



賃貸住宅オーナーのための 相続・管理引継ぎ チェックリスト

空き家にしない。家賃を止めない。相続で困らない。

賃貸住宅・空き家・貸家・アパートを所有している方と、そのご家族のための整理ノートです。もしもの前に、不動産・管理会社・家賃口座・入居者対応・必要書類を確認しておきましょう。



空き家

放置しない



家賃

止めない



相続

困らない

このチェックリストに記入した内容は、遺言書のような法律上の効力を当然に持つものではありません。法的効力を持たせたい場合は、正式な遺言書や契約書等の作成が必要です。

CONTENTS

目次

このノートは、上から順に確認・記入していくと、相続後の管理に必要な情報がひと通り整理できる構成になっています。すべて分からなくても大丈夫です。分かる範囲から書き進めてください。

1	このチェックリストで整理できること	P.03
2	相続で起きやすい5つの問題	P.04
3	所有している不動産の一覧	P.05
4	賃貸住宅の管理情報	P.06
5	家賃口座・保険・ローン	P.07
6	契約書・重要書類の保管場所	P.08
7	今後、不動産をどうしたいか	P.09
8	相続発生後の手続きスケジュール	P.10
9	管理会社へ早めに確認すること	P.11
10	相続人代表者・連絡先	P.12
11	誰に何を相談すればよいか・相談前チェック	P.13
12	注意書き・相談案内・奥付	P.14

個人情報の取り扱いについて。このノートには、口座・契約書の保管場所・家族構成などの個人情報や財産情報が含まれる場合があります。記入後は、信頼できる家族や関係者と共有し、保管場所にご注意ください。

1 INTRO

このチェックリストで整理できること

賃貸住宅オーナーにもしものことがあった場合、相続人がすぐに決まらなくても、賃貸住宅の管理は続きます。家賃の受け取り、管理会社との連絡、入居者対応、修繕判断、退去精算、空室募集を止めないために、生前から情報を整理しておくことが大切です。

3つの整理

1

不動産の整理

自宅・賃貸住宅・土地・空き家を確認します。

2

管理情報の整理

管理会社、家賃口座、契約書、保険、修繕履歴を確認します。

3

相続後の動きの整理

誰が窓口になるか、どの専門家に相談するかを確認します。

まず確認したいこと

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 所有不動産の一覧がある | <input type="checkbox"/> 管理会社の連絡先が分かる |
| <input type="checkbox"/> 管理委託契約書がある | <input type="checkbox"/> 家賃の受取口座が分かる |
| <input type="checkbox"/> 火災保険・ローン情報が分かる | <input type="checkbox"/> 相続人代表者を決められる |
| <input type="checkbox"/> 修繕中・滞納中の案件が分かる | <input type="checkbox"/> 今後の希望を家族に伝えている |

ポイント。「誰が相続するか」が決まる前でも、「誰が窓口になるか」を先に決めておくと、相続後の実務が止まりにくくなります。

2 RISK

相続で起きやすい5つの問題

相続対策というと、税金や登記に意識が向きがちです。しかし賃貸住宅では、相続が起きたあとも入居者の生活と建物管理が続きます。次の5つは、特に起きやすい困りごとです。

 問題 1**管理会社の窓口が分からない**

誰が管理会社と連絡を取るのか決まっていない。

 問題 2**家賃口座が分からない**

家賃がどの口座に入っているか、相続人が把握していない。

 問題 3**修繕判断が止まる**

設備故障や雨漏りがあっても、誰が承認するか決まらない。

 問題 4**入居者対応が遅れる**

所有者変更、更新、退去、滞納対応が後回しになる。

 問題 5**管理方針が決まらない**

売却・賃貸継続・修繕・建替えの方針が先送りになり、相続人間で意見が分かれたまま空き家化しやすくなる。

ポイント。「誰が相続するか」が決まる前でも、「誰が窓口になるか」は先に決めておくとお務りが止まりにくくなります。

3 PROPERTY

所有している不動産を書き出しましょう

自宅だけでなく、貸家、アパート、区分マンション、土地、駐車場、共有名義の不動産も確認しましょう。分かる範囲で記入してください。

種類	所在地	名義人	共有者・持分	利用状況	備考
自宅					
アパート					
貸家					
区分マンション					
土地					
駐車場					
その他					

住所と登記上の地番・家屋番号は異なる場合があります。登記事項証明書や固定資産税納税通知書で確認しておきましょう。

4 MANAGEMENT

賃貸住宅の管理情報

賃貸住宅を所有している場合、管理会社・契約内容・家賃口座・保険情報を整理しておく、相続後の管理引継ぎがスムーズになります。

物件名	
所在地	
管理会社名	
管理担当者	
管理会社連絡先	
管理委託契約	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
サブリース契約	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
入居戸数・空室数	
滞納	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
修繕中案件	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
退去予定	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
備考	

5 FINANCE

家賃口座・保険・ローン

家賃の受け取りや修繕費の支払いに関する情報は、相続後に特に重要です。口座や保険の情報が分からないと、収支確認や事故対応が遅れることがあります。

家賃受取口座	
口座名義人	
管理会社からの送金日	
家賃送金明細の保管場所	
火災保険会社	
保険証券番号	
地震保険	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
施設賠償責任保険	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明
ローン借入先	
ローン残高	
団体信用生命保険	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 不明

相続発生後、亡くなった方の口座が凍結される場合があります。家賃送金や管理費支払いに影響が出る可能性があるため、早めに管理会社へ相談しましょう。

6 DOCUMENTS

契約書・重要書類の保管場所

相続人が困りやすいのは、「どの書類がどこにあるか分からない」ことです。書類の有無と保管場所を整理しておきましょう。

書類	ある	ない	不明	保管場所
登記事項証明書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
権利証・登記識別情報	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
固定資産税納税通知書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
賃貸借契約書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
管理委託契約書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
サブリース契約書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
家賃送金明細	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
修繕履歴	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
火災保険証券	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ローン契約書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
確定申告書控え	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
遺言書	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

7 YOUR WISH

今後、不動産をどうしたいですか？

ここに書いた内容だけで法的効力が発生するわけではありません。ただし、本人の考えを残しておくことで、相続人が判断しやすくなります。

自宅について

- 住み続けたい
- 賃貸に出してよい
- 解体してよい
- 未定
- 売却してよい
- 家族に引き継がせたい
- 家族で相談して決めてほしい
- その他

賃貸住宅について

- 賃貸経営を続けてほしい
- 管理会社に相談してほしい
- 特定の家族に引き継がせたい
- 未定
- 売却を検討してよい
- 家族で相談して決めてほしい
- 建替え・大規模修繕を検討してよい
- その他

家族に伝えておきたいこと

8 SCHEDULE

相続発生後の手続きスケジュール

相続が起きた後は、短期間で多くの手続きが必要になります。賃貸住宅がある場合は、一般的な相続手続きに加えて、管理会社・入居者・家賃口座・修繕案件の確認も必要です。

死亡直後

家族・管理会社・葬儀社へ連絡、緊急案件の確認

7日以内

死亡届、火葬許可、管理会社との初回打合せ

14日以内

健康保険、年金、公共料金、郵便物、管理契約の確認

3か月以内

相続人確認、遺言書確認、相続放棄・限定承認の検討

4か月以内

所得税の準確定申告、賃貸収入・経費資料の整理

10か月以内

相続税申告、遺産分割協議、相続登記、家賃口座変更

上記は一般的な目安です。期限や必要な手続きは個別の事情によって異なります。詳しくは専門家にご確認ください。

9 CONTACT FIRST

管理会社へ早めに確認すること

相続人の話し合いが終わる前でも、管理会社に確認しておいた方がよいことがあります。まずは「誰が窓口になるか」を決め、管理状況を確認しましょう。

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 管理会社名・担当者 | <input type="checkbox"/> 管理委託契約の内容 |
| <input type="checkbox"/> 家賃送金先 | <input type="checkbox"/> 入居者一覧 |
| <input type="checkbox"/> 空室状況 | <input type="checkbox"/> 滞納状況 |
| <input type="checkbox"/> 更新予定 | <input type="checkbox"/> 退去予定 |
| <input type="checkbox"/> 修繕中の案件 | <input type="checkbox"/> 原状回復工事 |
| <input type="checkbox"/> 保険事故 | <input type="checkbox"/> クレーム・近隣トラブル |
| <input type="checkbox"/> 募集中の部屋 | <input type="checkbox"/> 今後の管理窓口 |

連絡をスムーズにするために。管理会社への連絡時は、相続人代表者・連絡先・被相続人との関係・物件名を整理しておくとしスムーズです。「誰が相続するか」が決まる前でも、**誰が連絡窓口になるか**を先に決めておくとし管理が止まりにくくなります。

10 CONTACTS

相続人代表者・連絡先

相続人が複数いる場合、管理会社・入居者・専門家との連絡窓口を早めに決めることが大切です。

役割	氏名	連絡先	備考
相続人代表者			
管理会社との窓口			
税理士との窓口			
司法書士との窓口			
行政書士との窓口			
不動産会社との窓口			

もしものときに読んでほしい人

氏名	続柄	住所	電話番号

11 WHO TO ASK

誰に何を相談すればよいか

相続と不動産管理では、相談先によって対応できる内容が違います。まずは状況を整理し、必要に応じて専門家と連携しましょう。



管理会社

入居者対応、家賃送金、修繕、退去、管理契約



司法書士

相続登記、相続人調査、遺産分割協議書



税理士

相続税、準確定申告、賃貸収入の申告



行政書士

遺言書、書類作成、死後事務委任、任意後見



土地家屋調査士

境界確認、測量、未登記建物、建物滅失登記



不動産会社

売却査定、賃貸活用、空き家管理、出口戦略

相談前チェック

- 売却するか賃貸を続けるか相談したい
- 相続人代表者をどう決めるか相談したい
- 空き家管理をどうするか相談したい
- 相続登記をどう進めるか知りたい
- 管理会社をどうするか相談したい
- 家賃口座をどう変更するか相談したい
- 修繕・建替え・解体をどう判断するか相談したい
- 必要書類を整理したい

12 SUPPORT & NOTES

相談案内・注意書き・奥付

横浜市内の空き家・賃貸住宅の相続管理でお困りの方へ

売却するか、賃貸を続けるか、管理だけを依頼するか。方針が決まっていない段階でも相談できます。実家が空き家になりそう、相続した不動産を売るか貸すか迷っている、古いアパートの管理に不安がある——そんな段階からご相談いただけます。

QR
相談フォーム・
Web特集ページ

Web: <https://www.yokohama-fudosan.com/articles/souzoku-kanri-hikitsugi.html>

ご利用にあたっての注意

この資料は、賃貸住宅・空き家・不動産相続に関する一般的な整理資料です。個別の税務判断、法的判断、登記手続き、相続人間の権利関係、遺産分割、相続税申告、相続放棄、限定承認などについては、必ず税理士・司法書士・弁護士・行政書士などの専門家にご確認ください。

また、このチェックリストに記入した内容は、遺言書のような法律上の効力を当然に持つものではありません。法的効力を持たせたい場合は、正式な遺言書や契約書等の作成が必要です。

このノートには個人情報や財産情報が含まれる場合があります。記入後は、信頼できる家族や関係者と共有し、保管場所にご確認ください。

横浜不動産総合窓口

発行 横浜不動産総合窓口

Web <https://www.yokohama-fudosan.com/>

内容 空き家・賃貸住宅・相続前後の管理相談