

令和 7 年 9 月 29 日

法務省民事局民事第二課 御中

日本司法書士会連合会
会長 小 澤 吉 徳

不動産登記規則の一部を改正する省令案に対する意見

当連合会は、標記について、次のとおり意見を申し述べる。

（裁判所への通知）

第 187 条 登記官は、次の各号に掲げる場合には、遅滞なく、管轄地方裁判所にその事件を通知しなければならない。

- 一 法第 164 条の規定により過料に処せられるべき者があることを職務上知ったとき（登記官が法第 76 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項、第 76 条の 3 第 4 項又は第 76 条の 5 の規定による申請をすべき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したにもかかわらず、その期間内にその申請がされないときに限る。）。

二 [略]

【意見の要旨】

- 1 本条 1 号の規定には反対しないが、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の変更の登記（以下「名変登記」という。）の申請義務違反についての過料通知に係る運用については極力謙抑的なものとし、本号以外の名変登記の申請義務違反に係る改正事項の内容についても、できるだけ早期に明らかにすべきである。
- 2 1 に関連して、名変登記の申請義務違反に係る以下の事項についても、できる限り早期に明らかにすべきである。
 - (1) 申請義務違反の対象となる名変登記に、以下の権利の登記が含まれないこと
 - ① 区制施行、町名変更、地番変更又は住居表示実施を登記原因とする所有権の登記名義人の住所についての変更の登記
 - ② 錯誤を登記原因とする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の更正の登記
 - ③ ①②のほか、所有権の登記名義人の責めによらず発生する事実を登記原因とする名変登記

- (2) 電子メールアドレス（不登規則 158 の 38 第 1 項 5 号）以外の検索用情報を全て申し出ている自然人の所有権の登記名義人に対して職権名変の申出（不登法 76 の 6 ただし書き）を促すために登記所から行われる意思確認の連絡の具体的な在り方

【理由】

- 1 本条 1 号の規定は、不動産登記法第 76 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項、第 76 条の 3 第 4 項の相続登記の申請義務違反に係る過料通知の条項に、不動産登記法第 76 条の 5 の規定による名変登記の申請義務違反に係る過料通知の条項を追記するものである。そのため、本条 1 号の規定は、名変登記の申請義務違反に係る過料通知につき謙抑的な運用を目指した規律と理解すべきであり、その旨は一応読み取れる。
もっとも、本意見書発出時点において、上記の理解に係る他の改正事項及び通達等の整備は完了しておらず、その内容についても、令和 7 年 3 月 28 日に法務省から発出された「住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン」に明記されたものの以外の事項については未だ明らかでないため、この点に係る所有権の登記名義人の不安が大きい。
- 2 (1) 名変登記には多種多様な登記が含まれるところ、所有権の登記名義人の責めによらず発生する事実を登記原因とする名変登記をも本条 1 号の過料通知の対象とすることは、所有権の登記名義人にとって不意打ちに等しいものであり、所有者不明土地問題の発生予防という政策目的に照らしても、なお登記名義人の負担が大きく、登記名義人の権利を害しかねない。
- (2) 電子メールアドレス（不登規則 158 の 38 第 1 項 5 号）以外の検索用情報を全て申し出ている自然人の所有権の登記名義人が現状少なくないところ、登記名義人への意思確認の連絡の頻度、方法、宛先等の具体的な在り方が目下明らかでないため、本条 1 号に係る過料通知の運用につき、当該登記名義人の不安が大きい。

以上