

相続登記の義務化の時代の登記記録の公開について

不動産登記制度研究会

主任研究員 吉 田 健

研究員 田 邊 英 士

研究員 小 関 弾

研究員 阿 部 健太郎

相続登記の義務化の時代の登記記録の公開について

司法書士総合研究所 不動産登記制度研究部会
主任研究員 吉田 健
研究員 小関 弾
研究員 田邊 英士
研究員 阿部健太郎
担当主幹 藤縄 雅啓

1 はじめに

(1) 相続登記と住所変更等の登記の義務化

近年、所有者不明土地が社会問題としてクローズアップされ、様々な対策が講じられている。不動産の所有者が不明になるという事象の原因はいくつかの要因が挙げられるが、いずれもかなり長い期間、その問題への対策が放置され、政策的にも、制度的にも対応がなされていなかった問題であると認識している。

政府は、所有者不明土地問題解消への1つの目玉政策として令和3年の通常国会において民法等の一部を改正する法律を策定し、所謂相続登記と住所変更等の登記を義務化する政策を行うこと決めた。これまで登記は民法上の対抗要件を具備することを1つの主眼に、その役割を果たしてきたが、今回の法改正によって、単に対抗要件を備えるためでなく、不動産の所有者としての責務の側面からの要請が強くなった。令和3年3月19日衆議院法務委員会においても、山野目章夫参考人（早稲田大学大学院法務研究科教授）より、「相続登記と住所変更等の登記の義務化は、土地基本法の改正により所有者が土地を管理する責務そして登記をするよう努める責務が定められ、その責務の具現化である」との説明がなされている。

確かに不動産登記や商業登記は、安全・安心に経済活動を行う上で非常に重要な役割を担っており、我々司法書士も登記の真正を担保するために、専門家として日々汗をかいている。その意味において、登記事項に変更が生じたのであれば、速やかにその内容を登記に反映させる社会的要請があることは否定できない。

(2) プライバシーや個人情報に対する市民の意識の高まり

近年のプライバシーや個人情報保護に対する市民の意識の高まりも、1つの社会的な事象として捉える必要がある。住所や氏名といった基礎的な情報や、相続や離婚などの身分関係に関する情報、差し押さえや借入額などの経済的な情報について、自己のプライバシーや個人情報に関わる情報が広く公開されることに、市民が一定の抵抗感を持つことは容易に想像できる。

平成18年に内閣府が実施した「個人情報保護に関する世論踏査」では、73%が個人情報保護問題に対し「関心がある」と回答しており、また令和3年に経済産業省が実施した「プライバシーガバナンスに関するアンケート」では、「プライバシー保護（例えば、個人情報、個人情報に限定されない個人の行動・状態に関するデータ、プライバシー性の高い情報などの適切な取扱い）に関しての関心」に関する質問に対し、17.2%が「非常に関心がある」、56.4%が「やや関心がある」とし、7割以上がプライバシーや個人情報に対し、関心を示し

ていることが明らかになっている。

特に「みだりに他人に知られたくない」情報としては、住所、氏名、顔族関係、借金などが上位を占めており、今般の法改正によって登記手続の一部が義務化されることにより、市民が他人に知られたくないと考えるいくつかの情報についても、過料の制裁を科して、公示することを義務付けしている点について大きな問題意識を有している。

(3) プライバシーと個人情報

「プライバシー」は憲法第 13 条によって定められた他人から干渉されない権利、他人に知られたくない情報であり、その射程は主観によるものである点が特徴とされている。一方、「個人情報」は本人を識別できる情報とされ、個人情報保護法では、「特定の個人を識別することができる情報」と定められている。プライバシーは個人情報を含む、より広い概念であるが、両者の際を端的に説明するのであれば、手紙の宛名・氏名などは個人情報、手紙の中身（文面）がプライバシーと整理できる。

平成 17 年に国土交通省が発表した「不動産業における個人情報保護のあり方に関する研究報告」では、不動産登記簿などによって公開されている情報であっても個人情報に該当する旨が明らかにされており、登記記録として公開されている事項についても、プライバシーや個人情報保護の視点からの検討が必要である。

(4) 登記記録の現状

- ① 住所・氏名・抵当権の債権額・抵当権者・共同担保・移転原因（相続・財産分与など）が個人情報に含まれる情報も全て広く公開されている。
- ② 相続が発生した事実や、財産分与の前提となる離婚した事実、氏名変更にかかる婚姻・離婚・養子縁組などに関する事実は、プライバシーに関する事項であるにも関わらず公開されている。
- ③ 登記は対抗要件であるとはいえ、登記をしないリスクとの比較衡量の中では、登記をしないという選択をすることは困難であり、事実上、個人情報やプライバシーの公開を強いる制度設計となっている。
- ④ 以前のように管轄法務局に赴かねば登記記録の閲覧や取得が出来なかった時代から、現在はこの法務局でも取得可能であり、また登記情報提供サービスを利用すれば、インターネットを利用して容易に入手が可能となっている。
- ⑤ 登記記録の公開については、「行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律等」にて規定されており、「行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律等の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（整備法）にて、個人情報保護の適用除外となっている。

(5) 個人情報のインターネット上への公開に対する潮流

- ① DV被害者については、所有権移転の前提となる住所変更登記を省略できる（平成 25 年 12 月 12 日付民二第 809 号通知）
- ② DV被害者については、前住所や前々住所等を登記名義人の住所として登記できる（平成 27 年 3 月 31 日付民二第 196 号通知）

- ③ DV被害者については、登記申請書・添付書類についても閲覧制限可能（平成 27 年 3 月 31 日付民二第 198 号通知）
- ④ DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例
DV被害者等についても相続登記や住所変更登記等の申請義務化の対象となることに伴い、現在の取扱いについて必要な見直しをした上で、DV被害者等の保護のための措置を法制化（令和 6 年 4 月 1 日施行）
- ⑤ 法人代表者がDVの被害などを受けている場合は商業登記の登記事項証明書に住所を表示しない
- ⑥ 平成 31 年に破産者マップがインターネット上に公開。個人情報保護委員会としては「本人同意を得ずに、個人データを第三者に提供してはならない」「個人情報取得時に利用目的を、本人に通知または公表しなければならない」などと、個人情報取扱事業者に対して定める個人情報保護法に照らして問題があるとして、平成 31 年 3 月 19 日行政指導。破産者マップは閉鎖。以後も、次々と同様のサイトが出現し、令和 2 年 7 月 29 日、令和 4 年 3 月 23 日、令和 4 年 6 月、新たなサイトが公開され、削除にビットコインの支払いを求める内容となっている。
- ⑦ 日本司法書士会連合会第 87 回定時総会「生活に困窮する方々の生活再建のため、破産・再生手続における官報公告につきプライバシーの確保をすべく、官報公告制度の改善に向けて行動する決議」全会一致で可決・承認

（6）対策や制限の必要性

前述のとおり、登記の公開とプライバシーや個人情報保護の問題については、限定的であるが一部対策はなされているが、DVなどの被害防止が主眼であり、プライバシーや個人情報保護を目的とした施策ではない。しかしながら、時代はまさにビッグデータの収集がビジネスの手法の 1 つとなっており、大量な登記記録や登記情報を集約する民間企業が現れている。登記記録は公開情報であることを理由に、個人情報に該当する情報を集約し、名簿などに加工し販売するビジネスを展開しており、二次利用や目的外利用に関する規制の必要性を強く感じている。

登記制度の公開の要請と、プライバシーや個人情報保護につき、どのように整合性をとり、バランスの取れた制度設計にすべきか、以下に検討した結果を述べたいと思う。

2 不動産登記による公示制度と公開について

（1）公示制度について

民法第 177 条は、「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。」と規定している。この規定を受けて不動産登記法が制定されている。不動産登記制度は、不動産における物権変動の公示方法であり、登記の内容を公開することが前提とされている。公示が必要とされる理由は、物権が絶対的・排他的な権利であり、物権保有者以外の者に対する影響が大きいため、物権の主体や所在、内容、物権変動の内容について、外部から認識できる仕組みを設けて、第三者の不測の損害を生じないようにする、つまり取引の安全を図るものである。

公開の具体的な方法としては、不動産登記法第 119 条で「何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面（以下「登記事項証明書」という。）の交付を請求することができる。」同条第 2 項「何人も、登記官に対し、手数料を納付して、登記記録に記録されている事項の概要を記載した書面の交付を請求することができる。」と定め、誰でも登記事項証明書等を取得することができることとされている。

歴史的経緯をみると、明治 19 年制定の登記法第 11 条で「登記ノ謄本又ハ抜書又ハ一覧ヲ要スル者ハ其登記所ニ出頭シテ之ヲ請求スルコトヲ得」と定めている。本条の趣旨について、国民に閲覧等の権利を認めることで、公示の目的が達せられるという注釈がなされている（河原田新『日本登記法註解』（芳新堂、明 19））。明治 32 年制定の不動産登記法第 21 条では「何人ト雖モ手数料ヲ納付シテ登記簿ノ謄本又ハ抄本ノ交付ヲ請求シ又利害ノ関係アル部分ニ限り登記簿又ハ其附属書類ノ閲覧ヲ請求スルコトヲ得」と定めている。登記簿の閲覧は利害関係部分に限るという制限があるところ、無制限に閲覧を認めることで登記申請手続が遅滞するような弊害を防ぐ目的で規定されたものであり、極めて特別の事情があるときでなければ閲覧を拒むことはないという趣旨であった（第 13 回帝国議会衆議院不動産登記法案審査特別委員会速記録、明 32. 1. 27）。実務上も、登記簿の閲覧にあたっては必ずしも利害関係の事由の記載は要しないこととされていた（昭 39. 12. 12 民三第 1023 号）。なお、附属書類の閲覧については、平成 16 年制定の現行不動産登記法第 121 条第 2 項でも、旧不動産登記法同様に利害関係がある部分に制限されている。

平成 11 年には「電気通信回線による登記情報の提供に関する法律」が制定され、コンピュータ化された登記簿等（地図、地図に準ずる図面、土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図が記録されたファイル）を、登記情報としてオンラインで取得することができるようになっていた。令和 3 年 10 月 1 日には、登記情報の取得料金が 1 件当たり 332 円となり、令和 4 年 10 月 1 日からは、土日祝日の日中も登記情報を取得することができるようになっていた。現在では、世界中どこからでも、休日でも、低料金で、即時に、登記簿の記録内容が確認できるようになっている。同法第 1 条は、「登記情報をより簡易かつ迅速に利用することができるようにし、取引の安全と円滑に資することを目的とする」と定めており、前述した公示が必要とされる理由を最大限に広く解釈して、グローバルかつ年中無休（年末年始除く）の取引の安全にも対応することができるようになっていた。

（2）公開の制限

登記の公開という原則に対し、例外的に公開を制限するものとして、DV 被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例（令和 6 年 4 月 1 日施行）が定められる。この規定は、「登記記録に記録されている者（自然人であるものに限る。）の住所が明らかにされることにより、人の生命若しくは身体に危害を及ぼすおそれがある場合又はこれに準ずる程度に心身に有害な影響を及ぼすおそれがあるものとして法務省令で定める場合」と定められており、詳細は規則の定めるところに委ねられるが、心身に有害な影響を及ぼすおそれがあるという点で、不動産登記の公開を制限している。

外国の一例として、ドイツ土地登記法においても登記簿の公開の原則はとられているものの、「正当な利益を申述する者」であれば誰でも閲覧できると定めて、制限を付している（GB0 第 12 条第 1 項）。正当な利益とは法律上の利害関係よりも広く解されており、公証人や公務

員たる測量士といった職務執行に関連して閲覧する者は正当な利益を有するものとみなされている。他方、単なる好奇心や不当な目的を有する者の閲覧は拒否されるべきであると解されている（石川清『ドイツ土地登記法 30 講(2)』登記研究 651p64～参照）。

不動産登記制度における公示制度と同様に、もともと公開されていた仕組みとして戸籍制度がある。戸籍制度は、明治 31 年に公開の原則が明記され、その趣旨について、「民法制定により、行為能力や法律行為の効果、身分行為の効果、取引の安全のため、人の身分関係が重要な役割を持った。身分行為の適正、取引の安全等の要請から、当然人の身分関係を公証する戸籍制度というものの利用が必要になってくる。こういう趣旨から、戸籍がまさに人の身分関係を公証している唯一の制度であるため、公開した、ということが実質的な理由と考えている」（参議院法務委員会昭 51. 5. 18 香川保一法務省民事局長発言）と示されている。また、登記の公開と戸籍の公開の制度目的の違いはあるかという質問に対して、「登記簿の公開と戸籍の公開、これは考え方においては、基調は同じだと思っておりますのでありまして、その間に理論的な根拠の違いは特になくという風に考えております。」（衆議院法務委員会昭 51. 5. 14 香川保一法務省民事局長発言）と回答されている。

戸籍法は、昭和 51 年に改正され、閲覧や証明書等交付の請求にあたり、「正当な理由がある場合に限り、本項の請求を拒むことができる」としていたところを、請求の「事由を明らかにしてしなければならない」、「請求が不当な目的によることが明らかなきは、これを拒むことができる」と表現を改めている。平成 20 年には、公開の原則から一転して公開制限を原則としている。この改正案の理由の説明では、「近年、自己の情報を他人に知られたくないという国民の意識の高まりを背景として、個人情報保護が必要とされている情勢にかんがみ、戸籍公開の原則を見直し、戸籍謄本等の請求をすることができる場合を制限するとともに、当該交付請求をする者の本人確認、不正に交付を受けた者の処罰等を行う」といったことが示されている。当時、住民票や戸籍の公開制度を悪用して、他人のプライバシーを侵害したり、他人の名誉を棄損する等の迷惑をかけるようなことが社会的に問題視されたことから、これを防止する方向に改正されたものである。

（3）社会変化に対応する登記制度

不動産登記制度を取り巻く社会環境は大きく変化をしており、令和 6 年 4 月 1 日からは相続登記が義務化され、令和 8 年 4 月中までには所有権の住所等の変更登記が義務化されることとなった。この点、「登記するかどうか、まったく当事者の任意に委ねられている制度のもとであるならば、当事者は自らの意思に基づき、自己の財産関係および権利関係について公開されることをあらかじめ想定して登記をするものである、と述べている」が、「登記をすることが強制されている不動産登記制度のもとでは、当事者の想定外またはその意思に反して、みだりに第三者からの、財産関係および権利関係が「のぞき見」されることは、当事者にとって事実上だけでなく法的にも不利益をこうむる、と述べている」という指摘がある（石川清・前述 p63）。

さらに、不動産登記制度における電子化の流れは徐々に進展しており、電子情報処理組織による登記事務を導入した昭和 63 年改正当時の衆議院法務委員会では、附帯決議中で、「二登記情報システムの管理運営及び評価については、遺憾のないよう万全を期するとともに、そのシステムの導入が国民のプライバシーの侵害をもたらすことのないよう十分配慮する

こと。」ということが言われている。

(4) 小括

不動産登記制度における公示制度は、取引の安全に資するという重要な役割を有しており、国民に対して公開されているものであることが前提となっている。しかしながら、無制限に公開されなければならないというわけではなく、不当な目的で登記内容を閲覧しようとすることを制限することについては、取引の安全に支障を及ぼすものではなく、認められるものであろう。今後、登記が義務化され、また、プライバシーに対する国民の意識は一層高まっていることから、戸籍制度が非公開とされた経緯に鑑みても、登記記録がプライバシーに関わる内容を含むものであるとすれば、公開を制限することについても検討が必要となろう。その際には、取引の安全に支障がないことを前提として、公開対象者の範囲の制限と、登記事項の一つひとつについて公開制限の可否を詳細に検討することが必要であろう。

なお、近年の不動産登記情報の利活用という視点では、登記情報がプライバシーに関わる内容を含むものであるとすれば、それを利用する目的や最低限必要な情報の範囲や質を見極めたうえで情報を提供していくべきであり、もともと公開されているからすべてを利活用に充てられるというのは検討不足に思われる。

3 行政情報の公開と個人情報保護

(1) 登記情報と個人情報保護法

個人情報としての登記情報は、行政機関の「保有個人情報」にあたる¹。

このため、登記情報の公示は、行政情報の公開の側面を持つが、登記簿等及び筆界特定書等については、行政機関の保有する情報の公開に関する法律の規定は、適用しない²。

また、すでに述べたように登記簿等に記録されている保有個人情報については、個人情報保護法の第五章第四節の規定は、適用しない³。

逆に言えば、登記情報についても、個人情報保護法の第五章第四節以外については適用される。

従って、登記情報の公示についても、不動産登記法の目的及び「個人情報の有用性に配慮しつつ、個人の権利利益を保護」⁴しなければならない。

ただし、個人情報保護法は、個人情報保護の一般法に該当するものと考えることができ、「個人情報保護法は、道路交通法の役割と同様に、個人の情報を取り扱う際のルールを定めることによって、本人の権利が侵害されることを未然に防止する役割を営む法律であると位置づけることができ」⁵る。

すなわち、個人情報保護法を直接の根拠に、登記情報の公示を制限することは想定されていないと考える。

¹ 不動産登記法第155条、個人情報保護法第60条、第2条参照、吉田克己「不動産登記と個人情報・プライバシー」ジュリスト1502号43頁

² 不動産登記法第153条

³ 不動産登記法第155条

⁴ 個人情報保護法第1条

⁵ 岡村久道「個人情報保護法の知識」第5版> 47頁

このため、登記情報の公示については、個人情報保護法の趣旨を踏まえて、個別法である不動産登記法の仕組みの中で、検討する必要がある。

(2) 保護すべき権利

個人情報保護法における「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であつて、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）又は個人識別符号が含まれるものをいう（法第2条第1項）。⁶

「個人に関する情報」とは、氏名、住所、性別、生年月日、顔画像等個人を識別する情報に限られず、ある個人の身体、財産、職種、肩書等の属性に関して、事実、判断、評価を表す全ての情報であり、評価情報、公刊物等によって公にされている情報や、映像、音声による情報も含まれ、暗号化等によって秘匿化されているかどうかを問わない。⁷

以上の定義を踏まえれば、登記簿等のほぼ全ての情報は個人情報である。

「ところで、不適正な個人情報保護の取り扱いによって侵害の恐れのあるものは、主としてプライバシー権」である。⁸

「しかし、プライバシー権という言葉には多様な意味があり、「個人情報保護制度と無関係なものを含むという見解も唱えられてい」る。⁹

更に、「プライバシーが意味するもの、あるいはプライバシーに関して起こり得る影響は、「変化する」という特徴を有する」。¹⁰

加えて、個人情報保護法で「保護されるべき権利利益として、他にも様々なものが想定され」ている。¹¹

いずれにしても、個人情報保護法は、「プライバシーと深い関係にありつつ、それと別個独立の制度」¹²ということになる。

しかし、「個人が守ってほしいのは「プライバシー」であつて、「個人情報」だけではない。

企業が義務として考えているのは、個人情報保護法という法律の順守（コンプライアンス）である。これによって「プライバシー」が保護されると考えるのが一般的だが、「個人情報」と「プライバシー」は定義が異なる。「個人情報保護法順守」イコール「プライバシー保護」でない。¹³

一方で、「プライバシーに関する問題が個人や社会に顕在化するリスク（以下「プライバシーリスク」という。）に、企業が適切に対応できなければ、その結果が、経営上の悪影響につながる経営リスクとして、企業に跳ね返ることとなる」¹⁴と指摘がある。

⁶ 個人情報保護委員会「個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（行政機関等編）」10頁

⁷ 個人情報保護委員会 前掲6 10頁

⁸ 岡村久道 前掲(5) 48頁

⁹ 岡村久道 前掲(5) 48頁

¹⁰ 総務省経済産業省「DX時代における企業のプライバシーガバナンスガイドブック ver1.2」 2頁

¹¹ 岡村久道 前掲5 48頁

¹² 岡村久道 前掲5 49頁

¹³ 寺田眞治「個人データ戦略活用 ステップで分かる改正個人情報保護法実務ガイドブック」13頁

¹⁴ 総務省経済産業省 前掲(9) 10-11頁

(3) 小括

不動産登記制度においても、これらの指摘は妥当なものであり、プライバシーリスクに適切に対応できなければ、制度運営のリスクとして、不動産登記制度に跳ね返るがおそれがあると思われる。

令和3年の個人情報保護法制の見直しは「デジタル改革関連法案の一部として位置づけられ」¹⁵だが、デジタル改革により期待される「イノベーションによって生じる新たなリスクもある。そのリスクに新たなプライバシーに係る問題が含まれる場合もある。こうしたリスクを放置すれば、イノベーションそのものが受容されなくなる恐れがある。」¹⁶。

特に、従来は当事者の申請した情報のみが登記情報となったが、令和3年の不動産登記法の改正により、相続登記及び住所氏名変更登記が義務化された¹⁷結果、所有権登記名義人として登記された後の住所変更及び氏名変更の履歴全てを公示することが義務化され、相続が発生した後、遺産分割協議が成立しない場合には、所有権登記名義人の相続人全員の住所氏名が公示することが義務化されることになった。

この改正は、戸籍や住民票の第三者による交付請求を厳格化した住民基本台帳法の改正の流れとは、一見矛盾するように見える。

「不動産登記法第1条に定めるように「権利の保全」及び「取引の安全」のための制度であるならば、権利の保全及び取引の安全のために必要な範囲に限定して公開すれば足り」¹⁸、「登記が土地情報の基盤としての役割を果たすことを求めるので¹⁹あれば、そのための情報公開の範囲を検討すればよいのではないか」²⁰との指摘もある。

DV被害者の現住所の秘匿と不動産登記の理念である正確な公示について「一種の比例原理の適用」により検討²¹したように、相続登記及び住所氏名変更が義務化や、「デジタル社会では、いったん流出した個人情報は回収することが困難」²²であることを前提に、個人情報保護法の趣旨を踏まえ、プライバシーリスクを勘案し、不動産登記法の目的及び個人情報の有用性に配慮しつつ、個人の権利利益を保護する必要がある。

個人情報保護法と不動産登記法の改正と施行にあわせ、登記簿の公開について、項目ごとに、不動産登記の法改正も視野に入れた検討すべき時期にきているのではないかと考える。

4 まとめ

(1) 不動産登記制度と登記情報の公開の検討

個人情報やプライバシーの権利の保護の観点から、不動産の登記情報の公開の制限につい

¹⁵ 宍戸常寿「法改正に対応すべき実務が分かる！自治体職員のための2021年改正個人情報保護法解説」127頁

¹⁶ 総務省経済産業省 前掲10 7-8頁

¹⁷ 不動産登記法第76条の2、不動産登記法第76条の5

¹⁸ 小西飛鳥「デジタル社会における不動産登記簿の公開」法律時報2022年94巻9号通巻1180号67頁

¹⁹ 小柳春一郎「土地の公示制度の課題－取引安全円滑と情報基盤」論究ジュリスト15号(2015年)90-98頁

²⁰ 小西飛鳥 前掲17 67頁

²¹ 吉田克己「不動産登記と個人情報・プライバシー」ジュリスト1502号40-45頁

²² 岡村久道 前掲(5) 47頁

て検討が必要となる。そもそも、不動産登記制度は、「権利の保全」及び「取引の安全」のための制度であって、不動産の表示および不動産に関する権利を、登記情報として記録し、公示する公開が前提とされた制度である。登記情報の公開については、不動産登記法第155条において、登記簿等に記録されている保有個人情報（個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第60条第1項に規定する保有個人情報をいう。）については、同法第5章第4節の規定されている「開示、訂正及び利用停止」については適用しないとされており、登記情報の公開については、登記制度の観点から公開の制限の必要性について検討を進めていく必要があるもと考えられる。もともと、個人情報保護の必要性が高まったとしても、本人や利害関係人以外には全く公開されないということは、「権利の保全」及び「取引の安全」という制限趣旨からはなじまない制度である。この点は、家族関係を記録している戸籍と大きく異となる点であり、一定の公開が前提となってくる。

（2）アナログとデジタルの公開の取扱いについて

登記情報の公開の制限の検討にあたっては、法務局における全部事項証明書等の交付とインターネット登記情報提供サービスによる提供とで異なる取り扱いをするべきかという点がある。商業登記についてであるが、登記情報の公開について、令和4年2月に実施された商業登記規則改正のパブリックコメントにおいて、登記情報の代表者の住所についてインターネットによる公開のみを制限する改正が掲げられていたが、意見を踏まえて、登記情報提供サービスにおける会社代表者等の住所の一律非表示に関して、引き続き検討することとされた。確かに、代表取締役の住所については、個人情報であるので、その非公開のニーズがあることは理解できる。しかしながら、インターネットによる公開に限定して非公開とする理由は見出しにくい。デジタル臨時行政調査会作業部会（第16回）の資料においても、デジタルとアナログで閲覧情報の取扱いを揃える（同じ情報を開示する）ことを基本方針とするとされている。そのため、登記における公開の制限については、インターネットによる公開のみならず、法務局で発行される全部事項証明書等とも同じくして検討していく必要があるものと思われる。

（3）登記情報の公開の制限

登記情報の公開にあたっては、登記記録に記入される登記情報のすべてを公開する必要はないものと考えられる。本来、登記事項個々に公開の適否を検討すべきものとも考えられ、一定の範囲に制限したとしても、「権利の保全」と「取引の安全」は果たされるものと考えられるからである。また、既に権利者ではない、前権利者等についても同様に公開に制限をかけるべきであると考えられる。確かに、権利者や取引に入る利害関係人にとっては、現所有者の取得の原因や前所有者等の情報を確認する必要があると思われるが、広く市民一般に公開すべき情報ではないものと考えられるからである。したがって、登記情報の公開については一定の制限を設けるべきであり、すべての登記事項が記載された証明を取得しうる者は、当事者や利害関係を有する者、司法書士等の専門資格者に限定されるべきではないかと思われる。

登記情報について、限定的な公開にする場合には、その公開の範囲についてであるが、登記事項要約書の制度が参考になるものと考えられる。登記事項要約書には、不動産の表示に

関する事項のほか、所有権の登記については申請の受付の年月日及び受付番号、所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所並びに登記名義人が二人以上であるときは当該所有権の登記名義人ごとの持分並びに所有権の登記以外の登記については現に効力を有するもののうち主要な事項を記載して作成（不動産登記規則第 198 条）されるものであり、現に効力を有する一定の範囲のものの公開のための利用されているものであるからである。

（４）むすびに

東日本大震災を契機として、登記情報等の公簿上の記録から即座に所有者に連絡がつかない、いわゆる所有者不明土地問題がクローズアップされてきた。相続登記や住所変更登記の義務化はまさしくこの対策のための法改正である。近年改正された土地基本法第 6 条では、土地所有者等に土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を課している。登記情報の公開については、土地所有者の責務としての公開と個人のプライバシーの双方を十分に考慮する必要があり、そのため、公開の内容、制限の必要性については時代の要請によって変わっていくものと考えられるので、引き続き検討をしていく必要があるものとする。

司法書士指定条項についての検討

不動産取引DX化が進んだ場合、不動産取引におけるプラットフォームの活用が重要となってくる。この場合においては、登記手続の当事者はもちろんのこと、不動産業者や金融機関等の関係者との連携が今まで以上に必要となってくる。自動化された体系的な連携であるので、書面で内容を確認していたことが自動化されることから、関係者、特に不動産業者や金融機関からすれば、特定の司法書士への依頼の傾向が強くなっていくことも想定され、場合によっては関係者からの指定の司法書士でないと、当該取引に応じないといった事態が生じる可能性もある。このような事態を想定し、司法書士法等の法律上の問題についての検討も必要になってくる。既に、不動産業者との売買契約書に売主において司法書士を指定する旨の条項や、金融機関が抵当権設定登記について、金融機関が指定した司法書士を利用することを条件とした特約が付されているケースが散見される。そのため、費用負担をする買主や抵当権設定者が自由に司法書士を選べない事態となっている。この点、売主である不動産業者や抵当権者である金融機関と消費者である買主や抵当権設定者との間での契約において、司法書士指定条項を定めることについて、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律や消費者契約法に抵触するおそれがあるという指摘がある¹。また、これと関連して、本来、抵当権の設定を受けることにより、自社の債権を保全するという利益を得る金融機関が借入の前提とも言うべき抵当権設定契約において、消費者である債務者または設定者に登記費用を負担させることについても同様に消費者契約法第10条の適用による無効の可能性の指摘がある²ところである。

また、最近、大手金融機関において新型コロナウイルス感染症への対応や社員の人員配置の問題から、抵当権の抹消について指定の司法書士法人への依頼を求められるケースが出てきた。勿論、抹消登記の費用を負担するのは消費者である。指定の司法書士法人以外に依頼することは可能であるが、依頼した場合には、抹消書類を交付する場所は全国で2か所に限定する等、事実上の強制に近い形となっている。確かに、コロナ対応や人員配置については金融機関側の経営上の問題を含んでおり、一概に否定することはできない。人員配置等の事務処理の都合であるとするのなら、司法書士側で隔地者間取引のスキームを確立して解決するものと思われ、スキームについて司法書士界から積極的に提案していく必要があるものと考えられる。

登記申請の電子化が先行している韓国においては、韓国公正取引委員会が2008年、印紙税は折半だが根抵当権の設定費用は金融機関が負担するものとした。これに対応して金融機関はインターネット電子登記のための法務代理人選定入札を行いコストの削減を図り、その結果、法務士業務の寡占化と報酬のダンピングが進行し、「法務士の生存権威嚇」という事態に発展しており³、本人確認の形骸化等登記制度への影響についても考えられるところである。指定条項の問題点については、消費者保護の視点だけではなく、取引の安全の確保の

¹ 群馬司法書士会法制度委員会「不動産売買契約その他契約における司法書士指定条項に関しての一考察」市民と法134号9頁～14頁

² 嶋根琢磨「住宅ローン借入契約に見る抵当権設定費用の負担者について」登記情報625号35頁～41頁

³ 藤縄雅啓「コロナ後の不動産登記制度について・再論」月報司法書士2022.3 69頁

視点からも検討をする必要がある。

一連の不動産取引における登記手続に、各別に指定条項が定められ、また、抹消について事実上指定のような形で特定の司法書士への依頼が誘導され、各別に司法書士が依頼された場合であっても、一連の登記申請手続がすべて完了することが前提として融資が実行され、売買代金の支払いが行われる。そのため、一連の手続における責任の所在をどのように考えるのが課題となる。また、取引の電子化が進んでいくと、全員が一堂に会する決済形態も減っていくものとも考えられ、決済当日に集まり、書類の物理的な確認を行うことも難しくなる。そのため、電子取引を共通的に管理、確認する共通基盤＝プラットフォームの整備が必要となってくるものと考えられる。プラットフォームはまさしく登記制度を利用する者の共通基盤であり、高度なセキュリティやシステムの公正さが求められることから、その整備は法務省等の公的機関においてその役割を担う必要があるものと考えられる。

※ 本件は当部会の研究テーマではないが、登記申請代理人である司法書士の法的地位や登記制度の根幹にも関連する可能性のある事項について、必要な範囲で検討したものである。