

来年（2026年）4月1日から、不動産の所有者（所有権の登記名義人）は、住所や氏名（住所等）に変更があった場合、その変更の日から2年以内に、変更の登記をすることが義務になります。「正当な理由」がないにもかかわらず、これに違反すると、5万円以下の過料が科される可能性があります。

「義務になるのは来年4月1日から」と聞くと、「住所が変わったのは少し前だから関係ない」などと考えてしまいそうですが、施行日よりも前の住所等の変更も、義務化の対象です。施行日から2年以内、具体的には、2028年3月31日までに変更登記をする必要があります。

●新制度「スマート変更登記」

「登記が義務になるのは、所有者不明土地問題を解決するため」と聞けば、納得もいきますが、負担にも感じるでしょう。例えば引越しで住所が変わった場合、登記申請の手間がかかるだけでなく、土地や建物1個について登録免許税1000円もかかります。手続きを専門家に頼むと、1～2万円程度の手数料も必要です。

こうした負担の軽減のために導入されるのが、「スマート変更登記」です。登記名義人が個人の場合を見てみましょう。

スマート変更登記は、あらかじめ「検索用情報」といわれる一定の情報を申し出ておくことで、住所等に変更があった際、法務局が職権で登記内容を変更してくれるサービスです。利用すると、義務違反に問われることもなくなります。

検索用情報とは、氏名、ふりがな、住所、生年月日、連絡用のメールアドレス（またはメールアドレスをもたない旨）の5つです。なお検索用情報を申し出たとしても、登記事項証明書に記載されるのは、従来どおり氏名と住所のみです。

検索用情報の申し出は、既に今年（2025年）4月21日からスタートしています。同日以降、新たに売買等によって所有権の登記名義人となる場合は、原則として、その登記申請のときに検索用情報を申し出ます。同日時点で、既に所有権の登記名義人である場合は、WEB上の「[かんたん登記申請](#)」を利用するなどの方法で申し出が可能です。

●スマート変更登記の流れ

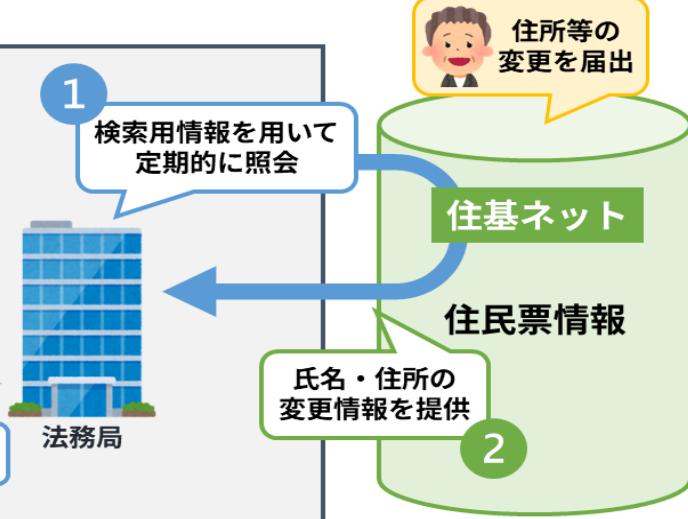
スマート変更登記の流れを見てみましょう。法務局は、検索用情報をもとに、定期的に住民基本台帳ネットワーク（住基ネット）へ、住所等の変更の有無の照会を行います。そこで住所等の変更情報を取得すると、変更登記を行ってよいかどうかを、登記名義人に意思確認します（下図①～③）。連絡手段は、検索用情報として申し出のあったメールアドレスです。メールアドレスが登録されていない場合は、書面での連絡となります。

登記名義人から「変更してよい」との回答が得られれば（下図④）、法務局が職権で変更登記を行います（下図⑤）。

スマート変更登記については、「自分が希望するタイミングで変更登記ができるわけではない」などの指摘もありますが、将来的な負担を減らしたり、トラブルを防いだりといった観点からも有用な制度です。早めに内容を確認し、利用を検討しましょう。不明点は、法務局や司法書士・司法書士会に問い合わせることをお勧めします。

職権による住所等変更登記 (2026年4月1日スタート)

- 3 氏名・住所の変更情報を取得した場合
職権で変更登記をすることについて所有権の登記名義人に意思確認
- 4 了解
- 5 職権による変更登記



法務省の資料を参考のうえ筆者作成