

★住所変更登記義務化と「スマート変更登記」

令和6年4月1日から相続登記が義務化されたのに続き、令和8年4月1日からは住所等変更登記についても登記が義務化されます。

住所変更登記義務化に伴う登記手続きの負担軽減のため、新たに「スマート変更登記」という仕組みが新設されます。今回は、この件についてご案内します。（長掛栄一）

◎住所変更登記義務化の背景と制度内容

不動産登記簿を見ても、所有者やその連絡先が分からない「所有者不明土地」が全国で増加し、周辺の環境悪化や民間取引・公共事業の阻害が生ずるなど、社会問題となっています。

この問題を解決するため、令和3年に法律が改正され、これまで任意だった住所等変更登記が令和8年4月から義務化されることになりました。

令和8年4月以降は、住所等の変更日から2年以内に変更登記をする必要があります。また、令和8年4月1日より前に住所等を変更した場合であって、変更登記がされていないものについては、令和10年3月31日までに変更登記をする必要があります。

住所等の変更日から2年以内に変更登記をしない場合で、変更登記をしないことについて正当な理由がないときには、5万円以下の過料の適用対象となります。

◎「スマート変更登記」とは

令和8年4月1日から、不動産の所有者は、住所や氏名・名称の変更日から2年以内に変更登記をすることが義務付けられましたが、かんたん・無料の手続きをしていただければ、その後は法務局で住所等変更登記をすることとし、住所等の変更があるたびにご自身で登記申請をしなくても、義務違反に問われることがなくなります。この、法務局が職権で住所等変更登記をするサービスが「スマート変更登記」です。

令和7年4月21日以降に所有権移転登記を行った場合には、登記申請時にスマート変更登記の手続きも同時に行うそうです。

令和7年4月21日より前にすでに所有権が登記されている不動産については、検索用情報の申出（法人の場合は会社法人等番号の申出）を行うことで、スマート変更登記の利用が可能です。この申出は、オンライン、書面どちらでも可能です。オンライン申請のURLは、<https://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp/mtouki/> です。

◎まとめ

従来、相続登記や住所変更登記は任意でしたが、両登記とも法律で義務化されました。住所変更登記については、従来通りの方法で行くと登記手数料（登録免許税）がかかりますが、「スマート変更登記」を利用すると無料かつ確実に住所変更登記を行うことが可能です。複数の不動産を所有している場合、まとめて一か所の法務局に検索情報の申出（法人の場合は会社法人等番号の申出）を行うことが可能です。手続負担も大きくないので、この機会に申出手続きをすることをお勧めします。

（法務省パンフレット（抜粋））

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

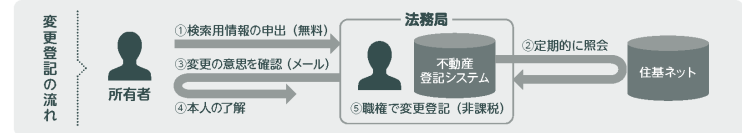


所有者の
●現在の氏名 ●氏名ふりがな
●住所 ●生年月日
●メールアドレス
を法務局に申し出る

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



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。