

不動産相続で起こりがちな落とし穴と解決策チェックリスト（2025年版）

不動産相続は、遺産の中でも特にトラブルが発生しやすい分野です。共有状態のまま放置された土地や建物、評価の違いによる争い、名義変更の遅れなど、手続きや認識のズレから深刻な問題に発展するケースが少なくありません。このチェックリストは、不動産相続の実務における典型的なリスクと解決策を整理し、スムーズな相続登記と円満な遺産分割を実現するための実務支援資料です。

STEP1：不動産の状況確認と整理

- ☐ 相続対象となる不動産の所在地・地番を特定した
- ☐ 固定資産税納付書・登記事項証明書を取得した
- ☐ 名義人（被相続人）の住所・氏名に誤りがないか確認した
- ☐ 共有持分の有無を確認した（共有者・持分割合）
- ☐ 境界線・地積測量図を確認した（隣地との紛争防止）

STEP2：相続関係と評価の確認

- ☐ 相続人全員を特定した（戸籍・除籍謄本を収集）
- ☐ 不動産の評価額を確認した（固定資産税評価証明書または不動産鑑定）
- ☐ 他の遺産とのバランスを考慮した分割案を検討した
- ☐ 相続税評価・課税の有無を税理士に確認した
- ☐ 不動産の利用状況（居住・賃貸・空き家）を整理した

STEP3：遺産分割協議と登記準備

- ☐ 相続人全員の合意を得て遺産分割協議書を作成した
- ☐ 不動産を相続する人を明確にした（単独・共有・売却）
- ☐ 協議書に添付する書類（印鑑証明書・登記識別情報など）を準備した
- ☐ 相続登記申請書を作成し、法務局へ提出準備を整えた
- ☐ 登記義務化（3年以内）に対応するスケジュールを立てた

STEP4：問題発生時の対応策

- ☐ 共有者間で意見が合わない場合、調停・審判の利用を検討した
- ☐ 登記簿上の住所相違・名義人不明の場合、戸籍・住民票から追跡した
- ☐ 相続人不在・行方不明の場合、相続財産管理人の選任を申立てた
- ☐ 空き家・老朽化物件について、売却・解体・管理委託を検討した
- ☐ 紛争が長期化する前に、行政書士・司法書士・弁護士へ早期相談した

注意点・補足

- ・令和 6 年 4 月施行の相続登記義務化により、相続発生から 3 年以内の登記申請が義務となっています。
- ・不動産の名義放置は、売却・融資・相続税申告に支障をきたします。
- ・共有名義はトラブルの原因となるため、単独相続または売却を検討しましょう。
- ・評価額に差がある不動産は、他の遺産（預金・保険金）で調整する方法も有効です。

参考 URL・専門家相談案内

 清和行政書士事務所 | 相続・不動産登記サポート専用窓口

LINE 登録で『相続登記申請書テンプレート』資料も無料配布中。

参考：法務省 相続登記の義務化について <https://www.moj.go.jp/>