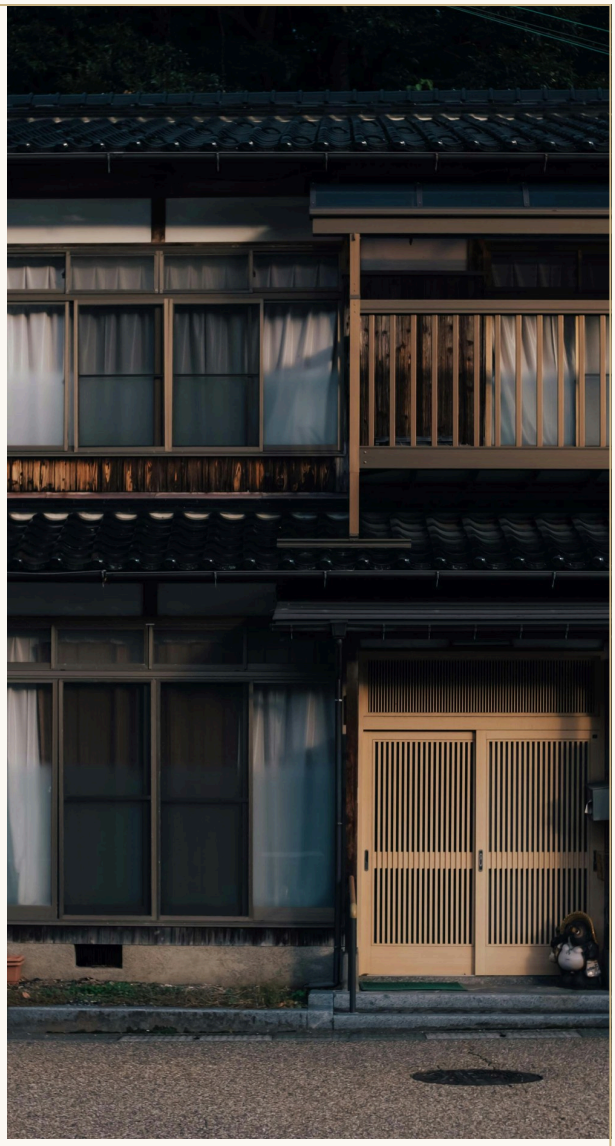
ABOUT INHERITANCE REGISTRATION

相続した不動産をお持ちの方へ

# 相続した不動産、名義はそのままになっていませんか。

2024年4月から、相続した不動産の
名義の変更（相続登記）は義務になりました。
まずは、ご自身があてはまるかをご確認ください。



01
相続を知ってから
3年以内に登記

02
以前の相続も対象
期限は2027年3月31日

03
正当な理由なく怠ると
10万円以下の過料

## 01 あてはまるものはありますか？

SELF CHECK

- ☐ 親や祖父母の名義のままの土地・建物がある
- ☐ 遺産の分け方が、まだ決まっていない
- ☐ 相続人が多く、連絡がとりにくい人がいる
- ☐ どこに不動産があるか、全部は分からない
- ☐ 遠方にあり、ほとんど管理できていない
- ☐ 使う予定がなく、売るか迷っている

ひとつでもあてはまる方は、早めの確認をおすすめします。次のページから、制度のポイントをご説明します。

## 02 相続登記の義務化、ここがポイント

KEY POINTS

| | |
|---|---|
| いつから | 2024年4月1日から |
| だれが | 相続で不動産を取得した相続人の方（遺言で取得した相続人の方を含む） |
| いつまでに | 相続で取得したことを知った日から**3年以内**。遺産の分け方（遺産分割）が決まって取得した分は、決まった日から3年以内 |
| 以前の相続は | 2024年3月以前の相続で、まだ登記をしていない不動産も対象。期限は**2027年3月31日** |
| しないと | 正当な理由なく申請しないと、**10万円以下の過料**の対象になります |

**これからの期限の流れ**

**2024.4**
相続登記の
義務化スタート

**2026.4**
住所・氏名の変更登記も
義務に（2年以内）

**2027.3.31**
2024年3月以前の
相続の登記期限

**2028.3.31**
2026年3月以前の
住所等変更の期限

### 遺産の分け方がまとまらないときは

OPTION

**相続人申告登記**

「自分が相続人です」と法務局に申し出ることで、
期限内の義務を果たすことができます。

ただし、申し出た本人だけに効果があり、**不動産を売るには、あらためて相続登記が必要**です。売却を考えている場合は、分け方を決めて相続登記まで進めるのが近道です。

※出典：法務省「相続登記の申請義務化について」「住所等変更登記の義務化について」（2026年10月確認）。住所・氏名の変更登記は、正当な理由なく怠ると5万円以下の過料の対象です。

## 03 そのままにしておくと、起きること

RISKS

**↑ 相続人がどんどん増える**
名義を変えないうちに次の相続が起きると、相続人がさらに増え、話し合いがまとまりにくくなります。

**! 1人でも反対すると売れない**
共有のままだと、売却などの大きな決めごとには全員の同意が必要です。

**⏱ 売りたいときに、すぐ売れない**
売るには先に相続登記が必要です。書類集めや話し合いに時間がかかり、よい時期を逃すことも。

**⌂ 管理の負担が続く**
使わない家や土地でも、固定資産税や草木・建物の管理の負担は続きます。

## 04 相続登記までの流れ

FLOW

1. **相続人の確認**
   戸籍を集めて、相続人がだれかを確かめます
2. **分け方の話し合い**
   だれが相続するかを決め、遺産分割協議書にまとめます
3. **書類の準備**
   戸籍・住民票・固定資産の評価額がわかる書類などをそろえます
4. **登記の申請**
   法務局に申請します。司法書士に依頼することもできます

相続人の調査や登記の申請は、手間がかかる作業です。**司法書士などの専門家と連携して、まとめて進めることができます。**お気軽にご相談ください。

## よくあるご質問

Q&A

**Q 遺言で受け取った不動産も、登記が必要ですか？**
A はい。相続人の方が遺言で取得した場合も、取得を知った日から3年以内の申請が必要です。

**Q 遠方の土地や、使い道のない土地も対象ですか？**
A 対象です。使う予定がない場合は、売却のほか、条件を満たせば国に引き取ってもらう「相続土地国庫帰属制度」（2023年4月開始）もあります。

**Q 名義変更をしないまま、売ることはできますか？**
A できません。売るには、先に相続人の名義へ変える（相続登記をする）必要があります。

## 05 相続した不動産、どうしますか？

YOUR OPTIONS

| | 住む | 貸す | 売る |
|---|---|---|---|
| 向いている方 | ご自身やご家族が住む予定がある | 手間をかけて、長く持ち続けたい | 使う予定がない・遠方で管理が難しい |
| かかること | 修繕・リフォーム、固定資産税 | リフォーム、入居者募集、管理、修繕 | 相続登記のうえで売却の手続き |
| 気をつけたいこと | 古い家は修繕費がかさみやすい | 空室・修繕・入居者対応が続く | 相続人どうしで方針をそろえる |

**売ると決めたら、登記から売却までまとめてご相談いただけます。**

### 専門家と連携

相続登記は司法書士と連携し、売却と並行して進めます。

### 荷物はそのまま

買取なら、家具や荷物が残ったままでもご相談いただけます。

### 遠方でも大丈夫

現地に何度も足を運ばなくても進められるよう、お手伝いします。

## 06 ご相談の前に、整理しておきたいこと

MEMO

**Q1** 不動産の所在地と、いまの名義はだれですか？（固定資産税の通知書があると確認できます）

**Q2** 相続人はだれで、分け方の話し合いはどこまで進んでいますか？

**Q3** 住む・貸す・売るの、どれを考えていますか？

ご相談窓口

会社名

担当

電話

メール

※登記・税金のご相談は、司法書士・税理士などの専門家と連携して進めます。本資料は制度の一般的な説明であり、個別の事情によって手続きや期限が異なる場合があります。