日調連発第３８６号
令和７年３月２８日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

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について（依頼）

この度、法務省民事局民事第二課から、令和８年４月１日に施行される住所等変更登記の義務化に伴う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した標記マスタープランが別添のとおり公表されましたので、この旨お知らせするとともに貴会会員に周知いただきますようお願いします。

なお、詳細につきましては、下記ウェブサイトを参照願います。

記

法務省ウェブサイト（住所等変更登記の義務化特設ページ）
https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00687.html

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】

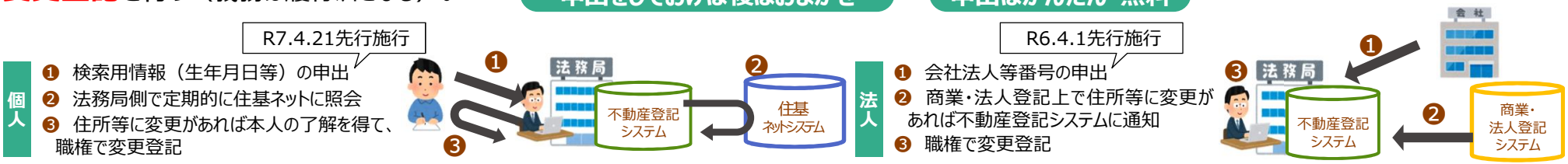
○　不動産の所有権の登記名義人に対し、**住所等を変更した日から２年以内に、変更登記を義務付ける。正当な理由がないのに**その義務に違反したときは、５万円以下の**過料**の適用対象。**施行日前の変更**でも、未登記であれば、義務化の対象（猶予期間あり）。

○　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）。

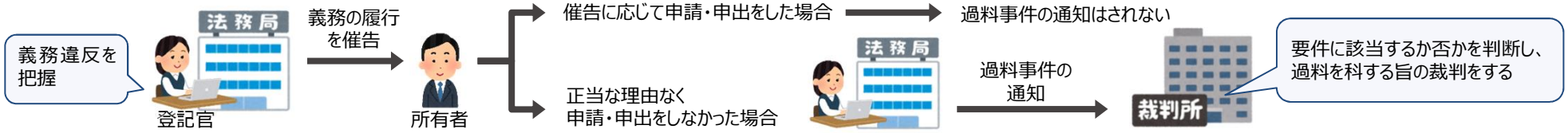
申出をしておけば後はおまかせ　　**申出はかんたん・無料**



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**

令和７年３月２８日
法　　務　　省

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

第１　はじめに

社会問題となっている所有者不明土地等の発生を予防するため、民法等の一部を改正する法律（令和３年法律第 24 号。以下「一部改正法」という。）により不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号。以下「法」という。）が改正され、令和８年４月１日から、氏名若しくは名称又は住所（以下「住所等」という。）についての変更の登記（以下「住所等変更登記」という。）が義務化される。

本マスタープランは、住所等変更登記の義務化に伴う新制度が、所有者不明土地等問題の解決に効果的に繋がることが期待される一方、幅広い国民層に相当大きな影響を及ぼすものであることから、住所等変更登記の義務化の施行１年前の現段階において、法務省として、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することにより、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である。

第２　本マスタープランの前提（一部改正法で規定された新しいルール）

１　住所等変更登記の義務化の概要

⑴　所有権の登記名義人は、その住所等について変更があったときは、その変更があった日から２年以内に、住所等変更登記を申請しなければならない（法第 76 条の５）。

⑵　正当な理由がないのに、上記⑴の申請を怠ったときは、５万円以下の過料の適用対象になる（法第 164 条第２項）。

⑶　住所等変更登記の義務化は、令和８年４月１日から施行される。

⑷　令和８年４月１日より前に住所等に変更があった場合であっても、住所等変更登記をしていない場合には、住所等変更登記の義務の対象となる。ただし、２年間の猶予期間が設けられており、猶予期間中に住所等変更登記を行えば、過料の適用対象となることはない（一部改正法附則第５条第７項）。

２　登記官の職権による住所等変更登記の概要

⑴　住所等変更登記の義務を履行するための簡便な方策として、登記官が、他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で所有権の登記名義人の住所等変更登記をすることができる仕組みが新設された（法第76条の６）。

⑵　所有権の登記名義人は、上記⑴の仕組みにより住所等変更登記がされれば、義務を履行したものと扱われる。

⑶　登記官の職権による住所等変更登記は、住所等変更登記の義務化に合わせ、令和８年４月１日から施行される。

第３　住所等変更登記の義務化に向けて進める環境整備

住所等変更登記の義務化は、国民に新たな負担を課すものであるため、令和８年４月からの円滑な運用に向けて、国民の負担軽減のための環境整備をあらかじめ進めていくことが重要である。このような観点から、前記**第２の２**の登記官の職権による住所等変更登記について、次のように取組を進めていく。

１　所有権の登記名義人が自然人（個人）である場合

登記官は、あらかじめ所有権の登記名義人からその生年月日等の検索用情報の申出を受けた上で、これを検索キーとして、令和８年４月１日以降、定期的に住民基本台帳ネットワークシステム（以下「住基ネット」という。）に照会して、住所等に変更がないかを確認し、その結果、住所等に変更があったと認められる場合には、所有権の登記名義人の了解を得た上で、職権により変更登記をすることとする。なお、この変更登記の登録免許税は、非課税とされている。

上記の検索用情報の申出は、一部改正法の施行（令和８年４月１日）に先立ち、令和７年４月 21 日から行うことが可能となった（不動産登記規則等の一部を改正する省令（令和７年法務省令第１号））。この制度を国民が広く利用することができるよう、Web ブラウザを用いてオンラインで簡易に手続を完結することができるようにするためのシステム開発等、施行に向けた準備を進める。

なお、令和８年４月１日以降に行う住基ネットの照会については、住所等変更登記の義務の履行期限等を踏まえ、各所有権の登記名義人につ

いて２年に１回以上実施することを想定している。

２　所有権の登記名義人が法人である場合

会社法人等番号の登記がされている不動産については、この番号を検索キーとして、令和８年４月１日以降、商業・法人登記システムから不動産登記システムに対し、法人の名称又は住所の変更情報を速やかに通知し、登記官は、当該通知により所有権の登記名義人の住所等に変更があったことを把握して、職権で変更登記をすることとする。なお、この変更登記の登録免許税は、非課税とされている。

その前提として、令和６年４月１日から、会社法人等番号が登記事項に追加されており（法第 73 条の２第１項第１号等）、同日より前に所有権の登記名義人となっている法人も、オンラインで簡易な申出をすることにより、登記官の職権で会社法人等番号を登記することが可能となっている（一部改正法附則第５条第５項等）。引き続き、この制度について情報発信を進める。

なお、令和８年４月１日以降に行う職権による住所等変更登記については、同日より前に住所等に変更があったものも含め、商業・法人登記システムからの通知を受ける都度、速やかに行うことを想定している。

第４　住所等変更登記の義務化の運用方針の決定

住所等変更登記の義務化に伴う運用の在り方については、国民に自発的な申請又は申出を可能な限り促しつつ、新制度に関する予見可能性の確保と不安の解消を図るよう、法務局における運用の透明性及び公平性を十分に確保する。そのような観点から、今後、具体の運用や手続を規定する法務省令及び通達を定めて公表することとするが、運用の方針として、以下のとおりとする。

１　過料通知及びこれに先立つ催告

登記官は、住所等変更登記の義務に違反したことにより過料に処せられるべき者があることを職務上知ったときは、遅滞なく、管轄地方裁判所にその事件を通知するものとする（以下「過料通知」という。）。通知を受けた管轄地方裁判所は、過料決定に関する判断を行うことになる。

ただし、登記官が過料通知を行うのは、過料に処せられるべき要件を充足すると合理的に判断される場合に限るものとする。具体的には、登

記官が過料通知を行うのは、義務に違反した者に対し、相当の期間を定めてその申請をすべき旨を催告したにもかかわらず、正当な理由なく、その期間内にその申請がされないときに限ることとし、当該催告に応じて登記の申請がされた場合には、それ以前の正当な理由の有無にかかわらず、過料通知は行わないものとする。

催告を受けて当該期間内に検索用情報の申出又は会社法人等番号の申出がされた場合も、同様とする。

２　住所等変更登記の義務に違反した者の把握方法

登記官が行う催告の前提となる、住所等変更登記の義務に違反した者の把握は、運用の統一性・公平性及び国民の納得感を確保する観点から、登記官が登記申請の審査の過程等で把握した情報により行うこととする。

登記官による住所等変更登記の義務違反の把握の端緒としては、例えば、次のような場合が想定される。

⑴　所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請をした場合において、申請情報の内容である所有権の登記名義人の住所等が登記記録と合致していなかったとき。

⑵　住基ネットに対する照会により住所等に変更があったと認められた所有権の登記名義人が、職権による住所等変更登記をすることについての意思確認のための通知を受領したが、当該登記を拒否し、又は期限までに回答をしなかったとき。

３　「正当な理由」があると認められる場合

⑴　上記１の催告をしたにもかかわらず、当該催告に係る登記の申請が期限内にされない場合であっても、当該登記をしないことに「正当な理由」があると認められるときには、過料通知は行わない。

「正当な理由」の有無は、登記官が、個別の事案における具体的な事情に応じて判断するものとし、上記１の催告手続においては、「正当な理由」の有無やその内容について申告して明らかにすることを求めるものとする。

⑵　一般的に、例えば、次のアからオまでのような事情がある場合には、住所等変更登記の申請をしていないことにつき「正当な理由」があると考えられる。もっとも、「正当な理由」があると認められるのは、

これらの場合に限定されるものではないため、「正当な理由」についての判断は、登記官において、住所等変更登記の義務を負う者の具体的事情を丁寧に確認した上で行うものとする。

ア　検索用情報の申出又は会社法人等番号の登記がされているが、登記官の職権による住所等変更登記の手続がされていない場合

イ　行政区画の変更等により所有権の登記名義人の住所に変更があった場合

ウ　住所等変更登記の義務を負う者自身に重病等の事情がある場合

エ　住所等変更登記の義務を負う者がＤＶ被害者等であり、その生命・身体に危害が及ぶおそれがある状態にあって避難を余儀なくされている場合

オ　住所等変更登記の義務を負う者が経済的に困窮しているために登記に要する費用を負担する能力がない場合

第５　住所等変更登記の義務化に向けた周知・広報

住所等変更登記の義務化に向けては、負担軽減のための環境整備策を含めた制度の内容や具体的ルールについて、国民一般に分かりやすく十分な周知を、引き続き図ることが重要である。

法務省では、これまでも、法務省ホームページ、パンフレット、動画等を用いた情報提供等を進めてきたところであるが、新制度開始１年前の現時点で、国民の認知・理解が十分に進んでいる状況にはない。

今後、国民各層の認知度を一層向上させるため、従前の取組から一歩進めて、国民の幅広い層に必要な情報が確実に届けられるよう、住民に身近な各地の地方自治体、公共的団体（自治会等）、各種資格者団体等とも連携し、一段ときめ細やかな、幅広い周知・広報に取り組む。

その観点から、政府を挙げた省庁横断的な広報対応や、関係機関・団体の幅広いサポートを得た周知活動、国民各層の年齢・環境に応じて多様な広報ツール・手法を用いた情報発信等について、法務省を挙げて、国民の理解の増進と協力の確保に全力で取り組んでいく。

以　上