



ごあいさつ



司法書士 椎名尚文

今月号のあいわ通信をお届けいたします。

弊事務所では、小さな事件でもお客様の立場に立って、事件解決に向けて誠実に対応しております。

今月号のあいわ通信では、4月21日から始める「検索用情報の申出」（スマート変更登記）制度についてご紹介いたします。ご質問やご相談がございましたら、お気軽にご相談ください。

「検索用情報の申出」（スマート変更登記）制度が始まります

こんにちは。司法書士の粒来です。今月のあいわ通信では、住所・氏名の変更登記の義務化について、ご紹介します。

来年4月の登記義務化のスタートに先立ち、今年の4月21日から「検索用情報の申出」（スマート変更登記）という制度が始まります。

これは、所有者の住基ネット情報を検索するための情報をあらかじめ法務局に申し出れば、所有者に住所・氏名の変更があった際、所有者自身が都度申請をしなくても登記官（法務局）が職権で変更登記をしてくれるというものです。

登記官に登記をしてもらえるため、所有者が登記義務違反に問われることがなくなります。

この制度を利用するために法務局に提供する検索用情報は、もともと申請情報だった所有者の住所・氏名のほか、氏名のフリガナ、生年月日とメールアドレスです（メールアドレスは、登記官が職権で変更登記をすることについて、所有者の了承を得るために使われます。）。

「検索用情報の申出」はそれ単体でも行うことができますが、所有権移転の登記などとあわせて行うことも可能です。そのため今後は司法書士が登記の依頼を受ける際、あらたに名義人になる方からメールアドレスをお聞きすることになります。

目次：

- ごあいさつ 1
- 「検索用情報の申出」制度スタート 2
- 検索用情報とは？ 3
- 新たに届け出る情報 4
- 改製不適合物件の登記手続き 5
- お客様の声を紹介します 6

検索用情報とは？

令和8年4月1日から、不動産の登記名義人について、住所変更登記・氏名変更登記が義務付けられます。不動産の所有者は、氏名・住所の変更日から2年以内に住所変更登記・氏名変更登記をすることが義務付けられます。

この新制度のスタートにあわせて、変更登記義務の負担軽減のため、所有者が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登記を行う仕組みもスタートします。

登記官が職権で住所変更・氏名変更登記を行う仕組みの開始に先立ち、登記官が所有者の住基ネット情報を検索するために、所有者が氏名・住所のほか、生年月日等の「検索用情報」をあらかじめ申し出るという制度が本年4月21日からスタートします。この検索用情報の申出は任意ではなく義務であり、4月21日以降に所有権移転・保存登記を申請する際には、必ず、検索用情報を申し出る必要があります。

新たに届け出ることが必要になる情報

検索用情報として記載しなくてはならなくなる情報は、次の5つの情報になります。

- (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

このうち、氏名と住所は、新制度スタート前から申請書に記載する必要があったため、新たに申請書に記載することになるのは、氏名のフリガナ、生年月日、メールアドレスということになります。

フリガナと生年月日は、住基ネット検索のため必要になります。メールアドレスは、登記官が職権で住所氏名変更登記を行う際に、その可否を所有権の登記名義人に確認するために必要になります。職権での変更登記の際には、申し出のあったメールアドレスに、職権で登記してよいか確認するメールが届きます。

また、新しい制度では、登記申請書へのメールアドレスの記載が義務付けられることとなります。しかし、すべての方がメールアドレスを持っているとは限りません。登記名義人となる方のメールアドレスがない場合には、メールアドレスがない旨を申請書に記載することとなります。何も書かないのではなく、メールアドレスがない旨を記載する必要があるため注意が必要です。

当事務所では、所有権保存登記・所有権移転登記のご依頼をいただいた際には、登記委任状に、登記権利者となる依頼者様の住所・氏名に加えて、「氏名のフリガナ」「メールアドレス」を記載していただくことを予定しております（生年月日は、お預かりする住民票等で確認させていただきます。）。また、誤送信防止のため、メールアドレスのフリガナの記載もお願いしております。

ご負担をおかけいたしますが、ご理解ご協力の程お願いいたします。



改製不適合物件の登記手続き

こんにちは、司法書士の高井です。先日、改製不適合物件の登記手続きの依頼を受けました。

改製不適合物件とは、登記簿がコンピュータ化されていなくて、紙媒体で登記簿が管理されている不動産のことを言います。1988年の不動産登記法等の改正により、それまで紙媒体で行われていた登記事務がコンピュータ化されることになりました。それに伴い、紙媒体で管理されていた登記の記録内容もコンピュータ内で管理されることになり、順次データ移行が進められました。

しかし、「共有者の共有持分が合計して1にならない」「登記記録の中に判読できない文字が存在して移記できない」等の理由で、登記の記録内容をコンピュータ化できない不動産もありました。この不動産が改製不適合物件であり、法務局の登記事務がコンピュータ化された後においても、紙媒体で登記の記録内容が管理されています。

改製不適合物件の登記手続きは、以下の特徴があります。

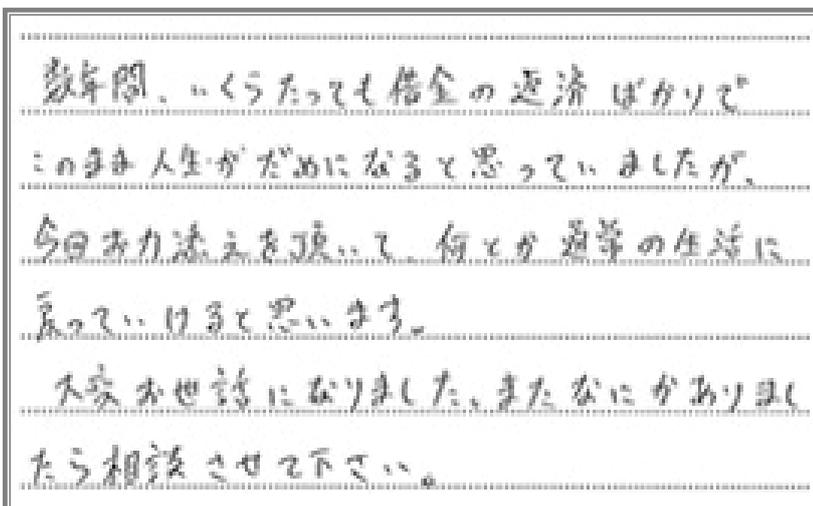
- (1) 改製不適合物件の所在地の管轄法務局でのみ謄本の取得が可能
- (2) オンラインで登記申請ができない
- (3) 登記識別情報通知は発行されない

登記識別情報通知が発行されないため、改製不適合物件の登記申請手続きを行う際は、登記済権利証の発行素材となる申請書副本を登記申請書と一緒に法務局へ提出する必要があります。

私が司法書士に登録したのは2009年（平成21年）です。既に不動産の登記申請はオンライン申請が導入されており、登記が完了すると権利証として登記識別情報通知が法務局から発行されます。今回、改製不適合物件の登記手続では、オンライン申請ができないため、登記申請代理人として私の氏名を記載した申請書副本に法務局の「登記済」の印が押された登記済権利証が交付され、新鮮な気持ちになりました。

登記手続きでお悩み事があれば弊事務所までご相談ください。よろしく願いいたします。

お客様の声を紹介します。



【債務整理のご相談】

債務整理のご依頼をいただいたお客様の声を紹介いたします。

あいわ総合司法書士事務所 のご案内

札幌市北区北32条西4丁目1番7号
コウメイビル2階

電話: 011-738-1101

FAX: 011-738-1107

電子メール: takai@aiwas.jp

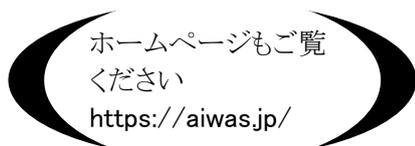


あいわ総合司法書士事務所

あいわ総合司法書士事務所は
言葉だけではない、

真の「市民のための法律家」

を目指しています。



事務所ホームページ

あいわ総合司法書士事務所では、「真の市民のための法律家を目指す」という目標を掲げ、以下の5つの方針に基づいた事務所運営を行っています。

相談しやすい事務所であること

電話相談・面談相談とも相談は無料です。また、ご予約頂ければ、夜間や休日の面談相談も行います。

依頼を断らない事務所であること

紹介者がいない・お金にならない・面倒だなどの不当な理由でお断りすることはいたしません。せっかく司法書士事務所を探して連絡したのに断られた、ということを極力無くします。

利用しやすい費用体系であること

費用は低廉であることを旨とします。また、債務整理等の案件では、着手金不要・費用の分割払いも可能です。

小さな依頼でも誠実に対応すること

他人から見れば小さなことでも、当事者は深く悩んでいることがあります。どんな小さな事件でも、お客様の立場に立って、事件解決に向け誠実に対応いたします。

偉くない事務所であること

専門家だからと、お客様に対し、威張ることや居丈高になることなどは論外です。利用する人の目線からの発想を大事にします。そして、事件解決のためには労力を惜しみません。

司法書士紹介

しいな たかふみ
司法書士 **椎名尚文**



札幌司法書士会会員432号
簡裁訴訟代理・法務大臣認定
第143056号
1992年司法書士試験合格
理想の司法書士像 偉くない司法書士

たかい かずま
司法書士 **高井和馬**



札幌司法書士会会員694号
簡裁訴訟代理・法務大臣認定
第843010号
2008年司法書士試験合格
公益社団法人成年後見センター・リーガルサポート札幌支部会員
理想の司法書士像 気軽に相談できる司法書士

つぶらい ゆうすけ
司法書士 **粒来祐介**



札幌司法書士会会員742号
簡裁訴訟代理・法務大臣認定
第943017号
2009年司法書士試験合格
理想の司法書士像 親しみを持てる司法書士