

仲田パートナーズ会計週刊FAX通信

発行所：税理士法人 仲田パートナーズ会計
〒223-0053 横浜市港北区綱島西 1-17-22
TEL 045-542-3566 FAX 045-542-3516
E-mail: daiyou@nakada-partners.or.jp
URL: http://www.nakada-partners.or.jp

発行日2025年 4月21日(月)

今週のことば

带状疱疹ワクチンの定期接種

今年度から带状疱疹やその合併症を予防するワクチン接種が65歳を迎える方などへの定期接種の対象となった。65歳超の方も経過措置により5歳刻みで接種対象。

◆ 今週のことよみ ◆ ご自分の予定を確認して下さい

4/21(月) 友引

22(火) 先負 春の園遊会

23(水) 仏滅 振替納税の方所得税の振替日、国会で党首討論

24(木) 大安

25(金) 赤口 JR福知山線脱線事故から20年

26(土) 先勝

27(日) 友引

先週の株と為替

	日経平均株価	円(対米ドル)
4/14(月)	33,982 △396	143.06 ▼0.23
15(火)	34,268 △286	143.30 ▼0.24
16(水)	33,920 ▼348	142.10 △1.20
17(木)	34,378 △458	142.89 ▼0.79
18(金)	34,730 △352	142.39 △0.50

住所等変更登記の義務化とスマート変更登記

「所有者不明土地」の問題に対応するため、相続登記(相続による所有権の移転登記)の義務化に続いて、令和8年4月から住所等の変更登記も義務化されるとともに「スマート変更登記」が始まります。

◆ 来年4月からの住所等変更登記の義務化

令和6年4月から、相続等によって不動産(土地・建物)を取得した相続人は「その不動産を取得したことを知った日から3年以内」に相続登記の申請をすることが義務付けられました。

令和8年4月からは、不動産の所有者(登記名義人)が所有権の登記後、氏名や住所(法人の場合は名称や住所)に変更があった場合、「その変更日から2年以内」に変更登記の申請をすることが義務付けられます(令和8年4月前に変更があった場合も対象となり、令和10年3月までに変更登記が必要)。

正当な理由なく変更登記の申請義務を怠った場合は、5万円以下の過料の適用対象となります。

◆ 今月21日から申出できるスマート変更登記

住所等変更登記の義務化とともに負担軽減策として、事前に手続きを行うことで所有者が変更登記の申請をしなくても、法務局が定期的に住基ネット情報から住所等の変更の有無を確認し、本人の了解を得た上で職権により変更登記を行う「スマート変更登記」も開始されます。

個人がスマート変更登記を利用する場合は、所有者の氏名・住所のほか、氏名の振り仮名、生年月日等の「検索用情報」を申し出る必要があります。この申出の受付が今月21日から始まります。

なお、法人の場合は会社法人等番号が登記されていればスマート変更登記の対象となります。

■この記事の詳細は、情報BOX201516

控除対象となる配偶者等の所得要件の引上げ

改正により令和7年分から所得税の基礎控除等が引上げられたことに伴い、配偶者控除(控除額38万円)の対象となる配偶者の所得要件は合計所得金額58万円以下(給与収入123万円以下)となります。また、配偶者特別控除は58万円超133万円以下(給与収入123万円超201.6万円以下)が対象となり、95万円以下(給与収入160万円以下)の場合は38万円の控除が受けられます。

また、扶養控除の対象となる親族についても58万円以下(給与収入123万円)となりますが、「特定親族特別控除」により19歳以上23歳未満の親族は58万円を超える場合でも123万円以下(給与収入188万円以下)まで控除対象となります。

自動車の所有者に課される自動車税

毎年4月1日時点で自動車を所有している方には、自動車税種別割(軽自動車などの場合は軽自動車税種別割)の納税通知書が5月上旬頃に届きます(5月末が納期限)。

これは4月1日現在の所有者にその年度分を全額課税するものであり、年度の途中で名義変更した場合でも、その年度分は前所有者が納めます。

なお、年度の途中で新規登録や抹消登録した場合、自動車税種別割は月割で課税又は還付されます(軽自動車税種別割に月割制度はありません)。

詳細請求手順

情報BOX番号が付いている記事の詳細情報は下記の手順で取り出すことができます。【無料】

①03-3940-6000へTEL(プッシュ回線)。

②記事下のBOX番号を入力し#。

③取り出し先のFAX番号を入力し#。

※アナウンスのガイドに添って入力して下さい。

「住所等変更登記の義務化」と「スマート変更登記」について

◆概要

「所有者不明土地」とは、相続等の際に土地の所有者についての登記が行われないなどにより不動産登記簿を確認しても所有者が分からない土地、又は所有者は分かっているがその所在が不明で所有者に連絡がつかない土地をいい、全国の所有者不明土地は九州の大きさに匹敵するともいわれています。今後、高齢化の進展による死亡者数の増加等により、ますます深刻化する恐れがあることから、令和6年4月から相続登記（相続による所有権の移転登記）の申請が義務化され、相続等によって不動産（土地・建物）を取得した相続人は「その所有権を取得したことを知った日から3年以内」に相続登記の申請をしなければならないとされました（令和6年4月前に相続等した不動産も相続登記がされていない場合は対象となり、令和9年3月までに相続登記が必要）。

また、令和8年4月から不動産の所有者は住所等が変更があった場合に変更登記をすることが義務付けられるとともに、義務化に伴う環境整備策として、所有者が変更登記の申請をしなくても法務局が職権で住所等の変更登記をする「スマート変更登記」が設けられます。

◆住所等変更登記の義務化について

令和8年4月1日から不動産（土地・建物）の所有者（登記名義人）は所有権の登記をした後に、氏名・住所（法人の場合は名称・住所）について変更があった場合、「その変更日から2年以内」に変更登記の申請をすることが義務付けられます。

住所等変更登記の義務化の施行日である令和8年4月1日より前に住所等の変更があった場合でも、変更登記をしていない場合には義務化の対象となり、令和10年3月31日までに変更登記をする必要があります

なお、正当な理由がないのに住所等変更登記の義務を怠った場合は、5万円以下の過料の適用対象となります。ただし、登記官が義務違反の事実を把握しても、直ちに裁判所への通知（過料通知）を行うことはせず、義務に違反した者に対して相当の期間を定めて義務の履行を催告したにもかかわらず、正当な理由なく、その期間内に申請・申出がされないときに限られます。

◆「スマート変更登記」について

住所等変更登記の義務化とともに、一定の手続をすることで、その後は法務局が職権で住所等変更登記をする「スマート変更登記」が設けられます。これにより、住所等の変更があるたびに自身で登記申請をしなくても、義務違反に問われることがなくなります。

◎個人の場合

個人の場合は所有者の氏名・住所のほか、氏名の振り仮名、生年月日等の「検索用情報」の申出をすることで、申出後は①法務局が定期的に住基ネットに照会して住所等の変更の有無を確認、②住所等に変更があった方に対して変更登記をしてよいかメール等で確認、③変更登記をしてよ旨の回答があった場合は職権により変更登記します。

検索用情報の申出は令和7年4月21日から開始となり、同日以降に所有権の名義人となる場合は登記申請の際に所有者の検索用情報を併せて申出（同時申出）を行います。

また、令和7年4月21日より前から所有権の名義人となっている場合は、検索用情報の申出（単独申出）の手続きが必要となります。

※海外に居住されている方については、法務局で住所等の変更を確認することができないため、所有権の登記をした後に、氏名又は住所について変更があった場合は変更登記の申請をする必要があります

◎法人の場合

法人の場合は「会社法人等番号」の登記をすればスマート変更登記が利用できます。会社法人等番号の登記後に本店・主たる事務所の住所や会社・法人の名称に変更があった場合には、法務局において住所等の変更の事実を確認して、職権で登記をします。

令和6年4月1日より前に所有権の名義人となっている場合は、「会社法人等番号の申出」をすることで会社法人等番号が登記されます。また、令和6年4月1日以降に所有権の名義人となる場合は登記の申請書に、所有者の名称、住所に加え、会社法人等番号を併せて記載して申請することで会社法人等番号が登記されます。

※会社法人等番号を有していない法人については、法務局で住所等の変更の事実を確認することができないため、所有権の登記をした後に、住所又は名称について変更があった場合は変更登記の申請をする必要があります。