

Actus Newsletter(資産税)

住所等変更登記の義務化とスマート変更登記



不動産を相続により引き継いでも相続登記が行われずに所有者がわからない、また所有者がわかっていても住所変更の登記が行われずに連絡がつかないなどといった「所有者不明土地」の問題が増加しております。これらの問題を解決するために相続登記が義務化(※)されておりますが、新たに「住所等変更登記の義務化」、「スマート変更登記」の制度が開始されます。今回はこの新しい 2 つの制度についてご紹介します。

※Actus Newsletter(資産税)「不動産の相続登記が義務化されます」2024 年 3 月号参照

■ 住所等変更登記の義務化

不動産の所有者は、所有権の登記後、氏名や住所に変更があった場合、その住所等の**変更日から 2 年以内**に変更登記の申請をすることが**令和 8 年 4 月 1 日**から義務付けられます。**令和 8 年 4 月 1 日以前に住所等の変更があり**、変更がされていないままの不動産も対象となり、**令和 10 年 3 月 31 日まで**に変更登記が必要となります。なお、住所等の変更登記の申請義務を怠った場合、5 万円以下の過料の対象となるので注意が必要です。

■ スマート変更登記

● 制度の概要

「住所等変更登記の義務化」の負担軽減のため、所有者が住所等の変更登記の申請をしなくても登記官が職権で変更登記を行う、**個人向けの「スマート変更登記」**が**令和 7 年 4 月 21 日**から始まりました。

この制度は、あらかじめ法務局に「**検索用情報**」の登録手続きを行っておくことで、所有者が住所等の変更登記の申請を行わなくても、法務局が定期的に住基ネットの情報から住所等の変更の有無を確認し、**職権により変更登記**を行うものです。これにより、住所等の変更があった都度、変更登記の申請手続きを行う必要がなくなりますので、負担が軽減されることになります。

なお、法人向けの「スマート変更登記」については、令和 6 年 4 月 1 日に開始しております。

● 「スマート変更登記」の手続き

個人の方の「スマート変更登記」の手続きは、法務局で不動産の登記申請をする際に、所有者の「**検索用情報**」を申請書に記載をします。

令和 7 年 4 月 21 日以前から不動産の所有者である場合については、法務局で「検索用情報の申出」をするか、「かんたん登記申請(Webブラウザから登記手続きができるサービス)」のページから、Webブラウザ上で「検索用情報」を入力することで「検索用情報の申出」をすることもできます。

なお、法人の場合は、「会社法人等番号」を申請書に記載することでスマート変更登記の対象となります。

● 個人向けの「検索用情報」とは

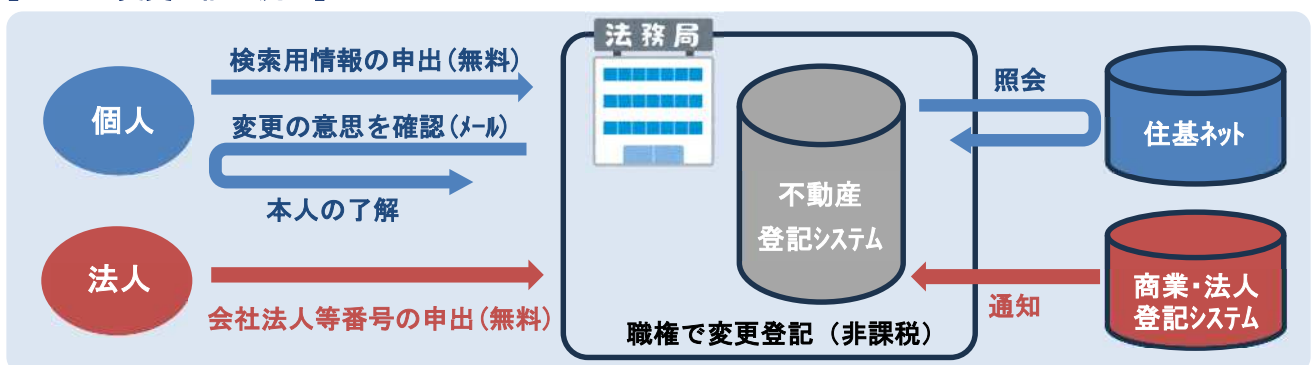
個人のスマート変更登記の申請の際に記載する「検索用情報」として必要な情報は、「①氏名 ②氏名のフリガナ ③住所 ④生年月日 ⑤メールアドレス」の 5 つの情報になります。このうち、氏名と住所は、新制度のスタート前から申請書に記載する必要があったので、新たに申請書に記載する必要が生じるのは、**氏名のフリガナ、生年月日、メールアドレス**という事になります。

● 「スマート変更登記」の流れ

スマート変更登記は、個人の方は、検索用情報の申出をするだけで、法人の方は、会社法人等番号の申出をするだけで、簡単に利用が可能です。

【スマート変更登記の流れ】

※法務省民事局パンフレットを参照して作成



相続のことなら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は10か月です。
年間100件以上の申告実績がある
アクタスが丁寧に対応します。

税務調査 1% 未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、
書面添付制度の導入により税務調査の
対策を随時おこなっています。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディ
に対応し、税金の不安をいち早く
解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での
評価と相続税を計算し、現状を分
析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ
う自筆証書遺言や公正証書遺言の
作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A
まで含め、様々なパターンによる
事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活
用した節税、保険加入や不動産の
提案など様々な節税対策を支援し
ます。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却
を支援します。

譲渡所得／ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！