

1 不動産名義変更

不動産(ご自宅等)をお持ちの方が亡くなられた場合、その不動産の名義変更手続きが必要です。どなたが引き継ぐのか速やかに決めていくことが大切です。

- 戸籍の取り寄せ
- 相続関係図の作成
- 遺産分割協議書の作成
- 不動産相続登記申請

・土地1筆及び建物1棟の場合の料金

88,000円(税込)

- ※不動産の筆数、棟数に応じて料金が加算されます
- ※戸籍謄本取り寄せは実費代が別途となります
- ※登録免許税は別途となります
- ※名義を共有で取得する場合、加算がある場合がございます
- ※不動産登記は提携司法書士が行います

2 相続手続きサービス(遺産整理業務)

面倒な遺産手続きを総合的にサポートいたします。

イオンライフ特典
遺産整理業務
5% off

- 預貯金、有価証券、ローンの名義変更、解約代行
- 遺産の相続人への配分手配
- 不動産の名義変更の司法書士取次ぎ
- 相続手続きに必要な公的書類の申請取得
- 遺産調査・財産目録の作成
- 遺産分割協議書の作成
- 相続税の申告要否検討表の作成及び税務署への提出(基礎控除以下で申告不要の場合)

遺産整理業務の料金

・遺産の相続税評価額(特例・非課税額控除前)に応じた下記の率を乗じた合計額

遺産整理業務報酬(税込)	
～1億円以下の部分	0.88% ^{※1}
1億～3億円以下の部分	0.495%
3億～5億円以下の部分	0.275%
5億～10億円以下の部分	0.165%
10億～20億円以下の部分	0.055%
20億円超の部分	0.033%

- ※1 最低報酬額は66万円(税込)とさせていただきます。
- ※2 別途、つぎの諸費用はお客様のご負担となります。

- ・戸籍謄本等の実費
- ・代理取得可能な書類の実費
- ・不動産相続登記の司法書士費用及び登録免許税
- ・相続申告にかかる税理士報酬 等

3 相続税申告等の税務署対応

相続税の申告が必要な方は、財産規模に応じて別途お見積りいたします。相続税の基礎控除は、3,000万円+(600万円×法定相続人の数)となります。(例:相続人2名の場合 3,000万円+(600万円×2人)=4,200万円)

- 財産調査および評価額計算
- 財産目録の作成
- 相続税の税務代理
- 相続税申告書の作成および提出

・財産規模6,000万円以下で、相続人1人・金融資産のみの料金

495,000円(税込)

※相続税申告書の作成費用は、財産規模や法定相続人の数に応じて、別途お見積りいたします

4 その他ご希望の手続きに応じてご提案させていただきます

名義変更や相続のご準備はできていますか?

相続財産にはこのようなものがふくまれます

車や家具などの家財



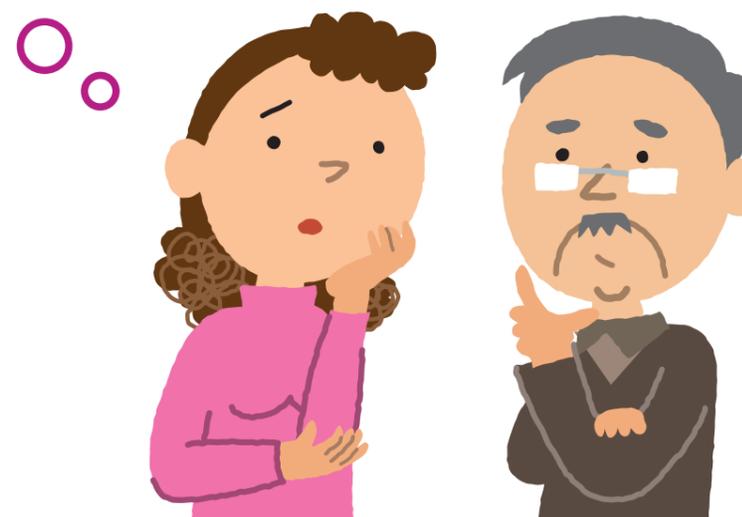
土地などの不動産



預貯金・株式や借金



これらの相続財産は遺産分割協議の対象となります。大切な人が残してくれたものを有効にご活用いただくために私たちがお手伝いいたします。



無料相談のお申し込み・お問い合わせ先

無料通話



0120-394-394

パソコン・携帯電話から **イオンライフ 相続** で **検索**

24時間 365日
受付・ご相談承ります。

スマートフォンの方は
こちらから



イオンライフ株式会社 〒261-8515 千葉県千葉市美浜区中瀬1-5-1

流れ

相続申告手続きの流れ



ひと目で分かる! 相続申告手続きの流れ



被相続人の死亡(相続開始)

ステップ 1 遺言書の有無を確認する P3参照

ステップ 2 相続人を確定する P4参照

ステップ 3 相続財産を調査する P5参照

3か月以内 → ステップ 4 相続するかしないかを定める P6参照

4か月以内 → 被相続人の所得税の申告をする (準確定申告) P8参照

ステップ 5 遺産を分割する P7参照

遺言書がある場合 ▶ その内容に従う
遺言書がない場合 ▶ 遺産分割協議をする

遺産分割協議にもとづいて、
遺産分割協議書を作成する

ステップ 6 相続財産の名義変更や登記を行う (時期は任意) P8参照

10か月以内 → ステップ 7 相続税の申告と納付 P9参照

資産整理

資産整理

どんな資産がどれくらいあるのかを整理することから始めましょう。

相続とは、不動産や現金などのプラスの資産だけでなく、借金やローンなどのマイナス資産も含めて、故人が所有していた資産のすべてを受継ぐことになります。

プラスの資産の例

●現金・有価証券など
現金・預貯金・株券など



●不動産
土地・家屋



●動産
車・貴金属・家財など



●その他
電話加入権・ゴルフ会員権など



マイナスの資産の例

●負債
借金・ローン



●保証債務
保証人になった契約



●公租公課
未納の税金など



●その他
未払い代金など



相続財産とならないもの

●祭祀財産:墓、仏壇など ●香典・葬儀費用 ●死亡保険金:故人以外が受取人のもの

手続き

各種手続き

自分で相続の手続きを進めるのは難しそう...



相続とは、不動産や現金などのプラスの資産だけでなく、借金やローンなどのマイナス資産も含めて、故人が所有していた資産のすべてを受継ぐことになります。ただし、相続手続きはとても複雑で、どの専門家に何を相談したら良いかもわからず、何から何まで自分で進めるのはとても大変なことです。

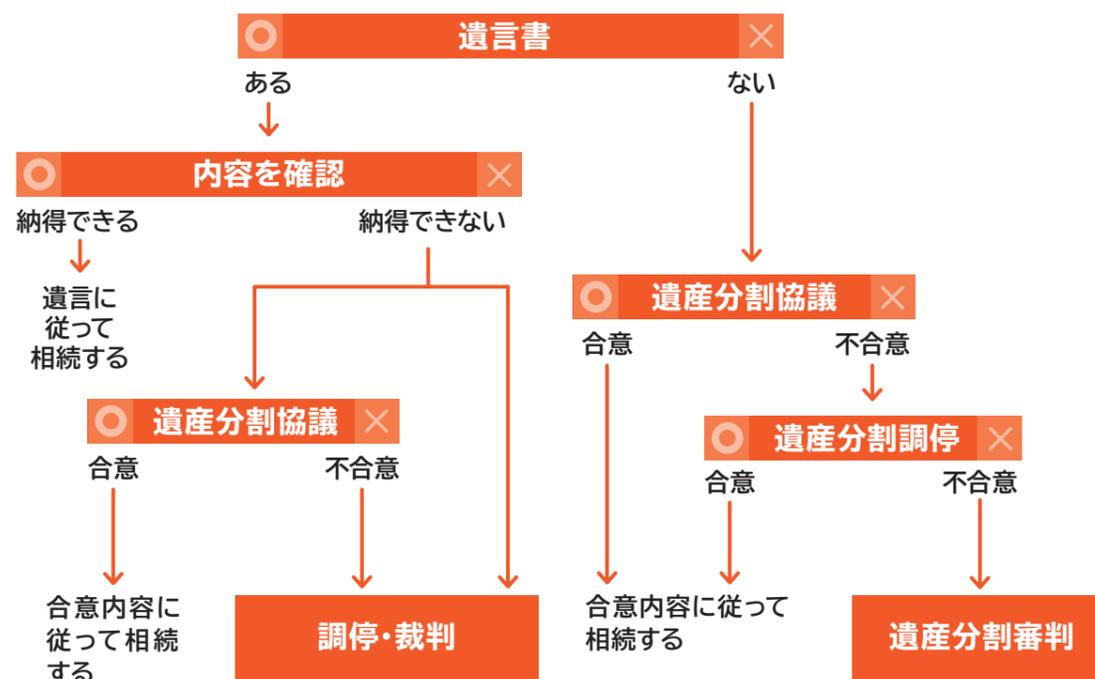
ステップ
1

遺言書の有無を確認する



遺言書がある場合、相続はその内容に従って進めるのが原則です。遺言書がある場合とない場合では、相続の手続き方法が異なりますので、まずは有無を確認しましょう。ただし、公正証書遺言以外の遺言書を見つけた場合はすぐに開封せず、家庭裁判所での検認が必要になるので注意しましょう。

遺言書の有無と相続の流れ



- ①遺産分割協議・・・相続人同士で遺産の分割方法を話し合います。全員の同意がなければ相続を進められません。
- ②遺産分割調停・・・家庭裁判所で調停委員に意見を述べる形で協議を行います。
- ③遺産分割審判・・・調停でも決着がつかない場合に行います。

知っておきたいポイント! 「相続と遺言」

- 1 遺言書があればその内容に従う
- 2 遺言書がなければ話し合う
- 3 調停や審判が必要になる場合も

遺言書があれば、故人の最後の意思を尊重するため、そこに示された分割方法に従うのが原則です。

遺言書がない場合は、相続人同士で話し合って分割方法を決定します。遺言書に納得できないときも同様です。

話し合いがまとまらないときは、家庭裁判所で遺産分割調停や遺産分割審判を行います。

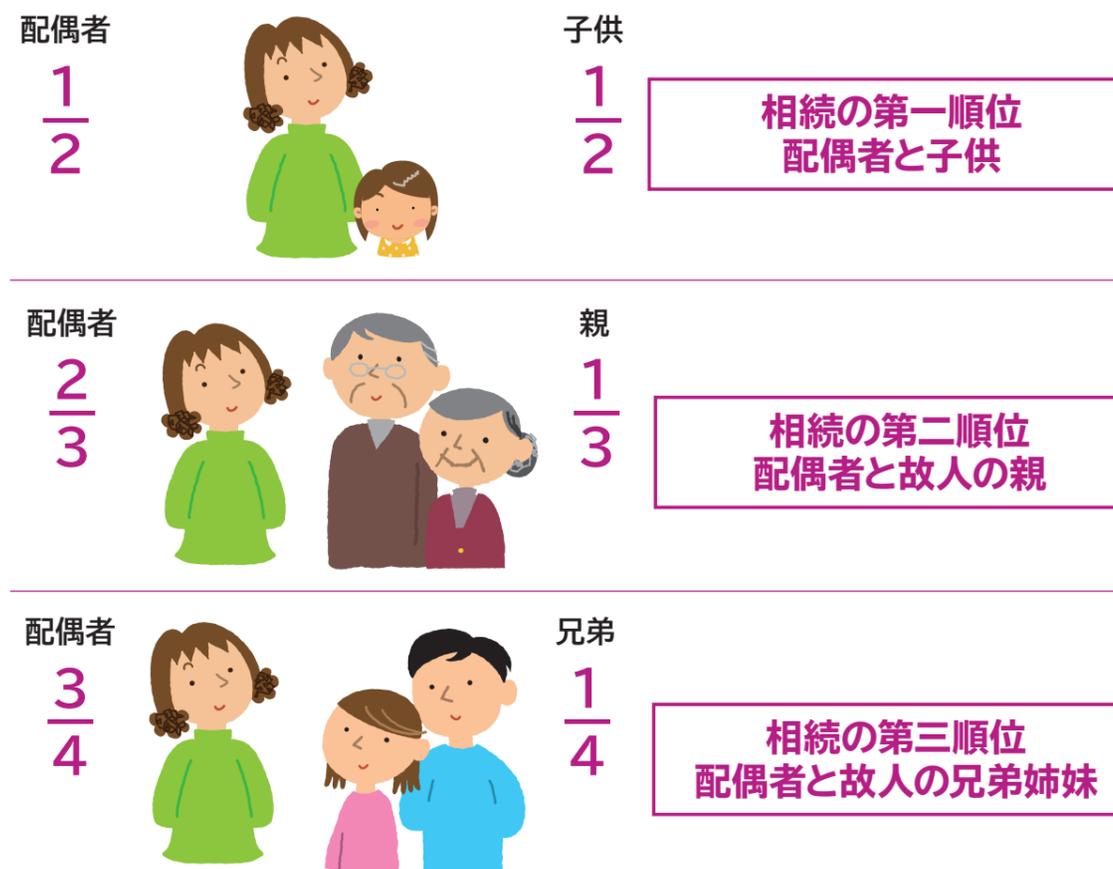
ステップ
2

相続人を確定する



故人の遺産(相続財産)を相続する人は、相続する優先順位が民法で定められており、「法定相続人」といいます。法定相続人を確定するには故人の現在の本籍地から出生時の本籍地までさかのぼって戸籍謄本を取る必要があります。入手した戸籍をもとに相続関係図を作成します。

法定相続人の順位と相続分



知っておきたいポイント! 「法定相続人」

- 1 配偶者は常に相続人になる
- 2 法定相続人には順位がある
- 3 相続権を失うことがある

故人と婚姻関係にある配偶者は、必ず相続権を持ちます。

法定相続人には第1から第3までの順位があり、順位の高い相続人から優先的に相続権が発生します。

相続に関して不正行為をした場合は、相続権を失います。

ステップ 3 相続財産(遺産)を調査する



相続財産がどれくらいあるかを調査します。相続税の申告には資産の評価が決まらないと税額が計算できないので、正確に評価することが大切です。借金やローンなどを含め、マイナスの資産も確認します。相続財産のすべてを調査後、財産目録を作成します。

財産の評価方法一覧

財産の種類	内容
預貯金	銀行の普通預金・郵便局の通常貯金は通帳の残高がそのまま評価額になります。定期預金や定額貯金は、現時点で解約した場合の元金と利息の合計額です。
株式	上場株式は本日の終値で評価するのが一般的です。(他の方法もあります) 未上場の株式は税理士などの専門家に依頼して評価額を出してもらいます。
建物	固定資産税評価額 で評価します。都道府県の税務署や市区町村役場の固定資産課で確認できます。
宅地	市街地は 路線価 で評価します。路線価は、税務署や国税庁のHPなどで閲覧できます。



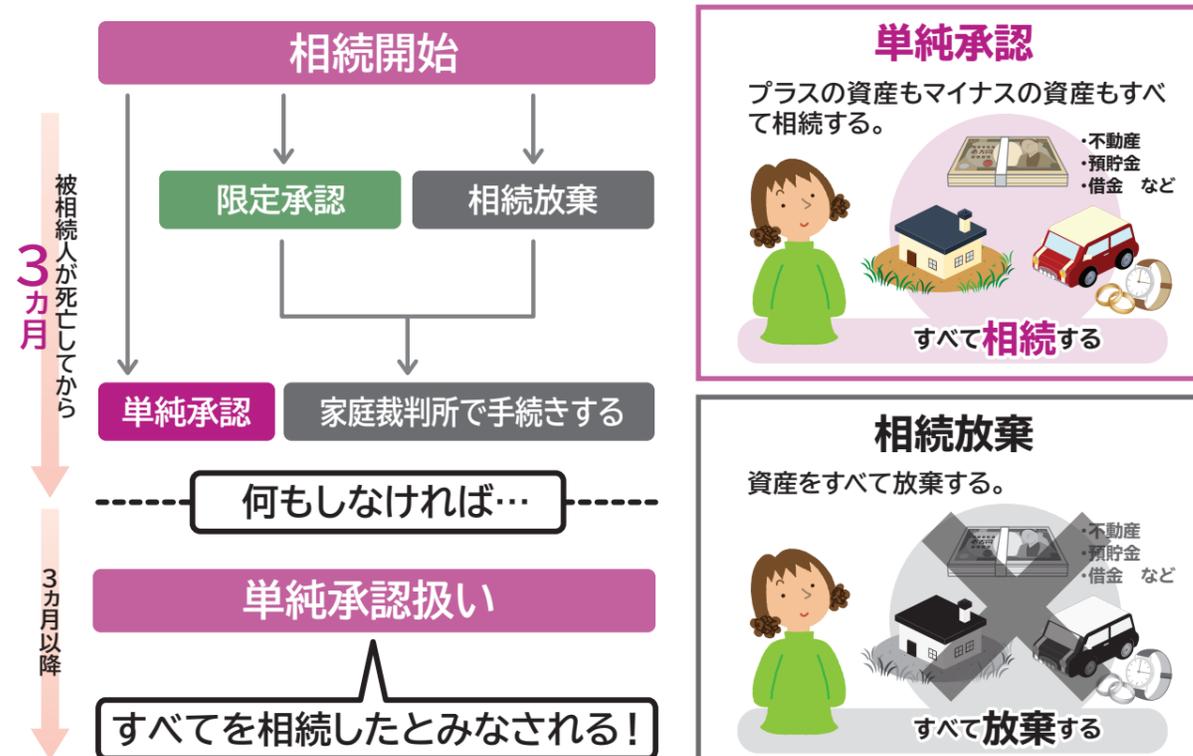
相続財産を探す手がかりになるもの

- 通帳、クレジットカード、金融機関の粗品 → 預貯金・投資信託など
- 権利証、登記簿謄本、売買契約書 → 不動産など
- 株券、金融機関からの郵便物 → 有価証券など
- 借用書、請求書 → 負債・借金など

ステップ 4 相続をするかしないかを決める



相続は、プラスの資産だけでなく、マイナスの資産が残る場合があります。どちらも全て無条件に引継ぐ「単純承認」、マイナス資産の方が多いのですべてを放棄する「相続放棄」、プラスの資産の範囲内でマイナスの資産等を返しても残金があれば引継ぎ、マイナスが残れば引継がない「限定承認」の中からどうするかを決めます。



単純承認

プラスの資産もマイナスの資産もすべて相続する。

不動産・預貯金・借金 など

すべて**相続**する

相続放棄

資産をすべて放棄する。

不動産・預貯金・借金 など

すべて**放棄**する

限定承認

相続財産限りで清算を行う。

プラスの資産が多いとき

預貯金 100万円
借金 80万円

プラスの資産 マイナスの資産

残ったプラスの資産 20万円を受け取る

マイナスの資産が多いとき

預貯金 80万円
借金 100万円

プラスの資産 マイナスの資産

残ったマイナスの資産 20万円の弁済責任はない

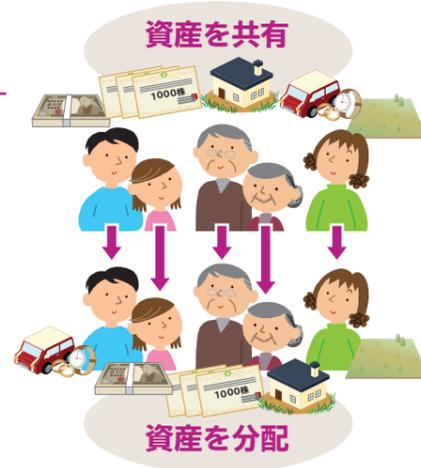
ステップ 5 遺産を分割する



遺産分割とは、故人の資産を相続人で分けることです。故人が遺言をせずに亡くなった場合、相続発生時には相続人全員で遺産を共有しています。それを各相続人に分配していくことを遺産分割といいます。

遺産分割とは

遺産分割というのは、簡潔に言えば故人の遺産を相続人が分けることです。詳しく説明すれば、**被相続人(故人)**が遺言を残さずに亡くなった場合、**相続の発生**によって、被相続人の遺産は、原則として、相続人全員が共有している状態となります。そのため、共有状態となった遺産を各相続人に具体的に配分していく手続きが必要となります。これを遺産分割といいます。



遺産分割協議を開始する

相続人、相続財産の確定が終了後、相続人の方すべてが納得するように話し合います。

納得



その後、遺産分割協議の内容をまとめて、遺産分割協議書を作成。

遺産分割協議書を作成

遺産分割協議の内容をまとめ、遺産分割協議書として作成します。遺産分割協議書を作成し、相続人全員が署名・押印すれば、各関連機関で名義変更手続きなど相続手続きを進められるようになります。



遺産分割協議書とは

遺言がない場合は、法律に定められた相続人が遺産を相続することになります。遺産は相続人が複数の場合、基本的に全員の共同相続財産となり、それを誰がどのように分けるかを話し合うのが「遺産分割協議」です。

遺産分割協議には相続人全員が参加する必要があります。参加していない人がいるとその協議は無効になりますので注意しましょう。



ステップ 6 相続財産の名義変更や登記を行う



被相続人(故人)が生前に所有していた不動産や動産のほか、利用(契約)していたサービスなども相続財産とみなされるものがあります。サービスの解約をする際に、未精算や残債などがあるとそれも資産となりますので、注意が必要です。

不動産の名義変更(相続登記)

被相続人(故人)の所有していた土地・建物などの不動産を相続する場合は、登記簿の名義変更を行います。詳しくは裏表紙をご覧ください。

預貯金の名義変更

被相続人(故人)の名義の預貯金口座は、死亡届が受理されると相続が確定するまで事実上凍結され、引出等ができなくなります。遺言書や遺産分割協議によって相続人が確定したら、口座名義を相続人に変更します。詳しくは裏表紙をご覧ください。

株式の名義変更

被相続人(故人)の名義の株式は、死亡届が受理されると売買ができなくなります。遺言書や遺産分割協議によって相続人が確定したら、株式の名義人を相続人に変更します。

期限	相続確定後速やかに	手続先	取引のある証券会社または、株式発行人
備考	株式が上場か非上場かにより、手続きが異なります。		

自動車所有権の移転

自動車は相続財産(遺産)となる動産です。遺言書や遺産分割協議書によって相続人が確定したら、所有権を相続人に変更します。

期限	相続から15日以内	手続先	陸運支局
備考	自動車のローン支払いが残っていると、所有権が“故人”でない場合があるので、車検証の確認が必要です。		

準確定申告

確定申告の必要な人が申告前に亡くなった場合、亡くなった人に代って所得税の申告(準確定申告)をするのは相続人です。1月1日から死亡した日までに確定した所得金額と税額を計算して、4ヵ月以内に申告・納税をする必要があります。相続人が複数いる場合には相続人全員での申告となります。**【準確定申告が必要なケース】**●不動産所得を得ていた ●2カ所以上から給与を得ていた ●収入額が2,000万円を超えていた ●給与所得者で年末調整をしていない など

ステップ
7 相続税の申告と納付



相続税の申告は、相続開始日から10ヵ月以内に行わなければなりません。ただし、基礎控除額を超えた場合に限り、申告が必要となり、それに伴い税金を納めなくてはなりません。

相続税の基礎控除

相続税の課税対象となる相続財産は、死亡日からさかのぼって3年以内に贈与されたものも含まれます。そこから債務控除の対象となる故人のお葬式費用や負債を差し引いた額が、相続税の対象となります。申告期限は、死亡日の翌日から10ヵ月以内ですので、なるべくスムーズに進めましょう。なお、基礎控除額内で収まる場合は相続税はかかりません。

基礎控除額 $3,000万円 + (600万円 \times \text{法定相続人の数})$

事例 遺産が6,000万円で法定相続人が配偶者と子供2人の場合

基礎控除額の計算

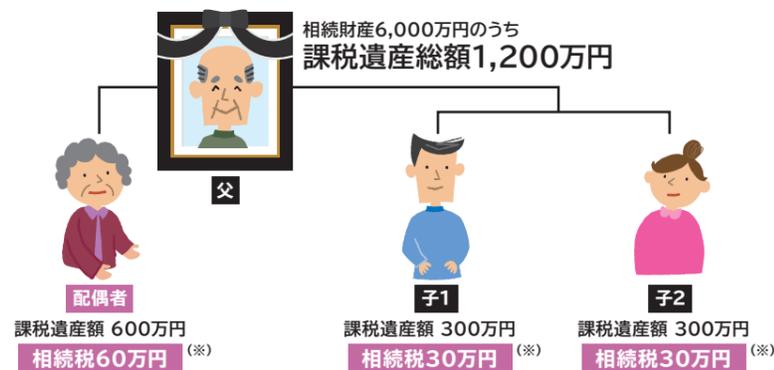
$3,000万円 + 600万円 \times 3人 (\text{法定相続人の数}) = 4,800万円$
→事例の場合、基礎控除額が4,800万円に設定されます。

課税対象相続財産額の総額

$6,000万円 - 4,800万円 = 1,200万円$

→相続財産6,000万円のうち4,800万円は基礎控除として相続税対象外となりますが、1,200万円は相続税の課税対象となります。

●課税遺産総額1,200万円を配偶者と子供2人で法定相続分で按分します。

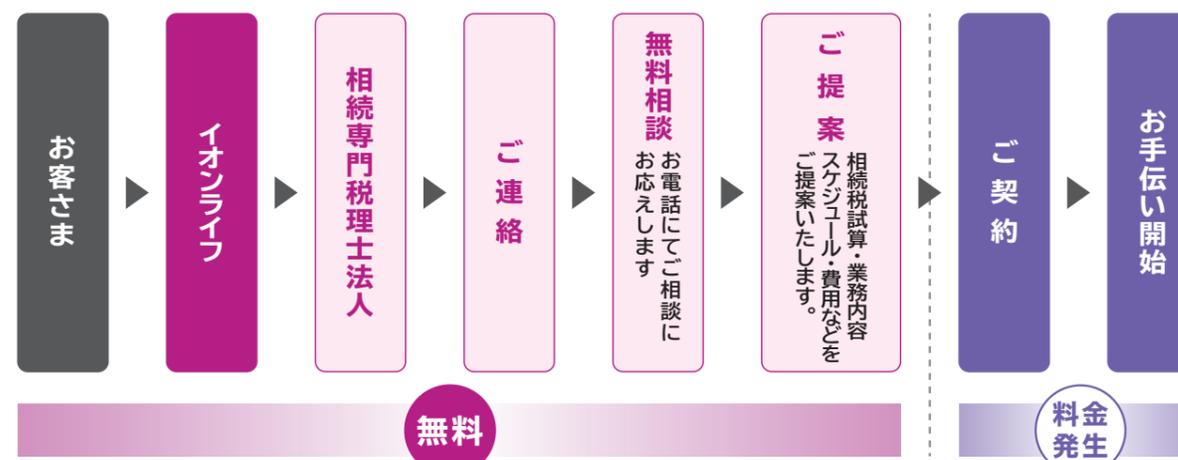


※遺産を法定相続分で相続した事例の場合、配偶者の課税遺産額は600万円なので、相続税は60万円となりますが、配偶者控除の適用により税負担なしとなります。一方、子ども2人は課税遺産額が300万円です。相続税率10%で、それぞれ相続税は30万円となります。

電話相談、ご提案までは無料です

イオンライフ特典
相続税の簡易診断
無料

まずは、イオンライフにご連絡ください。相続専門のレガシィより、お客さまにご連絡させていただきます。相続相談スタッフとの電話相談、ご提案までは無料です。その後のご提案内容にご納得いただけましたら、契約書を交わし、お手伝いを開始させていただきます。



※お電話でのご相談は無料とさせていただきますが、内容によって、業法上その他の理由により無料でお答えできないこともございますので、あらかじめご了承ください。

**相続専門だからこそできる
不動産コンサルティング**

**首都圏※
のみのご対応**

※首都圏・東京都・神奈川県・千葉県、及び埼玉県全域

相続不動産のご相談を承っております。

空家の売却も任せて安心!

売却ありき、建築ありきではない、
税務申告の立場からのご提案ができます。

- ・相続を見据え長期的視野から長期間のお手伝いをします。
- ・相続税申告の流れを熟知した納税のための売却のお手伝いができます。

