



～相続にかかわる専門家②～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



相続にかかわる専門家として、相続税の申告が必要な場合には「税理士」、遺言書や遺産分割協議書等の書類作成は「行政書士」、不動産の名義変更（相続登記）手続きは「司法書士」、遺産分割協議がまとまらず相続人間で揉めた場合（争族）には「弁護士」というように様々な専門家の協力が必要となります。特に、相続財産の大半を占めることの多い不動産の相続については、これらの専門家以外の専門家（国家資格者）の協力も必要となります。

【不動産の相続にかかわる専門家】

1. 司法書士

司法書士は、不動産の相続登記を行います。不動産の所有者を被相続人から相続人に名義変更をする登記手続きを相続登記といいます。不動産登記には「権利に関する登記」と「表示に関する登記」とに分類されますが、司法書士は「権利に関する登記」（権利部の登記）を行います。

2. 土地家屋調査士

土地家屋調査士は、不動産登記の「表示に関する登記」（表題部の登記）を行います。「表示に関する登記」とは、土地の場合は「土地の所在」「地番」「地目」「地積」。建物の場合には「建物の所在」「家屋番号」「種類」「構造」「床面積」などの登記のことをいいます。相続した土地について、測量や隣地との境界の確定、土地の分筆、未登記建物の登記などの業務を行います。

3. 行政書士

農地や山林を相続した場合に必要な手続きの代行業務を行政書士は行います。農地を相続で取得した場合は、農地のある市町村の農業委員会へ届出書の提出が必要で、その相続した農地を転用や売買する場合にも手続きが必要となります。また、山林を相続で取得した場合も市町村への届出が必要になります。

4. 不動産鑑定士

不動産鑑定士は、「不動産鑑定評価書」を作成します。不動産の適正な価格を把握することが目的です。適正な価格とは、「売り手」にも「買い手」にもいずれにも偏らない客観的な立場で算出する公正な価格のことです。不動産は1つとして同じ物が無く、隣の土地であっても大きく価格が変わることもあり、極めて個性が強く、その適正な価格を求めるためには不動産鑑定士による鑑定評価が必要となります。不動産は他の資産に比べ「高額」「価値がわかりにくい」「分割しにくい」ので争いの種になりやすいものですが、不動産の適正な価値が分かれば、遺産分割もスムーズに運びやすくなります。また、相続税の申告において不動産鑑定評価を活用することで相続税の節税につなげる事ができる場合もあります。

5. 宅地建物取引士・公認 不動産コンサルティングマスター

相続した土地や建物の不動産の売却する場合や有効活用など不動産に関する専門家です。宅地建物取引士は、宅地建物取引業法に基づき定められている国家資格者で不動産取引法務の専門家です。土地や建物の売買、貸借、仲介を業務とし、取引物件や契約上の重要事項について説明を行います。公認 不動産コンサルティングマスターは、国家資格ではありませんが、宅地建物取引士・不動産鑑定士といった国家資格者うち、実務経験が5年以上ある者で不動産コンサルティング技能試験の合格した者が登録することができる資格です。不動産に関するより幅広い知識と経験を有している不動産に関するプロフェッショナルといえます。

相続では様々な手続きが必要になります。「どの専門家に相談すればいいか？」なかなか自分では判断できないというのが現実です。また、それぞれの専門家にそれぞれ個別に依頼するのも面倒な作業です。相続について、最初から最後までトータルでサポートできる各専門家と連携をとっておりますので、相続についての不安や悩みがございましたらどうぞお気軽にご相談ください。

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所）
〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号
TEL：075-708-5591 FAX：075-708-5592 E-mail：muraokimio@tkcnf.or.jp