

賃貸住宅の相続で **もめない! 慌てない! 後悔しない!**

もしものときの 手続きbook



公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

はじめに

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（以下、当協会）は、賃貸住宅における健全かつ専門的な運営・管理業務の確立並びに普及を通じて、賃貸住宅市場の整備・発展を図り、豊かな国民生活の実現に寄与することを目的として活動する公益法人です。これらの活動の一環として、当協会は、賃貸住宅を所有するオーナー（以下、賃貸オーナー）に、もしもの事が起きてしまった場合、どのような手続きが必要なのか、また、何も対策をしないことで所有する賃貸住宅にどのようなリスクがあるのかなどをまとめた冊子を作成しました。

賃貸オーナーにもしもの事が起きたとき、何も対策を行っておらず、遺産分割協議でもめてしまうことで相続人が確定しない場合、「賃料の送金口座」、「新たな入居者との賃貸借契約の内容」、「修繕工事の内容」等について不確定となり、入居者が安心して住み続けることができない事態が生じます。その結果、信頼関係が低下し、退去に繋がることも否定できません。

こうした事態を防ぐためには、もしものときに早期に相続人を確定させ、円滑に賃貸住宅の管理を継続させることが必要です。つまり、もしもの事が起きた後にどうするか考えるのではなく、常日頃から将来を見据えた対策を検討することが重要です。一方で、相続には多くの法律や制度など幅広い情報を収集する必要があるだけでなく、専門的な知見も必要となり、賃貸オーナーのみで対策を検討することは困難と想定されます。

当協会では、平成25年より、賃貸オーナーの身近な存在である賃貸住宅管理会社が賃貸住宅の管理だけでなく、相続を見据えた賃貸オーナーの資産全体の課題に対して、アドバイスできるよう相続支援コンサルタント資格制度を実施しています。相続の争いの元となる大きな要因は、分割しにくい賃貸住宅をはじめとする不動産と言われています。この不動産をどう相続するかが、もめない、慌てない、後悔しないための鍵となります。

本書をお読みの賃貸オーナーにおかれましては、お付き合いのある賃貸住宅管理会社や相続支援コンサルタントに相談の上、早めに対策をご検討ください。

賃貸住宅の相続でもめない！ 慌てない！ 後悔しない！
もしものときの手続き book 目次

1. もしものときの各種手続き等の全体的な流れ	4
2. 葬儀の手続きと流れ	6
3. もしものときに賃貸住宅はどうなってしまうのか	8
4. 賃貸住宅をはじめとする遺産の分割	10
5. 賃貸住宅の管理契約等の変更に関する手続き	14
6. 所得税・相続税の申告と納税	17
7. 埋葬料・埋葬費受給に関する手続き	18
8. 健康保険・年金・その他の手続き	19
9. 必要書類チェック表	20

窓口である株式会社リア・ライブの顧問税理士を紹介させていただき、
税のプロフェッショナルに安心してご相談ができます。

1. もしものときの各種手続き等の全体的な流れ

賃貸オーナーにもしもの事があると、悲しみにくれる間もなく、ご遺族にはやらなければならないことがあります。それは葬儀だけでなく亡くなられた方の死亡の諸届、遺産（借金も）の把握、遺産分割、賃貸住宅の管理契約、税金の申告、名義変更、年金などといった一連の手続きです。

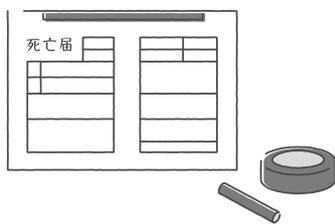
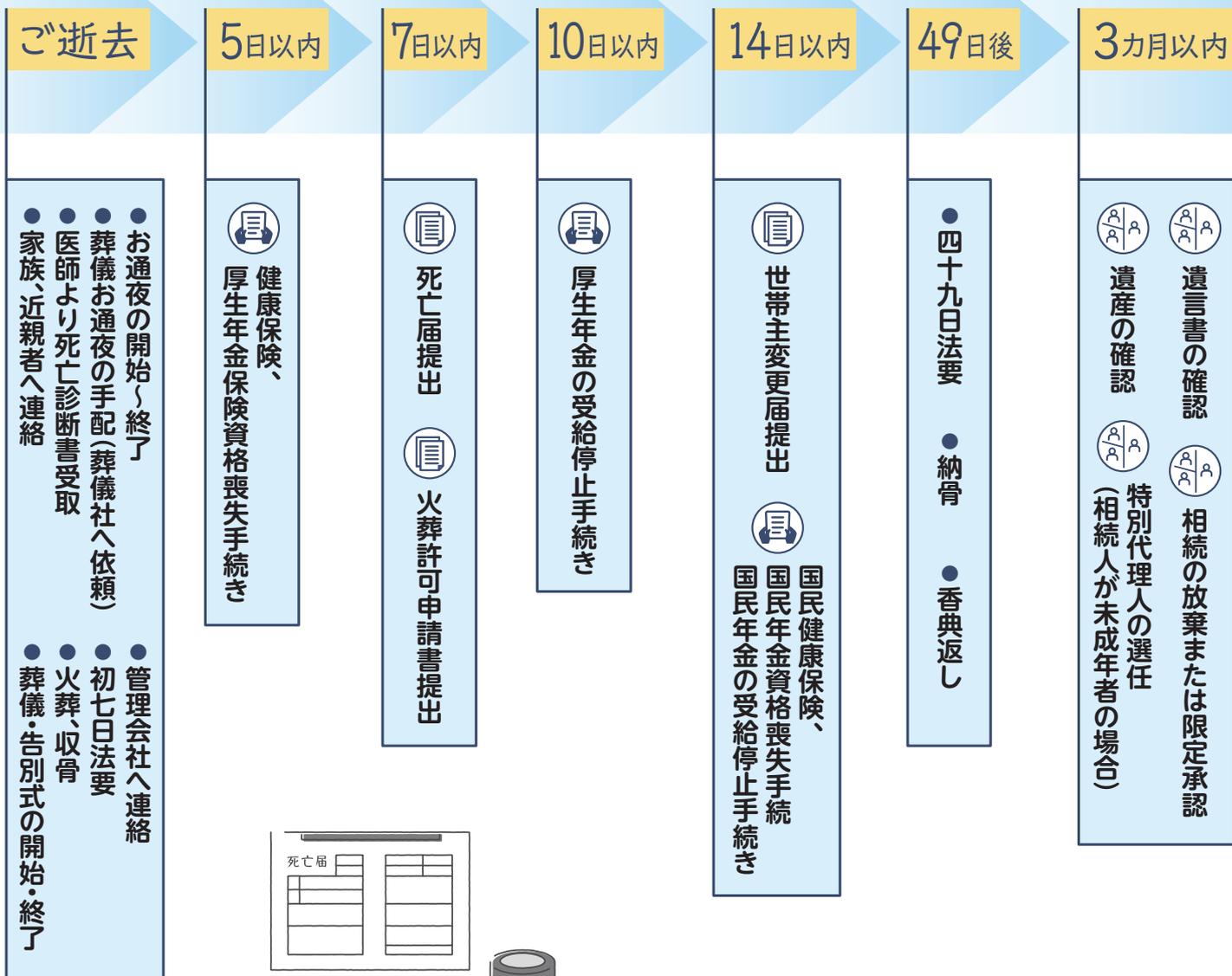
特に大変になるのが、賃貸住宅をはじめとする不動産の手続きです。遺産分割協議が円滑にまともであればいいのですが、事前対策を行っていないともめてしまうことが多いです。その他にも、相続税の申告、所得税や消費税の申告をしなければいけません。ここでは円滑に諸手続きができるよう、全体の流れを時系列にまとめました。もしものときのために、早めに対策や準備を行いましょう。

※市区町村により、各種届出や手続、必要書類が異なる場合がありますので、詳細は各担当窓口にお問い合わせください。

また、個別の手続の詳細につきましては、管理会社・弁護士・税理士・社会保険労務士などにご相談ください。

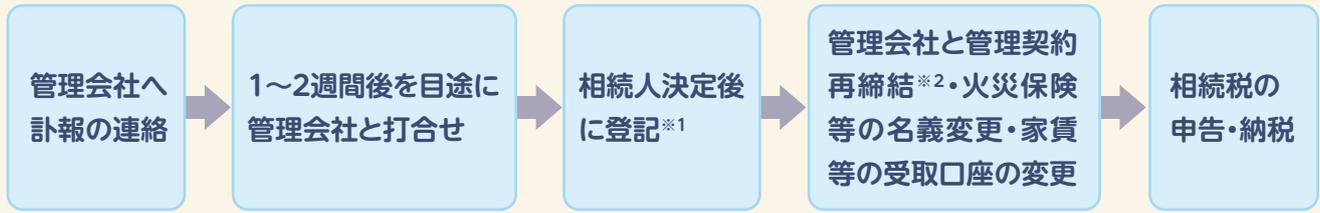


- 
一般手続
- 
財産分割
- 
納税申告
- 
社会保険





賃貸住宅の契約変更等の流れ



※1 遺産分割協議がまとまらず、相続人が確定しない場合、登記ができずに管理契約の再締結等の手続きができません。

しかし、賃貸住宅に入居者がいる場合、実務的に対応することも多くあるため、相続人代表者届、家賃受取口座変更等一時的な手続きを行うことがあります。詳しくは、管理会社へご相談しましょう。

※2 サブリース契約の場合、契約は終了せずに相続人に承継されます。

➡ 管理契約の変更手続きはP14を参照してください。

4カ月以内



所得税の準確定申告と納税

10カ月以内



遺産分割協議



遺産分割協議書の作成



相続税の申告と納税



相続税の延納・物納申請

2年以内



埋葬料(費)・葬祭費支給申請



国民年金の死亡一時金請求

3年以内



死亡保険金請求(※3年で時効)

5年以内



〈国民年金〉遺族基礎年金または寡婦年金請求



〈厚生年金〉遺族厚生年金請求



〈国民年金・厚生年金〉未支給の公的年金請求



2. 葬儀の手続きと流れ

葬儀の主な手続を、「ご遺族のすべきこと」を中心に時系列にご紹介します。

葬儀の形式や手続は、亡くなった場所、宗教、宗旨・宗派、居住地域などによって違ってきます。ここでは、最も多い事例を想定しました。すなわち、病院で死亡し、葬儀社に遺体の搬送以下のサポートを依頼し、ひとまず自宅にご遺体を安置した後、斎場で仏教形式の葬儀（お通夜・葬儀・告別式）を営む事例です。

流れの一つひとつに、「ご遺族が行うこと」「葬儀社に任せられること」の区別をわかりやすくするため、それぞれのマークを表示しています。葬儀社は葬儀全般について心得ており、さまざまなアドバイスや代行をしてくれます。しかし、葬儀は本来ご遺族が行うもので、葬儀社はそのサポートをする立場です。そのため、葬儀のやり方や費用面の要望などは、はっきりと葬儀社に伝えるようにしましょう。



ご遺族が行うこと



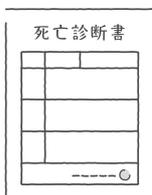
葬儀社に任せられること

病院で

(ご逝去)



臨終を宣告されたら末期の水をとり、親族などへ連絡します
退院手続をし、死亡診断書を受け取ります
葬儀社を選定し、寝台車を依頼します



自宅で

(葬儀の手配)



ご遺体を安置します
喪主を決めます
住職の予定を確認します
葬儀社と相談し、斎場や葬儀の日程を決めます
関係者に訃報連絡をします
死亡届を出し、火葬許可証を受け取ります



決定した日取りを再度住職に連絡します
親族や親族以外の関係者と打ち合わせをし、葬儀内容を決めます
甲辞の依頼をします
遺影にする写真を選びます
ご遺体を安置します
費用を用意します



会葬礼状を手配します
料理の手配をします
祭壇の供花・供物・花環を手配します
死亡広告の手配をします
式服を用意します
ご遺体を棺に納めます

斎場で

(お通夜・葬儀・告別式)

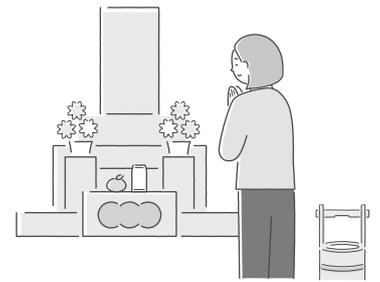
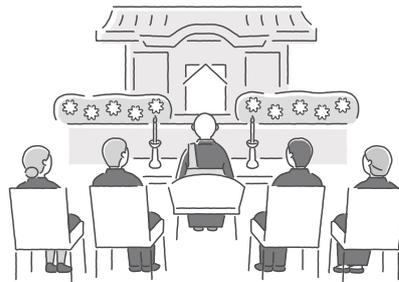


お通夜・葬儀・告別式の準備をし、席順を決めます
供花・供物、花環の順番を決めます
お通夜・葬儀・告別式の進行を決めます
お通夜を行い、通夜ぶるまいをします



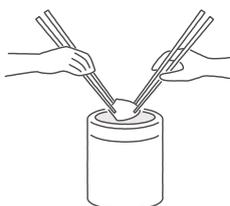
火葬の参列を依頼します
葬儀・告別式を行います
最後のお別れをし、出棺します





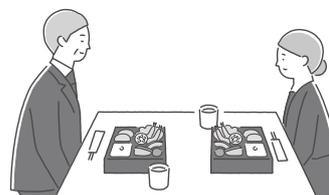
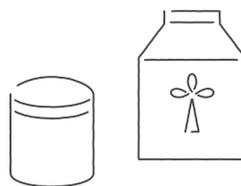
火葬場で

-  収骨します
-  荼毘^{だひ}に付します



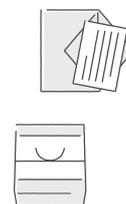
自宅(斎場)に戻って

-  葬儀の事務を引き継ぎます
-  精進落としをします
-  ご遺骨とともに帰宅します



葬儀後にすること

-  仏壇を購入します
-  戸籍謄本などを取り寄せておきます
-  費用を精算します
-  挨拶回りをします
-  お墓を決めます
-  遺品・形見の整理をします
-  香典返しをします
-  四十九日の法要をし、位牌を安置します
-  納骨します



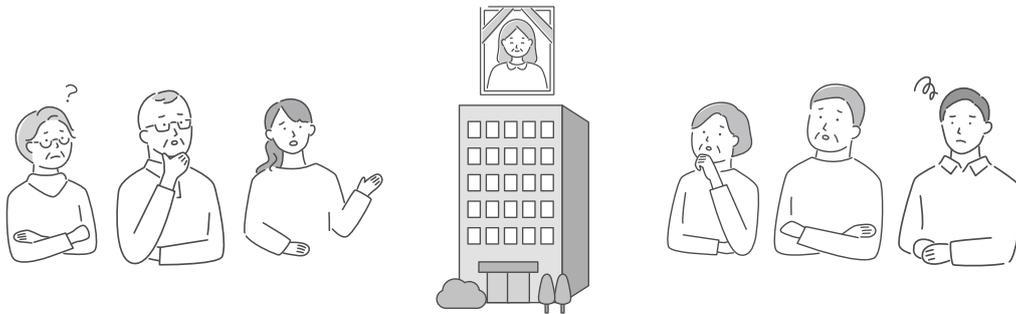
3. もしものときに賃貸住宅はどうなってしまうのか

事前対策を何もせずに相続発生後に相続人同士でもめてしまい、遺産分割協議もまとまらず、賃貸住宅の相続人が決定しない場合、お持ちの賃貸住宅が以下のような事態になってしまう可能性があります。

注意 賃貸オーナーが亡くなった場合、管理会社との管理契約はその時点で終了*します。そのため、相続人が決まり管理契約を再締結しなければ、管理会社が業務を行うことができません。つまり、その期間は自身で賃貸住宅の管理を行わなければなりません。

※サブリース契約の場合、契約は終了せずに相続人に承継されます。

注意 相続人が決まらなければ、その期間、賃貸住宅が相続人全員の共有財産となります。そのため、毎月の受取家賃は、相続人全員の法定相続分で分けなければなりません。他にも、入居者との入退去等の契約行為、原状回復工事など様々な手続きを行う際に都度相続人全員の合意を取って対応しなければなりません。対応が遅くなれば、入居者に迷惑がかかり、信頼を失い、結果として退去など最悪の事態になってしまうかもしれません。



もしものときに「もめない」「慌てない」「後悔しない」ために

ポイント

相続の争いの原因となる賃貸住宅（不動産）をどのように分割するかなど、将来を見据えた対策を生前から行うことが重要です。

事前に対策を練り、遺言書などを作成することで、もしものときにももめずに慌てずに遺産分割協議を早く成立させることが可能です。

ポイント

納税や節税だけが対策ではありません。

まずは賃貸住宅も含めた資産全体を将来どうしていきたいかをよく考え、お付き合いのある管理会社や相続支援コンサルタントに相談をしましょう。



 賃貸住宅やその他の資産を、書いて整理してみましょう

例 自宅等の賃貸住宅以外の不動産、賃貸住宅、預貯金、現金、株、ゴルフ会員権、生命保険、ローン等の債務 など

資産の種類	内 容	備 考

 もしものときに備えて、賃貸住宅等の資産を将来どうしたいか、考えを書いてみましょう

例 ○○アパートは長男に継がせたい。
賃貸住宅が古くなってきているから早めに売却して、子供たちに均等に現金を残してあげたい。 など

4. 賃貸住宅をはじめとする遺産の分割

相続が発生すると、遺産は相続人の共有のものとなります。誰がどのような遺産(相続財産)を受け取るのか、また、どのような手続が必要なのかを確認してみましょう。分けにくい賃貸住宅等の不動産をもめずに協議していくことが重要です。

遺産の確認

はじめに、被相続人のどのような財産が遺産(相続財産)になるのかを確認しましょう。

基本的に、経済価値のあるものはすべて遺産となります。土地、建物などの不動産はもちろん、現金や預貯金、株式などの有価証券、貴金属、家財家具、営業権、借地権、特許権なども含まれます。

一方、借入金や各種の未払税金の債務も相続することになります。ただし、債務が遺産額を上回るときには「限定承認」を選んだり、「相続の放棄」をすることもできます。

【主な遺産の種類】

遺産(相続財産)	遺産分割のポイントと名義変更手続
▶ 土地・家屋などの不動産 土地・借地権・自宅・賃貸住宅など	土地や賃貸住宅等の不動産は、土地については、将来のトラブルを防ぐためにも、共有にはせず単独で相続するのがよいでしょう。名義変更の手続は、必要書類をそろえて不動産所在地の登記所(地方法務局)に申請します。
▶ 有価証券 株式・出資金・公債・社債・ 証券投資信託など	比較的現金化しやすい遺産になりますので、それぞれ分割して相続するには適しています。上場株式は、証券会社や株主名簿管理人である信託銀行などを通して名義変更手続をします。
▶ 現金・預貯金	預貯金は、名義人が亡くなったことが金融機関にわかった時点で凍結されます。凍結された預貯金を引き出すことは、遺産分割が確定してからでないとできませんので注意しましょう。しかし、どうしても困るという場合は、金融機関にその旨を申し出れば、葬儀費用の一部程度の額を限度として、窓口での引出に応じてくれることもあるようですので必要な際は金融機関に相談してみてください。名義変更の手続は、金融機関によって異なりますので、前もって確認しておくのがよいでしょう。
▶ 家財家具・その他の財産 家具・ピアノ・自動車・ゴルフ会員権・書画・骨董・貴金属・貸付金・電話加入権など	金額や価値により、それぞれ分割して相続するのに適しています。名義変更をする際には、手続先に必要書類などを確認してください。
▶ 債務 借入金・未払金・預り敷金など	債務が遺産額を上回るときには「限定承認」を選んだり、「相続の放棄」をすることもできます。

● 貸金庫の手続

貸金庫がある場合、貸金庫は名義変更でなく、解約の手続をすることになりますが、その場合にも預貯金の名義変更と同様の書類を用意することになります。



遺言書の確認、遺産の分割

最初に、被相続人が「遺言書」を残しているかどうかの確認をしましょう。遺言書には下表の3種類があり、遺言者の亡くなった日に最も近い日に作成された遺言書が効力を持つこととなります。ただし、作成日の異なる2通以上の遺言書であっても、異なる事項についての内容であれば、どの遺言書も有効です。

遺言書がある場合、被相続人が遺言によって指示した内容で分割すること(指定分割)が最優先されます(ただし、配偶者と子どもなどには遺留分という、必ず一定割合を相続する権利があります。)

遺言書がない場合には、相続人全員の協議により遺産分割を行います(協議分割)。相続人全員の同意が必要で、1人でも同意しない人がいると協議分割は成立しません。

相続人の間で話し合いをする場合、1つの目安となるのが民法で定められている法定相続分です。ただしこの法定相続分どおりに必ず分ける必要までではなく、相続人全員で話し合い、納得の上で分割するのがよいでしょう。

なお、相続人の間で協議が調わないとき、または行方不明者などがあって協議ができないときは、相続人が共同で、または1人で、家庭裁判所に遺産の分割を申し立てることができます(調停・審判による分割)。

【遺言書の種類】

	自筆証書遺言	公正証書遺言	秘密証書遺言
作成方法	遺言者が遺言の全文、日付、氏名を自署し、押印する方法 ※自署によらない財産目録を添付することができます。ただし、財産目録の各項に署名・押印が必要となります。	証人2人以上の立合いのもと、公証人が遺言者の口述を筆記して作成する方法	遺言者が署名・押印した遺言書を封筒に入れ、同じ印で封印し、公証人、証人2人以上の前に提出し、自己の遺言であることを証明してもらう方法 (ワープロ・代筆可能ですが、署名は必ず自署)
印鑑	認印で可	遺言者は実印、証人は認印で可	認印で可
遺言書の保管	遺言者が保管 (令和2年7月10日より法務局における保管制度が施行されました。)	原本は公証人役場に保管され、遺言者には正本と謄本が交付されます。	遺言者が保管
家庭裁判所の検認	必要(保管制度を利用した場合は不要)	不要	必要
特色	遺言書の内容・存在を秘密にでき、作成が簡単で費用もかかりません。しかし、変造、隠匿や紛失の恐れがあり、要件不備による無効や紛争の恐れもあります。	変造・紛失の恐れがなく、また、無効になる恐れもない最も確実な遺言です。ただ、遺言書の内容が証人や公証人に知られることになり、また、若干の費用がかかります。	遺言書の存在は証人や公証人に知られますが、内容は秘密にできます。しかし、内容について公証人は確認していないので無効や紛争の恐れがあり、また、若干の費用がかかります。

● 相続人とその割合

民法では、相続人が定められています(法定相続人)。配偶者は常に相続人となりますが、他の相続人は次のように順位が定められています。

● 第一順位…子・孫(直系卑属) ● 第二順位…父母・祖父母(直系尊属) ● 第三順位…兄弟姉妹

このように、配偶者は常に相続人となり、父母と兄弟姉妹は上の順位の相続人がいない場合にのみ相続人となります。

相続人となるべき方が既に亡くなっている場合、その方の直系卑属が相続人となります(代襲相続人)。

また、民法では、各相続人の相続割合が定められています(法定相続分)。直系卑属・直系尊属・兄弟姉妹が数人いるときは、それぞれの相続分を均等分したものが各人の相続分となります。

相続人が配偶者と子の場合の法定相続分……配偶者1/2、子1/2

相続人が配偶者と直系尊属の場合の法定相続分…配偶者2/3、直系尊属1/3

相続人が配偶者と兄弟姉妹の場合の法定相続分…配偶者3/4、兄弟姉妹1/4

● 相続人に未成年者がいる場合

相続人のなかに未成年者がいる場合には、家庭裁判所に「特別代理人選任申立書」を提出し、選任された特別代理人が未成年者に代わって遺産分割協議を行います。



遺産分割の方法

遺産分割の方法には、以下の4つの方法があります。

遺産をそのまま現物で、相続人ごとに分ける方法を**現物分割**といい、遺産分割の一般的な方法となっています。

特定の相続人が遺産の現物を取得し、その代償として、他の相続人に対し債務を負担する(具体的には、金銭その他の資産を渡す)分割方法を**代償分割**といいます。この場合、遺産分割協議書には、代償分割によって遺産を分割したことを記載しておく必要があります。

遺産を売却して換金し、その換金した金銭を相続人で分ける分割方法を**換価分割**といいます。換価分割した場合、相続人ごとに譲渡所得が発生することがあります。

1つの遺産を2人以上の相続人が共有持分で所有する分割方法を**共有分割**をいいます。



遺産分割の際の留意点

遺産分割に際しては、配偶者の税額軽減の特例や小規模宅地等の評価減の活用、分割後の税負担、あるいは二次相続までを含めた相続人の次の世代のことなど、さまざまな面を考慮して慎重に行うのがよいでしょう。



遺産分割協議書の作成

遺産分割協議書の様式は自由ですが、被相続人と相続人を特定し、不動産の表示は登記事項証明書の記載のとおりとします。

また、遺産を取得しなかった方も含め、相続人全員で氏名を自署し、実印を押印します。



遺言作成の際の遺留分の考慮

遺言により遺留分が侵害されたときに、自己の遺留分を主張して侵害されている財産を取り戻す意思表示をすることを遺留分侵害額請求といいます。遺留分制度とは、一定の相続を受けられる権利を持っている人(遺留分権者)のために、遺産のうち一定割合を法律的に取得できることを認めた制度です。

遺言でもこの遺留分は侵すことができません。遺留分権者は、配偶者、子(直系卑属)、親(直系尊属)で、兄弟姉妹には遺留分はありません。

この請求は必ず行う必要ではなく、請求をするときには、遺留分が侵害されたことを知ったときから1年以内、また、相続開始のときから10年以内に行わなければなりません。

● 遺留分侵害額請求の方法

特定の定めはありませんが、相手方に確実に侵害額請求の意思を伝える必要がありますし、また、請求の時期も問題になるため、通常は内容証明郵便により行います。

● 遺留分の割合

原則……………法定相続分の2分の1
親のみ……………法定相続分の3分の1
兄弟姉妹………遺留分なし



相続の放棄をする場合

遺産には、不動産や預貯金などの財産よりも借入金のほうが多い場合もあります。このような場合、相続人は被相続人の財産・債務の一切を相続しないとすることができません。これを**相続の放棄**といいます。また、一定の相続人(例えば長男や事業を承継される方など)にすべての財産を相続させたい場合にも、ほかの相続人が相続の放棄をすることがあります。

相続の放棄は、相続開始を知った日から3カ月以内に、家庭裁判所に対し、「相続放棄申述書」により放棄の申述をすることが必要です。この相続の放棄は、相続人が複数いる場合でも単独(1人)で申し立てることができます。

● 相続の放棄と非課税枠

相続の放棄をすると、通常、相続放棄者は相続税が課税されることはありませんが、生命保険契約の受取人になっていたため死亡保険金を受け取った場合などは、相続税が課税されることもあります。この場合、相続人に対して適用される生命保険金等の非課税枠は使えませんので注意が必要です。



条件つきで相続をする場合

被相続人の財産の範囲内でのみ債務を承継するという条件付相続を**限定承認**といいます。限定承認を受けるためには、相続開始を知った日から3カ月以内に家庭裁判所に対し、「家事審判申立書」により申立をしなければなりません。この限定承認の申立は相続人全員が共同で行う必要がありますので、1人でも同意しない人がいる場合には限定承認はできません。

● 限定承認

亡くなられた方の財産を換価して債務を弁済し、遺産が残れば相続し、弁済しきれない債務が残った場合には相続人は弁済する責任を負わない制度です。

【遺産分割協議書作成例】

遺産分割協議書(例)

令和××年5月10日 被相続人 日管太郎の死亡により開始した相続につき、共同相続人全員において分割協議の結果、各相続人が次のとおり遺産を取得することに決定した。

1. 相続人 日管長太郎は、次の遺産を取得する。
 - (1) 東京都〇〇区〇〇1丁目2番3号 宅地 180.50㎡
 - (2) 東京都〇〇区〇〇1丁目2番地3号 家屋番号 2番3
軽量鉄骨造3階 居宅 床面積 120.52㎡
 - (3) 〇〇銀行〇〇支店
普通預金 No.0123456 金5,200,000円

2. 相続人 相統一郎は、次の遺産を取得する。
 - (1) 〇〇株式会社 株式 9,000株

以上をもって、共同相続人全員による遺産分割の協議が成立したので、これを証するため本書を作成し、次に署名捺印する。

令和××年11月15日

東京都〇〇区〇〇1丁目2番3号

相続人 日管長太郎(印)

神奈川県〇〇市〇〇2丁目3番4号

相続人 貸貸花子(印)

福岡県〇〇市〇〇3丁目4番5号

相続人 相統一郎*

福岡県〇〇市〇4丁目5番6号

相統一郎の特別代理人 管理和子(印)

※相統一郎は未成年者である。

●留意事項

1. 相続人の氏名は必ず本人が署名し、実印(印鑑登録してある印鑑)を押印します。なお住所は、住民票記載のとおりに記載します。
2. 遺産を取得しなかった相続人も、署名押印します。
3. 相続人のなかに、利益相反する未成年者がいる場合は、特別代理人が署名し、実印を押印します。
4. 印鑑証明書を添付します。

5. 賃貸住宅の管理契約等の変更に関する手続き

遺産分割協議が終わり、賃貸住宅の相続人が決定したら、賃貸住宅の管理を委託している管理会社と家賃等を受領する受取口座の変更だけでなく、管理契約の再締結なども必要となります。管理会社にもよく相談しながら進めてください。遺言書がある場合は、よくその内容を確認しましょう（遺言書はP11を参照）。

相続登記

法務局で賃貸住宅の登記名義を変更します。必要書類はP21の不動産の所有権移転登記の必要書類を確認してください。登記をしなければ、売却することや、担保として設定することもできません。令和5年時点では、相続登記の義務化はありませんが、法律が改正され令和6年4月1日以降は義務化され、相続で不動産取得を知った日から3年以内に登記・名義変更しない場合は10万円以下の過料の対象となります。登記は、複雑なこともあるので司法書士に依頼することも可能です。

管理契約の再締結

管理契約は委任契約の一種であり、契約承継の特約等がなければ被相続人の死亡により契約が終了します*。そのため、相続人が確定したら再度管理会社と契約を結びましょう。被相続人がどのような内容で管理会社と契約していたのか、既存の契約書類をよく確認してください。また、被相続人の生前より、委任状などにより契約行為等の代理権を授与されている方がいないかなども確認してください。相続人が複数で共有する場合、相続人全員同意のうえ契約します。契約後、何かある度に相続人全員の合意をとることは、時間や手間もかかり、入居者に迷惑がかかってしまう可能性もあります。そのため、代表者を決めて、その他の相続人から事前に委任状等をとっておくと良いでしょう。

*サブリース契約の場合、契約は終了せずに相続人に承継されます。

火災保険等の名義変更

火災保険や地震保険等、賃貸住宅をお持ちの場合、加入していることが多いです。名義変更を行っていないため、保険金が受け取れないということにならないよう、相続人となった方に名義変更を忘れずに行いましょう。

家賃等の受取口座の変更

各種契約変更や再締結とあわせて、家賃等の受取口座を変更する必要があります。被相続人の口座に家賃等が振込まれると、口座凍結により、家賃受取が困難になってしまう恐れがありますので早めに変更を行いましょう。相続人が複数で共有する場合は、持分に応じて家賃を振り分ける必要があります。管理会社に家賃集金業務をお願いしている場合は、持分などを伝えましょう。管理会社に家賃集金を依頼せずに直接、入居者から振り込んでもらっている場合は、相続人全員に合意を取り、どなたか受取口座の代表者を決めておくことがいいでしょう。その代表者が持分に応じて振り分けします。

入居者への連絡

直接、入居者から家賃を受領している場合、一通りの手続きが完了した後は、入居者に振込口座変更の通知を行います。管理会社が代理で通知してくれる場合もあるため、事前に確認してください。

所得税の準確定申告

被相続人の亡くなった日までの所得に対して、相続人は所得税の申告を行わなければなりません。申告は被相続人が亡くなったことを知った日の翌日から4カ月以内です（詳細はP17参照）。

相続税の申告

賃貸住宅を相続すると相続税の申告が必要となります（相続税がかからず申告が不要という場合もあります）。まずは、どのくらい相続税がかかるのか管理会社や税理士等に確認しましょう。申告は、被相続人が亡くなったことを知った日の翌日から10カ月以内と期限が決まっていますので注意してください（詳細はP17参照）。

豆知識 相続が発生し、相続人が決まっていない場合、固定資産税は誰が払うのか？

相続発生後も固定資産税は、1月1日時点の所有者に納税義務があります。しかし、遺産分割協議が成立していない場合、一時的に賃貸住宅等の不動産は相続人全員の共有財産となり、原則として、被相続人が支払うべき固定資産税は相続人全員が法定相続分に応じて支払うことになります。相続人が確定し、登記しなければ、被相続人の住所宛に固定資産税の納付書が届いてしまいます。市区町村役場へ相続人代表者指定届を提出すると納付書の送付先を変更することができますが、あくまでも送付先を変更することのみで、代表者が固定資産税を全額払うというものではありません。



遺産分割協議がまとまっておらず、賃貸住宅の相続人が決定していない場合

遺産分割協議が成立していない場合、相続登記や受取口座の変更、各種契約の変更などを行うには相続人全員の合意を取らなければできません。一方で賃貸住宅に入居者が住んでいる場合は、毎月の家賃受取、入退去等の契約手続き、原状回復工事等の手続きなどの早期に対応しなければならない事案が多く発生します。これらを行うため、その都度、相続人全員の合意を取ることは、時間と労力がかかってしまいます。全員の合意がなければ、毎月の家賃受取はできず、入居や退去に伴う契約手続きもできず、原状回復工事の対応もできず、大規模な修繕工事の対応もできず、大変な事態が起きてしまいます。そのため、後に慌てないように生前に遺言書を作成するなどの対策を行い、遺産分割協議を早く成立させることが重要です。遺産分割協議がまとまらない場合は、実務的には前述の各種対応が円滑にできるよう、相続人全員に合意を取り、相続人代表者を決めておくといいでしょう。

➡ 受取口座の指定

遺産分割協議がまとまらない場合でも、相続人全員に合意があれば、代表者が家賃を受取ることが可能です。その際は、口頭でなく、**相続人代表届(合意書)**を相続人全員からもらうことが必要です。その後、管理会社と**送金口座変更の覚書**を結びます。ただし、代表者がすべての家賃をもらえるわけではなく、相続分に応じて相続人全員が家賃をもらう権利があるため注意してください。相続人が確定するまでに一人でも合意をとれない場合は、相続人の相続分に応じて管理会社から振り込んでもらう必要があります。

【相続人代表届(同意書)】

相続人代表届 (同意書)

私、(代表者以外の相続人) (以下、丙という) は、(管理物件における相続人代表者) (以下、甲という) と共有する下記建物 (以下、本物件という) について、下記の通り同意いたします。

記

【建物の表示】
所在地：
物件名称：

【同意内容】

1. 賃貸住宅管理受託契約 (以下、本契約という) を、甲と (賃貸住宅管理業者名) (以下、乙という) との間で締結すること。
2. 本物件に関する窓口 (賃料送金口座の指定を含む) を甲に一任し、甲と乙にて本契約に基づく運営を行うこと。
3. 本物件から発生する一切の内容につき、連帯して責任を負うこと。

以上

年 月 日

(丙)

住 所

氏 名

※丙は、実印を捺印のうえ、併せて印鑑証明書を提出するものとする。

(注) 相続人代表者以外の相続人全員が一部ずつ提出、書面には実印を捺印し、併せて印鑑証明書も提出する。

6. 所得税・相続税の申告と納税

相続が発生した年には、確定申告書の提出義務のある方が亡くなられた場合、相続人は「所得税の確定申告」を行わなければなりません。また、相続税の計算をして、申告が必要となった場合には、「相続税の申告」を行う必要があります。



所得税の準確定申告

準確定申告の必要な方

被相続人のその年の1月1日から亡くなられた日までの所得を計算して、被相続人に納付すべき所得税がある場合、相続人は所得税の申告を行わなければなりません。これを準確定申告といいます。

準確定申告のときに所得から控除される額

医療費控除^(注)は、亡くなられた日までに実際に支払った額に限られますので、亡くなられた後に支払った医療費は控除の対象になりません(ただし、相続税の課税価格の計算上、債務として控除することができます)。

社会保険料控除・生命保険料控除・地震保険料控除の対象となるのは、医療費控除と同じく亡くなられた日までに支払われた額です。社会保険料は、支払った額または給与から差し引かれた額の全額が所得控除できます。生命保険料・地震保険料は、保険料控除の対象となる保険料の一定額が所得控除できます。

そのほかに、配偶者控除や扶養控除などもあります。これらに該当するかどうかの判定は、亡くなられた日の現況によります。

この準確定申告は各相続人の指名・住所・被相続人との続柄などを記入した準確定申告書の付表を添付し、相続人の住所ではなく被相続人の住所地を管轄する税務署に提出します。

(注)医療費控除について

次の算式によって計算した全額が医療費控除となります。

$$\left(\begin{array}{l} \text{その年に支払った} \\ \text{医療費の増額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{保険金などで補てんされる金額} \\ \\ \\ \text{10万円}^* \end{array} \right) - \begin{array}{l} \text{医療費控除額} \\ \text{(最高200万円)} \end{array}$$

*総所得金額が200万円未満の場合は、その5%相当額

◆その他に医療費控除の特例としてセルフメディケーション税制があります。

準確定申告の期限

相続の開始があったことを知った日の翌日から4カ月以内に、被相続人の住所地の税務署に所得税の申告を行います。

●相続人が2人以上いる場合

各相続人が連名により準確定申告書を提出することになります。その際、各相続人の氏名・住所・被相続人との続柄などを記載した準確定申告書の付表を添付します。ただし、他の相続人の氏名を付記して各人が別々に提出することもできます。この場合には、他の相続人に申告した内容を通知しなければならぬことになっています。



相続税の申告と納税

相続税の申告が必要な方

相続税は、相続財産の総額^(注1)から基礎控除額^(注2)を控除して課税遺産総額を求め、これを基にして税額を計算します。したがって、相続財産の総額が基礎控除額以下であれば相続税は課税されませんので申告も不要です。

(注1) 相続財産の総額

=取得財産の価値の合計額

+相続時精算課税適用財産の価格

-債務および葬式費用の全額

+被相続人からの相続開始前3年以内^{*1}の暦年課税分の贈与財産の価額^{*2}

*1 令和6年以降の贈与については相続開始前7年以内の贈与財産の価額のうち一定額が加算対象になります。

*2 贈与時に支払った贈与税は相続税額から控除されます。

(注2) 基礎控除額

=3,000万円+600万円×法定相続人の数*

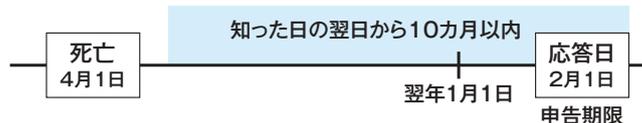
*養子の数は、実子がいる場合は1人(いない場合は2人)まで

ただし、小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例を適用した結果、相続財産の総額が基礎控除額以下となる場合には、相続税の申告書を提出しなければなりません。また、配偶者の税額軽減の規定を適用した結果、納付税額がないこととなった場合も相続税の申告書を提出しなければなりません。

申告期限と納付方法

相続の開始があったことを知った日(通常、被相続人の死亡した日)の翌日から10カ月以内に申告します。例えば、4月1日に亡くなった場合には、翌年の2月1日が申告期限になります。その日が土曜日、日曜日、祝日などにあたる場合は、その翌日が期限となります。

納付方法は原則として、金銭で一時に納付しなければなりません。しかし、それができない場合には、税務署長の許可を受けて「延納」や「物納」にすることもできます。



●みなし相続財産

以下のような財産は被相続人の所有財産ではありませんが、税法の規定により相続税の計算上相続財産とみなされます。

・被相続人が被保険者で保険料を負担していた生命保険契約などから支払われる死亡保険金

・死亡退職金

相続人が死亡保険金や死亡退職金を受取った場合には、各々「500万円×法定相続人の数」までの金額が非課税になります。

7. 埋葬料・埋葬費受給に関する手続き

ご遺族は、被相続人が加入していた健康保険などから、葬儀費用の一部を受け取れます。給付の種類・受給手続は、被相続人が加入していた健康保険や年金の種類・ご遺族の状況により異なりますので、以下で確認しておきましょう。

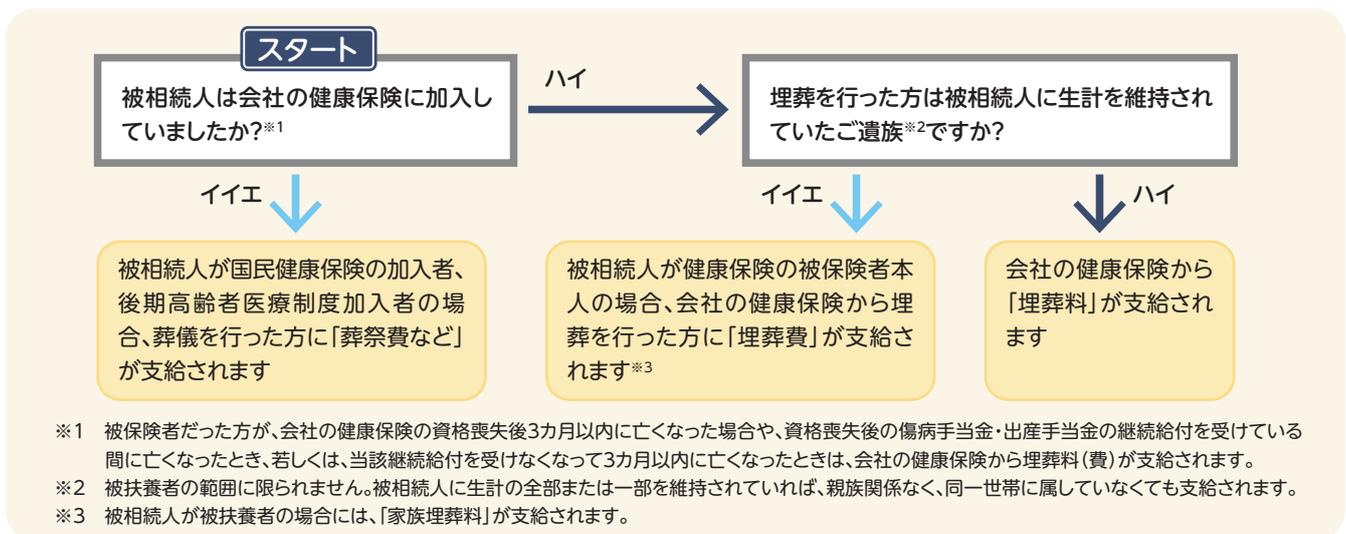


埋葬料(費)・葬祭費受給の手続き

ご遺族の方(または埋葬を行う方)に埋葬料・埋葬費または葬祭費が支給されます。

亡くなられた日または埋葬を行った日の翌日から2年以内に、必要書類を添えて、それぞれの提出先へ支給申請書を提出します。

以下のチャートをご確認ください。



【埋葬料など給付関係一覧】

	給付名	受けられる人	受けられる額	必要書類など	提出先
健康保険 (75歳未満の会社などに勤務する人とその被扶養者が対象※4)	埋葬料	被保険者に生計を維持されて埋葬を行う遺族	5万円	埋葬料(費)支給申請書(事業主の証明を受ける※5)埋葬費の場合は、領収書添付(霊柩車代、火葬費用など)	被相続人が勤務していた会社などを管轄する全国健康保険協会各支部または健康保険組合(被扶養者が亡くなった場合も勤務している会社などを通します)
	埋葬費	上記以外の埋葬を行った人	上記の範囲内で埋葬に要した費用		
	家族埋葬料	被保険者	5万円		
国民健康保険 (健康保険、共済組合、船員保険などの被保険者又は被扶養者を除いた75歳未満の日本に居住する人 例:自営業者、その扶養家族、無職の人など)	葬祭費など (市区町村により異なります)	葬祭を行った人	おおむね健康保険と同様 (市区町村により異なります)	葬祭費支給申請書など	被相続人の住所地の市区町村役場
後期高齢者医療制度 (75歳以上の日本に居住する人と65歳~74歳の人で一定の障害認定を受けた人)	葬祭費など (市区町村により異なります)	葬祭を行った人	おおむね健康保険と同様 (市区町村により異なります)	葬祭費支給申請書など	被相続人の住所地の都道府県広域連合 (受付窓口は市区町村です)

※4 健康保険は、2カ月以内の期間を定めて臨時に雇用される人などは除外されます。パートやアルバイトでも勤務条件により対象になります。また、労災保険と異なり、会社役員も対象になります。

※5 事業主の証明を受けられない場合は、別途添付書類(埋葬許可証、死亡診断書等)が必要となります。

8. 健康保険・年金・その他の手続き

忘れてはならないのが健康保険・年金の手続きです。その他にも返納、解約、変更など手続きが必要なものがありますので参考にしてください。

健康保険の手続

会社で加入していた健康保険は、被保険者が亡くなった日の翌日に被保険者の資格を喪失するため、5日以内に資格喪失手続を会社を通して行います。なお、被保険者の方が健康保険の資格を喪失した場合、被扶養者であった方はご自身で国民健康保険へ加入されるか、会社員であるご家族の被扶養者になるなどの手続きが必要です。

被扶養者が亡くなられたときには、会社に被扶養者異動届を提出します。

また、国民健康保険、後期高齢者医療制度に加入していた方の手続は、住所地の市区町村役場で14日以内に行います。

死亡届を提出すれば、国民健康保険、後期高齢者医療制度の資格喪失手続も行ったとみなされる場合がありますので、死亡届を提出する際に確認するとよいでしょう。

年金の手続

会社で加入していた厚生年金保険も、資格喪失手続を5日以内に会社を通して行います。

国民年金に加入していた方の手続は、住所地の市区町村役場で14日以内に行います。

死亡届を提出すれば、国民年金の資格喪失手続も行ったとみなされる場合がありますので、死亡届を提出する際に確認するとよいでしょう。

また、第1号被保険者であった期間がある場合には、死亡一時金や寡婦年金が受けられる場合もありますので、その点も確認しましょう。

既に高齢年金などを受けていた方が亡くなられた場合、まだ受け取っていない年金が1カ月分または2カ月分あります(公的年金は、死亡した月分までが支払われることになっているにもかかわらず、偶数月に前2カ月分が支払われるため、原則として1カ月または2カ月分残る仕組みになっています)。その受け取っていない年金額は、生計を同じくしていた配偶者、子、父母、孫、祖父母、兄弟姉妹、その他上記以外の3親等内の親族の順に受け取ることができます。年金関係の死亡届と一緒に手続することができます。

● その他の手続き

マイナンバーカード

死亡後の返却義務はありません。各種手続き等で必要な場合がありますので、しばらくは保管しておきましょう。



運転免許証

ご遺族に返却義務まではありませんが、返却する場合は最寄りの警察署に確認しましょう。



パスポート

各都道府県の申請窓口へ、戸籍謄本等とともに提出し、失効手続を行きましょう。希望すれば、手続き後に返却してもらうことも可能です。



公共料金(電気、ガス、水道)

同居する方がそのまま使用する場合、各社に確認をして名義変更を行きましょう。同居人がいない場合、解約しなければ料金が発生し続けるため注意してください。



携帯電話・インターネット

そのまま名義変更等で承継して使用する場合、戸籍謄本などの書類が必要になることがあります。解約の場合も含めて手続き内容を確認しましょう。



クレジットカード

解約する場合、カード会社によって手続き方法が異なりますので連絡を入れて確認しましょう。



高齢者向け優待パス

発行元の市区町村役場等に返却をしましょう。



9. 必要書類チェック表

市区町村によって提出書類の名称や種類が異なったり、また担当窓口も異なる場合がありますので、詳細は各関係窓口にご確認ください。

死亡から	手続の種類	必要書類	窓口
5日以内	健康保険・厚生年金保険の資格喪失手続	<input type="checkbox"/> 資格喪失届、健康保険証返却	会社など
7日以内	死亡手続	<input type="checkbox"/> 死亡届(死亡診断書) <input type="checkbox"/> 埋火葬許可証	市区町村役場
10日以内	厚生年金の受給停止手続き	<input type="checkbox"/> 受給権者死亡届、死亡が確認できる書類(戸籍等)など ※日本年金機構に個人番号(マイナンバー)が収録されている方は、原則として、「年金受給権者死亡届(報告書)」を省略できます。	年金事務所
14日以内	世帯主変更	<input type="checkbox"/> 世帯主変更届	市区町村役場
	国民健康保険・後期高齢者医療制度の資格喪失手続	<input type="checkbox"/> 資格喪失届、保険証返却 <input type="checkbox"/> 死亡を証明するもの(死亡の記載がある戸籍(除籍謄本など)など)	
	介護保険の資格喪失手続	<input type="checkbox"/> 資格喪失届、保険証返却 など	
	(福)(乳)(親)医療の資格喪失手続	<input type="checkbox"/> 資格喪失届、医療証返却 など	
	特定疾患医療受給者の資格喪失手続	<input type="checkbox"/> 返納届、受給者証返却 など	
	身体障害者手帳の返却	<input type="checkbox"/> 受給者死亡届、手帳返却 など	
	国民年金の受給停止手続き	<input type="checkbox"/> 受給権者死亡届、死亡が確認できる書類(戸籍等)など	
3カ月以内	相続の放棄または限定承認	<input type="checkbox"/> 相続放棄(限定)申述書 <input type="checkbox"/> 申述人(相続人)の戸籍謄本 <input type="checkbox"/> 被相続人の除籍謄本 など	被相続人の住所地の家庭裁判所
	遺言書の検認 ^{※1}	<input type="checkbox"/> 遺言書、遺言書検認申立書 <input type="checkbox"/> 遺言者の除籍謄本 <input type="checkbox"/> 相続人全員の戸籍謄本 など	
	未成年者の特別代理人選任 ^{※1}	<input type="checkbox"/> 特別代理人の選任申立書 <input type="checkbox"/> 申立人および未成年者の戸籍謄本 <input type="checkbox"/> 特別代理人候補者の戸籍謄本および住民票 など	未成年者の住所地の家庭裁判所
4カ月以内	所得税の準確定申告	<input type="checkbox"/> 確定申告書、確定申告書付表 <input type="checkbox"/> 相続人のマイナンバー確認書類(マイナンバーカードの写し、通知カードの写しなど) <input type="checkbox"/> 相続人の本人確認書類(マイナンバーカードの写し、運転免許証の写しなど) <input type="checkbox"/> 給与(年金)の源泉徴収票 <input type="checkbox"/> 配当通知書 <input type="checkbox"/> 社会保険料(国民年金保険料)控除証明書 <input type="checkbox"/> 生命保険料控除証明書 <input type="checkbox"/> 地震保険料控除証明書 <input type="checkbox"/> 医療費控除の明細書	被相続人の住所地の税務署
10カ月以内	相続税の申告	<input type="checkbox"/> 相続税申告書 <input type="checkbox"/> 相続人のマイナンバー確認書類(マイナンバーカードの写し、通知カードの写しなど) <input type="checkbox"/> 相続人の本人確認書類(マイナンバーカードの写し、運転免許証の写しなど) <input type="checkbox"/> 被相続人の除籍謄本 <input type="checkbox"/> 相続人の戸籍謄本、住民票および印鑑証明書 <input type="checkbox"/> 所得税の準確定申告書 <input type="checkbox"/> 遺言書および遺産分割協議書の写し <input type="checkbox"/> 贈与財産の明細 <input type="checkbox"/> 贈与税の申告書 など	被相続人の住所地の税務署

※1 必ずしも3カ月という期限はありませんが、この頃までに手続を完了させておくことが望ましいと思われます。

死亡から	手続の種類	必要書類	窓口
10カ月以内	相続税の申告	<p>-----</p> <p>【財産関係】</p> <input type="checkbox"/> 相続財産の明細 <input type="checkbox"/> 預貯金の残高証明書 <input type="checkbox"/> 通帳および定期貯金証書の写し <input type="checkbox"/> 登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 固定資産税評価証明書 <input type="checkbox"/> 非上場会社の直近3事業年度の決算書 <input type="checkbox"/> 上場株式の銘柄名・株式数を記載した明細書 <input type="checkbox"/> 配当金通知書・有価証券売買計算書 <input type="checkbox"/> 保険証券の写し <input type="checkbox"/> 保険金支払調書または支払通知書 など <p>-----</p> <p>【債務関係】</p> <input type="checkbox"/> 借入金明細、銀行借入金の残高証明書 <input type="checkbox"/> 葬儀費用領収書・医療費領収書 など	被相続人の住所地の 税務署
	相続税の延納・物納の申請	<input type="checkbox"/> 延納(物納)申請書・金銭納付困難理由書 および担保に関する書類 など	被相続人の住所地の 税務署
	銀行など預金の名義変更 ^{※2}	<input type="checkbox"/> 名義変更依頼書 <input type="checkbox"/> 死亡届 <input type="checkbox"/> 通帳・証書・キャッシュカード <input type="checkbox"/> 相続人全員の戸籍謄本 <input type="checkbox"/> 被相続人の除籍謄本 <input type="checkbox"/> 遺言書 <input type="checkbox"/> 遺産分割協議書 <input type="checkbox"/> 相続人全員の印鑑証明書 など	金融機関
	株式の名義書換 ^{※2}	<input type="checkbox"/> 証券会社・信託銀行など所定の書類 <input type="checkbox"/> 被相続人の除籍謄本 <input type="checkbox"/> 相続人全員の戸籍謄本 <input type="checkbox"/> 遺産分割協議書 など	証券会社または 信託銀行など
	不動産の所有権移転登記 ^{※2}	<input type="checkbox"/> 移籍登記申請書 <input type="checkbox"/> 相続人の戸籍謄本 <input type="checkbox"/> 住民票、住民票除票 <input type="checkbox"/> 印鑑証明書 <input type="checkbox"/> 被相続人の除籍謄本 <input type="checkbox"/> 固定資産評価証明書 <input type="checkbox"/> 遺産分割協議書 <input type="checkbox"/> 遺言書 など	法務局(登記所)
	自動車の名義変更 ^{※2}	<input type="checkbox"/> 移籍登記申請書 <input type="checkbox"/> 自動車検査証、検査証記入申請書 <input type="checkbox"/> 相続人の戸籍謄本・住民票 <input type="checkbox"/> 被相続人の除籍謄本 <input type="checkbox"/> 遺産分割協議書の写し など	陸運事務所
	遺産分割調停・審判の申立	<input type="checkbox"/> 遺産分割調停・審判申立書 <input type="checkbox"/> 遺産目録、当事者等目録 <input type="checkbox"/> 申立人と相手方の戸籍謄本・住民票 <input type="checkbox"/> 被相続人の除籍謄本 など	相手方の住所地の 家庭裁判所

※2 必ずしも10カ月という期限はありませんが、この頃までに手続を完了させておくことが望ましいと思われます。

死亡から	手続の種類	必要書類	窓口
2年以内	埋葬料(費)・葬祭費申請	<input type="checkbox"/> 埋葬料(費)支給申請書・葬祭費支給申請書 <input type="checkbox"/> 被保険者証 <input type="checkbox"/> 葬祭費の領収証など	市区町村役場または 全国健康保険協会各支部 または健康保険組合 (埋葬料(費)について)
	死亡一時金請求	<input type="checkbox"/> 死亡一時金請求書 <input type="checkbox"/> 年金手帳 <input type="checkbox"/> 死亡者の戸籍謄本 <input type="checkbox"/> 死亡者と請求者の住民票など	市区町村役 または年金事務所
3年以内	死亡保険金の請求	<input type="checkbox"/> 保険証券 <input type="checkbox"/> 死亡保険金請求書 <input type="checkbox"/> 死亡診断書 <input type="checkbox"/> 死亡者の除籍謄本 <input type="checkbox"/> 受取人の戸籍謄本・印鑑証明書 など	保険会社
5年以内	遺族基礎年金請求 遺族厚生年金請求 寡婦年金請求	<input type="checkbox"/> 各種裁定請求書 <input type="checkbox"/> 年金手帳、年金証書 <input type="checkbox"/> 除籍謄本 <input type="checkbox"/> 死亡診断書 <input type="checkbox"/> 所得証明 <input type="checkbox"/> 住民票 など	市区町村役場 または年金事務所

 もしものときのための連絡リスト

連絡してほしい方などがいれば書きましょう。

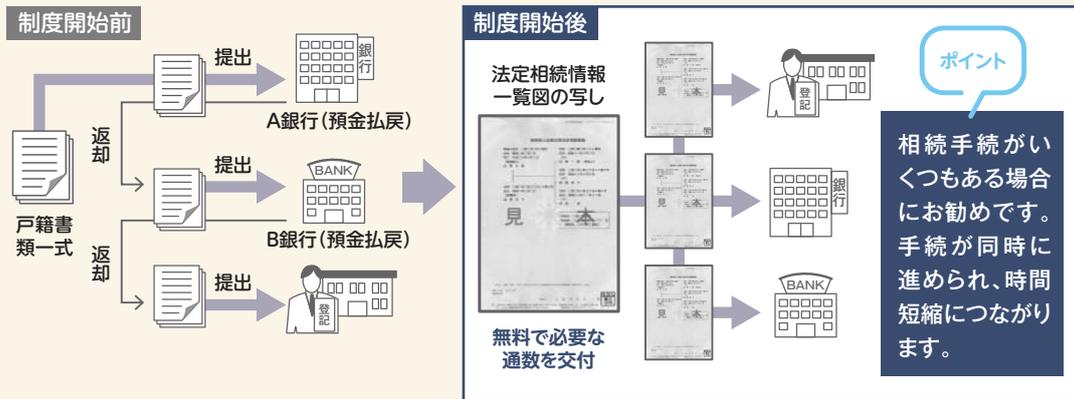
賃貸オーナーとの 続柄・関係	氏名	住所	連絡先
		〒	
		〒	
		〒	
		〒	
		〒	

相続手続きが簡単に 法定相続情報証明制度について

平成29年5月29日(月)から、全国の登記所(法務局)において、各種相続手続きに利用することができる「法定相続情報証明制度」が始まりました。

現在の相続手続きでは、被相続人の戸除籍謄本等の束を、相続手続きを取り扱う各種窓口にて何度も出し直す必要があります。法定相続情報証明制度は、登記所(法務局)にて戸除籍謄本等の束を提出し、併せて相続関係を一覧に表した図(法定相続情報一覧図)を出していただければ、登記官がその一覧図に認証文を付した写しを無料で交付します。その後の相続手続きは、法定相続情報一覧図の写しをご利用いただくことで、戸除籍謄本の束を何度も出し直す必要がなくなります。*

※相続手続きで必要となる書類は各機関で異なりますので、必要な書類は提出先となる各機関にご照会ください。



賃貸住宅の相続で もめない! 慌てない! 後悔しない! もしものときの手続き book

令和5年11月1日 発行

[編集] 相続支援研究会 (公益財団法人日本賃貸住宅管理協会)

[監修] 伊瀬知 晃 (上級相続支援コンサルタント、CFP®)

[協力] 塚本 智康 (弁護士)

柴原 一 (税理士)

宮林 克明 (社会保険労務士)

[発行] 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

〒100-0005 東京都千代田区丸の内 1-7-12 サピアタワー 18階

URL : <https://www.jpmm.jp/>



日管協

■お問合せは下記までご連絡ください。



株式会社 リア・ライブ

〒543-0072

大阪府大阪市天王寺区生玉前町5番31号

 0120-030-400

不動産営業部 Tel:06-6776-0007

不動産管理部 Tel:06-6775-0649

