

# 「不動産の 相続とは」

令和2年7月11日(土)

有限会社 さいとう不動産  
代表取締役 齋藤照久

# 自己紹介

齋藤照久（さいとうてるひさ） 昭和37年生まれ

有限会社 さいとう不動産 代表取締役

住所：碧南市作塚町1丁目82番地1

電話番号：（0566）42-3464

保有資格：宅地建物取引士

公認 不動産コンサルティングマスター 相続対策専門士  
上級定借アドバイザー

加盟団体：公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会

公益財団法人 不動産流通推進センター

一般社団法人 家族信託普及協会

# はじめに

本日お伝えしたいこと

相続財産のなかでも、分割や手続きがむずかしい  
不動産（土地・建物）の**相続**を考える

不動産の所有者が抱える様々な問題を解決すること  
で、不動産の**相続**を考える

# まず資産を把握する

- 土地・建物
- 現金・預貯金
- 有価証券（上場・未上場）
- 生命保険
- その他の財産
- 借入金・未払い金
- 預り金（保証金）



# 資産を色分けする

- 残す資産（守る資産）
- 活用する資産
- 納税用資産（相続税）

# 相続の対策

① 分割対策

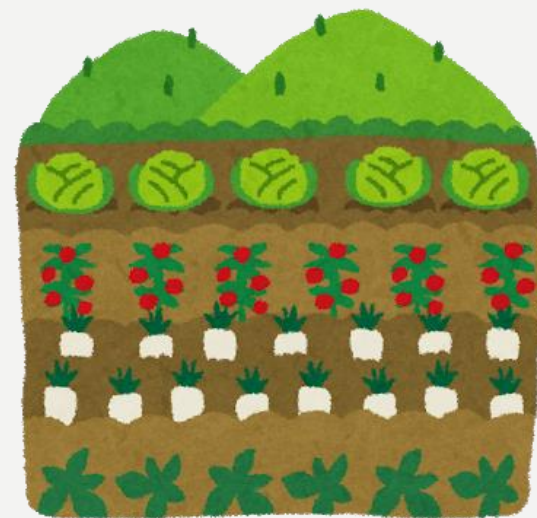


② 納税対策



③ 節税対策

# 不動産とは



## ① 土地

宅地等（宅地・雑種地・山林など）

農地（畑・田）

## ② 建物

登記済家屋（家屋番号 ○○番）

未登記家屋



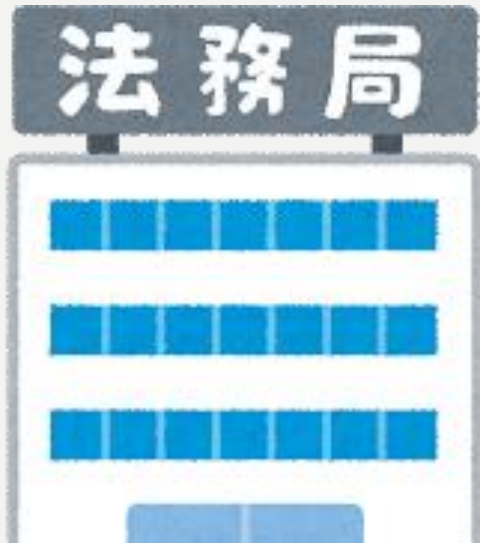
# 不動産の相続手続き

## ① 土地

法務局への登記申請



登記名義人の変更





# 不動産の相続手続き

## 必要な書類

1. **登記申請書**
2. **遺産分割協議書**
3. 被相続人の出生から死亡までの**戸籍謄本・戸籍附票**
4. 相続人全員の**戸籍謄本と印鑑証明書**
5. 土地の**固定資産税評価証明書**
6. 土地を相続する人の**住民票**



# 不動産の相続手続き

## ② 建物（登記済家屋）

法務局への登記申請 → 登記名義人の変更

※土地と同様の書類が必要です

## ② 建物（未登記家屋）

市役所の税務課へ届け出 → 所有者の変更

添付書類

- ・ 遺産分割協議書（写）
- ・ 相続人全員の印鑑証明書（写）
- ・ 相続関係図等相続関係のわかる書類



# 費用はいくらぐらい掛かるの？

## ① 土地 & ② 建物（登記済家屋）

（1）登記申請費用

司法書士 → 司法書士報酬

（2）登録免許税

固定資産税評価額の **0.4%**

## ② 建物（未登記家屋）

届け出費用は掛かりませんが、

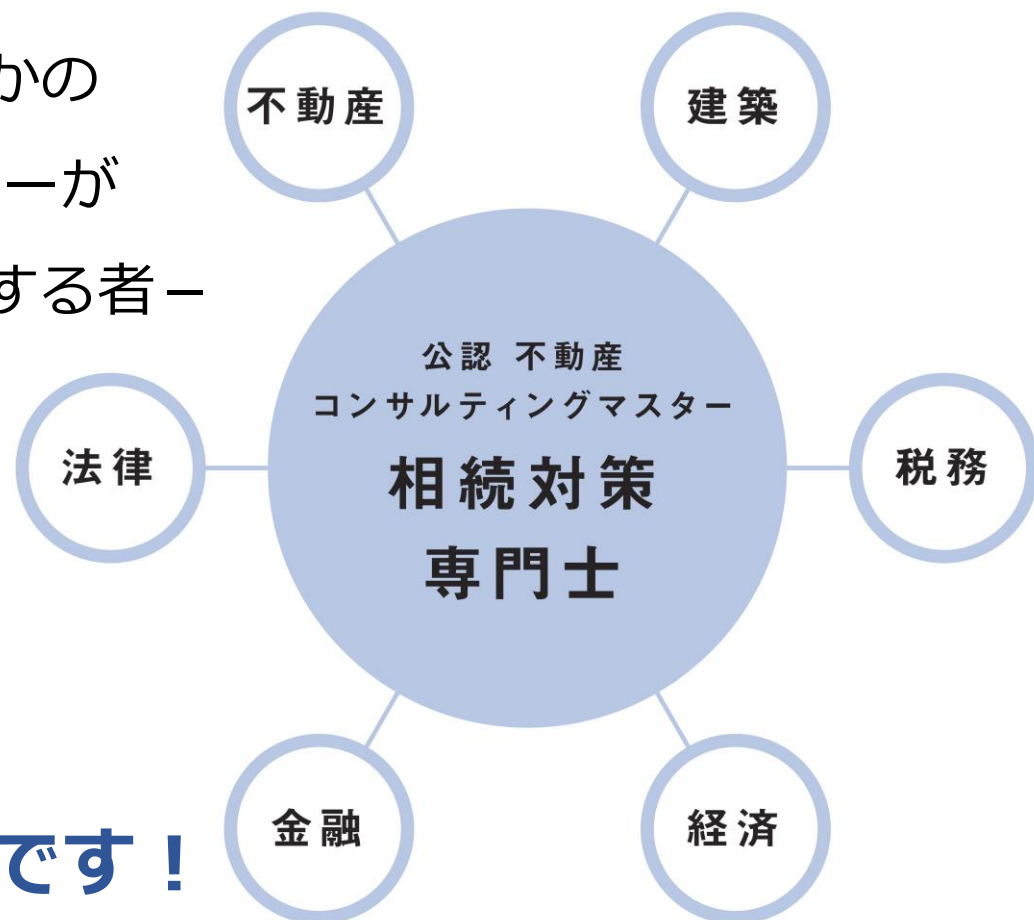
手続きを依頼すれば**手数料**等が必要です。



# 公認 不動産コンサルティングマスター 相続対策専門士

宅地建物取引士、不動産鑑定士、一級建築士のいずれかの  
国家資格を持ち、公益財団法人 不動産流通推進センターが  
実施する試験に合格、そして5年以上の実務経験を有する者—  
それが「**公認 不動産コンサルティングマスター**」  
その中でもさらに相続対策に関する集中講座を受講し、  
修了試験に合格した者のみが「**相続対策専門士**」を  
名乗ることができます。

**さいとう不動産は認定を受けた専門家です！**



# 小さな疑問も、大きな悩みも。

自分の持家は  
どのくらいの  
相続税が  
かかるんだろう？

この土地を  
最も賢く  
子供たちに  
手渡すには？

生きている  
間に相続  
しやすい資産に  
変えておきたい。

アパート  
経営って、  
本当に  
お得なの？

できる限り  
資産を分散  
したくないん  
だが…。

トラブルに  
ならない  
相続方法を一緒に  
考えてほしい。

相続人が  
いない場合、  
土地は  
どうなるの？

資産運用と  
相続対策、  
どっちも  
聞きたい。

**お気軽にご相談ください！**

# 最後に

**「相続対策」は元気なうちに**

家族信託も遺言も認知症になってしまうと出来ません。財産管理や資産承継など、生前の相続対策をすぐ始めましょう。

いつやるの？ **「今でしょ!!!」**