

SHINWA NEWS

[不動産登記] 不動産所有者の「住所・氏名の変更登記の義務化」が開始

令和7年8月
(No. 21)

令和8年4月1日より、不動産の所有者の住所・氏名の変更の登記が義務化されます。

また、法務局の登記官が所有者の代わりに住所・氏名の変更登記を行う「スマート変更登記」の制度も、同時に開始されます。

今回は、不動産の所有者の「住所・氏名の変更登記の義務化」と「スマート変更登記」の制度について、ご紹介いたします。

[1] 義務化の内容

不動産の所有者は、①個人の場合は住所・氏名②法人の場合は本店所在地・商号の変更があったときは、その変更日から2年以内に変更の登記の申請を行わなければいけません。

[2] 義務化された背景

不動産の所有者や住所が分からない等の、いわゆる所有者不明の土地が全国で増加しており、周辺環境悪化や民間取引・公共事業の阻害が生ずる等、現在、社会問題となっています。

所有者不明の土地が発生する主な原因の一つとして、不動産の所有者の住所が変更されていたにもかかわらず、所有者の住所変更の登記の申請がされずに放置されていることが挙げられます。

この問題を解決するため、令和3年に法律が改正され、これまで任意だった住所・氏名の変更登記が令和8年4月1日より義務化されることになりました。

また、義務化に伴う環境整備策として、法務局の登記官が代わりに住所・氏名の変更登記を行う「スマート変更登記」の制度も設けられました。

[3] 令和8年4月1日以前の住所・氏名の変更について

令和8年4月1日以前に、不動産の所有者の住所・氏名の変更があった場合についても、義務化の対象となります。

その場合、令和10年3月31日までに住所・氏名の変更登記を行う必要があります。

[4] 過料制度について

変更の登記を行わず、正当な理由もない場合には、5万円以下の過料が科される可能性があります。

法務局の登記官が義務違反の事実を把握しても、直ちに過料が科されるわけではありません。

義務を違反した者に対して、相当の期間を定めて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過料を科される扱いとなっております。

[5] スマート変更登記のメリット

スマート変更登記は、法務局の登記官が代わりに住所・氏名の変更登記を行ってくれる制度です。

その結果、住所・氏名の変更の度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、不動産の所有者にとっては、住所・氏名の変更登記の申請義務の負担軽減のための制度となります。

[6] スマート変更登記の利用方法

【個人の場合】

- ・「検索用情報の申出」を行うことで、スマート変更登記が利用できます。

- ・令和7年4月21日より前に既に不動産の所有者である場合

法務省HP「かんたん登記申請」のページから、「検索用情報の申出」の手続を選択して、画面上の案内に従い、所有者の生年月日、メールアドレス、不動産の地番等の情報を入力することにより、Webブラウザ上で申し出ができます。

また、書面により提出する場合には、申出書を作成し、不動産を管轄する法務局へ提出します。

なお、管轄の異なる複数の不動産を所有している場合、その不動産の内いずれかの不動産を管轄する法務局にまとめて申し出ることができます。

- ・令和7年4月21日以降に不動産の所有者となる場合

登記の申請書に、新たに所有者となった方の住所・氏名に加え、氏名の振り仮名、生年月日、メールアドレス等を併せて記載して申請することで申し出をすることができます。

【法人の場合】

- ・令和6年4月1日より前に既に不動産の所有者である場合

オンライン又は書面により、「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、これにより、スマート変更登記が利用できます。

- ・令和6年4月1日以降に不動産の所有者となる場合

登記の申請書に、新たに所有者となった方の名称、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、これにより、スマート変更登記が利用できます。

[7] 「検索用情報の申出」をした後のスマート変更登記までの流れ

- (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、変更登記をしてよいかを確認するメールを送信
- (3) 変更登記をしてよい旨の回答があった方について、順次、変更登記

ご不明な点がございましたら、お気軽に弊事務所の担当者までご連絡ください。