



～不動産の相続はどこに相談する?～

税理士・行政書士・ファインシャルプランナー
村尾 法生



1. 司法書士

司法書士の主な業務は、不動産の名義変更(相続登記)を行うことです。遺言書の作成、遺産分割協議書の作成、成年後見に関する手続きも行います。⇒ **相続財産の中に不動産があるときの相続手続きは、司法書士に相談する。**

2. 行政書士

行政書士は、行政官庁(役所)に提出する書類作成を主たる業務として行います。相続については、遺言書の作成、遺産分割協議書の作成、遺産の名義変更等の業務を行います。ただし、不動産の名義変更(相続登記)や、相続税の申告を行うことはできません。また、相続人の代理人となることや紛争性のある遺産分割手続きに携わることはできません。

⇒ **相続税の申告が必要ではなく、紛争のない遺産分割手続きの場合に、行政書士に相談する。**

3. 税理士

税理士の業務は、相続税の申告とそのための調査になります。相続税の申告は税理士にしかできません。

税務相談は、無償であっても税理士以外の者が行うと税理士法違反となります。

⇒ **相続税の相談や対策、相続税の申告については、税理士に相談する。**

4. 弁護士

弁護士は、上記の専門家の業務をすべて行うことができるオールマイティプレイヤーです。(ただし、相続税の申告は、税理士登録している弁護士でないとできません。)ですが、紛争性のある遺産分割協議や遺産分割調停等の手続きが中心で、他の業務については行っていない弁護士が多いのが実情です。

⇒ **遺産分割について揉めそうなとき、揉めてる場合に、弁護士に相談する。**

5. 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。⇒ **土地の測量や分筆などをする場合に、土地家屋調査士に相談する。**

6. 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のですが、不動産の適正な価値が分かれれば、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。⇒ **不動産の鑑定評価が必要な場合に、不動産鑑定士に相談する。**

7. 宅地建物取引士(不動産会社)

国家資格である宅地建物取引士は、不動産取引法務の専門家です。不動産の有効活用や、不動産の売買、賃貸、管理及び仲介を業務として行う不動産のプロです。不動産の相続についての助言やアドバイス、サポート、各専門家への橋渡し(紹介)を行ってくれる身近な相談者としての役割があります。また、実際に不動産がいくらで売却できそうか不動産査定を依頼することができます。

⇒ **不動産の売却や有効活用、不動産について助言・アドバイスが必要な場合に、不動産会社に相談する。**

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:murao-kimio@tkcnf.or.jp