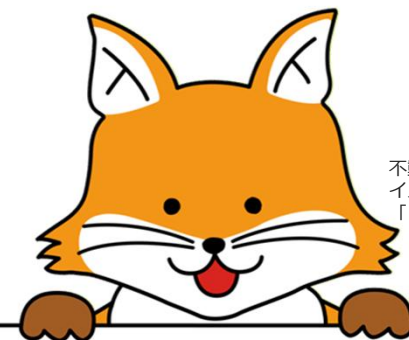


住所等の変更登記の申請義務化

北陸地区土地政策推進連携協議会 総会

金沢地方法務局不動産登記部門



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」



金沢地方法務局

第1

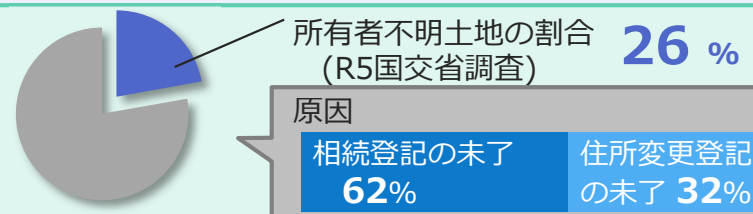
所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

課題

相続登記がされないこと等により、**所有者不明土地**（※）が発生

※ 所有者不明土地とは・・・

- ①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ②所有者が判明しても、その所在が不明で連絡が付かない土地



背景

- **相続登記の申請は義務ではなく**、申請しなくても不利益を被ることは少ない
- 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に、土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下
- 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

問題点

- **所有者の探索に多大な時間と費用が必要**（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担が大きい）
- 所有者の所在等が不明な場合には、土地が管理されず放置されることが多い
- 共有者が多数の場合や一部所在不明の場合、土地の管理・利用のために必要な合意形成が困難
 - ⇒ **公共事業や復旧・復興事業**が円滑に進まず、**民間取引**が阻害されるなど、**土地の利活用を阻害**
 - ⇒ 土地が管理不全化し、**隣接する土地への悪影響が発生** など



➡ 高齢化の進展による死亡者数の増加等により、今後ますます深刻化するおそれ

所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題

政府方針

- 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R6.6.10 関係閣僚会議決定）
 - ▶「本年4月に施行された相続登記の申請義務化について、…**国民各層に行き渡る十分な周知を徹底する**…相続土地国庫帰属制度、改正民法に基づく新たな財産管理制度や遺産分割の見直し等についても、**国民各層への十分な周知を徹底するとともに、運用状況を踏まえて必要に応じ対策を講じる**。さらに、これらによる所有者不明土地の積極的解消を図るために**十分な法務局…の体制整備や予算の確保に努める**。」
- 骨太の方針2024（R6.6.21 閣議決定）
 - ▶「**相続登記の申請義務化の周知・相談体制強化**や地籍調査・法務局地図作成等を含む**所有者不明土地等対策**を**一体的・総合的に推進する**。」
 - （注）「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和6年6月10日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）に基づく。

* 所有者不明土地問題に対する法務省・法務局の取組状況

① 相続登記の促進

✓ 市町村等と連携した周知広報

- ① 広報用リーフレットの市町村窓口での配布（死亡届受理時）や固定資産税通知への同封、市民向け説明会等
- ② 自治体作成のおくやみハンドブックや広報誌での相続登記手続・新制度の案内

✓ 法定相続情報証明制度

登記官が法定相続人の一覧図を証明する制度を創設（H29.5.29～）

→ R 5 年度実績：約 202 万通

✓ 登録免許税の免税措置

相続登記の費用負担を軽減する登録免許税の免税措置を R 4 年度から拡充

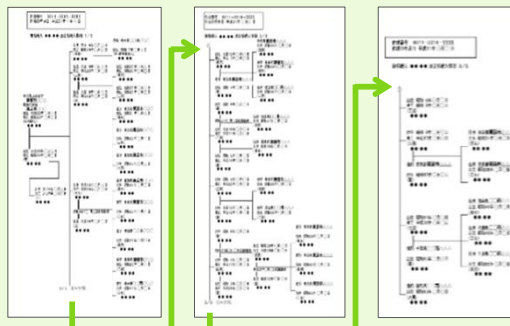
→ R 5 年度実績：約 36 万件

② 長期相続登記等未了土地への対応

✓ 長期相続登記等未了土地の解消事業

長期間にわたり相続登記がされていない土地について、登記官が法定相続人を探索する制度を創設（H30.11.15～）

→ R6.9.30現在、約 32.2 万筆の土地について、長期相続登記等未了土地の登記と法定相続人情報（下図）の備付けを完了



③ 表題部所有者不明土地への対応

* 表題部所有者不明土地とは・・・

歴史的経緯により、登記簿の表題部所有者欄の氏名・住所が正常でない土地

表題部（土地の表示）	調整	空白	不動産番号	00000000000000
地図番号	空白	筆界特定	空白	
所在	特別区南都町一丁目			例「大字〇〇」、「A外〇名」など
① 地番	② 地目	③ 地積		
101番	宅地	0.0		(平成20年10月14日)
所有者	特別区南都町一丁目1番1号	甲野 太郎		

✓ 表題部所有者不明土地の解消事業等

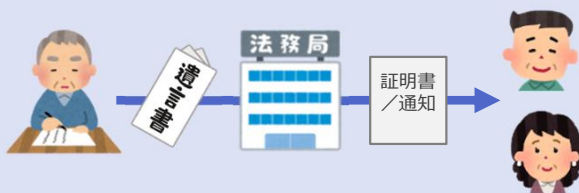
- ① 登記官が所有者を探索して、登記簿に反映する制度を創設（R1.11.22～）
 - ② 所有者を特定できなかった土地につき、新たに財産管理制度を創設（R2.11.1～）
- R6.9.30現在、約 4.6 万筆の土地について所有者の探索事業を開始

④ 遺言書保管制度

✓ 法務局における遺言書の保管制度の創設

自筆証書遺言に係る遺言書について、遺言者の申請に基づき、法務局が保管・管理する制度を創設（R2.7.10～）

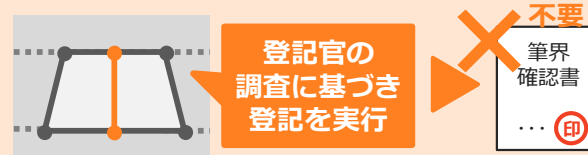
→累計実績：約 8.3 万件（～ R6.9.30）



⑤ 隣地所有者不明土地への対応

✓ 隣地所有者の筆界確認がなくとも分筆登記等を行う仕組みの導入

土地の利用促進のため、土地取引に伴い必要となる分筆の登記等の円滑化が必要
→ 一定の要件の下、隣地所有者の筆界確認がなくとも、分筆の登記等を行う仕組みを導入（R4.10.3～）



⑥ 民法関係の取組

✓ 財産管理制度に関する特例の創設

地方公共団体の長等に、不在者財産管理人等の選任申立権を付与（H30.11.15～）

→ 累計実績：500 件（H30.11～R5.12）

✓ 所有者不明私道への対応

私道所有者の一部の所在を把握することが困難な事案において、必要な補修工事等の実施に支障が生じているとの指摘

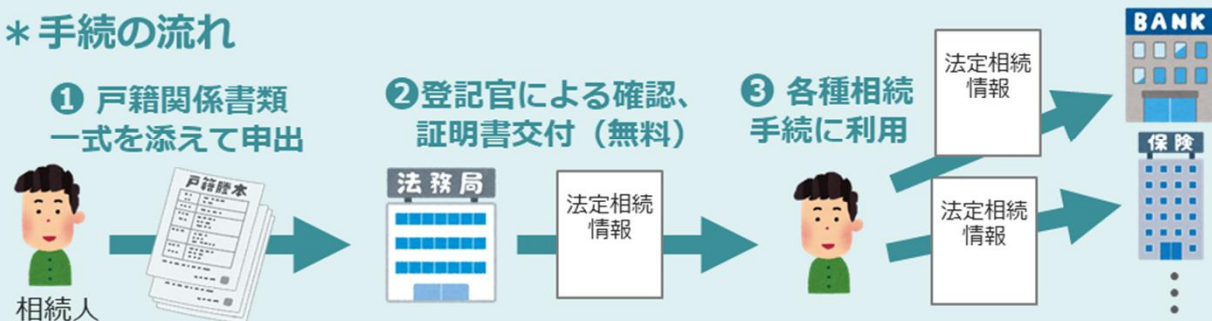
→ 「所有者不明私道への対応ガイドライン（第2版）」を取りまとめて周知（R4.6公表）

* 法定相続情報証明制度について

制度の概要

相続人によって作成された法定相続関係の一覧図について、**登記官**が、法律に適合していることを確認するとともに、その一覧図の写しを**証明書**の形で**相続人に無料で交付**する制度（H29.5 創設）

* 手続の流れ



* メリット

- ✓ 相続人が各所に戸籍関係書類一式を何度も提出する手間を削減
- ✓ 相続手続を行う各機関（例：銀行など）の審査負担も大幅に軽減
- ✓ 登記所で証明書交付に際して登記手続を案内し、相続登記を促進
- ✓ 相続登記では、法定相続情報番号を提供すれば証明書の添付も省略可

相続登記の促進

相続手続の負担軽減

* 利用状況

制度創設以降、利用対象手続を順次拡大し、現在の利用件数は創設当初の6倍超。

H29.5.29～ 制度創設
H30.4.1～ 相続税の申告に拡大
R2.10.26～ 年金等手続に拡大



* 証明書の見本

法定相続情報番号 9999-99-999999

被相続人 法務太郎 法定相続情報

最後の住所 ○県○市○町○番地
最後の本籍 ○県○郡○町○番地
出生 昭和○年○月○日
死亡 平成28年4月1日
(被相続人)
法務太郎

住所 ○県○市○町○34番地
出生 昭和45年6月7日
(長男)
法務一郎 (申出人)

住所 ○県○市○町三丁目45番6号
出生 昭和47年9月5日
(長女)
相続花子

住所 ○県○市○町三丁目45番6号
出生 ○年○月○日
(妻)
法務花子

住所 ○県○市○町五丁目4番8号
出生 昭和50年11月27日
(養子)
登記進本

作成日: ○年○月○日
作成者: ○○士 ○○ ○○
(事務所: ○市○町○番地)

これは、令和5年5月31日現在までに申請があった当該被相続人に関する法定相続情報一覧図の写しである。

令和5年5月31日現在
特別区役所 登記課

登記官

法務花子



注) 本表図は、提出された戸籍謄本等の記載に基づいて作成されたものであり、相続登記に際しては、本表図に記載されていない、また、相続人の死亡に起因する相続手続及び年金等手続は別に記載することはない。
登録番号 S12345

1 / 1

* 長期相続登記等未了土地解消事業の概要

□ 制度概要

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）
平成30年11月15日施行

長期間にわたり相続登記がされていない土地について、登記官が、公共事業等の実施主体からの求めに応じて法定相続人を探索し、その結果を**長期相続登記等未了土地へ登記**するとともに、**法定相続人情報**を登記所へ備え付けることにより、事業実施主体が公共事業等の遂行に活用することができるようになる制度。全国50局の全ての法務局で実施。

★ 効果

- 事業実施主体の所有者探索を簡便化し、コストを削減
- 公共事業用地の取得等が容易になり、円滑な事業の実施を促進

政府方針（※）を踏まえた運用の見直し（令和4年4月1日開始）

（※）所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（令和3年6月7日関係閣僚会議決定）

① 民間事業者からの要望の受入れ

- ▶ 民間が行う事業のうち、法律上の根拠（土地区画整理法等）のある事業であり、公共性の高いもの（土地区画整理事業等）を、要望受入れの対象とする

② 法定相続人情報の作成要件の緩和

- ▶ 政令を改正し、法務局の行う法定相続人情報作成の要件（死亡後の経過年数）を30年から10年に短縮し、対象土地の範囲を拡大

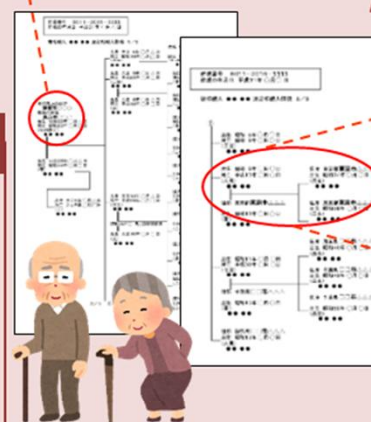
③ 事業の効率化・合理化の一層の促進

- ▶ 事業実施の緊急性・必要性の高い土地等を選定し、集中的に事業実施

<長期相続登記等未了土地>



登記名義人 <法定相続人情報>



※法定相続人情報
登記官が戸除籍謄本に基づき作成する、所有権の登記名義人に係る相続人を一覧化した図

<登記記録>

権利部（甲区）（所有権に關する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和何年何月何日 第何号	所有者 何市何町何番地 甲 某
付記1号	長期相続登記等未了土地	余 白	作成番号 第5100-2019-0001号 令和何年何月何日付記

□ 手続の流れ

① 事業実施主体からの要望を聴取し、対象土地を決定



用地対策連絡会（主催：岡山県）

説明会等を実施し、要望を聴取した上で、事業対象とする土地を決定

② 登記官による法定相続人の調査（調査の一部は事業者に委託）



<戸籍の変遷>
・明治19年式戸籍
・明治31年式戸籍
・大正4年式戸籍
・昭和23年式戸籍
・平成6年式戸籍

難解な旧戸籍や相続関係法制についての知識も求められる

③ 法定相続人情報の作成



収集した戸除籍謄本に基づき、相続関係をまとめた一覧図を作成し、登記所に備付け

④ 事業実施主体へ提供

復旧作業の本格化に当たり、有効的に活用させていただきます



朝倉市長への手交の様子
（出典：福岡法務局ホームページ）

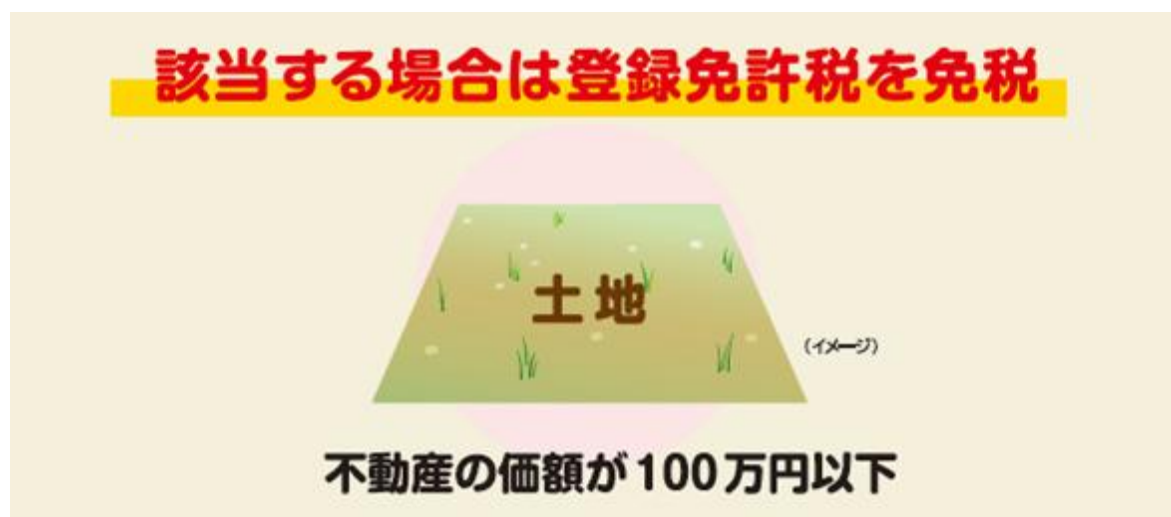
* 相続登記に係る登録免許税の免税措置（所有者不明土地対策）

次の要件に該当する相続登記については、その申請に必要な登録免許税の免税措置が講じられています（租税特別措置法第84条の2の3）。※免税期間：令和9年3月31日まで

① 相続により土地を取得した方が相続登記をしないで死亡した場合の相続登記



② 不動産の価額が100万円以下の土地に係る相続登記



(参考1) 令和5年度適用実績：①約1万6千件 ②約34万件

(参考2) 免税措置の適用がない相続登記の申請に必要な登録免許税額は、不動産の価額×千分の四

* 所有者不明土地問題の解決に向けた民事基本法制の見直し

■ 民法等の一部を改正する法律 (令和3年法律第24号)

■ 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 (令和3年法律第25号)

令和3年4月21日成立
同月28日公布

【両法律の概要】

所有者不明土地等の**発生予防**と**利用の円滑化**の両面から総合的に民事基本法制を見直し

発生 予防

登記がされるようにするための
不動産登記制度の見直し

① 相続登記の申請義務化

- ・ 相続人申告登記の創設などの負担軽減策・環境整備策をパッケージで併せて導入

② 住所等の変更登記の申請義務化

- ・ 他の公的機関（住基ネット等）から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする方策を併せて導入 など

(①につき)

令和6年4月1日施行

(②につき)

令和8年4月1日施行

(※一部は令和8年2月2日施行)

利用の 円滑化

土地・建物等の利用に
関する民法の見直し

① 財産管理制度の見直し

- ・ 所有者不明・管理不全の土地・建物管理制度等の創設

② 共有制度の見直し

- ・ 共有者不明の共有物の利用の円滑化

③ 相隣関係規定の見直し

- ・ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

④ 相続制度の見直し

- ・ 長期間経過後の遺産分割の見直し など

令和5年4月1日施行

発生 予防

土地を手放すための
制度の創設

○ 相続土地国庫帰属制度の創設

相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

令和5年4月27日施行

* 相続登記の申請義務化の施行に向けたマスタープラン（概要）

所有者不明土地の発生予防を目指す「相続登記の申請義務化」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。

<相続登記の申請義務化（令和3年不動産登記法改正で規定された新しいルール）の内容【令和6年4月1日施行】>

- 相続で不動産を取得した相続人に対し、取得を知った日から3年以内に、相続登記の申請を義務付ける。**正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料の適用対象**。施行日前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象（猶予期間あり）。
- 相続人が申請義務を簡易に履行できるよう、負担の軽い新たな手続（**相続人申告登記**）を創設する。

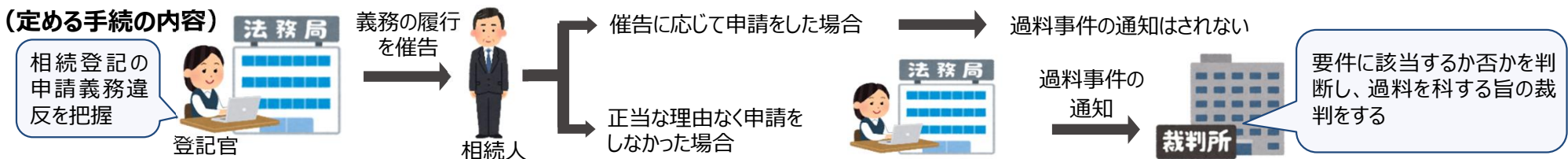
相続登記の申請義務化に向けて進める環境整備

- 相続登記が放置されやすい価額100万円以下の土地に係る相続登記等について、**登録免許税の免税措置**を実施中（令和4年4月1日～令和7年3月31日）
- 利用者目線で**相続登記の申請手続や必要な資料等を案内する冊子（「登記手続ハンドブック」）**を法務局ホームページで公開
- 全国の法務局で、電話・ウェブ会議・対面による**相続登記の手続案内の実施**や、専門資格者団体と連携した相談先情報の提供
- **相続人申告登記の申出手続**は、相続人本人も申出が可能となるよう、**相続登記の申請手続と比較して、簡略化したものとする**。
 - ・書面による方法に加え、負担の軽いオンラインによる方法を認める。単純な相続の事案では、ウェブ上で申出を完結することができるものにしていく。
 - ・申出に必要な添付情報として、戸籍関係を必要とする範囲を限定する。提供の負担を軽減する方策（添付省略等）の導入も、併せて検討していく。

申請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・通達を早期に定めて公表予定
- 登記官が申請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、あらかじめ申請義務を負う者に催告を実施**する。催告に応じて相続登記を申請した場合は、過料通知は行わない。

（定める手続の内容）



- 「**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相続人が極めて多数に上る場合 ②遺言の有効性等が争われる場合 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

相続登記の申請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、福祉・経済団体等と連携し、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**

住所等変更未登記への対応

【現状】

- ▶ 現在は、住所等変更登記は義務ではない
- ▶ 自然人・法人を問わず、転居・本店移転等のたびに登記するのには負担を感じ、放置されがちである
- ※ 都市部では所有者不明土地の主な原因との調査結果もある



住所等変更登記の申請を義務化

R8.4.1施行

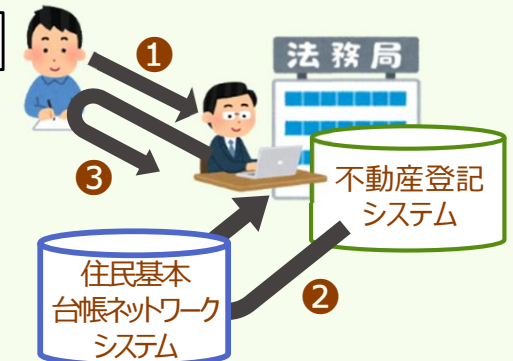
- 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記の申請をすることを義務付ける（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）
※ 施行前の住所等の変更でも、未登記であれば、義務化の対象（2年間の猶予期間あり）
- かんたん・無料の**スマート変更登記**の手続きをしておけば、住所等の変更があるたびに登記申請をしなくても、登記官の職権で住所等変更登記がされる
- 国民向けに運用方針を明らかにした「**住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン**」を令和7年3月に公表

スマート変更登記でらくらく安心！

自然人の場合

- ① 登記申請の際等に、氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」の申出を行う
- ② 登記官が、検索用情報等を用いて**住民基本台帳ネットワークシステム**に対して照会し、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
- ③ 登記官が、取得した情報に基づき、登記名義人に住所等の変更の登記をすることについて確認をとった上で、職権で変更の登記をする（非課税）

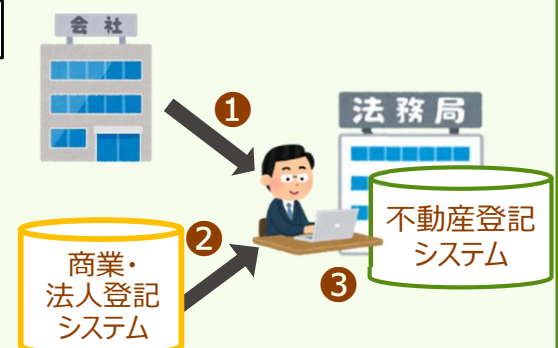
R7.4.21先行施行



法人の場合

- ① 法人が所有権の登記名義人となっている不動産について、会社法人等番号を登記事項に追加する
- ② **商業・法人登記システム**から不動産登記システムに対し、名称や住所を変更した法人の情報を通知する
- ③ 取得した情報に基づき、登記官が職権で変更の登記をする（非課税）

R6.4.1先行施行



* 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）

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）。

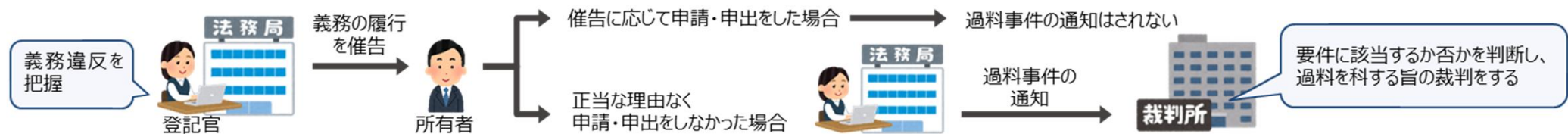
申出をしておけば後はおまかせ

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、職権登記手続き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
 - ④ DV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**

職権による住所等変更登記の手続イメージ（自然人の場合）

検索用情報の申出 (令和7年4月21日施行)



所有権の
登記名義人

② 検索用情報を事前に提供

【検索用情報】

氏名、氏名の振り仮名（外国人にあってはローマ字氏名）、住所、
生年月日、メールアドレス

- ・令和7年4月21日以降に新たに所有権の登記名義人となる場合、原則として、その登記申請時に検索用情報を申し出ることが必要
- ・同日時点で既に所有権の登記名義人である者も検索用情報の申出を行うことが可能

① 検索用情報をシステム内部に記録
(氏名・ローマ字氏名・住所以外は公示されない)

法務局



登記情報
+
検索用情報

職権による住所等変更登記 (令和8年4月1日施行)

不動産登記



住所等の
変更を届出

住基ネット

住民票
情報

① 検索用情報(※)を用いて
定期的に照会

(※) 上記②のメールアドレス以外のもの

② 氏名・住所の変更情報を
提供

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
(上記②のメールアドレス宛てに連絡)



所有権の
登記名義人

了解

④ 職権による変更登記

⇒ 住所等変更登記の義務は履行済みとなる

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、住民基本台帳制度の趣旨等を踏まえ、所有権の登記名義人の了解を得た上で、登記官が職権で変更登記をすることとしている

職権による住所等変更登記の手続イメージ（法人の場合）

会社法人等番号の登記 (令和6年4月1日施行)



㊦ 会社法人等番号の申出・申請

- ・令和6年4月1日以降に新たに所有権の登記名義人となる場合、原則として、その登記申請時に会社法人等番号を申請することが必要
- ・同日時点で既に所有権の登記名義人である者も、簡易な申出をすれば、登記官が職権で会社法人等番号を登記する

㊥ 会社法人等番号を登記



不動産登記
情報

職権による住所等変更登記 (令和8年4月1日施行)

不動産登記システム

㊦ 職権による変更登記

⇒ 住所等変更登記義務
は履行済みとなる



不動産登記
情報

㊥ 名称・住所の変更情報を通知

- ※ 商業・法人登記の名称・住所の変更があった都度、通知する仕組み
- ※ 会社法人等番号を検索キーとして情報連携



㊥ 名称・住所の
変更の登記

商業・法人
登記システム

商業・
法人登記
情報

* 所有者不明土地関連法の周知広報の取組について

新制度の認知度向上が課題

法務省によるwebアンケート調査結果

相続登記の義務化を聞いたことがある：**72.9%**

相続登記の義務の履行期間（3年以内）を聞いたことがある：**42.8%**

住所等変更登記の義務化を聞いたことがある：**30.7%**

※ 本人、配偶者又は親が不動産を所有する20歳以上の各年代層・合計8,460人を対象に令和6年9月に実施

相続登記・住所等変更登記の義務化の内容を含めた認知度の向上が課題

⇒ 国民各層に行き渡る丁寧な周知広報が重要

主な周知広報活動

以下のほかにも自治体、専門資格者団体、福祉・経済団体等と連携し、きめ細やかな幅広い周知・広報を実施

テレビCM・YouTube広告



法務省HP



▼車両ビジョン



新聞突き出し広告



ビジョン広告

▼街頭ビジョン



広報資料（ポスター・パンフレット等）の作成・配布

▼ポスター▼



▼パンフレット



▼マンガ



政府広報

▼青木源太・足立梨花 Sunday Collection



地方自治体との連携 （首長への協力依頼等）

▼法務大臣と東京都知事との対談



（齋藤法務大臣（当時）と小池東京都知事との対談）

登記手続ハンドブック、 申請の手引きの作成・公表

▼ハンドブック



▼申請の手引き



専門資格者団体等との連携 （コラボによるイベント開催等）

調査士会との合同相談会



* 相続登記の義務化特設ページ

令和6年4月1日スタート

お済みですか？



相続登記の申請が**義務化**されました！

不動産登記推進イメージキャラクター
「トウキツネ」



相続登記とは

相続登記の申請
義務化について

Q&A

概要資料
(パンフレット・
マンガなど)

関係法令

相続登記の申請義務化 対応フローチャート

ケース①

不動産を相続したことを
知っている
(遺言なし)

相続した不動産の有無や、相続した不動産がどれだけあるか
分からない場合、**所有不動産記録証明書**により把握することが
できるようになります(令和8年2月2日に施行)。

申請義務あり

ケース①-1

相続人の間で遺産分割
がまとまっている

必要な対応A

遺産分割の結果に基づく相続登記
【権利移転の公示の効果あり】
※不動産の相続を知った日から3年以内

ケース①-2

当分の間、遺産分割を
行う予定はない

必要な対応B

相続人申告登記
【権利移転の公示の効果なし】
(各相続人が単独で申出可)
※不動産の相続を知った日
から3年以内

必要な対応(追加)

(相続人申告登記後に
遺産分割がまとまった場合)
遺産分割の結果に
基づく相続登記
【権利移転の公示の効果あり】
※遺産分割の日から
3年以内

ケース①-3

遺産分割がまとまりそう
にない(争いがある)

ケース②

遺言により不動産を取得した
ことを知っている

申請義務
あり

必要な対応C

遺言の内容に基づく所有権移転登記
【権利移転の公示の効果あり】
※遺言により不動産を取得したことを知った日から3年以内

(注) このフロー図は、不動産の相続に関する典型的なケースにおいて、通常想定される対応を示したものです。

相続登記義務化
専用の法務省
ホームページを
開設しています！



＊住所等変更登記の義務化特設ページ

住所等変更登記の義務化特設ページ

令和7年3月28日

初回掲載日(令和7年3月5日)

令和8年4月1日スタート

個人の方も
法人の方も

住所・名前の変更登記が 義務化されます！

不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」



義務化について

スマート変更登記
(変更登記の方法)

Q & A

関係資料
(マスタープラン等)

関係法令

住所等変更登記の義務化
専用の法務省
ホームページを
開設しています！

【住所等変更登記の義務化のポイント】

- 住所や氏名・名称の変更の日から2年以内に登記！

※ 正当な理由なく義務に違反した場合、5万円以下の過料が科される可能性があります

- 義務化前(令和8年4月1日より前)の変更も対象！

※ 義務化前に住所や氏名・名称に変更があった場合は、令和10年3月末までに登記する必要があります

- 「スマート変更登記」でらくらく安心！

※ 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や氏名・名称の変更登記をします
詳しくは[スマート変更登記のご利用方法](#)をご覧ください

