八潮市・草加市版

相続手続きと
家・土地のハンドブック

ご家族が亡くなったあとの手続きと、実家のこれから



南出行政書士事務所 ／ 三共コスモス株式会社

2026年10月版

はじめに

ご家族を亡くされたあとは、悲しみの中で、たくさんの手続きを進めなければなりません。
市役所の届出が終わると、次は相続の手続きが始まり、その先には「実家をどうするか」という大きな問題が待っています。

このハンドブックは、相続の手続きの順番と、相続した家と土地について決めるために知っておきたいことを、1冊にまとめたものです。
市役所でお受け取りになる「おくやみハンドブック」とあわせてお使いください。
チェックリストや書き込み欄もありますので、ご家族で話し合うときの手元の資料としてご活用ください。

0　亡くなった後の流れと期限　P.3

第1部　相続の手続き

1　相続人を確定する　P.4
2　遺言書の有無を確認する　P.6
3　相続財産を把握する　P.7
4　遺産分割の方法を決める　P.10
5　名義変更・払い戻しの手続き　P.11
6　相続税の申告が必要なケース　P.12
7　手続きチェックリスト　P.13

第2部　相続した家と土地

8　実家の「いま」を確かめる　P.15
9　売る・貸す・住む・持っておく、どう選ぶ？　P.17
10　売るときのお金の話　P.19
11　空き家のまま持っておくときの注意　P.20
12　いらない土地を手放したいとき　P.21
13　名義は早めに、共有は慎重に　P.22
14　誰に頼めばいい？ご相談から完了までの流れ　P.23
15　相談窓口　P.24

0 亡くなった後の流れと期限

相続の手続きには、期限のあるものがいくつもあります。
家と土地に関わる期限は少し遅れてやってきますが、**相続登記**と**売るときの税金の特例**は、過ぎると取り返しがつきません。

	相続の手続き	家・土地に関わること
7日以内	死亡届の提出	家の鍵・権利証・固定資産税の通知書をまとめておく
14日以内	年金・健康保険・世帯主変更などの届出	火災保険・公共料金の名義を確認する
速やかに	遺言書の確認、戸籍の収集(相続人の確定)、財産の調査	名寄帳で土地・建物をすべて確認する
3か月以内	**相続放棄・限定承認をするか決める**	住宅ローンなど借金が残っていないか確認する
4か月以内	準確定申告(亡くなった方の所得税)	家賃収入があった場合は、その分も申告に入れる
10か月以内	**相続税の申告・納付(必要な方)**	家・土地の評価額を調べる
できるだけ早く	遺産分割協議、預金・証券などの名義変更	売る・貸す・住む・持っておくを決める
3年以内	—	**相続登記の申請(義務)**
3年後の年末	—	**空き家の3,000万円特例を使って売る期限** 例: 2026年5月に亡くなった場合は2029年12月31日まで

※「3か月以内」「4か月以内」「10か月以内」は、相続の開始(亡くなったこと)を知った日からの期限です。
※死亡届や年金・保険の届出は、市役所の「おくやみハンドブック」をご覧ください。

とくに大事な3つの期限

3か月
相続放棄・限定承認
P.8

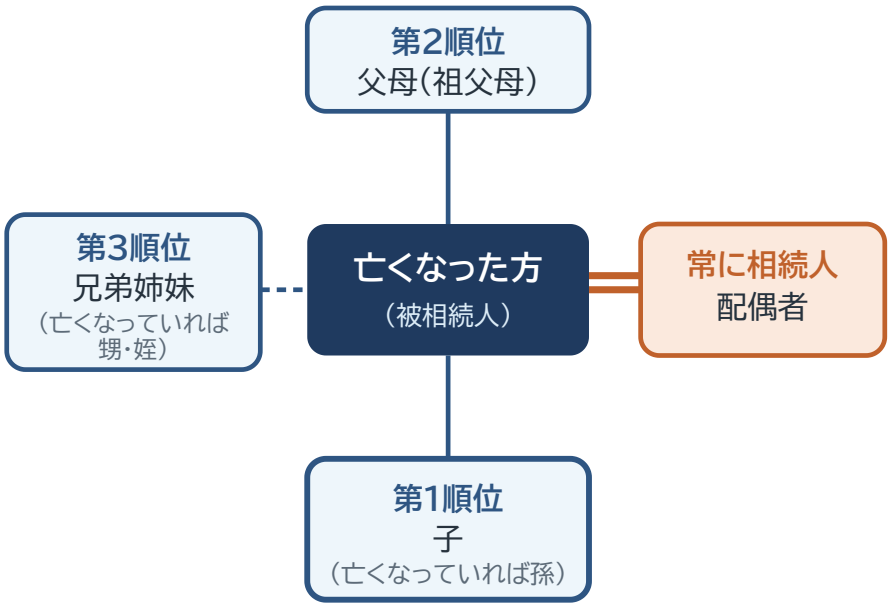
10か月
相続税の申告・納付
P.12

3年
相続登記(義務)
P.22

1 相続人を確定する

最初に行うのは、「誰が相続人になるのか」を、戸籍を集めて確定する作業です。
前の結婚で生まれた子など、ご家族が知らない相続人が見つかることも珍しくありません。
相続人が1人でも欠けたまま話し合っても、その話し合いは無効になってしまいます。

相続人になる人と順位



- **配偶者**は、いつも相続人になります。
- 配偶者のほかに、**第1順位から順に**、いちばん上の順位の人だけが相続人になります。
- 子がいれば、父母や兄弟姉妹は相続人になりません。

戸籍を集めると、わかることがあります

- 子がすでに亡くなっている場合は、その子(孫)が代わりに相続人になります(代襲相続)
- 前の結婚で生まれた子や、養子も、ほかの子と同じく相続人になります
- 相続放棄をした人は、はじめから相続人でなかったことになり、次の順位の人に相続権が移ることがあります

法定相続分(遺言がない場合の目安)

相続人の組み合わせ	配偶者	そのほかの相続人
配偶者と子	2分の1	子全員で2分の1
配偶者と父母	3分の2	父母全員で3分の1
配偶者と兄弟姉妹	4分の3	兄弟姉妹全員で4分の1

相続人全員が合意すれば、法定相続分と違う分け方をすることもできます(P.10)。

戸籍の集め方

相続人を確定するには、亡くなった方の**生まれてから亡くなるまでの、つながった戸籍**が必要です。
結婚や引っ越し、法律の改正で戸籍が新しく作り直されているため、何通にも分かれているのが普通です。
あわせて、相続人全員の今の戸籍も集めます。

戸籍の広域交付（2024年3月から）

本籍地が遠くても、最寄りの市区町村の窓口で、まとめて請求できるようになりました。

- 請求できるのは、本人・配偶者・父母や祖父母・子や孫
- **兄弟姉妹は請求できません**
- 本人が窓口へ行き、顔写真付きの身分証を見せる必要があります（郵送・代理人は不可）
- 一部の古い戸籍は対象外です

法定相続情報証明制度

集めた戸籍と、相続人の一覧図を法務局に出すと、相続人が誰かを証明する「法定相続情報一覧図の写し」を**無料**で交付してもらえます。

- 銀行や法務局に、戸籍の束の代わりに出せます
- 必要な枚数をもらえるので、手続きを同時に進められます

相続関係説明図

戸籍を集めたら、亡くなった方と相続人の関係を1枚の図にまとめます。
これを「相続関係説明図」といい、相続登記や銀行の手続きで、戸籍とあわせて提出すると、原本の戸籍を返してもらえます。

ポイント
戸籍は「出生から死亡までの連続したもの」が必要です。
1通でも欠けていると、相続人を確定できず、手続きがやり直しになってしまいます。
古い戸籍は手書きで読みにくいことも多いため、集めるのが大変なときは行政書士にご相談ください。

1. **今の戸籍を取る** — 亡くなった方の最後の本籍地で
2. **前の戸籍をたどる** — 記載をもとに、生まれるまでさかのぼる
3. **相続人の戸籍を取る** — 相続人全員の今の戸籍
4. **図にまとめる** — 相続関係説明図・法定相続情報

2 遺言書の有無を確認する

遺言書があるかどうかで、その後の手続きの進め方が大きく変わります。
遺言書があれば、原則としてその内容に沿って財産を分けます。
遺言書がなければ、相続人全員で話し合って分け方を決めます(P.10)。

遺言書の種類と探し方

種類	どんなものか	探し方	検認
公正証書遺言	公証役場で、公証人が作成した遺言書	近くの公証役場で検索できる	不要
自筆証書遺言（法務局で保管）	本人が書いて、法務局に預けた遺言書（2020年7月から）	法務局で、保管されているか確認できる	不要
自筆証書遺言（自宅などで保管）	本人が書いて、自宅や金庫などに保管していた遺言書	自宅の金庫、仏壇、大切な書類の中など	**必要**

検認とは

検認は、家庭裁判所が遺言書の状態を確認し、あとから書き換えられることを防ぐための手続きです。
遺言の内容が有効かどうかを判断するものではありません。
八潮市・草加市にお住まいだった方の検認は、さいたま家庭裁判所 越谷支部に申し立てます。

ポイント　封のされた自筆の遺言書を見つけたら、**開けずに**家庭裁判所で検認を受けてください。
検認を受けずに開けると、過料の対象になることがあります。

遺言書があっても、話し合いが必要になることがあります

- 遺言書に書かれていない財産があったとき
- 相続人全員が、遺言と違う分け方に合意したとき（遺言執行者がいる場合などは注意が必要です）
- 兄弟姉妹以外の相続人には、最低限の取り分（遺留分）があり、遺言で少なくされた人が請求できます

3 相続財産を把握する

相続する財産には、預金や不動産のようなプラスの財産だけでなく、借金などのマイナスの財産も含まれます。
当てはまるものに✓を入れながら、洗い出してみましょう。

プラスの財産

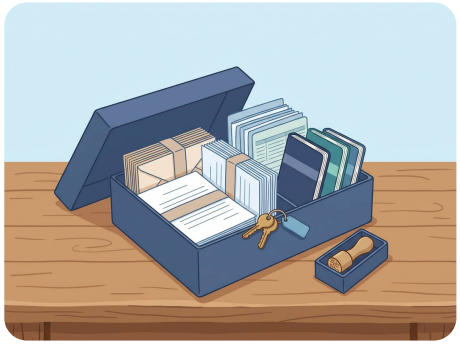
- ☐ 現金・預貯金
- ☐ 不動産（土地・建物）
- ☐ 株式・投資信託などの有価証券
- ☐ 生命保険金（受取人が決まっているものは別扱い）
- ☐ 自動車
- ☐ 貴金属・骨董品・その他の動産
- ☐ 貸していたお金

マイナスの財産

- ☐ 住宅ローンなどの借入金
- ☐ クレジットカードの未払い分
- ☐ 未払いの税金・保険料
- ☐ 未払いの医療費
- ☐ 未払いの家賃・地代
- ☐ 他人の保証人になっていた債務

財産の調べ方

預貯金	通帳・キャッシュカード・郵便物から金融機関を探し、残高証明書を取る
不動産	固定資産税の通知書と、市役所の**名寄帳**で確認する（P.22）
株式など	証券会社からの郵便物や取引報告書を確認する
借金	郵便物・通帳の引き落とし・信用情報機関への照会で確認する



最近は、通帳のないネット銀行やネット証券の口座も増えています。スマートフォンやパソコンのメール、アプリも確認しましょう。

借金のほうが多いときは(相続の3つの選び方)

財産を調べた結果、借金のほうが多そうな場合は、相続そのものをしない「相続放棄」を選ぶことができます。

選び方	内容	手続き
単純承認	プラスもマイナスも、すべて引き継ぐ	手続きは不要(3か月を過ぎると、こうなります)
相続放棄	プラスもマイナスも、すべて引き継がない	3か月以内に家庭裁判所へ申述
限定承認	プラスの財産の範囲で、借金を払う	3か月以内に、相続人全員で家庭裁判所へ申述

ポイント 相続放棄・限定承認には、**相続の開始を知った日から3か月以内**という期限があります。
調査が間に合わないときは、家庭裁判所に期間を延ばしてもらう申立てもできます。迷ったら早めにご相談ください。

相続放棄の前に、気をつけたいこと

- ☐ **財産を使ったり、売ったりしない:** 預金を引き出して使う、家を売るなどすると、相続したものとみなされ、放棄できなくなることがあります
- ☐ **次の順位の人に知らせる:** 子が全員放棄すると、父母や兄弟姉妹が相続人になります。突然借金の請求が届かないよう、知らせておきましょう
- ☐ **放棄しても、家の管理が残ることがある:** 放棄したときに実家に住んでいたなど、その家を実際に管理していた人は、次の人に引き渡すまで、家を保存する義務があります
- ☐ **生命保険金は受け取れる:** 受取人に指定されている生命保険金は、相続放棄をしても受け取れます

八潮市・草加市の方の申述先

さいたま家庭裁判所 越谷支部(亡くなった方の最後の住所地を管轄する家庭裁判所)
申述書の作成は司法書士・弁護士の業務です。当事務所から、提携する司法書士をご紹介します。

財産目録メモ

わかる範囲でご記入ください。金額はおおよそで構いません。
ご相談のときにお持ちいただくと、話がスムーズに進みます。

種類	内容（金融機関名・支店名、所在地など）	金額の目安	資料の有無
預貯金			□通帳 □証明書
預貯金			□通帳 □証明書
預貯金			□通帳 □証明書
不動産			□権利証 □通知書
不動産			□権利証 □通知書
株式・投資信託			□報告書
生命保険			□証券
自動車・その他			
借入金・ローン			□契約書
未払い金など			

自由メモ

4 遺産分割の方法を決める

遺言書がない場合は、相続人全員で話し合い、誰がどの財産を相続するかを決めます。
この話し合いを「遺産分割協議」といい、決まった内容を「遺産分割協議書」という書面にまとめます。

分け方は3つ

そのまま分ける（現物分割）	家は長男、預金は長女、のように、財産をそのまま分ける
お金で調整する（代償分割）	家を相続した人が、ほかの相続人にお金を払って公平にする
売って分ける（換価分割）	家などを売り、売ったお金を相続人で分ける

家・土地の分け方は、第2部（P.17～）もあわせてご覧ください。

遺産分割協議書を作るまで

1. **話し合う**
   相続人全員で、分け方に合意する
2. **書面にする**
   合意した内容を協議書にまとめる
3. **署名・実印**
   全員が署名し、実印を押し、印鑑証明書を添える

遺産分割協議書に書くこと

- ☐ 亡くなった方の氏名・亡くなった日・最後の住所・本籍
- ☐ 不動産は登記事項証明書のとおりに（所在・地番・家屋番号など）、預金は金融機関名・支店名・口座番号まで
- ☐ 誰がどの財産を相続するか/代償金を払う場合は、その金額と支払い期限
- ☐ あとから財産が見つかったときに、誰が相続するか
- ☐ 相続人全員の住所・署名・実印

ポイント 相続人の中に**未成年の方**や、**認知症などで判断が難しい方**がいる場合は、家庭裁判所で代理人（特別代理人・成年後見人）を選んでもらう必要があります。早めにご相談ください。

5 名義変更・払い戻しの手続き

遺産分割協議がまとまったら、財産の種類ごとに名義変更や払い戻しの手続きをします。
窓口や必要な書類が違うため、下の表を参考にしてください。

財産	主な必要書類	手続き先
不動産	戸籍一式(または法定相続情報一覧図)・遺産分割協議書・印鑑証明書・住民票・固定資産評価証明書・登記申請書	法務局(相続登記) 八潮・草加は草加出張所
預貯金	戸籍一式(または法定相続情報一覧図)・遺産分割協議書・印鑑証明書・金融機関の所定の書類	各金融機関
株式・投資信託	上と同じ書類のほか、相続する人の証券口座	証券会社・信託銀行
自動車	戸籍一式・遺産分割協議書・車検証など	運輸支局・軽自動車検査協会
生命保険	保険証券・死亡診断書・受取人の戸籍など	保険会社

金融機関ごとに書類や書式が違います。まず電話で、必要な書類を確認してから集めると二度手間になりません。

遺産分割の前でも、預金の一部は引き出せます

亡くなったことが金融機関に伝わると、口座は止められます。
ただ、葬儀費用や当面の生活費のために、遺産分割の前でも、各相続人が単独で一定の額まで払い戻しを受けられる制度があります。

亡くなった日の預金額 × 3分の1 × その人の法定相続分 = 引き出せる額(1金融機関150万円まで)

引き出したお金は、その人が相続した分として扱われます。相続放棄を考えている方は、使う前にご相談ください(P.8)。

ポイント 不動産の相続登記は、2024年4月から**義務**になりました。相続で取得したことを知った日から3年以内に申請しないと、10万円以下の過料の対象になります(P.22)。

6 相続税の申告が必要なケース

相続税は、遺産の総額が一定の額（基礎控除額）を超えた場合に、申告と納税が必要になります。
基礎控除額は、次の計算式で求めます。

3,000万円 ＋ 600万円 × 法定相続人の数 ＝ 基礎控除額

相続人 1人	相続人 2人	相続人 3人	相続人 4人
3,600万円	4,200万円	4,800万円	5,400万円

遺産の総額がこの額以下であれば、相続税の申告はいりません。
遺産の総額には、預金や不動産のほか、亡くなった方が受取人を指定した生命保険金や死亡退職金（非課税枠を超える部分）なども含まれます。

申告が必要でも、税金がかからないことがあります

配偶者の税額軽減	配偶者が相続した財産は、1億6,000万円か法定相続分までであれば、相続税がかかりません
小規模宅地等の特例	亡くなった方が住んでいた家の土地などは、条件を満たせば、評価額を最大80%減らせます

どちらの特例も、**申告をすることが条件**です。
税金がゼロになる場合でも、期限までに申告書を出す必要があります。

> **ポイント** 相続税の申告期限は、**相続の開始を知った日の翌日から10か月以内**です。
> 遺産分割の話し合いが長引くと、特例が使えないまま申告することになりかねません。早めに着手することが大切です。

相続税の計算や申告書の作成は、税理士の専門業務です。当事務所では、必要に応じて提携する税理士をご紹介します。
亡くなった方に収入があった場合は、相続人が4か月以内に準確定申告（所得税）を行います。

7 手続きチェックリスト

終わったものから□に✓を入れて、進み具合の確認にお使いください。

✓	やること	いつまで	どこで・誰に
はじめに			
□	家の鍵・権利証（登記識別情報）・通帳・固定資産税の通知書を1か所にまとめる	すぐ	—
□	火災保険・公共料金の契約を確認し、亡くなったことを連絡する	すぐ	保険会社・各契約会社
1 相続人の確定			
□	亡くなった方の出生から死亡までの戸籍を取った	速やかに	本籍地・最寄りの市区町村
□	相続人全員を確認し、相続関係説明図を作った	速やかに	—
□	法定相続情報一覧図の写しを取った（必要な場合）	—	法務局
2 遺言書の確認			
□	自宅・公証役場・法務局で、遺言書があるか確認した	速やかに	公証役場・法務局
□	（自宅で見つかった自筆の遺言書の場合）家庭裁判所で検認を受けた	見つけたら	家庭裁判所
3 財産の把握			
□	プラスの財産・マイナスの財産をすべて洗い出した	3か月以内	金融機関など
□	名寄帳を取って、土地・建物をすべて確認した	3か月以内	市役所の資産税課
□	財産目録を作った（P.9）	3か月以内	—
□	借金のほうが多い場合、相続放棄・限定承認を検討した	**3か月以内**	家庭裁判所
□	固定資産税の「相続人代表者」を届け出た	おおむね3か月	市役所の資産税課

✓	やること	いつまで	どこで・誰に
税金			
☐	亡くなった方の準確定申告をした（必要な場合）	4か月以内	税務署
☐	相続税の申告が必要かどうかを確認した（P.12）	早めに	税理士
☐	相続税の申告・納付をした（必要な場合）	**10か月以内**	税務署
4 遺産分割			
☐	相続人全員で、分け方について合意した	早めに	相続人全員
☐	遺産分割協議書を作り、全員が署名して実印を押した	早めに	相続人全員
5 名義変更・払い戻し			
☐	不動産の相続登記を申請した	**3年以内（義務）**	法務局
☐	預貯金の名義変更・払い戻しをした	—	各金融機関
☐	株式・投資信託の名義変更をした	—	証券会社
☐	自動車の名義変更・廃車をした	—	運輸支局など
家と土地（第2部）			
☐	実家の「いま」チェックシートを埋めた（P.16）	—	—
☐	売る・貸す・住む・持っておくを決めた（P.17）	3,000万円特例の期限に注意	不動産会社
☐	家の中の荷物（遺品）の整理を始めた	—	相続人・整理業者
その他			
☐	公共料金・携帯電話・クレジットカードなどの名義変更・解約をした	—	各契約会社

家族の話し合いメモ

日付	参加した人	決まったこと・次に決めること

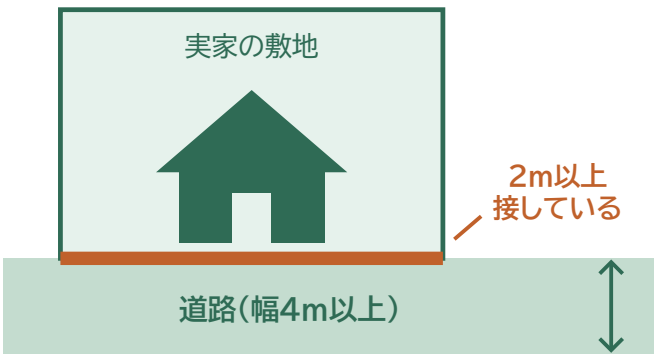
8 実家の「いま」を確かめる

市役所の手続きがひととおり終わったころに、多くの方が悩み始めるのが「実家をどうするか」です。
どうするかを決める前に、まずその家と土地が「どんな状態にあるか」を確かめます。
同じ町の中でも、少し場所が変わるだけで、売りやすさも、建て替えができるかどうかも変わります。

八潮市・草加市でとくに確かめたいこと

市街化調整区域かどうか	原則として新しく家を建てられない区域です。 建て替えができるかどうかで、売れるかどうかが大きく分かれます。 **自己判断で解体する前に、必ず確認してください。**
土地区画整理事業の区域内かどうか	八潮市では区画整理が複数の場所で進んでいます。 事業の進み具合によって、売るのに向いたタイミングが変わります。
建てられた年	昭和56年5月31日以前に建てられた家は、売るときの3,000万円特例の対象になる可能性があります(P.19)。
登記されていない建物がないか	増築部分や物置が登記されていないことがあります。 固定資産税の課税明細書や名寄帳で確認します。

建て替えができる土地の基本(道路の条件)



家を建てる土地は、原則として**幅4m以上の道路に、2m以上接している**必要があります。

古い住宅街では、この条件を満たしていない土地もあり、今の家を壊すと新しく建てられないことがあります。

道路が4m未満でも、敷地の一部を道路として下げる(セットバック)ことで建てられる場合があります。

実家の「いま」チェックシート

次のシートを埋めていくと、不動産会社や専門家に相談するときにも話がスムーズに進みます。

項目	記入欄	わからないときの調べ方
所在地（住居表示）		—
所在地（登記上の地番）		権利証・固定資産税の通知書・名寄帳
名義人（今の登記）		法務局で登記事項証明書を取る
土地の面積	㎡	登記事項証明書
建物の面積・建てた年	㎡ ／ 年	登記事項証明書・課税明細書
市街化区域／調整区域	☐ 市街化区域 ☐ 調整区域 ☐ わからない	市役所の都市計画の窓口
区画整理の区域内か	☐ はい ☐ いいえ ☐ わからない	市役所の区画整理の窓口
前面道路の幅	約 m	市役所の道路の窓口・不動産会社
住宅ローンの残り	☐ なし ☐ あり（ 円）	金融機関・返済予定表
未登記の建物	☐ なし ☐ あり ☐ わからない	課税明細書・名寄帳
隣との境界標（杭）	☐ ある ☐ ない ☐ わからない	現地で確認・土地家屋調査士
家の中の荷物	☐ 少ない ☐ 多い	—
今、住んでいる人	☐ いない ☐ 相続人が住んでいる ☐ その他（ ）	—
メモ		

9 売る・貸す・住む・持っておく、どう選ぶ？

	売る	貸す	相続人が住む	持っておく
手元のお金	まとまったお金が入る	毎月の家賃が入る	家賃がかからない	入らない（税金・管理費は出ていく）
手間	売れたら終わり	修繕・入居者への対応が続く	自分の家として管理	定期的な見回りが必要
税金	条件を満たせば特例あり（P.19）	家賃は毎年の確定申告が必要	—	固定資産税がかかり続ける
相続人が複数のとき	売ったお金で分けやすい	家賃の分け方を決める必要	ほかの相続人との公平に注意	決められないまま長引きやすい
向いている家	今後誰も住む予定がない家	車庫がある・駅に近いなど借り手がつく家	住む人が決まっている家	数年以内に使い道が決まる家

どれが正解ということはなく、家の条件と、ご家族の事情の組み合わせで決まります。
ただ、**「決められないから、とりあえず持っておく」は、いちばん負担が積み重なりやすい選び方**です。
持っておく場合も、いつまでに決めるかの期限だけは決めておくことをおすすめします。

ご家族で話し合う前に、そろえておきたいもの

- ☐ 今のままで売った場合の査定価格
- ☐ 貸した場合の家賃の目安と、修繕にかかる費用
- ☐ 固定資産税の年額（課税明細書）
- ☐ P.16の「いま」チェックシート
- ☐ 3,000万円特例が使えるかどうか（P.19）
- ☐ それぞれの相続人の希望

迷ったときの考え方

上から順に、「はい」か「いいえ」で進んでください。

1 相続人の中に、その家に住む人がいますか？

はい→ **住む**
ほかの相続人との分け方を話し合う

▼ いいえ

2 今後5年以内に、誰かが使う予定はありますか？

はい→ **持っておく**
管理の担当を決める（P.20）

▼ いいえ

3 昭和56年5月31日以前に建てられた家で、亡くなった方がひとりで住んでいましたか？

はい→ **期限内に売ることを検討**
3,000万円特例の対象かも。貸すと使えなくなる（P.19）

▼ いいえ

4 借り手がつきそうな家ですか？（車庫がある、駅に近い、大きな修繕がいらない）

はい→ **貸すと売るを比べる**
修繕費と家賃で判断する

▼ いいえ

! 手間をかけずに整理したい

→ **売る**
買い手が見つかりにくい家は、買取という方法も（P.21）

現場からの一言

相続した家の価格を、一般的な相場だけで判断するのは危険です。
八潮市や草加市では、区画整理の進み具合や、建て替えができるかどうかで、同じ広さの土地でも価格が大きく変わります。
売るかどうかを決める前に、まずは今のままでいくらくらいになるのかを知っておくと、ご家族で話し合いやすくなります。

10 売るときのお金の話

売ったときにかかる税金のしくみ

売った価格 − 取得費 ＋ 売るための費用 − 特例の控除 ＝ 税金がかかる利益（譲渡所得）

- **取得費**: 亡くなった方がその家・土地を買ったときの価格（建物は年数に応じて減らします）。相続した人は、亡くなった方の取得費をそのまま引き継ぎます。
- 買ったときの価格がわからない場合は、売った価格の5%を取得費とします。利益が大きくなり、税金も高くなります。**昔の売買契約書が見つかったら、捨てずに取っておいてください。**
- **売るための費用**: 仲介手数料、測量費、売るために建物を壊したときの解体費など。
- 持っていた期間は、亡くなった方が持っていた期間も合わせて数えます。5年を超えていれば、税率の低い「長期譲渡所得」になります。

空き家の3,000万円特例

亡くなった方がひとりで住んでいた家を相続して売る場合、条件を満たすと、利益から最大3,000万円を差し引けます。

- ☐ 昭和56年5月31日以前に建てられた家である
- ☐ 亡くなる直前に、亡くなった方がひとりで住んでいた（老人ホームに入っていた場合も、条件によって対象）
- ☐ 相続してから売るまで、貸したり、事業に使ったり、誰かが住んだりしていない
- ☐ 売った価格が1億円以下である
- ☐ 耐震リフォームをするか、建物を取り壊して売る（売った年の翌年2月15日までに、買主が行う場合も対象）
- ☐ **相続開始から3年を経過する日の属する年の12月31日まで**に売る（2027年12月31日までに売った分が対象）

相続人が3人以上いる場合、1人あたりの控除は2,000万円になります。

相続税を払った方の特例

相続税を払った方が、相続税の申告期限の翌日から3年以内に相続した不動産を売ると、払った相続税の一部を取得費に加えられる特例があります。

※税金の特例は、使えるかどうかの判断が細かく分かれます。売る前に、税理士または税務署にご確認ください。

11 空き家のまま持っておくときの注意

空き家は、人が住んでいる家よりも早く傷みます。
しばらく持っておく場合は、次のことを決めておきましょう。



- ☐ **見回りの担当と頻度:** 誰が、月に何回くらい、窓を開けて風を通し、郵便物を確認するか
- ☐ **庭木・雑草の手入れ:** 隣の敷地や道路にはみ出すと、近所の方とのトラブルになります
- ☐ **火災保険:** 空き家になると、契約の内容を見直す必要がある場合があります。保険会社に「誰も住んでいない」ことを伝えておきましょう
- ☐ **固定資産税の負担を誰がするか:** 相続人のあいだで決めておきます
- ☐ **水道・電気:** 見回りや掃除に使うなら、止めずに残しておくと便利です

管理が不十分だと、固定資産税が上がることも

管理が行き届かず、市から「管理不全空家」や「特定空家」として勧告を受けると、土地の固定資産税を安くする特例（住宅用地の特例）が使えなくなります。
その結果、土地の固定資産税が大きく上がることがあります。

市の相談窓口

八潮市	都市整備部 住宅・建築課（空き家の管理・活用の相談） 空き家を売りたい・貸したい方と使いたい方を結ぶ「八潮市空家バンク」もあります
草加市	住宅政策課（空き家の管理・活用の相談）

12 いらない土地を手放したいとき

「誰も使わないけれど、売れそうにもない」という土地もあります。
手放す方法は、主に次の3つです。

方法	内容	注意点
売る（仲介）	不動産会社が買い手を探す	条件の悪い土地は時間がかかることがある
買い取ってもらう	不動産会社が直接買い取る	仲介より価格は下がるが、早く確実に手放せる
国に引き取ってもらう	相続土地国庫帰属制度を使い、国に引き取ってもらう	建物がある土地は対象外。審査があり、手数料と負担金がかかる

相続土地国庫帰属制度

2023年4月から始まった制度で、相続した土地を、一定の条件のもとで国に引き取ってもらえます。

窓口	法務局の本局（埼玉県の土地は さいたま地方法務局。出張所では受け付けていません）
審査手数料	土地1筆あたり14,000円
負担金	10年分の管理費用の目安。宅地は原則20万円（市街化区域などの宅地は面積に応じて計算）
対象にならない土地	建物が建っている土地、担保に入っている土地、境界がはっきりしない土地、汚染されている土地など

建物がある場合は解体が必要になるため、費用も含めると、売る・買い取ってもらうほうが負担が少ないこともあります。

手放すまでの順番

1. **価格を調べる**
   今のままで売れるか、いくらになるかを査定で確かめる
2. **売る・買取を比べる**
   時間をかけて高く売るか、早く確実に手放すか
3. **国庫帰属を検討**
   売れない土地は、条件と費用を確認して申請

13 名義は早めに、共有は慎重に

相続登記は、2024年4月から義務になりました

相続で不動産を取得したことを知った日から**3年以内**に申請しないと、**10万円以下の過料**の対象になります。
2024年3月以前に相続した不動産で、まだ名義を変えていないものも対象です。
売るにも貸すにも、まず名義を相続した人に変える必要があります。

名寄帳で、土地・建物を漏れなく確認

名寄帳(なよせちょう)は、亡くなった方がその市の中に持っていた土地と建物の一覧で、市役所の資産税課で取れます。
固定資産税の通知書には、税金がかからない小さな土地や道路の持ち分が載っていないことがあるため、名寄帳で確認しておくと、登記の漏れを防げます。
別の市に土地を持っていた場合は、その市でも取る必要があります。

共有名義にする前に

「とりあえず全員の共有名義にしておこう」は、一見公平に見えますが、あとで困ることが多い方法です。



全員の同意が必要

売るときも貸すときも、ひとりでも反対すると動けません



持ち主が増えていく

次の相続で、共有者の子どもたちが新たな共有者になります



連絡がとれない人が出る

年月がたつと、遠方の親族と連絡がとりにくくなります

家を誰か1人が相続してお金で調整する、売ってお金で分けるなど、共有にしない分け方をまず検討しましょう(P.10)。

14 誰に頼めばいい？ご相談から完了までの流れ

相続の手続きと家・土地のことは、担当する専門家が分かれています。

行政書士
戸籍の収集、相続人の確定、相続関係説明図・財産目録・遺産分割協議書の作成、預金などの名義変更

不動産会社
価格の査定、売却・買取、賃貸の募集・管理

司法書士
相続登記（名義変更）、相続放棄の書類作成

税理士
相続税の申告、準確定申告、売ったときの税金の相談

弁護士
相続人どうしで争いになったときの交渉・調停

土地家屋調査士
境界の確定、測量、建物の登記（表題登記）

南出行政書士事務所と三共コスモスでは、手続きと家・土地をまとめてご相談いただけます。登記や税金の申告は、提携する司法書士・税理士と連携してお手伝いします。

ご相談から完了までの流れ

1. **初回ご相談（無料）**
   ご家族の状況や財産の概要をお伺いし、進め方をご案内します。このハンドブックをお持ちください
2. **お見積り・ご契約**
   必要な手続きと費用をご説明し、ご納得いただいたうえでご契約します
3. **必要書類の収集**
   戸籍や財産に関する資料を、当事務所が代わりに集めます
4. **財産調査・遺産分割協議書の作成**
   財産を整理し、ご家族で決めた分け方に沿って書面を作ります
5. **名義変更の手続き・家と土地のご相談**
   預金などの手続きを進め、登記は提携の司法書士につなぎます。実家の査定・売却もご相談いただけます
6. **完了・ご報告**
   すべての手続きが終わったら、書類一式とともにご報告します

15 相談窓口

八潮市・草加市の主な窓口

内容	八潮市	草加市
名寄帳・相続人代表者指定届	資産税課 048-996-2111(内線205)	資産税課 土地 048-922-1081／家屋 048-922-1092
空き家の相談	住宅・建築課 048-996-3658	住宅政策課 048-922-1798
相続登記	さいたま地方法務局 草加出張所 048-936-0354	
相続土地国庫帰属制度	さいたま地方法務局(本局)相続土地国庫帰属審査室 048-851-1000(相談は予約制)	
相続放棄・遺言書の検認	さいたま家庭裁判所 越谷支部	
相続税・準確定申告	越谷税務署	川口税務署

※部署名・電話番号は2026年10月時点のものです。

相続のご相談は

手続きのことも、家と土地のことも、まとめてご相談ください。まだ何も決まっていない段階でも構いません。

初回相談無料
まずはお気軽に

土日祝もOK
平日は夜20時まで(予約制)
水曜定休

出張相談無料
八潮・草加・三郷・越谷・春日部
オンライン相談も可

南出行政書士事務所

相続手続き・遺産分割協議書の作成

〒340-0815 埼玉県八潮市八潮2-1-30
TEL **080-6202-7672**
minamide@m-840.com
https://m-840.com/
相続手続きサポート(戸籍の収集～遺産分割協議書の作成)10万円(税別)

相続手続きサポートの
くわしい内容はこちら

三共コスモス株式会社

相続した家・土地の査定・売却・買取・賃貸

〒340-0815 埼玉県八潮市八潮2-1-30
TEL **048-998-6331**
https://www.sankyo-cosmos.com/
宅地建物取引業 埼玉県知事(8)第015608号

売却査定の
ご依頼はこちら

このハンドブックの内容は、2026年10月時点の制度にもとづいています。個別の状況によって扱いが異なるため、実際の手続きの前に、各窓口や専門家にご確認ください。