

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。

