

税金
トレンド! ZEIKIN TREND

税金の「今」
がわかる!

相続登記だけじゃない
住所変更と会社の登記にも要注意

登記の義務化 令和8年のポイント



令和6年4月の相続登記義務化から2年が経ちました。「登記の義務化」といえば相続登記を思い浮かべる方が多いと思いますが、義務化はそれだけではありません。

所有者不明土地問題の解消を目的に、令和3年の法改正で「相続登記の義務化」と「住所等変更登記の義務化」がセットで決められており、後者の「住所等変更登記の義務化」がいよいよ令和8年4月1日に施行されました。さらに同じ時期には、会社の登記実務についても実務負担を軽くする制度改正が行われています。今回は、「令和8年に押さえておくべきこと」を、テーマ別に整理しました。

1 住所等変更登記の義務化 (令和8年4月1日施行)

不動産の所有者(所有権の登記名義人)は、氏名・名称または住所について変更があったときは、**その変更日から2年以内**に変更登記の申請をすることが義務付けられました。

正当な理由※がないのにその申請を怠ったときは、**5万円以下の過料**の適用対象となります。

ポイントは、**この義務が過去にさかのぼって適用される**ことです。施行日(令和8年4月1日)より前に住所や社名等を変更していても、変更登記が未了であれば義務化の対象となり、**令和10年3月31日まで**に変更登記を行う必要があります。



※「正当な理由」が認められる類型

- ① 検索用情報の申出・会社法人等番号の登記がされているが、登記官による職権登記手続がされていない場合
- ② 行政区画の変更等による住所変更の場合 ③ 重病等である場合 ④ DV被害者等である場合 ⑤ 経済的に困窮している場合

対象となる主なケース

個人 転勤による引っ越しなどで住所が変わった場合、結婚などで氏名が変わった場合

法人 本店を移転した場合、商号(社名)を変更した場合

過料までの流れ

過料は違反が判明したら即座に科されるわけではなく、①登記官による義務の履行の催告→②正当な理由なく催告に応じない場合に過料通知、という段階を踏みます(次ページ「過料までの流れ図」参照)。

過料までの流れ図



2 スマート変更登記～自分で申請しなくても済む新制度

義務化とあわせて、所有者の負担軽減のため「スマート変更登記」が導入されました。これは、法務局が住民基本台帳ネットワークや商業・法人登記のデータを検索し、登記官の職権で不動産登記の住所等を変更してくれる仕組みです。

個人の場合

「検索用情報(氏名・住所・生年月日等)」を法務局にあらかじめ申し出ておくと、法務局が住基ネット情報を2年に1回程度照会し、変更があれば本人に意思確認のうえ職権で変更登記を行います。

法人の場合

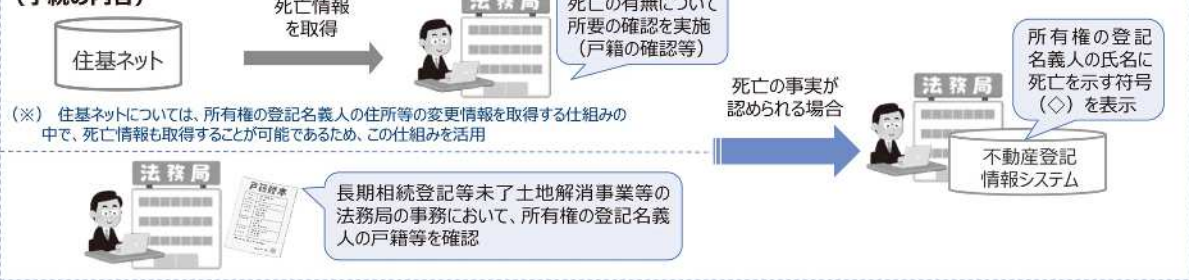
不動産の所有権登記事項として「会社法人等番号」を登記しておく、商業・法人登記システム上で本店移転や商号変更が完了した時点で、その情報が不動産登記システムに連携され、職権で自動的に変更登記されます。なお、法人については事前の意思確認は不要となっています。

法人のスマート変更登記の運用は令和8年5月15日から始まっていますが、対象はこの日以降に会社法人等番号の登記がある不動産に限られています。会社法人等番号が未登記の不動産は自動連携の対象外となるため、古くから保有している物件がある場合は、自ら「会社法人等番号の申出」を行う必要があります。

参考

令和8年4月1日、登記官が他の公的機関から得た死亡情報をもとに、不動産登記に死亡の事実を符号で表示する制度が新設されました。これまでは登記簿を見ただけでは名義人の生死は分かりませんでしたが、登記を見ればその不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能となりました。

(手続の内容)



※掲載図版は法務省HP資料をもとに一部加工

3 会社の設立日を自由に選べる新制度(令和8年2月2日施行)

住所等変更登記とは別に、商業登記規則の改正により、令和8年2月2日から、土日祝日や年末年始などの「行政機関の休日」を会社等の設立日として指定できる特例がスタートしています。

これまでは登記申請が受理された日(＝法務局の開庁日)でしか会社を設立できませんでしたが、この特例により、希望する休日の日付を登記簿上の設立日として記録できるようになりました。これにより、大安や語呂の良い日、家族の記念日など、思い入れのある日を設立日にすることが可能となっています。

ただし、制度利用には要件があります。

- ① 登記により成立する会社等の設立登記であること(新設合併・新設分割・株式移転による設立を含む)
- ② 設立登記の申請書に本特例を利用する旨と希望する日(指定登記日)を記載すること
- ③ 指定登記日が行政機関の休日であること
- ④ 指定登記日の直前の開庁日に申請をすること