

# 不動産相続について

松九会 西地区  
地区委員 松尾

# 相続登記の義務化

不動産を相続したら  
かならず**相続登記!**  
令和6年4月1日から  
**義務化**されました

知らなかった!!

忘れないでね!!

登記

「シラナカッタヌキ」

不動産登記推進  
イメージキャラクター  
「トウキツネ」

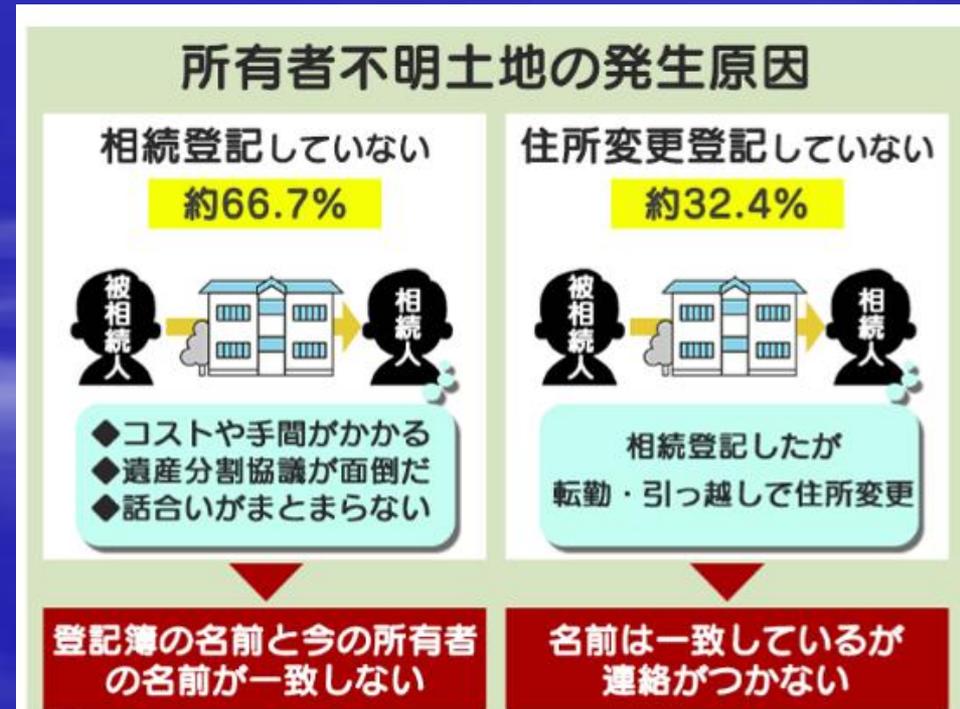
相続登記に  
関する詳しい内容は  
こちら

亡くなった親の土地や家の名義変更はいつまでにする？

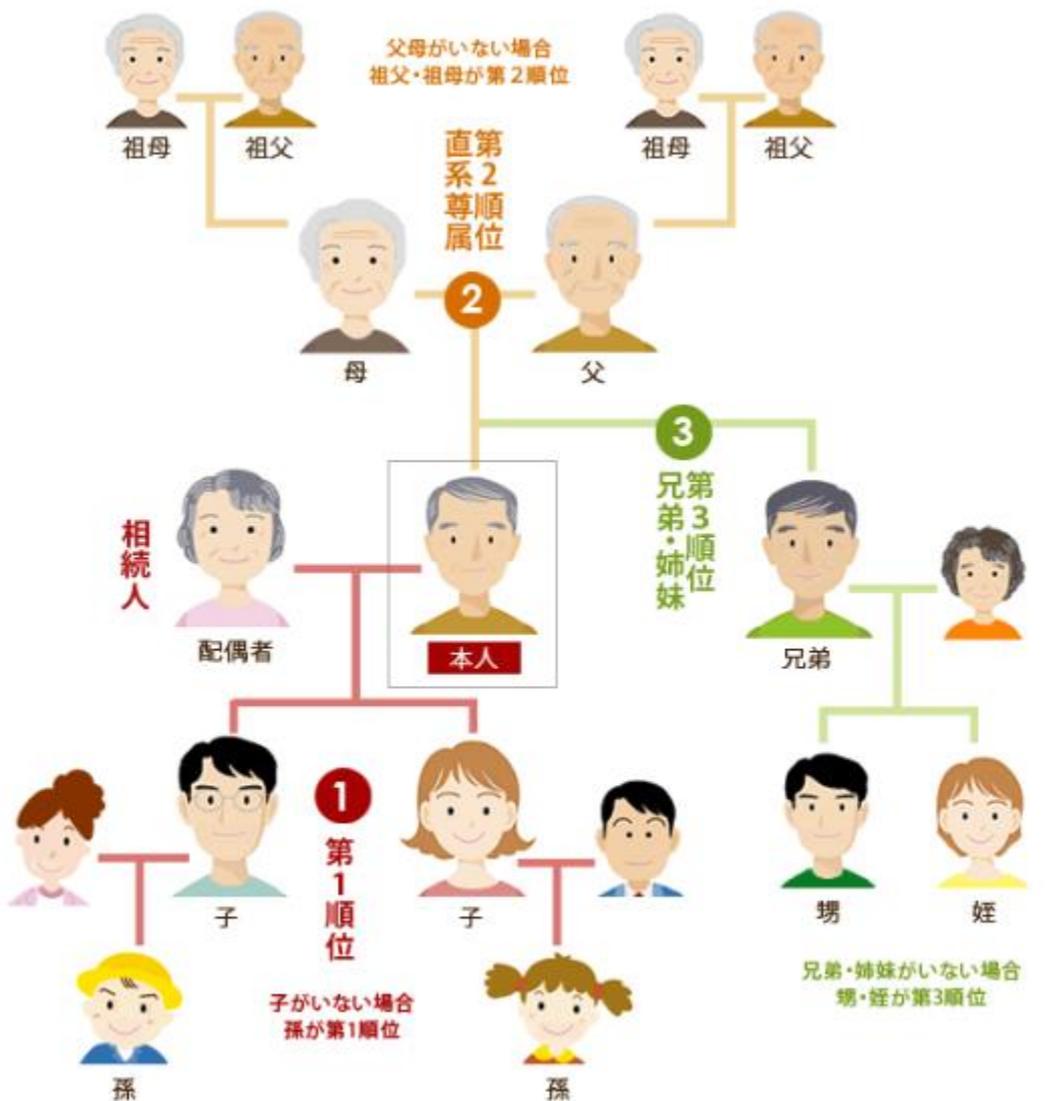
死亡した親から相続した不動産の名義変更は、2024年4月1日から相続登記が義務化されて、相続人が不動産を相続したことを知った時から3年以内に、名義変更しないとイケません。

# 相続による不動産の名義変更

1. 不動産の登記事項証明書を取得
2. 相続人を確認する(戸籍謄本を集める)
3. 遺産分割協議をして遺産分割協議書を作成
4. 名義変更に必要な書類の準備
5. 登記申請書の作成
6. 法務局での申請手続き



# 法廷相続人について



0. 配偶者の方がおられる場合、配偶者は常に法定相続人となります。  
例1) 被相続人に妻と子がいる場合、妻と子が法定相続人となります。  
例2) 被相続人に妻と弟はいるが、子どもも親もいない場合、妻と弟が法定相続人となります。
1. 第1順位の法定相続人は、被相続人のお子さんです。
2. 第2順位の法定相続人は、被相続人のご両親です。
3. 第3順位の法定相続人は、被相続人のごきょうだいです。

## ※代襲相続

被相続人のお子さんは亡くなっているけれど、お孫さんがいらっしゃる場合、お孫さんが第1順位の法定相続人となります。また、被相続人のごきょうだいの方が亡くなっているけれど、姪子さんや甥子さんがいらっしゃる場合、姪子さんや甥子さんが第3順位の法定相続人となります。

# 法廷相続分

法定相続人の組み合わせ	割合
子と配偶者	子＝2分の1 配偶者＝2分の1
親と配偶者	直系尊属＝3分の1 配偶者＝3分の2
きょうだいと配偶者	兄弟姉妹＝4分の1 配偶者＝4分の3

遺言書をあらかじめ作っておけば、法定相続分と異なる遺産相続が可能です。

しかし、全て遺言書のとおりに従うと、本来相続するはずであった、法定相続人にとって、極端に不公平であったり、到底納得のいかない結果になったりする恐れがあります。

遺言書を残す人は、ひとつの判断基準として、「法定相続なら、誰に、どれ位の割合で遺産が相続されるのか」を知っておくのが争続を起こさないために必要です。

また、民法では、法定相続人にとって、極端に不公平な相続とならないように、法定相続人が確保できる最低限の遺産、「遺留分」を定めています。

# 遺産分割協議書

## 遺産分割協議書

被相続人 ●●●●(昭和〇〇年〇〇月〇〇日生まれ)

死亡年月日 令和〇年〇月〇日

最後の住所 〇〇県〇〇市〇丁目〇番〇号

最後の本籍 〇〇県〇〇市〇丁目〇番〇号

被相続人●●●●の相続が開始したため、相続人全員で協議を行ったところ、後記のとおり遺産分割協議が成立した。なお、相続人の1人である妻▲▲▲▲については、令和〇年〇月〇日に死亡したため、▲▲▲▲の相続人である■●●●、××××、◎◎◎◎がその地位を承継し、協議に参加した。

第1条 被相続人●●●●の有する下記不動産については、■●●●が相続する。

～中略～

以上のとおり、相続人全員による遺産分割協議が成立したので、これを証するため本書を作成し、各自が署名押印する。

令和〇年〇月〇日

相続人〇〇県〇〇市〇丁目〇〇 ■●●●

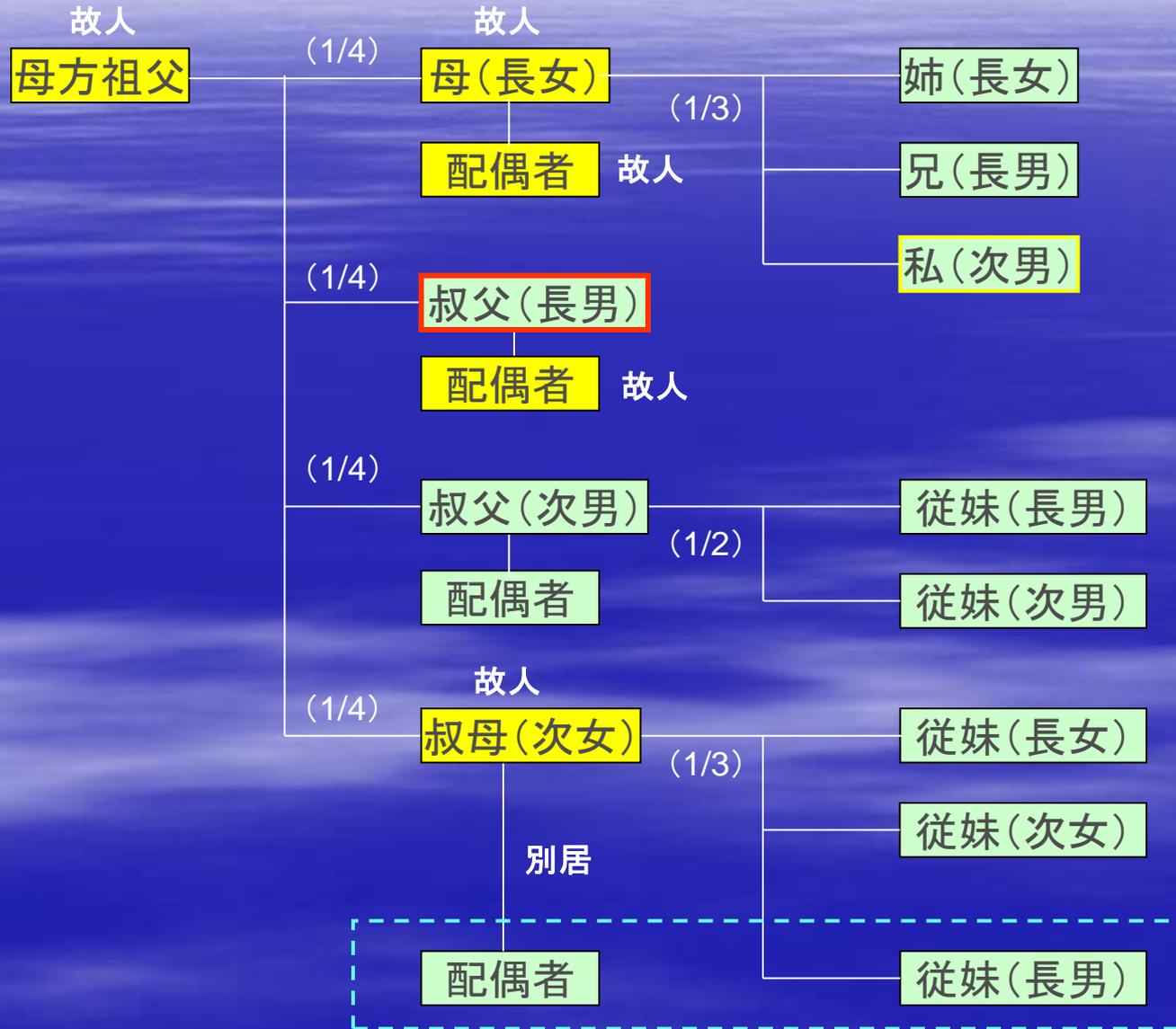
相続人〇〇県〇〇市〇丁目〇〇 ××××

相続人〇〇県〇〇市〇丁目〇〇 ◎◎◎◎



# 今回の不動産の相続人一覧

- ・介護が必要になった子供のいない叔父の生活安定化のための相続代行
- ・母方祖父名義の土地建物の名義書き換えが必要。(土地売却)



# 不動産相続での課題

- ・介護が必要になった子供のいない叔父の生活安定化のための相続代行
- ・母方祖父名義の土地建物の名義書き換えが必要。(土地売却)

土地家屋名義変更



司法書士依頼

相続人の承諾

叔父同士の不仲

結婚時に妹を  
養子縁組

叔母、娘の家出  
夫の暴力

叔母が癌で急逝

住居解体工事

固定資産税滞納

市より危険建物認定

住居解体補助金の申請

解体工事費用  
つなぎ資金必要

名義人が  
重度の認知症なら  
土地売却不可

目が不自由に

白内障の手術

ケア付きマンション  
入居手続き

認知症診断

# 土地建物売却後シミュレーション

年々		和暦	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
夫	夫の年末年齢			93	94	95	96	97	98	99	100			
	妻の年末年齢													
	結婚年数													
婦	行事									27年4月				
	年末年齢													
子供①	行事													
	年末年齢													
子供②	行事													
	年末年齢													
年間収入	1. 自宅売却代金(一時金)		907											
	2. 企業年金(第1年金)													
	(第2年金)													
	3. 夫の公的年金			50	75	75	75	75	75	25				
	4. 妻の公的年金													
	福祉制度解約													
	5. 失業給付													
	夫の収入													
	妻の収入													
	保険満期金													
	年間収入合計(A)		957.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	75.0	25.0	0	0	0	0
年間必要経費	6. 社会保険料・税金													
	7. 任意継続・特例退職保険料													
	8. 介護保険料													
	9. 後期高齢者医療保険料													
	あべりあ浅野	135,740	108	163	163	163	163	163	163	54				
	浅野デイ	11,026	9	13	13	13	13	13	13	4				
	冠婚葬祭									30				
	電話代	6,000	5	7	7	7	7	7	7	2				
	小遣い	1.5万/月	12	18	18	18	18	18	18	6				
	医療費用(見込)		3	5	5	5	5	5	5	10				
ヘルパー費用	1万/月	8	12	12	12	12	12	12	4					
日常生活費														
その他														
	年間支出合計(B)		145.0	218.0	218.0	218.0	218.0	218.0	218.0	111.0	0	0	0	0
	年間収支(C=A-B)		0	812.0	-143.0	-143.0	-143.0	-143.0	-143.0	-86.0	0	0	0	0
	貯蓄残高(前年残高+C)		0	812.0	669.0	526.0	383.0	240.0	97.0	11.0	11	11	11	11

# 終活に向けて

- ・自宅の土地建物の名義は、必ず本人名義に！
- ・相続手続き時に手間暇がかかるので、保険や銀行口座は出来る限りまとめておきましょう。
- ・実家の相続等は、自分の世代で終わらせておきましょう。

- 1.遺言書を作成する
- 2.エンディングノートを作成する
- 3.銀行口座を整理する
- 4.緊急時の連絡先を整理する
- 5.断捨離を行う
- 6.介護や病院について意思表示する
- 7.お葬式に呼びたい人をリストアップする
- 8.どんなお墓が良いか考える

## 遺産分割協議書の提出先と手続き一覧

	手続きの内容	提出先
不動産の名義変更 (相続登記)	不動産の名義を被相続人から新所有者に変更する手続き	法務局
預貯金の解約	被相続人名義の口座を解約して残高を受け取る手続き	金融機関
株や投資信託の 相続手続き	被相続人所有の株や投資信託を新所有者の口座に移管する手続き	証券会社
自動車の名義変更	自動車の名義を被相続人から新所有者に変更する手続き	陸運局
相続税の申告	相続税を納める手続き	税務署