

きりばたけ

通信

80号

令和8年2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



令和8年4月1日から不動産の 住所・氏名変更登記が義務化へ

きりばたけ78号でもお知らせしましたが、令和8年4月1日から不動産の住所・氏名変更登記が義務化されます。所有者不明の土地が増加している問題を解決するために多くの法律が改正されたのですが、そのうちの一つになります。今号では、法務局が職権で住所・氏名変更登記をしてくれる制度である「検索性情報申出」について詳しくご紹介します。



住所や名前が変わったら不動産の登記をしなきゃいけなくなるって聞いたんだけど、法務局が代わりにやってくれる制度があるって本当？
詳しく知りたいな！

うん、あるよ。仕組みを簡単に言うと、不動産を持っている人が、あらかじめ法務局に「検索性情報」というデータを登録しておくの。そうすると、法務局が2年に1回くらいのペースで住民票のデータをチェックして、住所等が変わっていたら、持ち主に確認してから自動で登記を変えてくれるんだ。



司法書士 安東



でも、メールアドレスを持っていないとか、ほとんど使わなくて気づかないかもしれない場合はどうなるの？

そのときは最初に「メールアドレスなし」で申出をすればOK。
代わりに書面で確認書が送られてくる仕組みになってるよ。



へえ、それ便利だね！
その「検索性情報」って具体的に何を登録するの？





なるほど！じゃあ、その申出はどうやってやるの？

2つ方法があるよ。法務局に直接行って紙で申出する方法と、パソコンやスマホからオンラインで申出する方法だよ。具体的な書き方は法務省のホームページに載ってるから、それを見れば安心だよ。



↓ここから確認できるよ



申出に必要な書類ってあるの？

基本は運転免許証やマイナンバーカードのコピーだね。もし長い間住所を変更してなくて、登記簿に書いてある住所と今の住所が繋がらない場合は、その証明になる書類も追加で必要になることがあるよ。それから、不動産の登記事項証明書を持っておくと申出書を作るときに便利。



申出は1回やればずっと有効なの？

基本的に1つの不動産ごとに必要なんだ。だから新しく不動産を手に入れたら、また申出しないといけないよ。ただし、不動産を買ったときにやる「所有権移転登記」とか、新しく建てたときに「保存登記」と一緒に申出できるから、そのタイミングでするといいね。



もし日本中に不動産をいくつも持っていて、法務局の管轄が違う場合には、全部の法務局に申出をしないとダメかな？

いや、大丈夫。いくつか持っているなら、そのうちどれか1つの不動産を管轄する法務局にまとめて申出をすればいいんだよ。



そもそも「検索性情報」って、必ず申出しなきゃいけないの？

それは任意だから、やらなくてもいいよ。でも、住所や名前が変わったら必ず登記しなければいけなくなるから、申出をしてない人は、自分で法務局に変更登記を申請する必要があるんだ。



そっか！じゃあ、申出をしておけば登記の手間がぐっと減るし、安心だね。

そうだね。不動産を持っている人は、これを機会に自分に合った方法で早めに準備しておくといいよ。もちろん、自分でやるのが難しいときは、司法書士に依頼するといいね。



そうだね、自分の持っている不動産の登記上の住所氏名がどうなっているかをまずは調べてみるね！



「きりばたけ」のバックナンバーはここで読めます

