令和７年 12 月１１日開催
北海道土地政策推進連携協議会

相続登記の義務化等について

１　はじめに

２　相続登記の申請義務化

３　相続人申告登記

４　住所等変更登記の義務化について

住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン（概要）

R7.3.28　法務省

所有者不明土地等の発生予防を目指す「住所等変更登記の義務化」の施行まで残り１年となり、新制度の開始に向けた環境整備策や予定している運用上の取扱い等を明らかにし、国民に新制度の十分な理解と適切な対応を促すことを目的とするもの

新制度の内容【令和８年４月１日施行】

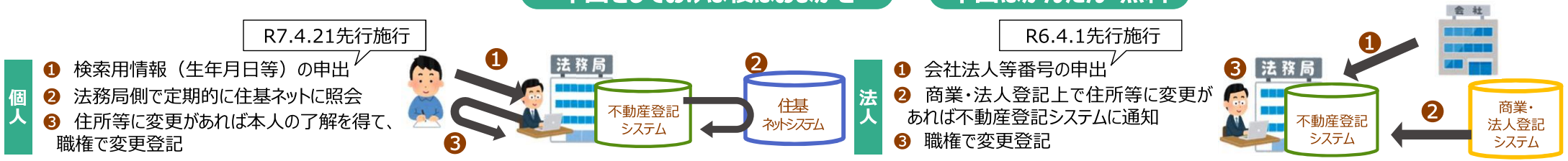
○　不動産の所有権の登記名義人に対し、**住所等を変更した日から２年以内に、変更登記を義務付ける。正当な理由がないのに**その義務に違反したときは、５万円以下の**過料**の適用対象。**施行日前の変更**でも、未登記であれば、義務化の対象（猶予期間あり）。

○　登記名義人の負担軽減のため、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき**職権で変更登記することができる仕組み**を新設する。

住所等変更登記の義務化に向けて進める環境整備

○　**検索用情報の申出・会社法人等番号の登記**がされている場合には、他の公的機関との情報連携により、登記官が**職権で住所等の変更登記**を行う（義務は履行済となる）。

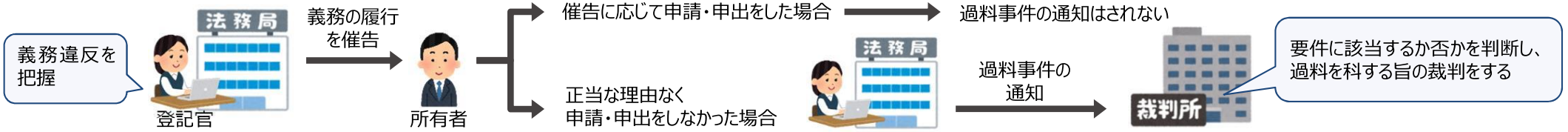
申出をしておけば後はおまかせ　　**申出はかんたん・無料**



住所等変更登記の義務化の運用方針の決定

○　国民の自発的登記申請を促しつつ、法務局における運用の透明性・公平性を十分に確保する。省令・通達を定めて公表予定

○　登記官が義務違反の事実を把握しても、**直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず**、**あらかじめ義務を負う者に催告を実施**する。催告に応じて変更登記をした場合は、過料通知は行わない。



○　**「正当な理由」が認められる類型**を明示。これらに該当しない場合でも、登記官が**個別事情を丁寧に確認して、判断する。**

①検索用情報の申出・会社法人等番号の登記がされているが、職権登記手続がされていない場合　②行政区画の変更等による住所変更の場合
③重病等である場合　④ＤＶ被害者等である場合　⑤経済的に困窮している場合

住所等変更登記の義務化に向けた周知・広報

○　住民に身近な**自治体、専門資格者団体等と連携し**、一段と**きめ細やかな幅広い周知・広報を、政府を挙げて実施**

法人も!

不動産の所有者の方へ

住所・名前の変更登記が義務化されます

令和8年4月1日から



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

POINT 1 住所・名前の変更の日から2年以内に登記!

※正当な理由なく義務に違反した場合、5万円以下の過料が科される可能性があります

POINT 2 義務化前の変更も対象!



「シラナカッタヌキ」

※義務化前に住所・名前に変更があった場合は、
令和10年3月末までに登記する必要があります

POINT 3 スマート変更登記でらくらく安心!

※かんたん・無料の手続をしておけば、その後は法務局で住所・名前の変更登記をします

スマート変更登記のご利用方法は裏面をご覧ください

法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

詳しくは、法務省ホームページへ
住所等変更登記 検索

スマート変更登記のご利用方法

個人の方　検索用情報の申出をするだけ！

詳しくはこちら（法務省HP）

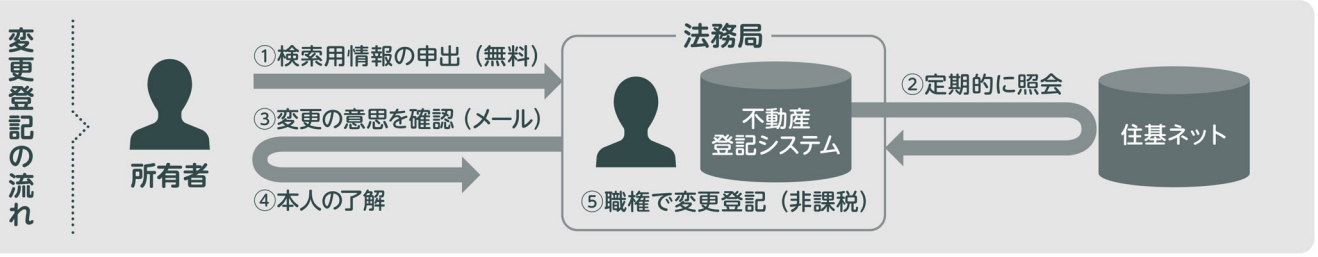
① 令和7年4月21日より前に不動産の所有者として登記されている場合

Webブラウザでかんたんにできます

所有者の
●現在の氏名 ●氏名ふりがな
●住所 ●生年月日
●メールアドレス
を法務局に申し出る

② 令和7年4月21日以降に不動産の所有者として登記する場合

登記の申請書に
●新たに所有者となった方の氏名
●氏名ふりがな ●住所 ●生年月日
●メールアドレス
を記載して申請する



法人の方　会社法人等番号の申出をするだけ！

詳しくはこちら（法務省HP）

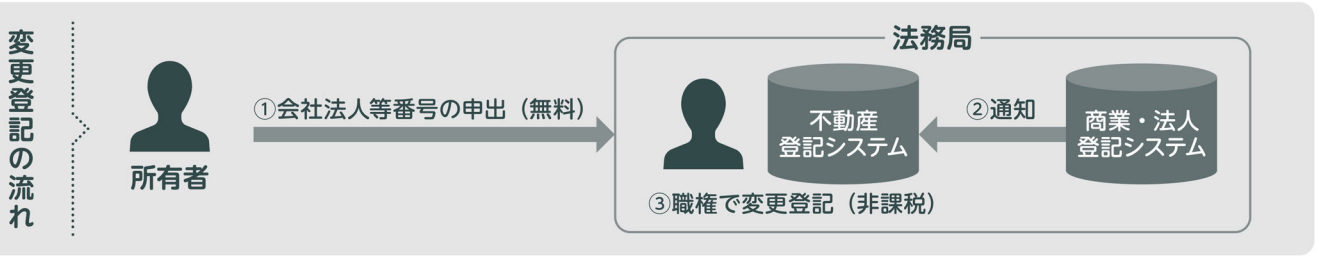
① 令和6年4月1日より前に不動産の所有者として登記されている場合

オンラインでかんたんにできます

所有者の
●会社法人等番号
を法務局に申し出る

② 令和6年4月1日以降に不動産の所有者として登記する場合

登記の申請書に
●新たに所有者となった方の名称 ●住所
●会社法人等番号
を記載して申請する



日本国外に居住している方や会社法人等番号のない法人は、スマート変更登記をご利用できないため、
住所・名前に変更があった場合には、「住所等変更登記の申請」をする必要があります。

住所・名前の変更登記について知りたいときは



全国の法務局では、
手続案内（予約制）を行っています

各法務局の案内についてはこちらから

ウェブ登記手続案内についてはこちらから

専門家（司法書士、弁護士）に相談
したい場合は、こちら

日本司法書士会連合会のホームページ

日本弁護士連合会のホームページ