登記の流れ案内 ／ 相続登記

相続登記を自分で申請する流れと必要書類

8ステップを図で

亡くなった方の名義のままになっている土地・建物を、相続した方の名義に書き換えるのが相続登記です。2024年4月から義務になりました。ご自分で申請するときの順番と、つまずきやすい所をまとめます。

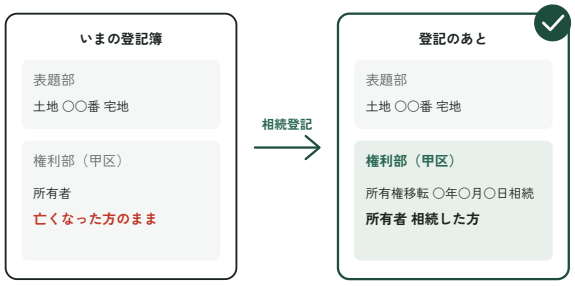
3年以内
相続を知った日から
不動産登記法76条の2

10万円以下
怠ったときの過料
同法164条

0.4%
登録免許税
評価額 × 1000分の4

法務局で確認してください

この手順書は一般的な流れです。必要な書類・書き方・添付の省略などは、事情や管轄の法務局によって変わります。申請の前に、必ず管轄の法務局（手続案内は予約制）でご確認ください。



権利部の名義を書き換える（土地・建物それぞれ）

ROAD MAP

全体の流れ — 3つの段階・8ステップ

「調べる」「決める」「申請する」の順に進みます。

A 調べる
不動産と相続人

1 登記簿で名義と不動産を確かめる

2 戸籍を集める

3 相続人と法定相続分を確かめる

B 決める
誰が取得するか

4 法定相続情報一覧図（任意）

5 遺産分割協議

C 申請する
法務局へ

6 申請書を作る

7 登録免許税を計算して納める

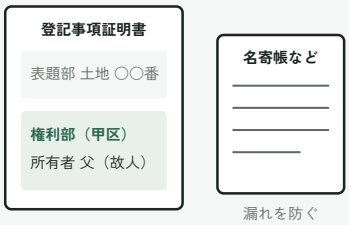
8 申請・完了

STEP BY STEP

8ステップを図で見る

ここでは、遺産分割協議で1人が取得する場合を中心に説明します。遺言がある場合などは、使う様式と添える書類が変わります。

A 調べる ― 不動産と相続人を、もれなく



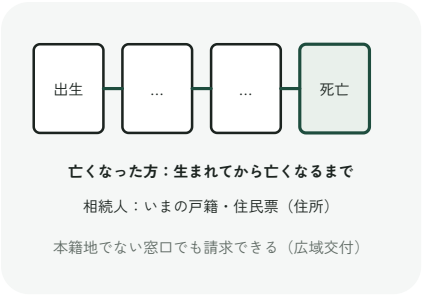
STEP 1 ご自分で

登記簿で、名義と不動産をすべて確かめる

土地・建物ごとに登記事項証明書を取り、所有者が亡くなった方のままかを見ます。相続する不動産に漏れがあると、あとでもう一度申請することになります。

漏れを防ぐ 市町村の名寄帳（固定資産の一覧）や、2026年2月2日に始まった「所有不動産記録証明書」（法務局）が手がかりになります

建物が無い 建物が登記簿に載っていないときは、先に建物表題登記が要ります

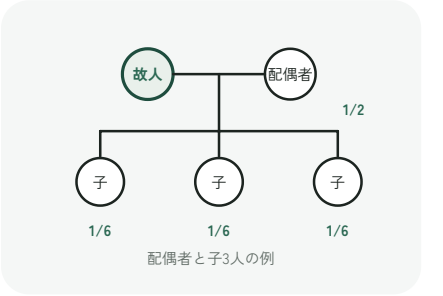


STEP 2 ご自分で

戸籍を集める

亡くなった方の**生まれてから亡くなるまで**の戸籍（除籍・改製原戸籍を含む）と、相続人の今の戸籍、不動産を取得する方の住民票を集めます。

広域交付 2024年3月1日から、本人・配偶者・父母や子などの戸籍は、本籍地でない市区町村の窓口でもまとめて請求できます（兄弟姉妹の戸籍は対象外）



STEP 3 ご自分で

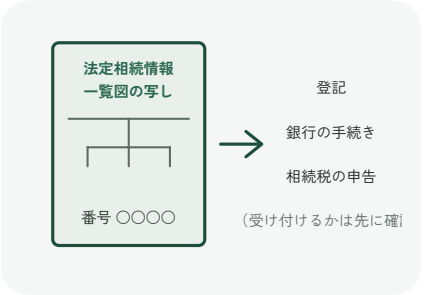
相続人と法定相続分を確かめる

戸籍から、相続人が誰で、法定相続分がどれだけかを確かめます。亡くなった相続人がいれば、その子が代わりに相続する（代襲相続）など、人が広がることがあります。

まとめる図 相続関係説明図を作っておくと、申請のときに戸籍の原本を返してもらう手続きにも使えます

詳細は法務局・司法書士にお問い合わせ下さい

B 決める — 誰の名義にするか

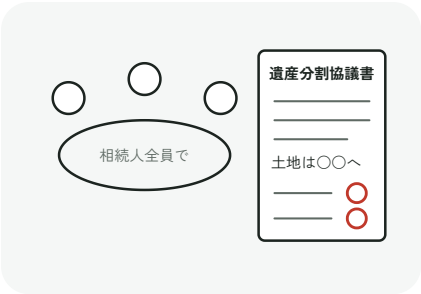


STEP 4 ご自分で

法定相続情報一覧図をつくる（任意）

戸籍の束と一覧図を法務局に出すと、相続関係を証明した「法定相続情報一覧図の写し」を**無料**で出してもらえます。戸籍の束の代わりに使えて、不動産が何か所にもあるときや、銀行の手続きが多いときに便利です。

2024年4月から 不動産の登記の申請では、写しの代わりに「法定相続情報番号」を書けば添付を省けます



STEP 5 ご自分で

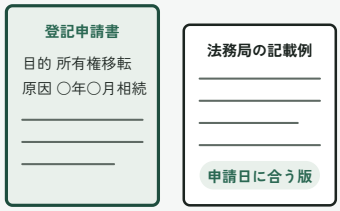
誰が取得するかを決める（遺産分割協議）

法定相続分のとおりに共有で登記するか、話し合いで1人が取得するかを決めます。話し合いで決めたときは、**遺産分割協議書**に相続人全員が署名し、実印で押印して、印鑑証明書を添えます。

遺言があるとき　遺言書の種類（公正証書・自筆）で、使う様式と添える書類が変わります。法務局の記載例にそれぞれの版があります

> ⓘ **詳細は法務局・司法書士にお問い合わせ下さい**

C 申請する ― 法務局へ出す



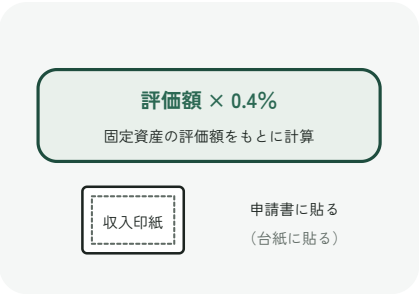
STEP 6 ご自分で

申請書を作る

法務局の様式・記載例を見ながら、登記の目的・原因（○年○月○日相続）・相続人（取得する方）・添付情報・課税価格・登録免許税・不動産の表示を書きます。

様式の版　法務局の相続登記の様式・記載例は、2026年10月5日以降に申請する場合の版が出ています。法定相続分・遺産分割・遺言など、場面ごとに分かれています

添えるもの　戸籍（または法定相続情報）・住民票・遺産分割協議書と印鑑証明書・固定資産の評価証明書など。何が要るかは場面で変わるので、記載例の注意書きで確かめます

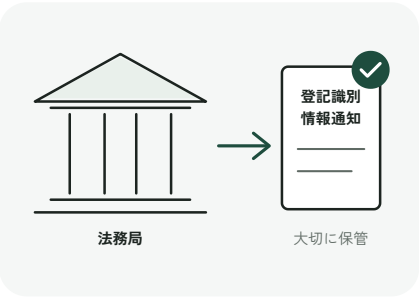


STEP 7 ご自分で

登録免許税を計算して納める

相続による所有権移転の登録免許税は、不動産の価額の**1000分の4（0.4%）**です。固定資産の評価額をもとに計算し、収入印紙で納めるのが一般的です。

かからない場合 ①相続で土地を取得した人が登記をしないまま亡くなったとき、その人の名義にする登記 ②価額100万円以下の土地の相続登記 — どちらも2027年3月31日までの特例です（租税特別措置法84条の2の3）。使うときは申請書にその条文を書きます



STEP 8 ご自分で

法務局へ申請し、完了の書類を受け取る

窓口・郵送・オンラインのいずれかで申請します。書類に足りない所があると、法務局から直し（補正）の連絡が来ます。完了すると、新しい名義人に**登記識別情報通知**（いわゆる権利証にあたるもの）が出されます。

完了後 登記事項証明書を取り、名義が変わったことを確かめます。登記識別情報は、売却などのときに使う大切な書類です

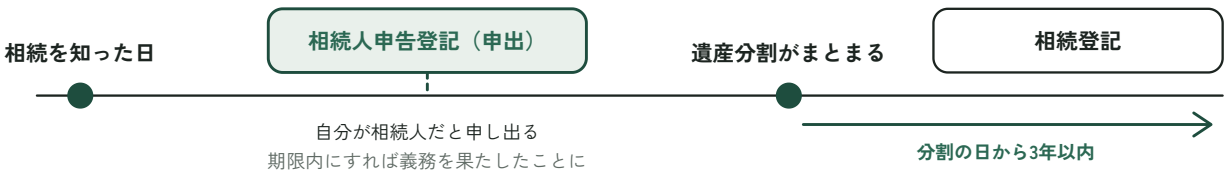
申請の前に、法務局で確認

ここまでの流れで分からない所や、ご自分の事情に当てはまるか迷う所は、管轄の法務局の手続案内（予約制）で確かめてから申請してください。様式・記載例は、申請する日に合った版を使います。

IF YOU NEED TIME

3年以内に間に合わないとき — 相続人申告登記

遺産分割の話し合いがまとまらないなど、期限内に相続登記ができないときの方法です。



相続人申告登記は、名義を書き換える登記ではありません。登記簿に「相続人の一人である」ことが付記されるだけなので、売却などはできません。申出をしたあと遺産分割で取得したときは、分割の日から3年以内に相続登記をします（不動産登記法76条の3）。

詳細は法務局・司法書士にお問い合わせ下さい

WHEN TO ASK

こんなときは、専門家へ

相続人が多い・連絡が取れない方がいる

協議書に全員の実印・印鑑証明書がそろわないと進みません。

司法書士の分野

名義が祖父母やその前の代のまま

相続が重なり（数次相続）、様式も書き方も変わります。

司法書士の分野

建物が登記簿に無い

相続登記の前に、図面を添えた表題登記が要ります。

土地家屋調査士の分野

相続した家を売る・貸す・管理する予定

登記と並行して、査定や管理の段取りを進めると手戻りが少なくなります。

不動産の相談窓口

FAQ

よくある質問

費用はいくらかかりますか？

自分で申請する場合は、登録免許税（評価額の0.4%）と、戸籍・住民票・評価証明書・登記事項証明書などの取得費用です。100万円以下の土地などは登録免許税がかからない特例があります（2027年3月31日まで）。

法定相続分どおりに登記するなら、協議書は要りませんか？

法定相続分どおりに共有で登記する場合は、遺産分割協議書は添えません。ただし共有にすると、あとで売るときに全員の協力が要ります。どちらにするかは家族で話し合って決めます。

遠方の不動産でも申請できますか？

できます。不動産のある場所を受け持つ法務局へ、郵送やオンラインで申請できます。

住所が変わったときの登記も義務になったと聞きました

はい。2026年4月1日から、所有者の住所・氏名が変わったときは、変わった日から2年以内に変更の登記を申請することが義務になりました（不動産登記法76条の5）。相続登記とは別の手続きです。

建物が未登記でした。相続登記はできますか？

建物が登記簿に無いと、建物の相続登記はできません。先に建物表題登記が要ります（建物表題登記の流れ）。

> ⓘ **詳細は法務局・司法書士にお問い合わせ下さい**

SOURCES

出典（法令・公的資料）

- 不動産登記法 76条の2（相続登記の申請）・76条の3（相続人申告登記）・76条の5（住所等の変更登記）・119条の2（所有不動産記録証明書）・164条（過料）— e-Gov法令検索

- 登録免許税法 別表第一 一（二）イ（相続による所有権の移転の登記 1000分の4）— e-Gov法令検索
- 租税特別措置法 84条の2の3（相続に係る所有権の移転登記等の免税）— e-Gov法令検索
- 法務局「不動産登記の申請書様式について」（相続登記の様式・記載例）— 法務局
- 法務局「法定相続情報証明制度について」— 法務局
- 法務省「不動産を相続した方へ」— 法務省／「戸籍証明書等の広域交付」— 法務省／「所有不動産記録証明制度」— 法務省

確認日 2026年10月27日。法令や様式は改められることがあります。申請の前に、管轄の法務局の最新の案内をご確認ください。

詳細は法務局・司法書士にお問い合わせ下さい

この手順書は、一般的な情報をまとめたものです。必要な書類や進め方は、建物・土地の事情や管轄の法務局によって変わります。法令や様式は改められることがあるため、申請の前に、必ず管轄の法務局の最新の案内をご確認ください。