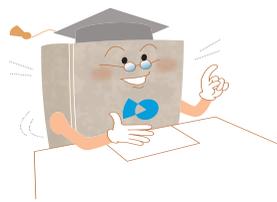


教えて あいおいくん！ うっかり放置はNG!住所・氏名変更の登記が義務化されます



令和8年4月1日より、不動産登記において、所有権登記名義人について住所変更登記申請の義務化が開始します。

昨年より開始している相続登記義務化と同様、不動産登記名義人の所在が不明となっている所有者不明土地問題の解消を目的とするもので、申請義務に違反すると過料が科されるということになります。

🌻 変更登記の義務と期限

今回の改正により、不動産の所有権登記名義人が住所や氏名を変更した場合、変更日から2年以内に登記申請をしなければならないと定められました。また、改正法施行前にすでに住所・氏名が変更されている場合は、令和10年3月31日までに変更登記をしなければなりません。

これまで登記を放置していた方も、早めの対応が必要です。

🌻 登記官による職権での変更登記

所有者の負担を軽減するため、登記官が職権で変更登記を行う制度も導入されます。具体的には、登記官が住民基本台帳ネットワーク(住基ネット)を定期的に検索し、所有者の住所・氏名変更を確認できた場合、所有者の申請を待たずに変更登記を行う仕組みです。

ただし、すべてのケースで自動的に変更されるわけではなく、一定の条件が必要となります。

🌻 「検索用情報」申し出制度の開始

この新制度を円滑に進めるため、令和7年4月21日から、不動産の所有権保存・所有権移転登記を申請する際に「検索用情報」を申し出る制度が始まります。「検索用情報」には以下の情報が含まれます。

・住所 ・氏名 ・氏名のふりがな ・生年月日 ・メールアドレス

特に、メールアドレスを法務局に登録する点については違和感を覚える方もいるかもしれません。これは、登記官が職権で変更登記を行う際、本人確認のための連絡手段として活用するためです。電話連絡が採用されなかった背景には、振り込め詐欺対策などで「知らない電話番号に出ない人が増えている」という現状があると考えられます。しかし、メールであっても「法務局を名乗る詐欺メールでは？」と疑い、放置されてしまう可能性も否定できません。そのため、この申し出制度の周知徹底が重要となります。

司法書士としても、この制度を広く周知し、所有者の皆さまが適切に対応できるようサポートしてまいりますので、お気軽にご相談ください。

耳より情報 法改正! この5月から戸籍にフリガナがつきます

これまで戸籍には氏名のフリガナが記載されていませんでしたが、令和7年5月26日から新たにフリガナの記載が追加されます。



本籍地のある市区町村から「追加されるフリガナに誤りがないかの確認通知」が届きますので、必ず内容をご確認ください。誤りがあった場合は、フリガナの訂正の届け出が必要です。また、この法改正に便乗した詐欺などが発生する可能性がありますので、くれぐれもご注意ください。