日 調 連 発 第 4 号
令 和 8 年 4 月 3 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

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
（符号の表示関係及び職権による住所等変更登記関係）（参考送付）

標記について、法務省民事局民事第二課から、不動産登記規則の一部を改正する省令が交付されたことに伴い、別添のとおり情報提供がありましたので、参考までに送付します。

法務省民二第５２５号
令和８年３月２７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（符号の表示関係及び職権による住所等変更登記関係）（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（所有権の登記名義人についての符号の表示（以下「符号の表示」という。）関係及び職権による氏名等の変更の登記（以下「職権による住所等変更登記」という。）関係。いずれも令和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、本通達中、「法」とあるのは改正法による改正後の不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）を、「規則」とあるのは不動産登記規則の一部を改正する省令（令和８年法務省令第２１号。以下「改正省令」という。）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）を、「準則」とあるの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）を、それぞれいいます。

記

第１部　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（本年４月１日から施行される符

号の表示及び職権による住所等変更登記）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部　符号の表示に関する事務の取扱い

第１　符号の表示の対象

１　登記官は、所有権の登記名義人（自然人に限る。以下第２部において同じ。）が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合には、職権で、当該所有権の登記名義人についてその旨を示す符号を表示することができるとされた（法第７６条の４、規則第１５８条の４２第１項）。

所有権の登記名義人が権利能力を有しないこととなったことを管轄登記所の登記官が把握する端緒としては、職権による住所等変更登記に関する代表登記所（所有権の登記名義人について最後に検索用情報管理ファイルに検索用情報の記録をした登記官の所属する登記所をいう。以下同じ。）における事務の過程で所有権の登記名義人が死亡し、又は失踪の宣告を受けたことが判明し、代表登記所の登記官からその旨の通知を受けた場合（後記２参照）と、管轄登記所における事務の過程で収集した情報により所有権の登記名義人が死亡し、又は失踪の宣告を受けたことが判明した場合（後記３参照）がある。

２　代表登記所の登記官からの通知に基づく符号の表示

代表登記所の登記官は、関係行政機関の長その他の者から提供を受けた情報により当該所有権の登記名義人が死亡し、又は失踪の宣告を受けたことを確認した場合には、当該所有権の登記名義人に係る検索用情報管理ファイルに記録された不動産の所在地を管轄する登記所にその旨を通知することができるとされ（規則第１５８条の４３）、この通知があった場合には、所有権の登記名義人が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合に該当するとされた（規則第１５８条の４２第２項第２号）。

関係行政機関の長その他の者から提供を受けた情報により当該所有権の登記名義人が死亡し、又は失踪の宣告を受けたことを確認した場合としては、代表登記所の登記官が、職権による住所等変更登記に関する事務の過程において、検索用情報管理ファイルに記録された検索用情報を用いた照会の結果として住民基本台帳法（昭和４２年法律第８１号）第

３０条の９の規定により提供を受けた同法第３０条の７第４項に規定する機構保存本人確認情報（以下「住基ネット情報」という。）により、所有権の登記名義人が死亡したこと又はその者の住民票の消除がされたことを把握し、かつ、戸籍若しくは除かれた戸籍の副本に記録されている情報の照会結果（所有権の登記名義人が日本の国籍を有しない場合にあっては、法務局民事行政部戸籍課又は地方法務局戸籍課若しくは法務局若しくは地方法務局の支局の職員を通じて確認した届書等の情報）から、当該所有権の登記名義人が死亡し、又は失踪の宣告を受けたことを確認した場合が該当する。

３　管轄登記所における事務の過程で得た情報に基づく符号の表示

管轄登記所の登記官が関係行政機関の長その他の者から提供を受けた情報により、所有権の登記名義人が死亡し、又は失踪の宣告を受けたことを確認した場合には、所有権の登記名義人が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合に該当するとされた（規則第１５８条の４２第２項第１号）。

関係行政機関の長その他の者から提供を受けた情報により、所有権の登記名義人が死亡し、又は失踪の宣告を受けたことを確認した場合としては、次に掲げる場合が該当する。

(1) 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成３０年法律第４９号。以下「所有者不明土地法」という。）第４４条第１項の所有権の登記名義人に係る死亡の事実の有無の調査において、当該調査のために取得した戸籍及び除かれた戸籍の謄本又は全部事項証明書（以下「戸籍謄本等」という。）の記載から、調査対象土地が所有者不明土地法第２条第４項に規定する特定登記未了土地に該当することを確認した場合（当該調査対象土地について所有者不明土地法第４４条第１項の規定による付記をするときを除く。）

(2) 法務局地図作成事業において、当該事業のために取得した戸籍謄本等の記載から、所有権の登記名義人が死亡し、又は失踪の宣告を受けたことを確認した場合

(3) 法定相続分での相続登記等の申請又は嘱託（以下「申請等」という。）の審査の過程において、当該申請等の添付情報として提供された戸籍謄本等の記載から、当該申請等による登記によって所有権の登記名義

人となる者が死亡し､又は失踪の宣告を受けたことを確認した場合(当該申請等と同時にされた申請等により当該所有権の登記名義人となる者が所有権の登記名義人でなくなるときを除く。)

(4) 上記(1)から(3)までに掲げる場合のほか、法第１５１条に基づき、関係地方公共団体の長その他の者から提供された情報により、所有権の登記名義人が死亡し、又は失踪の宣告を受けたことを確認した場合

第２　管轄登記所における符号の表示の事務

１　受付

登記官は、規則第１５８条の４３の通知があったときは、受付帳に受付の年月日及び受付番号を記録しなければならないとされた（規則第５６条第４項第４号において準用する同条第１項）。

なお、当該受付帳は、規則第１８条の２第１項の登記の申請について調製する受付帳を指す。

２　符号の表示を要しない場合

前記第１の２又は３に掲げる場合であっても、次に掲げるときは、符号の表示をすることを要しない。

(1) 法第７６条の４の規定による符号が既に表示されているとき

(2) 規則第１５８条の４３の通知に記録された所有権の登記名義人の表示が登記記録と合致しないとき

(3) 所有権の登記名義人について法第７６条の３第３項の登記（相続人申告登記）がされているとき

(4) 所有権の登記名義人について所有者不明土地法第４４条第１項の付記の登記（長期相続登記等未了土地である旨の付記の登記）がされているとき

(5) 後順位で相続財産の分離の登記（法第１０５条第１項の仮登記を含む。）がされているとき

(6) 所有権の登記名義人について相続人不存在を原因とする相続財産法人への氏名の変更の登記がされているとき

(7) 所有権の登記名義人について所有権の一部の遺贈を原因として所有権の一部移転の登記がされているとき

３　登記記録への記録の方法等

(1) 登記官は、符号の表示の登記をするときは、所有権の登記に付記す

る方法によって、登記の目的、所有権の登記名義人の氏名及びその者が権利能力を有しないこととなった旨を示す記号並びに登記の年月日を登記記録に記録しなければならないとされた（規則第１５８条の４２第３項）。

(2) 符号の表示の登記記録への記録は、別紙の一の振り合いによるものとする。

４　通知の保存

登記官は、符号の表示に係る登記を完了したときは、規則第１５８条の４３の通知を出力した書面を申請書類つづり込み帳につづり込むものとする。

なお、申請書類つづり込み帳には、権利に関する登記の申請書類と当該通知を出力した書面とを区別せず、受付番号の順序に従ってこれらの書類をつづり込むものとする。

第３　その他

符号の表示に関する事務の取扱いであってこの通達に記載がない事項及び事務の運用開始日については、別途通知する。

第３部　職権による住所等変更登記に関する事務の取扱い

第１　改正省令の概要等

１　登記官は、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認める場合には、職権で、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記をすることができるとされた。ただし、当該所有権の登記名義人が自然人であるときは、その申出があるときに限るとされた（法第７６条の６）。

２　職権による住所等変更登記の対象

職権による住所等変更登記は、次の(1)又は(2)の場合にするとされた（規則第１５８条の４４第１項）。

(1) 規則第１５８条の４５第６項の規定による通知（後記３(6)参照）があった場合

(2) 会社法人等番号が登記された所有権の登記名義人の法人の登記簿に記録された情報の提供を受けてその名称又は住所について変更があったことを確認した場合

３　所有権の登記名義人が自然人である場合の職権による住所等変更登記をすることについての申出

(1) 代表登記所の登記官は、住基ネット情報により、所有権の登記名義人の氏名又は住所について変更があったことを確認した場合には、当該所有権の登記名義人に対し、その旨及び当該所有権の登記名義人が法第７６条の６ただし書の申出をすることができる旨を通知（以下この通知を「意思確認通知」という。）することができるとされた（規則第１５８条の４５第１項）。

(2) 意思確認通知は、電子メールの送信によってするとされた。ただし、検索用情報管理ファイルに電子メールアドレスが記録されていないことその他の事由により電子メールの送信による通知をすることができない所有権の登記名義人に対しては、書面を送付してするとされた（規則第１５８条の４５第２項）。

(3) 意思確認通知を受けた所有権の登記名義人は、当該通知の送信又は送付の日から１月以内に、代表登記所の登記官に対し、法第７６条の６ただし書の申出をすることができるとされた（規則第１５８条の４５第３項）。

(4) 上記(3)の申出は、次に掲げる事項を明らかにしてしなければならないとされた（規則第１５８条の４５第４項）。

ア　法第７６条の６ただし書の申出をする旨

イ　申出に係る不動産の不動産所在事項又は不動産番号

ウ　申出人（氏名について変更があったことが確認された者に限る。後記エにおいて同じ。）が日本の国籍を有しない者である場合にはその変更後の氏名

エ　申出人がその一の旧氏（前記イの不動産の登記記録に旧氏が登記されている場合にあっては、当該登記記録に記録されている旧氏又は当該旧氏より後に称していた旧氏に限る。）を登記記録に記録するよう申し出るときは、その旨

オ　申出人の電話番号その他の連絡先

(5) 前記(3)の申出は、次のア又はイの方法のいずれかにより、申出情報を登記所に提出してしなければならないとされた（規則第１５８条の４５第５項）。

ア　法務大臣が定めるところにより電子情報処理組織を使用して申出情報を送信する方法

イ　申出情報を記載した書面を提出する方法

(6) 代表登記所の登記官は、前記(3)の申出を受けたときは、当該申出に係る不動産の所在地を管轄する登記所に、その旨及び当該所有権の登記名義人の氏名又は住所の変更についての登記をする場合に記録すべき事項（ローマ字氏名及び旧氏に関する事項を含む。）を通知することができるとされた（規則第１５８条の４５第６項）。

(7) 代表登記所の登記官は、法第７６条の６ただし書の申出に係る書面（添付情報がある場合には、当該情報を含む。）を職権氏名等変更登記申出書類つづり込み帳につづり込むとされた。また、当該申出が電子情報処理組織を使用する方法によってされた場合は、当該申出に係る情報を書面に出力したものを職権氏名等変更登記申出書類つづり込み帳につづり込むとされた（規則第２７条の４）。

(8) 職権氏名等変更登記申出つづり込み帳につづり込まれた書類に記載された情報の保存期間は、法第７６条の６の申出を受けた日から５年間とされた（規則第２８条第２２号）。

4　管轄登記所における受付

登記官は、前記２(1)又は(2)の場合には、受付帳に受付の年月日及び受付番号を記録しなければならないとされた（規則第５６条第４項第４号及び第５号において準用する同条第１項）。

なお、当該受付帳は、規則第１８条の２第１項の登記の申請について調製する受付帳を指す。

5　登記記録への記録の方法等

(1) 登記官は、職権による住所等変更登記をするときは、所有権の登記に付記する方法によって、登記の目的、登記原因及びその日付並びに登記の年月日を登記記録に記録するとされた（規則第１５８条の４４第２項）。

(2) 登記官は、所有権の登記名義人（検索用情報管理ファイルに記録されている者であって、国内に住所を有するものに限る。以下第１及び第２において同じ。）の氏名についての変更の登記をする場合において、規則第１５８条の４５第６項の通知により当該所有権の登記名義

人のローマ字氏名を確認したときは、職権で、当該ローマ字氏名を登記記録に記録するとされた（規則第１５８条の４４第３項）。

(3) 登記官は、所有権の登記名義人の氏名についての変更の登記をする場合において、規則第１５８条の４５第６項の通知により当該所有権の登記名義人がその一の旧氏を登記記録に記録するよう申し出たことを把握したときは、職権で、当該旧氏を登記記録に記録するとされた（規則第１５８条の４４第４項）。

6　検索用情報単独申出と併せてする職権による住所等変更登記

(1) 所有権の登記名義人は、氏名又は住所に変更があったときは、法務大臣の定めるところにより、検索用情報単独申出と同時に、当該変更についての法第７６条の６ただし書の申出をすることができるとされた（規則第１５８条の４６第１項前段）。

(2) 上記(1)の場合には、所有権の登記名義人は、前記３(4)ア、ウ及びエに掲げる事項をも検索用情報単独申出の申出情報の内容としなければならないとされた（規則第１５８条の４６第１項後段）

(3) 上記(2)の申出を受けた登記官が、住基ネット情報により、所有権の登記名義人の氏名又は住所について変更があったことを確認した場合の取扱いは、前記３(6)と同様とされた（規則第１５８条の４６第２項において準用する規則第１５８条の４５第６項）。

7　その他

法第２３条第２項の通知を要しないときの規定（規則第７１条第２項第２号）などについて所要の改正がされた。

第２　所有権の登記名義人が自然人である場合の取扱い

1　職権による住所等変更登記の頻度

住基ネット情報の提供の求めは、所有権の登記名義人（検索用情報管理ファイルに検索用情報が記録されている者に限る。以下第２において同じ。）ごとに２年に１回以上はするものとする。

2　職権氏名等変更登記申出書類つづり込み帳

(1) 職権氏名等変更登記申出書類つづり込み帳の表紙は、準則別記第２９号様式に準ずる様式とする。

(2) 代表登記所の登記官は、職権氏名等変更登記申出書類つづり込み帳について規則第２９条の認可を受けようとするときは、準則別記第３

１号様式による認可申請書を提出しなければならない。

３　職権による住所等変更登記を要しない場合

前記第１の２(1)の場合であっても、次に掲げるときは、職権による住所等変更登記を要しない。

(1) 規則第１５８条の４５第６項（規則第１５８条の４６第２項において準用する場合を含む。以下同じ。）の通知に係る登記が既に登記されているとき又は当該通知に記録された登記の原因の日より後の日を原因とする氏名若しくは住所の変更の登記がされているとき

(2) 規則第１５８条の４５第６項の通知に記録された所有権の登記名義人の表示が登記記録と合致しないとき

４　登記記録への記録の方法等

(1) 登記記録に記録する際の登記原因は「異動情報取得」とし、登記原因の日付は、代表登記所の登記官が住基ネット情報の提供を受けた日とする。

なお、当該日は、規則第１５８条の４５第６項の通知に記録される。

(2) 上記(1)の登記は、付記登記によってするものとし、付記登記の日付は規則第１５８条の４５第６項の通知の受付の日とする。

(3) 上記(1)の登記をする場合において、規則第１５８条の４４第３項により職権で、所有権の登記名義人のローマ字氏名を登記記録に記録するときに併記するローマ字氏名は、不動産登記規則等の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（ローマ字氏名併記関係）（令和６年３月２５日付け法務省民二第５５２号当職通達）第２部第１の１と同様とする。

(4) 上記(1)の登記をする場合において、規則第１５８条の４４第４項により職権で、所有権の登記名義人の旧氏を登記記録に記録するときに併記する旧氏及び旧氏の併記が可能な者は、それぞれ不動産登記規則等の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（旧氏併記関係）（令和６年３月２７日付け法務省民二第５５３号当職通達）第２部第１の１及び２と同様とする。

なお、上記(1)の登記が所有権の登記名義人の名や住所のみについての変更の登記であるときは、所有権の登記名義人の旧氏を登記記録に記録することはできない。

(5) 職権による住所等変更登記の記録は、別紙の二の１の振り合いによるものとする。

5　職権による住所等変更登記の完了通知

登記官は、職権による住所等変更登記を完了したときは、所有権の登記名義人に対し､電子メールの送信によりその旨を通知するものとする。ただし、検索用情報管理ファイルに電子メールアドレスが記録されていない所有権の登記名義人に対しては、この限りでない。

6　通知の保存

登記官は、職権による住所等変更登記を完了したときは、規則第１５８条の４５第６項の通知を出力した書面を申請書類つづり込み帳につづり込むものとする。

なお、申請書類つづり込み帳には、権利に関する登記の申請書類と当該通知を出力した書面とを区別せず、受付番号の順序に従ってつづり込むものとする。

7　その他

(1) 規則第１５８条の４５第５項及び第１５８条の４６第１項前段の法務大臣の定めるところについては、その運用を開始することとなった際に、法務省ホームページに定められる予定である。

(2) 職権による住所等変更登記に関する事務の取扱いであって　この通達に記載がない事項及び事務の運用開始の日については、別途通知する。

第３　所有権の登記名義人が法人である場合の取扱い

１　職権による住所等変更登記をする場合

(1)　前記第１の２(2)の場合は、不動産の管轄登記所の登記官が法人の登記簿に名称又は住所の変更の登記がされたことを確認した場合とする。

(2)　上記(1)の確認は、別記様式による会社法人異動情報の提供を受けることによってするものとする。

２　会社法人異動情報の受付等

管轄登記所の登記官は､前記１(2)の会社法人異動情報の提供を受けたときは､当該会社法人異動情報の受付をしなければならないものとする。

３　職権による住所等変更登記を要しない場合

前記１に掲げる場合であっても、次に掲げるときは、職権による住所等変更登記を要しない。

(1) 会社法人異動情報に係る登記が既に登記されているとき

(2) 会社法人異動情報に記録された所有権の登記名義人の表示が登記記録と合致しないとき

4　職権による住所等変更登記の方法等

(1) 登記記録に記録する際の登記原因は「異動情報取得」とし、登記原因の日付は会社法人等番号が登記された所有権の登記名義人の法人の登記簿に記録された情報の提供を受けて、その名称又は住所について変更があったことを確認した年月日とする。

(2) 上記(1)の登記は、付記登記によってするものとし、付記登記の日付は会社法人異動情報の受付の日とする。

(3) 職権による住所等変更登記の記録は、別紙の二の２の振り合いによるものとする。

5　職権による住所等変更登記の完了通知

登記官は、前記４(1)による登記を完了した場合であっても、所有権の登記名義人に対し、当該登記が完了した旨を通知することを要しないものとする。

6　会社法人異動情報の保存

登記官は、職権による住所等変更登記を完了したときは、会社法人異動情報を出力した書面を申請書類つづり込み帳につづり込むものとする。

なお、申請書類つづり込み帳には、権利に関する登記の申請書類と会社法人異動情報を出力した書面とを区別せず、受付番号の順序に従ってつづり込むものとする。

7　経過措置

(1) 職権による住所等変更登記は、次に掲げるときにもするものとする。

ア　本年４月１日より前に所有権の登記名義人に会社法人等番号の登記がされた場合において、同日までに法人の登記簿に記録された当該所有権の登記名義人の名称又は住所の変更の登記がされていることを確認したとき（法人の登記簿に記録された名称及び住所が不動産の登記記録に記録された名称及び住所と一致する場合を除く。）

イ　本年４月１日以降に所有権の登記名義人に会社法人等番号の登記がされた場合において当該登記がされた時までに法人の登記簿において当該所有権の登記名義人の名称又は住所の変更の登記がされていることを確認したとき（法人の登記簿に記録された名称及び氏名が不動産の登記記録に記録された名称及び住所と一致する場合を除く。）

(2)　上記(1)の確認は、会社法人異動情報の提供を受けることによってするものとし、その取扱いは、前記２から６までの例によるものとする。

８　その他

職権による住所等変更登記に関する事務の運用開始の日については、別途通知する。

別紙

一　符号の表示の登記

1　符号の表示をする場合

(1) 通常の場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記

（注）　符号の表示をする場合には、変更前の所有権の登記名義人の氏名や住所を抹消する記号（下線）は記録しない。

(2)　氏名変更及び住所移転をしている者に符号を表示する場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人住所、氏名変更	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日氏名変更 令和何年何月何日住所移転 氏名住所　何市何町何番地 乙　某
付記２号	２番登記名義人符号表示	余　白	乙　某　◇ 令和何年何月何日付記

(3) 氏名の更正をしている者に符号を表示する場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人氏名更正	令和何年何月何日 第何号	原因　錯誤 氏名　乙　某
付記２号	２番登記名義人符号表示	余　白	乙　某　◇ 令和何年何月何日付記

(4) 数次にわたって所有権を取得している者に符号を表示する場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	平成何年何月何日 第何号	原因　平成何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分２分の１ 甲　某 何市何町何番地 ２分の１ 乙　某
付記１号	２番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記
3	乙某持分全部移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 持分２分の１ 甲　某
付記１号	３番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記

(5) 複数の者に符号を表示する場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分２分の１ 甲　某 何市何町何番地 ２分の１ 乙　某
付記１号	２番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記
付記２号	２番登記名義人符号表示	余　白	乙　某　◇ 令和何年何月何日付記

(6) 仮登記に基づく本登記が記録されている場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転仮登記	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 権利者　何市何町何番地 甲　某
	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記

別紙

2　符号の表示がされた登記記録についてする登記

(1) 符号の表示がされた所有権の登記を抹消する場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記
3	２番所有権抹消	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日合意解除

(2) 共有名義を単有名義に更正する場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分２分の１ 甲　某 何市何町何番地 ２分の１ 乙　某
付記１号	２番登記名義人符号表示	余　白	乙　某　◇ 令和何年何月何日付記
付記２号	２番所有権更正	令和何年何月何日 第何号	原因　錯誤 所有者　何市何町何番地 甲　某

別紙

(3) 新たに共有者が加入する更正をする場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分３分の１ 甲　某 何市何町何番地 ３分の２ 乙　某
付記１号	２番登記名義人符号表示	余　白	乙　某　◇ 令和何年何月何日付記
付記２号	２番所有権更正	令和何年何月何日 第何号	原因　錯誤 共有者 何市何町何番地 持分３分の１ 甲　某 何市何町何番地 ３分の１ 乙　某 何市何町何番地 ３分の１ 丙　某
付記３号	２番登記名義人符号表示	余　白	乙　某　◇ 令和何年何月何日付記

（注）更正後の登記名義人にする付記登記の年月日は、所有権更正の受付年月日である。

別紙

(4) 符号の表示のある土地の合筆の登記をする場合（甲土地と乙土地の双方に符号の表示がある場合）

（甲土地）

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記

（乙土地）

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
3	所有権移転	余　白	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	３番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記

（合筆後の甲土地）

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
3	合併による所有権登記	令和何年何月何日 第何号	所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	３番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記

（注）付記登記の年月日は合筆登記の年月日である。

別紙

(5) 符号の表示のある土地の合筆の登記をする場合（甲土地のみに符号の表示がある場合）

（甲土地）

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記

（乙土地）

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
3	所有権移転	余　白	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某

（合筆後の甲土地）

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
3	合併による所有権登記	令和何年何月何日 第何号	所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	３番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記

（注）付記登記の年月日は合筆登記の年月日である。

別紙

(6) 符号の表示のある土地の分筆の登記をする場合（甲土地から乙土地を分筆する場合）

（甲土地）

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記

（乙土地）

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某 順位２番の登記を転写 令和何年何月何日受付 第何号
付記１号	１番登記名義人符号表示	余　白	甲　某　◇ 令和何年何月何日付記 順位２番付記１号の登記を転写 令和何年何月何日受付 第何号

別紙

二　職権による住所等変更登記

1　所有権の登記名義人が自然人の場合

(1) 住所に変更があった場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人住所変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 住所　何市何町何番地 令和何年何月何日付記

(2) 氏名に変更があった場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人氏名変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 氏名　丙　某 令和何年何月何日付記

(3) 氏名及び住所に変更があった場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人住所、氏名変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 氏名住所　何市何町何番地 丙　某 令和何年何月何日付記

(4) 共有者が同一住所へ移転した場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2 付記１号	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 共有者 何市何町何番地 持分２分の１ 甲　某 何市何町何番地 ２分の１ 乙　某
	２番登記名義人住所変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 共有者甲某の住所　何市何町何番地 令和何年何月何日付記
	２番登記名義人住所変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 共有者乙某の住所　何市何町何番地 令和何年何月何日付記

（注）複数の共有者が同一の住所に移転した場合であっても、一の登記事項に記録することはできない。

(5) 氏名の変更のみの場合で法第七十六条の六ただし書の申出時に旧氏併記（変更前の氏の併記）の申出があった場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
２	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人氏名変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 氏名　丙某（甲某） 令和何年何月何日付記

(6) 氏名及び住所の変更がある場合で法第七十六条の六ただし書の申出時に旧氏併記（変更前の氏の併記）の申出があった場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
２	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　某
付記１号	２番登記名義人住所、氏名変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 氏名住所　何市何町何番地 丙某（甲某） 令和何年何月何日付記

(7) 外国人の氏名変更の登記を行う場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
２	所有権移転	令和何年何月何日 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 ジョン・スミス（ＪＯＨＮ　ＳＭＩＴＨ）
付記１号	２番登記名義人氏名変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 氏名　ジョン・ブラウン（ＪＯＨＮ　ＢＲＯＷＮ） 令和何年何月何日付記

別紙

2　所有権の登記名義人が法人の場合

(1) 会社の本店の所在地に変更があった場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何号 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 何　株　式　会　社
付記１号	２番登記名義人住所変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 本店　何市何町何番地 令和何年何月何日付記

(2) 会社以外の法人（一般社団法人・一般財団法人、特定非営利活動法人、社会福祉法人等）の主たる事務所の所在地に変更があった場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何号 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 一　般　社　団　法　人　何
付記１号	２番登記名義人住所変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 主たる事務所　何市何町何番地 令和何年何月何日付記

(3) 会社の商号に変更があった場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何号 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　株　式　会　社
付記１号	２番登記名義人名称変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 商号　乙　株　式　会　社 令和何年何月何日付記

(4) 会社以外の法人の名称に変更があった場合

権　利　部　（甲区）　　（所有権に関する事項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何号 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 一　般　社　団　法　人　甲
付記１号	２番登記名義人名称変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 名称　一　般　社　団　法　人　乙 令和何年何月何日付記

別紙

(5) 会社の商号及び住所に変更があった場合

権　利　部　(甲区)　　(所有権に関する事項)			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
2	所有権移転	令和何年何月何号 第何号	原因　令和何年何月何日売買 所有者　何市何町何番地 甲　株　式　会　社
付記１号	２番登記名義人住所、名称変更	余　白	原因　令和何年何月何日異動情報取得 商号本店　何市何町何番地 乙　株　式　会　社 令和何年何月何日付記

別記様式

通 知 第　　号
令和　　年　　月　　日

会 社 法 人 異 動 情 報

会社法人等番号

記

登記の目的

原因

変更後の事項

不動産の表示
　不動産番号
　対象名義人
　変更項目
　対象登記の
　登記事項番号

○法務省令第二十一号

不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第十五条、第七十六条の四及び第七十六条の六の規定に基づき、不動産登記規則の一部を改正する省令を次のように定める。

令和八年三月二十七日

法務大臣　平口　洋

不動産登記規則の一部を改正する省令

不動産登記規則（平成十七年法務省令第十八号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分をこれに対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付し又は破線で囲んだ部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定（以下「対象規定」という。）は、改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

改正後	改正前
目次	目次
第一章　［略］	第一章　［同上］
第二章　［略］	第二章　［同上］
［第一節・第二節　略］	［第一節・第二節　同上］
第三節　登記に関する帳簿（第十七条―第二十七条の九）	第三節　登記に関する帳簿（第十七条―第二十七条の八）
第四節　［略］	第四節　［同上］
第三章　［略］	第三章　［同上］
［第一節・第二節　略］	［第一節・第二節　同上］
第三節　［略］	第三節　［同上］
［第一款～第二款の四　略］	［第一款～第二款の四　同上］
第二款の五　検索用情報（第百五十八条の三十八―第百五十八条の四十一）	［第二款の五　検索用情報（第百五十八条の三十八―第百五十八条の四十一）］
第二款の六　所有権の登記名義人についての符号の表示（第百五十八条の四十二・第百五十八条の四十三）	
第二款の七　職権による氏名等の変更の登記（第百五十八条の四十四―第百五十八条の四十六）	
［第三款～第六款　略］	［第三款～第六款　同上］
第四節　［略］	第四節　［同上］
［第四章～第六章　略］	［第四章～第六章　同上］
附則	附則

（帳簿）

第十八条　登記所（第十四号及び第十五号の帳簿にあっては、法務局又は地方法務局に限る。）には、次に掲げる帳簿を備えるものとする。

［一～十二の五　略］

十二の六　職権氏名等変更登記申出書類つづり込み帳

［十三～三十五　略］

（職権氏名等変更登記申出書類つづり込み帳）

第二十七条の四　職権氏名等変更登記申出書類つづり込み帳には、法第七十六条の六ただし書の申出に関する書面をつづり込むものとする。

2　法第七十六条の六ただし書の申出が電子情報処理組織を使用する方法によりされた場合は、当該申出に係る情報の内容を書面に出力したものを職権氏名等変更登記申出書類つづり込み帳につづり込むものとする。

第二十七条の五・第二十七条の六　［略］

（登録免許税関係書類つづり込み帳等）

第二十七条の七　次の各号に掲げる帳簿には、当該各号に定める書類をつづり込むものとする。

［一～五　略］

六　雑書つづり込み帳　第十八条第二号から第五号まで、第七号から第九号まで、第十一号、第十二号、第十二号の三、第十二号の五から第十三号まで、第十八号から第二十号まで及び第二十八号から第三十三号までに掲げる帳簿につづり込まない書類

第二十七条の八・第二十七条の九　［略］

（保存期間）

第二十八条　次の各号に掲げる情報の保存期間は、当該各号に定めるとおりとする。

［一～二十一　略］

二十二　職権氏名等変更登記申出書類つづり込み帳につづり込まれた書類に記載された情報　申出を受けた日から五年間

（申請の受付）

第五十六条　［略］

［2・3　略］

4　第一項及び第二項の規定は、次に掲げる場合について準用する。

［一～三　略］

四　第百十条第三項（第百四十四条第二項において準用する場合を含む。）、第百十九条第二項、第百二十四条第八項（第百二十条第七項、第百二十六条第三項、第百三十四条第三項及び第百四十五条第一項において準用する場合を含む。）、第百五十八条の四十三、第百五十八条の四十五第六項（第百五十八条の四十六第二項において準用する場合を含む。）、第百五十九条第二項（同条第四項において準用する場合を含む。）又は第百六十八条第五項（第百七十条第三項において準用する場合を含む。）の通知があった場合

五　第百五十八条の四十四第一項第二号の確認をした場合

（帳簿）

第十八条　登記所（第十四号及び第十五号の帳簿にあっては、法務局又は地方法務局に限る。）には、次に掲げる帳簿を備えるものとする。

［一～十二の五　同上］

［号を加える。］

［十三～三十五　同上］

［条を加える。］

第二十七条の四・第二十七条の五　［同上］

（登録免許税関係書類つづり込み帳等）

第二十七条の六　次の各号に掲げる帳簿には、当該各号に定める書類をつづり込むものとする。

［一～五　同上］

六　雑書つづり込み帳　第十八条第二号から第五号まで、第七号から第九号まで、第十一号、第十二号、第十二号の三、第十二号の五、第十三号、第十八号から第二十号まで及び第二十八号から第三十三号までに掲げる帳簿につづり込まない書類

第二十七条の七・第二十七条の八　［同上］

（保存期間）

第二十八条　次の各号に掲げる情報の保存期間は、当該各号に定めるとおりとする。

［一～二十一　同上］

［号を加える。］

（申請の受付）

第五十六条　［同上］

［2・3　同上］

4　第一項及び第二項の規定は、次に掲げる場合について準用する。

［一～三　同上］

四　第百十条第三項（第百四十四条第二項において準用する場合を含む。）、第百十九条第二項、第百二十四条第八項（第百二十条第七項、第百二十六条第三項、第百三十四条第三項及び第百四十五条第一項において準用する場合を含む。）、第百五十九条第二項（同条第四項において準用する場合を含む。）又は第百六十八条第五項（第百七十条第三項において準用する場合を含む。）の通知があった場合

［号を加える。］

（前の住所地への通知）

第七十一条　［略］

２　法第二十三条第二項の法務省令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

一　［略］

二　法第二十三条第二項の登記の申請の日が、同項の登記義務者の住所についてされた最後の変更の登記の申請に係る受付の日（当該最後の変更の登記が職権による登記である場合にあっては、当該最後の変更の登記の日）から三月を経過している場合

［三・四　略］

（ローマ字氏名の併記）

第百五十八条の三十一　次の各号に掲げる登記を申請する場合において、当該各号に定める者が日本の国籍を有しない者であるときは、当該登記の申請人は、登記官に対し、当該各号に定める者の氏名の表音をローマ字で表示したもの（以下この款、第百五十八条の四十四第三項及び第百五十八条の四十五第六項において「ローマ字氏名」という。）を申請情報の内容として、当該ローマ字氏名を登記記録に記録するよう申し出るものとする。

［一・二　略］

［２～４　略］

（旧氏の併記）

第百五十八条の三十四　次の各号に掲げる登記を申請する場合において、当該各号に定める者（当該登記の申請人である場合に限る。）は、登記官に対し、その一の旧氏（住民基本台帳法施行令（昭和四十二年政令第二百九十二号）第三十条の十三に規定する旧氏をいう。以下同じ。）を申請情報の内容として、当該旧氏を登記記録に記録するよう申し出ることができる。ただし、当該旧氏が登記すべき氏と同一であるときは、この限りでない。

［一・二　略］

［２～５　略］

第百五十八条の四十　［略］

２　前項の規定による申出（以下この条及び第百五十八の四十六第一項において「検索用情報単独申出」という。）は、次に掲げる事項を明らかにしてしなければならない。

［一～四　略］

３　［略］

４　第二項第四号の規定にかかわらず、不動産番号（申出を受ける登記所以外の登記所の管轄区域内にある不動産について申出をする場合にあっては、不動産番号及び当該申出を受ける登記所以外の登記所の表示）を同項各号に掲げる事項に係る情報（以下この条及び第百五十八の四十六第一項において「検索用情報申出情報」という。）の内容としたときは、同項第四号に掲げる事項を検索用情報申出情報の内容とすることを要しない。

［５～17　略］

第二款の六　所有権の登記名義人についての符号の表示

（符号の表示）

第百五十八条の四十二　法第七十六条の四の法務省令で定めるものは、自然人とする。

２　法第七十六条の四の法務省令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

一　関係行政機関の長その他の者から提供を受けた情報により、所有権の登記名義人が死亡し、又は失踪の宣告を受けたことを確認した場合

二　次条の規定による通知があった場合

（前の住所地への通知）

第七十一条　［同上］

２　法第二十三条第二項の法務省令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

一　［同上］

二　法第二十三条第二項の登記の申請の日が、同項の登記義務者の住所についてされた最後の変更の登記の申請に係る受付の日から三月を経過している場合

［三・四　同上］

（ローマ字氏名の併記）

第百五十八条の三十一　次の各号に掲げる登記を申請する場合において、当該各号に定める者が日本の国籍を有しない者であるときは、当該登記の申請人は、登記官に対し、当該各号に定める者の氏名の表音をローマ字で表示したもの（以下この款において「ローマ字氏名」という。）を申請情報の内容として、当該ローマ字氏名を登記記録に記録するよう申し出るものとする。

［一・二　同上］

［２～４　同上］

（旧氏の併記）

第百五十八条の三十四　次の各号に掲げる登記を申請する場合において、当該各号に定める者（当該登記の申請人である場合に限る。）は、登記官に対し、その一の旧氏（住民基本台帳法施行令（昭和四十二年政令第二百九十二号）第三十条の十三に規定する旧氏をいう。以下この款において同じ。）を申請情報の内容として、当該旧氏を登記記録に記録するよう申し出ることができる。ただし、当該旧氏が登記すべき氏と同一であるときは、この限りでない。

［一・二　同上］

［２～５　同上］

第百五十八条の四十　［同上］

２　前項の規定による申出（以下この条において「検索用情報単独申出」という。）は、次に掲げる事項を明らかにしてしなければならない。

［一～四　同上］

３　［同上］

４　第二項第四号の規定にかかわらず、不動産番号（申出を受ける登記所以外の登記所の管轄区域内にある不動産について申出をする場合にあっては、不動産番号及び当該申出を受ける登記所以外の登記所の表示）を同項各号に掲げる事項に係る情報（以下この条において「検索用情報申出情報」という。）の内容としたときは、同項第四号に掲げる事項を検索用情報申出情報の内容とすることを要しない。

［５～17　同上］

［款を加える。］

3　登記官は、法第七十六条の四の規定による符号の表示をするときは、付記登記によって、登記の目的、所有権の登記名義人の氏名及びその者が権利能力を有しないこととなった旨を示す記号並びに登記の年月日を記録しなければならない。

（通知）

第百五十八条の四十三　所有権の登記名義人（検索用情報管理ファイルに記録されている者であって、国内に住所を有するものに限る。以下この条において同じ。）について最後に第百五十八条の三十九第五項又は第百五十八条の四十第十七項の規定による記録をした登記官は、関係行政機関の長その他の者から提供を受けた情報により、当該所有権の登記名義人が死亡し、又は失踪の宣告を受けたことを確認した場合には、当該所有権の登記名義人に係る検索用情報管理ファイルに記録された不動産の所在地を管轄する登記所に、その旨を通知することができる。

第二款の七　職権による氏名等の変更の登記

（職権による氏名等の変更の登記）

第百五十八条の四十四　法第七十六条の六本文の法務省令で定める場合は、次に掲げる場合とする。

一　次条第六項（第百五十八条の四十六第二項において準用する場合を含む。）の規定による通知があった場合

二　会社法人等番号が登記された所有権の登記名義人の法人の登記簿に記録された情報の提供を受けてその名称又は住所について変更があったことを確認した場合

2　登記官は、法第七十六条の六本文の規定による登記をするときは、登記の目的、登記原因及びその日付並びに登記の年月日を記録しなければならない。

3　登記官は、法第七十六条の六本文の規定により所有権の登記名義人（検索用情報管理ファイルに記録されている者であって、国内に住所を有するものに限る。以下この款において同じ。）の氏名についての変更の登記をする場合において、第一項第一号の通知により当該所有権の登記名義人のローマ字氏名を確認したときは、職権で、当該ローマ字氏名を登記記録に記録するものとする。

4　登記官は、法第七十六条の六本文の規定により所有権の登記名義人の氏名についての変更の登記をする場合において、第一項第一号の通知により当該所有権の登記名義人がその一の旧氏を登記記録に記録するよう申し出たことを確認したときは、職権で、当該旧氏を登記記録に記録するものとする。

（法第七十六条の六ただし書の申出）

第百五十八条の四十五　所有権の登記名義人について最後に第百五十八条の三十九第五項又は第百五十八条の四十第十七項の規定による記録をした登記官は、住民基本台帳法第三十条の九の規定により提供を受けた当該所有権の登記名義人についての機構保存本人確認情報により、その氏名又は住所について変更があったことを確認した場合には、当該所有権の登記名義人に対し、その旨及び当該所有権の登記名義人が法第七十六条の六ただし書の申出をすることができる旨を通知することができる。

［款を加える。］

2　前項の規定による通知は、電子メールの送信によってするものとする。ただし、検索用情報管理ファイルに電子メールアドレスが記録されていないことその他の事由により電子メールの送信による通知をすることができない所有権の登記名義人に対しては、書面を送付してするものとする。

3　第一項の規定による通知を受けた所有権の登記名義人は、当該通知の発送の日から一月以内に、同項に規定する登記官に対し、法第七十六条の六ただし書の申出をすることができる。

4　前項の申出は、次に掲げる事項（次項において「申出情報」という。）を明らかにしてしなければならない。

一　法第七十六条の六ただし書の申出をする旨

二　申出に係る不動産の不動産所在事項又は不動産番号

三　申出人（氏名について変更があったことが確認された者に限る。次号において同じ。）が日本の国籍を有しない者であるときは、その変更後の氏名

四　申出人がその一の旧氏（第二号の不動産の登記記録に旧氏が記録されている場合にあっては、当該登記記録に記録されている旧氏又は当該旧氏より後に称していた旧氏に限る。）を登記記録に記録するよう申し出るときは、その旨

五　申出人の電話番号その他の連絡先

5　第三項の申出は、次に掲げる方法のいずれかにより、申出情報を登記所に提供してしなければならない。

一　法務大臣が定めるところにより電子情報処理組織を使用して申出情報を送信する方法

二　申出情報を記載した書面を提出する方法

6　第一項に規定する登記官は、同項に規定する場合において、第三項の申出を受けたときは、当該申出に係る不動産の所在地を管轄する登記所に、その旨及び当該所有権の登記名義人の氏名又は住所の変更についての登記をする場合に記録すべき事項（ローマ字氏名及び旧氏に関する事項を含む。）を通知することができる。

第百五十八条の四十六　所有権の登記名義人は、氏名又は住所について変更があったときは、法務大臣の定めるところにより、検索用情報単独申出と同時に、当該変更についての法第七十六条の六ただし書の申出をすることができる。この場合には、前条第四項第一号、第三号及び第四号に掲げる事項をも検索用情報申出情報の内容としなければならない。

2　前条第六項の規定は、前項の申出を受けた登記官が、住民基本台帳法第三十条の九の規定により提供を受けた所有権の登記名義人についての機構保存本人確認情報により、その氏名又は住所について変更があったことを確認した場合について準用する。

備考　表中の［　］の記載及び対象規定の二重傍線を付した標記部分を除く全体に付した傍線は注記である。

附　則

この省令は、民法等の一部を改正する法律（令和三年法律第二十四号）附則第一条第三号に掲げる規定（同法第二条中不動産登記法第百十九条の次に一条を加える改正規定及び同法第百二十条第三項の改正規定を除く。）の施行の日（令和八年四月一日）から施行する。