

大家さん専門税理士が語る！

『実務に役立つ

土地・住宅税制のポイント』



令和7年8月26日

大家さん専門税理士ネットワーク

Knees bee 税理士法人 代表

税理士・司法書士 兼 アパートオーナー
渡邊 浩滋(わたなべ こうじ)

プロフィール



渡邊 浩滋（わたなべ こうじ）

■ 出身校	明治大学法学部
■ 保有資格	税理士、司法書士、FP、宅建
■ ホームページ	http://w-sogo.jp/
■ blog	「大家さんの知恵袋」 https://knees-ohya.com/

■■ 経歴 ■■

大学在学中に司法書士試験に合格。大学卒業後総合商社に入社。法務部として契約管理、担保管理、債権回収などを担当。退職後、税理士試験に合格。

実家のアパート経営（アパート5棟、全86室）が危機的状況であることが発覚し、経営を立て直すために自ら経営を引き継ぎ、危機的状況から脱出。資産税専門の税理士法人に勤務後、2011年12月独立開業。2022年10月法人化。2018年大家さん専門税理士ネットワークKnees bee（ニーズビー）を設立。大家さん専門税理士のフランチャイズ展開で全国の大家さんを救うべく活動中。賃貸住宅フェアなど講演も多数経験。

■ 著書一覧 ■

- | | |
|---|-------------------------------------|
| ①税理士が教える節税Q&A（TAC出版） | ⑥ライフサイクルから考える賃貸経営の税務Q&A（清文社） |
| ②大家さんのための超簡単！青色申告（クリエイティブワークステーション） | ⑦「税理士」不要時代（幻冬舎） |
| ③Q&A固定資産税は見直せる（清文社） | ⑧不動産に強い税理士になるための広大地評価（ロギカ書房） |
| ④行動する大家さんが本気で語る
選ばれる不動産屋さん選ばれない不動産屋さん（清文社） | ⑨大家さん税理士による大家さんのための節税の教科書（ぱる出版） |
| ⑤相続対策の常識ウソ？ホント？（清文社） | ⑩キャッシュが激増する無敵の経営（ぱる出版） |
| | ⑪税理士事務所の業種特化戦略の全て（ロギカ書房） |
| | ⑫相続したボロ物件どうする？賃貸アパート経営の道しるべ（税務経理協会） |
| | ⑬大家さん税理士によるキャッシュを増やす節税教科書（ぱる出版） |
| | ⑭不動産賃貸業のインボイス対応Q&A50（税務経理協会） |

最新刊のご案内

2023年3月発売



2023年4月発売



最新刊のご案内



2023年10月20日発売

マニアックな質問を50個
用意しました。

『不動産オーナーに代わって
管理会社がインボイスの
発行はできる？
その方法は？』
などなど

目次

- 令和7年度税制改正
 - ・住宅ローン控除など住宅優遇税制
 - ・その他延長項目
- 事業用の買換え特例の注意点
- 空き家の3,000万円控除の注意点
- 低未利用地の譲渡の100万円控除
- 相続土地国庫帰属制度の問題点
- 令和5年民法改正
- 相続登記の義務化

令和7年度税制改正～住宅優遇税制～

●住宅ローン控除

- ・**子育て世帯及び若者夫婦世帯**(子育て特例対象個人)における借入限度額について、次の通りの借入限度額の上乗せ措置を令和7年度も適用できるようにする。
- ※子育て特例対象個人:「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

認定長期優良住宅 ・認定低炭素住宅	4,500万円→5,000万円
ZEH水準省エネ住宅	3,500万円→4,500万円
省エネ基準適合住宅	3,000万円→4,000万円

令和7年度税制改正～住宅優遇税制～

●住宅ローン控除の新築住宅の床面積要件の緩和の延長

- ・合計所得金額**1,000万円以下**の場合には、**床面積40m²**以上50m²未満についても適用できる措置について、令和7年12月31日以前に建築確認を受けた新築建物についても対象とする。

登記簿面積であることに注意！

●子育て対応改修工事の税額控除

- ・子育て特例対象個人が、一定の子育て対応改修工事をした場合、標準的な**工事費用相当額(250万円を限度)**の**10%**に相当する金額を所得税額から控除できる措置を令和7年度も適用できるようにする。

令和7年度税制改正～住宅優遇税制～

●子育て対応改修工事の税額控除

《子育て対応改修工事》

標準的な工事費用相当額(補助金控除後)が**50万円超**などの要件を満たす下記の工事。

- ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事
- ②対面式キッチンへの交換工事
- ③開口部の防犯性を高める工事
- ④収納設備を増設する工事
- ⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事
- ⑥間取り変更工事(一定のものに限る。)



令和7年度税制改正～住宅優遇税制～

		<入居年>				
		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年	
控除率：0.7%		1年間の控除額 ＝借入金額×0.7% ※限度額あり				
借入 限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 子育て世帯等※：5,000万円	今回改正内容 4,500万円 子育て世帯等※：5,000万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 子育て世帯等※：4,500万円	3,500万円 子育て世帯等※：4,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 子育て世帯等※：4,000万円	3,000万円 子育て世帯等※：4,000万円	
		その他の住宅	3,000万円	0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)		
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間	新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
	既存住宅	10年				
所得要件		2,000万円 今回改正内容				
床面積要件		50㎡ (新築の場合、2024(R6)年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))			今回改正内容 50㎡ (新築の場合、40㎡(所得要件：1,000万円))	

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

令和7年度税制改正～住宅優遇税制～

●住宅ローン控除の手続きの変更

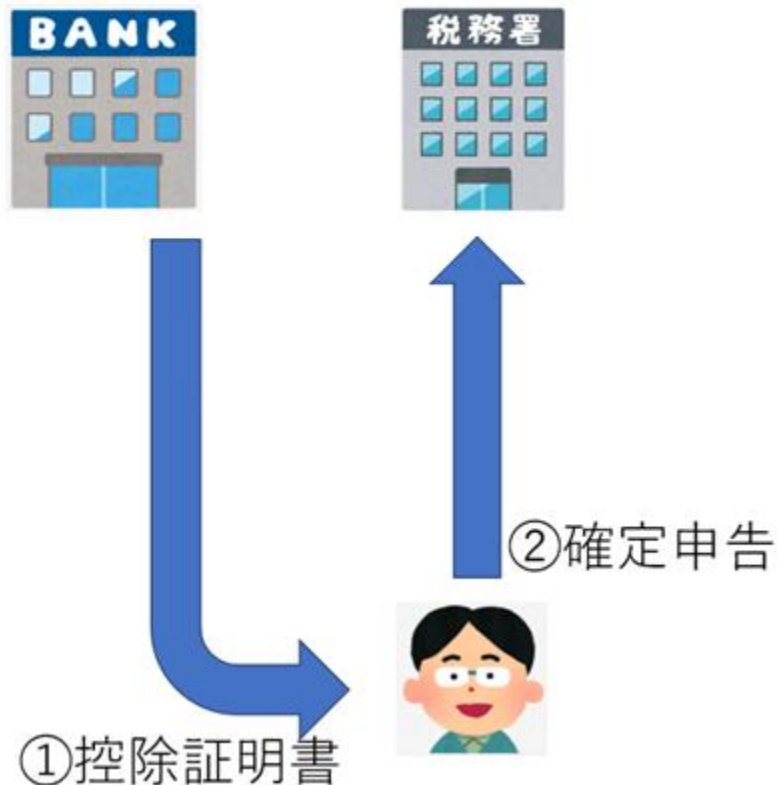
金融機関から「控除証明書」の交付を受けて、確定申告書に添付して住宅ローン控除の適用を受けられました。

令和5年1月以降に居住開始した人に対して、令和6年分から「**控除証明書**」を金融機関は**交付しない**ことになっています（経過措置で交付を継続している金融機関はあります）。

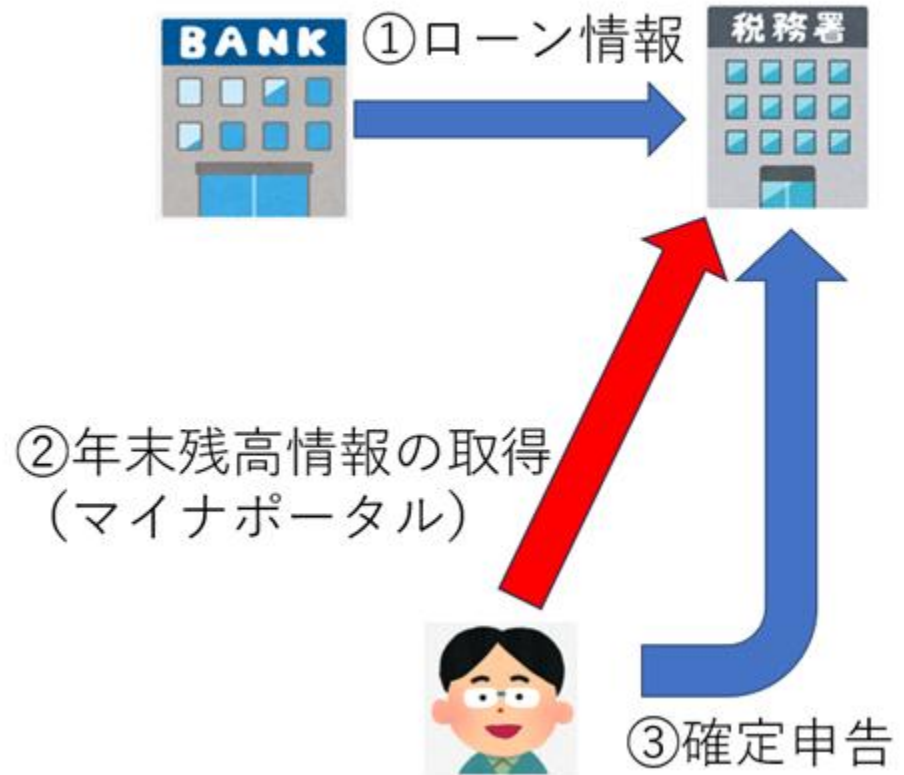
金融機関は税務署にローン情報の調書を提出。
納税者は【事前に】**税務署にローン残高情報を取得**（マイナポータル経由）して、確定申告をする必要があります。

令和7年度税制改正～住宅優遇税制～

令和5年分まで（証明書方式）



令和6年分から一部（調書方式）

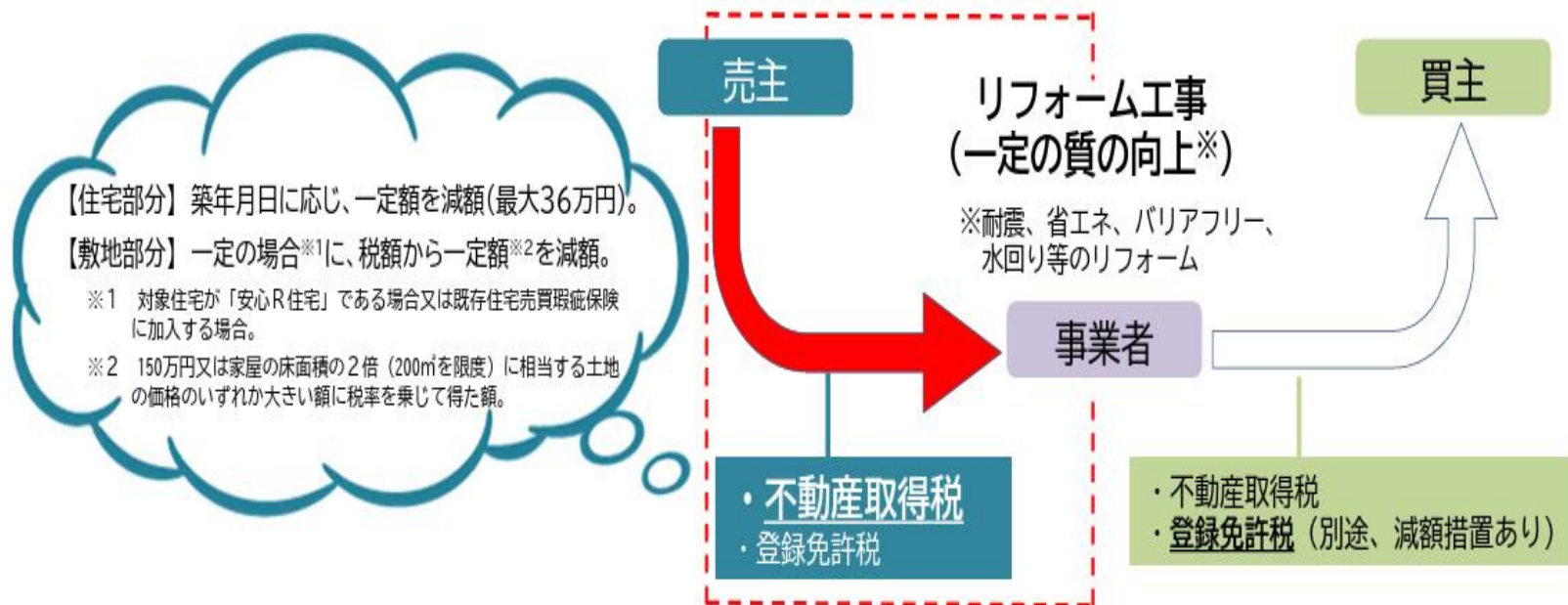


金融機関から直接税務署に情報が提供されるため、納税者が虚偽の情報で申告することが困難。

令和7年度税制改正～その他延長項目～

●買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長

宅地建物取引業者が取得し、一定の質の向上を図るリフォームを行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡するものについて、宅地建物取引業者が取得に係る不動産取得税の軽減措置について令和9年3月31日まで2年間延長する。



令和7年度税制改正～その他延長項目～

●**地域福利増進事業に係る固定資産税の特例措置の延長**
所有者不明土地を利用して行う地域福利増進事業(※)の用に供する土地及び償却資産について、**5年間**、課税標準額を**3分の2に軽減**する特例措置を令和9年3月31日まで2年間延長する。

※**地域福利増進事業**とは
所有者不明土地を利用して、公園、公民館、購買施設、教養文化施設など地域住民等の共同の福祉や利便の増進を図るための施設を整備することができる制度です。
都道府県知事の裁定により、所有者不明土地に10年間を上限とする土地使用権を設定して、利用することが可能。

令和7年度税制改正～その他延長項目～

特定所有者不明土地のみでなく、所有者が判明している周辺の土地も含めて事業を行うことが可能。

所有者が判明している土地を含めて、固定資産税の軽減の措置が受けられることが特徴。

なお、地域福利増進事業を実施する者に土地等を**譲渡**をした場合には、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を20%から**14%に軽減**する措置がある(令和7年12月31日までの期限)。



所有者不明土地に
使用权を設定し
周辺の土地と
合わせて活用



ポケットパーク (公園)
(出典) 杉並区



直売所 (購買施設)
(出典) 農研機構 広島県

令和7年度税制改正～その他延長項目～

■適用のイメージ

税目	事業者が所有権を取得する場合	事業者が所有権を取得しない場合
所得税・法人税等	判明している所有者から持分を取得 →<u>判明している所有者の譲渡所得に係る税率を軽減</u>  所有者不明土地 (共有者の一部が判明している場合) 事業者区域 所有者が判明している土地 所有者から所有権を取得 →<u>従前所有者の譲渡所得に係る税率を軽減</u>	適用なし
固定資産税・都市計画税	判明している所有者から持分を取得 →<u>事業者の固定資産税等を軽減</u>  所有者不明土地 (共有者の一部が判明している場合) 事業者区域 所有者が判明している土地 所有者から所有権を取得 →<u>事業者の固定資産税等を軽減</u>	判明している所有者が存在(※) →<u>判明している所有者の固定資産税等を軽減</u> (※)事業者が無償で賃借している場合に限る  所有者不明土地 (共有者の一部が判明している場合) 事業者区域 所有者が判明している土地 所有者から借りる(※) →<u>所有者の固定資産税等を軽減</u>

令和7年度税制改正～その他延長項目～

●サービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る減税

- ・固定資産税及び不動産取得税の減税措置を2年間延長。

●結婚・子育て資金贈与の非課税制度

- ・直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合に1,000万円まで贈与税の非課税措置を2年間延長。

●信用保証協会が受ける抵当権の設定登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置

- ・軽減税率を1,000分の2(現行:1,000分の1.5)に引き上げた上、その適用期限を3年間延長。

税務相談Q & A

《質問》

個人で所有していた賃貸マンションを売却しました。

売却益がかなり出てしまいます。

新しく不動産を購入すれば、売却益に係る税金を節税できますか？

税務相談Q & A

賃貸している不動産を売却し、新たに賃貸不動産を購入、つまり、**買い替えた**際に、
個人の場合には、不動産の売却は分離課税のため、
不動産賃貸の**経費と相殺**することは**できません**。

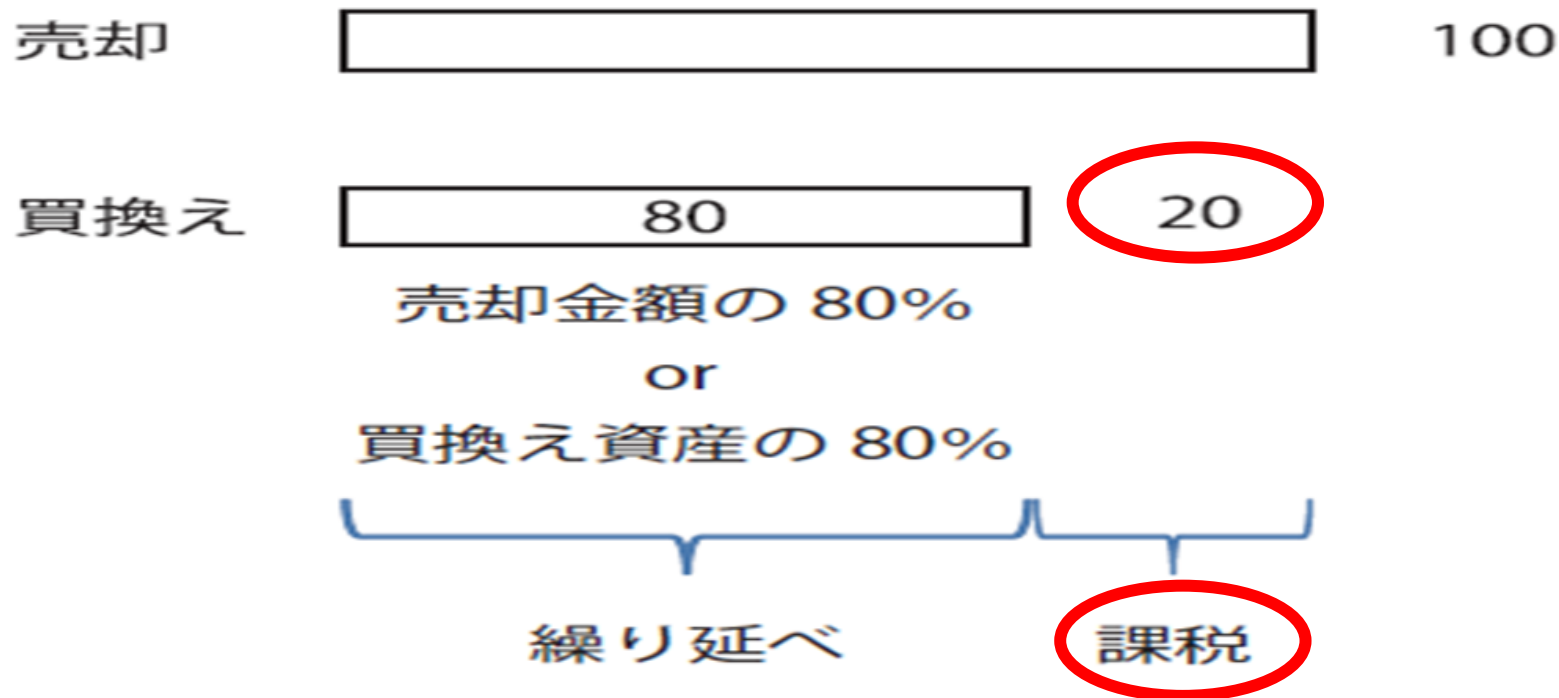
不動産所得の赤字と、売却の黒字をぶつけることは**できません**。

不動産の売却益は、不動産の売却損とだけ相殺することは可能です。

『事業用の買い替え特例』が適用できる場合にのみ、不動産の譲渡税が節税できる可能性がある

税務相談Q&A

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、**最大80%**（一部90%）の課税の**繰り延べ**をする制度があります。



税務相談Q & A

令和5年度税制改正によって、10年超所有の事業用資産の買い替え特例は、次の措置を講じた上、令和8年3月31日まで3年間延長された。

- ・東京23区から地域再生法の集中地域以外への本店移転を伴う買い替えについては、最大**90%**（現行80%）の課税の繰り延べとする

- ・地域再生法の集中地域以外から東京23区への本店移転を伴う買い替えについては、最大**60%**（現行70%）の課税の繰り延べとする

都心⇒地方への買い替えを優遇

税務相談Q&A

取得した日の翌日から譲渡した年の1月1日までの所有期間が**10年超**であることなどが要件。

また購入する不動産にも制限があります。

○買換資産が土地の場合は、面積が**300m²以上**のものであること

○買替資産の土地については、譲渡した土地の面積の**5倍以内**が対象となり、5倍を超える部分是对象となりません。

分譲マンションの買い替えには適用できない

税務相談Q & A

さらに、令和6年4月1日以後の譲渡について、**新たに届け出**が必要となりました。

同一年に譲渡資産の譲渡と買換資産の取得をする場合には、

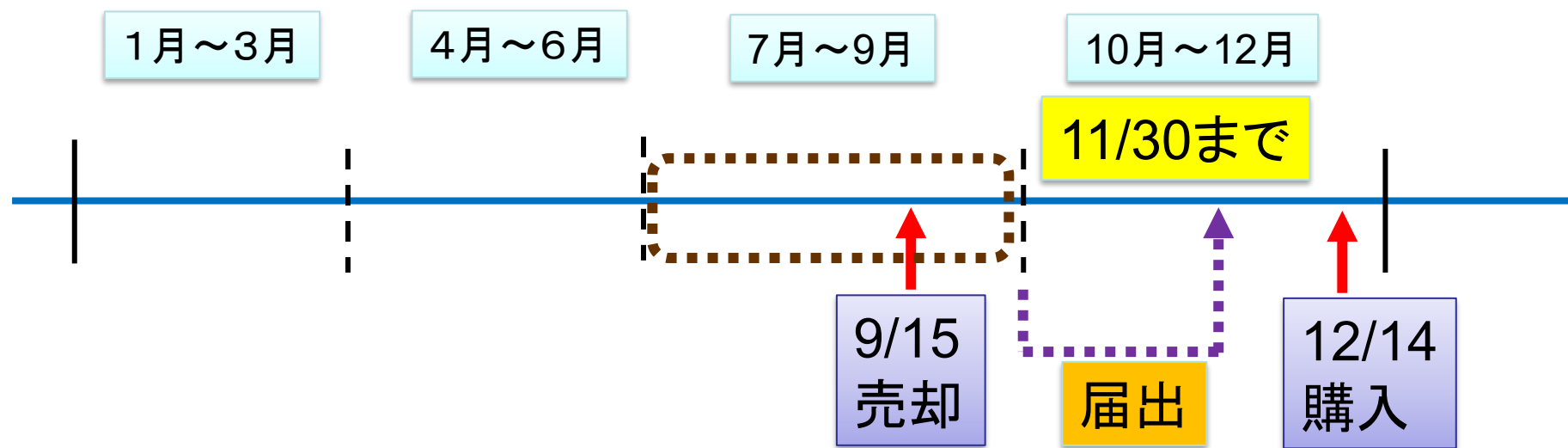
譲渡資産の譲渡日(買換資産の取得日が高い場合には、その取得日)を含む「**3月期間**」の末日の翌日から**2ヶ月以内**に、

この特例を受ける旨等の届出書を税務署長に提出しなければなりません。

税務相談Q&A

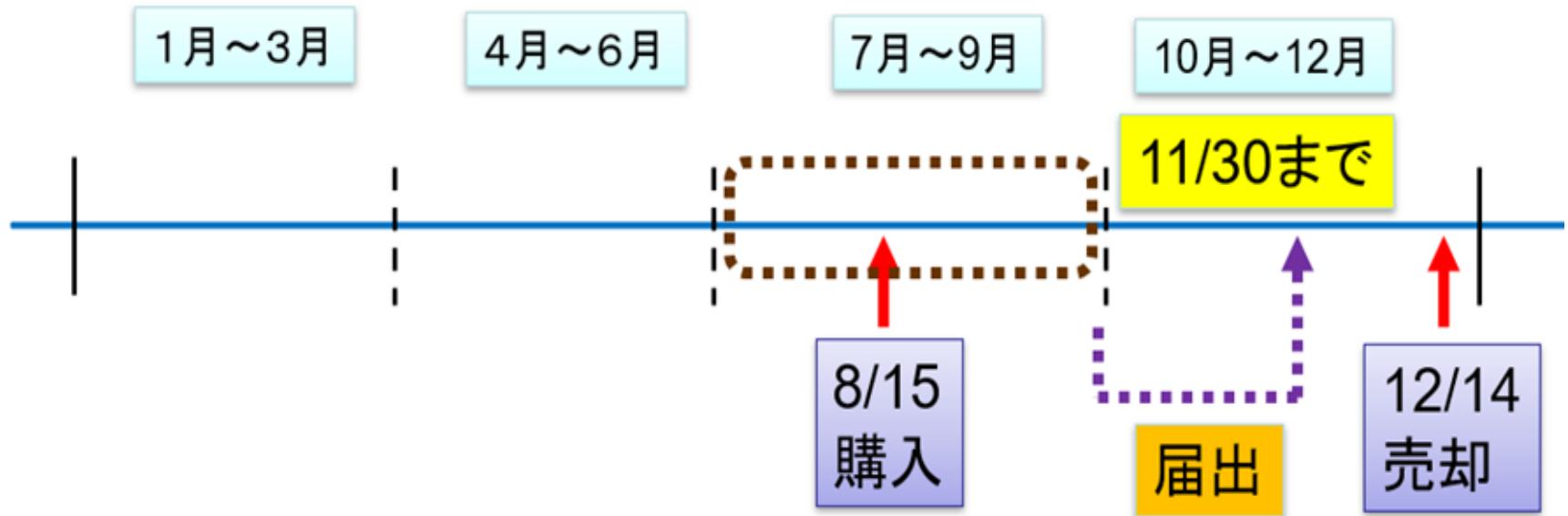
「3月期間」とは、1月1日から3月31日まで、4月1日から6月30日まで、7月1日から9月30日まで、10月1日から12月31日までの各期間

(例) 譲渡資産の譲渡日が9月15日、買換資産の取得日が12月14日の場合



税務相談Q&A

(例) 買換資産の取得日が8月15日、譲渡資産の譲渡日が12月14日の場合



購入が先であっても、届出期限に変わらない！

なぜ改正になった？

要件に合致する譲渡資産と買換資産の組み合わせを**事後的**に作成し、適用を受けるという実態があったことを問題視。

譲渡資産と買換資産の組み合わせを確定申告期限前に届けなければならなくなった。

なお、**同一年**に譲渡資産の譲渡と買換資産の取得をする場合の要件です。

譲渡資産の**前年**もしくは、**翌年以後**に買換資産を購入する場合には、この届け出は必要ありません。

譲渡資産の譲渡日と買換資産の取得日のいずれか**早い方**が基準になる点に注意！

届け出を忘れた場合には・・・

買い替え資産の取得とは、**引き渡し**が**完了**する時点になります。

契約をしただけでは取得にはなりません。

先に譲渡があるものの事前届出を期限内にしてい
ない場合には、同一年に購入をしてしまうことによっ
て特例が適用できなくなります。

仮に、購入の契約はしたとしても、引き渡しを翌年
に延ばすことができるのであれば、事前届出がな
くても、特例が適用できる可能性があります。

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

相続人が、相続により生じた古い空き家を譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

《要件》

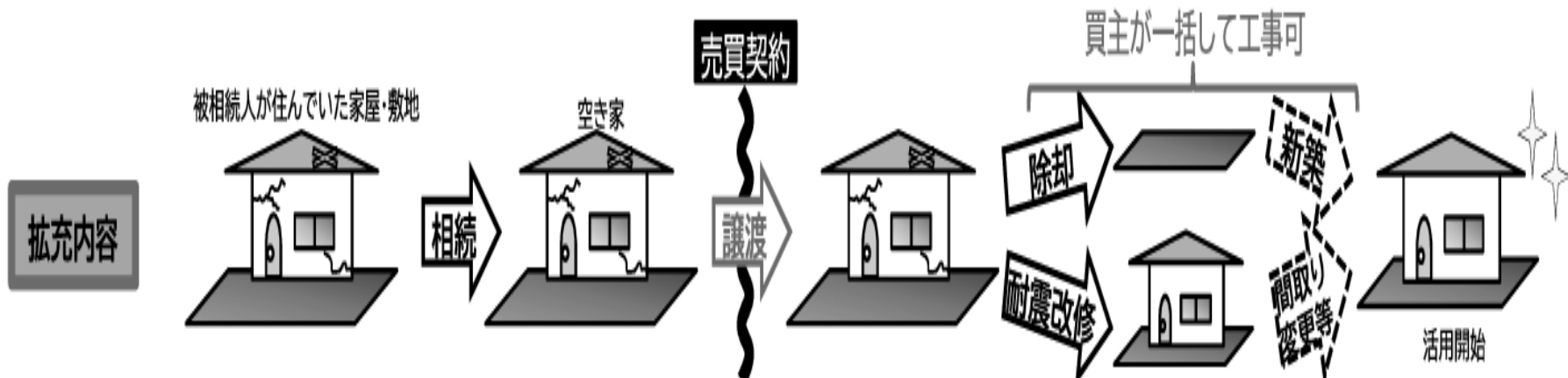
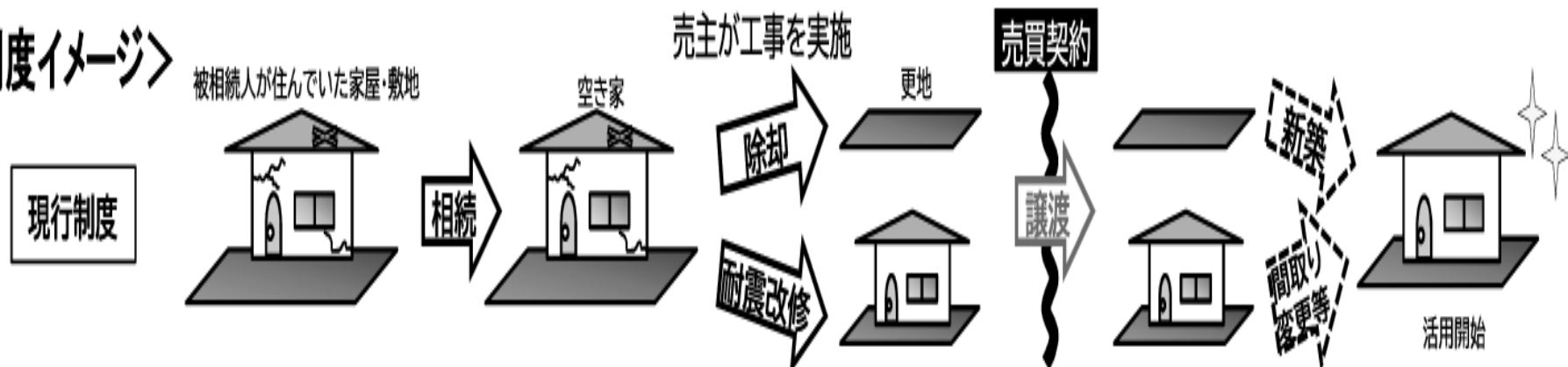
- 昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く）で、その家屋を取り壊して譲渡するか、家屋ごと譲渡する場合には、耐震基準に適合すること。
- 家屋に被相続人以外に同居していない場合に限る
- 相続開始後3年を経過する年の年末までの譲渡に限る
- 譲渡の対価が1億円以下（2回に分けても合計した金額）
- 相続税の取得費加算とは選択適用

譲渡する不動産を取得した相続人の数が3人以上である場合には、特別控除額を3,000万円ではなく2,000万円

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

令和6年以後は、家屋を取り壊す、もしくは家屋ごと譲渡する場合には、その家屋が耐震基準に適合することの要件を、譲渡の翌年2月15日までの間に該当すれば適用される

＜制度イメージ＞



空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

- ・被相続人が要介護認定を受け、かつ、相続開始の直前まで**老人ホーム等に入所**していた場合（老人ホーム等の入所から相続開始の直前まで、本人の一定の使用があり、かつ、事業用、貸付用、本人以外の居住用などがない場合に限る）は**適用**できる。
- ・**信託終了によって残余財産**となった被相続人居住用家屋（空き家）等を取得し、売却しても**適用できない**。
権利放棄ができることから、相続又は遺贈に該当しないと判断（東京国税局文書照会）

自宅を信託する場合には、特例の適用の可能性がないかに注意。

居住用の3,000万円控除

相続した実家の不動産に居住用の3,000万円特別控除は適用できないか？

相続人が取得しても、その**相続人自身**が住んでいなければ、3,000万円控除は適用できない。

居住する期間や所有期間の要件はない。
住民票で判断せず、**居住実態**があるかどうかで判断。

- 電気代や水道代が生活水準を満たすほど使われているかどうか
- 他に家族が住む自宅があるか
- その場所から通勤などを行っているか など

低未利用地土地の譲渡特例

個人が、都市計画区域内にある低未利用土地等と市区町村長の確認がされたもので、その年1月1日において所有期間が**5年を超えるもの**の譲渡をした場合には、譲渡所得から**100万円を特別控除**する。

《要件》

- 建物を含めた金額が**500万円以下**であること
- その個人の配偶者その他一定の関係者に対する譲渡ではないこと
- 譲渡後の利用が**コインパーキングの用途ではないこと**
- 適用を受けようとする低未利用土地等と一筆の土地から分筆された土地について、その年の前年又は前々年において、この適用を受けていないこと。

令和7年12月31日までの譲渡

低未利用地土地の譲渡特例

《令和5年税制改正》

次の区域内にある低未利用土地を譲渡する場合の譲渡対価の要件を500万円以下から**800万以下**に引き上げる

- イ 市街化区域又は非線引区域（用途地域が定められている区域に限る）
- ロ 所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域

《背景》

空き家の活用・処分

【利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ】

(出典: Google Maps)



鹿児島県いちき串木野市(土地)
譲渡額約350万円



三重県津市(土地)
譲渡額約270万円



新潟県燕市(土地)
譲渡額約350万円

低未利用地土地の譲渡特例

《報酬額の上限の特例》

低廉な(400万円以下)の空き家等については、報酬の上限に加えて調査費等に相当する額の報酬を売り主から受領できる。

報酬額の上限の算定方法

売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、**以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内**

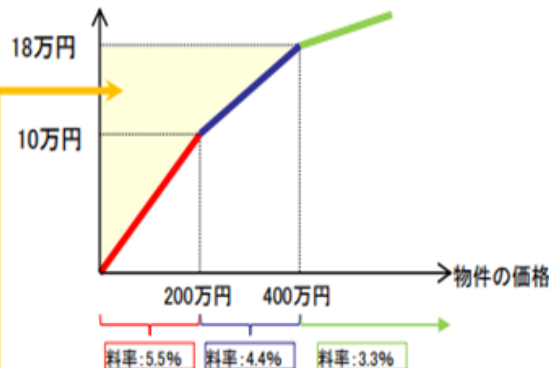
物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.5%
200万円超～400万円以下	4.4%
400万円超	3.3%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定

報酬の上限額(税抜)



空き家等の売買又は交換の媒介における特例

【概要】

低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、上記報酬額の上限に加えて、当該現地調査費用等に相当する額の報酬を売主から受領できる(ただし、税抜18万円を上限とする)。

低未利用地土地の譲渡特例

《宅地建物取引業者の協力が必要》

「低未利用土地が確認できる」以下のいずれかの書類が必要

①空き地・空き家バンクへの登録が確認できる書類

⇒空き地・空き家バンクの登録の際に、更地、空き家、空き店舗であることを市区町村の担当者又は市区町村と連携する宅建業者が確認していること。

登録の際に確認を行っていない場合は、市区町村の担当者又は市区町村と連携する宅建業者が現地調査により確認する。

低未利用地土地の譲渡特例

②宅地建物取引業者が、現況更地・空き家・空き店舗である旨を表示した広告

⇒宅建業者が現況更地・空き家・空き店舗の広告を出していることを確認する。

③電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類

⇒電気、水道又はガスの使用中止日が売買契約よりも1ヶ月以上前であることを確認する。

④上記の書類を提出できない場合

・宅地建物取引業者が低未利用土地等であることを証する旨を確認

⇒2方向以上からの写真と併せて現地調査やヒアリング等により低未利用土地等であることを確認

低未利用地土地の譲渡特例

○ 宅地建物取引業者における事務フロー（宅地建物取引業者が仲介した場合）

売買契約前

- ・**売主**に対して、**本特例措置の利用意向**を確認（100万控除の制度内容等を説明）

売主に本特例措置の利用意向がある場合

売買契約時

- ・**買主**に対し、当該土地等の**利用意向を有することを確認**
- ・低未利用土地等確認申請書 別記様式②-1 に**利用用途の見込み、利用開始予定時期等**を記載
- ・別記様式②-1に**宅地建物取引業者が署名**
- ・**買主**に対して、別記様式②-1への**署名**を求める（自治体によるフォローアップへの協力に係る注釈も含む）

確認申請書を 売主に渡す

- ・個人情報保護のため、封をすること等により**売主が内容を確認できないよう配慮した上で、低未利用土地等確認申請書を売主に渡す**

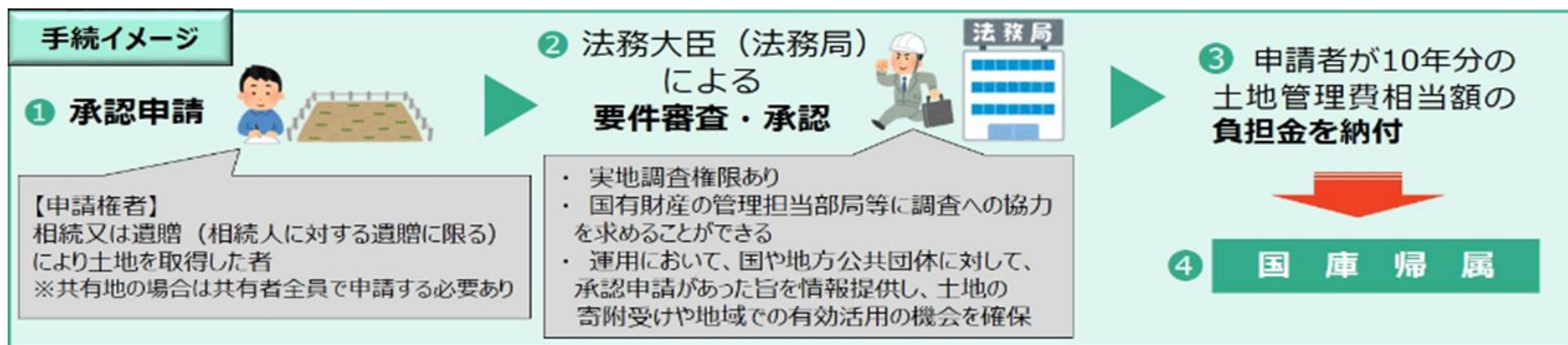
相続土地国庫帰属制度

低未利用地の処分方法はどうする？

○相続土地国庫帰属制度

相続または遺贈によって取得した土地で、自分では利用する予定がない土地を国に引き取ってもらうことができる制度
⇒過去に相続で取得した土地であれば、今すぐにでも利用できる

審査手数料と10年間分の管理費 ＋ 承認



相続土地国庫帰属制度

《国庫帰属が承認されない土地》

- ①建物がある土地
- ②担保権又は使用収益目的の権利が設定されている土地
- ③通路その他の他人の使用が予定されている土地
- ④土壌汚染土地
- ⑤境界等に争いのある土地
- ⑥崖地
- ⑦管理処分を阻害する工作物樹木等がある土地
- ⑧除去しなければ管理処分ができない有体物が地下にある土地
- ⑨隣地所有者との争訟によらなければ管理処分ができない土地
- ⑩管理処分に費用や労力がかかる土地

相続土地国庫帰属制度

《負担金》

○宅地

- ・市街化区域内・用途地域内⇒面積に応じて算定

(例) 100㎡約55万円、200㎡約80万円、500㎡145万円

- ・市街地宅地以外 一律20万円

○農地

- ・市街化区域内など⇒面積に応じて算定

(例) 500㎡約72万円、1,000㎡約113万円、3,000㎡252万円

○森林

面積に応じて算定

(例) 1,500㎡約27万円、3,000㎡約30万円、5,000㎡約32万円

○その他

一律20万円

2023年4月から2024年7月末までに国有化された件数は667件

不動産の有料引取サービスの横行

2025年2月、国土交通省の不動産部会は、審議会で引取サービスについて言及。「今後の業界の動向を注視し、注意喚起の必要性を検討していく」と公表。

【不動産の「引取」をサービスに含める事業者等について】

○ インターネット上で、不動産の「引取サービス」の提供を掲載する事業者等について調査を実施。

- ・ 事業者数：59社（うち宅建業者38社）
- ・ 本社所在地は東京が最多（約5割）

宅建免許	事業者数	割合
無	19	32.2%
有	38	64.4%
不明	2	3.4%

※HPには「代表者が宅建業免許あり」と記載があるが詳細不明、など

宅建業免許有の内訳

免許種別	事業者数	割合
知事免許	32	84.2%
大臣免許	6	15.8%

本社所在地	東京都	大阪府	千葉県	神奈川県	
事業者数	29	6	4	4	
本社所在地	北海道	福岡県	愛知県	その他	合計
事業者数	3	3	2	8	59

（調査時点：令和6年10月）¹²

『詐欺まがいのことをしている会社もある』
（楽待新聞2025.6.1より）

令和5年度の民法改正を使う

○所有者不明共有者の不動産の持分の譲渡

不動産の共有者が他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、裁判所は、特定の者に対してその有する持分の全部を譲渡する権限を付与することができる(民法262条の3要約)

「他の共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき」には、共有者のひとりが死亡し、相続人が明らかでない場合も含まれる。

共有者から買い取らなくても、共有不動産の全部をダイレクトに第三者に売却できる。

令和5年度の民法改正を使う

《手続きの流れ》

①不動産の所在地を管轄する地方裁判所に申し立て

⇒手数料の納付(数万円程度)

②公告

⇒最低3ヶ月以上の異議申し立て猶予の公告が必要。

③供託命令

⇒供託金の額は、喪失することになる持分の時価相当額
(損失補填分)

④持分譲渡権限付与の裁判

⇒2ヶ月以内に第三者に譲渡が必要。

令和5年度の民法改正を使う

所在等不明共有者の持分が共同相続人間で遺産分割をすべき相続財産に属する場合には、**相続開始から10年以上経過**していることが必要。

相続開始時から10年を経過した後にする遺産分割は、具体的相続分ではなく、法定相続分(又は指定相続分)による(民法904の3)

相続開始から10年を経過した時点で、具体的相続分における**特別受益及び寄与分**の主張ができなくなる。

相続開始から10年経過後であっても、特別受益や寄与分を反映した遺産分割に相続人全員が同意する場合は、引き続き、具体的相続分での遺産分割は可能。

相続登記の義務化

2024年4月1日から相続登記の義務化が施行。

相続人は不動産の取得を知ってから**3年以内**に登記しなければなりません。

違反には十万円以下の過料を科されることとなります。

過去の相続についても適用される。

①令和6年4月1日

②自己のために相続開始があったことを知り、かつ、不動産の所有権を取得したことを知った日のいずれか**遅い日から3年以内**に相続登記を行う必要があります。

相続登記の義務化

3年以内に遺産分割協議がまとまらない場合の方法

(1) 相続人申告登記をする

- ・『相続が開始した旨』『自らがその相続人である旨』を法務局の登記官に申し出ること、相続登記の義務を履行したものとみなされる。
- ・相続人全員がそれぞれ申出をする必要がある。
- ・登記簿に、相続人の氏名・住所が付記される。
- ・戸籍謄本を提出すればよく、申請費用は無料。

遺産分割協議が成立した場合には、
相続登記を申請する必要がある

相続登記の義務化

(2) 法定相続登記

- ・遺産分割協議が成立するまでは、法定相続分の割合で不動産を共有している状態。
- ・一旦、法定相続分の持分で相続登記をすることによって、相続登記の義務を履行する。
- ・相続登記の登録免許税として「固定資産税評価額×0.4%」がかかる。

後日、遺産分割協議が成立をした場合には、更正登記の申請をすることによって名義を変更する。登録免許税として「不動産の個数×1,000円」

相続登記の義務化

相続人申請登記は、相続登記の義務を免れるための代替措置としてできた制度。

「かんたん登記申請」で自分で簡単にできる。

しかし・・・

相続人が揉めていることを示しているのと同じ？

悪質不動産会社から売却のアプローチが来るかも？

相続人のうちの誰かが、売却に流れてしまうかも・・・

不動産を守るためには行き先を決めておくことが重要！

まとめ

- ★令和7年税制改正でも所有者不明土地についての改正がある
- ★事業用の買換え特例の届け出を忘れずに
- ★空き家の3,000万円控除の要件に注意
- ★低未利用土地等の譲渡所得の特例を使うために宅建業者の役割が大きい
- ★所有者不明土地等の処分について令和5年民法改正をしておくこと

Knees bee 税理士法人

＜＜所在地＞＞東京都千代田区九段北1-3-1 VORT九段下5F
地下鉄九段下駅より徒歩1分

＜＜横浜サテライトオフィス＞＞神奈川県横浜市西区北幸1-11-5
相鉄KSビル905 横浜駅9出口から徒歩3分

＜＜連絡先＞＞TEL:03-6272-9848／FAX:03-6272-9849
E-mail:info@w-sogo.jp

＜＜H P＞＞<http://www.w-sogo.jp/>

＜＜業務内容＞＞**大家さん専門税理士・司法書士**

事業計画を作成して将来のお金の不安を取り除くことを使命
顧問料 個人月6,600円～ 法人月16,500円～（記帳料、決算料は別途）



【日本一AIを活用している税理士事務所】

税務相談、決算書分析、相続診断を独自のシステムとAIを使ってアドバイスしています

俺のAI利用プラン

●AI顧問契約

AI税理士大家レンくんと、チャットワーク、LINEでグループをつくり、いつでもレンくんに相談することができます。

税理士渡邊もグループに入り、レンくんの回答が合っているかを監修します。

間違っている場合には、渡邊が訂正を入れます。

・月5,500円(税込)

《向いている方》

○知識がなく、専門家に相談するのに気が引ける方

○気軽に税務相談したい方

○セカンドオピニオンを低価格で受けたたい方

※計算を伴う質問は禁止とさせて頂いています。

Youtube、メルマガでの情報発信

《Youtubeチャンネル大家さんの知恵袋》

毎週3本以上、大家さんに有益な情報を提供しています。
チャンネル登録をお願いします！

大家さんの知恵袋で検索

《大家さんの知恵袋メールマガジン》

みなさんからの税金の質問をメルマガでお答えします
「この支出は費用にできるの？」
「これって収入に計上しないといけないの？」

【配信日及び内容】

毎週火曜日(大家さん専門税理士による税務Q&A

毎週水曜日(弁護士、不動産鑑定士、FPなどの専門家による特集記事)

毎週木曜日(大家さん専門税理士によるセミナー、税務相談会の情報)

【登録】

<https://www.itm-asp.com/form/?2943>



登録者1万人突破

Youtube
QRコード



メルマガ登録
QRコード

