

不動産登記法の改正（令和6年4月1日施行）

1 相続登記の義務化

1. 不動産登記と相続登記の意義

（1）不動産登記の意義

不動産登記とは、登記所にある不動産登記簿に登記事項（その不動産に固有の情報）を記録することをいい、「**不動産の表示**」と「**不動産に関する権利**」を公示することで、取引の安全と円滑に役立つことを目的として行います。登記記録の構成は次のとおりです。

【不動産の登記記録の構成】

表題部		表示に関する登記事項が記録される。 ➡例) 土地：所在、地番、地目、地積等 建物：所在、種類、構造、床面積等
権利部	甲区	所有権 に関する登記事項が記録される。 ➡例) 所有権の保存・移転登記、所有権移転の仮登記、所有権の買戻特約等
	乙区	所有権以外 の権利に関する登記事項が記録される。 ➡例) 地上権、抵当権、先取特権、賃借権等

（2）相続登記の意義

相続登記とは、不動産の所有者が死亡した場合に、**被相続人が所有していた不動産の名義を相続人の名義へ変更**することです。

2. 相続登記の義務化の背景

従来、不動産の所有者が死亡して相続が生じたとしても、相続登記の申請については任意であり、申請期間についても特段制限が設けられていませんでした。

その結果、不動産の所有者が死亡して相続が生じたのに相続登記がなされないまま放置され、登記簿を見ても実際の所有者が分からない「**所有者不明土地**」が増加し、**周辺環境悪化や民間取引・公共事業の阻害**といった**社会問題**が発生していました。

そこで、こうした所有者不明土地をなくすため、令和3（2021）年4月に、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から、総合的に民事基本法制の見直しが行われ、その一環として、**令和6（2024）年4月1日から、相続登記が義務化**されました。

3. 相続登記に関する具体的な規律

(1) 相続登記の申請義務

所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、①自己のために**相続の開始**があったことを**知り**、かつ、②当該**所有権**を取得したことを**知った日**から「**3年以内**」に、所有権の移転の登記を**申請しなければなりません**。



- ・単に自分が相続人となることを知っただけでなく、**具体的に特定の不動産を取得したことを知ったとき**に初めて相続登記の義務が生じる点に留意してください。
- ・被相続人の遺言によって特定の相続人が取得する場合（=**相続人に対する遺贈**の場合）も同様です。
- ・相続登記がされた**後**に遺産分割があったときは、これにより相続分を超えて所有権を取得した者は、当該遺産分割の日から**3年以内**に、所有権の移転の登記を申請しなければなりません。
- ・**令和6年4月1日より前に相続した不動産**であっても、相続登記がされていないものについては、**令和9年3月31日までに相続登記**をする必要があります。

なお、ア)「遺言により不動産の所有権を取得した相続人」以外の相続人や、イ)遺産分割の結果、不動産の所有権を取得しないこととなった**他の相続人**は、相続開始時に遡ってその不動産の所有権を承継しなかったこととなるため、**相続登記の申請義務を免れます**。

(2) 義務違反者へのペナルティ

正当な理由がないのに申告を怠った者は、**10万円以下の過料**に処せられます。

2 相続人申告登記

相続により所有権の移転の登記を申請する義務を負う者は、登記官に対し、①所有権の登記名義人について**相続が開始した旨**と、②自らが当該所有権の**登記名義人の相続人**である旨を**申請義務の履行期間内（3年以内）**に申し出ること、**相続登記の申請義務を履行したもの**とみなされます。



- ・相続人が**申請義務を簡易に履行**することができるようにする観点から設けられた、新たな登記制度です。
- ・申出を受けた登記官は、申出をした相続人の**氏名・住所等を職権で登記に付記**します。
→登記簿を見ることで相続人の氏名・住所が容易に把握可能に。

相続税及び贈与税の税制改正等（令和6年1月1日施行）

1 相続時精算課税

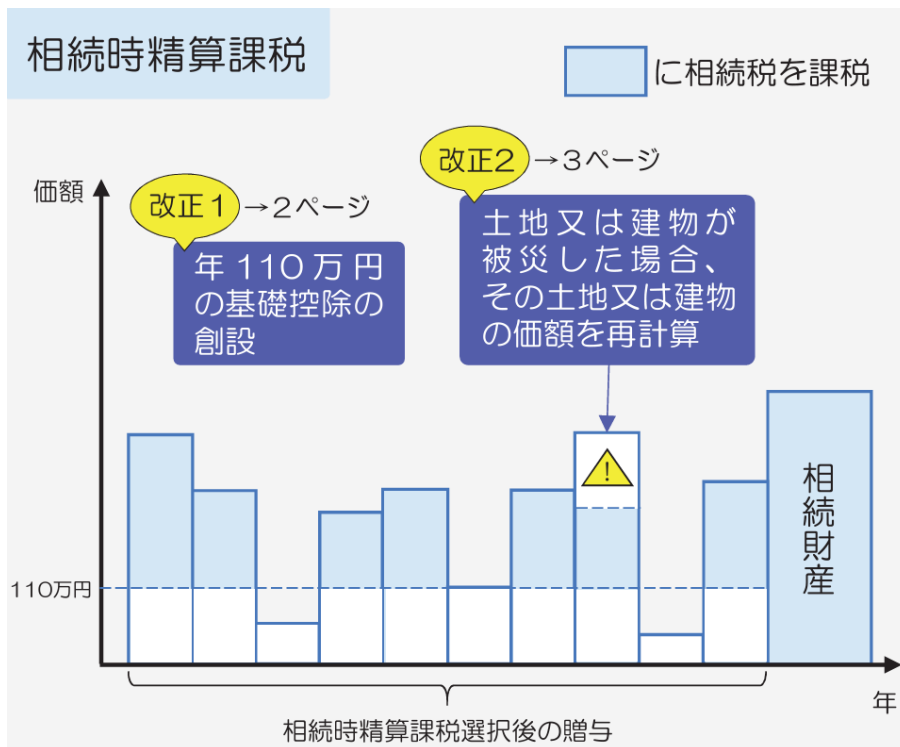
相続時精算課税とは、原則として60歳以上の父母又は祖父母から、18歳以上の子又は孫などに対し財産を贈与した場合において選択できる、贈与税の制度です。

1. 贈与税に関して

相続時精算課税を選択した受贈者は、特定贈与者ごとに、1年間に贈与により取得した財産の価額の合計額から、**基礎控除額を控除^{※改正1}**し、**特別控除（最高2,500万円）**の適用がある場合はその金額を控除した残額に、**20%の税率**を乗じて、贈与税額を算出することになりました。

2. 相続税に関して

相続時精算課税を選択した受贈者は、特定贈与者から取得した贈与財産の贈与時の価額（**「土地又は建物が被災した場合、その土地又は建物の価額を再計算する」との規定が適用される場合は再計算後の価格^{※改正2}**）から、基礎控除額を控除した残額を、その特定贈与者の相続財産に加算します。



(出典：国税庁資料)

2 暦年課税

暦年課税とは、贈与税の課税方法の1つで、1年間の贈与についてまとめて課税するものです。

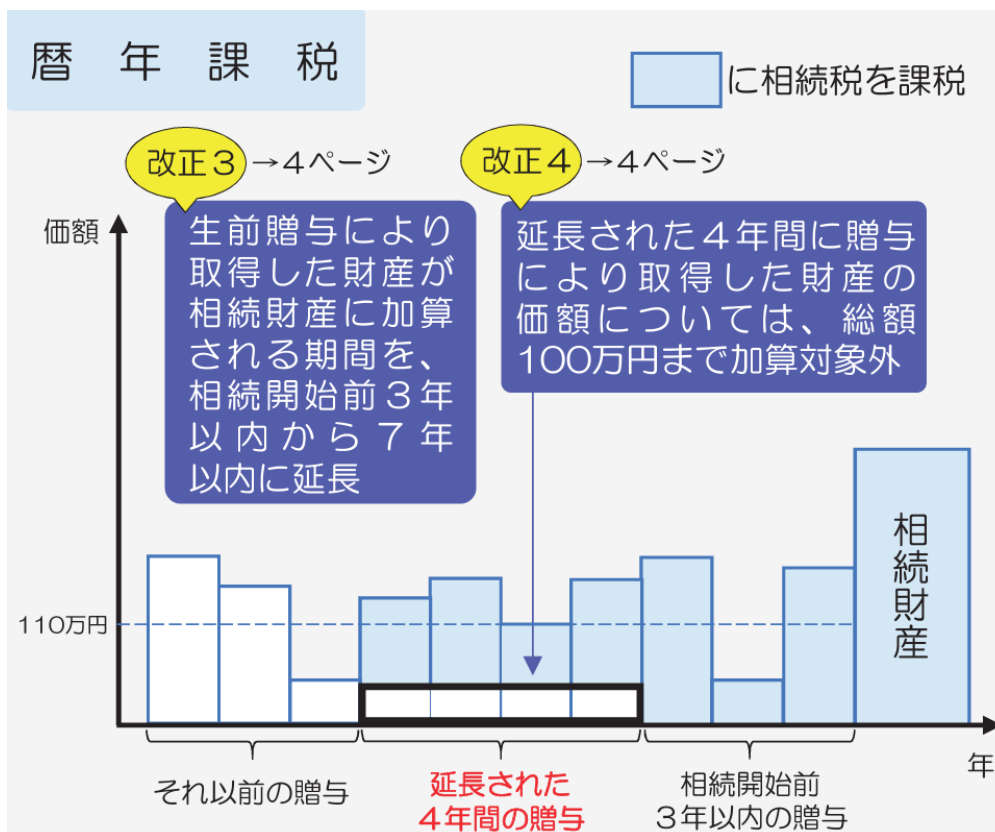
1. 贈与税に関して

1年間に贈与により取得した財産の価額の合計額から**基礎控除額 110万円**を控除した**残額**に、一般税率又は特例税率の累進税率を**適用**して、贈与税額を算出します。

2. 相続税に関して

相続又は遺贈により財産を取得した方が、その**相続開始前7年以内**^{※改正3}に被相続人から贈与により取得した財産がある場合には、その取得した財産の贈与時の価額を相続財産に加算します。

ただし、**延長された4年**間に贈与により取得した財産の価額については、**総額100万円**まで加算されません^{※改正4}。



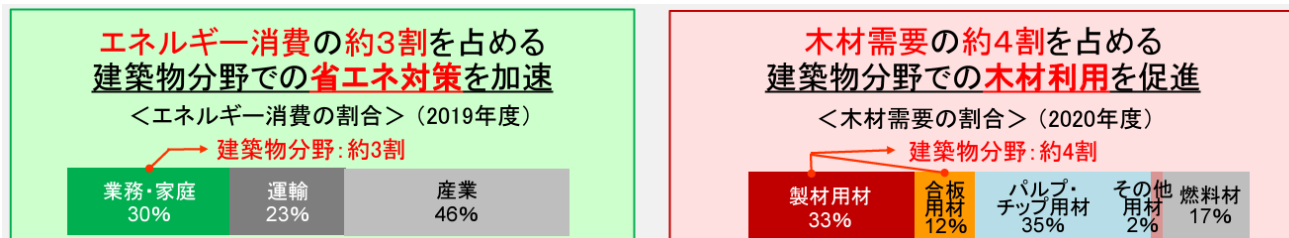
(出典：国税庁資料)

建築物省エネ法・建築基準法の改正（令和6年4月1日施行）

1 改正の背景と概要

1. 改正の背景

2050年のカーボンニュートラル、及び、2030年度温室効果ガスの46%削減（2013年度比）の実現に向け、2021年10月、**地球温暖化対策等の削減目標が強化**されました。



（出典：国土交通省改正資料）

2. 建築物省エネ法の改正

エネルギー基本計画（2021年10月22日閣議決定）により、2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH（net Zero Energy House、ゼッチ）・ZEB（Net Zero Energy Building、ゼブ）基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指すこととされました。

これに伴い、建築物省エネ法が改正され、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、省エネルギー基準等の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施することになっています。

	<p>・ZEH・ZEBは、建築物における一次エネルギー（＝自然界に存在しているエネルギー源）の消費量を、建築物・設備の省エネ性能の向上、エネルギーの面的利用、オンサイトでの再生可能エネルギーの活用等により削減し、年間での一次エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロ又は概ねゼロとなる建築物です。</p> <p>➡一次エネルギーは、枯渇性のもの（石油、石炭、天然ガス等）と、再生可能なもの（太陽光、太陽熱等）に分類されます。再生可能エネルギーは建物内で得ることも可能です。</p>
--	---

3. 建築基準法の改正


成長戦略フォローアップ（2021年6月18日閣議決定）により、建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等が検討され、2022年から所要の制度的措置が講じられています。

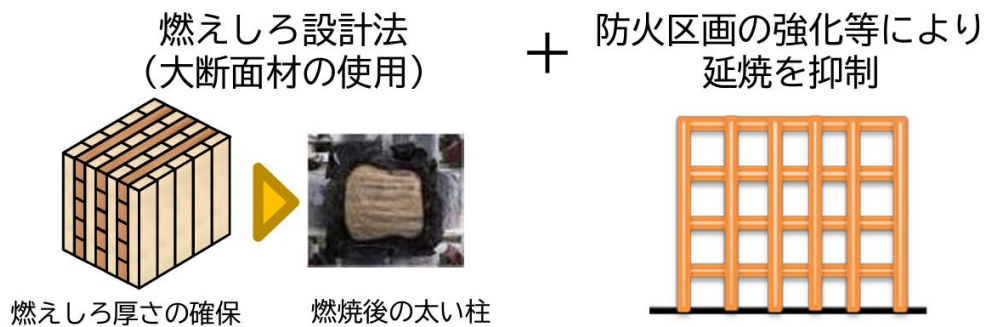
2 建築基準法の主な改正の概要（防火規制の合理化）

1. 3000 m²超の大規模建築物の全体の木造化の促進

従来、壁・柱等を耐火構造（＝木材を石こうボード等の不燃材料で覆う等）とするか、あるいは、3,000 m²ごとに耐火構造体で区画する必要がありました。

しかし、改正により、火災時に周囲に大規模な危害が及ぶことを防止でき、木材の「あらかわし」による設計が可能な構造方法が導入されました。

 政令・告示で規定する構造方法の例として、大断面の木造部材を使用しつつ、防火区画を強化すること等により、火災による延焼を抑制し、周囲への延焼を制御できる構造が挙げられます。



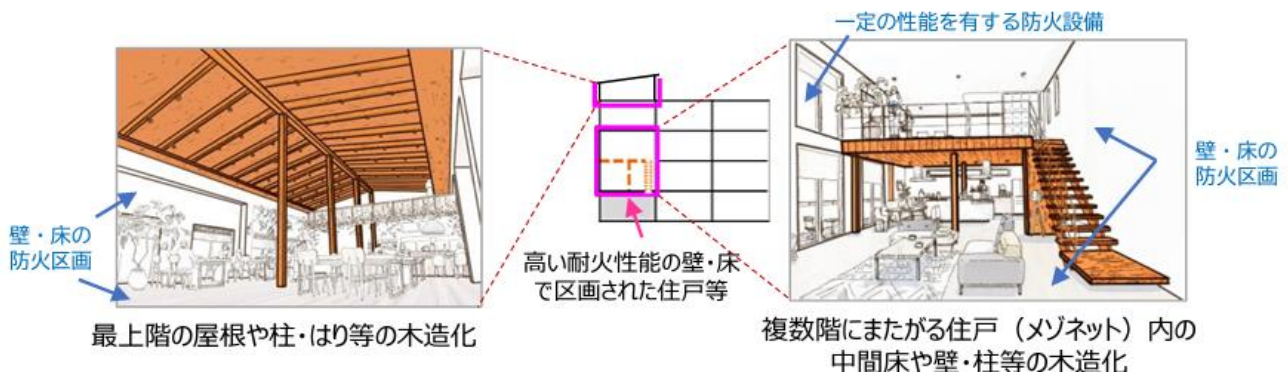
(出典：国土交通省改正資料)

2. 大規模建築物における部分的な木造化の促進

従来、耐火性能が要求される大規模建築物において、壁・柱等の全ての構造部材を例外なく耐火構造とすることが要求されてきました。

しかし、改正により、耐火性能が要求される大規模建築物においても、防火上・避難上支障がない範囲内で、部分的な木造化が可能となりました(あらかわしの木造で設計可能)。

これにより、例えば、メゾネットのマンション住戸において、メゾネットを囲む空間を強化防火区画とし、通常よりも長時間火災に耐えうる耐火構造の壁や床、防火設備で区画することを前提として、住戸内を木造の柱や梁、床で作ることが可能となります。



(出典：国土交通省改正資料)

3. 低層部分の木造化の促進（防火規制上、別棟扱い）

従来、耐火性能が要求される大規模建築物においては、低層部についても、高層部と一体的に防火規制を適用し、建築物全体に耐火性能が要求されていました。

しかし、法改正により、延焼を遮断できる高い耐火性能の壁等（火熱遮断壁等）や防火壁で区画すれば、**建築物の2以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことが可能**となりました（区画された部分ごとに規制を適用）。



（出典：国土交通省改正資料）

4. その他

他にも、下記のような改正が施行されています。

- ・ 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化
- ・ 避難時倒壊防止構造の合理化
- ・ 吹抜き等の空間を設けた場合における防火区画（面積区画）に係る規定の合理化

マンション標準管理委託契約書の改正（令和5年9月11日）

1 改正の背景

分譲マンションの管理を取り巻く環境や社会情勢は、マンション管理適正化法等の改正、担い手確保・働き方改革、居住者の高齢化・感染症のまん延等、近年大きく変動しています。そこで、「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」が改正されました。

2 改訂の概要

1. 書面の電子化及びIT総会・理事会等DXへの対応

DX（デジタルトランスフォーメーション：デジタル技術の活用を通して生活やビジネスを変革すること）への対応として、交付すべき書面を電子化したり、IT（WEB会議システム等）を用いて説明を行ったりするための規定等が整備されました。

また、WEB会議システム等を活用した理事会・総会を行う場合において、管理組合が管理業者の協力を必要とするときの機器の調達、貸与及び設置の補助につき、「基幹事務以外の事務管理業務」として、管理業者が行うことが明記されました。

2. 担い手確保・働き方改革に関する対応（カスタマーハラスメント、管理員・清掃員の休暇取得等）

近年、管理組合の役員・組合員等からのカスタマーハラスメントや、管理員・清掃員の休暇等の労働条件が管理組合にとって明確でないことなどを原因として、管理組合の運営支援、建物や設備の維持・管理などを行う「フロント」や、マンションでの受付・清掃・巡回等を行う「管理員・清掃員」などの担い手が不足するという問題が生じています。

そこで、これらの問題を解消するための手段として、次のような規定が整備されました。

<カスタマーハラスメント関連>

【第8条（管理事務の指示）】

本契約に基づく甲（＝管理組合）の乙（＝管理業者）に対する管理事務に関する指示については、法令の定めに基づく場合を除き、甲の管理者等又は甲の指定する甲の役員が乙の使用人その他の従業者（以下「使用人等」という。）のうち乙が指定した者に対して行うものとする。

【コメント第8条関係】

① 本条は、カスタマーハラスメントを未然に防止する観点から、管理組合が管理業者に対して管理事務に関する指示を行う場合には、管理組合が指定した者以外から行わないことを定めたものであるが、組合員等が管理業者の使用人その他の従業者（以下

「使用人等」という。) に対して行う情報の伝達、相談や要望（管理業者がカスタマーセンター等を設置している場合に行うものを含む。）を妨げるものではない。

- ② 管理組合又は管理業者は、本条に基づき指定する者について、あらかじめ相手方に書面で通知することが望ましい。

<管理員業務関連>

【コメント別表第2（管理員業務）関係】

- ③ 管理業者は、管理員の夏期休暇、年末年始休暇の対象日、その他休暇の日数等（健康診断や研修等で勤務できない日を含む。）について事前に書面で提示し、また、それらの休暇の際の対応（精算や他勤務日での時間調整等）を、あらかじめ具体的に明示することが望ましい。
- ④ 管理業者は、管理員が忌引、病気、災害、事故等をやむを得ず勤務できない場合の対応（精算や他勤務日での時間調整等）を管理組合との協議により、あらかじめ規定しておくことが望ましい。
- ⑤ 管理員に勤務時間外の対応が想定される場合、あらかじめ管理組合との協議を行い、必要に応じて、本契約に条件等を明記することが望ましい。

3. マンション管理業の事業環境の変化（居住者の高齢化、感染症のまん延等）への対応

マンション内で、**感染症の流行**により組合員等の共同生活に影響を及ぼすおそれがある場合や、**組合員等に認知症の兆候**がみられ、管理事務の適正な遂行等に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合があることを踏まえ、次のようなコメントが追加されました。

【コメント第13条（通知義務）関係】

- ・今後、管理業者が、管理事務の実施に際し、マンション内で初めて、健康の維持に重大な影響を及ぼすとされる新たな感染症への罹患の事実を知った場合にも、協議の上で、相手方に通知しなければならない内容とすることが考えられる。この場合には、行政からの指示や情報を踏まえて対応することが望ましい。
- ・管理事務の実施に際し、組合員等にひとり歩き等の認知症の兆候がみられ、組合員等の共同生活や管理事務の適正な遂行に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合にも、協議の上で、相手方に通知しなければならない内容とすることが考えられる。

- ・管理業者がこれらの情報を本契約の範囲内で取得した場合は、本人の同意なくこれらの情報を管理組合に提供でき、管理組合も本人の同意なく取得することができる。ただし、管理業者が通知するこれらの情報については、特定の個人を識別する情報が含まれているため、当該情報の取扱いを適切に行う観点から、あらかじめ管理組合において、その取扱いについて定めておく必要がある。
- ・専有部分は組合員が管理することになるが、専有部分において犯罪や孤立死（孤独死）等があり、当該専有部分の組合員の同意の取得が困難な場合には、警察等から管理業者に対し、緊急連絡先の照会等の協力を求められることがある。