

SHINWA NEWS

[不動産登記] 不動産の所有者となる者の
「検索用情報の申し出」が開始

令和7年3月
(No.16)

令和7年4月21日から、建物の新築または売買や相続等によって新たに不動産の所有者となる登記の申請の際に、所有者の検索用情報の提出が必要になります。

また、令和7年4月21日時点で既に不動産の所有者として登録されている方についても、新たに検索用情報を申し出ることができるようになります。

今回は、この「検索用情報の申し出」の制度のご紹介をいたします。

[1] 概要

令和8年4月1日から、不動産の所有者は、住所・氏名の変更日から2年以内に変更登記をすることが義務付けられます。

この負担軽減のため、所有者が住所や氏名の変更登記の申請をしなくても、登記官が住基ネット情報を検索し、これに基づいて職権で変更登記を行うことができるようになります。

しかしながら、登記官が何の手掛かりもなく検索をすることはできません。

そこで、登記官が所有者の住基ネット情報を検索するために、住所・氏名のほか、生年月日等の「検索用情報」をあらかじめ法務局に申し出ていただく必要があります。

したがって、令和7年4月21日から所有者の「検索用情報の申し出」をすることができるようになります。

[2] 検索用情報の具体的内容

検索用情報の具体的内容は、次の通りです。

- (1) 氏名
- (2) 氏名の振り仮名（日本の国籍を有しない者にあつては、氏名の表音をローマ字で表示したもの）
- (3) 住所
- (4) 生年月日
- (5) メールアドレス

[3] 対象となる方

検索用情報の申し出の対象となる方は、所有権の登記名義人（登記簿に氏名が記載される所有者）であつて、国内に住所がある個人です。

なお、法人、海外居住者等は、検索用情報の申し出は不要です。

[4] 同時に検索用情報の申し出をする必要がある登記申請の種類

以下の登記を申請する場合に、検索用情報の申し出が必要になります。

- (1) 所有権の保存の登記
- (2) 所有権の移転の登記
- (3) 合体による登記等（合体後の建物の所有者を登記名義人とする所有権の登記を申請する場合に限ります。）
- (4) 所有権の更正の登記（その登記によって所有権の登記名義人となる者がいるときに限りません。）

主に、不動産を相続・売買・贈与によって取得した場合、新築の建物を建てた場合の登記と同時に検索用情報の申し出をすることになります。

[5] 職権による住所等変更登記の対象となる不動産

令和7年4月21日以降に登記申請と同時に検索用情報の申し出をした不動産に限って、登記官の職権による住所・氏名の変更登記の対象となります。

令和7年4月21日時点で既に不動産の所有者である者については、別途、検索用情報の申し出をすることによって、その不動産を職権による住所・氏名の変更登記の対象とすることができます。

この申し出はWeb上で簡易に行うことができるようになる予定ですが、詳細については、まだ未定となっております。

[6] 職権による住所等変更登記の手続き

検索用情報として申し出されたメールアドレスは、登記官が職権で住所等変更登記を行うことの可否を所有者に確認する際に送信する電子メールの宛先となります（申出手続きが完了した際にも送信します。）。このため、所有者となる者本人のみが利用しているメールアドレスを申し出てください。

所有者となる者のメールアドレスがない場合、登記官が職権で住所等変更登記を行うことの可否を確認する際は、所有者の住所に書類を郵送することを想定しています。

なお、検索用情報の申し出がされた場合に、申し出をしたすべての人に対して、職権による住所等変更登記をするか否かは、現時点で判明しておりません。

[7] 住所等変更登記の義務化に伴う過料制度

令和8年4月1日から、不動産の所有者は、住所・氏名の変更日から2年以内に変更登記をすることが義務付けられ、正当な理由なく登記の申請をしないと5万円以下の過料の制裁がありますが、職権による住所等変更登記がされることで、住所等変更登記の義務は履行済みとなり、過料の制裁はなくなる可能性があります。