

## 放置できない所有者不明土地・空き家問題 ～2026年4月から住所、氏名・名称変更登記が義務化～

2026年4月より、不動産（土地・建物）の所有者（登記名義人）は、所有権の登記後に住所や氏名・名称に変更があった場合、個人・法人にかかわらず2年以内に変更登記を行うことが義務付けられます。

### 相続に続く、「登記」の義務付け

わが国では、所有者不明土地（所有者が判明しない、或いは所在不明で連絡がつかない土地）問題の解消や空き家の適正管理などを目的に、とくに2023年度以降、関連法の改正と新制度の導入が段階的に進められてきました。

今回の措置は、2024年4月の「相続登記の義務化」に続く不動産登記制度の改正で、実施日以前の変更についても義務化の対象となります。また、正当な理由なく登記しない場合には、5万円以下の過料が課される可能性があります（**図表1**）。

とは言え、引っ越しのたびに変更登記を行うことは現実的ではありません。このため、個人では検索用情報（生年月日等）の申出、法人では会社法人等番号の登記・申出が予めなされている場合、登記官が職権で住所等の変更登記を行う「スマート変更登記」の制度が既に先行して導入されています。

### 一連のルール改正の実効性に期待

国土交通省の調査によれば、全国の土地のうち所有者（の所在）が判らない土地は23%で、その合計面積は九州地方を大きく上回ると推定されています。そして、発生原因の9割以上が相続登記（63%）あるいは住所変更登記（29%）の未実施によるものとなっています（**図表2**）。

広島県の数値は不明ですが、空き家率でみると、直近の2023年は15.8%、うち使用目的のない空き家率は7.8%と、ともに全国平均（各13.8%、5.9%）を上回る状況にあり、対策を急ぐ必要があります。

2023年12月には、適切な管理の行われていない空き家に対し、固定資産税等の住宅用地の特例を解除するなど、税制面の改正も行われています。

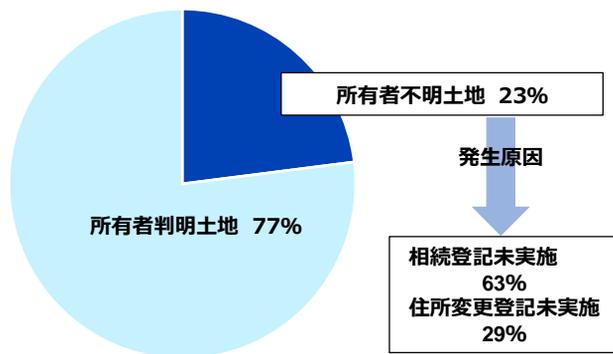
こうした所有者不明土地や管理不全の放置空き家にかかる一連のルール改正により、良好な周辺環境や治安・安全が維持されるとともに、防災工事や公共事業、都市再開発事業等にかかる障壁が実効性をもって取り除かれることが期待されます。

図表1 住所、氏名・名称等変更登記の義務化の概要

	住所、氏名・名称 変更登記の義務化	相続登記の義務化 (実施済)
実施日	2026年4月1日	2024年4月1日
登記期限	住所等の変更日から 2年以内	相続で取得したことを 知った日から3年以内
実施日以前の場合の 登記期限	2028年3月31日	2027年3月31日
正当な理由なく 登記しない場合	5万円以下の過料	10万円以下の過料
ルール改正の 環境整備	スマート変更登記 (注1)を先行施行	登録免許税の 免税措置(注2・3)等

(注1) 検索用情報は2025年4月、会社法人等番号は2024年4月に先行施行  
(注2) ①相続により土地を取得した者が相続登記をせずに亡くなった場合、または、②不動産価額100万円以下の相続登記  
(注3) 免税以外にも相続人申告登記制度(登記の履行期限が迫っている場合等に自らが登記簿上の相続人であることを登記官に申し出ることによって義務を履行できる制度)等などがある  
(資料) 法務省ホームページ等よりひろぎんHD経済産業調査部(以下、当部)作成

図表2 全国の所有者不明土地の割合(2024年)



(資料) 内閣府ホームページ(国土交通省調査)より当部作成

品質向上のため  
アンケートにご協力ください。



- ◆ 本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、何らかの行動を勧誘するものではありません。
- ◆ 本資料は、信頼できると思われる情報に基づいて作成されていますが、その正確性を保証するものではありません。また、本資料に記載された内容等は作成時点のものであり、今後予告なく修正、変更されることがあります。資料のご利用に関しては、お客さまご自身の責任において判断なされますよう、お願い申し上げます。
- ◆ 本資料に関連して生じた一切の損害については、責任を負いません。その他、専門的知識に係る問題については、必ず弁護士、税理士、公認会計士等の専門家にご相談のうえ、ご確認ください。
- ◆ 本資料の一部または全部を、当社の事前の了承なく複製または転送等を行うことを禁じます。
- ◆ 本件に関するご照会は、ひろぎんHD経済産業調査部 担当：畑 (Tel.082-247-4958) までお願いします。