

## 不動産登記規則等の一部を改正する省令案の概要

### 1 趣旨

民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号。以下「改正法」という。）により、所有者不明土地の発生を防止するため、不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「不登法」という。）等の一部が改正された。

本省令案は、改正法（令和8年4月1日施行分）において住所等変更登記の義務（改正法による改正後の不登法第76条の5）の負担軽減策として創設された登記官の職権による住所等変更登記（改正法による改正後の不登法第76条の6）の運用を同日以降速やかに開始するため、自然人について当該変更登記を行うために必要となる検索性情報の申出手続等を不動産登記規則（平成17年法務省令第18号。以下「不登規則」という。）に定めるものである。

なお、登記官の職権による自然人についての住所等変更登記の手續全体のイメージは別添のとおりである。

おって、改正法（令和8年4月1日施行分）の施行に関して法務省令において定めるべき他の事項については、追って定めるものとする。

### 2 概要

#### (1) 所有権の移転の登記等の申請をする場合における検索性情報の申出（不登規則第158条の39）

所有権の移転の登記等の申請をする場合において、これらの登記の申請人が所有権の登記名義人となる者であつて、かつ、国内に住所を有する自然人であるときは、当該登記の申請人は、登記官に対し、当該所有権の登記名義人となる者の氏名、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）、住所、出生の年月日及び電子メールアドレス（以下「検索性情報」という。）を申し出るものとする事並びにその方法などを定める。

#### (2) 所有権の登記名義人がする検索性情報の申出（不登規則第158条の40）

所有権の登記名義人（国内に住所を有する自然人に限る。）は、登記官に対し、当該所有権の登記名義人についての検索性情報を検索性情報管理ファイル（法務大臣において備える所有権の登記名義人の検索性情報を記録する電磁的記録）に記録するよう申し出ることができる事及びその方法などを定める。

### 3 施行期日

令和7年4月21日

# 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）

別添

## 事前の手続

※本省令で定める事項

② 検索用情報（※）を事前に提供

（※）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、生年月日及びメールアドレス

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）



所有権の  
登記名義人



法務局

登記情報  
+  
検索用情報

・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、その登記申請時に検索用  
情報を申し出るものとする

・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

## 職権による住所等変更登記 （令和8年4月1日以降の運用）

※詳細は別途定める予定

### 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（※）

（上記②で提供された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

① 検索用情報（※）を用いて  
定期的に照会

（※）上記②のうちメールアドレスを除く



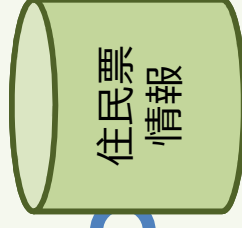
登記情報  
+  
検索用情報

② 氏名・住所の  
変更情報を提供



住所等の  
変更を届出

住基ネット



住民票  
情報

（※）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