

# TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和6年11月28日発行  
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : [tmb@tkcnf.or.jp](mailto:tmb@tkcnf.or.jp) 担当 : 吉田・占部  
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F 南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

## 住所等変更登記の申請義務化と環境整備策

全国の所有者が不明である土地面積を合計すると九州の面積よりも広いと言われており、このような状態が続けば、管理されず放置されて周辺環境に悪影響を及ぼし、近隣住民に不安を与えることとなります。また、防災・減災や市街地開発のため、買い取り交渉が必要な場所であっても所有者が不明のため進めることができず、公共事業の妨げになり社会問題となっています。この対策として不動産登記法の改正が行われておりますが、今回は不動産所有者の負担が危惧されていた「住所等変更登記の申請の義務化」(令和8年4月1日施行)に設けられた環境整備策をご紹介します。

### 1. 住所等変更登記の申請の義務化

令和8年4月1日から不動産所有者の住所・氏名(以下「住所等」という)に変更があった場合に変更登記の申請をすることが義務付けられました。申請期限は住所等の変更日から2年以内(注1)とされており、正当な理由なく申請を行った場合には、5万円以下の過料の対象となります。

(注1)施行日以前の住所等変更の場合は令和10年3月31日が申請期限となります。

### 2. 申請義務の実効性を確保するための環境整備策(令和8年4月1日までに導入予定)

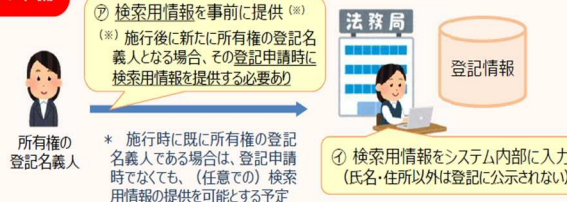
住所等変更の申請の義務化に伴い、申請義務の実効性確保や手続きの簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に変更登記をする新たな制度が導入されることとなりました。

○自然人(個人)の場合 ※住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、本人による「申出」があるときに限定

- ① 登記申請の際等に氏名・住所の他、生年月日等の「検索性情報」の申出を行う。
- ② 登記官が検索性情報等を用いて住民基本台帳ネットワークシステムに対して照会し、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得する。(定期的に照会される)
- ③ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をする事に確認を取った上で(申出と扱う)、職権で変更の登記をする。(非課税) → 登記申請義務は履行済みとなる!

職権による登記制度の導入後に新たに所有権の登記名義人となる場合には、登記申請時に検索性情報を提供が必要となります。導入時に既に所有権の登記名義人である場合は、登記申請時でなくとも、検索性情報の提供を可能とする予定とされています。

#### 事前の準備



登記名義人の意思確認や検索性情報の提供については、インターネット等を活用した簡易な方法によることを含めて検討予定

○法人の場合

出典：法務省民事局(令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント 令和6年8月版)

- ① 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について会社法人等番号を登記事項に追加する。
- ② 法務省内のシステム間連携により、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する。
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が職権で変更の登記をする(非課税) → 登記申請義務は履行済みとなる!

法人が新たに所有権の名義人となる場合には会社法人等番号(注2)が登記事項として追加されております。(令和6年4月1日施行) 施行時に既に所有権の登記名義人となっている法人については、オンライン又は書面による簡易な申出が必要となります。※申出により登記官が職権で登記します(非課税)。

(注2)会社法人等番号とは法人の登記事項証明書に記載の12桁の番号で法人番号(税務署から付される13桁の番号)とは異なります。

出典：法務省民事局(令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント 令和6年8月版)

### 3. まとめ

こちらは住所・氏名の変更登記に限りますが、職権変更登記がされれば、登記手続きを行う手間や登録免許税の負担が無くなります。個人は令和8年4月1日以前、法人は令和6年4月1日以前に所有権の名義人となっている場合は検索性情報の提供(個人)、会社法人等番号の申請(法人)が必要となります。名義人となっている方は是非ご活用ください。しかし、相続登記の義務化についてはご自分で登記をしなければならない点に注意が必要です。

