

きりばたけ

通信

78号

令和7年8月号（年4回）
札幌司法書士会 会長 下村尚也
編集担当責任者 番井菊世
<https://sapporo-shiho.or.jp/>
〒060-0051
札幌市中央区南1条東1丁目3番地
パークイースト札幌2階
電話 011-281-3505
FAX 011-261-0115



不動産登記 住所・氏名変更登記義務化へ

令和6年度より、不動産の相続登記が義務化されています。これは、所有者不明土地の拡大を防ぎ、解消を進めるための制度です。さらに、令和8年4月1日からは、所有者の住所・氏名が変わった場合にも、変更から2年以内に登記の手続きを行うことが義務づけられます。今回は、「住所・氏名変更登記の義務化」についてご紹介します。



不動産登記の住所・氏名変更登記の義務化って、どういうこと？

不動産の登記簿（登記事項証明書）には、その不動産の所有者が記載されるのは知っているよね？



司法書士 安東



うん、売買や贈与で、「この不動産の所有者は自分だ」と登記すると、登記簿に住所と氏名が記載されるね。

そう、その登記をすると、その後売ったりしない限りはずっとそのままなんだけど、その後に引っ越すと住所が変わることになるよね。



そうだね、そこは勝手には変わらない（※）だったね。引っ越して色々な手続きが必要だけど、不動産登記もかえなきゃいけないの？

これまでは特に必要がなければ、所有者の住所変更はいつでもよかったんだけど、来年からは義務化。必ずやらないとならないんだよ。



なんだか見落としそうだなあ。普段登記簿なんてみないものね。

そうなんだ。特に困らないから放置している人もいて、その住所に所有者がいなくなり、連絡が取れなくなることがあるんだ。



なるほど、そのまま相続が起こると、さらに所有者を調べるのが困難になってしまうね。

所有者が誰かわからない不動産を生まないために、相続登記と、住所・氏名変更登記が義務化されたんだ。





氏名も結婚などで変わったら手続きが必要なんだね。

うん、そうだね。法律の施行は、来年の令和8年4月1日から。それ以降に引っ越しや氏名が変わった場合は、そこから2年以内に変更登記が必要だよ。過去に引っ越しや氏名変更があった人は、令和10年4月1日までに手続きをしてほしい。



相続登記の義務化と同じで、罰則はあるの？

あるよ。正当な理由なく2年以内に登記をせず、法務局の催促にも従わない場合は、5万円以下の過料の対象になるよ。



催促してくれるなら、忘れていても、そのときに手続きすればいいね。でも、早めにやった方がよいね。

引っ越しが多い人や、不動産をたくさんもっている人は特に注意が必要だね。



でもさ、この情報化社会でもっと効率的に手続きできないのかな。

お！いいところに気づいたね。実はさっききりちゃんが※「勝手には変わらない」っていったけど、それに対応する制度も新しくできたんだよ。



そうなの！？じゃあ勝手にやってくれるの？

少しややこしいんだけど、令和7年4月から、不動産の登記をするときに、「住所氏名を住基ネットで検索して、変更があったら法務局が職権で変更登記をしてくれる」ための申出制度がはじまったんだ。



なんだあ。じゃあもう気にしないでいいんじゃない？

いや、それには条件があって、所有者が①住基ネットで検索してほしいという「検索性情報申出」を事前にしておくこと、②その申出は不動産ごとに行うこと、③変更時には、職権で手続きしてもよいか法務局が所有者に確認すること。これらが必要なんだよ。



えー、もう勝手にしてもよいように思うけど、なんでそんなに面倒なの？

この職権登記はいつ行われるかタイミングがわからないから、不動産という重要資産の手続きを所有者に知らない間に進めて「登記中で売買ができない」なんてことになったら困るでしょう？この辺はまた別の機会に紹介するね。



「きりばたけ」のバックナンバーはここで読めます

