

第48回 千葉市市民法律講座

これだけは知っておきたい！相続に伴う不動産の法律知識

2026年3月7日（土）13:00～16:00

自己紹介

- 弁護士石垣祐一（千葉県市原市生まれ）
- 虎ノ門法律経済事務所市原支店
- 千葉県弁護士会 市民サービス委員会
- 市原商工会議所 産業支援センター相談員

今日のテーマ(不動産の相続)

・亡くなった方の資産や債務を含めた権利関係を引き継ぐこと

◆亡くなる本人の意思で決める ……遺言

◆相続人の話し合いで決める ……遺産分割協議

今日の予定

- 法定相続人と法定相続分について
- 遺産について
- 相続手続きの進め方
- 不動産を相続する場合の注意点

今日の予定

- 法定相続人と法定相続分について ←
- 遺産について
- 相続手続きの進め方
- 不動産を相続する場合の注意点

法定相続人とは？

- 常に相続人になる
 - 被相続人の配偶者
- 配偶者以外の相続人
 - 1: 子(先に亡くなっている場合は、孫)
 - 2: 直系尊属
 - 3: 兄弟姉妹(先に亡くなっている場合は、おいめい)
- 被相続人の前の配偶者との間に生まれた子ども、法定相続人になる

相続人の連絡先を調べる方法

- 戸籍
 - 被相続人の戸籍(出生から死亡まで)
 - 法定相続人の戸籍(現在のもの)
- 戸籍の附票(住民票)
- 戸籍等の広域交付制度(令和6年3月1日～)
 - 本籍地以外の市区町村の窓口でも、戸籍の取り寄せが可能
 - 兄弟姉妹の戸籍は利用できない

相続人の中に亡くなっている人がいたら？

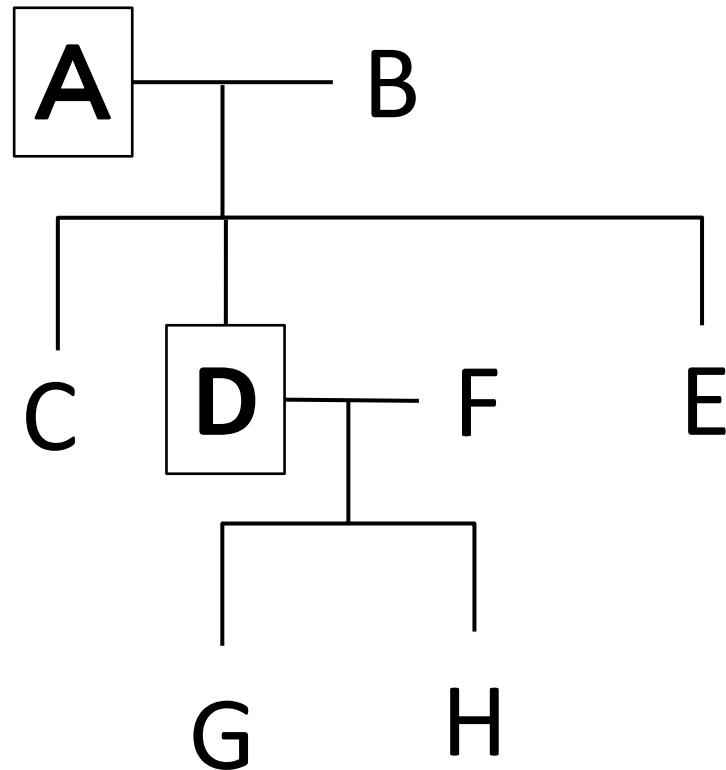
(事例)

- 2024年12月1日に、Aが亡くなった。
- Aには、配偶者Bと、子C、子D、子Eがいた。
- 遺産分割協議が成立する前に、子Dが亡くなってしまった。
- 子Dには、配偶者Fと、子G、子Hがいた。

(問題)

Aの相続手続きに必要な、「法定相続人全員」とは、誰か？

相続関係図



◆誰が法定相続人？

(Aが亡くなり、**その後**Dが亡くなった場合)

・配偶者 = B		1/2	
・子	= C、(D)、E	$1/2 \times 1/3$	= 1/6
・Dの相続人	= 配偶者F	$1/6 \times 1/2$	= 1/12
	= 子G、H	$1/6 \times 1/2 \times 1/2$	= 1/24

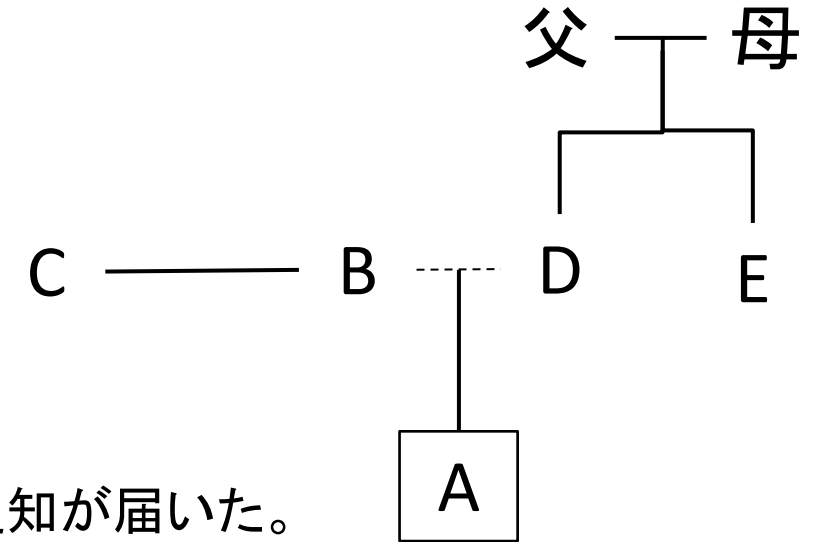
(**Aが亡くなる前**に、Dが亡くなっていた場合)

・配偶者 = B		1/2	
・子	= C、(D)、E	$1/2 \times 1/3$	= 1/6
・Dの代襲相続人 = G、H		$1/6 \times 1/2$	= 1/12

ある日、突然固定資産税の請求書が届く

◆事例

- ・ 50歳代の女性A(千葉県在住)
- ・ 母BはAが幼い頃に離婚しており、その後Cと再婚した
- ・ Aは、CがBの再婚相手ということは知っている。



◆相談のきっかけ

- ・ 九州の某市役所から「固定資産税の納付のお願い」という通知が届いた。
- ・ 物件の所有者は「E」となっている。

◆調査結果

- ・ Eは、Dの姉だった。
- ・ Eは、ずいぶん前に亡くなったようだが、名義変更(相続登記)はされずに放置されていた。
- ・ 物件には、Dが住んでいたが、その後Dも亡くなった。

今日の予定

- 法定相続人と法定相続分について
- 遺産について ←
- 相続手続きの進め方
- 不動産を相続する場合の注意点

遺産（相続財産）になるもの

- ・ プラスの資産
 - ・ 不動産、預貯金、現金、自動車、株、未収金
 - ・ 生命保険(※)
- ・ マイナスの負債
 - ・ 借入金
 - ・ 未払金

遺産に関する資料

(プラスの資産に関する資料)

- 不動産 ……登記簿、評価証明書、名寄帳
- 預貯金 ……通帳、残高証明書
- 自動車 ……車検証
- 株式 ……証券会社からの通知
- 保険 ……保険証券(受取人は誰になっている?)

(マイナスの負債)

請求書、未納の通知書など

代償金とは

◆事例

(登場人物)

被相続人:A

法定相続人:配偶者B、子C、子D、子E

(相続財産)

AとBが住んでいた自宅:評価額3000万円

Aの預貯金:600万円

◆どのように分け合えば、法定相続分通り分け合えるか？

代償金とは(解説)

◆法定相続分の計算

配偶者B = 1/2

子C、子D、子E = 1/2 ÷ 3 = 1/6ずつ

◆相続財産の合計

3600万円

配偶者B = 1800万円

子C、子D、子E = 600万円ずつ ……でも預貯金は600万円しかない

◆解決案

Bが自宅を単独で取得する代わりに、600万円ずつ渡す(代償金)

今日の予定

- 法定相続人と法定相続分について
- 遺産について
- **相続手続きの進め方** ←
- 不動産を相続する場合の注意点

話し合いの方法

- 方法
 - 交渉
 - 調停
 - 審判

- 何を決めればいいのか
 - 誰が、何を取得するか
 - 代償金を払うか否か
 - 話し合いの後から財産が出てきた場合、どうするか

話し合いが止まる要因

- 連絡が取れない人がいる(所在不明含む)
- 1度も顔を見たことが無い人がいる(連絡しづらい、できない)
- 不動産の価値が高くて、うまく分けられない(独り占めになってしまう)
- 感情的なわだかまりがある
- 「自分が関わらないと手続きが進まない」ということを理解していない

結論が出たらやること

- ・ 不動産
 - ・・・相続登記の申請
- ・ 預貯金
 - ・・・銀行口座の解約
- ・ 自動車
 - ・・・名義変更
- ・ 株式
 - ・・・名義変更または現金化して受領
- ・ 保険
 - ・・・保険金の受領
- ・ 債務
 - ・・・弁済

今日の予定

- 法定相続人と法定相続分について
- 遺産について
- 相続手続きの進め方
- 不動産を相続する場合の注意点 ←

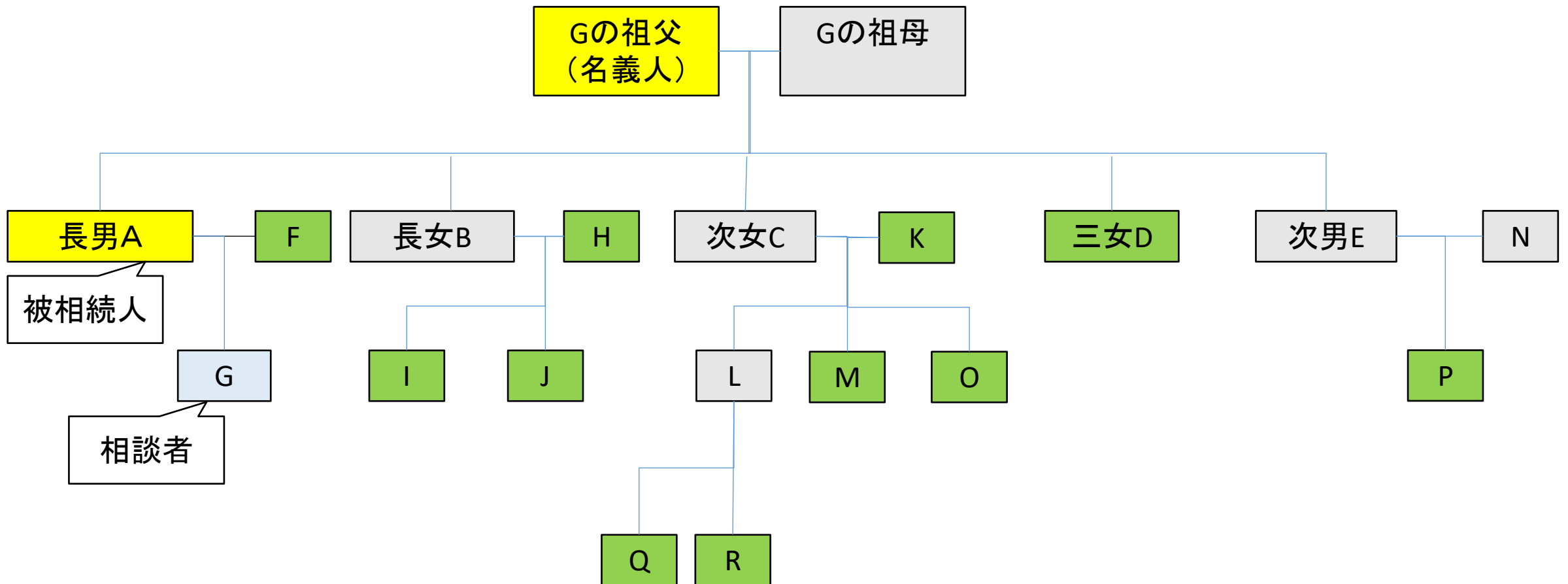
不動産の相続に関する注意点

- ・「配偶者だから」という理由だけで、配偶者の名義にする(相続税)
- ・住んでいる人の共有名義にしておく
- ・遺産の中で、不動産以外に財産がない(代償金の問題)
- ・話し合いをせず、名義変更もしないまま放置しておく

名義変更をしないと困ること

- 遺産分割協議が成立するまで、不動産は「相続人全員の**共有状態**」になる
- 全員の協力が無いと**処分(売却、譲渡)**できない
- 相続人の中で亡くなる人がいると、関係者**(法定相続人)**がさらに増える
- 誰が**固定資産税**を負担するかで揉める
- 放置された空き家の**倒壊の危険**

祖父名義の土地の名義変更



相談窓口のご案内

千葉県弁護士会 法律相談センター

インターネットでの予約	「法律相談インターネット予約」サイト へ ※相談日の前々日までは、インターネットでの予約が可能です。
お電話での予約	043-227-8954 電話予約受付時間 平日 午前10時～11時30分・午後1時～4時
相談時間	毎週月～金曜日（祝祭日は休み） ※夜間土日の相談は 「ヨルンド～夜間土日の相談」 のページをご覧ください。
相談時間帯	午前9時30分～12時 / 午後1時30分～4時00分
相談の内容	法律全般。クレジット・サラ金相談は別途受付を行っております（ 「借金問題」 のページをご参照ください）。
事件の受任	担当弁護士に直接ご相談ください。
費用	1コマ30分/2000円（税込） ※2コマまで予約可
注意事項	ご利用前に、 「法律相談センターのご利用案内」 のページをご一読ください。

第48回 市民法律講座

相続登記とは

令和8年3月7日(土)

司法書士 筒井紀孝

自己紹介

- 司法書士行政書士 筒井紀孝
- 司法書士行政書士つついリーガルオフィス代表
- 千葉司法書士会、千葉県行政書士会
リーガルサポート会員
- 元千葉地方法務局登記官

本日の内容

- 1 相続登記について
- 2 相続登記の落とし穴
- 3 相続登記の義務化
- 4 相続登記は大変
- 5 まとめ

1 - 1

相続登記について

相続財産に不動産がある場合



相続登記が必要

相続登記の申請先



不動産の所在地を管轄する法務局

1-2 相続登記について

相続登記に必要な書類

- ・ 戸籍、除籍、原戸籍等の戸籍一式
- ・ 被相続人の住民票の除票または戸籍の附票
- ・ 不動産を受け継ぐ相続人の住民票
- ・ 遺産分割協議書及び相続人全員の印鑑証明書
- ・ 固定資産税評価証明書
- ・ 事例によって、相続放棄申述受理証明書、特別受益証明書

2-1

相続登記の落とし穴

戸籍はどう集める？

遺産分割協議書はどうやって作る？

登録免許税はどうやって計算する？

とりあえず法務局に行ってみる？

預貯金と分けて考えていないですか？

2-2

相続登記の落とし穴

相続登記を行わずに放置するリスク

- ・ 相続人の相続人が加わる
- ・ 相続財産が分からなくなる
- ・ 固定資産税や修理費・管理費の負担で揉める

相続登記は放置しない！

3

相続登記の義務化

令和6年4月1日から

相続により不動産を取得したことを知ってから3年以内に相続登記が必要

正当な理由なく相続登記を行わなかった者は10万円以下の過料

4 — 1

相続登記は大変

相続登記は収集する書類や作成する書類
がたくさん

市区町村役場、法務局など複数の官公庁
で手続きを行う必要がある

3年以内に相続登記をする必要がある

相続税のこと、相続放棄のことなど不安
でいっぱい

全て自分で進めようとするは大変！

4-2

相続登記は大変

相続登記は自分で全て進めようとする
ると大変と言うけど

でも..

- ・ どこに相談してよいかわからない
- ・ たくさんお金がかかりそう

4 — 3

相続登記は大変

相続登記の相談先は？

揉めている相続人がいる

▶ 弁護士

他の相続人から協力が得られる

▶ 司法書士

行政書士は業務外、税理士は相続税の専門家

法務局の相談は20分、審査やアドバイスはなし、
あくまでも手続きの説明だけ

4-4

相続登記は大変

相続登記の相談先の探し方

近くの司法書士事務所を探す

- ①インターネット検索で「司法書士」と入力して探す
- ②ホームページで所在地を確認する
- ③電話、メール、LINEなどで相談予約する

千葉司法書士会に電話する

案件によって相談会や司法書士をご案内してくれます

電話番号 043-246-2666

対応時間 9:30から16:30

4 — 5

相続登記は大変

相続登記にかかる費用

戸籍の収集、遺産分割協議書の作成、相続登記まですべてお任せした場合

司法書士報酬は10万円～15万円が一般的

(ただし不動産の数が多い、相続人が多い場合は報酬が高くなる)

(戸籍代や法務局に納める登録免許税が別途必要になる)

初回相談無料、お見積作成をしてくれる事務所もある

まとめ

- ①相続登記は落とし穴がいっぱい
- ②令和6年4月1日から相続登記は3年以内に行うことが義務化されている
- ③全部自分で進めるようだと大変！
相続人で揉めいているときは弁護士
相続人の協力が得られるときは司法書士 に相談

※遺言書やエンディングノートの作成、生前贈与など今自分ができることも検討する

第48回 市民法律講座

空き家とその現状

令和8年3月7日(土)

千葉市役所 都市安全課

内容

1.	空き家とは？	.....	2
2.	千葉市の現状	.....	3
3.	空き家を放置するリスク	.....	6
4.	空き家法の概要	.....	7
5.	空き家が発生する原因は？	.....	9
6.	空き家を所有することになったら	.....	10
7.	市の事業紹介	.....	11

1. 空き家とは？

空家等の定義

空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項で定義される「空家等」は、「建築物又はこれに附属する工作物であって**居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの**及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう」としています。

本市においては、建築物又はこれに付属する工作物が1年程度使用されていない状態を空き家としています。

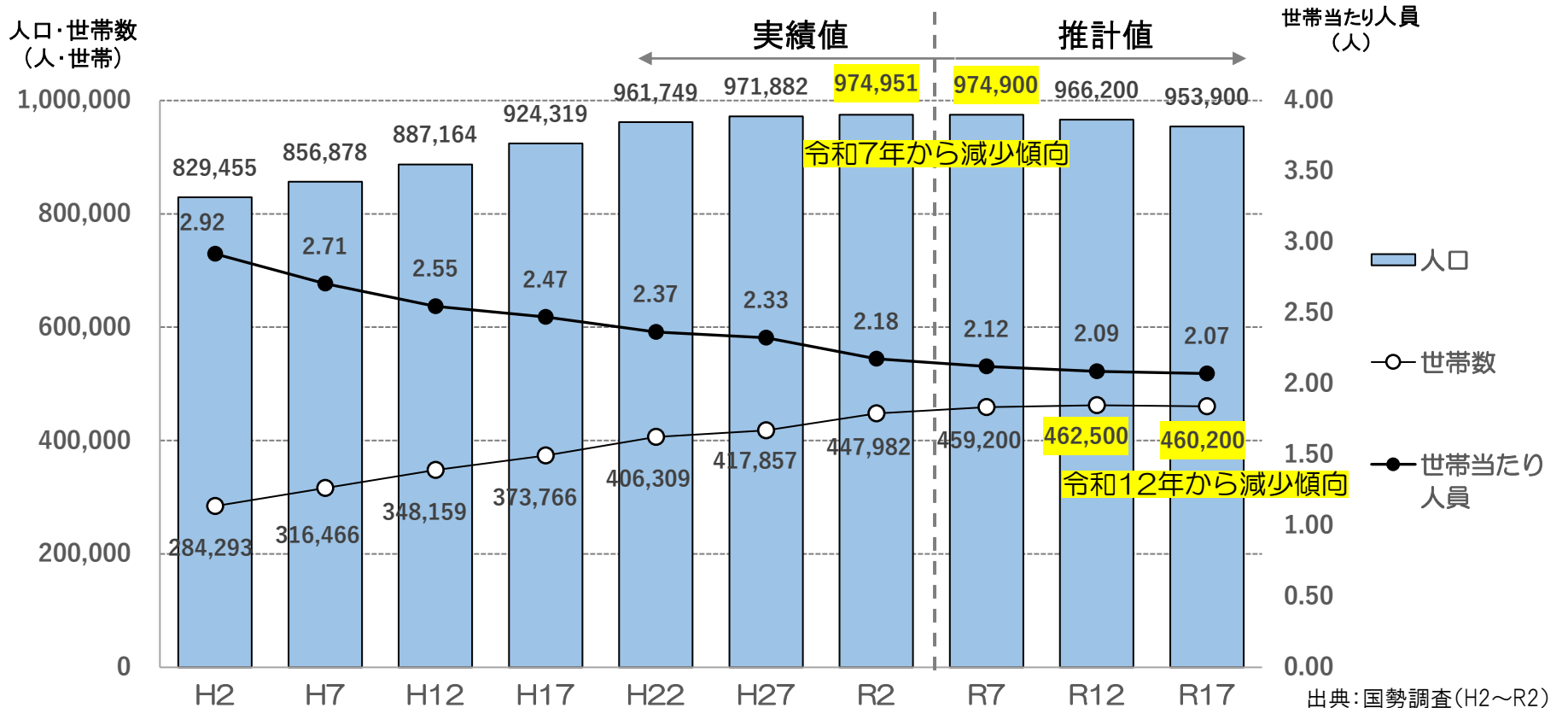


誰も住んでいない家

2. 千葉市の現状

人口、世帯数と平均世帯人員の推移と見通し

本市の人口は令和5、6年頃、世帯数は令和12年頃がピーク以降は減少に転じると予想されます。



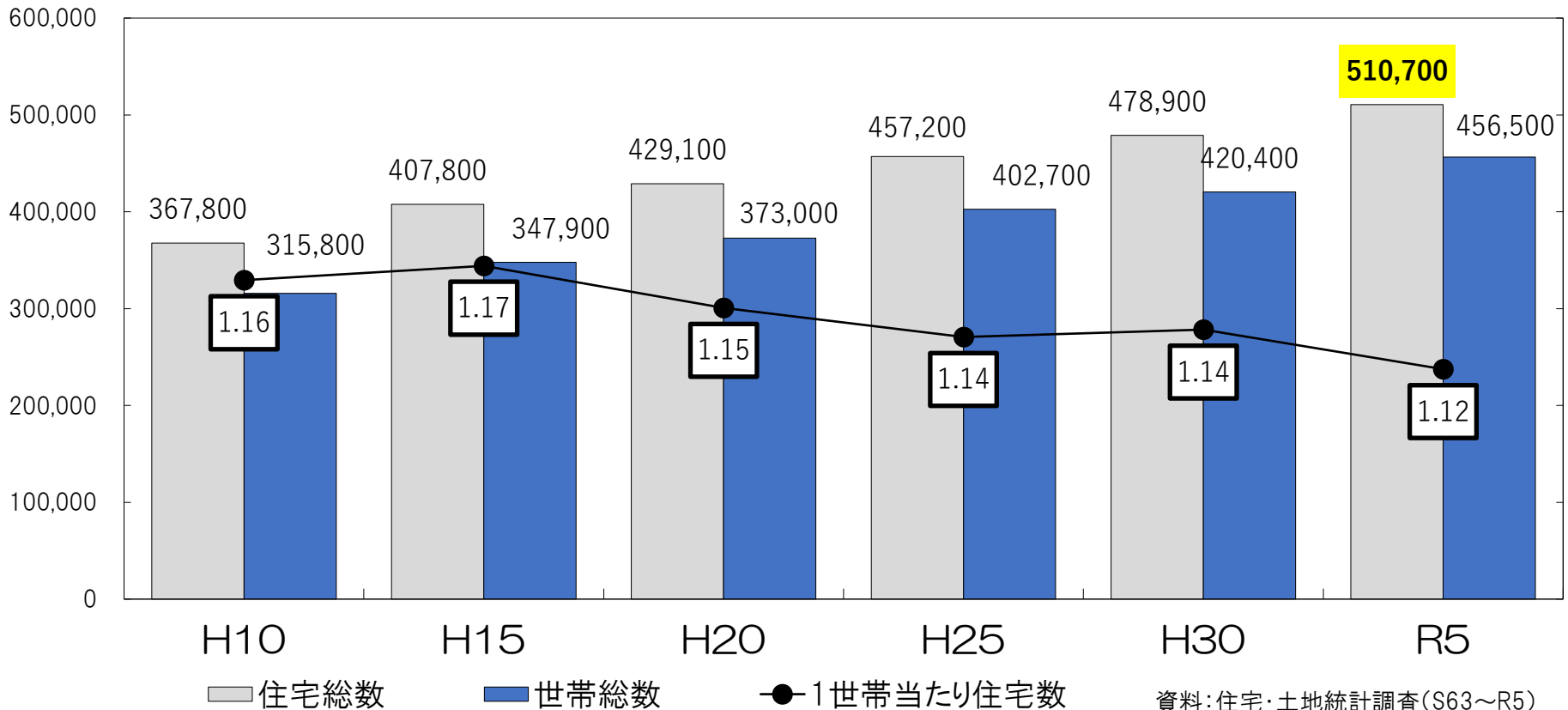
出典：国勢調査(H2～R2)
令和4年(2022年)3月推計
(千葉市作成)

2. 千葉市の現状

住宅の推移

令和5年の住宅総数は510,700戸

住宅総数は増加傾向となっています。



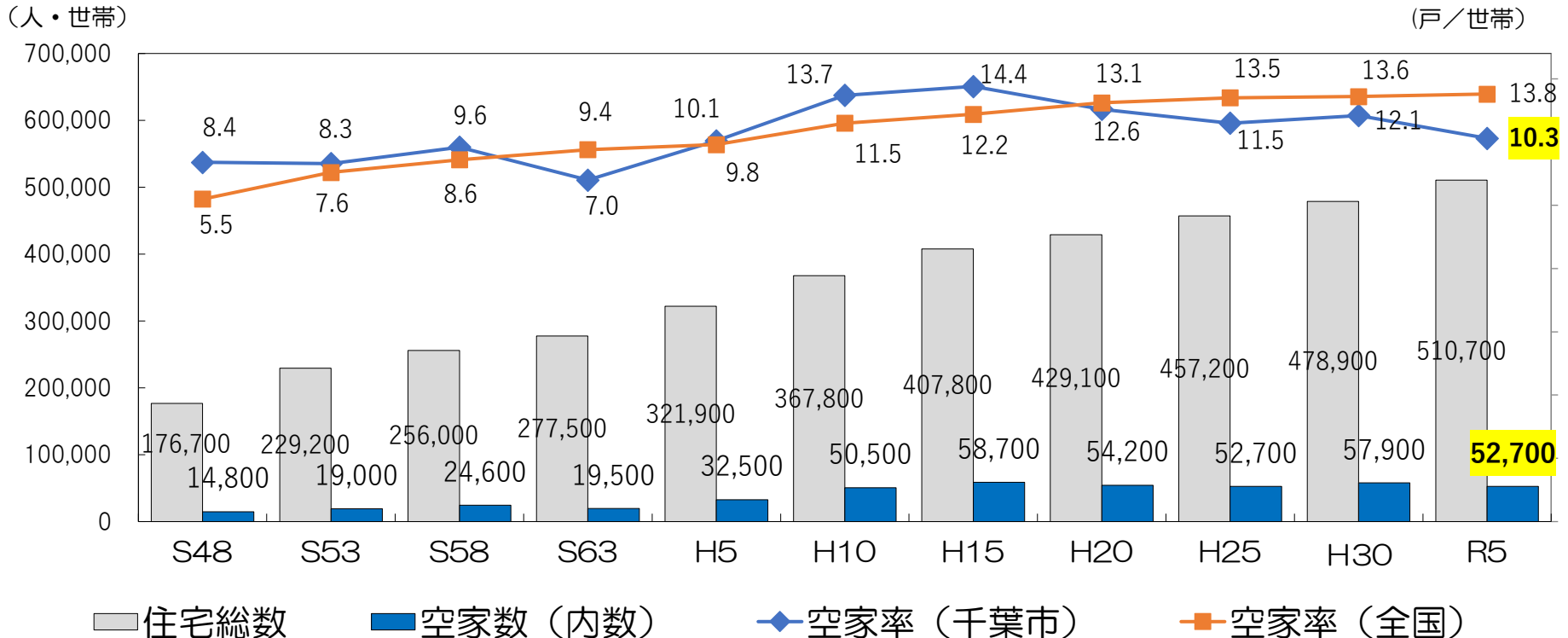
2. 千葉市の現状

空き家の総数と空き家率

令和5年度時点で空き家数は約52,700戸

空き家率は10.3% (全国平均13.8%) となっています。

➡ 人口減少により、今後増加が見込まれる



資料：住宅・土地統計調査 (S48~R5)

3. 空き家を放置するリスク

空き家を放置してはいけないのはなぜ？

空き家は適切な管理がされていないと、**劣化**が早く進みます
空き家を放置してしまうと・・・



4. 空き家法の概要

空家等の分類

空家等



1年程度使用
されていない状態

管理不全空家等



管理が不十分な状態

特定空家等



そのまま放置すると
倒壊等の恐れがある状態

小

危険性

大

4. 空き家法の概要

措置の流れ

管理不全空家等・特定空家等に認定されると以下の流れにそって市から指導等されます

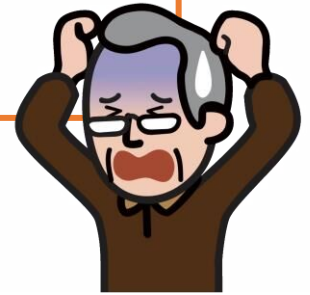
管理不全空家等

助言・指導

勧告

※住宅用地特例の対象から除外

勧告を受けると、
固定資産税や都市計画税が
大幅に上昇します！



特定空家等

助言・指導

勧告

※住宅用地特例の対象から除外

命令

※命令に違反すると50万円の過料

代執行

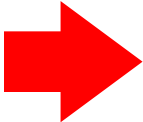
※除却にかかった費用は所有者から徴収

5. 空き家が発生する原因は？

空き家の発生原因は、半分以上が『**相続**』によるもの

家族でよく話し合い、方針を決めておくことが重要です
親が住まなくなった家をどうするかの方針を決めないまま、
子どもが相続すると、空き家のまま放置されてしまうケース
が珍しくありません

「誰が住むのか」「解体するのか」
「売するのか」「貸すのか」など

 **空き家にしないために、
家族で事前に話し合っておくことが大切**

6. 空き家を所有することになったら

相続登記

相続登記は相続人の義務です。
遺産分割協議をしましょう。

遺産分割をしていないと…

- 法定相続人全員で共有をしているものと扱われる。
- 共有物の処分行為（売る、貸す、取り壊すなど）は、ほかの共有者の同意を得る必要がある。
- 空き家についてアクションをしようとしても、すぐに動けない状況になりかねない。

相続手続きを行い、後の世代に大きな負担を残さないようにしましょう。

6. 市の事業紹介

すまいのコンシェルジュ（空き家相談）

協定を締結している専門家団体の相談員に無料で相談できる「空き家相談」を実施しています。

- ・ 空き家を売りたい、貸したい
- ・ リフォームしたい
- ・ 相続で困りごとがある など

空き家に対する様々なご相談について、その分野に詳しい専門家へ個別にご相談いただけます。

相談料 : 無料（初回30分）
 相談方法 : 電話・対面・オンライン・
 現地（空き家所在地）相談

ご実家やお持ちの住宅など 空き家でお悩みを抱えている方へ

30分
無料

専門家に **空き家相談** しませんか？

空き家が先代の名義のまま相続人も多くもめている。どうしよう？

親から実家を相続したけど貸したり売ったりするにはどうすればいいかな？

施設に入るから家を空けてしまうけど、今からできることはないかしら？



すまいのコンシェルジュでは、千葉市と空き家の協定を締結している専門家団体の相談員に **初回30分無料** で相談できる『空き家相談』を実施しています。

専門家団体一覧

1	空き家の 売買・賃貸 ・管理など、不動産全般に関する相談	(一社)千葉県宅地建物取引業協会千葉支部 (公社)全日本不動産協会千葉県本部(千葉支部)
2	空き家の 建物状況調査・修繕・リフォーム・解体 など、建物全般に関する相談	(公社)千葉県建築士事務所協会 (一社)千葉県建築士会
3	土地・建物の 相続登記 、 後見制度 などに関する相談	千葉司法書士会
4	相続問題など紛争性のある案件、その他 法律相談 全般	千葉県弁護士会
5	空き家の現状確認、除草などの 管理のサポート に関するサービス	(公社)千葉市シルバー人材センター

・電話相談、会場等での対面相談、現地相談^(※1)、オンライン相談^(※2)など、団体により対応できる相談方法が異なります。
 (※1)現地相談は、千葉市内の空き家のみとなります。
 (※2)オンライン相談は、ZOOMを使用します。接続トラブル等が発生した場合、電話相談に変更となる可能性があります。

相談申込方法

裏面「**空き家相談シート**」を記入し、すまいのコンシェルジュへFAX、メール等により送付してください。
 (記入必須事項は必ずご記入ください) また、お電話でも申込できます。
 申込みを確認後、すまいのコンシェルジュから相談者へ折り返し連絡いたします。
 ※相談先の団体が不明な場合などは、すまいのコンシェルジュへお気軽にご相談ください。

すまいのコンシェルジュ

相談日 : 月～金曜日及び第1・3日曜日(祝日・年末年始を除く)
 相談時間 : 午前10時～午後3時(正午から午後1時までは昼休み)



TEL: 043-301-6278
 FAX: 043-301-6279
 メール: sumai@cjkk.or.jp

〒260-0013
 千葉市中央区中央3-3-1
 フジモト第一生命ビルディング2階・3階
 千葉市住宅供給公社内



6. 市の事業紹介

空き家ガイドブック

空き家になることによる問題点や
予防に向けた対策、管理方法、
売却・賃貸の検討、利活用事例、
相談窓口など空き家に関する情報を
集約したものになります。

入手先：千葉市役所 都市安全課
各区役所地域づくり支援課
各区役所市民総合窓口課 等

千葉市ホームページ→
閲覧・ダウンロードが
可能です。



空き家 ガイドブック

- 第1章**
空き家を放置すると
 空き家を放置するとこのような問題が発生します。
- 第2章**
空き家にしないためには
 どのように次世代に引き継ぐか考えよう。
- 第3章**
空き家を所有することになったら
 相続登記をしよう。
- 第4章**
空き家を管理する場合には
 近隣に迷惑をかけないようにしよう。
- 第5章**
空き家を管理できない場合には
 空き家の売却、賃貸を検討しよう。
 国や市などの制度を活用しよう。
- 第6章**
空き家に関する相談窓口
 困ったときは相談しよう。

P1

P3

P4

P5

P7

P10

6. 市の事業紹介

空き家セミナー・相談会の開催

空き家の適切な管理方法や売却、賃貸による活用方法などをお伝えする「空き家セミナー」を年に3回開催しています。
また、専門家によるアドバイスを行う「相談会」も合わせて実施しています。



セミナー・相談会 講師

全日本不動産協会千葉県本部、千葉県建築士会、千葉県建築士事務所協会
千葉司法書士会、千葉県宅地建物取引業協会千葉支部、千葉県弁護士会
千葉市シルバー人材センター（他）

開催予定

第21回 空き家セミナー・相談会

開催日：令和8年6月予定

会場：未定



千葉市
ホームページ
はこちら

※講演テーマ等の詳細は、市政だよりなどでご案内いたします。