

鎌倉・逗子・葉山で

相続予定の土地に  
家を建てる前の  
知恵袋ガイド

税理士さん、司法書士さんと  
一緒に作った **基礎** 知識サポート



事前に何をチェックしておいたらいい？  
手続きの期限はある？特例の対象になる？  
住宅資金の確保のために知っておきたい知恵を  
簡単にまとめました。

## はじめに

このガイドには、鎌倉・逗子・葉山で  
相続予定の土地に家を建てる際に知って  
おくと良い情報を整理いたしました。

相続の状況は、人それぞれ異なりますので、  
具体的なアドバイスが必要な場合は、  
税理士や司法書士、弁護士などの専門家に  
ご相談ください。

# 相続する土地に家を建てる、チェックの流れ

## チェックの流れ

①自分には  
相続税が  
かかるのか？

## 最低限のチェックポイント

相続税がかかるとなると、住宅資金を  
圧迫することになりますが、相続税には  
基礎控除があります。

■基礎控除の総額

= 3,000万円

+ (600万円 × 法定相続人の数)

課税対象の相続財産総額が基礎控除で  
ゼロになれば、相続税はかかりません。

②相続する土地に  
家が建つか？

相続する土地に、都市計画制限や建築  
規制がかかっていないかを調べておき  
ましょう。

また、埋蔵文化財包蔵地に入っていると  
確認調査が必要になります。

相続する土地に、希望するような家が  
建たないということは避けたいですね。

③相続不動産を  
売る場合、  
税の特例は  
あるか？

相続不動産を売却して住宅の購入予算  
に充てるという選択肢もあるでしょう。

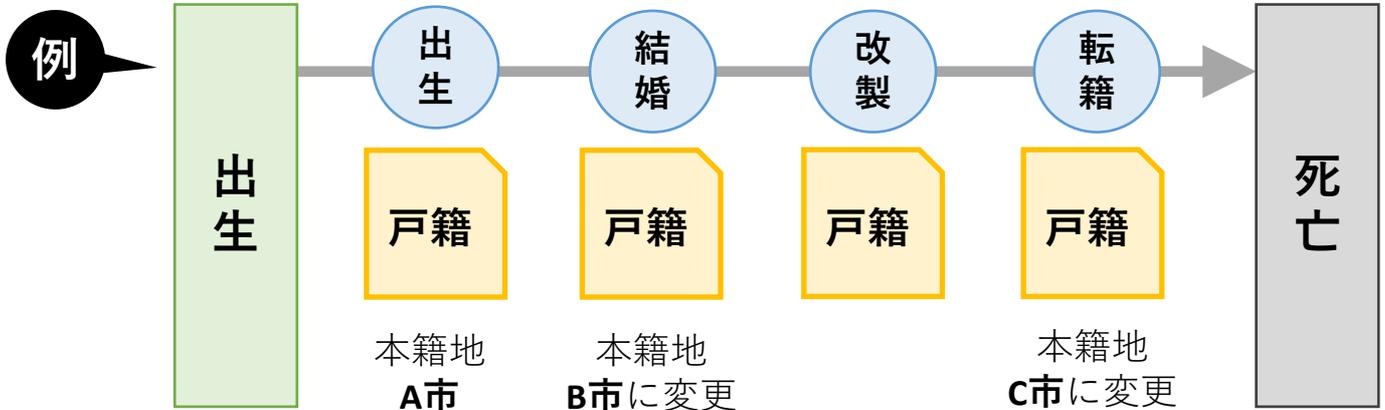
相続した土地を売却すると、通常は  
「譲渡所得税」などの税がかかります。

譲渡所得税の特例が使えるかどうか、  
事前に確認しておきましょう。



# 1. 法定相続人の数を把握しておこう (相続税の基礎控除額算定のために重要)

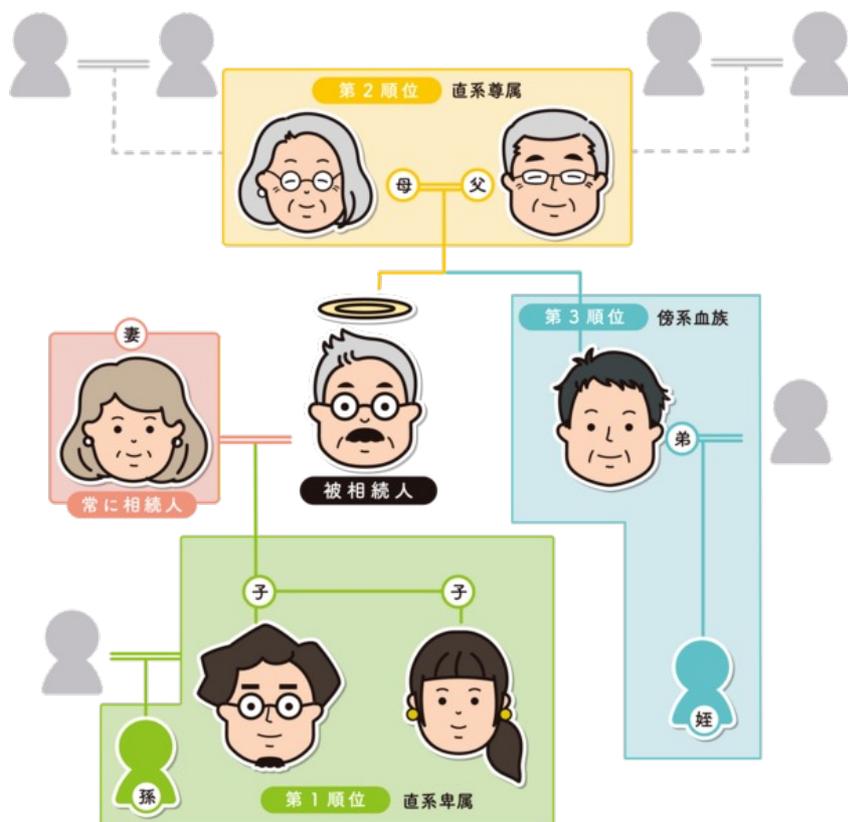
## ①被相続人（故人）の戸籍調査が必要（下図は一例）



**故人の出生から死亡までの戸籍謄本をたどって確認することになります。**  
 上図はあくまでも一例ですが、上手の例の場合、A市、B市、C市の戸籍謄本を取得する必要があります。（最近では、最寄りの市区町村役場で他の市の謄本も取得できるようになりました）

## ②法定相続人は何人か？

民法では、次のように法定相続人の順位が定められています。  
**前の順位の人が相続人になれば、次の順位の人には相続人になりません。**



- 1) 常に相続人  
被相続人の配偶者
- 2) 第1順位  
被相続人の子  
(故人の場合は孫)
- 3) 第2順位：  
被相続人の父母
- 4) 第3順位：  
被相続人の兄弟姉妹  
(故人の場合は甥・姪)



## 2. 相続対象の不動産を把握しておこう

### ①名寄帳でチェック

名寄帳（なよせちょう）とは、所有者ごとに土地や家屋の情報をまとめた一覧表です。

固定資産税の判断に使われるほか、**相続財産を把握する際に役立ちます。**

名寄帳は、所在地を管轄する市町村役場の窓口で直接取得するか、郵送で請求することもできます。

相続人が請求する場合は、相続の開始が確認できる戸籍謄本や相続人であることを証明する書類が必要になります。

#### ◆鎌倉市

[https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/nouzei/shinseisho\\_26nayosecyou.html](https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/nouzei/shinseisho_26nayosecyou.html)

#### ◆逗子市

<https://www.city.zushi.kanagawa.jp/kurashi/zeikin/1001809/1001879/1001884.html>

#### ◆葉山町

<https://www.town.hayama.lg.jp/soshiki/zeimu/4/3/1313.html>



### ②不動産の登記簿謄本でチェック

名寄帳や固定資産課税台帳は、毎年1月1日時点の情報で作成されるため、**1月2日以降に取得した不動産は翌年まで名寄帳には記載されません。**

また、名寄帳に記載があっても、すでに売却している場合があるかもしれません。

そこで、不動産が引き続き被相続人の名義になっているかどうかを、**登記簿謄本**を取得して確認しましょう。

#### ◆鎌倉市（横浜地方法務局 湘南支局）

<https://houmukyoku.moj.go.jp/yokohama/table/shikyokutou/all/fujisawa.html>

#### ◆逗子市・葉山町（横浜地方法務局 横須賀支局）

<https://houmukyoku.moj.go.jp/yokohama/table/shikyokutou/all/yokosuka.html>

## 3. 相続税の申告期限・主な特例を知っておこう

### ① 相続税がかかる場合、申告期限は？

相続税がかかる場合、申告・納税期限は、**被相続人の死亡を知った日の翌日から10ヶ月以内**です。

**申告期限までに申告しても、税金を期限までに納めなかったときは利息にあたる延滞税がかかる場合があります**のでご注意ください。

◆相続税の申告と納税（国税庁）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4205.htm>

### ② 「小規模宅地等の特例」を知っておこう

**被相続人が住んでいた自宅の土地を同居親族が相続した場合**、その評価額を大幅に減額できる制度です。

【主な特徴】

1. 減額率: **相続した居住用宅地の評価額を最大80%減額**できます。
2. 適用限度面積: **330㎡までが特例の対象**となります。
3. 対象となる土地: 被相続人が住宅として使用していた土地が対象です。

この特例を受けるには、一定の要件を満たす必要があります。

◆小規模宅地等の特例（国税庁）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4124.htm>



### ③ 「家なき子特例」も知っておこう

「家なき子特例」とは、**別居親族（家なき子）が被相続人の自宅の土地を相続**した際に「小規模宅地等の特例」を適用できるものです。上記②「小規模宅地等の特例」の中にある、さらに細かい特例といえます。

この特例を受けるにも、一定の要件を満たす必要があります。より要件が細かいので、特例が使えるかどうかをチェックしておいてください。

◆小規模宅地等の特例（国税庁）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4124.htm>

## 4. 相続する土地に家が建つか？調べておこう

相続した土地に、現在、家が建っているかどうかに関わらず、将来的に建て替えや新築を行う際には、**最新の都市計画、建築規制、条例等を確認**する必要があります。

◆鎌倉市（建築基準法等に関する窓口案内）

<https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/kenchikushidou/madoguchi.html>

◆逗子市（逗子市内での建築指導・開発指導等）

<https://www.city.zushi.kanagawa.jp/jigyosha/kaihatsu/1004909/1004914.html>

◆葉山町（建築・土地・道路・海岸・都市計画）

<https://www.town.hayama.lg.jp/soshiki/toshi/3/1/3162.html>

◆神奈川県横須賀土木事務所（主に逗子・葉山の急傾斜地などでの建築）

<https://www.pref.kanagawa.jp/div/1910/>

**思うように、家が建てられないなんてことが…**



## 5. 相続する土地が、埋蔵文化財包蔵地に入っているかどうか？調べておこう

相続する土地が、**埋蔵文化財包蔵地**に入っているかどうかを事前に確認しておきましょう。

埋蔵文化財包蔵地で建築・造成その他の土木工事を行う場合、文化財保護法に定める手続が必要になります（手間と時間がかかります）。

◆鎌倉市（埋蔵文化財包蔵地）

[https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/treasury/todokede\\_sinnsei.html](https://www.city.kamakura.kanagawa.jp/treasury/todokede_sinnsei.html)

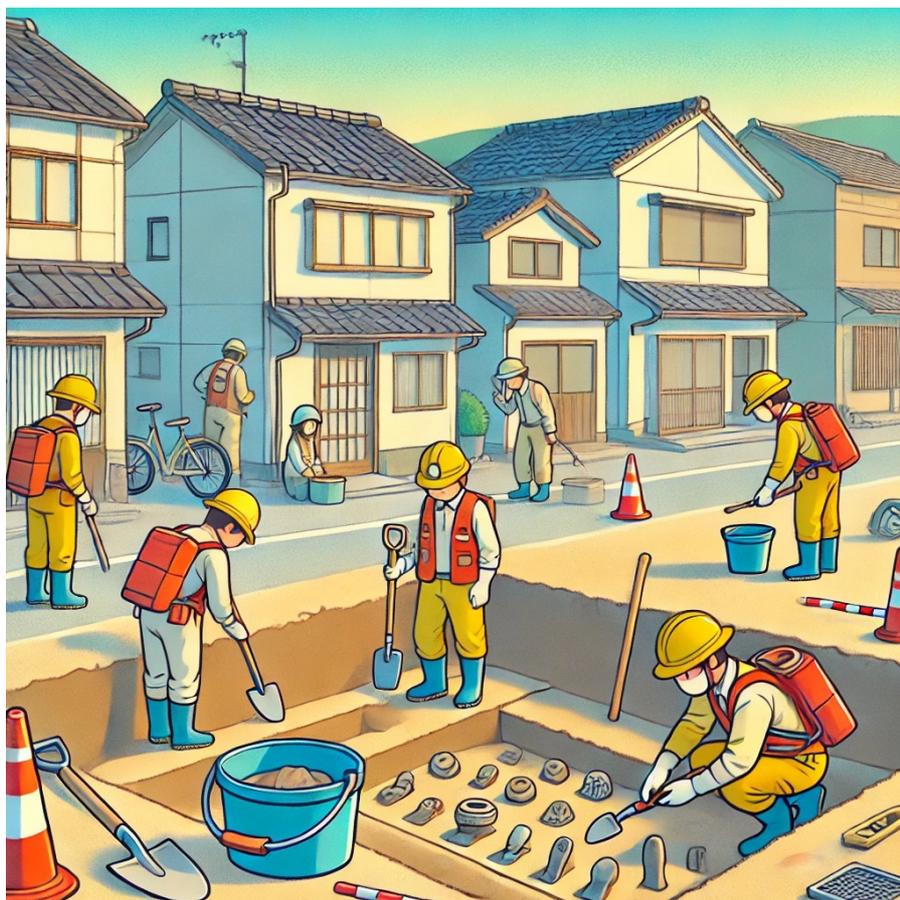
◆逗子市（埋蔵文化財包蔵地）

<https://www.city.zushi.kanagawa.jp/shiminkatsudo/bunkazai/1004546/1004547.html>

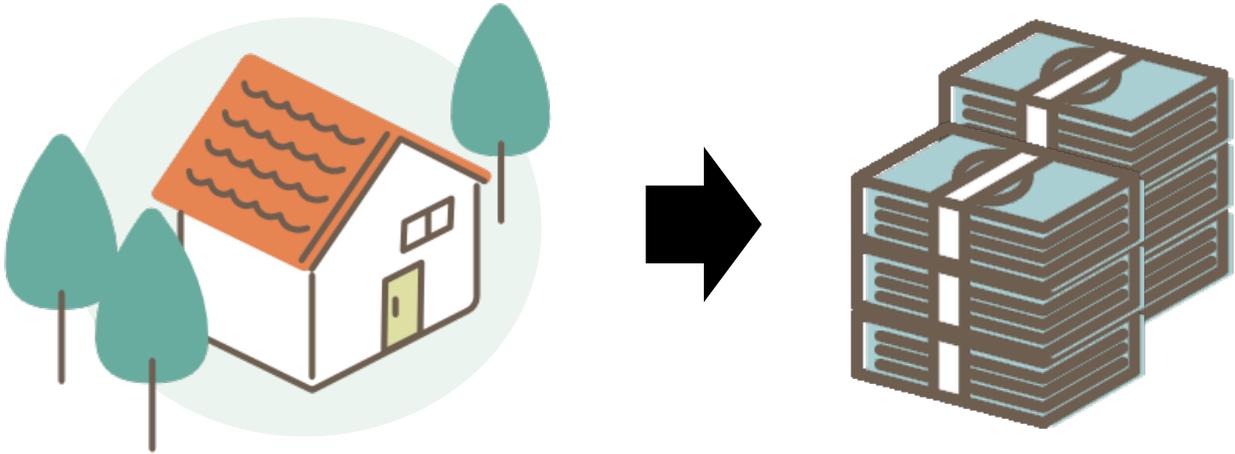
◆葉山町（埋蔵文化財包蔵地）

<https://www.town.hayama.lg.jp/soshiki/shougaigakushuu/7/1/1702.html>

**埋蔵文化財包蔵地に入っていると  
住宅建築の前に、確認調査が必要になります**



## 6. 相続した不動産を売るとき、主な特例を知っておこう



画像はイメージです

**売却して、住宅購入資金に充当したい。  
譲渡所得税の特例は使えるか？**

### 居住用財産（空き家）を売ったときの特例

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。

#### 【主な適用要件】

- 家屋は、**昭和56年5月31日以前に建築されたもの**であること。
- 相続開始から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却すること。
- 譲渡時において、家屋は一定の耐震基準を満たすこと、又は取り壊して更地にして売却すること。  
(ただし、譲渡時に耐震基準を満たしていない場合でも、翌年2月15日までに耐震基準を満たす又は取り壊した場合には適用可能)
- 売却代金が1億円以下**であること。
- その他、いくつかの要件あり。

定められている要件を適用することで、譲渡所得税を軽減できる可能性があります。

◆被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例（国税庁）  
<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3306.htm>



## 【制作】

### 株式会社キリガヤ

住所：神奈川県逗子市山の根1-2-35

電話：046-873-0066

お問い合わせ：<https://kirigaya.jp/contact/>

URL：<https://kirigaya.jp/>

相続税や登記に関する専門的なアドバイスが必要な場合は、本ガイドの制作にご協力いただいた下記の専門家にお問い合わせください。  
お問い合わせの際、「知恵袋ガイドを見て」とお伝えいただくと、スムーズにつながります。

## 【本ガイドの制作協力】

### 木村真紀税理士事務所

住所：神奈川県鎌倉市梶原1-5-17 湘南KIビル301

電話：0467-50-0154

お問い合わせ（E-mail）：kimura@kimura-zeirishi.net

URL：<https://www.kimura-zeirishi.net/>

### 内田由紀司法書士事務所

住所：神奈川県鎌倉市梶原1-5-12 ピュア湘南403号

電話：0467-26-4329

お問い合わせ：<https://uchida-yuki-office.com/contact/>

URL：<https://uchida-yuki-office.com/>

## 【発行】

2024年10月 初版発行