



相続登記事例集

Inheritance case



目次

- 解決事例01 お父さま名義の山林の名義変更
- 解決事例02 公正証書遺言にしたがって名義変更
- 解決事例03 義父さま名義の不動産を数次相続
- 解決事例04 県外の不動産の名義変更
- 解決事例05 不動産を売却して、売却代金を分割
- 解決事例06 遺産分割協議を行い名義変更①
- 解決事例07 遺産分割協議を行い名義変更②
- 解決事例08 遺産分割協議を行い名義変更③
- 解決事例09 遺産分割協議を行い名義変更④
- 解決事例10 複数の不動産を2人の相続人それぞれに名義変更
- 解決事例11 県内外の不動産を5人の相続人それぞれに名義変更



お父さま名義の山林を長男さまに 名義変更しました。

(必要書類はすべてお客さまが準備)

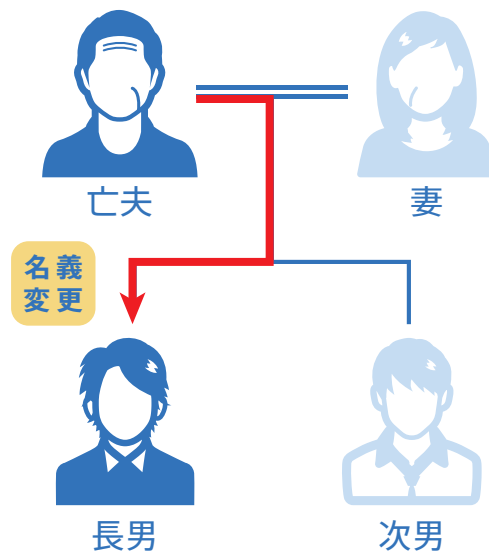
不動産情報

鹿児島市五ヶ別府町の山林1つ

評価額合計

40,000円

お父さま名義の山林1つについて、相続人3人で遺産分割協議(話し合い)をして、ご長男さまが相続。お父さまから、ご長男さまへ相続登記により名義変更されました。



POINT!

戸籍謄本、遺産分割協議書等の必要書類のすべてをご自分でご準備されていたお客さまです。HPを見られて、「シンプルモデル」をご指定でご連絡をいただきました。不動産が山林1つであり、評価額10万円以内であったため、登録免許税が非課税となりました。**揃えられる書類は自分で揃える。**これは登記費用を安く済ませる秘訣です。

手続費用	必要書類取得代行手数料 <small>(実費込み)</small>	0円
	遺産分割協議書作成手数料	0円
	登記申請手数料	33,000円
印紙代	登録免許税	0円
	完了謄本代	600円
登記の合計料金	手続費用+印紙代	33,600円

※表示価格はすべて税込価格です。

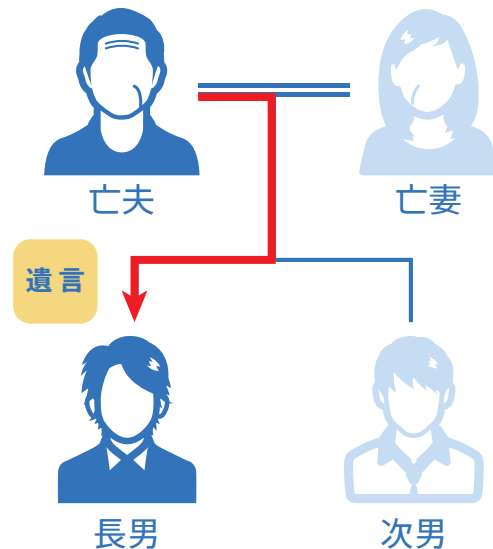


相続人が2人いましたが、公正証書遺言にしたがって相続登記しました。

不動産情報

鹿児島市中央町の土地2つ
評価額合計
2,709万円

亡くなられたお父さまが公正証書遺言を残されておりましたので、その遺言にしたがって相続登記をしました。



POINT!

相続人に対し、相続させる旨の**公正証書遺言がある場合、集める必要書類がとても少なくて済みます。**
※遺言者が死亡したことがわかる戸籍(除籍)、相続人の戸籍、住民票くらいです。
手続き自体もスムーズに進みますが、**費用もぐっと抑えられます。**

手続費用	必要書類取得代行手数料 <small>(実費込み)</small>	0円
	遺産分割協議書作成手数料	0円
	登記申請手数料	41,800円
印紙代	登録免許税	108,300円
	完了謄本代	1,200円
登記の合計料金	手続費用+印紙代	151,300円

※表示価格はすべて税込価格です。



亡くなったご主人の父(義父)名義の 不動産を数次相続で対応しました。

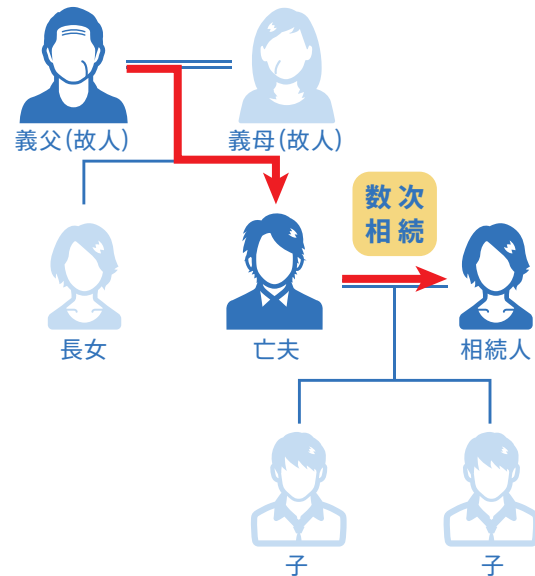
不動産情報

鹿児島市薬師の土地、建物1つ

評価額合計
1,329万円

土地・建物が、亡くなったご主人のお父さま(義父さま)名義であったため、数次相続となりました。一旦ご主人が相続し、それを奥さまが相続するという流れで対応させていただきました。

※登記申請としては1件で申請します。



POINT!

2段階相続(数次相続)となりますので、通常は取得すべき戸籍謄本が大量になりますが、お客さまが預金解約の際などに取得したものを持参されましたので、足りない分のみ当事務所で取得しました。戸籍謄本は、以前、預金解約手続きなどで使ったものでも、相続登記に使えるものが多くありますので、**手元にあるものは全てご持参いただき相談していただく**ことが費用を抑えるポイントです。

手続費用	必要書類取得代行手数料 <small>(実費込み)</small>	2,640円
	遺産分割協議書作成手数料	22,000円
	登記申請手数料	38,500円
印紙代	登録免許税	53,100円
	完了謄本代	1,200円
登記の合計料金	手続費用+印紙代	117,440円

※表示価格はすべて税込価格です。

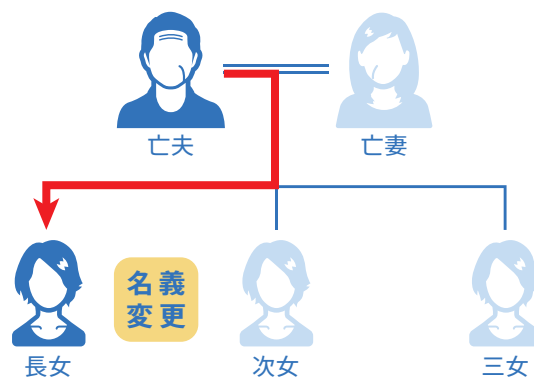


県外の不動産を遺産分割協議を行い、
県内在住の長女さまに名義変更しました。

不動産情報

宮崎県串間市(県外)の土地7つ

評価額合計
276万円



鹿児島にお住まいのお客さまから、ご実家(宮崎県)の土地7つの相続登記の手続きをご依頼いただきました。お父さま名義の土地について、相続人3人で遺産分割協議を行い、長女さまが単独で取得することになり、お父さまから長女さまに相続登記により名義変更いたしました。

POINT!

不動産が県外にあっても、相続登記の手続きは対応可能です。不動産のある県(市)の司法書士でないと対応できないということはありません。戸籍謄本等の必要書類の取得もすべておまかせいただきました(11通)。被相続人や相続人の本籍地が県外にあると、それを取得するだけでもかなり手間がかかります。**不動産の数は多かったですが、評価額がそれほど高くなかったため、トータルでは10万円を下回る水準で手続きができました。**当事務所では**県外の不動産でも特別な追加料金は頂戴しておりません。**

手続費用	必要書類取得代行手数料(実費込み)	14,520円
	遺産分割協議書作成手数料	18,700円
	登記申請手数料	40,700円
印紙代	登録免許税	11,000円
	完了謄本代	4,800円
登記の合計料金	手続費用+印紙代	89,720円

※表示価格はすべて税込価格です。



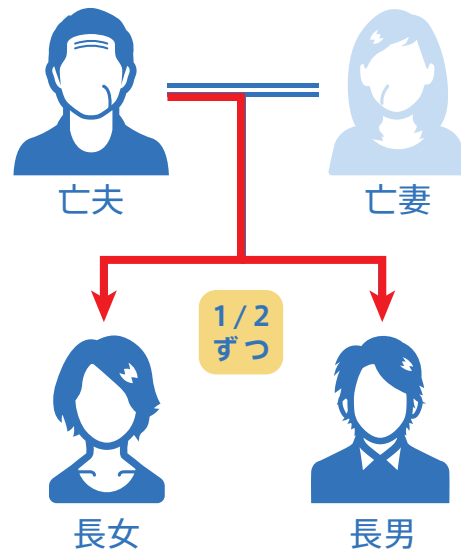
相続した不動産の売却を見据えて、
法定相続分で登記しました。

不動産情報

鹿児島市上福元町の土地1つ

評価額合計
781万円

お父さま名義の不動産について長女さまと長男
さまが、法定相続で、1/2 ずつの登記をしました。



POINT!

相続した不動産を売却して、売却代金から必要経費を差し引いた残金を、相続人の間で法定相続分で分けるという案件でした。この場合、**遺産分割協議は不要**なため、協議書作成手数料が不要になります。代償分割、換価分割など、遺産分割方法はいくつかありますが、**相続人が少なく、かつ、手続きの協力体制が整っているのであれば**、このように、**法定相続で登記をして、登記の通りにお金を分けていくというのが、シンプルでわかりやすい**です。

手続費用	必要書類取得代行手数料 <small>(実費込み)</small>	13,200円
	遺産分割協議書作成手数料	0円
	登記申請手数料	33,000円
印紙代	登録免許税	31,200円
	完了謄本代	600円
登記の合計料金	手続費用+印紙代	78,000円

※表示価格はすべて税込価格です。

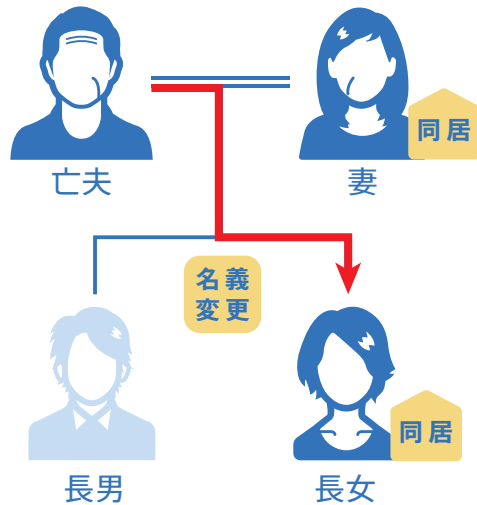


遺産分割協議を行い、お父さま名義の不動産を長女さまに名義変更しました。

不動産情報

鹿児島市城山の土地、家1つ
 評価額合計
1,675万円

お父さま名義の土地・建物について、お母さま、ご長男、ご長女さまの3人で遺産分割協議を行い、長女さまが相続されました。



POINT!

このような相続関係の場合、お母さま、お子さまのどちらに名義変更するかということがポイントになります。近い将来に売却が見込まれるような場合では、被相続人の方の配偶者の方（お母さま）が相続されることが多いのですが、こちらのお客さまの場合は、長女さまも同居されており、また、当面売却の予定もないということで、**将来的な相続登記の発生を回避する目的**も合わせて（お母さまに名義変更すると、将来的に相続登記が必要になる）、ご長女さまへの名義変更になりました。当事務所では具体的な名義の変更方法等について、**税理士の先生とも連携しながら最適な方法をご提案**できるよう、検討を行っております。

手続費用	必要書類取得代行手数料 <small>(実費込み)</small>	0円
	遺産分割協議書作成手数料	18,700円
	登記申請手数料	38,500円
印紙代	登録免許税	67,000円
	完了謄本代	1,200円
登記の合計料金	手続費用+印紙代	125,400円

※表示価格はすべて税込価格です。



遺産分割協議を行い、お父さま名義の不動産をお母さまに名義変更しました。

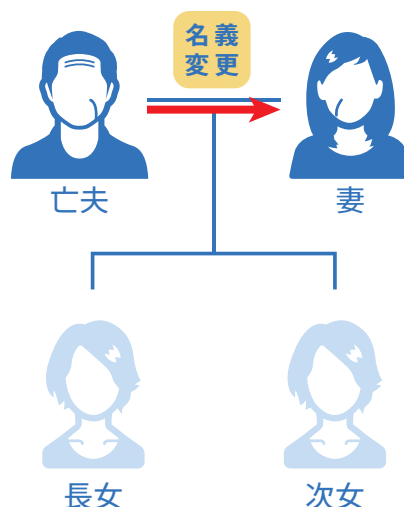
不動産情報

鹿児島市桜ヶ丘の土地、家1つ

評価額合計

944万円

お父さま名義の土地・建物について、お母さま、ご長女、次女さまの3人で遺産分割協議を行い、お母さまが相続されました。



POINT!

このような相続関係の場合、お母さま、お子さまのどちらに名義変更するかということがポイントになります。娘さまはお2人とも独立されており、近い将来には、売却の可能性もあることから、お母さまへの名義変更になりました。このようなケースで、**住み慣れた自宅にできる限り長く住むためには、相続登記の後に、娘さまへ信託するというのも有効**です。当事務所では、相続登記をした後のことを考えて、お客さまにとって最適な方法を提案できるよう、さまざまな角度から検討を行っております。

手続費用	必要書類取得代行手数料 <small>(実費込み)</small>	7,920円
	遺産分割協議書作成手数料	18,700円
	登記申請手数料	34,100円
印紙代	登録免許税	37,700円
	完了謄本代	1,200円
登記の合計料金	手続費用+印紙代	99,620円

※表示価格はすべて税込価格です。



相続人4人で遺産分割協議を行い、お母さまに名義変更しました。

(鹿児島市内で最も多くあるパターンのひとつです)

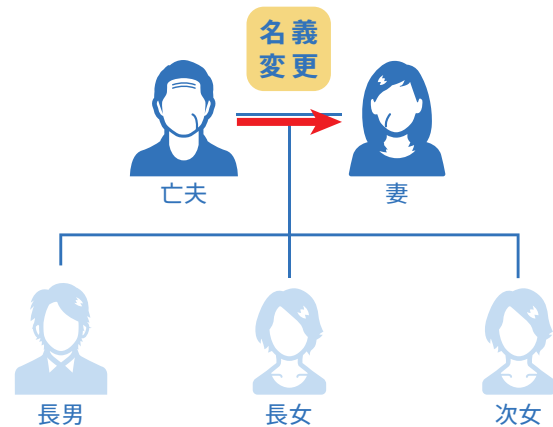
不動産情報

鹿児島市吉野町の土地2つ、建物1つ

評価額合計

1,183万円

お父さま名義の土地・建物について、お母さま、ご長男、ご長女、次女さまの4人で遺産分割協議を行い、お母さまが相続されました。



POINT!

不動産の評価額が1,000万円程度、相続人が3人~4人。このような案件が鹿児島市内ではよくあるパターンではないかと、経験上では感じております。こちらのお客さまは、戸籍謄本はすべてご自分で集められました。被相続人の出生から死亡までの本籍地が鹿児島市であり、相続人の本籍地も鹿児島市であれば、鹿児島市役所ですべての戸籍が集まります(1日で揃えることが可能です)。お時間がある方は、**ご自分で戸籍取得にチャレンジ**してみてもよいかもしれません。

手続費用	必要書類取得代行手数料 <small>(実費込み)</small>	0円
	遺産分割協議書作成手数料	22,000円
	登記申請手数料	39,600円
印紙代	登録免許税	47,300円
	完了謄本代	1,800円
登記の合計料金	手続費用+印紙代	110,700円

※表示価格はすべて税込価格です。



相続人3人で遺産分割協議を行い、 長男さまに名義変更しました。

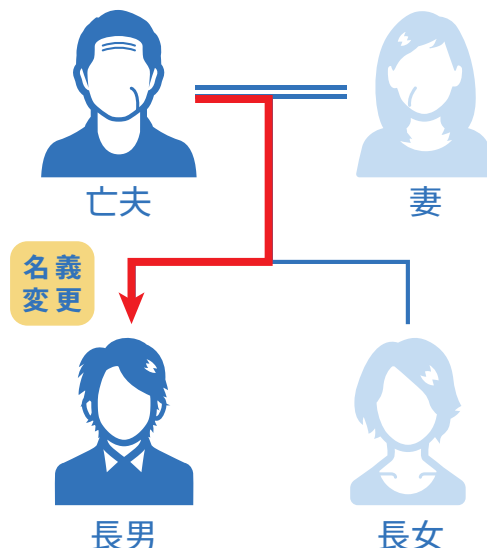
(鹿児島市内で最も多くあるパターンのひとつです)

不動産情報

鹿児島市希望ヶ丘町の土地1つ

評価額合計
999万円

お父さま名義の土地・建物について、お母さま、ご長男、ご長女さまの3人で遺産分割協議を行い、ご長男さまが相続されました。



POINT!

不動産の評価額が1,000万円程度、相続人が3人~4人。このような案件が、鹿児島市内ではよくあるパターンではないかと、経験上感じております。戸籍謄本などの必要書類をお客さまご自身で集めていただくことで、コストを抑えることができます。

手続費用	必要書類取得代行手数料 <small>(実費込み)</small>	7,700円
	遺産分割協議書作成手数料	18,700円
	登記申請手数料	33,000円
印紙代	登録免許税	39,000円
	完了謄本代	600円
登記の合計料金	手続費用+印紙代	99,000円

※表示価格はすべて税込価格です。

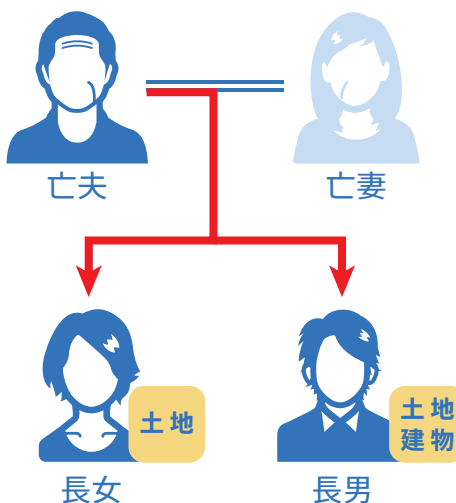


お父さま名義の複数の不動産を長女、長男さまそれぞれに名義変更しました。

不動産情報

鹿児島市田上台・田上の
土地2つ、建物1つ
評価額合計
772万円

田上台の土地は長女さまが相続し、田上の土地・建物は長男さまが相続されましたので、申請件数が2件となりました。



POINT!

すでに、**ずいぶん前から、分割内容については話し合いが終わられていた**案件になります。話し合いは済んでいても登記はそのままという案件も多いようです。次の相続が発生してしまう前に、早めのお手続きをおすすめいたします。**相続人が不動産ごとに別になると申請件数が増える形にはなりません。**その分、基本手数料は上がりますが、**戸籍謄本等の必要書類は共通**です。ごくたまたま、兄弟姉妹で、別々に手続きをされる方がいらっしゃいますが、**相続登記をするなら、まとめてやるほうが費用の節約**になります。

手続費用	必要書類取得代行手数料 <small>(実費込み)</small>	15,840円
	遺産分割協議書作成手数料	15,400円
	登記申請手数料	67,100円
印紙代	登録免許税	30,300円
	完了謄本代	1,800円
登記の合計料金	手続費用+印紙代	130,440円

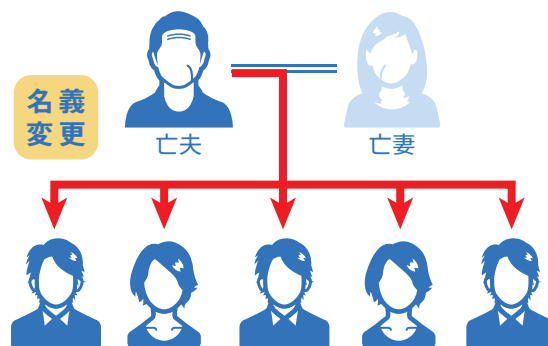
※表示価格はすべて税込価格です。



県内外にある複数の不動産を相続人
5人にそれぞれ名義変更しました。

不動産情報

鹿児島市の不動産 30 個
霧島市の不動産 1 個
宮崎市(県外)の不動産 5 個
評価額合計
7,174万円



不動産の個数が多く、相続人も5人とやや多い案件でした。かつ、物件が鹿児島市、霧島市、宮崎市と分散していたため、登記申請を3つの法務局あてに申請することとなりました。

POINT!

預金解約などの手続きもあったため、相続登記の手続きに入る前に、法定相続情報証明作成のお手伝いをさせていただきました。相続人が多くなればなるほど、戸籍謄本の数が多くなりますが、**法定相続情報証明制度^{*}を活用すれば、書類がだいぶすっきりいたします。**相続人が多い、手続き先が多いなどの場合には、**法定相続情報証明の活用を強くおすすめいたします。**当事務所では、相続登記をご依頼いただくお客さまについては、**法定相続情報の作成手続きの費用は頂戴しておりません。**(戸籍等の書類取得代行手数料は必要です。)

※法定相続情報証明制度とは、戸籍謄本等や法定相続情報一覧図を提出することで、その後の相続手続を簡略化する制度です。

手続費用	必要書類取得代行手数料(実費込み)	0円
	遺産分割協議書作成手数料	25,300円
	登記申請手数料	245,300円
印紙代	登録免許税	299,400円
	完了謄本代	16,800円
登記の合計料金	手続費用+印紙代	586,800円

※表示価格はすべて税込価格です。