

# 所有者不明土地問題に関する法改正 不動産登記法の改正

## 第3回 所有権登記名義人の氏名・住所等の 変更登記義務化 (令和8年4月1日施行)

---

# 1. 登記簿上の住所・氏名の変更登記の必要性

前回2月の「相続登記の義務化」を補完する不動産登記法の改正として「所有権登記名義人の氏名・住所等の変更義務化」が令和8年4月1日に施行されます。

登記簿を確認しても土地の所有者が分からない「所有者不明土地」が、問題視されています。

登記簿上の所有者情報が現住所や現在の氏名と一致しなければ、所有権を証明することができません。

そのため、今回の改正で住所や氏名に変更が生じたら登記簿上の権利部の所有者に関する情報を最新の情報に更新することを義務付けしました。

## 2. 住所変更登記と氏名変更登記の義務化

住所や氏名に変更が生じたら登記簿上の権利部の所有者に関する情報を最新の情報に更新することを義務化しました。

【改正不動産登記法 第76条の5】

所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所については変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から2年以内に、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記を申請しなければならない。

施行日前に住所変更した場合も遡及して申請義務が発生します。  
その場合、施行日（2026年4月1日）の2年後の2028年4月1日が住所変更登記・氏名変更登記の期限となります。

遡及とは、過去にさかのぼって効力を及ぼすという意味です。  
つまりこれから先の住所や氏名の変更だけでなく、すでに未変更のまま時間が経過している不動産にも適用されることとなります。

(1) 住所変更登記と氏名変更登記の義務を怠ると「過料」が科される

正当な理由なく期限内に住所変更登記の義務を怠ると5万円以下の過料が科せられてしまいます。

【第76条の5】

第76条の5の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、五万円以下の過料に処する。

なお「正当な理由」についての具体例については、今後通達などで明確化することが予定されています。

### 3. 住所変更登記・氏名変更登記の手続

#### (1) 住所変更登記の申請は管轄の法務局

住所変更登記は、所有不動産の所在地を管轄する法務局で申請します。窓口に出向かなくても、郵送による申請も可能です。

##### ① 必要書類

- ・登記申請書
- ・住民票の写しまたは戸籍の附票：住所変更の事実が確認できる書類

##### ② 住所変更登記の費用

住所変更登記には「登録免許税」が発生し、登録免許税額は不動産（土地または建物）1物件につき、1,000円となります。

その他、住民票等必要書類取得費や郵送料の場合郵送料（返信を含む）が必要となります。

\*引越してではなく、住居表示実施などで住所の表示が変わっただけの場合は、非課税です。

③ 住所変更登記の手順

- ・ 必要書類の準備
- ・ 登記申請書の作成
- ・ 不動産を管轄する法務局に登記申請書を提出し、登録免許税を納付

登記完了まで1週間程度はかかります。

登記申請書は法務局に提出する前に、あらかじめご自身で作成しておく必要があります。

## (2) 氏名変更登記の申請は管轄の法務局

手続きの手順や流れは、基本的には住所変更登記と同じ

### ① 必要書類

- ・ 登記申請書
- ・ 戸籍関係書類（戸籍謄抄本）
- ・ 住民票の写し

\*婚姻などで、氏名・住所が変更になった場合、登録免許税は不動産の個数×1000円ですので、住所と氏名が変更している場合も1000円です

### (3) 登記官による職権登記

何らかの事情で、住所変更登記・氏名変更登記の義務を果たせないことも想定されます。住所変更登記・氏名変更登記手続きの合理化・簡素化を図り、申請義務の実効性を確保するため、2026年4月1日より法務局の登記官が職権で変更登記をする新制度も設けられます。

この職権登記によって登記官が住所変更登記や氏名変更登記をしてくれます。

#### 【第76条の6】

登記官は、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、法務省令で定めるところにより、職権で、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記をすることができる。ただし、当該所有権の登記名義人が自然人であるときは、その申出があるときに限る。



## ① 不動産所有者が個人の場合

法務局では定期的に住基ネットで照会を行い、住所や氏名に変更が生じた場合に職権で変更登記を行います。

ただし、法務局が住基ネットで照会を行うための「検索用情報（住所、氏名、生年月日など）」の提出を事前に行っておく必要があります。改正法施行以降、新たに所有権の登記を申請する際に提供します。

なお、法務局が本人の了承を得ずに職権登記を行うことはありません。不動産の所有者の中には、DV被害・ストーカー被害などを受けていて登記簿上に住所が公示されることで危害を加えられるケースも想定されるためです。

法務局から不動産の所有者に対して意思確認を行います。了承を得ることができてはじめて、職権で住所の変更登記を行います。

## ② 不動産所有者が法人の場合

法務省内のシステム連携により、商業・法人登記上で法人の住所などに変更が生じたときは、登記官が職権で変更登記を行います。個人の場合のように意思確認を行うことはありません。