

2 住所の更正

〔13〕 登記記録上の住所が戸籍の本籍である場合、住所の変更又は更正の登記を要するか

本籍をもって住所が登記されている登記名義人を義務者とする登記を申請する場合、住所の変更又は更正の登記を申請する必要があるか。	結 果
	必 要

チェックポイント

本籍をもって住所が登記されている所有権の登記名義人を義務者とする登記を申請する場合には、当該登記の前に、住所の変更又は更正の登記をする必要があります。

現在の住所を証する書面（住民票又は戸籍の附票）に記載されている本籍と符合している場合であって、住民票等における住所を定めた日より前に本籍を住所とする登記がされているときは、現在の住所を証する書面を添付して、登記名義人の住所の変更の登記をすることになります。

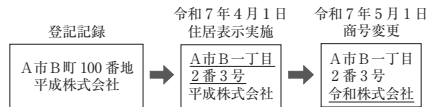
一方、住民票等における住所を定めた日より後に本籍を住所とする登記がされているときは、現在の住所を証する書面を添付して、登記名義人の住所の更正の登記をすることになります。

なお、登記名義人の住所更正の登記については、住民票の除票に記載がない旨の証明書を添付しなくてもよい場合があります。

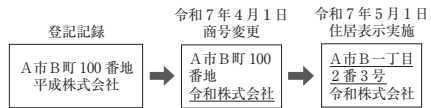
〔64〕 住居表示による本店変更と商号変更を1件の申請情報で申請できるか

所有権の登記名義人として登記されている株式会社の本店が、住居表示実施により変更された後に商号を変更した。また、商号を変更した株式会社の本店が、商号を変更した後に住居表示実施によって変更された場合、1件の申請情報で申請することは可能か。	結 果
	可

① 住居表示による本店変更後に、商号変更をした。



② 商号変更後に、住居表示による本店変更があった。



チェックポイント

①及び②ともに、登記原因を併記し、1件の申請情報で申請することができます（昭32・3・22民甲423）。なお、住居表示実施による本店変更及び商号変更を登記原因とする登記名義人住所・名称変更を同一の申請情報で申請する場合には、登録免許税法5条4号の適用はないため、いずれの場合も不動産1個について1,000円の登録免許税の納付を要します（登税別表1ー（十四）、登研219・64、243・75）。

なお、法人識別事項の登記については、第4章第1節第1をご参照

新日本法規出版株式会社

本社 総務本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号 東京本社 〒162-8407 東京都新宿区区市谷砂土原町2丁目6番地



〔153〕 法人識別事項が変更された場合、所有権の変更登記の申請を要するか

法人である所有権の登記名義人について、法人識別事項が変更された場合には、所有権の変更登記を申請する必要があるか。	結 果
	必 要

チェックポイント

- 法人識別事項を変更する登記
法人識別事項が変更された場合には、所有権の登記名義人の表示変更登記ではなく、所有権の変更登記を申請することとなり、その登記は、所有権の登記名義人である法人が単独で申請することができます。
また、法人識別事項を誤って登記した場合も、所有権の登記名義人が単独で所有権の更正登記を申請することができます（不登則156の4、令6・3・22民ニ551第2部第1・4）。
- 法人識別事項を変更又は更正するための登記事項
法人識別事項を変更又は更正するために申請する所有権の変更又は更正登記の登記事項は、不動産登記令3条1号から12号に掲げられるもののほか、変更後又は更正後の法人識別事項となります（不登令別表②申請情報欄イ、令6・3・22民ニ551第2部第1・4）。
- 法人識別事項を変更又は更正するための登記の添付情報
法人識別事項を変更又は更正するために申請する所有権の変更又は更正登記の申請には、不動産登記令7条1項1号から5号に掲げられるもののほか、法人識別事項が変更されたことを証する情報又は法人識別事項が誤っていたことを証する情報を提供する必要があります

<申請情報>

登記の目的	○番所有権変更
原 因	令和○年○月○日設立根拠法変更 (令和○年○月○日設立準拠法(国)変更)
変更後の法人識別事項	設立根拠法 ○○法 (設立準拠法(国) ○国)
申 請 人	○○市○○町○番地 ○○組合
添 付 情 報	登記原因証明情報 代理権限証明情報 法人識別事項の変更を証する情報

<登記記録例>（参考：令6・3・22民ニ551別紙1・7（2））

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	
○	所有権移転	令和○年○月○日第○号	原因	令和○年○月○日売買 所有者 ○○市○○町○番地 ○○組合 設立根拠法 □□法
付記1号	○番所有権変更	令和○年○月○日第○号	原因	令和○年○月○日設立根拠法変更 法人識別事項 設立根拠法 ○○法

ケース別

登記名義人の住所・氏名 変更・更正の登記

―要否・可否の判断と登記官のチェックポイント―

共 著

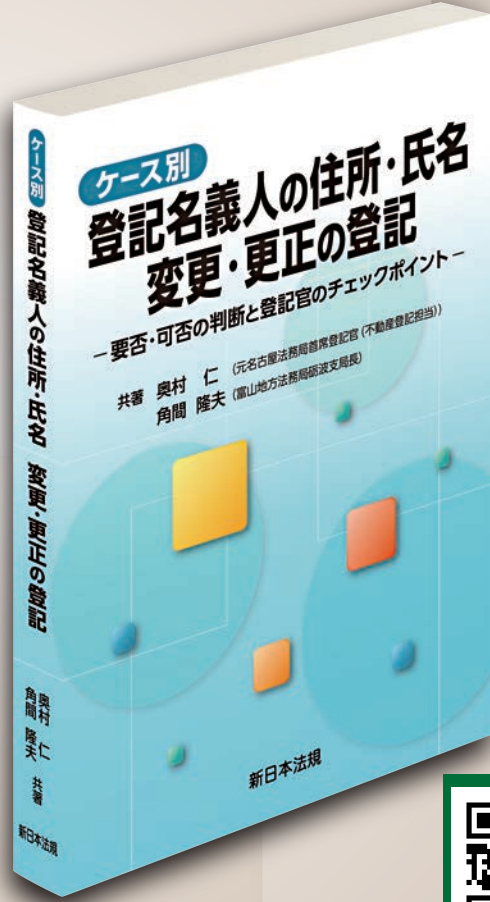
奥村 仁（元名古屋法務局首席登記官（不動産登記担当））
角間 隆夫（富山地方法務局砺波支局長）

司法書士・登記官必携！
令和8年の義務化を見据えた最新版！

◆所有者不明土地対策のため、令和3年以降に大幅に見直された登記名義人に関する実務を網羅的に整理しています。

◆多種多様なケースごとに、登記の要否・可否の結論を簡潔に示し、実務上の留意点を解説しています。

◆登記官として豊富な実務経験と知見を有する執筆者が解説しています。



WEBサイトはコチラ

A5判・総頁390頁
定価5,390円（本体4,900円）送料460円
ISBN978-4-7882-9495-0

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価 4,950円（本体4,500円）
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

ケース別

登記名義人の住所・氏名 変更・更正の登記

— 要否・可否の判断と登記官のチェックポイント —

共著 奥村 仁 (元名古屋法務局首席登記官 (不動産登記担当))
角間 隆夫 (富山地方法務局砺波支局長)

新日本法規

2 住所の更正

[13] 登記記録上の住所が戸籍の本籍である場合、住所の変更又は更正の登記を要するか

本籍をもって住所が登記されている登記名義人を義務者とする登記を申請する場合、住所の変更又は更正の登記を申請する必要があるか。	結 果
	必 要

チェックポイント

本籍をもって住所が登記されている所有権の登記名義人を義務者とする登記を申請する場合には、当該登記の前に、住所の変更又は更正の登記をする必要があります。

現在の住所を証する書面（住民票又は戸籍の附票）に記載されている本籍と符合している場合であって、住民票等における住所を定めた日より前に本籍を住所とする登記がされているときは、現在の住所を証する書面を添付して、登記名義人の住所の変更の登記をすることになります。

一方、住民票等における住所を定めた日より後に本籍を住所とする登記がされているときは、現在の住所を証する書面を添付して、登記名義人の住所の更正の登記をすることになります。

なお、登記名義人の住所更正の登記については、住民票の除票に記載がない旨の証明書を添付しなくてもよい場合があります。

参 考

◆不在住・不在籍証明書の利用

令和元年 6 月 19 日までは、住民票の除票や戸籍の附票は保存年限が 5 年と定められていたため、過去に住んでいた住所が記載された住民票の除票や除籍の附票が廃棄されている場合があります。

住民票の除票や除籍の附票が廃棄されているため、登記記録上の住所から現在の住所までの住所の移転等の経緯を確認できない場合に、証明する日現在で「(登記申請人について) 証明書に記載された住所に住民票がない」ことを証明する書面が、不在住・不在籍証明書です。

登記実務では、誤って本籍を住所として登記をした場合の更正登記の申請書には、本籍が表示されている住民票又は戸（除）籍謄本を添付すればよいとされていることから（昭32・10・4 民三882）、登記名義人の氏名又は住所の更正登記の申請書には、不在住・不在籍証明書のうち除票に記載がないことの証明書がなくても、戸籍の附票の謄本により登記名義人の登記記録上の住所に該当する記載のないことが確認できれば、当該申請を受理できるとされています（昭32・10・4 民三881）。

<申請情報>

(1) 住所変更登記の場合

登 記 の 目 的	所有権登記名義人住所変更
原 因	昭和〇年〇月〇日住所移転
変更後の事項	住所 A 市 B 町 100 番地
申 請 人	A 市 B 町 100 番地 甲
添 付 情 報	登記原因証明情報 代理権限証明情報
登 録 免 許 税	不動産 1 個につき金1,000円

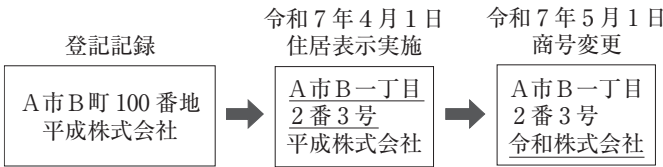
(2) 住所更正登記の場合

登記の目的	所有権登記名義人住所更正
原因	錯誤
変更後の事項	住所 A市B町100番地
申請人	A市B町100番地 甲
添付情報	登記原因証明情報 代理権限証明情報
登録免許税	不動産 1 個につき金1,000円

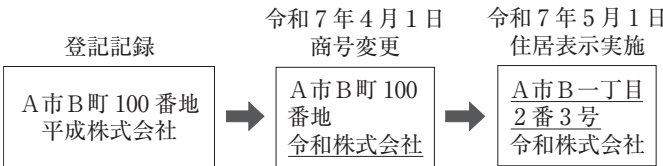
[64] 住居表示による本店変更と商号変更を1件の申請情報で申請できるか

所有権の登記名義人として登記されている株式会社の本店が、住居表示実施により変更された後に商号を変更した。また、商号を変更した株式会社の本店が、商号を変更した後に住居表示実施によって変更された場合、1件の申請情報で申請することは可能か。	結 果
	可

① 住居表示による本店変更後に、商号変更をした。



② 商号変更後に、住居表示による本店変更があった。



チェックポイント

①及び②ともに、登記原因を併記し、1件の申請情報で申請することができます（昭32・3・22民甲423）。なお、住居表示実施による本店変更及び商号変更を登記原因とする登記名義人住所・名称変更を同一の申請情報で申請する場合には、登録免許税法5条4号の適用はないため、いずれの場合も不動産1個について1,000円の登録免許税の納付を要します（登税別表1－（十四）、登研219・64、243・75）。

なお、法人識別事項の登記については、第4章第1節第1をご参照ください。

<申請情報>

① 住居表示による本店変更、商号変更の場合

登記の目的	所有権登記名義人住所、名称変更
原因	令和7年4月1日住居表示実施 令和7年5月1日商号変更
変更後の事項	本店 A市B一丁目2番3号 商号 令和株式会社 (会社法人等番号 ○○○○-○○-○○○○○○○)
申請人	A市B一丁目2番3号 令和株式会社 (会社法人等番号 ○○○○-○○-○○○○○○○) 代表取締役 甲
添付情報	登記原因証明情報 会社法人等番号 代理権限証明情報
登録免許税	不動産1個につき金1,000円

② 商号変更、住居表示による本店変更の場合

登記の目的	所有権登記名義人住所、名称変更
原因	令和7年4月1日商号変更 令和7年5月1日住居表示実施
変更後の事項	本店 A市B一丁目2番3号 商号 令和株式会社 (会社法人等番号 ○○○○-○○-○○○○○○○)
申請人	A市B一丁目2番3号 令和株式会社 (会社法人等番号 ○○○○-○○-○○○○○○○) 代表取締役 甲
添付情報	登記原因証明情報 会社法人等番号 代理権限証明情報
登録免許税	不動産1個につき金1,000円

〔153〕 法人識別事項が変更された場合、所有権の変更登記の申請を要するか

法人である所有権の登記名義人について、法人識別事項が変更された場合には、所有権の変更登記を申請する必要があるか。	結 果
	必 要

チェックポイント

1 法人識別事項を変更する登記

法人識別事項が変更された場合には、所有権の登記名義人の表示変更登記ではなく、所有権の変更登記を申請することとなり、その登記は、所有権の登記名義人である法人が単独で申請することができます。

また、法人識別事項を誤って登記した場合も、所有権の登記名義人が単独で所有権の更正登記を申請することができます（不登則156の4、令6・3・22民二551第2部第1・4）。

2 法人識別事項を変更又は更正するための登記事項

法人識別事項を変更又は更正するために申請する所有権の変更又は更正登記の登記事項は、不動産登記令3条1号から12号に掲げられるもののほか、変更後又は更正後の法人識別事項となります（不登令別表㊟申請情報欄イ、令6・3・22民二551第2部第1・4）。

3 法人識別事項を変更又は更正するための登記の添付情報

法人識別事項を変更又は更正するために申請する所有権の変更又は更正登記の申請には、不動産登記令7条1項1号から5号に掲げられるもののほか、法人識別事項が変更されたことを証する情報又は法人識別事項が誤っていたことを証する情報を提供する必要があります（不登令別表㊟添付情報欄イ、令6・3・22民二551第2部第1・4）。

<申請情報>

登記の目的	○番所有権変更
原 因	令和○年○月○日設立根拠法変更 (令和○年○月○日設立準拠法国変更)
変更後の法人識別事項	設立根拠法 ○○法 (設立準拠法国 ○国)
申 請 人	○○市○○町○番地 ○○組合
添 付 情 報	登記原因証明情報 代理権限証明情報 法人識別事項の変更を証する情報

<登記記録例> (参考：令 6 ・ 3 ・ 22民二551別紙 1 ・ 7 (2))

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
○	所有権移転	令和○年○月○日第○号	原因 令和○年○月○日売買 所有者 ○○市○○町○番地 ○○組合 設立根拠法 □□法
付記 1 号	○番所有権 変更	令和○年○月○日第○号	原因 令和○年○月○日設立根 拠法変更 法人識別事項 設立根拠法 ○○法



新日本法規

