（戸籍・印鑑証明書・証明書等を綴じたもの） 一式
- ② 相続する不動産の固定資産評価証明書 1通

#### 相続する人についての必要書類

- ① 戸籍抄本 1通
- ② 住民票（本籍地の記載のあるもの） 1通
- ③ 認印  
（西川が作成する委任状に署名・押印のため）

※ 但し、（遺産分割協議）証明書の内容によっては、別途、取得しない相続人に証明書（実印）・印鑑証明書をもらう必要が生ずる場合があります。

- \* 戸籍謄本関係は本籍地の役所で交付、住民票や印鑑証明書は居住地の役所で交付されます。
- \* 住民票の代わりとして、戸籍附票（本籍地でとれる）が利用できます。
- \* 相続に関し、戸籍（戸籍謄本・除籍謄本・改製原戸籍・）印鑑証明書・住民票については、有効期間の制限はありません。
- \* 相続登記に関して、権利証（登記済証・登記識別情報）を添付する必要はありません。但し、亡くなった人の住所（本籍）・氏名と登記されている住所・氏名との関連が付かない場合等に必要となることがあります。
- \* 相続財産には現金・預貯金・株・債権・借地権（小作）抵当権などの権利が含まれます。
- \* 死亡後の手続き期間について
  - ・ 相続登記申請  
制限がない（放置すると相続関係者が亡くなるなどして相続が複雑となることがある）
  - ・ 相続税の申告  
相続税の課税価格が基礎控除額を超える場合は死亡後10ヶ月以内
  - ・ 相続放棄  
被相続人の負債が資産より多い場合などで放棄する場合は相続の開始を知った時から3ヶ月以内に家庭裁判所に申出る。
  - ・ 遺留分権利者の減殺請求  
相続開始及び減殺すべき贈与又は遺贈があったことを知った時から1年以内

#### 相続税について ※詳しくは裏面をご参照ください。

相続税は一般的に基礎控除（3000万円+600万円×法定相続人の数）を超えると納税しなければなりません。

- \* 納付税額が算出される場合は、申告期限（被相続人の亡くなった日の翌日から10か月以内）までに納付してください。
- \* 納期限（申告期限）までに金銭で一時に納付することが困難な事由がある場合には、例外的な納付方法である延納又は物納が認められています。

#### 【相続税の主な特例】

##### 1. 小規模宅地等の特例

被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等がある場合には、一定の要件の下に、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定割合を減額します。 ※居住の用の場合：限度面積330㎡、減額される割合：80%

##### 2. 配偶者の税額軽減（配偶者控除）

被相続人の配偶者の課税価格が1億6,000万円までか、配偶者の法定相続分相当額までであれば、配偶者に相続税はかかりません。

##### 3. 農地の納税猶予

※ 1～3の特例を適用するためには、相続税の申告書を提出する必要があります。

## 相続税が課される財産

相続税の課税対象となる財産で主なものは次のとおりです。

### 1. 被相続人が亡くなった時点において所有していた財産

①土地、②建物、③株式や公社債などの有価証券、④預貯金、⑤現金などのほか、金銭に見積もることができる全ての財産が相続税の課税対象となります。そのため、日本国内に所有する財産のほか、日本国外に所有する財産も相続税の課税対象となります。

なお、財産の名義にかかわらず、被相続人の財産で家族の名義となっているものや無記名のものなども相続税の課税対象となります。

※土地の評価は「倍率評価方式」と「路線価評価方式」の2通りがあります。

建物の評価は「固定資産税評価額」が課税価格になります。

### 2. みなし相続財産

被相続人の死亡に伴い支払われる「生命保険金」（被相続人が負担した保険料に対応する部分に限ります）や「退職金」などは、相続などによって取得したものとみなされ、相続税の課税対象となります。

ただし、「生命保険金」や「退職金」のうち、一定の金額（※）までは非課税となります。

※一定の非課税金額とは、「生命保険金」及び「退職金」の区分ごとに、次の算式によって計算した金額をいいます。

（算式）500万円 × 法定相続人の数

### 3. 被相続人から取得した相続時精算課税適用財産

被相続人から生前に贈与を受け、その際に相続時精算課税を適用していた場合、その財産は相続税の課税対象となります。

### 4. 被相続人から相続開始前3年以内に取得した暦年課税適用財産

被相続人から相続などによって財産を取得した方が、被相続人が亡くなる前3年以内に被相続人から贈与を受けた財産（上記3. 及び、下記※を除く）は、相続税の課税対象となります。

※ 配偶者への自宅の贈与（2,000万円）、遺贈により財産をもらわなかった相続人以外の人（孫、長男の嫁など）への贈与は除外されます。

## 相続財産の価額から控除できる債務と葬式費用

### 1. 控除できる債務

被相続人の債務は、相続財産（上記1. から3. の財産の価額の合計額）の価額から差し引かれます。

差し引くことができる債務は、借入金や未払金などのほか、被相続人が納めなければならなかった税金でまだ納めていなかったものも含まれます。

### 2. 控除できる葬式費用

被相続人の葬式に際して相続人が負担した葬式費用は、相続財産の価額から差し引かれます。

葬式費用とは、①お寺などへの支払い、②葬儀社、タクシー会社などへの支払い、③お通夜に要した費用などです。なお、死亡後に購入した墓地や墓碑などの費用、香典返しの費用や法要に要した費用などは葬式費用に含まれず、控除できません。

## 相続税の計算（具体例）

### ■「相続財産」の価額が9,000万円、「債務・葬式費用」の合計額が1,200万円の場合

相続人は妻と子2人で、「相続財産」の取得及び「債務・葬式費用」の負担は次の表のとおりとします。

	妻	子	子
①相続財産	6,000万円	1,500万円	1,500万円
②債務・葬式費用	1,200万円	—	—
③課税価格（①－②）	4,800万円	1,500万円	1,500万円

#### 【課税価格の合計額の計算】

$$4,800万円 + 1,500万円 + 1,500万円 = 7,800万円$$

#### 【課税遺産総額の計算】

課税価格の合計額7,800万円から、遺産に係る基礎控除額4,800万円[3,000万円 + (600万円×3人)]を差し引いた金額3,000万円が課税遺産総額となります。

$$7,800万円 - 4,800万円 = 3,000万円$$

#### 【相続税の総額の計算】 課税遺産総額（3,000万円）

妻(2分の1)	1,500万円	子(4分の1) 750万円	子(4分の1) 750万円
まず、課税遺産総額3,000万円を法定相続分（「法定相続人の数」に応じた相続分）であん分します。次に、あん分したそれぞれの金額に税率（下記「相続税の速算表」参照）を掛けて税額を計算します。			
	↓	↓	↓
	(×税率15%－50万円)	(×税率10%)	(×税率10%)
	175万円	75万円	75万円
計算したそれぞれの税額を合計した金額が相続税の総額となります。			
	↓	↓	↓
相続税の総額 325万円			

#### 【各人の納付すべき相続税額の計算】

相続税の総額を課税価格の合計額に占める各人の課税価格の割合であん分します。

妻 200万円（配偶者控除により0円）	子 62.5万円	子 62.5万円
325万円×4,800万円/7,800万円	325万円×1,500万円/7,800万円	

あん分した税額から配偶者の税額軽減等の各種の税額控除の額を差し引きます。

## 相続税の速算表

各法定相続人の取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下	45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

※ この速算表は、平成27年1月1日以後の相続税について適用されます。

※ 配偶者（夫又は妻）は1億6,000万円までは、相続税は課税されません。

# 贈与に関する登記について

司法書士 西川勝秀事務所  
〒761-1703 高松市香川町浅野 290-2  
Tel : (087) 889 - 4455  
Fax : (087) 889 - 4468

贈与は、自己の財産を無償で贈与をする者(あげる者)と、贈与を受ける者(もらう者)の両者の合意が必要です。口頭でも効力が生じますが、書面がない場合は契約を撤回することができます。  
農地(田・畑)である場合、農業委員会の許可がなければ登記はできません。

■登記に必要な書類■

贈与をする方 ( )

権利書(登記識別情報)      印鑑証明書(3ヶ月以内)1通  
実印(委任状等に押印するため)      住所変更のある方は住民票・戸籍附票  
固定資産税 課税明細書 又は 評価証明書

※概算評価額(1㎡当り) 田 100~200円 / 畑 50~100円 / 山林 10~50円

---

贈与を受ける方 ( )

住民票      認印(委任状等に押印するため)

1. 登記費用は通常3~4.5万円+登録免許税【※1】です。住所変更の登記が必要な場合は7千円~1万円追加。
2. 贈与を受けた人は **不動産取得税(県税)【※2】**を納める必要があります。(1回限り)
3. 贈与を受けた人は **贈与税(国税)【※3】**を申告する必要がある場合があります。
4. 贈与を受けた人は次年度から **固定資産税【※4】**を納める必要があります。

※1 登録免許税 (登記申請の際に納める国税)  
・登録免許税は、評価額の2%です。(最低額は1,000円)

$$\frac{\text{(不動産の評価額)}}{(1,000 \text{円未満切り捨て})} \times \text{税率 } 2\% = \text{(税額)} \text{円}$$

相続の場合は 0.4%

(100円未満切り捨て 最低1,000円)

※2 不動産取得税 (取得した際に1回限り納める県税)

- ・住宅、及び、土地は 課税標準となる額の3%。住宅以外の家屋は4%。  
尚、宅地(及び宅地比準土地)評価の土地(農地転用許可後、宅地となる田を含む)は、評価額の1/2が課税標準額となります。
- ・居住用家屋(新築年月日が昭和57年以降/床面積が50㎡以上240㎡以下/建物所在地が取得者の住所地であること が要件)は申告により、課税標準となる額から一定額控除されます。
- ・土地は10万円未満、建物は12万円未満(新築・増築は23万円未満)の場合は免税となります。
- ・所有権移転登記後、概ね5か月後に県税事務所から通知書が届きます。

$$\frac{\text{(課税標準となる額)}}{\text{宅地は1/2 (1,000円未満切り捨て)}} \times \text{住宅・土地 } 3\% \text{ 住宅以外の家屋 } 4\% - \text{(減額)} = \text{(税額)} \text{円}$$

相続の場合は 0%

(100円未満切り捨て)

## ※3 贈与税 (1年間に贈与があり、基礎控除額を超えた場合に納める国税)

暦年贈与 贈与税の原則的な課税方式  
1年間(1月1日~12月31日)に贈与を受けた財産の合計額から基礎控除(110万円)を差引いた残額(課税価格)について速算表で計算します。1年間で110万円以内の贈与は申告不要。  
土地の課税価格については、路線価方式、又は、倍率方式で計算した額を基に算出します。  
宅地の場合には評価額の1.1倍の額が概算額となります。建物の課税価格は評価額を基に計算。

$$\frac{\text{課税価格 (1000円未満切り捨て)}}{(1000 \text{円未満切り捨て})} - 110 \text{万} \times \text{税率} - \text{控除額} = \text{(税額)} \text{円}$$

相続の場合の基礎控除 3,000万円 + (600万円 × 人数) (100円未満切り捨て)

数回に分ける場合 ( 回)

数回に分けて贈与すると節税になります!例えば...

- ◆1回で、1人が300万円の贈与を受けた場合  
300万円-110万円=190万円 190万円×10%=19万円 **贈与税は19万円**
- ◆2回に分けて、1人が2年間に300万円(1年間に150万円)の贈与を受けた場合  
150万円-110万円=40万円 40万円×10%=4万円 4万円×2年分=8万円 **贈与税は8万円**

**同額の贈与でも、贈与を受ける年数や人数が増えると贈与税額は少なくなります。**

※ 戸籍上の婚姻期間が20年以上の夫婦間で居住用不動産の贈与があった場合は、贈与税の申告をすることにより110万円の他に最高2,000万円の配偶者控除が受けられます。  
但し、不動産取得税は課税されます。(申告により軽減される場合があります)

基礎(110万円)控除後の速算表 [ 暦年贈与 ]

課税価格 贈与合計額-基礎控除(110万円)	一般贈与		特例贈与 (20才以上の子又は孫等に対する直系尊属からの贈与)	
	税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%		10%	
200万円超~300万円以下	15%	10万円	15%	10万円
300万円超~400万円以下	20%	25万円	20%	30万円
400万円超~600万円以下	30%	65万円	30%	90万円
600万円超~1,000万円以下	40%	125万円	40%	190万円
1,000万円超~1,500万円以下	45%	175万円	45%	265万円
1,500万円超~3,000万円以下	50%	250万円	50%	415万円
3,000万円超~4,500万円以下	55%	440万円	55%	640万円
4,500万円超				

基礎控除前の税額早見表 [ 暦年贈与 ]

贈与合計額 (万円)	一般贈与		特例贈与 (20才以上の子又は孫等に対する直系尊属からの贈与)	
	贈与税額(万円)	実効税率	贈与税額(万円)	実効税率
100	0.0	0.0%	0.0	0.0%
150	4.0	2.7%	4.0	2.7%
200	9.0	4.5%	9.0	4.5%
250	14.0	5.6%	14.0	5.6%
300	19.0	6.3%	19.0	6.3%
400	33.5	8.4%	33.5	8.4%
500	53.0	10.6%	48.5	9.7%

※3 贈与税 続き

相続時精算課税 贈与する者ごとに「相続時精算課税選択届出書」を提出し、贈与を受ける者が選択する例外的な課税方式

課税価格(贈与財産価格－2,500万円) × 税率 20% = (税額) 円

- ① 60歳以上の父母又は祖父母が20歳以上の子又は孫に贈与する場合に、2,500万円までは税金がかからない制度。ただし、**贈与した父母又は祖父母が死亡した際は、贈与した財産も死亡時の相続財産と合算して相続税を計算。**
- ② 住宅取得(新築・中古住宅・増築)等のため親や祖父母から金銭の贈与を受けた場合、非課税措置があります。非課税額は、贈与を受けた年度や、良質な住宅用家屋(断熱等性能等級、耐震等級、高齢者等配慮対策等級などの基準に適合したもの)かどうかにより異なります。
- ③ **翌年の2月1日～3月15日までに申告しなければ、この制度の適用は受けられません。**

暦年贈与と相続時精算課税方式の比較

	暦年贈与(110万円控除)	相続時精算課税(2500万円控除)
贈与者	誰でもOK	60歳以上の父母又は祖父母
受贈者	誰でもOK	20歳以上の子又は孫
贈与物	何でもOK	何でもOK
非課税金額	110万円	2,500万円
非課税超の税率	8段階(最高55%)	一律20%
計算期間	暦年	届け出後相続開始まで
申告義務	基礎控除(110万円)を超える贈与	<b>制度の適用を受けている場合は全て</b>
相続税課税分	贈与者が3年以内に死亡した場合、 <b>贈与財産持ち戻し</b> (贈与がなかったものとみなし、贈与財産を相続財産に合算して相続税を計算)	<b>贈与財産持ち戻し</b> 相続税額を超える贈与税がある時は還付
適用	相続時精算課税制度を利用しなければ適用	一度選択したら <b>その後の全ての贈与に適用</b> 撤回は不可能。
相続税節税効果	あり 年間110万円までの贈与には贈与税はかからない <b>将来の相続時に相続税の計算対象外となる</b>	相続税がかかる場合には節税効果なし 相続時には <b>持ち戻されて、相続財産と合算して相続税が計算される</b>
その他	暦年贈与をしてから相続時精算課税を選択すれば、両方のメリットを享受できる	生前に財産を子又は孫に渡せる 贈与者が計画的に対策を打つことができ、 紛争防止に役立つ

※4 固定資産税 毎年1月1日時点の土地・建物・その他事業用資産の所有者(共有者)に対し、市町村が課税します。贈与を受けた者は翌年から、贈与を受けた固定資産に対し、既に所有していた固定資産の課税標準額と合わせた額が免税額を超える場合に固定資産税が課せられます。

免税額は、土地30万円未満、家屋20万円未満、事業用資産(償却資産)150万円未満。

市町村単位で、所有者(共有者)ごとに分け課税されます。共有地の場合は共有者のうち1人が代表して固定資産税を納付することになります。

固定資産の課税標準額 × 税率 1.4% = (税額) 円

1. 同一市町村が同一所有者・同一共有者ごとに、土地1筆、建物1個ごとに上記で計算した税額を合計し課税(100円未満は切り捨て)されます。
2. 居住用の住宅であれば、土地の固定資産税は、200㎡以下の部分は1/6に軽減、200㎡を超える部分は1/3に軽減されます。
3. 一括払い、又は分割払い(4回)を選択して納入します。

土地の価格の種類

- ◆ **実勢価格(時価)**  
不動産売買の際、実際に取引された事例を基に算出された価格。
- ◆ **公示価格 時価とほぼ一致**  
毎年3月に国土交通省より発表される。その年の1月1日時点の価格。一般の土地の取引価格の指標となる。
- ◆ **基準地価 時価とほぼ一致**  
毎年9月に都道府県より発表される。その年の7月1日時点の価格。一般の土地の取引価格の指標となる。
- ◆ **相続税評価額(路線価評価方式と倍率評価方式) 時価の80%**  
土地に接する道路につけられた価格を基に土地の評価を求める「路線価評価方式」と、路線価格が定められていない地域で固定資産税評価額に一定の倍率を乗じて評価を求める「倍率評価方式」がある。これらを基に相続税や贈与税を計算する。  
一般に、相続税評価額は 時価 × 80%とされています。
- ◆ **固定資産税評価額 時価の70%**  
固定資産税・不動産取得税・登録免許税の計算の基となる額。  
一般に、固定資産税評価額は 時価 × 70%とされています。

建物の評価 = 固定資産税評価額 × 1.0

※この固定資産税評価額は通常実際の建築費の50%~70%くらいで評価される。

【メモ】