

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7年6月27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 担当 : 渡辺
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7階 南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

スマート変更登記

相続登記や住所等変更登記がされていないこと等により、所有者が直ちに判明しない土地や判明してもその所在が不明で連絡がつかない土地のことを「所有者不明土地」といいます。所有者不明土地問題は、今後、高齢化の進展による死亡者数の増加等によりますます深刻化する恐れがあります。そこで、主な発生原因である相続登記の未了及び住所等変更登記の未了に対応するため、令和3年に法律が改正され、これまで任意だったこれらの登記が義務化されました。令和8年4月1日から、不動産の所有者は、氏名・住所の変更日から2年以内に変更登記の申請をしなければならず、正当な理由がなくその申請を怠ったときは、5万円以下の過料が科せられます。

1. スマート変更登記の開始

住所等変更登記義務の負担軽減のため、所有者が直接変更登記の申請をしなくても、登記官が住基ネット情報を検索し、職権で登記を行う「スマート変更登記」が令和8年4月1日から開始します。令和7年4月21日以降に住所変更をした場合で、この制度の適用を受けるためには、新たに所有権の保存・移転等の登記申請をする際、所有者の検索用情報(※)を併せて申し出る必要があります。また、同日以前から既に所有者として登記簿に記載されている方の住所変更についても、法務局に検索用情報を申し出ることができます。申出方法としては、オンライン申請と書面申請があります。

(※)検索用情報の具体的な内容

- ①氏名
- ②氏名のフリガナ（外国人にあつてはローマ字氏名）
- ③住所
- ④生年月日
- ⑤メールアドレス

メールアドレスは、登記官が職権で住所等変更登記を行うことの可否を所有権の登記名義人に確認する際や、申出完了した際に送信する電子メールの宛先となるものであるため、登記名義人本人のみが利用しているメールアドレスとする必要があります。なお、メールアドレスがない場合には「なし」と記載することで、書面の郵送により確認や通知の送付が行われます。

検索用情報の申出をした後の変更登記までの具体的な流れは以下のとおりです。

- ①法務局が定期的に住基ネットに照会して住所等の変更の有無を確認
- ②住所等に変更があった方に対し、変更登記をして良いかを確認するメールを送信（又は書面を送付）
- ③変更登記をしてよい旨の回答があった方について、順次、変更登記

2. 法人の場合

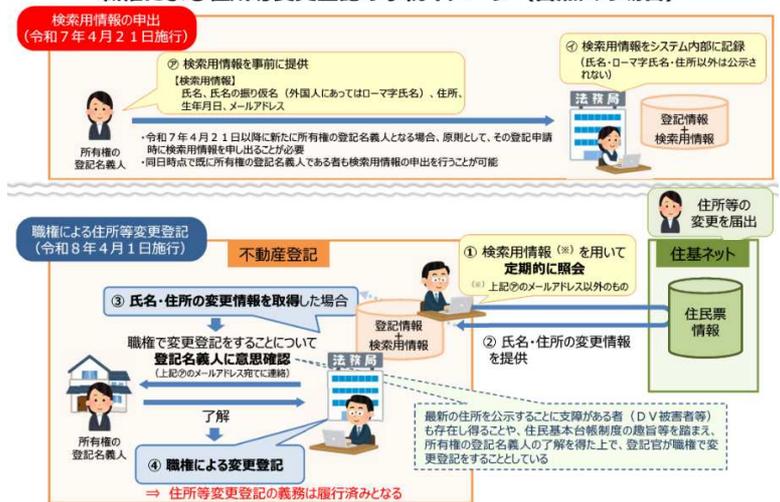
「会社法人等番号の登記」をすれば、スマート変更登記が利用できます。会社法人等番号の登記がされた後に本店・主たる事務所の住所や会社・法人の名称に変更があった場合には、法務局において住所等の変更の事実を確認して、職権で登記されます。令和6年4月1日より前に所有権の名義人となっている場合には、オンライン又は書面により会社法人等番号の申出を行うことができます。同日以降に所有権の名義人となる場合には、登記の申請書に、新たに所有者となった法人の名称、住所に加え、会社法人等番号を併せて記載して申請することで会社法人等番号が登記されます。会社法人等番号の登記がされた後の職権登記までの具体的な流れは以下のとおりです。

- ①商業・法人登記上で住所等に変更があった都度、不動産登記のシステムに通知
- ②上記通知を受けて、順次、不動産登記上の住所等の変更登記

3. まとめ

「スマート変更登記」は、一度届け出たら以降の手続きが不要となり、登記義務違反のリスクも回避できるととても便利な制度です。利用のために必要な検索用情報の申請は既に始まっているため、是非早めの申請をご検討ください。一方、相続により取得した不動産の登記については、ご自身で登記をしなければなりません。令和6年4月1日から既に義務化されており、相続登記が済んでいないことを知らせる旨の通知や戸籍の名前の確認等のお知らせも届き始めています。また、先々代の相続登記も令和9年3月31日までにすれば登録免許税が免除されます。相続登記の済んでいない方は至急登記申請をしましょう。ご不明な点がございましたらいつでもお気軽に弊社までご相談ください。

職権による住所等変更登記の手続イメージ（自然人の場合）



出典：法務省(職権による住所等変更登記の手続イメージ(自然人の場合))