

令和8年3月2日

法務省民事局民事第二課 御中

不動産登記規則の一部を改正する省令案に関する意見

日本司法書士会連合会
会長 小澤吉徳

当連合会の意見を次のとおり述べる。

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17年法務省令第18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。【以下、改正後欄の条文のみ記載】

【意見の要旨】

所有権の登記名義人についての符号の表示及び職権による住所等の変更登記の全体に関連する意見として、次のとおり意見を述べる。

- 1 所有権の登記名義人について死亡等の情報を把握した場合の符号の表示に関し、情報の提供元、提供の在り方及び誤った符号が付された場合の符号の抹消の手続を整備し、その細目につき通達等による周知を行うべきである。
- 2 職権による住所等変更登記に関し、誤った住所等の変更の登記が職権でされた場合の手続を整備し、その細目につき通達等による周知を行うべきである。

【理由】

- 1 所有者の死亡等の情報を登記記録に反映する仕組みは、所有者不明土地の発生防止に向けた重要な施策である。しかし、現状、情報の提供元としては、住基ネット、長期相続登記等未了土地解消作業等の各種施策及び固定資産税台帳等が例示されているものの、他に提供元として予定しているものがあるのか否か、判然としない。また、これらの情報元から、いつ、どの範囲でどのような方法で登記官が情報の提供を受けるのかも判然としない。

更に、死亡等の情報の更新及び提供のタイムラグにより、当該情報が適時適切に登記官へ伝わらない可能性があるほか、失踪宣告の取消等によって誤った符号が付された場合の不動産取引への影響も小さくないと予想される。そのため、死亡等の情報に誤表示があった場合の迅速な回復手続を整備し、その細目を明らかにすることが望ましい。

2 職権による住所等の変更登記は、適時にかつ簡易に登記名義人の最新情報を公示する観点及び住所等変更登記の義務化に係る国民の負担を軽減する観点から、所有者不明土地の発生予防及び解消につながるものであり有意義な制度と言える。

しかし、住所等変更の情報の更新及び登記官による確認のタイムラグなどにより、当該情報が適時適切に登記官へ伝わらない可能性があるほか、万が一誤った住所等が登記されたときの不動産取引への影響も小さくないと予想される。そのため、職権で登記された住所等登記事項に誤りがあった場合の迅速な回復手続を整備し、その細目を明らかにすることが望ましい。

(符号の表示)

第 158 条の 42 法第 76 条の 4 の法務省令で定めるものは、自然人とする。

2 法第 76 条の 4 の法務省令で定める場合は、次の各号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

3 登記官は、法第 76 条の 4 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 158 条の 43 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つて、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 158 条の 39 第 5 項又は第 158 条の 40 第 17 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。

【意見の要旨】

- 1 第 158 条の 42 第 3 項に基づく付記登記及び法第 76 条の 4 の規定による符号の表示の登記記録例を明らかにすべきである。
- 2 第 158 条の 43 に関連して、検索用情報を提供した所有権の登記名義人の本人において検索用情報管理ファイルに記録された情報の内容を確認することができる仕組みを設けるべきである。

【理由】

- 1 第 158 条の 42 第 3 項に基づく付記登記及び法第 76 条の 4 の規定による符号の表示は、いずれも、所有権の登記名義人の権利能力の有無を示す重要な公示であり、その在り方につき不動産取引上も関心が高いところ、その具体的内容が判然としない。
- 2 検索用情報は、不動産の特定に係る情報として所有権の登記名義人が提供する重要情

報であるところ、当該名義人において、検索用情報管理ファイルに記録された情報の全容を後日再確認する手段がなく、万が一誤記や遺漏のある情報が記録されているときには、第 158 条の 43 に基づく通知など、登記行政全般に支障をきたす可能性がある。

この点、住民基本台帳の内容については、台帳に記録された本人が住民票の写し等を取得してその内容に誤りがないかを確認することができ、登記の内容についても登記事項証明書等の取得によって同様の確認をすることができるところ、少なくとも所有権の登記名義人においては、検索用情報管理ファイルに記録された情報の全容を後日把握できるようにすることが望ましい。

(職権による氏名等の変更の登記)

第 158 条の 44 法第 76 条の 6 本文の法務省令で定める場合は、次の各号に掲げる場合とする。

- 一 次条第 6 項（第 158 条の 46 第 2 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 76 条の 6 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 76 条の 6 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 1 項第 1 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 76 条の 6 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 1 項第 1 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。

【意見の要旨】

第 158 条の 44 第 1 項第 2 号に関連して、令和 6 年 4 月 1 日以前から所有権の登記名義人として記録されている法人で未だ法人識別事項が登記されていない法人を対象に、法人識別事項の申出を促す施策を別途実施すべきである。

【理由】

令和 6 年 4 月 1 日以前から所有権の登記名義人として記録されている法人で会社法人等番号が登記されていない法人は、第 158 条の 44 第 1 項第 2 号に基づく住所等の変更の登記の対象外となる。そのため、本改正施行後も、多くの法人において、誤った住所等の公示が長期間にわたって残存する可能性が高い。

この点、法人識別事項の申出の制度が設けられており、当該制度につき法務省ホームページ等でも周知がされているものの、現状、所有権の登記名義人として記録されている法

人に当該制度に係る情報が行き渡っているとは言い難い。

(法第 76 条の 6 ただし書の申出)

第 158 条の 45 所有権の登記名義人について最後に第 158 条の 39 第 5 項又は第 158 条の 40 第 17 項の規定による記録をした登記官は、住民基本台帳法第 30 条の 9 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 76 条の 6 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。

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 1 項の規定による通知を受けた所有権の登記名義人は、当該通知の送信又は送付の日から 1 月以内に、同項に規定する登記官に対し、法第 76 条の 6 ただし書の申出をすることができる。

4 前項の規定による申出は、次の各号に掲げる事項（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 76 条の 6 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 3 項の規定による申出は、次の各号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 1 項に規定する登記官は、同項に規定する場合において、第 3 項の規定による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。

【意見の要旨】

第 158 条の 45 第 1 項の通知及び同条第 3 項の申出の各手続においては、申出人がフィッシング詐欺等の犯罪に巻き込まれないよう十分な配慮をするとともに、情報漏えい等の

被害が生じないような体制を構築すべきである。

【理由】

第 158 条の 45 第 1 項の通知及び同条第 3 項の申出の各手続においては、その内容に所有権の登記名義人の重要な個人情報のやり取りが含まれており、各手続を偽装するなどしてその窃取を行う等の犯罪が横行する可能性がある。また、申出人が意図しない形で各手続上の情報が漏えいした場合、その影響が計り知れない。

第 158 条の 46 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 76 条の 6 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 4 項第 1 号、第 3 号及び第 4 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 6 項の規定は、前項の規定による申出を受けた登記官が住民基本台帳法第 30 条の 9 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。

【意見の要旨】

第 158 条の 46 に関し、職権による住所等の変更の登記の時期と当該住所等の変更の登記の申請の時期が重なった場合の登記処理の優先劣後及び当該場合における登記処理の細目を明らかにすべきである。

【理由】

職権による住所等の変更登記は、現状概ね 2 年に 1 回以上と予定されているため、当面、不動産決済等の局面では、住所等の変更登記の申請をすることが多いものと予想されるところ、当該申請と職権による住所等の変更登記とが時期的に重なり合った場合の登記の優先劣後及び登記記録のロック等を始めとする登記処理の細目が全体として判然とせず、円滑な不動産取引に支障を生じるおそれがある。

この点、第 158 条の 46 条は、当該住所等の変更の登記の申請の時期又は検索用情報の申出の時期と法第 76 条の 6 ただし書の申出の時期とが偶然重なった場合における処理についての規律であるように読め、その内容は概ね妥当と解されるものの、当該場合以外の局面でどのような登記処理がされるかについては、なお判然としない。

【その他の論点】

《特段の意見なし》

以上