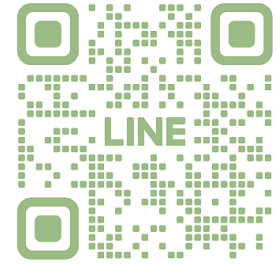




0120-670-678

平日9:00～18:00



公式LINEからお問い合わせ可能です

【2025版】

# 相続登記の必要書類【詳細ガイド】

監修：司法書士法人不動産名義変更手続センター

代表 司法書士 板垣隼

## 相続登記に必要な書類

被相続人及び相続人に関する書類を揃え、相続登記の申請書と合わせて法務局に登記申請します。事案ごとに相続登記に必要な書類は異なる点に注意しましょう。

共通

## +

事案ごとに必要

相続人

- **戸籍謄本**  
法定相続人全員のもの
- **住民票**  
新しく名義人になる方のもの

被相続人（亡くなられた方）

- **戸籍謄本、除籍謄本、改製原戸籍**  
出生から死亡までの連続したもの
- **住民票の除票**（または戸籍の附票）  
登記簿上の住所及び本籍地の記載のあるもの



出生時から遡らなければ  
ならず、被相続人の書類は他  
の書類より取得が難しいです

## 固定資産評価証明書（名義変更する年度のもの）

## 法定相続による相続登記

- **相続関係説明図**  
戸籍謄本などの原本の還付（返却）に必要

## 遺産分割協議による相続登記

- **相続関係説明図**  
戸籍謄本などの原本の還付（返却）に必要
- **遺産分割協議書**  
相続人の誰が相続するか協議した証明書
- **印鑑証明書**  
相続人全員のもの

## 遺言書がある場合の相続登記

- **遺言書**  
自筆遺言書の場合は検認済みのもの  
※遺言書がある場合、相続人全員分の戸籍謄本は不要です。
- 「出生から死亡までの連続した戸籍謄本、除籍謄本、改製原戸籍」は不要

## 死亡の記載のある戸籍謄本のみ必要

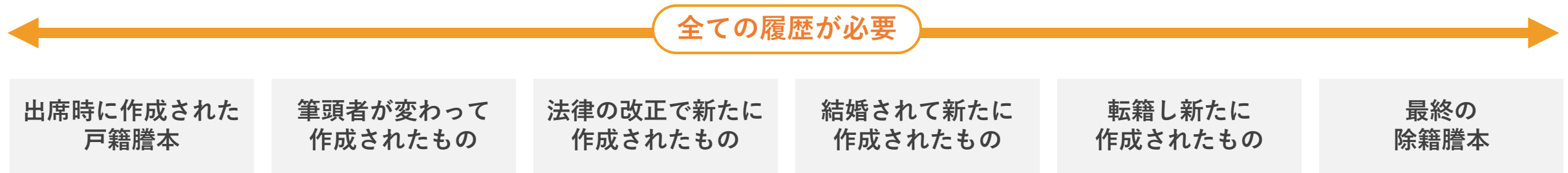
# 【相続人の必要書類】 戸籍謄本・住民票

	戸籍謄本	住民票
書類の概要	戸籍に記載されている全員・全部事項を写した証明書（現在は「戸籍の全部事項証明書」とも呼ばれる）	市区町村が住民基本台帳に登録している住所・氏名・生年月日・世帯構成等を記録・証明するもの
取得できる場所	本籍地の市区町村役場（戸籍を置いている役所）で請求・取得 住所地ではなく「本籍地」の役所 市区町村によっては郵送請求、コンビニ交付、オンライン請求が可能な場合もあり「広域交付制度」により、全国どこからでも請求できる	住所地の市区町村役場で取得する 市区町村によっては郵送請求、コンビニ交付、オンライン請求が可能な場合もあり
取得難易度	やや高め。本籍地が遠方の場合は、郵送等での請求が必要になる 相続人が複数いる場合は、全員分の戸籍謄本を集める必要がある	比較的低め～中程度。現在住所の住民票を請求する場合は手続きがシンプルで比較的容易
書類準備時の注意点	本籍地・筆頭者などの記載が求められる場合があるので、請求時に「何のための請求か（相続登記など）」を役所に伝え、必要な記載のある証明書を確認する必要がある	不動産を相続し新しく名義人となる相続人分のみが必要 相続しない相続人分は不要 マイナンバーの記載は不要（個人番号の記載がないものが必要）

遺産分割協議書による相続登記に必要な印鑑証明書以外は司法書士でも取得可能です

# 【被相続人の必要書類①】 戸籍謄本

被相続人の「出生から死亡まで」の連続した戸籍を揃えるためには、最新の戸籍（戸籍謄本）に加え、改製前や除籍となった戸籍も含めて請求する必要があります。



## 戸籍謄本

その戸籍に記載されている全員の情報が記載されたもの。具体的には、本籍地、筆頭者、氏名、生年月日、父母の名前、婚姻・離婚などの情報が記録されている。「抄本」ではなく「謄本」が必要



### 必要になる場合

- 被相続人の死亡時点の戸籍を取得する際（相続登記等）
- 被相続人の出生時まで遡って身分関係を確認する必要がある際

### 取得が難しい理由

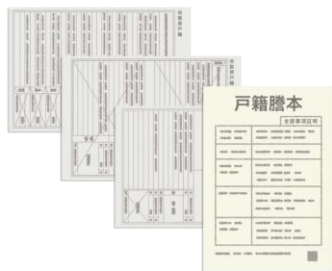
- 本籍地が遠方である、または請求者が本人でない（相続人・代理人）場合、郵送請求・代理請求・広域交付制度を利用するなど、手続きや要件が複雑になることがある

# 【被相続人の必要書類②】 除籍謄本・改製原戸籍

除籍謄本・改製原  
戸籍はページ分割

## 除籍謄本

除籍となった戸籍の内容をすべて写し取った証明書のこと。「除籍」とは、戸籍に記載された全員が死亡・転籍・婚姻・分籍等で戸籍から抜け、戸籍の役割が終了した状態を指す。



### 必要になる場合

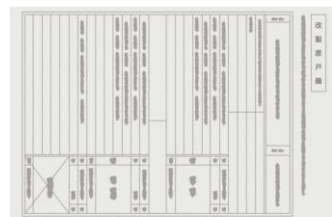
- ・ 戸籍のすべての構成員が死亡・転籍等で除かれた戸籍を確認する場合
- ・ 被相続人の出生時まで遡って身分関係を確認する必要がある

### 取得が難しい理由

- ・ 保存期間の問題で古い戸籍は書類そのものが存在しない/取得できないケースもある
- ・ 歴史が古く、改製（制度変更）を何度も挟んでいるためどれがどこまで記録しているのか判断が難しい

## 改製原戸籍

法律の改正により戸籍の様式等が変わり新しく作り直された場合の、前の古い戸籍です。改製原戸籍の記載内容等は戸籍謄本と同じで、主に相続手続きに利用されます。



### 必要になる場合

- ・ 戸籍が改製されており、改製前の情報を確認する必要がある（旧様式の戸籍）
- ・ 被相続人が転籍・婚姻・養子縁組等を複数回行っており、複数の本籍地・戸籍が存在する

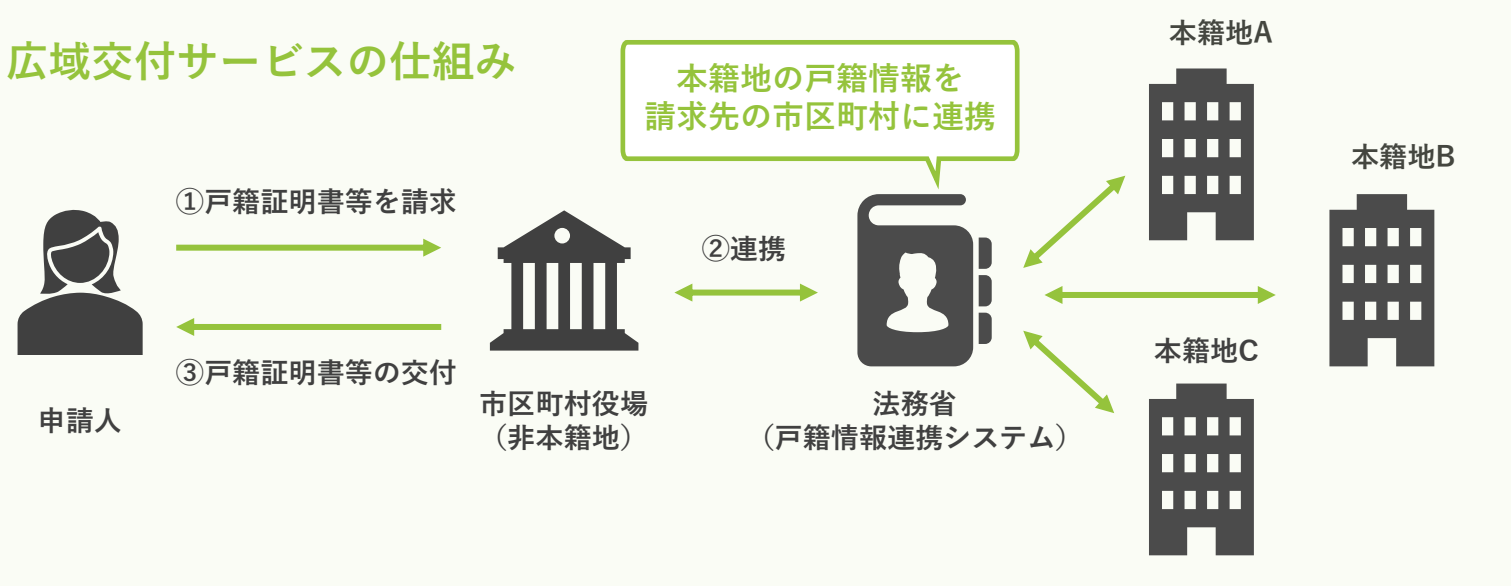
### 取得が難しい理由

- ・ 古い戸籍では縦書き・筆字・旧漢字・旧制度（家制度）等の記載があり、専門家でも読み解くのが難しい
- ・ 本籍地が生涯で変わっている、転籍や分籍・婚姻で戸籍が分かれている場合、どの市区町村にどの戸籍が残っているかを追うのが手間

# 広域交付サービスとは

広域交付制度により戸籍証明書が全国の窓口で取得可能になりました。本籍地請求の負担が軽減される一方、本人限定請求・対象証明書の制限など注意点もあります。

## 広域交付サービスの仕組み



戸籍謄本

450円

除籍謄本

750円

改製原戸籍謄本

750円

### 注意点

- ・ 代理人請求は不可(委任状も不可)
- ・ 郵送請求・オンライン請求は不可。請求者本人が窓口に行く必要がある
- ・ 申請から交付まで1~2週間程度かかる場合もあるため、時間に余裕を持った手続きが必要
- ・ 抄本(戸籍抄本)や戸籍の附票などは対象外

戸籍証明書は本籍地の役所でしか取得できなかった

遠方の場合、直接役所に行くか、郵送で請求するか、専門家に依頼するしかなかった

本籍地が分散している場合、複数請求する必要があり、手続きが煩雑だった

全国どこの市区町村の窓口でも戸籍証明書が取得できるようになった

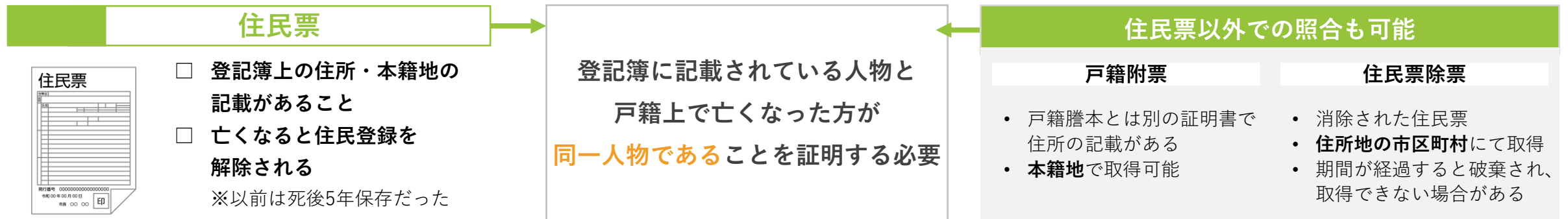
本籍地が遠方でも最寄りの市区町村役場で取得可能となり、時間・コストが削減

複数の本籍地にまたがる戸籍を、ひとつの窓口で請求できるようになったケースも



## 【被相続人の必要書類②】 住民票の除票

登記簿上の住所と戸籍上の人物の一致を証明するため、住民票や除票・戸籍の附票が必要です。住民票除票は保存期限があるため、戸籍の附票など代替書類で補います。



### 戸籍附票と住民票除票が取得できない場合

- ☐ 保存期間が設けられており、古い附票・除票は廃棄済みの場合がある
- ☐ 附票が「5年保存」が旧制度だった時期のものなど、既に取得不可となっているケースがある
- ☐ 住民票の除票についても自治体ごとに保存期限が異なり、請求前に確認が必要

### 代替書類で取得できるケース

- 被相続人名義の登記済権利証
  - 不在籍証明書や不在住証明書等の他の書類の提供は不要
- 固定資産税の納税証明書（又は評価証明書）＋不在籍証明書＋不在住証明書
  - 登記記録上の不動産の表示及び納税義務者の氏名と一致等の条件が必要
- 不在籍証明書＋不在住証明書＋相続人全員の上申書（印鑑証明書付）
  - 相続人が「不動産の登記名義人と亡くなった方は同一人物である」ことを法務局に対して確約するために提出する


# 固定資産評価証明書とは

土地・建物などの固定資産について、評価額・所在地・面積等を公的に証明する書類です。評価額は不動産登記や相続・贈与税の算定基準として用いられます。

固定資産 (土地・家屋) 評価証明書

証明を必要とする理由

登記所へ提出

所在地 千代田区霞が関 00丁目 00番 00 登記地目：宅地 現況地目：宅地	地積 登記地積 m <sup>2</sup> 000.00 現況地積 m <sup>2</sup> 000.00	令和 00 年度			
		価格(円)	(区分)	課税標準額(円)	*****
		¥00,000,000	固定資産税	¥0,000,000	*****
			都市計画税	¥00,000,000	*****
		課税標準の特例額：	¥0,000,000		
		比率課税標準額：	¥00,000,000		
所在地 千代田区霞が関 00丁目 00番 00 有主者 有主者 日本一 郎					
所在地 千代田区霞が関 00丁目 00番 00 家屋番号：000-000-000 種類：居宅 地上：2 階 要構造：木造 屋根：スレート葺	床面積 登記床面積 m <sup>2</sup> 000.00 現況床面積 m <sup>2</sup> 000.00	令和 00 年度			
		価格(円)	*****	*****	*****
		¥0,000,000	*****	*****	*****
		*****	*****	*****	*****
所在地 千代田区霞が関 00丁目 00番 00 有主者 有主者 日本一 郎					
***** 以下 余 白 *****					
上記のとおり証明します。					
		第 000000 号 令和 00 年 00 月 00 日 自治体 税事務所長			

- 取得する場所
- 基本的には、不動産が所在する自治体の市区町村役場窓口
  - 東京23区では、所在区の「都税事務所」で取得可能なケースも
  - 郵送申請も可能、電子申請に対応している自治体もある

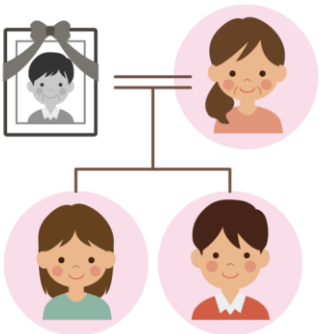
- 取得にかかる費用
- 自治体によるが、1通あたり おおよそ200～400円程度 が相場
  - 東京都23区では1件目400円、2件目以降100円/件という設定
  - 司法書士が代行して入手することも可能※

- その他
- 評価額の記載があれば、固定資産評価証明書の代わりに「固定資産税納税通知書」や「固定資産公課証明書」を名義変更手続きに利用することも可能
  - 公課証明書に評価額の記載が無い場合もあるので注意



# 相続関係説明図

被相続人（亡くなった人）と相続人との関係を図で表した家系図のようなものです。続柄を分かりやすく示せるため、手続きが円滑になり戸籍原本の還付にも役立ちます。



## 原本還付が可能

戸籍謄本等を提出後、戸籍原本が返却されるため、別の手続きにも再利用できる

## 相続関係を視覚的・簡潔に整理

被相続人と相続人（法定相続人または遺産分割後の取得者）との関係を一目で把握でき複雑な構成でも分かりやすい

## 書類準備の手間削減／手続きの簡略化

戸籍など多数書類を逐一提示・説明する手間を省き、法律関係者・金融機関・法務局の確認を容易にする

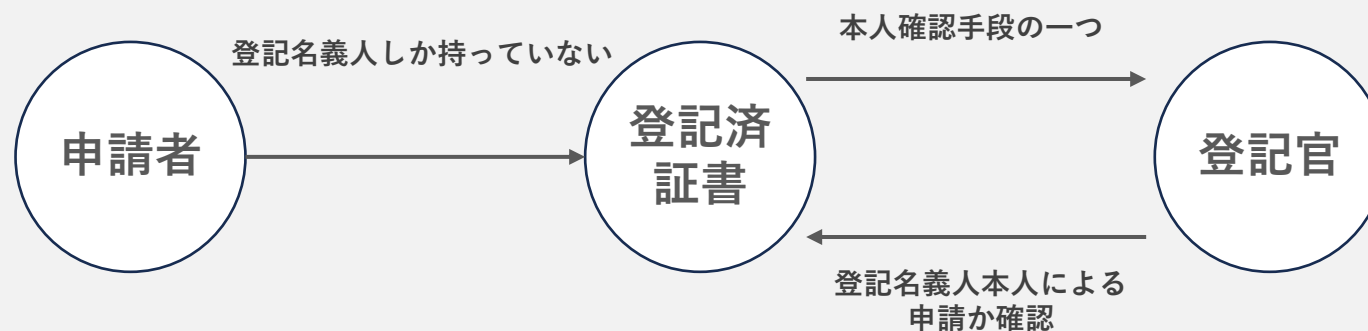
	相続関係説明図	法定相続情報一覧図
法的性質	私的資料・参考書類	公的証明書類
証明力	低い（戸籍一式とセットで提出）	高い（戸籍一式の代用となる）
戸籍原本の扱い	添付することで原本の還付が可能	提出時に原本の提出が省略可能
手続きの効率	少ない手続き向き（還付後の戸籍の再利用は可能）	複数の手続き向き（写しを並行提出可能）
申請・提出先	法務局・金融機関	法務局に申出、各種手続きで提出

## 登記済権利証

土地・建物の売買・贈与・抵当設定などで所有権移転登記などを行う際に必要になる本人確認書類です。ただし、権利証は再発行できないため、大切に保管する必要があります。



原則、相続登記の際には不要だが、必要書類が揃わない場合など例外的に使用する場合がある



### 売買や贈与で所有権を移転する際

土地の名義変更
建物の名義変更
マンションの名義変更

### その他の場合

住宅ローンの借換え
自宅を担保にお金を借りる場合
地上権・地役権等のその他の権利の登記

## 注意

- 紛失した場合は「事前通知制度」「本人確認情報」で代替可能
- 代替手続きは時間・費用が増えるため失くさないことが大事

法定相続情報  
一覧図

被相続人（亡くなられた方）の法律で定められた相続関係を一覧にした家系図のようなもので、法定相続人が誰であるのかを1枚の紙にまとめ、それを法務局の登記官が証明したもの

出典：法務省HP

(記載例) 法定相続情報番号 0000-00-00000  
 被相続人法務太郎法定相続情報  
 最後の住所 ○県○市○町○番地  
 最後の本籍 ○県○郡○町○番地  
 出生 昭和○年○月○日  
 死亡 平成28年4月1日  
 (被相続人)  
 法 務 太 郎  
 住所 ○県○市○町三丁目4番6号  
 出生 昭和○年○月○日  
 (妻)  
 法 務 花 子  
 以下余白  
 住所 ○県○市○町三丁目4番6号  
 出生 昭和45年6月7日  
 (長男)  
 法 務 一 郎 (申出人)  
 住所 ○県○市○町三丁目4番6号  
 出生 昭和47年9月5日  
 (長女)  
 相 続 促 子  
 住所 ○県○市○町五丁目4番8号  
 出生 昭和50年11月27日  
 (養子)  
 登 記 進  
 作成日：○年○月○日  
 作成者：○○○士 ○○ ○○ 印  
 (事務所：○市○町○番地)  
 以下のとおり、申出日を含んだ認証文、一覧図の写しの発行日、登記所名等、登記官印、注意事項が印字される。  
 頁番号及び総頁数が振られる。相続人が多く、法定相続情報一覧図が2枚以上にわたる場合も想定  
 これは、令和○年○月○日に申出のあった当局保管に係る法定相続情報一覧図の写しである。  
 令和○年○月○日  
 ○○法務局○○出張所  
 登記官 ○ ○ ○ ○ 職印  
 注)本書面は、提出された戸籍謄本等の記載に基づくものである。相続放棄に関しては、本書面に記載されない。また、被相続人の死亡に起因する相続手続及び年金等手続以外に利用することはできない。  
 整理番号S00000 1/1

法定相続情報一覧図の写しがあれば、この1枚だけで相続関係を証明できます

被相続人の氏名、最後の住所・本籍、生年月日及び死亡年月日

相続人の氏名、住所、生年月日及び続柄



メリット

- 法定相続情報一覧図があれば戸籍謄本や住民票が原則不要
- 複数の相続手続を同時に進められる
- 戸籍謄本の束を持ち歩く必要がない
- 手続き先の処理がスムーズ
- 書類紛失のリスクが低減される
- 一覧図の写しの交付手数料は無料
- 申出から5年間は無料で再交付が可能

デメリット

- 戸籍謄本等の一式を一度全て揃える必要があり、初回の戸籍収集、一覧図作成に手間がかかる
- 交付までに時間がかかる場合がある
- すべての金融機関、行政機関で利用できるとは限らない
- 被相続人や相続人が日本国籍でない場合は利用できない
- 戸籍謄本等の収集費用は別途必要
- 代理人に依頼する場合は費用が発生する

当センターに相続登記の手続きをご依頼の場合は、追加11,000円（税込）で取得可

### 3つのプランのご紹介（当センターにご依頼の場合の手数料）

対応内容	料金（税込）	概要
相続登記代行ライトプラン	66,000円	<ul style="list-style-type: none"><li>戸籍謄本等の一部書類をご自身で取得いただくことで、費用を削減</li><li>戸籍謄本等は広域交付制度を利用してご自身で取得いただく</li><li>遺産分割協議書や登記申請書の作成、法務局への相続登記の申請は当センターが対応</li><li>一度役所に行く手間がかかっても、費用を安く抑えたい方に最適なプラン</li></ul>
不動産名義変更おまかせパック	99,000円	<ul style="list-style-type: none"><li>相続人調査（戸籍収集）＋相続関係説明図の作成</li><li>遺産分割協議書の作成</li><li>法務局への名義変更登記申請</li><li>不動産の所有状況調査</li><li>登記申請に必要な書類の準備をワンストップで対応</li></ul>
相続手続フルサポートプラン	297,000円	<ul style="list-style-type: none"><li>不動産の名義変更に加え、預貯金・有価証券・自動車など含むすべての相続財産の名義変更手続きまで包括対応</li><li>相続人調査、戸籍収集、遺産分割協議書作成、名義変更登記、その他資産の名義変更など完全サポート</li></ul>

### 3つのプランのご紹介（当センターにご依頼の場合の手続き比較）

	相続登記代行ライトプラン	不動産名義変更おまかせパック	相続手続フルサポートプラン
	66,000円	99,000円	297,000円
相続登記申請書作成	●	●	●
法務局への相続登記申請代行	●	●	●
遺産分割協議書作成	●	●	●
相続関係説明図の作成	●	●	●
相続人調査（戸籍収集）		●	●
不動産の所有状況調査		●	●
不動産の名義変更に加え、預貯金・有価証券・自動車など含む全ての相続財産の名義変更手続き			●
固定資産税納税通知書・登記済権利証のご用意	用意が必要	無くても可	無くても可

年間無料相談件数2,000件超！ まずはお気軽にLINEからお問い合わせください ▶▶▶  
お電話の場合は▶▶▶ 0120-670-678 

