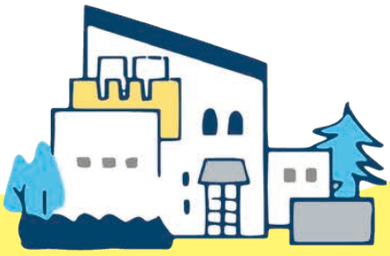
知っておこう！

激変2024年

不動産を取り巻く環境



ご存知でしたか？2024年、不動産を取り巻く環境が大きく変わったことを！！
相続登記の義務化のスタート、分譲マンションの相続税評価方法の見直しなど、知っておきたい大切な情報をみなさまにご紹介します。

▶お済みですか？相続登記

現在、不動産（土地・建物）に関する相続登記がなされていないため、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、社会問題になっています。

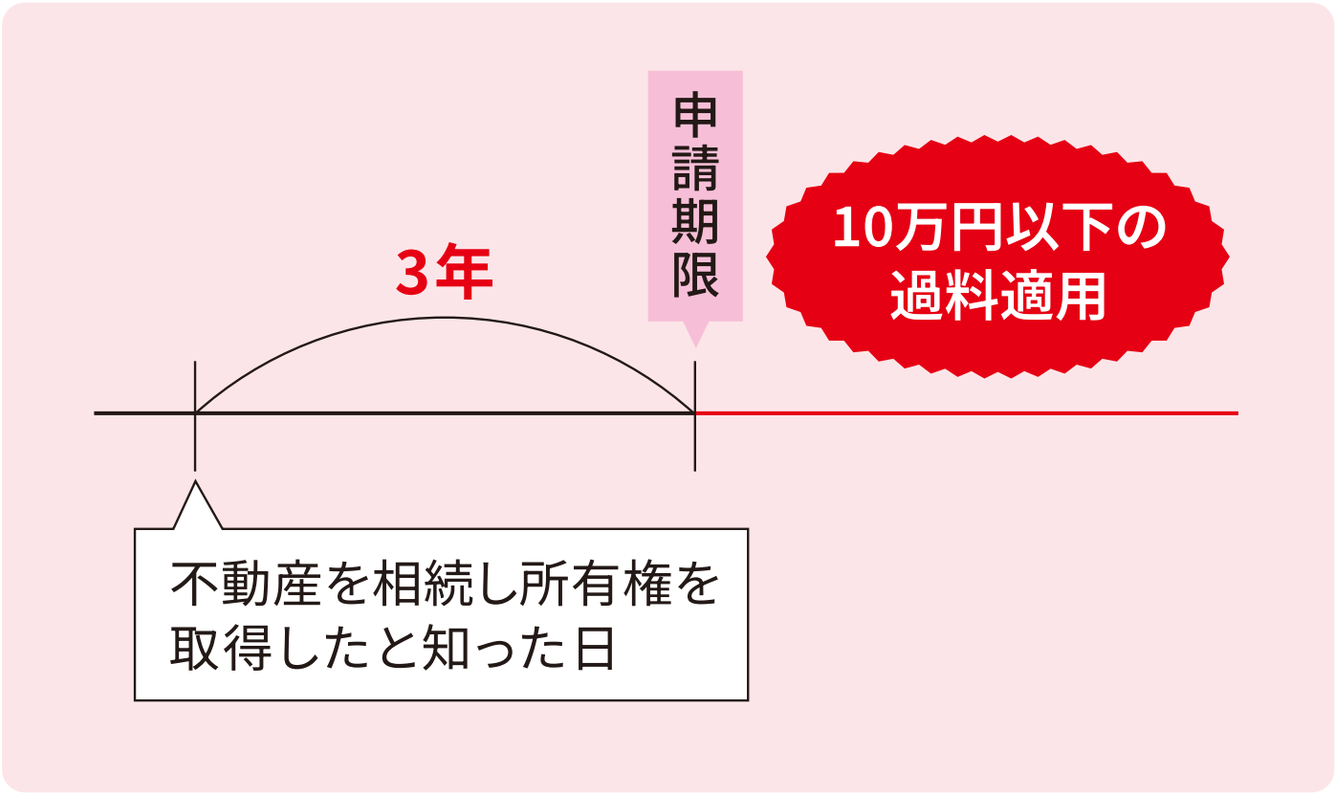
そのため、**2024年4月1日から、**これまで任意だった**相続登記が義務化されました。**土地・建物を相続したが、まだ登記をしていないという方は、申請義務違反とならないよう、注意してください。

また、**2024年4月1日より前に相続した不動産も、**相続登記がなされていないものは、**義務化の対象になります**（3年間の猶予期間があります）ので、ご注意ください。それでは、くわしく見てみましょう。

相続登記とは？

相続した不動産の名義を、亡くなった方（被相続人）の名義から相続した人の名義に変更することを相続登記といいます。

相続登記申請の義務化



- 相続人は、不動産（土地・建物）を**相続で取得したことを知った日から3年以内**に、相続登記をすることが法律上の義務になります。法務局に申請する必要があります。
- 正当な理由がないのに**相続登記をしない**

場合、10万円以下の過料が科される可能性があります。

- 遺産分割の話合いで**不動産を取得した場合も、別途、遺産分割から3年以内に、登記**をする必要があります。

不動産を
相続する人が
決まらない・・・

3年以上経過

**10万円以下の
過料が適用**

負担軽減措置もあります！

- 不動産価格が100万円以下の土地の相続登記や、数次相続が発生している場合の一次相続に係る登記について、登録免許税が免税される場合があります。（令和7年3月31日まで）

● 遺産分割協議がまとまらない場合には、より簡易な手続で相続登記の申請義務を履行したとみなされる「相続人申告登記」という新しい登記が利用できます。（令和6年4月1日から）

！次のような方は、ご注意ください。

以前、相続により、親から受け継いだ山林など未使用な土地をお持ちの方

いつか相続登記をしようと思ってそのままにしている方

今後、相続登記をしようと思った時に支障があると思われる方

・・・・・など

三菱ＵＦＪ信託銀行では、相続・不動産に関

するご相談を承っております。
この機会に相続対策を踏まえ、不動産の売買・有効活用など検討してみてはいかがでしょうか？

お気軽にご相談ください。（無料・予約制）

ご予約はこちら

▶ ご存知ですか？居住用区分所有財産（分譲マンション）の相続税評価方法の見直し

居住用区分所有財産（分譲マンション）※1については、「相続税評価額」と「市場価格（売買実例価額）」とが乖離しているケースがあるため、課税の公平を図るなどの観点から、2024年1月1日から新しい評価方法が適用されています。そのため、相続税評価額は所有する居住用区分所有財産の階数等に応じて、相続税評価額が理論上の市場価格の6割から10割となります。

タワーマンションが注目されていますが、タワーマンション以外のマンションにも影響がありますので、ご確認ください。

※1　2階建て以下のもの、いわゆる2世帯住宅、マンション一棟全体を所有する場合、居住用以外の用途の事業用の物件などは対象外です。

相続税評価額の計算方法

2023年までの評価方法

建物（区分所有権）の相続税評価額
＋ 土地（敷地利用権）の相続税評価額 ＝（Z）

建物：建物の固定資産税評価額 × 1.0
土地：路線価（画地補正後）× 敷地全体の面積
　　× 敷地の共有持分（敷地権割合）

2024年からの評価方法

2023年までの相続税評価額（Z）× 区分所有補正率

区分所有補正率は、以下の通り
①評価乖離率 ⇒ ②評価水準 ⇒ ③区分所有補正率
の順に算出します。

①評価乖離率：A ＋ B ＋ C ＋ D ＋ 3.220

A：築年数 × △0.033
B：総階数指数※2 × 0.239
C：所在階 × 0.018
D：敷地持分狭小度※3 × △1.195

※2 総階数指数 ・・・ 総階数÷33
※3 敷地持分狭小度
・・・ 敷地利用権の面積÷専有部分の面積（床面積）

②評価水準 ： 1 ÷ ①評価乖離率

③区分所有補正率 ： ①評価乖離率、②評価水準を下表にあてはめて算出

区分	区分所有補正率
②評価水準 ＜ 0.6	①評価乖離率 × 0.6
0.6 ≦ ②評価水準 ≦ 1	補正なし （2023年までの評価）
1 ＜ ②評価水準	①評価乖離率

（注）区分所有者が一棟の区分所有建物に存する全ての専有部分及び一棟の区分所有建物の敷地のいずれも単独で所有している場合には、敷地利用権に係る区分所有補正率は1を下限とします（区分所有権に係る区分所有補正率には下限はありません。）。

居住用区分所有財産（分譲マンション）の評価額の計算例

1　事例の概要

相続開始日：令和6（2024）年7月1日
居住用の区分所有財産に関する事項は、次のとおりです。
❶～❼の項目は、下図の「居住用の区分所有財産の登記事項証明書」に記載されています。

種類：居宅（❶）
築年数：15年（平成22（2010）年4月1日
～令和6（2024）年7月1日）（❷）
総階数：11階（❸）
所在階：3階（❹）
専有部分の面積：59.69㎡（❺）
敷地の面積：3,630.30㎡（❻）
敷地権の割合：1150000分の6319（❼）
敷地利用権の面積※4：19.95㎡
従来の区分所有権の価額：5,000,000円
従来の敷地利用権の価額：10,000,000円

※4 敷地利用権の面積は、次により計算します。

（敷地の面積❻）　（敷地権の割合❼）

$$3{,}630.30\ \text{㎡} \times \frac{6{,}319}{1{,}150{,}000} = 19.95\ \text{㎡}$$

《居住用の区分所有財産の登記事項証明書》

表　題　部　（一棟の建物の表示）	調製	余白	所在図番号	余白

所　　在	●●●一丁目　１２３４番地	余白
建物の名称	●●●マンション	余白

①　構　　造	②　床　面　積　　㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕
鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付１１階建	❸ １階	１１００　０７	〔平成２２年４月１８日〕
	２階	１１００　０７	
	３階	１１００　０７	
（　中　略　）			
	１１階	１１００　０７	
	地下１階	６５　９２	

表　題　部　（敷地権の目的である土地の表示）

①土地の符号	②　所　在　及　び　地　番	③地　目	④　地　積　㎡	登　記　の　日　付
１	●●●一丁目　１２３４番	宅地	❻ ３６３０　３０	平成２２年４月１８日

表　題　部　（専有部分の建物の表示）			不動産番号	１２３４５６７８９０１２３
家屋番号	●●●一丁目　１２３４番の３０１		余白	
建物の名称	３０１		余白	
①　種　類	②　構　　造	③　床　面　積❺　㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅 ❶	鉄筋コンクリート造１階建 ❹	３階部分　５９　６９	平成２２年４月１日新築 ❷ 〔平成２２年４月１８日〕	

表　題　部　（敷地権の表示）

①土地の符号	②敷地権の種類	③　敷　地　権　の　割　合	原因及びその日付〔登記の日付〕
１	所有権	❼ １１５０００００分の６３１９	平成２２年４月１日敷地権 〔平成２２年４月１８日〕

2 居住用の区分所有財産の評価額の計算

(1) 評価乖離率

築年数：15年（❷）× △0.033 ＝ △0.495 ・・・ A

総階数指数：11階（❸）÷ 33 ＝ 0.333

0.333 × 0.239 ＝ 0.079 ・・・・・・ B

所在階：3階（❹）× 0.018 ＝ 0.054 ・・・・・・・・ C

敷地持分狭小度：

19.95㎡(❻÷❼)÷59.69㎡(❺)＝0.335

0.335× △1.195＝△0.401 ・・・・・・・ D

評価乖離率 ＝ A + B + C + D + 3.220 ＝ 2.457

(2) 評価水準

評価水準 ＝ 1 ÷ 2.457

＝ 0.4070004070・・・

(3) 区分所有補正率

評価水準(0.4070004070・・・)＜ 0.6

区分所有補正率 ＝ 評価乖離率 × 0.6

＝2.457 × 0.6

＝ 1.4742

【区分所有権の価額】(建物部分)

(従来の区分所有権の価額)		(区分所有補正率)		(区分所有権の価額)
5,000,000円	×	1.4742	＝	7,371,000円

【敷地利用権の価額】(土地部分)

(従来の敷地利用権の価額)		(区分所有補正率)		(敷地利用権の価額)
10,000,000円	×	1.4742	＝	14,742,000円

(国税庁ホームページより加工)

相続対策でタワーマンションを購入された方、これから購入をする方、分譲マンションをお持ちの方、これを機に相続対策を検討または見直しをしてみませんか？

2024年、不動産を取り巻く環境は激変しています。不動産の相続登記や相続対策でご不明な点がありましたら、**三菱UFJ信託銀行へお気軽にご相談ください。**

お気軽にご相談ください。（無料・予約制）

ご予約はこちら

＊2024年4月1日現在の法令・税制等に基づいて作成しています。法令・税制等は今後、変更になる可能性がありますのでご注意ください。詳細および具体的な取扱いについては弁護士・税理士などの専門家にご相談ください。