

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通または高松市の場合は名寄帳1通（高松市は本庁2階資産税課、各支所・出張所で受付）
※固定資産税 課税明細書（非課税地がない場合）

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）

被相続人より後に亡くなった同順位の相続人がいる場合など

- 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）

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

相続の場合

- ◆ 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（又は名寄帳） 1通
※固定資産税 課税明細書（非課税地がない場合）
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）

遺贈の場合

- ◆ 亡くなった人（遺贈者）についての必要書類
 - ① 亡くなった人（遺贈者）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（又は名寄帳） 1通
※固定資産税 課税明細書（非課税地がない場合）
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
 - ④ 権利証（登記識別情報・登記済証）
- ◆ その他
 - ・ 遺言執行者の印鑑証明書
 - ・ 実印（西川が作成する委任状に署名・押印のため）
 - ・ 受遺者の住民票
 - ※ 農地（田畑）の場合、農地法許可書

3. 調停調書による場合

相続する人についての必要書類

- ① 「調停調書」（または「審判書」（確定証明書付））正本または謄本
- ② 調停調書に被相続人の死亡年月日が記載されていない場合は、死亡年月日の判る戸籍、登記の住所氏名と被相続人の住所または氏名が相違する場合は同一を証する書面（住民票除票・戸籍附票など）
- ③ 相続人の住民票 ④ 認印（西川が作成する委任状に押印のため）

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。

- * 相続財産には**不動産**・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。
- * 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。但し、相続人の戸籍は被相続人の死亡後のものがが必要です。
- * 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。
- * 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ヶ月以内**）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（相続した財産）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。 【R3.12改定】

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。

※土地の課税価格は「倍率評価方式」と「路線価評価方式」の2通りの計算方法があり、宅地の場合は、評価額の1.1倍が概算額となります。

建物の課税価格は「固定資産税評価額」と同じです。

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」（被相続人が保険料を負担した生命保険）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。尚、下記表のとおり、所得税・贈与税となる場合もあります。

■死亡保険金の課税関係表■

保険料の負担者	被保険者（亡くなった方）	保険金受取人	税金の種類
A（夫）	A（夫）	B（妻）	相続税
B（妻）	A（夫）	B（妻）	所得税
B（妻）	A（夫）	C（子）	贈与税

「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

- 法定相続人の数は、相続の放棄をした人がいても、その放棄がなかったものとした場合の人数をいいます。（基礎控除額の計算では、相続放棄があっても相続放棄がなかったものとされます。）
- 法定相続人の中に養子がいる場合の法定相続人の数は、次のとおりとなります。
 - 被相続人に実子がいる場合は、養子のうち1人を法定相続人に決める。
 - 被相続人に実子がいない場合は、養子のうち2人を法定相続人に決める。

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。

被相続人の居住用財産に関する特別控除 控除限度額 3,000万円

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用財産を、取得した人が譲渡する場合、譲渡所得から最高3,000万円まで控除することができます。これを譲渡所得の特別控除の特例といいます。

【特例を受けるための適用要件】

- 被相続人が死亡後3年が経過する日の属する年の12月31日までに売却すること
 - 昭和56年5月31日以前に建築されたもの
 - 一定の耐震基準を満たす家屋であること、あるいは、全取り壊しを行った後の敷地であること
- 以上の要件以外にも特例を受けるための要件がありますので、検討を要します。

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
$325万円 \times 4,800万円 / 7,800万円$	$325万円 \times 1,500万円 / 7,800万円$	$325万円 \times 1,500万円 / 7,800万円$

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1億6000万円までは、相続税は課税されません。 国税庁ホームページ（www.nta.go.jp）より一部抜粋