

E i w a N e w s

検索用情報の申出について（不動産登記）

令和7年8月
(No.241)

令和8年4月1日から、不動産の所有者は、氏名変更・住所移転の際、2年以内にその変更登記が必要となります。そして同時に、この負担軽減のため、法務局が職権で変更登記を行う「スマート変更登記」が開始します。これに伴い、この「スマート変更登記」に必要な情報をあらかじめ提供する検索用情報の申出の制度が始まります。

今回はその内容をご案内いたします。

1 本件申出のメリット

検索用情報の申出を済ませておけば、登記している氏名・住所を法務局に自動的に書き換えてもらえます。

2 検索用情報の具体的な内容

所有権移転登記などの申請をする際に申出すべき不動産の所有者の検索用情報の具体的な内容は、次のとおりです。

- ① 氏名
- ② 氏名の振り仮名
- ③ 住所
- ④ 生年月日
- ⑤ メールアドレス

上記⑤のメールアドレスは、登記官が職権で住所等変更登記を行ってよいかを確認する際に使用するものです。なお、メールアドレスを登録しなかった場合、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には、登記名義人の住所に書面を送付することを想定しています。

※法人や海外居住者が所有権の登記名義人となる場合には、検索用情報を申し出ることはできません。

3 令和7年4月21日時点で既に所有権の登記名義人である人について

令和7年4月21日時点で既に所有権の登記名義人である人は、任意に、申出をすることができます。

この手続きには、次のような特徴があります。

- ① 申出手続において、押印・電子署名は不要
- ② 専用のソフトウェアを利用することなく、Webブラウザ上で手続きが可能
- ③ 必要な添付書面は、多くの場合、身分証明書の写しのみ
- ④ 登録免許税等の費用がかからない

4 申出 процедура completed 旨の連絡

申出に不備がなかった場合、申出のあった検索用情報や不動産の情報等を検索用情報管理ファイル（職権による住所等変更登記のために必要な事項を記録するファイル）に記録します。

この記録が完了したときは、次の事項が法務局からメールで届きます。

- ① 申出 процедура completed 旨
- ② 立件の年月日及び立件番号
- ③ 不動産番号
- ④ 認証キー（※）
- ⑤ 申出を受けた法務局の表示

※メールアドレスを変更する際に必要となる10桁の番号、記号その他の符号です。

現在、所有者不明土地が社会的な問題となっているため、その対策として、氏名変更・住所移転登記が義務化となります。

検索用情報の申出は、一度手続きを行っておけば、その後は、法務局からの連絡に対応すれば済む制度です。

活用をご検討ください。

ご不明な点がございましたら、お気軽に弊事務所までご連絡くださいますよう、
よろしくお願い申し上げます。