



小野上温泉の桜

住所等変更登記の義務化

全ての不動産所有者に、4月から「住所変更登記の義務化」がスタートします。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）に犯行があった場合は、2年以内に変更登記を行うことが義務付けられました。

1 所有者不明土地の発生防止へ

2024年相続登記の義務化、2026年4月に住所等変更登記の義務化は、これに続くものです。所有者不明土地の増加が社会問題化している現在、これを未然に防止しようとするものです。

2 施行日前の住所変更も義務化対象

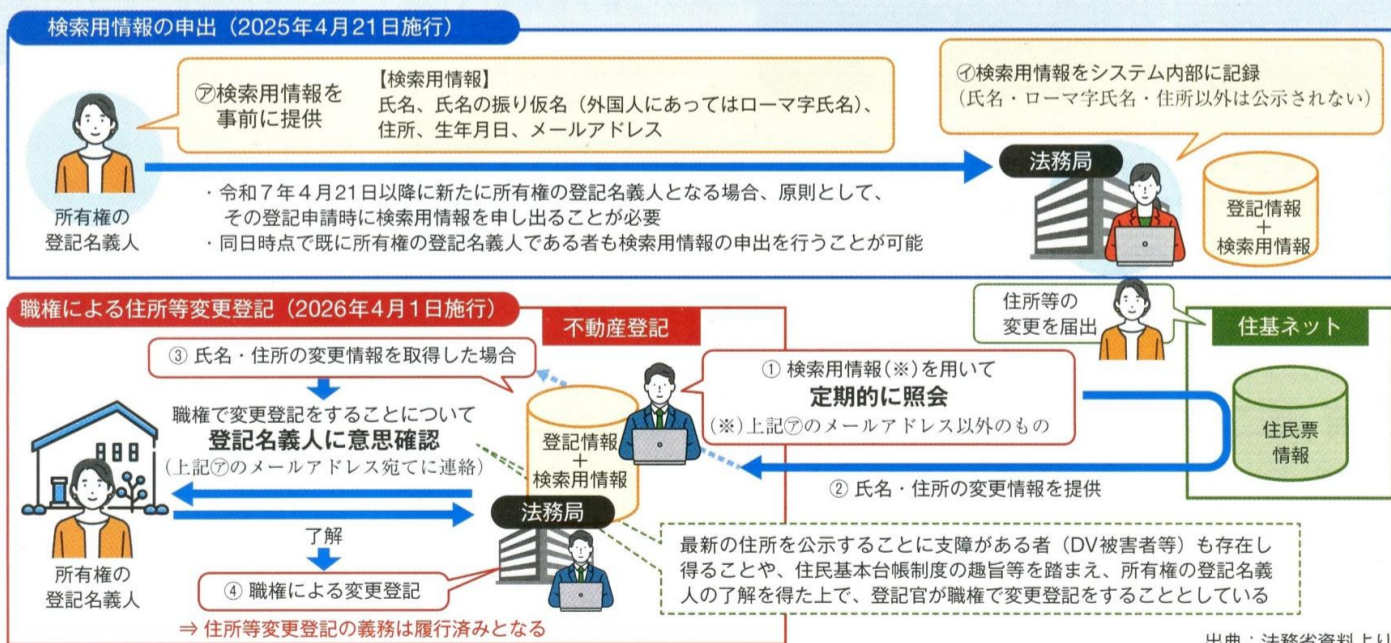
住所変更期の義務化は、施行日以前から不動産を所有している人も含めたすべての不動産登記名義人（個人・法人）が対象となります。施行日以前に登記簿上の所有者情報が変わっていて、変更登記をしていない場合は、2年間の猶予が設けられていますので、**2,028年3月31日までに住所変更時を行うことが必要となります。**変更登記には登録免許税がかかります。税額は1物件につき¥1,000プラス司法書士への登記手続き料が必要となります。土地と建物であれば¥2000+司法書士手数料です。

3 スマート変更登記の新設

上記2.の変更登記費用を削減し制度の充実を図るために、「**検索性情報の申出**」をあらかじめ法務局に提出することにより、住所等変更時の義務を果たしたものと取り扱うこととした。

検索性情報・・・氏名・氏名のふりがな・住所・生年月日・メールアドレス **法人は、法人番号を登録**
 検索性情報を提出することにより、定期的に住基ネットに照会し、変更が生じたら法務局の登記官が職権により変更登記を行う仕組みとなる。 **登録免許税非課税、無料で利用できる。**

図 「検索性情報の申出」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）



検索性情報の申出は2025年4月21日よりすでに始まっています。法務省のWebから、「簡単登記・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。

検索性住基ネットへの照会は、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得るため連絡が行くこととなります。スマート変更登記はすぐに実施されない可能性もあるため、早く変更したい場合は、登録免許税を収めて申請することとなります。

義務違反者には5万円以下の過料の罰則があります。

相続登記の義務化は、概ね周知されているようですが、住所変更登記の義務化はまだ十分知られていない状況です。