

【相続登記ガイドブック】

相続登記の手続について(詳細編)

Q&A編 【手続によくある質問と回答】

東京ブロック管内法務局・地方法務局
相続登記促進プロジェクト

【目次】相続登記手続きに関するよくある質問と回答

◎ 相続一般

- 1 相続とは何ですか。
- 2 法定相続人について教えてください。
- 3 法定相続分について教えてください。(昭和56年1月1日以降に相続が開始した場合)
- 4 被相続人の配偶者は必ず相続するのですか。
- 5 相続する家屋に居住していない者でも相続できますか。
- 6 相続財産の分け方を教えてください。
- 7 相続人のうちの1人の名義とするには、どのようにすればよいのですか。
- 8 相続人のうちの1人が全ての財産を相続するには、遺産分割協議書を作成する以外の方法はないのですか。
- 9 誰がどう相続するか話し合いが整いません。どのようにすればよいのですか。
- 10 親の遺産を家業を継いだ自分一人が相続したいのですが、他の相続人が同意してくれません。どのようにすればよいのですか。
- 11 私の兄弟の中に養子に行った者がいます。この度、父が亡くなりましたが、養子に行った兄弟にも相続権はありますか。
- 12 被相続人には、配偶者と子A、Bがいます。被相続人が亡くなる前にAが亡くなっていた場合、相続関係はどのようになりますか。
- 13 亡くなった兄には配偶者はいますが、子がいません。父母は既に亡くなっており、兄のきょうだいは、妹が私を含めて2人です。この場合、誰が相続人になりますか。
- 14 被相続人が残した借金が多いので相続を放棄したいのですが、どのようにすればよいのですか。
- 15 相続権を失う場合はありますか。
- 16 相続人の1人が認知症です。遺産分割協議はどのようにすればよいのですか。
- 17 相続人が行方不明の場合は、どのようにすればよいのですか。
- 18 相続人がいない場合、相続財産はどのようになるのですか。

◎ 登記の申請

- 19 不動産の所有者が亡くなりました。法務局で必要な手続はありますか。
- 20 「相続登記の申請」とは何ですか。
- 21 「相続登記の申請」は、どのようにすればよいのですか。
- 22 相続登記は必ずしなければならないのですか。また、しなければならない場合、いつまでにする必要があるのですか。
- 23 相続登記の義務化の規定は施行日前に発生した相続についても適用されますか。
- 24 相続登記が義務化された以降、同登記申請を怠った場合、罰則はありますか。
- 25 法定相続分による共同相続の登記は、共同相続人のうちの1人のみから申請することができますか。
- 26 共同相続人の1人が、自己の持分のみの相続登記を申請することはできますか。
- 27 登記上の所有者が今回亡くなった被相続人ではなく、更に先代の名義になっています。どのようにすればよいのですか。
- 28 祖父の死亡により、父が不動産を相続しましたが、登記名義を父にする前に父が死亡し、私とその不動産を相続した場合、直接祖父の登記名義私の名義にする相続による所有権移転の登記をすることはできますか。
- 29 登記上の所有者が亡くなり、その土地を相続人が相続登記をしないまま第三者に売却しました。その土地の登記名義を第三者に変更するには、どのようにすればよいのですか。
- 30 被相続人名義の建物を取り壊した場合の登記手続は、どのようにすればよいのですか。
- 31 相続した不動産の登記が表題部のみ（所有権の登記がされていない）の場合、登記手続は、どのようにすればよいのですか。
- 32 建物が登記されていない場合は、相続自体ができないのですか。
- 33 納税通知書には建物の記載がありますが、権利証（登記済証）が見当たらず、登記の有無も不明の場合、登記手続はどのようにすればよいのですか。

34 父が亡くなりましたが、母親は高齢なので、自分では相続登記を申請することができません。どのようにすればよいのですか。

◎ 登記申請書の作成

35 相続登記の申請書は、どのように作成するのですか。

36 相続登記の申請書を作成したいので、そちらに行って相談したいのですが。

37 相続登記に必要な書類が全てそろったので、内容を確認してもらいたいのですが。

38 相続人が不動産により異なる場合、1件で申請することができますか。

39 登記名義人である被相続人が、不動産ごとに異なります。これらを1件の申請書で申請することはできますか。

40 不動産が多数あり、書き切れない場合は、どのようにすればよいのですか。

41 登記申請書などが複数枚にわたる場合の「契印」は、具体的にどのようにすればよいのですか。

42 被相続人の登記上の住所と亡くなった時の住所が異なる場合は、どのようにすればよいのですか。

43 登記申請書の被相続人及び相続人の記載方法を教えてください。

44 登記申請書の「相続人」とは、法定相続人全員の氏名を記載するのですか。

45 住民票コードの記載は必ず必要ですか。

46 全部又は一部の不動産が共有の場合の登記の目的は、どのように記載するのですか。

47 各相続人の持分の記載方法を教えてください。

48 登記申請書に記載する不動産の表示は、納税通知書のとおりでよいのですか。

49 申請の日付は、いつの日付を記載するのですか。

50 登記申請書に押す印鑑は、実印でないといけないのですか。

51 相続登記を専門家に依頼したいのですが、どこに依頼したらよいのですか。

か。

52 司法書士に依頼する場合、費用はどのくらいかかりますか。

◎ 登記申請書の添付書類

○ 全体

53 必要な書類を教えてください。

54 添付書類は、原本を提出しなければならないのですか。原本が必要な場合、後で返却してもらえるのですか。

○ 戸籍謄本、住民票等

55 被相続人の出生から死亡までの連続した戸籍とは、どういう意味ですか。なぜ、それらが必要ですか。

56 戸籍の証明書について教えてください。

57 戸籍謄本等を全て取得したいと思います。被相続人の出生から死亡までの戸・除籍謄本と相続人全員の戸籍謄抄本以外の戸籍が必要となることはないのですか。

58 なぜ、被相続人の戸籍謄本は、現在のものだけではだめなのですか。

59 相続人の一部が現に被相続人の戸籍謄本に記載されていても、戸籍謄本はそれぞれ必要ですか。

60 遺産分割して母親の名義にするので、相続しない子の戸籍謄本は不要ではないのですか。

61 相続放棄をした者の戸籍の謄抄本は必要ないのではないですか。

62 「戸籍」、「除籍」、「改製原戸籍」は、それぞれ必ず必要になるのですか。

63 「住民票の除票」、「戸籍の附票」とは何ですか。なぜ、それらが必要となることがあるのですか。

64 被相続人が出生から死亡までの戸籍・除籍謄本の取得方法を教えてください。

65 戸籍謄本や住民票に、有効期限はありますか。

66 相続関係説明図を添付すれば、相続証明書の原本還付請求ができるのですか。

- 67 「住民票の除票」と「戸籍の附票」が廃棄済みで取得できない場合はどのようにすればよいのですか。
- 68 被相続人の戸籍を集めているのですが、火災で焼失して取得できない戸籍があります。どのようにすればよいのですか。
- 69 被相続人の戸籍が、樺太からの転籍で取得することができません。どのようにすればよいのですか。

○ 遺言書

- 70 「遺言書」とは何ですか。
- 71 「財産は全て長男に相続させる。」というパソコンで作成した父親の遺言書があります。署名は自筆なので、これを使用して相続登記をすることはできますか。
- 72 （法務局保管ではない）自筆証書遺言があった場合の相続登記の方法を教えてください。
- 73 自筆証書遺言による相続登記を申請する場合、注意することはありますか。

○ 遺産分割協議書

- 74 「遺産分割協議書」とは何ですか。
- 75 遺産分割協議書は、法務局に行けば用紙をもらえますか。
- 76 遺産分割協議書の書き方を教えてください。
- 77 遺産分割協議に参加する者の範囲（相続人の範囲）を教えてください。
- 78 相続人全員が1つの遺産分割協議書に署名（記名）・押印しなければならないのですか。
- 79 遺産分割協議書が複数枚にわたる場合は契印が必要ですか。
- 80 遺産分割協議書に記載されている不動産の一部が登記申請から漏れていたことが後日判明しました。再度、遺産分割協議書を作成する必要がありますか。
- 81 父死亡による相続について作成した遺産分割協議書があります。その後、母が亡くなりました。その遺産分割協議書は、もう父死亡による相続登記に使えないのですか。
- 82 父名義の土地がありますが、父が亡くなった後、その相続登記が未了の

うちに、先日、母も亡くなりました。子どもは3人いますが、その3人で遺産分割協議による相続登記を申請することはできますか。

83 相続人が3人いますが、そのうちの1人の相続分なき証明書と、残りの2人による遺産分割協議書を添付して登記はできますか。

84 遺言書はありませんが、父親は生前、「財産は全て長男である私に相続させる。」と言っていました。しかし、これに沿った遺産分割協議に弟が応じません。どのようにすればよいのですか。

85 相続人の1人が行方不明のため、遺産分割協議書に印鑑をもらえません。どのようにすればよいのですか。

86 遺産分割の協議をしたいのですが、相続人のうち、1人の行方が分かりません。どのようにすればよいのですか。

87 相続人に未成年者がいる場合、遺産分割協議を行うために必要な手続きはありますか。

88 遺産分割協議書に添付する印鑑証明書に有効期限はありますか。

89 外国に居住している共同相続人が遺産分割協議をする場合、遺産分割協議書に印鑑証明書を添付することはできませんが、どのようにすればよいのですか。

90 遺産分割協議書及び添付する印鑑証明書は返却してもらえるのですか。

91 遺産分割協議書の日付はいつの日付を記入するのですか。

92 遺産分割協議に基づく相続登記の場合、原因日付はいつですか。

○ 相続関係説明図

93 「相続関係説明図」とは何ですか。

94 相続関係説明図の作成方法を教えてください。

95 相続関係説明図中、「(分割)」とあるのはどういう意味ですか。

○ 法定相続情報証明一覧図

96 「法定相続情報一覧図」とは何ですか。

97 銀行から言われて法定相続情報一覧図の交付を受けました。これを添付しても、相続関係説明図は必要ですか。

98 相続登記の申請書に法定相続情報一覧図を添付します。他に何が必要ですか。

99 提出した戸籍又は法定相続情報一覧図は返却してもらえますか。

○ 委任状

100 代理人による申請に必要な書類を教えてください。

101 委任状に押す印は実印ですか。

◎ 登記申請の登録免許税

102 登記には登録免許税が必要と聞きました。金額は、どのように算出するのですか。

103 マンションの登録免許税は、どのように算出するのですか。

104 私道など、固定資産税の評価額がない場合の課税価格は、どのように算出するのですか。

105 登録免許税は、どのようにして納付するのですか。

106 収入印紙は、登記申請書のどこに貼るのですか。また、収入印紙に割印は必要ですか。

107 インターネットで登記申請（オンライン申請）する場合、登録免許税は、どのようにして納付するのですか。

108 相続登記の際に登録免許税を納付すれば、相続税は支払わなくてもよいのですか。

109 登録免許税は安くないのですか。

110 納税通知書又は評価証明書の添付は、必ず必要ですか。

◎ 登記の申請方法

111 相続登記の申請書は、どこの法務局に提出してもよいのですか。

112 郵送による申請はできますか。

◎ その他

113 相続人申告登記とは何ですか。

114 相続税はどのくらいかかりますか。

115 登記識別情報及び返却書類を郵送による送付を希望する場合は、どうすればよいのですか。

相続登記手続に関するよくある質問と回答

No	質問事項	回答内容
◎	相続一般	
1	相続とは何ですか。	亡くなった方（被相続人）の死亡時における資産や借金等を一定の身分関係に立つ人（相続人）が引き継ぐことです。
2	法定相続人について教えてください。	<p>1 配偶者について 常に相続人になります。</p> <p>2 血縁者について 次の順位で相続人になります。</p> <p>(1) 直系卑属 被相続人の子・その代襲相続人</p> <p>(2) 直系尊属 被相続人の両親（ないときは祖父母等）</p> <p>(3) 被相続人の兄弟姉妹・その代襲相続人</p>
3	法定相続分について教えてください。 (昭和56年1月1日以降に相続が開始した場合)	<p>1 第1順位 配偶者1/2 直系卑属1/2</p> <p>2 第2順位 配偶者2/3 直系尊属1/3</p> <p>3 第3順位 配偶者3/4 兄弟姉妹1/4</p>
4	被相続人の配偶者は必ず相続するのですか。	具体的な相続財産は、相続人間で協議して決めることができます。なお、負債が多いような場合、相続放棄（民法第915条）もできます。
5	相続する家屋に居住していない者でも相続できますか。	一般には、居住は要件ではありません。
6	相続財産の分け方を教えてください。	<p>主に、次の方法があります。</p> <p>1 遺言書の内容に従う。</p> <p>2 遺産分割協議による。</p> <p>遺言書がない場合に、相続人全員で話し</p>

		<p>合って決める方法です。これを「遺産分割協議」と言います。様々な事情を考慮し、法定相続分と異なる分け方をすることも可能です。この場合、「遺産分割協議書」を作成することが通常です。</p> <p>3 家庭裁判所に遺産分割の調停の申立てを行って分ける。</p> <p>話し合いが整わない場合に、裁判所に「調停」の申立てを行う方法です。調停でも決まらない場合は、「審判」となります。</p>
7	相続人のうちの1人の名義とするには、どのようにすればよいのですか。	通常、遺産分割協議をして決めることになります。
8	相続人のうちの1人だけが全財産を相続するには、遺産分割協議書を作成する以外の方法はないのですか。	遺産分割協議をした場合、相続登記の申請書に遺産分割協議書を添付することが通常です。
9	誰がどう相続するか話し合いが整いません。どのようにすればよいのですか。	家庭裁判所に遺産分割の調停を申し立てる方法（No. 6 相続財産の分け方を教えてください。）を検討してください。
10	親の遺産を家業を継いだ自分一人が相続したいのですが、他の相続人が同意してくれません。どのようにすればよいのですか。	相続人全員による遺産分割協議が整わない場合は、家庭裁判所に相談し、調停の手続（No. 6 相続財産の分け方を教えてください。）等を検討してください。
11	私の兄弟の中に養子に行った者がいます。この	養子に行った兄弟にも相続権はあります。ただし、特別養子縁組による養子の場合は、

	度、父が亡くなりましたが、養子に行った兄弟にも相続権はありますか。	実方との親族関係は終了するので、相続権はありません。
12	被相続人には、配偶者と子A、Bがいます。被相続人が亡くなる前にAが亡くなっていた場合、相続関係はどのようになりますか。	Aは、相続人になりません。ただし、Aに子C（被相続人の孫）がいるときは、CがAを代襲し、配偶者及びBと共に共同相続人となります。
13	亡くなった兄には配偶者はいますが、子がいません。父母は既に亡くなっており、兄のきょうだいは、妹が私を含めて2人です。この場合、誰が相続人になりますか。	（第1順位の相続人である）子及び（第2順位の相続人である）直系尊属が1人も存在しないときは、（第3順位の相続人である）兄弟姉妹が配偶者と共に共同相続人となります。法定相続分は、配偶者3／4、妹各1／8です。
14	被相続人が残した借金が多いので相続を放棄したいのですが、どのようにすればよいのですか。	原則として、自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内に、被相続人の最後の住所地の家庭裁判所に対し、相続放棄の申述をしなければなりません。
15	相続権を失う場合はありますか。	例えば、次のような場合に相続権を失います。 1 欠格 故意に、被相続人や自己と同一順位又は先順位の他の相続人を死亡させたり、遺言書を偽造する等、相続のために犯罪行為を行った場合 2 廃除 被相続人に対し、虐待や重大な侮辱をしたり、その他の著しい非行があった場合において、家庭裁判所が被相続人による廃除

		の請求を認めた場合
16	相続人の1人が認知症です。遺産分割協議は、どのようにすればよいのですか。	家庭裁判所に成年後見人選任の申立てをする必要があります。
17	相続人が行方不明の場合は、どのようにすればよいのですか。	<p>行方不明というだけで相続人にならないわけではありません。このような場合、次のような方法を検討してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 相続人の居場所を捜す。 相続人の居所は、戸籍の附票を本籍のある市区町村から取得すれば分かる場合があります。 2 不在者財産管理人の選任 調査をしても所在が不明の場合は、家庭裁判所に不在者財産管理人選任の申立てを行い、選任された管理人を行方不明の相続人の代理人とすることができます。 3 失踪宣告 相続人が行方不明となって生死が分からない場合、一定の期間（普通失踪は7年間、特別失踪（戦地に赴いたときや乗っていた船が沈没した場合等）は1年間）を経て、その人が亡くなったとみなす制度です。家庭裁判所に申立てを行います。
18	相続人がいない場合、相続財産はどのようになるのですか。	<p>相続人の存在、不存在が明らかでないとき、相続財産は法人となり、家庭裁判所が選任する「相続財産管理人」の選任がその管理などを行います。</p> <p>例えば、次のような場合です。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 戸籍上、相続人となる者が存在しない場合

		<p>2 相続開始の時、既に法定相続人全員が亡くなっている場合</p> <p>3 法定相続人全員が相続放棄した場合</p>
◎	登記の申請	
19	不動産の所有者が亡くなりました。法務局で必要な手続はありますか。	当該不動産を管轄する法務局に、相続登記を申請することになります。
20	「相続登記の申請」とは何ですか。	不動産の所有者が亡くなって相続が開始した場合に、「相続」を原因として被相続人から相続人に登記名義人を移転する不動産登記法の手続です。
21	「相続登記の申請」は、どのようにすればよいのですか。	<p>おおむね、次のとおりです。</p> <p>1 申請書の作成</p> <p>所定の用紙はありませんので、法務局のホームページに掲載されているひな形を参考にしてください。最寄りの法務局で、ひな形を受け取ることもできます。</p> <p>2 相続を証する書面等の収集及び作成</p> <p>被相続人が出生から死亡までの全ての戸籍謄本・相続人の戸籍謄本・住民票の写し、遺言書、遺産分割協議書等、相続を証明する書面等の収集及び作成が必要です。これらの原本の返却を求めるときは、別途「相続関係説明図」の作成も必要となります。</p> <p>3 登録免許税の納付</p> <p>相続登記の申請をする不動産の固定資産税評価額に応じた登録免許税を、収入印紙等を申請書に貼って納付することになります。</p> <p>4 申請書等の提出</p> <p>前記1から3までを、不動産を管轄する</p>

		<p>法務局に提出します。提出は、窓口へ持参、郵送、オンラインにより提出する方法があります。</p> <p>※ これらの登記申請手続の代理をする専門家は、「司法書士」です。</p>
22	<p>相続登記は必ずしなければならないのですか。また、しなければならない場合、いつまでにする必要があるのでですか。</p>	<p>相続登記が遅れると、後々トラブルになることがあるので、早めに申請することをお勧めします。</p> <p>なお、令和6年4月1日（改正法施行日）からは、相続によって不動産を取得したことを知った時から、3年以内に相続登記の申請をすることが義務となります。</p>
23	<p>相続登記の義務化の規定は施行日前に発生した相続についても適用されますか。</p>	<p>適用されます。この場合、相続により所有権の取得を知った日又は施行日（令和6年4月1日）のいずれか遅い日から3年以内に登記申請をしなければなりません。</p>
24	<p>相続登記が義務化された以降、同登記申請を怠った場合、罰則はありますか。</p>	<p>正当な理由がないのに不動産の相続を知った時から3年以内に相続登記の申請をしないと、10万円以下の過料が科される可能性があります。</p>
25	<p>法定相続分による共同相続の登記は、共同相続人のうちの1人のみから申請することができますか。</p>	<p>共同相続人の1人は、その全員のために、単独で共同相続の登記を申請することができます。</p>
26	<p>共同相続人の1人が、自己の持分のみの相続登記を申請することはできますか。</p>	<p>共同相続人の1人が、自己の持分のみの相続登記を申請することはできません。</p>
27	<p>登記上の所有者が今回亡くなった被相続人では</p>	<p>現在の登記名義人（先代）からの相続登記が必要になるので、まず、戸籍を遡りながら</p>

	なく、更に先代の名義になっています。どのようにすればよいのですか。	先代の相続人を調査する必要があります。
28	祖父の死亡により、父が不動産を相続しましたが、登記名義を父にする前に父が死亡し、私とその不動産を相続した場合、直接祖父の登記名義から私の名義にする相続による所有権移転の登記をすることはできますか。	最初の相続（問いでは、祖父死亡による相続）が単独相続である場合（遺産分割、相続放棄又は他の相続人に相続分のないことによる単独相続を含む。）に限り、登記原因及びその日付を連記した上で、登記名義人から最終の相続人名義に直接相続登記を申請することができます。
29	登記上の所有者が亡くなり、その土地を相続人が相続登記をしないまま第三者に売却しました。その土地の登記名義を第三者に変更するには、どのようにすればよいのですか。	登記名義を被相続人から当該第三者に直接移転することはできません。この場合、被相続人から相続人への相続による所有権移転登記をした後に、当該相続人から第三者への売買による所有権移転登記を行うこととなります。
30	被相続人名義の建物を取り壊した場合の登記手続は、どのようにすればよいのですか。	相続人の1人から、相続人であることが確認できる戸・除籍謄本を添付して、建物滅失の登記を申請することができます。
31	相続した不動産の登記が表題部のみ（所有権の登記がされていない）の場合、登記手続は、どのようにすればよいのですか。	所有権保存の登記を申請することになりますが、相続を証する書面等は、所有権移転の登記をする通常の相続登記の場合と同じです。

32	建物が登記されていない場合は、相続自体ができないのですか。	相続の対象となります。ただし、申請の対象となる建物が未登記であるため、相続人名義で建物の表題登記をする必要があります。
33	納税通知書には建物の記載がありますが、権利証（登記済証）が見当たらず、登記の有無も不明の場合、登記手続はどのようにすればよいのですか。	登記の有無にかかわらず、現に建物が存在していれば課税の対象となり、納税通知書に記載されます。登記の有無については、登記事項証明書を請求して、確認してください。
34	父が亡くなりましたが、母親は高齢なので、自分では相続登記を申請することができません。どのようにすればよいのですか。	母親の委任状を添付すれば、親族等が代理人となって相続登記を申請することができます。 また、登記申請手続の代理をする専門家である司法書士に委任することもできます。
◎	登記申請書の作成	
35	相続登記の申請書は、どのように作成するのですか。	法務局のホームページに掲載されている登記申請書のひな形を参考にしてください。最寄りの法務局で、ひな形を渡すこともできます。
36	相続登記の申請書を作成したいので、そちらに行って相談したいのですが。	法務局のホームページに登記申請書の様式、記載例、必要となる添付書類等が掲載されていますので参考にしてください。更に不明な点がある場合は、事前予約による登記手続案内を利用することができます。
37	相続登記に必要な書類が全てそろったので、内容を確認してもらいたいのですが。	書類の審査は、申請後に行いますので、必要な書類が全てそろったのであれば、そのまま登記申請してください。なお、補正が必要な場合は、申請後に担当者から連絡がありますので、対応してください。

38	相続人が不動産により異なる場合、1件で申請することができますか。	相続人・持分が一致する不動産ごとに登記申請書を作成する必要があります。
39	登記名義人である被相続人が、不動産ごとに異なります。これらを1件の申請書で申請することはできますか。	1件の申請書では申請できません。被相続人及び相続人・持分が一致する不動産に限り、1件の申請書で申請することができます。
40	不動産が多数あり、書き切れない場合は、どのようにすればよいのですか。	登記申請書の1枚目に続けて別の用紙に記載し、用紙の継ぎ目に契印してください。
41	登記申請書などが複数枚にわたる場合の「契印」は、具体的にどのようにすればよいのですか。	一般的に、A4判の用紙を縦方向にして、左側をホチキス等で留めた後、1ページ目を開いて折り、2ページ目とのつづり目の適宜の場所に、両方のページにまたがるように押印してください。
42	被相続人の登記上の住所と亡くなった時の住所が異なる場合は、どのようにすればよいのですか。	登記上の住所から亡くなった時の住所へ住所移転したことが分かる書面として、住民票や戸籍の附票の写しの提出が必要です。
43	登記申請書の被相続人及び相続人の記載方法を教えてください。	括弧書きの「被相続人」は亡くなった方の氏名のみを記載し、その下に申請人である相続人の住所・氏名を記載してください。
44	登記申請書の「相続人」とは、法定相続人全員の氏名を記載するのですか。	申請書の相続人は、申請する不動産を相続する相続人のみを記載してください。
45	住民票コードの記載は必ず必要ですか。	住民票コードを記載した場合は、住民票の写しの添付を省略することができます。分か

		らない場合は、住民票の写しを添付してください。
46	全部又は一部の不動産が共有の場合の登記の目的は、どのように記載するのですか。	全部が共有の場合は、登記の目的を「〇〇（被相続人の氏名）持分全部移転」と、一部の場合は「所有権移転及び〇〇（被相続人の氏名）持分全部移転」と記載してください。
47	各相続人の持分の記載方法を教えてください。	複数の相続人で相続登記を申請する場合の持分は、分数で記載してください。 （例）単独所有の不動産を配偶者と子ども2人で相続する場合 1/2、1/4、1/4 持分1/2の不動産を配偶者と子ども2人で相続する場合 1/4、1/8、1/8
48	登記申請書に記載する不動産の表示は、納税通知書のとおりでよいのですか。	登記上の不動産の表示と納税通知書の不動産の表示は、一致しない場合がありますので、登記事項証明書を取得して、登記上の不動産の表示を確認して記載してください。
49	申請の日付は、いつの日付を記載するのですか。	実際に、登記申請書を提出する日（郵送の場合は郵送する日）を記載してください。
50	登記申請書に押す印鑑は、実印でないといけないのですか。	実印でなくて結構です。なお、申請書の補正や登記識別情報の受領の場合に必要となりますので、登記の完了まで紛失しないようにしてください。
51	相続登記を専門家に依頼したいのですが、どこに依頼したらよいのですか。	相続登記の申請は登記申請手続の代理をする専門家である司法書士に、申請書等の作成や戸籍謄本等の収集も含めて、全て依頼することができます。
52	司法書士に依頼する場合、費用はどのくらいかかりますか。	各司法書士が定めていますので、依頼を検討されている司法書士に相談してください。
◎	登記申請書の添付書類	

○	全体
53	<p>必要な書類を教えてください。</p> <p>【遺言書がない場合】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 被相続人に関するもの 出生から死亡までの戸籍（「改製原戸籍」、 「除籍」等の謄本を含む。）の謄本全部 2 相続人に関するもの <ol style="list-style-type: none"> (1) 戸籍謄本（被相続人の死亡時の戸籍に 現に記載されている相続人は1の戸籍で 兼ねます。） (2) 住民票又は戸籍の附票 (3) 遺産分割協議書を作成した場合は遺産 分割協議書及び印鑑証明書 <p>【遺言書がある場合】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 遺言書（公正証書及び法務局で保管する 自筆証書遺言書以外の場合は、家庭裁判所 の検認があるもの） 2 被相続人が亡くなった旨の記載がある「除 籍謄本」と「住民票（除票）」 3 相続する方の「戸籍抄本」（上記2に記 載されている方は不要）と住民票 <p>【共通】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 相続関係説明図（戸籍・除籍謄抄本の原 本を還付する場合に必要です。） 2 固定資産評価証明書 3 被相続人について、本籍と住所が異なる 場合、「戸籍の附票（除票）か住民票の除 票」 4 登記申請書 5 課税価格 ⇒ 固定資産評価額を合計後 1,000円未満を切り捨てた金額 6 登録免許税 ⇒ 課税価格×0.4%を

		<p>計算した額から100円未満を切り捨てた金額 ⇒ この金額分の「収入印紙」等を申請書に貼って納入します。</p> <p>※ 相続による土地の所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置が適用される場合がありますので、法務局のホームページを参考にしてください。</p> <p>※ 法定相続情報証明制度を御利用いただくことで、被相続人及び相続人の戸籍謄本の添付に代えることができます。法定相続情報証明制度の具体的な手続については、法務局のホームページを参考にしてください。</p>
54	<p>添付書類は、原本を提出しなければならないのですか。原本が必要な場合、後で返却してもらえるのですか。</p>	<p>原本の添付が必要です。ただし、コピーに「原本と相違ない」旨を記載した上で記名押印したものを原本と一緒に提出することで、登記完了後に原本の返却を受けることができます。なお、戸籍については相続関係説明図を提出することでも、返却を受けることができます。</p>
○	<p>戸籍謄本、住民票等</p>	
55	<p>被相続人の出生から死亡までの連続した戸籍とは、どういう意味ですか。なぜ、それらが必要なのですか。</p>	<p>婚姻、養子縁組、転籍などにより、入る戸籍が変わる場合があります。また、戸籍制度の改正によっても戸籍が新たに作られる場合があります（戸籍の改製）。相続登記の申請においては、配偶者や子といった相続人を特定するために、これらの連続した戸籍が必要となります。</p>
56	<p>戸籍の証明書について教えてください。</p>	<p>主に、次のとおりです。</p> <p>1 戸籍謄本</p>

		<p>戸籍の全部をそのまま謄写（複写）したものです。「全部事項証明書」ということもあります。謄本とは、「原本全ての写し」という意味があります。</p> <p>2 戸籍抄本</p> <p>戸籍の一部を謄写（複写）したものです。「一部事項証明書」又は「個人事項証明書」ということもあります。抄本とは、「原本の一部の写し」という意味があります。抄本では、法定相続人に当たる人の記載がない場合があるため、相続人全員の確認ができません。</p> <p>3 除籍謄本</p> <p>戸籍に記載されている人は死亡や婚姻等によりその戸籍から除かれますが、戸籍に記載されている人が全員除かれると、その戸籍は除籍簿に移され、除籍簿の写しを「除籍謄本」と言います。</p>
57	<p>戸籍謄本等を全て取得したいと思います。被相続人の出生から死亡までの戸・除籍謄本と相続人全員の戸籍謄抄本以外の戸籍が必要となることはないのですか。</p>	<p>例えば、兄弟姉妹が相続人になる場合は、両親の生まれてから亡くなるまでの連続した戸籍謄本が必要になるなど、相続の順位や相続の内容に応じた戸籍謄本が必要となる場合があります。</p>
58	<p>なぜ、被相続人の戸籍謄本は、現在のものだけではだめなのですか。</p>	<p>被相続人の戸籍を全て調査しないと、相続人を特定できないためです。</p>
59	<p>相続人の一部が現に被相続人の戸籍謄本に記載されている場合、戸籍謄本</p>	<p>現に、被相続人の死亡時の戸籍に記載されている相続人について、同じ戸籍謄本を重ねて取得する必要はありません。</p>

	はそれぞれ必要ですか。	
60	遺産分割して母親の名義にするので、相続しない子の戸籍謄本は不要ではないのですか。	法定相続人が生存していて、遺産分割が正 当にされているか判断するため、相続しない 場合も、法定相続人全員の戸籍謄本が必要と なります。
61	相続放棄をした者の戸籍の謄抄本は必要ないのではないですか。	被相続人の除籍謄本、相続放棄申述受理証 明書でその者が相続人であることが分かる場 合は不要です。
62	「戸籍」、「除籍」、「改製原戸籍」は、それぞれ必ず必要になるのですか。	婚姻、死亡、転籍などによって在籍者がい なくなった戸籍を「除籍」と言い、戸籍制度 の改正により書き換えられた元の戸籍を「改 製原戸籍」と言います。戸籍の状態によって 呼称が異なるものの、法定相続人を特定する ために必要になります。
63	「住民票の除票」、「戸籍の附票」とは何ですか。なぜ、それらが必要となることがあるのですか。	亡くなったことにより除かれた住民票を「除 票」と言います。「戸籍の附票」は、戸籍単 位で住所の履歴が記載されたものです。 被相続人の本籍と登記記録上の住所が異な る場合、被相続人と登記名義人が同一人であ ることを確認するために必要になります。
64	被相続人が出生から死亡するまでの戸籍・除籍謄本の取得方法を教えてください。	まず、本籍地のある市区町村の窓口で取得 することとなります。ただし、本籍地を移転 している場合などには、複数の市区町村の窓 口に請求する必要がある場合がありますので、 詳しくは市区町村の窓口にご相談してください。
65	戸籍謄本や住民票に、有効期限はありますか。	戸籍・除籍謄本又は証明書、遺産分割協議 書に添付する印鑑証明書など、相続を証する 書類として提出するものには有効期限はあり ません。ただし、相続登記に必要な相続人の 戸籍謄本は、被相続人が亡くなった日以後の 証明日のものがが必要です。

66	相続関係説明図を添付すれば、相続証明書の原本還付請求ができるのですか。	相続関係説明図を提出したときは、添付書類のうち、戸籍謄抄本、除籍謄本等について、当該相続関係説明図がこれらの書面の謄本として取り扱われます。
67	「住民票の除票」と「戸籍の附票」が廃棄済みで取得できない場合はどのようにすればよいのですか。	実務上、廃棄処分等により除籍等の謄本交付することができない旨の市町村長の証明書に加えて、登記済証の写しを添付する場合があります。詳しくは、管轄の法務局にお問い合わせください。
68	被相続人の戸籍を集めているのですが、火災で焼失して取得できない戸籍があります。どのようにすればよいのですか。	焼失等により「除籍等の謄本を交付することができない」旨の市区町村長の証明書を提出してください。
69	被相続人の戸籍が、樺太からの転籍で取得することができません。どのようにすればよいのですか。	樺太の戸籍については、一部外務省で保管されているものもあり、戸籍の写しが取得可能ですので外務省のホームページ等で確認してください。 取得できない場合は、樺太からの転籍～死亡時の戸籍（その中で樺太以前の戸籍があることが分かればそれも追加する）のみの添付で申請できます。
○	遺言書	
70	「遺言書」とは何ですか。	財産を所有する人が、生前、自分の死後に財産をどう分けるのかの意思を示した書面的ことです。
71	「財産は全て長男に相続させる。」というパソコンで作成した父親の遺言書があります。署名は自筆なので、これを使用	自筆証書による遺言は、財産目録以外、全て自筆で作成する必要がありますので、当該遺言書を相続登記に使用することはできません。

	して相続登記をすることはできますか。	
72	(法務局保管ではない) 自筆証書遺言があった場合の相続登記の方法を教えてください。	遺言書を開封しないままとし、家庭裁判所の検認を受けてください。
73	自筆証書遺言による相続登記を申請する場合、注意することはありますか。	自筆証書遺言は、家庭裁判所の検認済証明書付きのものであることが必要です(遺言書保管法に基づき法務局に保管されている遺言書を除く。)
○ 遺産分割協議書		
74	「遺産分割協議書」とは何ですか。	相続人全員が協議した遺産の分割方法を明記した書類のことです。分割方法に同意したことを証明します。
75	遺産分割協議書は、法務局に行けば用紙をもらえますか。	遺産分割協議書は、当事者が任意に作成する書類です。法務局には、用紙は備え付けていません。なお、法務局のホームページに、記載例が掲載されているので参考にしてください。
76	遺産分割協議書の書き方を教えてください。	法務局のホームページに、記載例が掲載されているので参考にしてください。なお、被相続人の氏名・死亡日、相続人が遺産分割内容に合意していること、相続財産の具体的な内容、相続人全員の名前・住所が記載され、全員の実印が押印されている必要があります。
77	遺産分割協議に参加する者の範囲(相続人の範囲)を教えてください。	相続権のある者全員が参加する必要があります。そのため、一部の者が参加しなかった協議は無効です。
78	相続人全員が1つの遺産分割協議書に署名(記名)・押印しなければな	同一内容の遺産分割協議書に署名(記名)・押印し、それを全員分そろえることでも差し支えありません。

	らないのですか。	
79	遺産分割協議書が複数枚にわたる場合は契印が必要ですか。	遺産分割協議書の全ページにわたり、全員の押印した印鑑による契印が必要です。
80	遺産分割協議書に記載されている不動産の一部が登記申請から漏れていたことが後日判明しました。再度、遺産分割協議書を作成する必要がありますか。	同じ遺産分割協議書（印鑑証明書付き）を再度添付することで差し支えありません。
81	父死亡による相続について作成した遺産分割協議書があります。その後、母が亡くなりました。その遺産分割協議書は、もう父死亡による相続登記に使えないのですか。	実印が押印され、かつ、母親も含めた印鑑証明書が添付されていれば使用できます。ただし、遺産分割協議書の内容を確認する必要があります。
82	父名義の土地がありますが、父が亡くなった後、その相続登記が未了のうち、先日、母も亡くなりました。子どもは3人いますが、その3人で遺産分割協議による相続登記を申請することはできますか。	父親が亡くなった後、母親と子どもらで遺産分割協議など何らの手続をしていない場合、子ども3人で遺産分割協議をして相続登記を申請することはできます。 他方で、母親の存命中に、母親が相続するという遺産分割協議が整っていれば、一旦母親の名義にしなくてはなりません。その上で、母親の財産についての遺産分割協議をして、それに基づく相続登記を申請することになります。
83	相続人が3人いますが、そのうちの1人の相続分なき証明書と、残り	特別受益者が相続分の価額と同じか又は相続分を超える財産の贈与を受けている場合、同受益者は相続分を受けることはできないの

	の2人による遺産分割協議書を添付して登記はできますか。	で、特別受益者の参加がなくても遺産分割協議に基づく相続登記をすることができます。
84	遺言書はありませんが、父親は生前、「財産は全て長男である私に相続させる。」と言っていました。しかし、これに沿った遺産分割協議に弟が応じません。どのようにすればよいのですか。	話し合いで解決しない場合は、家庭裁判所に調停を申し立てる方法があります。
85	相続人の1人が行方不明のため、遺産分割協議書に印鑑をもらえません。どのようにすればよいのですか。	本人に代わって家庭裁判所が選任した不在者財産管理人と遺産分割協議をする方法があります。また、行方不明後7年を経過すれば失踪宣告の申立てができます。
86	遺産分割の協議をしたのですが、相続人のうち、1人の行方が分かりません。どのようにすればよいのですか。	行方不明者が行方不明となってから一定の年数を経過している場合には失踪宣告をすることが考えられます。失踪には普通失踪と特別失踪があります。 また、行方不明者のために、同人の最後の住所地の家庭裁判所に不在者財産管理人の選任を申し立てた上、選任された同管理人が、不在者の法定代理人として、家庭裁判所の許可を得て、不在者のために遺産分割の協議に参加することができます。その後、同管理人を含めた協議がまとまれば、同管理人は、家庭裁判所から遺産分割の許可を得た上で正式に協議を成立させます。
87	相続人に未成年者がいる場合、遺産分割協議を	親権者が未成年者と利益相反関係に当たるなどの場合、家庭裁判所に未成年者の特別代

	行うために必要な手続はありますか。	<p>理人選任の申立手続を行い、特別代理人が遺産分割協議に参加することが必要です。</p> <p>なお、親権者がその相続において、未成年者と利益相反関係に当たらない場合、親権者が協議に参加し、当該未成年者の氏名の後に「法定代理人 親権者 何某」と記名（署名）及び押印します。</p>
88	遺産分割協議書に添付する印鑑証明書に有効期限はありますか。	有効期限はありません。
89	外国に居住している共同相続人が遺産分割協議をする場合、遺産分割協議書に印鑑証明書を添付することはできませんが、どのようにすればよいのですか。	<p>在外日本人については、所在地の日本領事館に印鑑登録し、その証明書を取得することができる国もあります。</p> <p>また、印鑑証明書の代わりに、本人の署名に相違ないことの所在地の日本領事館等の発給した証明書等でもよいとされています。</p>
90	遺産分割協議書及び添付する印鑑証明書は返却してもらえるのですか。	遺産分割協議書及び添付する印鑑証明書の原本とともに写しを提出する原本還付請求をすれば、原本を返却することができます。
91	遺産分割協議書の日付はいつの日付を記入するのですか。	実際に協議を行った日です（申請日ではありません。）。
92	遺産分割協議に基づく相続登記の場合、原因日付はいつですか。	被相続人が亡くなった日（戸籍上の死亡日）です。遺産分割協議が成立した日又は遺産分割協議書を作成した日ではありません。
○	相続関係説明図	
93	「相続関係説明図」とは何ですか。	戸籍謄本、住民票、遺産分割協議書等に基づき、相続関係を図示した書類です。これを添付すれば、戸籍謄本は返却できます。返却を希望しないのであれば作成する必要はあり

		ません。
94	相続関係説明図の作成方法を教えてください。	法務局のホームページの記載例を参考にしてください。
95	相続関係説明図中、「(分割)」とあるのはどういう意味ですか。	遺産分割協議の結果、申請に係る不動産を相続しなかったという意味です(分け与えたという意味ではありません)。
○	法定相続情報証明一覧図	
96	「法定相続情報一覧図」とは何ですか。	法務局が、提出された相続関係が分かる全ての戸籍謄本等及びその関係を図示した一覧図を審査し、その一覧図を証明したものです。税務署、金融機関などでの手続について、戸籍謄本等を提出することなく、一覧図を提出することで足りることとなります。
97	銀行から言われて法定相続情報一覧図の交付を受けました。これを添付しても、相続関係説明図は必要ですか。	一覧図を添付すれば、相続関係説明図の添付は必要ありません。
98	相続登記の申請書に法定相続情報一覧図を添付します。他に何が必要ですか。	①被相続人の最後の住所が登記記録上の住所と一致していない場合は、変更を証する書面、②法定相続情報一覧図に実際に不動産を相続することとなる相続人の住所が記載されていない場合は、その者の住民票、③遺産分割協議を行っている場合は遺産分割協議書(印鑑証明書付)等の添付が必要になります。
99	提出した戸籍又は法定相続情報一覧図は返却してもらえますか。	相続関係説明図を作成し提出すれば、戸籍又は法定相続情報一覧図を返却することができます。
○	委任状	
100	代理人による申請に必要な書類を教えてください。	委任状が必要です。

	い。	
101	委任状に押す印は実印ですか。	実印でなく、認め印で差し支えありません。
◎	登記申請の登録免許税	
102	登記には登録免許税が必要と聞きました。金額は、どのように算出するのですか。	市役所等で、評価証明書（登記申請日の属する年度のもの）を取得し、記載されている評価額（1,000円未満切捨て）に、1,000分の4を乗じた金額（100円未満切捨て）が登録免許税額になります。計算方法や免税措置についての詳細は、法務局ホームページを参考にしてください。
103	マンションの登録免許税は、どのように算出するのですか。	まず、評価証明書に記載されている敷地権である土地や管理人室等の評価額を合計した上で敷地権割合を乗じ、かつ、専有部分の評価額を加算して課税価格を算出します（1,000円未満切捨て）。次に、課税価格に1,000分の4を乗じて得られた額となります（100円未満切捨て）。
104	私道など、固定資産税の評価額がない場合の課税価格は、どのように算出するのですか。	各法務局で定めた基準によります（多くの局では、近傍類似の土地の評価額の100分の30を乗じて計算した額を道路の価額としています。）。
105	登録免許税は、どのようにして納付するのですか。	登録免許税の額に相当する金額の収入印紙を当該登記の申請書に貼り付け、割印などをしないで登記所に提出してください。 なお、登録免許税の額に相当する金額を銀行等に納付し、その納付に係る領収証書を当該登記の申請書に貼り付けて登記所に提出する方法もあります（納付については、詳しくは銀行等に確認してください。）。
106	収入印紙は、登記申請	収入印紙は、登記申請書と別の紙に貼り付

	書のどこに貼るのですか。また、収入印紙に割印は必要ですか。	け、登記申請書と一括してホチキスで留め、そのつづり目に契印をしてください。収入印紙自体に割印はしないでください。
107	インターネットで登記申請（オンライン申請）する場合、登録免許税は、どのようにして納付するのですか。	法務局ホームページの定型フォームにて登記申請をした場合、送信前に表示される登録免許税の納付画面からネットバンキングを利用して納付します。Pay-easy（ペイジー）を利用できるATMにおいて納付する方法もあります。
108	相続登記の際に登録免許税を納付すれば、相続税は支払わなくてもよいのですか。	登録免許税は、不動産の相続登記を受けるときに納付する税金で、相続税とは異なります。相続税については、税務署にお尋ねください。
109	登録免許税は安くなるのですか。	登録免許税の軽減措置については、期間その他の要件がありますので、法務局のホームページで確認してください。
110	納税通知書又は評価証明書の添付は、必ず必要ですか。	いずれも法定の添付書類ではありませんが、登記実務上、添付をお願いしています。
◎	登記の申請方法	
111	相続登記の申請書は、どこの法務局に提出してもよいのですか。	相続に係る不動産の所在地を管轄する法務局に提出する必要があります。
112	郵送による申請はできますか。	できます。安全のため書留郵便等で送付してください。また、封筒の適宜の箇所に、「不動産登記申請書在中」と朱書きしてください。
◎	その他	
113	相続人申告登記とは何ですか。	相続登記の義務化が施行された後の手続です。 ①登記簿上の所有者について相続が開始したこと、また、②自らがその相続人であるこ

		<p>とを登記官に申し出ることにより、相続登記の申請義務を簡易に履行できる登記のことです。</p> <p>なお、相続人が複数存在する場合でも、特定の相続人が単独で申し出ることが可能です。</p>
114	相続税はどのくらいかかりますか。	相続税については、税務署にお問い合わせください。
115	登記識別情報及び返却書類を郵送による送付を希望する場合は、どうすればよいのですか。	申請書の「その他の事項」欄又は申請書の適宜の箇所に、「送付の方法により登記識別情報の通知書の交付を希望します。送付先申請人住所」などと記載してください。申請人や代理人が自然人の場合は、本人限定受取郵便となりますので、必要な額の郵便切手及び封筒を登記申請書と併せて提出してください。

