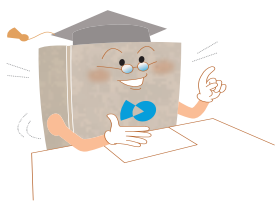


## 教えて あいおいくん！ 2026年4月から住所変更登記が義務化スタート



この4月から、不動産の所有者の住所が変わった場合、住所変更登記を行うことが義務化されました。

これは、近年問題となっている「所有者不明土地」の発生を防ぐための国の施策の一つです。これまで住所変更登記が行われなまま放置されるケースが多く、所有者の所在がわからなくなる原因の一つとなっていました。

### 🌻 将来は「職権による住所変更登記」も予定

今後は、登記官が住民基本台帳などの情報をもとに、職権（法務局の判断）で住所変更登記を行う制度の導入も予定されています。

その準備として、すでに始まっているのが「検索性情報の申出」という制度です。

不動産の所有権の登記をする際、次のような情報を届け出ることになりました。

- ・氏名のふりがな
- ・生年月日
- ・メールアドレス（任意）

※メールアドレスは、将来、登記官が職権で住所変更登記を行う場合などに、その通知を受け取るためのものです。

### 🌻 海外居住者・外国人の登記に関する新しいルール

このほかにも、新しい取り扱いが始まっています。海外に住んでいる方が日本の不動産を取得する場合には、登記申請の際に「国内連絡先」を届け出ることになりました。国内連絡先として届け出る対象には、個人だけでなく国内外の法人も含まれます。

また、外国人が登記名義人となる場合には、ローマ字の氏名を届け出ることにも新たに定められました。

### 🌻 国内連絡先の届け出には注意も

国内連絡先は、所有権登記名義人と同様に登記簿に記載される情報です。

そのため、個人を連絡先として届け出る場合には、所有者でない方の住所・氏名という個人情報が公開されることになる点に注意が必要です。

### 🌻 現場では手続きに時間がかかるケースも

このように、最近では登記制度の変更が続いており、私たち司法書士にとってもまだ不慣れな部分があります。登記名義人となる方には、制度の内容や注意点について丁寧にご説明するよう心がけています。

なお、これらの制度によって所有者不明土地の発生を防ぐという国の取り組みが進むことは大変意義のあることですが、現場の法務局では処理すべき事項が増え、もともとの人員不足もあって登記手続きに時間がかかる傾向が出てきています。

特に東京法務局管内では登記完了まで1か月以上かかる（通常は2週間程度）というのが常態化している法務局もあるようです。

私たち司法書士も、制度の趣旨を理解しながら関係各所と連携し、よりよい登記制度となるよう協力していきたいと考えています。