

Q. 「スマート変更登記」 制度をご存知ですか？

ニュースレターvol.16でもお伝えさせていただいた「スマート変更登記」制度につきまして、法人の場合の扱いも法務省より公表されたため、今回改めてご案内させていただきます。



令和8年4月1日より、不動産登記に関する改正法が施行され、不動産の所有者の住所・氏名等に変更があった場合には、2年以内に変更登記をすることが法律上の義務となりました。正当な理由がないにも関わらずこの変更登記をしないと、5万円以下の過料を課せられる可能性があります。

この負担を軽減するために、法務局が定期的に対象者の住基ネットや商業・法人登記システムの情報に照会して氏名（名称）や住所（本店）等の変更の有無を確認して職権で変更登記をしてくれる「スマート変更登記」という制度が同時にスタートしています。

ただし、この制度を利用するには、あらかじめ不動産の所有者が個人・法人の場合ごとに以下の情報を法務局へ申し出ておくか、記録しておく必要があります。

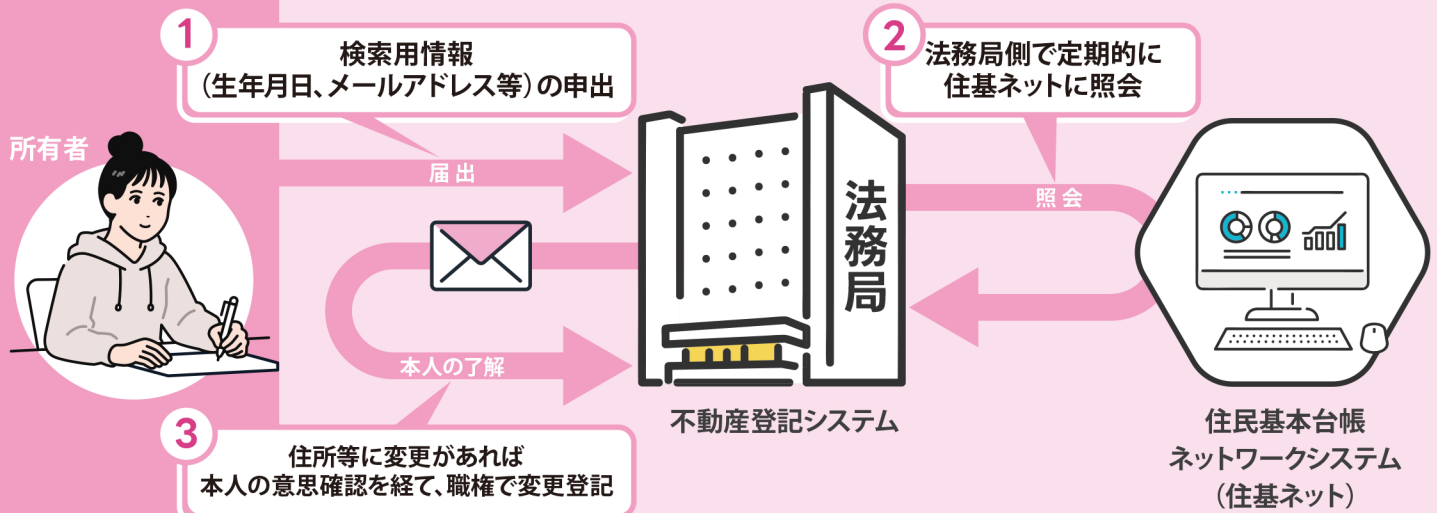
- ① **個人の方の場合は、所有者の氏名・住所のほか、生年月日等の「検索性情報」を法務局に申出をしておく必要があります。**
- ② **法人の場合には、「法人識別事項(会社法人等番号等)」を法務局へ申し出て登記簿へ記録しておく必要があります。**

なお、「検索性情報」の申出については令和7年4月21日から、「法人識別事項」が登記簿に記録されるようになったのは令和6年4月1日からなので、それ以前に不動産の名義を取得した場合は、これらの申出や記録がされていない可能性が高いため、「スマート変更登記」を利用する場合には、個人の方は「検索性情報の申出」をしているか、法人の場合は登記簿に「法人識別事項(会社法人等番号等)」が記録されているかを事前に確認しておくといでしょう。

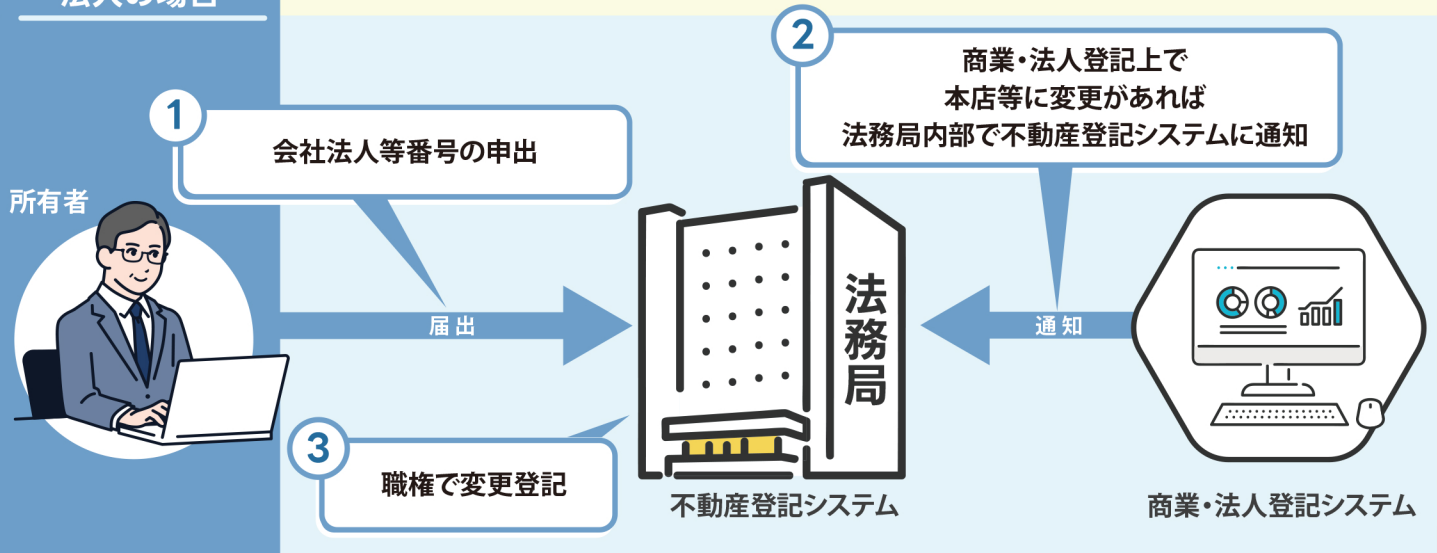
もし今後、新たに「検索性情報の申出」「法人識別事項の申出」を行う場合には、弊社で代行サービスも行っておりますので、是非一度お気軽にご相談ください。

スマート変更登記の流れ

個人の場合



法人の場合



川越事務所

〒 350-1123
埼玉県川越市脇田本町 29 番地 1
TEL : 049-238-7047
川越駅西口より 徒歩 5 分
本川越駅より 徒歩 10 分

狭山事務所

〒 350-1305
埼玉県狭山市入間川 1 丁目 20 番 16 号
TEL : 04-2954-2109
狭山市駅西口より 徒歩 5 分
狭山市役所うら 徒歩 30 秒

パートナーズグループ
総合サイト



こんな相談ごとがありましたら、お気軽にお問合せください



相続手続き

- ・土地建物の名義変更
- ・預金の払戻し
- ・株の名義変更 など



会社・法人登記

- ・設立
- ・増資／減資
- ・合併
- ・役員変更
- ・本店移転
- ・解散



成年後見 / 任意後見

- ・成年後見申立書の作成
- ・任意後見契約のサポート
- ・死後事務委任契約のサポート



不動産登記

- ・生前贈与
- ・土地建物の売買
- ・抵当権など担保権の抹消



遺言書

- ・遺言書の作成
- ・遺言書の書き直し
- ・故人の遺言書を見つけた



PARTNERS GROUP
パートナーズ司法書士法人
パートナーズ行政書士法人