

## すべての不動産所有者対象! 住所等変更登記が4月から義務化

すべての不動産所有者を対象に、4月から「住所等変更登記の義務化」が始まります。引越しや結婚などで登記してある所有者の住所・氏名（法人は名称）に変更があった場合、2年以内に変更登記を行うことが義務付けられます。国民の負担軽減を目的に、便利な「スマート変更登記」も始まります。押さえておきたいポイントを解説しましょう。

株式会社不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」記者・宅地建物取引士 篠木 美由紀

### 所有者不明土地の発生防止へ

近年、不動産登記簿だけでは所有者が判明しない、あるいは判明しても所有者に連絡がつかない「所有者不明土地」の増加が社会問題になっています。所有者の探索には、多くの時間と労力、費用がかかります。所有者不明土地は、公共事業や民間の土地取引・土地利用を阻害する大きな要因であり、発生を未然に防ぐことが重要です。

所有者不明土地は、相続の際に新たな所有者が登記を行わないことや、所有者が住所等の変更登記をしないことで発生します。発生を防ぐため、国は不動産登記制度を見直し、2024年4月に相続登記を義務化しました。2026年4月からの住所等変更登記の義務化は、これに続くものです。

### 施行日前の住所等変更も義務化対象

2026年4月1日（施行日）から、不動産の登記名義人の住所等に変更があった場合、変更日から2年以内に「住所等変更登記」の申請を行うことが義務になります。これは施行日以前から不動産を所有している人も含めたすべての不動産の登記名義人（個人・法人）が対象です。

注意しなければならないのは、施行日前の住所等変更も義務化の対象であるということです。施行日前に登記簿上の所有者情報が変わっていて、変更登記をしていない場合には、2年間の猶予期間が設けられました。2026年3月31日以前に住所等の変更があった登記名義人は、2028年3月31日までに住所等変更登記を行えば義務違反にはなりません。

しかし、これは国民に大きな負担をかける義務化です。不動産所有者は引越したらその都度、登記手続きを強いられることとなります。変更登記には

登録免許税もかかります。税額は、不動産1物件につき1,000円。土地1物件と建物1物件であれば2,000円必要です。

### 便利な「検索用情報の申出」で義務履行

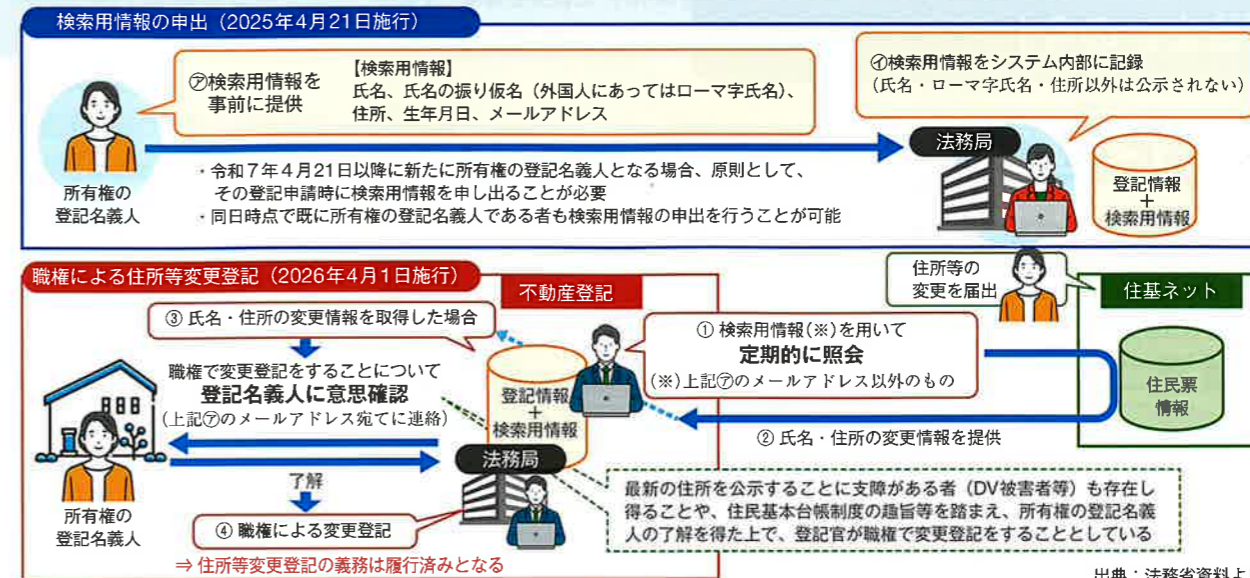
そこで政府は国民の負担軽減のため、あらかじめ検索用情報と呼ばれる項目を法務局に届け出ておけば、住所等変更登記の義務を履行したものと扱う「検索用情報の申出」という仕組みを新設しました。検索用情報を得た法務局は、定期的に住基ネット（法人は商業・法人登記システム）に照会。住所等の変更を把握したら、法務局の登記官が職権で変更登記を行います。法務局が職権で住所等変更登記を行うこのサービスを所管の法務省は「スマート変更登記」と名付けました（図）。

**スマート変更登記を利用するには、「検索用情報の申出」が必要となります。**ここでいう検索用情報とは、住基ネットへの照会で必要になる情報（連絡用の⑤除く）で、具体的には以下の項目です。

—検索用情報とは—	
①氏名	③住所
②氏名のふりがな (外国人は氏名のローマ字表示)	④生年月日
	⑤メールアドレス

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可能です。スマート変更登記は、個人の場合は法務局が変更を把握した後、本人の了解を得て行われます。法人は変更が確認されたときに行われます。登記名義人は、一度「検索用情報の申出」を行っておけば、住所等の変更のたび変更登記を行わなくてもよくなります。また、スマート変更登記は登録免許税非課税。無料で利用できる

図「検索用情報の申出」と「職権による住所等変更登記（スマート変更登記）」の全体像（個人の場合）



出典：法務省資料より

便利なサービスです。

### 「申出」はすでに始まっている

「検索用情報の申出」は2025年4月21日から受付が始まっています。法務省の「Webブラウザから、かんたん登記・供託申請」のサイトからオンラインで行う方法と、書面を法務局に提出する方法があります。オンライン申出、書面申出ともに費用はかかりません（書面郵送は送料）。2025年4月21日以降は、登記申請書に検索用情報の欄が設けられ、新たに不動産所有者となる人は登記と同時に「検索用情報の申出」ができるようになりました。

海外に居住する個人や、会社法人等番号のない法人は、スマート変更登記を利用することができません。これは、法務局側で住所等の変更を確認することができないためです。海外居住者・会社法人等番号のない法人は、住所等に変更があったときは、変更登記の申請を行うことが必要です。

### 住基ネット照会は2年に1回以上

2026年4月以降に行われる検索用情報の住基ネットへの照会は、義務の履行期限も踏まえ、2年に1回以上の頻度で実施されます。照会により住基ネットと登記簿の情報が違っていると、登記名義人にスマート変更登記の了解をとるため連絡が行きます。最初の照会がいつ頃行われるかなど、具体的なスケジュールは4月以降に法務省ホームページで情報提供される予定です。法人は、商業・法人登記システムからの変更の通知を受ける都度、すみやかに職権による変更登記を行うことが想定されています。

住基ネット照会は2年に1回以上の程度ですが、検索用情報の申出を行ったとしても、スマート変更登記はすぐには行われず可能性があります。もし急いで登記簿情報を最新の正しい情報に変更したい場合は、従来の登録免許税を納めて申請する住所等変更登記を行います。

### 義務違反には5万円以下の過料の罰則

正当な理由なく住所等変更登記の義務を怠ると、5万円以下の過料が適用されるおそれがあります。「正当な理由」と認められるのは、①検索用情報の申出または会社法人等番号の登記がされているが、職権による住所等変更登記の手続きがされていない ②行政区画の変更等による住所変更 ③重病等 ④DV被害者等で避難を余儀なくされている ⑤経済的に困窮——のいずれかとなっています。

### 国民周知が課題、宅建業者に期待

すべての不動産オーナーに関わる重要な登記制度の改正です。義務化スタートが迫りますが、2025年12月に法務省が公表した調査結果では、国民への浸透がいまひとつ。相続登記の義務化を知っている人の割合は72%だったのに対し、住所等変更登記の義務化を知っている人は31%、登記官による職権での住所等変更登記（スマート変更登記）を知っている人は21%でした。法務省はPR動画を公開するなど、周知の強化を図っています。多くの地域の不動産オーナーとつながりのある宅地建物取引業者からの情報提供には、法務省も期待しているところです。