

教えて あいおいくん！



2026年から始まる！「住所・氏名変更登記」の義務化

九州の面積を上回るとされている「所有者不明土地問題」。相続登記がされていないことと同様に住所や氏名の変更がなされていない不動産も原因のひとつです。このことから、住所・氏名の変更登記も2026年4月1日から義務化とされることになりました。

施行日以前に住所・氏名の変更が発生している場合も、登記の申請義務が課されます。



変更登記をしておかないと何か問題があるの？

不動産の所有者の住所や氏名に変更があった場合、現在はその変更登記自体は任意なのですが、贈与や売買による所有権移転の登記をする際には、その前提として住所や氏名の変更登記をしなければなりません。このように住所や氏名の変更登記をするきっかけがないまま、数十年も放置され、登記された所有者の住所氏名が住民票や戸籍と一致しなくなってしまう、結果的に所有者が特定できない所有者不明不動産が全国に発生してしまっているのです。



義務化されたらどうなるの？

登記名義人が住所や氏名を変更したときは2年以内に変更登記申請が必要となります。申請を怠った場合、5万円以下の過料に処せられることとなります。



福井's eye

住所・氏名変更登記は簡便であることから相続登記の3年よりも2年という短い期限が設定されています。しかし、グローバル化が進んだ現在、外国への転居や転勤、国際結婚なども増え、住民票や戸籍謄本など国内の証明書だけでは登記申請資料がそろわない場合もあります。

義務化まで3年の猶予はあるとはいえ、この住所・氏名の変更登記の義務化が所有者不明土地問題の解消の一助となるのか？正直なところ疑問が残ります。

ただ、法務局の登記官に住民基本台帳システム上の記録を閲覧できる権限を与え、登記官の職権で住所氏名変更登記を行える制度も新設されています。行政機関と法務局のシステム連携によって、例えば住民票の異動届を出した記録がそのまま法務局の登記名義人と紐づけられれば、変更登記申請義務の履行を待たずに、登記官が勝手に変更登記をしてくれる、いわば住民票を出すだけで登記記録も変更されるという制度を実現させようとしているのです。

これは大変ドラスティックな改革と言えますが、一方でプライバシーの問題もあるため、職権で変更登記行うにあたっては事前の希望制をとるなどの配慮も検討されているようです。

このように、社会の発展とあわせて不動産登記という古くからある制度を抜本的に変えていこうとする動きは、ここ10年でその成果がどう出ることが明らかになると思われます。

登記行政に関わる司法書士として推移を見守りつつも情報収集を怠らないよう日々研鑽をしてまいりたいと思います。