



ごあいさつ



司法書士 椎名尚文

今年も残すところ数日となりました。今年もたくさんの方にお世話になり、ありがとうございました。来年も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取り組んでまいります。『あいわ通信』も2015年からスタートして今年で11年目となりました。これからも皆さまのお役に立つような法律情報をお届けしますので、何卒よろしくお願ひいたします。今月号では2026年4月から義務化される住所変更登記について、ご案内いたします。

不動産の「住所変更登記」が義務化されます

～2026年4月1日スタート。過去の変更も対象です～

不動産を所有されている皆さまに、大切なお知らせです。

2026年（令和8年）4月1日から、不動産登記における住所や氏名の変更登記が義務化されます。

これまで、引っ越しをしても住所変更登記を行わずに放置されるケースが多く見られました。しかし、登記簿の情報が古いままだと、所有者の特定が困難となり、空き家問題や公共事業の遅れなど、社会的な問題につながっています。この状況を改善するため、国は不動産登記法を改正し、住所変更登記を義務化することになりました。

【住所変更登記の義務化のポイント】

・**変更から2年以内に登記申請が必要**

住所や氏名を変更した日から2年以内に、法務局で変更登記を行う必要があります。

・**義務化前の変更も対象**

義務化開始前に住所が変わっていた場合でも、2028年（令和10年）3月末までに登記を行う必要があります。

・**違反すると過料の可能性**

正当な理由なく登記を怠った場合、5万円以下の過料が科される可能性があります。

・**「スマート変更登記」で手続きが簡単に**

義務化に合わせて「スマート変更登記」という新制度を2024年4月21日から導入しました。あらかじめ必要な情報を登録しておくことで、今後の住所変更が自動的に登記される仕組みです。

→手続きは無料、申出をしておけば法務局が職権で変更登記を実施、個人・法人どちらも利用可能（条件あり）

目次：

ごあいさつ 1

不動産の「住所変更登記」が義務化 2

なぜ今、義務化されるのか？ 3

義務違反と過料について 4

本年も大変お世話になりました 5

お客様の声を紹介します 6

なぜ今、義務化されるのか？

背景には、全国的に深刻化している「所有者不明土地問題」があります。

相続や転居のたびに登記が放置されることで、所有者が分からぬ土地が増加し、公共事業や災害復旧の妨げとなっていました。相続登記が2024年から義務化されたのに続き、今回の住所変更登記の義務化も、こうした問題を解消するための重要な施策です。

【住所変更登記をしていないと、こんな不都合があります】

- ・不動産売却の際に手続きが止まる
- ・住宅ローンの借換えや担保設定がスムーズに進まない
- ・相続手続きが複雑化する
- ・本人確認に時間がかかる

登記簿の住所が現住所と一致しないと、法務局では「別人」と扱われるため、余計な書類や証明が必要になることがあります。

義務違反と過料について

正当な理由がないのに住所等変更登記の義務を怠ったときは、5万円以下の過料の適用対象となります（不動産登記法第164条第2項）。

ただし、登記官が義務違反の事実を把握しても、直ちに裁判所への通知（過料通知）を行うことはしていません。登記官が過料通知を行うのは、義務に違反した者に対し、相当の期間を定めて義務の履行を催告したにもかかわらず、正当な理由なく、その期間内に申請・申出がされないと限られます。

【正当な理由】

登記官が裁判所に過料通知を行うのは、相当の期間を定めて義務の履行を催告したにもかかわらず、正当な理由なく、その期間内に申請・申出がされないと限ることとしています。義務の履行期間内において、以下ののような事情が認められる場合には、「正当な理由」があると認めることとしています。

- (1) 検索用情報の申出又は会社法人等番号の登記がされているが、登記官の職権による住所等変更登記の手続がされていない場合
- (2) 行政区画の変更等により所有権の登記名義人の住所に変更があった場合
- (3) 住所等変更登記の義務を負う者自身に重病等の事情がある場合
- (4) 住所等変更登記の義務を負う者がDV被害者等であり、その生命・身体に危害が及ぶおそれがある状態にあって避難を余儀なくされている場合
- (5) 住所等変更登記の義務を負う者が経済的に困窮しているために登記に要する費用を負担する能力がない場合

■ お早めの確認をおすすめします

「昔購入した不動産の住所を変更していないかも知れない」

「転居が多くどこまで登記したか覚えていない」

そんな方は、ぜひ一度ご相談ください。

当事務所では、登記簿の確認から申請手続きまで丁寧にサポートいたします。



本年も大変お世話なりました

今年も残すところわずかとなりました。

本年も皆さまには格別のご支援とご厚情を賜り、心より御礼申し上げます。

振り返れば今年一年、当事務所にはさまざまご相談が寄せられました。

特に、相続登記に関するお問い合わせは例年以上に多く、相続登記義務化への関心の高まりを強く感じる一年でした。

また、生活再建に向けた債務整理のご相談や、将来への備えとしての成年後見制度に関するご相談も増えており、皆さまの不安や悩みに寄り添うことの大切さを改めて実感いたしました。

一方で、長年社会問題となっているヤミ金被害についても、依然としてご相談が続いています。最近では、ヤミ金業者が「シグナル（Signal）」といった秘匿性の高い通信アプリを利用するケースが増えており、連絡手段の追跡が難しくなるなど、対応は以前にも増して複雑化しています。それでも、違法な取り立てに苦しむ方々の不安を少しでも軽減できるよう、関係機関と連携しながら一件一件丁寧に対応してまいりました。

こうした一年を通じて、皆さまの生活に寄り添い、安心して相談できる存在であり続けることの重要性を、改めて胸に刻んでおります。

来年も、より丁寧で分かりやすいサービスを心がけ、皆さまのお役に立てるようスタッフ一同努めてまいります。

皆さまのご健康とご多幸を心よりお祈り申し上げます。

どうぞ良いお年をお迎えください。

(司法書士 高井和馬)

お客様の声を紹介します。

2～3軒 見学をした所。
 3軒目のあいわ株式会社法事務所
 さんの対応がとても親切で丁寧
 そして最後まで お話を聞いて頂けた
 ので 即その場で お預かりする事に
 決めました。その後も 1回の打ち合わせ
 通り、スムーズに登記とか完了しとても
 安心しました。この度は 誠に有難う
 御座りました。又何かありますら
 お預かりしてと思っております。

【相続登記のご相談】

相続登記のご依頼をいただいたお客様の声を紹介いたします。

弊事務所では迅速丁寧に登記手続きを行っております。お気軽にご相談ください！

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