

〈今月の特集〉

知っておきたい
登記の仕組み

住所等変更登記の義務化とスマート変更登記

司法書士 藤本 忠久

令和8(2026)年4月1日から、不動産の所有権の登記名義人は住所や名前を変更した日から2年以内に変更登記を申請することが義務付けられ、正当な理由なく登記を怠ると5万円以下の過料が科せられるようになります。

先に施行された相続登記の義務化(令和6年4月1日)と同様に、所有者不明土地問題を解消するための施策ですが、施策全体の概要等については本紙2023年10月号、相続登記の義務化と救済措置等については2024年10月号掲載の本コーナーをご参照いただければ幸いです。

相続登記の義務化に当たっては「相続人申告」という登記制度が

設けられましたが、住所等変更登記の義務化に当たっては「スマート変更登記」(登記官の職権による変更登記の仕組み)という登記制度が開始することになっています。

この新制度の開始に向けた環境整備はすでに始まっていますので、本稿では、スマート変更登記の概要やその前提条件となる検索用情報の申出を中心にご紹介したいと思います。

1. 一般承継と登記の関係

一般承継による権利移転は登記を要しない物権変動であり、名義人の表示変更はそもそも物権変動ではないことから、これらの登記については、権利であつて義務ではないと考えられてきました。しかし、被相続人名義や旧住所

等で登記された不動産を処分する際には、相続登記や住所等変更登記は必要不可欠ですので、不動産を処分するとき限定の義務から不動産の所有権名義人一般の義務に変わったともいえそうです。

なお、固定資産税の所轄に対しては、一定期間内に相続や住所等変更の届け出が必要ですが、相続登記や住所等変更登記をすれば別途届け出る必要がない点に変わりはありません。

2. スマート変更登記とは

住所等変更登記は罰則を伴って義務化されることから、この負担を大幅に軽減するための仕組みとして、登記官の職権による変更登記制度が開始されます。

令和8年4月1日以降、自然人(個人)の場合は生年月日等の検索用情報(検索キー)として、住民基本台帳ネット

ワークシステム(住基ネット)に照会し、住所・氏名に異動があった場合は、登記名義人の了解を得た上で、職権で変更登記が行われます。登記名義人の了解を求める理由は、DV被害者等、現住所を秘匿する特別な事情がある場合を考慮したものと説明されています。また、住基ネット照会には、申請期限を考慮して、各登記名義人につき2年に1回以上実施するとされています。

一方、法人(会社等)の場合は会社法人等番号を検索キーとして、住所・名称に異動があった場合は、商業・法人登記システムから不動産登記システムに速やかに通知が行われ、通知を受けたら速やかに職権で変更登記が行われます。この場合、登記名義人の了解を得ることは予定されていません。

3. 検索用情報の申出等

スマート変更登記の対象となる不動産は、検索用情報が登録されているもの(法人の場合は会社法人等番号が登記されているもの)に限られます。

法人の場合、令和6年4月1日から会社法人等番号が所有権の登記事項となっており、自然人の場合は、令和7年4月21日から所有権の登記申請書に記載する方法で検索用情報(氏名のフリガナ・生年月日・メールアドレス)を

表 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要

- ・民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）
- ・相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和3年法律第25号）

【両法律の概要】

所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制を見直し

<p>発生予防</p> <p>土地を手放すための制度の創設</p> <p>○ 相続土地国庫帰属制度の創設</p> <p>▶ 令和5年4月27日施行</p>	<p>発生予防</p> <p>登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し</p> <p>① 相続登記の義務化</p> <ul style="list-style-type: none">・相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入 <p>▶ 令和6年4月1日施行</p> <p>② 住所等変更登記の義務化</p> <ul style="list-style-type: none">・他の公的機関(住基ネット等)から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 <p>▶ 令和8年4月1日施行</p>
<p>利用の円滑化</p> <p>土地・建物等の利用に関する民法の見直し</p> <p>① 財産管理制度の見直し</p> <p>② 共有制度の見直し</p> <p>③ 相続関係規定の見直し</p> <p>④ 相続制度の見直し</p> <p>▶ 令和5年4月1日施行</p>	

法務省民事局資料より編集部作成

申し出るようになっていきます。

前記より前に登記を受けた登記名義人は、自然人の場合は「かんたん登記申請ページ」または書面により、法人の場合は「登記・供託オンライン申請システム」または書面により、検索用情報の申出や会社法人等番号の登記をすることができま

す。なお、自然人の場合、検索用情報として「本人のみが使用するメールアドレス」の登録が求められており、この登録をすると職権変更登記をして良いかどうかの確認や登記の完了通知がメールで送信されるので便利です。登録していない場合は、書面で確認通知や完了

通知が送付されるというだけであり、了解を得ないまま変更登記がされることはありませんのでご安心ください。

4. 余裕を持って申出を

令和6年4月1日より前に登記を受けた法人、令和7年4月21日より前に登記を受けた自然人は、令和8年4月1日までに、会社法人等番号の登記・検索用情報の申出をしておくのが良いでしょう。令和6年4月1日以降に登記を受けた法人、令和7年4月21日以降に登記を受けた自然人と同様に、令和8年4月1日以降、変更登記義務違反を問われる可能性がなくなるからで

す。

また、これらの登記・申出は、令和8年4月までに開始予定の所有不動産記録証明書制度の運用にも資する可能性が考えられますので、自宅以外にも不動産を保有されている方などは、申出をご検討いただければと思います。

なお、不動産を処分する場合、契約時点、決済時点で登記情報が確認できないと問題となります。法人名義人の変更登記は法人に通知されることなく実施されるようですから、変更登記が必要な法人は、余裕をもって、先行して変更登記を申請できるよう計画するのが良いと思います。

5. 進む識別情報整備

平成14年の住民票コードの指定を皮切りに、行政手続きを簡素化し、また行政間の情報連携を可能にする準備が進められ、個人・法人とも、平成27年をもって、統一した識別情報(番号)の指定がスタートしています。

こうした基盤の整備を経て、登記所が住基ネットや商業登記システムを検索し、登記名義人の住所等の異動を探知することが可能になったわけですが、他の行政機関では従来から変更届出義務が定められているのに対し、毎年登記名義人に納付書等を交付する関係がな

い登記行政において、所有者不明土地問題の解消という大目的のために変更登記義務を定めたことは、とても画期的なことと思います。

また、令和7年5月から戸籍に氏名フリガナが記載されることとなり、令和8年5月にはすべての戸籍で達成することです。順次市区町村長からフリガナを通知し、異なっている場合は申し出るという方法で対応するようです。

麻布司法書士事務所主宰司法書士
藤本 忠久(ふじもと ただひさ)

平成9年東京司法書士会総合研修所所員。平成12年司法書士試験委員。不動産をはじめとする各種事業会社・金融機関法律事務所等に対し、顧問契約に基づく業務提供を行っている。

参考資料

● 法務省

「登記・供託オンライン申請システム」

<https://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp/index.html>

