

住所変更登記等の申請の義務化と職権登記制度について

公布後5年
以内施行

【所有権の登記名義人が住所等を変更してもその旨の登記がされない原因】

- ① 住所変更登記等の申請は任意とされており、かつ、変更をしなくても大きな不利益がないこと
- ② 転居等の度にその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であること

※ 都市部では、住所変更登記等の未了が所有者不明土地の主な原因となっているとの調査結果もある

住所変更登記等の申請の義務化

* 経過措置についてはP16参照

- 所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内にその変更登記の申請をすることを義務付ける。【新第76条の5】
- 「正当な理由」がないのに申請を怠った場合には、5万円以下の過料に処することとする。【新第164条第2項】

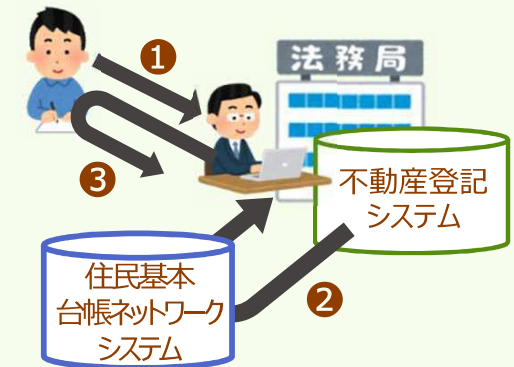
※ 相続登記と同様に、「正当な理由」の具体的な類型については通達等で明確化し、過料を科す具体的な手続についても省令等に明確に規定する予定 【P9参照】

他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記

申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、手続の簡素化・合理化を図る観点から、登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権的に変更登記をする新たな方策も導入【新第76条の6】

自然人の場合 住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、本人による「申出」があるときに限定

- ① 所有権の登記名義人から、あらかじめ、その氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の提供を受けておく
- ② 検索用情報等を検索キーとして、法務局側で定期的に住基ネットに照会をして、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得することにより、住所等の変更の有無を確認する
- ③ 住所等の変更があったときは、法務局側から所有権の登記名義人に対し、住所等の変更登記をすることについて確認を行い、その了解（「申出」と扱う）を得たときに、登記官が職権的に変更の登記をする



法人の場合

- ① 法務省内のシステム間連携により、法人の住所等に変更が生じたときは、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムにその変更情報を通知することにより、住所等の変更があったことを把握する

※ 改正法では、所有権の登記名義人が法人であるときは、その会社法人等番号を登記事項とすることとされており、この情報連携においても会社法人等番号の利用を想定

- ② 取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更の登記をする。 ⇒ 登記申請義務は履行済みとなる



手続イメージは
P14以下参照



職権による住所変更登記等の手続イメージ（自然人の場合）

事前の準備

所有権の
登記名義人

② 検索用情報を事前に提供（※）
 （※）施行後に新たに所有権の登記名義人となる場合、その登記申請時に検索用情報を提供する必要あり

* 施行時に既に所有権の登記名義人である場合は、登記申請時でなくても、（任意での）検索用情報の提供を可能とする予定



① 検索用情報をシステム内部に入力（氏名・住所以外は登記に公示されない）

登記名義人の意思確認や検索用情報の提供については、インターネット等を活用した簡易な方法によることを含めて検討予定

住所等の変更を届出



① 検索用情報を用いて定期的に照会
 氏名（※）、ふりがな、住所、生年月日及び性別
 （※）外国人である場合はアルファベット

不動産登記

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登記名義人に意思確認（※）



所有権の
登記名義人

了解

④ 職権による変更登記
 【新第76条の6】

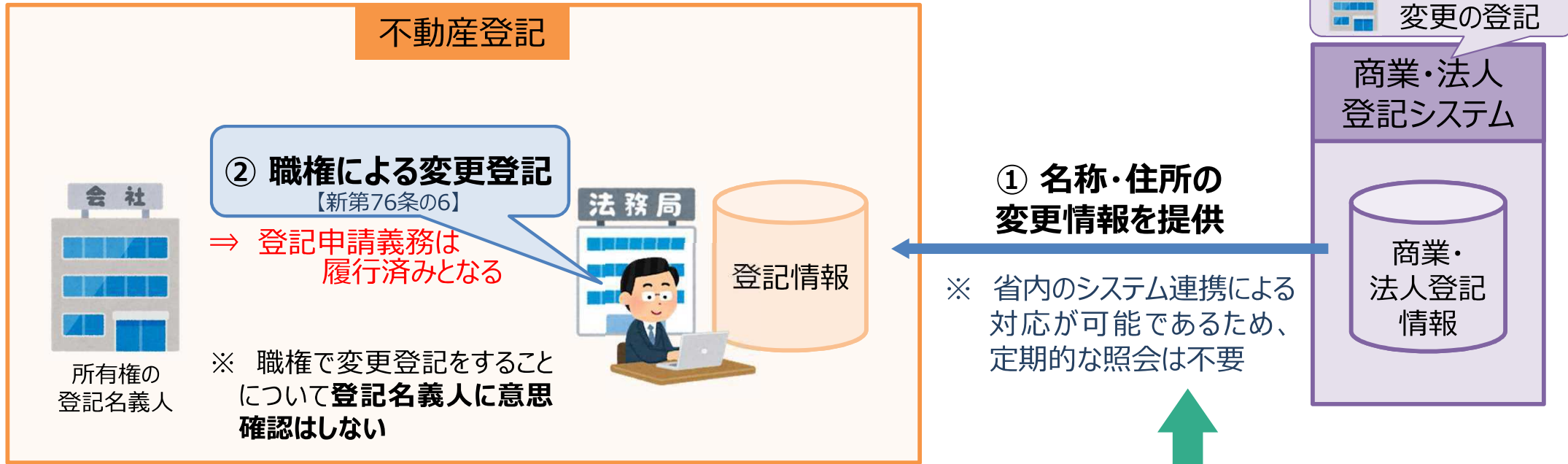
⇒ 登記申請義務は履行済みとなる



② 氏名・住所の変更情報を提供

（※）最新の住所を公示することに支障がある者（DV被害者等）も存在し得ることや、個人情報（プライバシー）保護の観点から住民基本台帳を閲覧することができる事由を制限している住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、法務局側から、所有権の登記名義人に変更登記をすることについて確認を行い、その了解を得た時に、登記官が職権的に変更登記をすることとしている

職権による住所変更登記等の手続イメージ（法人の場合）



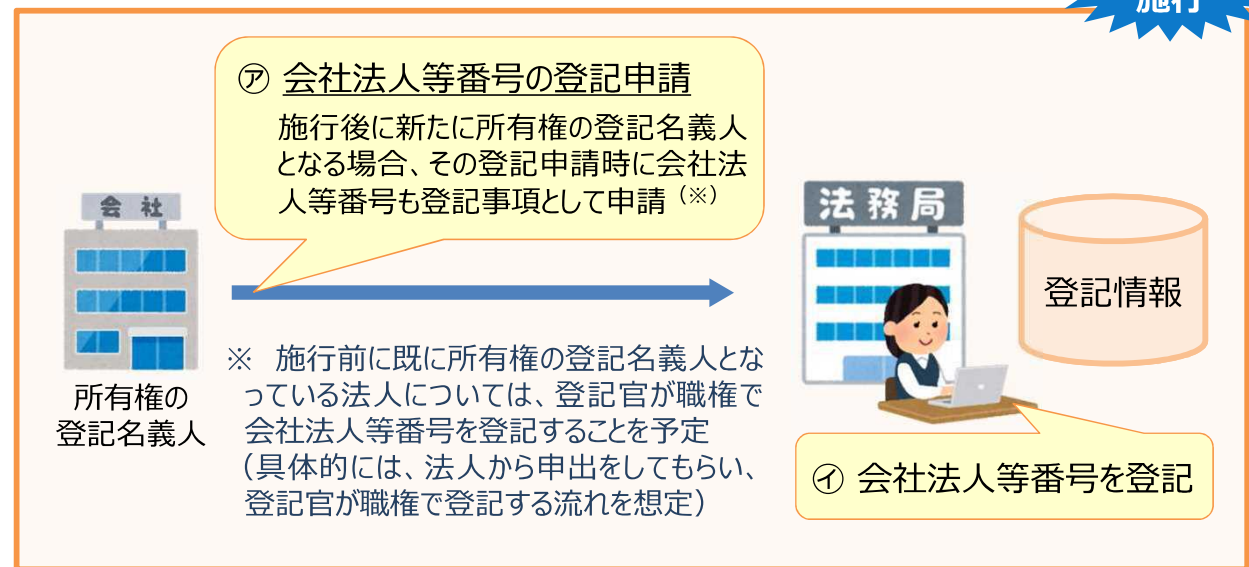
商業・法人登記システムとの間の情報連携においては会社法人等番号を検索キーとすることを想定

R6.4.1
施行

会社法人等番号を登記事項化

改正法では、ある不動産についてどの法人が所有権の登記名義人として記録されているのかを厳格に特定し、その真正性を確保する観点から、

所有権の登記名義人が法人である場合には、会社法人等番号を登記事項とすることとしている。【新第73条の2第1項第1号】



住所変更登記等の申請の義務化に関する経過措置について

(基本的なルール)

- 施行日前に住所等変更が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
 - ➔ 具体的には、施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（2年間）がスタートする。

住所変更登記等の申請の義務化関係

公布後5年
以内施行

<施行日**前**に住所等変更が発生していたケース> 【改正法附則第5条第7項】

