

国土ニュース

第 281 号 令和 8 年 3 月 1 日

発行：株式会社国土工営（認定経営革新等支援機関）

〒162-0824 東京都新宿区揚場町 2-26 SKビル 4 階

TEL：03-5227-3601 FAX：03-5227-3604

<https://www.kokudokoue1.co.jp>

編集責任者：上甲 寛

不動産の住所・氏名等の変更登記 4 月 1 日スタート

不動産の「住所・氏名（名称）変更登記」がいよいよ義務化されます。

（下記法務省：住所等変更登記の義務化特設ページ URL）

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00687.html

「引っ越し後も登記はそのまま」や「結婚で姓が変わったが名義は旧姓のまま」といった状態が、2026 年（令和 8 年）4 月 1 日からは、原則放置できなくなります。

所有権の登記名義人は、住所や氏名（法人は名称）に変更が生じた場合、変更日から 2 年以内に変更登記を申請することが法律上の義務となります。正当な理由なく怠ると、5 万円以下の過料の対象となる可能性があります。

さらに重要なのは、「施行日前の変更も対象」という点です。2026 年 3 月 31 日以前に住所・氏名が変わっていたにもかかわらず未登記である場合は、2028 年（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。これは、いわば「猶予付きの一斉是正」です。

義務化の背景には、所有者不明土地の増加があります。登記簿の住所・氏名が更新されないままだと、相続や売買、公共事業、防災対応の際に所有者へ連絡が取れず、社会的コストが増大します。2024 年（令和 6 年）4 月に始まった「相続登記の義務化」に続き、住所等の最新化を制度的に担保することで、登記情報の信頼性を高める狙いです。

【ポイント】

- ・ 2026 年 4 月 1 日以降に変更が生じた場合
➢ 変更日から 2 年以内に申請
- ・ 2026 年 3 月 31 日以前に変更済みで未登記の場合
➢ 2028 年 3 月 31 日までに申請

対象は個人に限りません。法人も、商号変更や本店移転により不動産登記簿上の表示が変わる場合は対象となります。共有名義なら共有者それぞれが該当し得る点にも注意が必要です。

実務のポイントとしては、以下の三つが挙げられます。

第一に、名寄せと棚卸しです。自宅は直したが、賃貸用物件や遠方の土地は旧住所のまま、というケースが散見されます。登記事項証明書を取り寄せ、所有不動産を一覧化して現状を把握することが重要です。

第二に、相続登記との混同を避けること。相続登記（2024 年義務化）と、住所・氏名変更登記（2026 年義務

化）は似ているものの別制度ですので、期限や必要書類が異なることに注意が必要です。

第三に、法人の連携確認です。商業登記の変更内容と不動産登記の表示が一致しているか、実務上の整合性を確認することが重要です。

他方で、義務化と同時に、一定の「検索用情報」を申し出ることで、住基ネット等を活用し、登記官が職権で住所等変更登記を行う仕組み（いわゆるスマート変更登記）も整備されます。頻繁に転居する方や不動産を複数保有する方は、手続負担の軽減策として検討の余地があります。

2026 年 4 月 1 日以降、住所・氏名（名称）変更登記は「努力義務」ではなく「法的義務」となります。過料リスクの回避はもちろん、将来の売却・担保設定・相続手続を円滑に進めるためにも、今のうちに登記内容を点検し、未了があれば早めには是正することが、最も確実にリスク管理と言えるでしょう。

雪上の放物線、未来へ続く

2 月 22 日で第 25 回冬季オリンピック（ミラノ・コルティナ 2026）は閉幕しました。イタリア北部のミラノとコルティナ・ダンペッツォを中心に、2026 年 2 月 6 日（金）から 22 日（日）まで約 2 週間世界を熱狂させた国際スポーツの祭典でした。大会には世界中の冬季スポーツ選手が集結し、アルペン、スケート、フリースタイル種目など様々な競技で白熱した戦いが繰り広げられました。

冬季五輪は、1924 年（大正 13 年）から続く歴史ある大会ですが、今回のミラノ・コルティナ五輪は特に雪上競技のレベルが高く、記録やドラマに満ちた大会となりました。

今大会は特に日本勢の活躍が目覚ましく、毎日のようにメダルを獲得し、盛り上がりました。寝不足になった方も多いのではないのでしょうか。最終的には、金メダル 5 個、銀メダル 7 個、銅メダル 12 個と合計で 24 個のメダルを獲得しました。これは前回大会だった 2022 年（令和 4 年）北京大会の 18 個（金 3、銀 6、銅 9）を大幅に超えており、躍進が目立つ大会となりました。実はその内の約 4 割を稼いだ競技がスノーボードです（金 4、銀 2、銅 3）。

スノーボードが冬季五輪に採用されたのは 1998 年（平成 10 年）に日本で開催された長野オリンピックです。当初の種目はハーフパイプと大回転（アルペン）の 2 つのみでした。

その後、人気の高まりで種目は増え続け、前回大会の北京オリンピック以降、ハーフパイプと大回転に加え、スロープス



タイル、ビッグエア、スノーボードクロスが採用されています。

スノーボードは1960年代のアメリカで誕生しました。

サーフィンやスケートボード好きの若者が、雪の上でも遊びたいと考えたのが始まりです。

当初はなんと自作の板に足を固定しただけの遊び道具(1965年にアメリカのシャーマン・ポッペンが娘のためにスキー板2本を繋ぎ合わせ、ロープをつけた「スナーフアー(Snurfer)」でした。)

1970～80年代になると急速に人気が拡大し、大会が開催され、文化として確立していきます。日本では1980年代後半から普及してきましたが、当初、スキー場ではゲレンデの真ん中で座り込むボーダーも多く、スキーとの共存が危険として禁止されていた時代もありました。

さて、大会に戻り、現在スノーボードの競技は大きく2種類に分かれています。技や芸術を競うフリースタイル系(ハーフパイプ、スロープスタイル、ビッグエア)とスピードを競うアルペン系(スノーボードクロス、パラレル大回転)です。

陸上競技のようにタイムを競うアルペン系はフィジカル重視で、小柄な日本人は劣勢ですが、ジャンプの高さ・回転・完成度を採点されるフリースタイルでは、小柄な選手も十分戦えます。また、日本では埼玉県熊谷市に、夏季期間でも練習できる施設があるため、豊富な練習量に繋がり、今回の快挙に繋がったのかもしれませんが。

さて、スノーボードの競技をみていて、やたらとアルファベットの数字読みが飛び交っている実況に戸惑った方も多いのではないのでしょうか。スノーボードの技は回転数を英語で表す呼び方が一般的です。

半回転が「ワンエイティ(1回転が360度なので、半分の180度という意味)」、1回転が360度のスリーシックスティという形で半回転ずつ増えていきます(下記図参照)。

回転数	呼び方	回転
180	ワンエイティ	半回転
360	スリーシックスティ	1回転
540	ファイブフォーティ	1.5回転
720	セブントゥエンティ	2回転
900	ナインハンドレッド	2.5回転
1080	テンエイティ	3回転
1260	トゥエルブシックスティ	3.5回転
1440	フォーティーンフォーティ	4回転
1620	シックスティーントゥエンティ	4.5回転
1800	エイティーンハンドレッド	5回転
1980	ナインティーンエイティ	5.5回転

長野オリンピックの時は720(セブントゥエンティ)で優勝でしたが、現在は1980(ナインティーンエイティ)が優勝ラインとなっており、僅か四半世紀で約2.5倍と急激な「インフレ」を起こしています。

上記は横回転ですが、横回転にプラスして、更に斜めの回転を入れる選手も男子を中心にいますが、この斜め

軸の回転を「コーク」と言います。

回転方向についても、フロントサイド(胸が進行方向に向く回転)とバックサイド(背中が進行方向に向く回転)があり、後者の方が難しいのです。

ちなみに、滑り出しの際、どちらの足を前にして滑るかを「スタンス」といいますが、「レギュラースタンス」と「グーフィー・スタンス」と言っていたのを覚えていますか?なぜこのような名称になったのでしょうか?まず、レギュラースタンスとは左足が前(右足が後ろ)のことをいいますが、名前の由来は、サーフィンの文化が起源とされています。サーフィンでは左足前が「普通」だったためRegular(標準)ということになりました。

次に、グーフィー・スタンス(右足が前)です。名前の由来は・・・そう、あのディズニーのキャラクターの「グーフィー」からきています。グーフィーは1937年(昭和12年)に公開されたディズニーの短編映画『Hawaiian Holiday(ミッキーのハワイ旅行)』にて、グーフィーが通常の乗り方とは反対の右足を前にしてボードに乗っていた(レギュラーと逆)ため、このスタンスが「グーフィー・スタンス」と呼ばれるようになったとのことです。

次回の冬季オリンピックは、フランスのアルプス地域で開催されます。回転数は更に増加することが必至です。既に日本の荻原大翔選手は世界初の6回転半(2340度相当)を成功させ、ギネス世界記録にも認定されています。次回も更なる回転ラッシュとなるのでしょうか!?今から4年後が楽しみです。

トリニティーシステム業務提携先(令和8年3月現在)

- 東京税理士協同組合
- 東京地方税理士協同組合
- 千葉県税理士協同組合
- 埼玉県税理士協同組合
- 名古屋税理士協同組合
- 東海税理士協同組合
- 京都税理士協同組合
- 滋賀県税理士協同組合
- 大阪・奈良税理士協同組合
- 神戸税理士協同組合
- 阪神三税協(伊丹・尼崎・西宮)



国土工営では

- ①土地資産家のお客様の相続対策・納税対策
- ②保有資産の収益力向上・資産の組換えなど資産強化策
- ③自社株評価補助・事業承継税制の活用等法人対策
- ④中小企業のM&A、事業再生

などを手がけております。各分野の専門家が調査・実務を担当いたしますので、お気軽にご相談ください。

- 本社: 03-5227-3601
- 横浜支店: 045-651-2841
- 名古屋支店: 052-588-2322
- 関西支店: 075-212-2801
- 大阪事務所: 06-6676-7330