日調連発第２１１号
令和７年１１月５日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

不動産登記規則の一部を改正する省令の公布について（お知らせ）

標記省令について、法務省民事局民事第二課から、客月 30 日に公布された旨の連絡がありましたのでお知らせします。

また、別添のとおり標記省令に関連する民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（住所等変更登記の義務化関係）の情報提供がありましたので、参考までに送付します。

なお、標記省令は、下記の「官報」に掲載されております。

記

令和 7 年 10 月 30 日（木）（第 1579 号）〔省令〕

〔参考〕

インターネット版「官報」（ＵＲＬ：https://www.kanpo.go.jp/）

※　直近 90 日間の官報情報が、無料で閲覧できます。

法務省民二第９１５号
令和７年１０月３０日

法　務　局　長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局長
（公印省略）

民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（住所等変更登記の義務化関係）（通達）

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。）の施行に伴う不動産登記事務の取扱い（氏名若しくは名称又は住所（以下「住所等」という。）変更登記の義務化関係。令和８年４月１日施行）については、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお、職権による所有権の登記名義人の住所等の変更の登記に関する不動産登記事務の取扱いについては、別に通達します。

おって、本通達中、「改正不登法」とあるのは改正法により令和８年４月１日に施行される改正後の不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）をいいます。

記

第１　本通達の趣旨

本通達は、所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の発生を予防するとともに、土地の適正な利用及び相続による権利の承継の一層の円滑化を図るための民事基本法制の見直しを内容とする改正法の施行に伴い、不動産登記事務の取扱い（令和８年４月１日から施行される住所等変更登記の義務化関係。ただし、職権による所有権の登記名義人の住所等の変更の登記に関する取扱いを除く。）において留意すべき事項を明らかにしたものである。

第２　住所等変更登記の義務

１　義務の内容

所有権の登記名義人は、当該所有権の登記名義人の住所等について変更があったときは、その変更があった日から２年以内に、住所等変更登記を申請しなければならないこととされた（改正不登法第７６条の５）。

２　過料

改正不登法第７６条の５の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、５万円以下の過料に処することとされた（改正不登法第１６４条第２項）。

３　経過措置

改正不登法第７６条の５の規定は、その施行日（令和８年４月１日）前に所有権の登記名義人について住所等の変更があった場合についても適用することとされた。

この場合において、当該施行日より前に所有権の登記名義人について住所等の変更があったときは、当該住所等の変更があった日又は当該施行日のいずれか遅い日から２年以内に、その住所等変更登記を申請しなければならないこととされた（改正法附則第５条第７項）。

第３　過料事件の手続

１　裁判所への通知（過料通知）

(1) 登記官は、改正不登法第７６条の５の規定による申請をすべき義務に違反して改正不登法第１６４条第２項の規定により過料に処されるべき者があることを職務上知ったときは、この申請義務に違反した者に対し相当の期間を定めてその申請をすべき旨を催告（以下「申請の催告」という。）し、それにもかかわらず、その期間内にその申請がされないときに限り、遅滞なく、管轄地方裁判所にその事件を通知（以下「過料通知」という。）しなければならないこととされた（不動産登記規則の一部を改正する省令（令和７年法務省令第５３号）による改正後の不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号）第１８７条第１号）。

(2) 申請の催告は、書留郵便又は信書便の役務であって信書便事業者において引受け及び配達の記録を行う方法（申請義務に違反した者が外国に住所を有する場合にあっては、これに準ずる方法を含む。）により別記

第１号様式の催告書を送付してするものとし、当該催告において定めた期限内に登記の申請がされた場合又は当該催告の後に「正当な理由」がある旨の申告がされ、登記官において後記３のとおり確認した結果、「正当な理由」があると認めた場合には、過料通知を行わない。

(3) 過料通知は、別記第２号様式の通知書に関係書類を添えて行うものとし、過料通知をした場合には、不動産登記事務取扱手続準則（平成１７年２月２５日付け法務省民二第４５６号当職通達）第１１７条の規定に基づき、各種通知簿（同準則第１８条第６号）に所定の事項を記載するものとする。

２　登記官が申請の催告を行う端緒

登記官は、次に掲げるいずれかの事由を端緒として、改正不登法第７６条の５の規定による申請をすべき義務に違反したと認められる者があることを職務上知ったときに限り、申請の催告を行うものとする。

①　所有権の登記名義人が表示に関する登記の申請をした場合において、申請情報の内容である所有権の登記名義人の住所等が登記記録と合致していなかったとき

②　住民基本台帳法（昭和４２年法律第８１号）第３０条の９の規定により機構保存本人確認情報の提供を求めた結果、住所等に変更があったと認められた所有権の登記名義人が、職権による住所等変更登記をすることについての意思確認のための通知を受領したが、当該登記を拒否し、又は期限までに回答をしなかったとき

３　登記官による正当な理由の確認

前記第２の２の「正当な理由」の有無についての判断は、前記１(2)の催告書において、「正当な理由」がある場合にはその具体的な事情を申告するよう求めた上で、当該申告内容その他一切の事情を総合的に考慮して行うものとする。

なお、住所等変更登記の義務の履行期間内において、次の①から⑤までのような事情が認められる場合には、それをもって一般に「正当な理由」があると認められる。もっとも、これらに該当しない場合においても、個別の事案における具体的な事情に応じ、申請をしないことについて理由があり、その理由に正当性が認められる場合には、「正当な理由」があると認めて差し支えない。

①　不動産登記規則第１５８条の３９第１項及び第１５８条の４０第１項

の規定による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その他これに準ずる事情がある場合

④ 住所等変更登記の義務を負う者が配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成１３年法律第３１号）第１条第２項に規定する被害者その他これに準ずる者であり、その生命・心身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、登記の申請を行うために要する費用を負担する能力がない場合

別記第１号（不動産登記規則第１８７条第１号関係（住所等変更登記の義務化関係））

日記第　　号
令和　　年　　月　　日

殿

何市区郡何町村大字何字何何番地
法務局　　出張所
登記官　　職印

催　　告　　書

下記１の不動産について、不動産登記法第７６条の５の規定による登記の申請をすべき義務に違反していると思われますので、下記２に定める期限までに当該不動産を管轄する登記所に住所等の変更の登記の申請をするよう催告します（不動産登記規則第１８７条第１号）。

なお、不動産登記法第１６４条第２項に規定する「正当な理由」がないのに期限までに登記の申請がされない場合には、不動産登記規則第１８７条第１号に基づき、貴殿を不動産登記法第１６４条第２項の規定により過料に処せられるべき者として裁判所に通知することとされています。

おって、登記の申請をしていないことにつき、「正当な理由」がある場合は過料の適用対象とはなりませんので、「正当な理由」がある場合には、下記３の「申告欄」にその具体的な事情を記載し、当該事情を裏付ける資料とともに、登記所に持参又は返送してください。

記

１　登記の申請をすべき不動産

土地又は建物の別	所在	地番又は家屋番号	所有権の登記事項

2　登記の申請をすべき期限

3　登記の申請をしていないことにつき「正当な理由」がある場合は、その具体的な事情

（申告欄）
申告欄記入者氏名： 申告欄記入年月日：

※　（申告欄）には「正当な理由」についての事情をできるだけ具体的に記載してくだ

さい（当該事情を別用紙に記載しても構いませんが、その場合には、本催告書の写しを併せて提出してください。）。また、当該事情を裏付ける資料を併せて提出してください。

※　住所等変更登記の義務の履行期間内において、次の①から⑤までのような事情がある場合には、一般に「正当な理由」があると認められます。また、「正当な理由」があると認められるのは、これらの事情がある場合に限られるものではありませんので、これら以外にも具体的な事情があれば記載してください。

①　不動産登記規則第１５８条の３９第１項及び第１５８条の４０第１項の規定による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その他これに準ずる事情がある場合

④　住所等変更登記の義務を負う者が配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成１３年法律第３１号）第１条第２項に規定する被害者その他これに準ずる者であり、その生命・心身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、登記の申請を行うために要する費用を負担する能力がない場合

別記第２号（不動産登記規則第１８７条第１号関係（住所等変更登記の義務化関係））

通 知 第　　号
令和　　年　　月　　日

地方裁判所　御中
支部

法務局　　出張所
登記官　　職印

通　　知　　書

下記のとおり過料に処せられるべき事件を発見したので、不動産登記規則第１８７条第１号の規定により通知します。

記

１　違反者の氏名・住所

２　該当法条
不動産登記法第７６条の５

３　申請をすべき不動産に係る不動産所在事項

４　違反の事実を認定した理由・経緯

５　違反者に対し、申請をすべき旨を催告するとともに、不動産登記法第１６４条第２項に規定する「正当な理由」がある場合にはその具体的な事情を申告するよう求めた催告書が到達した日

６　催告において定めた申請期限

７　「正当な理由」がある旨の違反者からの申告の有無

8　「正当な理由」が認められないと思われる理由

9　関係書類

□　上記３の不動産に係る登記事項証明書
□　上記４の違反の事実を証する資料
（□　登記官が違反事実を把握した登記申請書及び添付書類の写し
□　その他資料（　　））
□　上記５及び６に係る催告書の写し
□　上記５及び６に係る催告書が到達した日を証する資料
□　上記７の申告の内容が記載された文書の写し
□　その他参考資料（　　）

以上

（注）違反の事実を認定した理由・経緯については、不動産登記法第７６条の５の「所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所について変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日」を具体的に記載する。