

## 中間試案（案）

## 第2部 不動産登記法等の見直し

## 目次

第1	相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み	1
1	登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み	1
2	相続登記の申請の義務付け	2
3	相続等に関する登記手続の簡略化	6
4	所有不動産目録証明制度の創設	7
第2	登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み	8
1	氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け	8
2	登記所が他の公的機関から氏名又は名称及び住所の変更情報を入手し、不動産登記に反映させるための仕組み	8
3	被害者保護のための住所情報の公開の見直し	9
第3	相続以外の登記原因による所有権の移転の登記申請の義務付け	10
第4	登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化	10
1	登記義務者の所在が知れない場合の一定の登記の抹消手続の簡略化	10
2	法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続の簡略化	11
第5	その他の見直し事項	11
1	登記名義人の特定に係る必要な登記事項の見直し	11
2	外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策	11
3	附属書類の閲覧制度の見直し	12

## 第1 相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み

### 1 登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み

#### (1) 登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み

相続の発生を不動産登記に反映させるための方策を採る前提として、登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の死亡情報を取得するため、次のような仕組みを設けることについて、引き続き検討する。

① 所有権の登記名義人は、登記官に対し、自己が所有権の登記名義人となっている不動産について、氏名、住所及び生年月日等の情報（注1）を申し出るものとし（注2）、当該申出のあった情報のうち氏名及び住所以外の情報は登記記録上に公示せず、登記所内部において保持するデータとして扱う。

② 登記官は、申出のあった情報を検索キーとして、連携先システムに定期的に照会を行うなどして登記名義人の死亡の事実を把握するものとする。

（注1）連携先システムが戸籍副本データ管理システムである場合にあっては氏名、生年月日、本籍及び筆頭者氏名の情報の申出を受け、住民基本台帳ネットワークシステムである場合にあっては氏名、住所及び生年月日の情報の申出を受けることが考えられる。

（注2）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、氏名、住所及び生年月日等の情報の申出を必ず行うものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、氏名、住所及び生年月日等の情報に加え、自己が既に所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

（注3）不動産の表題部所有者についても同様の仕組みを設けるかどうかについて、引き続き検討する。

（補足説明）

第10回会議では、表題部所有者についても対象とするかどうかについての指摘があったことから、本文の（注3）として、この点を引き続き検討する旨を記載している。なお、所有者不明土地問題の発生を予防する観点等からは、表題部所有者についても本文の仕組みの対象とすることが望ましいと考えられるが、他方で、本文の仕組みの構築及び運用には相当のコストを要することから、費用対効果も踏まえつつ実現可能な制度設計について慎重に検討する必要がある。

その余は、部会資料19第1の1(1)から変更はない。

#### (2) 登記所が死亡情報を不動産登記に反映させるための仕組み

死亡情報を取得した登記所が相続の発生を不動産登記に反映させるための方策として、例えば、登記官は、連携先システムを通じて所有権の登記名義人が死亡したことが判明したときは、当該登記名義人の最後の住所宛てに相続登記を促す旨の通知を送付するものとすることや、相続開始の事実を登記記録上に公示することなどについて、連携先システムの制度趣旨や個人情報保護の観点に留意しつつ、引き続き検討する。

(補足説明)

部会資料19第1の1(2)から変更はない。

## 2 相続登記の申請の義務付け

### (1) 登記申請の義務付け

不動産の所有権の登記名義人が死亡し、相続等による所有権の移転が生じた場合における公法上の登記申請義務について、次のような規律を設ける。

- ① 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合（②に規定する場合を除く。）には、当該不動産を相続により取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に、当該不動産についての相続による所有権の移転の登記（注1）を申請しなければならない（注2）。
- ② 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合において、当該不動産を特定財産承継遺言により取得した者がいるときは、その者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に、当該不動産についての相続による所有権の移転の登記を申請しなければならない（注2）。
- ③ 不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合には、当該不動産を遺贈により取得した相続人は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産の取得の事実を知った日から一定の期間内に（注1）、当該不動産についての遺贈による所有権の移転の登記を申請しなければならない（注2）（注3）。

（注1）遺産分割がされた場合には、当該遺産分割の結果を踏まえた相続登記をすることで申請義務が履行されたこととなる。これに加えて、遺産分割がされる前であっても、法定相続分での相続登記（民法第900条（法定相続分）及び第901条（代襲相続人の相続分）の規定により算定した相続分に応じてする相続による所有権の移転の登記をいう。以下同じ。）又は相続人申告登記（仮称）（後記(3)ア参照）をした場合にも、相続による所有権の移転の登記の申請義務が履行されたものとするものである。ただし、これらの登記による申請義務の履行を認めないとの考え方がある。

（注2）（注1）に記載したように、法定相続分での相続登記や申出相続人の登記をすることで申請義務が履行されたものと扱うこととした場合には、①の場合についての「一定の期間」は比較的短期間（例えば、【1年】【2年】【3年】）となることが想定される。これに対し、これらの登記による申請義務の履行を認めないとの考え方もあり、この場合には、「一定の期間」はより長期間（例えば、【5年】【7年】【10年】）となるものと考えられる。また、①の場合と、②及び③の場合とで、この期間を同一の期間とするかどうかについて、引き続き検討する。

（注3）相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記について、登記権利者（当該受遺者）が単独で申請することができる旨の規律を設けることについて、後記3(1)参照。

（注4）不動産の表題部所有者が死亡した場合についても、①から③までに準じた規律を設けるかどうかについて、引き続き検討する。

（注5）登記申請義務を創設する規定の施行時に所有権の登記名義人が既に死亡している不動

産についての本文の規律の適用の在り方については、引き続き検討する。

(補足説明)

1 表現等の修正

第10回会議では、相続登記の申請を義務付けるのであれば、部会資料19第1の2(1)の本文(注2)で記載した法定相続人の氏名及び住所を記録し、持分を記録しない登記(「相続人申告登記(仮称)」との名称とすることも併せて提案している。)を創設すべきであるとの積極的な意見が複数あったことから、その創設を前提とした記載に(注1)を改めることとし、その上で、その創設をしないという考え方がある旨を記載することとしている。

また、相続人申告登記や法定相続分での相続登記について、「過渡的な権利関係を公示する」と総称していたが、表現を適切なものに改める観点からこの表現を削除している。

2 受遺者が事後的に相続人の地位を取得した場合における本文③の適用関係について

第10回会議では、受遺者が事後的に相続人の地位を取得した場合に、本文③の規律がどのように適用されるのか、整理が必要ではないかとの指摘があった。

例えば、相続放棄がされたことなどにより受遺者が事後的に相続人の地位を取得したケースにおいても、受遺者は相続人としての地位を有することとなり、遺贈を放棄することで法定相続分の範囲内で権利を第三者に主張することができる点においては、相続開始時に受遺者が相続人である地位を有する場合と異ならないため、同様に義務化の対象とする権利移転の範囲に含める根拠(部会資料19第1の2(1)補足説明1(2)イ参照)が妥当するものと考えられる。

もともと、部会資料19第1の2(1)の本文③で提案した規律を形式的に適用すると、例えば、受遺者が遺贈により不動産を取得した事実を知った後に、他の相続人が相続の放棄をしたことにより受遺者が相続人となったケースでは、既に不動産の取得の事実を知った日から一定の期間が経過しており、登記申請義務違反の状態が生じてしまうおそれがある。しかし、このような結論が相当ではないことは明らかであることから、登記申請義務の起算点が、自己のために相続が開始したことを知り、かつ、遺贈による不動産の取得の事実を知った時点とすることが明確になるように、本文③の規律を修正している。また、併せて本文①及び②についても同様の表現に改めている。

3 数次相続が発生した場合における本文の適用関係について

第10回会議では、数次相続が発生した場合における本文の規律がどのように適用されるのかとの指摘があった。

所有権の登記名義人が死亡した場合において、登記申請義務を負っている相続人(第一次相続人)がその義務を履行しないまま死亡したときに、当該相続人の相続人(第二次相続人)は登記申請義務を一切負わないこととすると、権利能力を失った登記名義人が公示されている状態が是正される機会を失うこととなり、相続登記を義務化する趣旨(部会資料19第1の2(1)補足説明1(1)参照)が没却されることとなる。

したがって、数次相続が発生した場合についてもこの規律が適用される方向で検討を進めるのが適切であると考えられる。

なお、第二次相続の相続人が義務を履行すべき状況となるのは、飽くまでも、①第二次相続によって当該不動産の所有権を取得し、②自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該不動産の取得の事実を知った後となるものと解される。

そして、所有権の登記名義人Aが死亡し、その相続人がB、C及びDの3名である場合に、Aの相続による所有権の移転の登記がされないまま、Bが死亡し、その相続人がE及びFの2名であるケースで考えると、法定相続分での登記については、Eにおいて、①AからB、C及びDへの第一次相続を原因とする法定相続分での相続登記の申請に加え、②BからE及びFへの第二次相続を原因とする法定相続分での相続登記の申請をすることにより、登記申請義務が履行されたことになるものと考えられる。他方、相続人申告登記については、例えば、Eにおいて、①Aの相続の開始及びBがAの法定相続人であることを申し出る相続人申告登記に加え、②Bの相続の開始及びEがBの法定相続人であることを申し出る相続人申告登記を申し出ることによって、登記申請義務が履行されたことになるものと考えられる。

#### 4 法定単純承認との関係について

第10回会議では、相続人申告登記の申出によって法定単純承認とならないことを明確にすべきではないかとの指摘があった。

民法第921条第1号は、「相続人が相続財産の全部又は一部を処分したとき」は単純承認をしたものとみなすものとしているが、ここでいう「処分」には法律上の処分だけでなく、事実上の処分も含まれると解されている。

まず、法定相続分での相続登記については、第三者に対する対抗力を生じさせるものではなく（民法第899条の2第1項）、法定相続分による共有関係を公示させるにとどまるものといえる。また、相続人申告登記についても、後記(3)アのとおり、所有権の登記名義人に相続が発生したこと及び自らが法定相続人である旨を申し出てこれを公示する報告的な登記にとどまるものである。

加えて、これらは相続登記の義務の履行として相続人によってされることになるから、その場合には、これにより単純承認の効果が生ずるものとする理由はないものと考えられる。また、同様の理由により、法定相続分での相続登記及び相続人申告登記は、いずれも民法第921条第1号の「処分」には当たらず、法定相続分での相続登記の申請又は相続人申告登記の申出によっては直ちに法定単純承認に該当することはないものと解するのが合理的であると考えられる。なお、この点について明文の規定を設けることの要否については引き続き検討する。

#### (2) 相続登記の申請義務違反の効果

(1)の登記申請義務違反の効果として、(1)により登記申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのに所定の期間内にその申請をしなかったときは、一定の額の過料に処する旨の規律を設ける。

(注) 過料に関する規律を設けないとの考え方がある。

(補足説明)

表現の平仄を整えたほかは、部会資料19第1の2(2)から変更はない。

### (3) 相続登記申請義務の実効性を確保するための方策

#### ア 相続人申告登記（仮称）の創設

相続登記申請義務の実効性を確保するための方策として、法定相続分での相続登記とは別に、新たに、死亡した所有権の登記名義人の相続人が行う登記として、相続人申告登記（仮称）を創設し、次のような規律を設ける。

① 相続人申告登記（仮称）は所有権の登記名義人の法定相続人の申出に基づいて付記登記（不動産登記法第4条第2項参照）によって行うものとし、当該法定相続人の氏名及び住所を登記事項とするが、その持分は登記事項としない（注1）。

② 所有権の登記名義人の法定相続人は、登記官に対して、所有権の登記名義人について相続が開始したこと、及び当該登記名義人の法定相続人であることを申し出るものとする。この場合においては、申出人が当該登記名義人の法定相続人の地位にあることを証する情報（注2）を提供しなければならない。

（注1）これは相続を原因とする所有権の移転の登記ではなく、報告的な登記として位置付けられるものである。

（注2）法定相続分での相続登記を申請するに当たっては法定相続分の割合を確定するために被相続人の出生から死亡までの戸除籍謄本及び相続人であることが分かる戸籍謄抄本が必要となるが、相続人申告登記を申請するに当たっては単に申出人が法定相続人の一人であることが分かる限度での戸籍謄抄本を提供すれば足りる（例えば、配偶者については現在の戸籍謄抄本のみで足り、子については被相続人である親の氏名が記載されている子の現在の戸籍謄抄本のみで足りることを想定している。）。

（補足説明）

- 1 第10回会議における議論を踏まえ、新たに創設する登記を相続人申告登記（仮称）と呼称することとした上で、その規律をより具体的に本文に盛り込むこととしている。
- 2 なお、第10回会議では、新たに創設する登記と法定相続分での相続登記との関係が不明確であり、実体法上の法律関係との整理が必要であるとの指摘があった。

相続人申告登記は、所有権の登記名義人に相続が発生したことで、その法定相続人である蓋然性のある者を公示することを目的とする付記登記によって行う報告的な登記と位置付けられる。

そして、相続人申告登記は、上記のような報告的な登記にとどまるため、例えば、所有権の登記名義人（被相続人）がA、相続人がB、C及びDの3名（法定相続分は各3分の1ずつ）である場合において、Bの債権者EがBの法定相続分3分の1を差し押さえようとするときは、Bについて相続人申告登記がされているときであっても、AからB、C及びDへの法定相続分での相続登記を経た上で、Bの持分を差し押さえる旨の差押えの登記をすることになる。

#### イ 登記申請義務の履行に利益を付与する方策

所定の期間内に登記申請義務を履行した者に対して利益を付与する方策につ

いて、引き続き検討する。

(補足説明)

部会資料19第1の2(3)イから変更はない。

#### (4) その他

今般の不動産登記制度の見直しにより、従前と比べて、不動産登記簿から所有者が判明し、かつ、連絡もつくようになることを前提に、各種の法制度において不動産所有者の特定を不動産登記の記録に基づいて行うものとするにつき、一律の規定として設けることはせず、個別の規定ごとに、当該法制度において生ずる法律上又は事実上の効果が不相当なものとなることがないように十分に留意しつつ、引き続き検討する。

(補足説明)

第10回会議では、部会資料19第1の2の(4)の本文の提案について、一律に不利益を与える規定を設けることを想定しているのかどうか分かりにくいとの指摘があった。

そこで、本文に「一律の規定として設けることはせず、個別の規定ごとに、」と補い、その趣旨を明確にしている。

### 3 相続等に関する登記手続の簡略化

#### (1) 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記手続を簡略化するため、共同申請主義（不動産登記法第60条）の例外として、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者が単独で申請することができる。

(補足説明)

1 本文は、部会資料19第1の3(1)から変更はない。

2 前記第1の2(1)③において検討したところであるが、事後的に相続人たる地位を取得することとなった者について、どのように取り扱うかは同様に問題となる。

相続人が受遺者である遺贈の場合に登記権利者の単独申請を認めることとするのは、部会資料19第1の3(1)記載のとおり、遺言の内容に基づいて相続人に対して権利の移転が生ずる点では特定財産承継遺言と同様の機能を有しており、登記原因証明情報として遺言書が提供されるのであればその登記の真正は担保されるといえることなどを背景として、相続登記の義務化をも踏まえた相続登記の促進という政策的観点や不動産登記手続における実務的な考慮を踏まえたものである。このことからすれば、先順位の相続人の放棄により相続人となった者や、代襲により相続人となった者であってもその問題状況は同様であり、ここでいう「相続人」にはこれらの者も含めるものとするのが相当であると考えられる（これに対し、相続人以外の包括受遺者は含まれないことに

なる。)

## (2) 法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続の簡略化

法定相続分での相続登記がされた場合における登記手続を簡略化するため、共同申請主義の例外として、次のような規律を設ける。

法定相続分での相続登記がされている場合には、当該相続についての次に掲げる登記は更正の登記によるものとした上で、登記権利者が単独で申請することができる。

- ① 遺産の分割の協議又は審判若しくは調停による所有権の取得に関する登記
- ② 相続の放棄による所有権の取得に関する登記
- ③ 特定財産承継遺言による所有権の取得に関する登記
- ④ 相続人が受遺者である遺贈による所有権の取得に関する登記

(注1) 法定相続分での相続登記がされている場合において、受遺者が行う相続人以外の第三者に対する遺贈による所有権の取得に関する登記は、共同申請により行うという現行の規律を維持する。

(注2) ただし、③及び④の登記については、登記官は、登記義務者に対し、当該申請があった旨を通知するとの考え方がある。

(補足説明)

部会資料19第1の3(2)から変更はない。

## 4 所有不動産目録証明制度の創設

相続人による相続登記の申請を促進する観点も踏まえ、所有不動産目録証明制度(仮称)として、次のような規律を設ける。

- ① 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自己が現在の所有権の登記名義人である不動産の目録を法務省令に定めるところにより証明した書面(以下「所有不動産目録証明書(仮称)」という。)の交付を請求することができる。
- ② 所有権の登記名義人について相続その他の一般承継があった場合において、相続人その他の一般承継人は、登記官に対し、手数料を納付して、当該所有権の登記名義人が現在の所有権の登記名義人である所有不動産目録証明書の交付を請求することができる。

(注1) ただし、現在の登記記録に記録されている所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所は過去の一定時点のものであり、必ずしもその情報が更新されているものではないことなどから、登記名義人の氏名又は名称及び住所等の情報に基づいてシステム検索を行った結果を証明する所有不動産目録証明制度は、飽くまでこれらの情報に一致したものを目録の形式で証明するものであり、不動産の網羅性等に関しては技術的な限界があることが前提である。

(注2) ①の規律を設けた場合には、登記名義人が第三者から所有不動産目録証明書の提出を求められるとの事態が生ずるが、この可能性を踏まえた何らかの規律の要否については、引き続き検討する。

(注3) 不動産の表題部所有者についても同様の規律を設けるかどうかについて、引き続き検討す



る。

(補足説明)

第10回会議では、所有不動産目録証明制度は、飽くまで登記情報のシステム上において検索キーに一致したものの目録の証明である点を運用上明確にしておくべきであるとの指摘や、本文①の規律を設けた場合には第三者から提出を求められるという実務が形成される可能性がある点を明確にしておくべきであるとの指摘があったことから、本文の(注1)及び(注2)を追記している。

また、表題部所有者を対象とするかどうかについても引き続き検討する旨を本文の(注3)として追記している。

その余は、部会資料19第1の4から変更はない。

## 第2 登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み

### 1 氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け

氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

不動産の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変更が生じた場合には、当該登記名義人は、一定の期間内に、氏名若しくは名称又は住所の変更の登記を申請しなければならない。

(注1) この義務がある者が正当な理由がないのに一定の期間内にその申請をしなかったときに過料の制裁を設けるか否かについては、これを設けるとの考え方と設けないとの考え方がある。

(注2) 不動産の表題部所有者についても同様の規律を設けるかどうかについて、引き続き検討する。

(補足説明)

第10回会議では、表題部所有者についても対象とするかどうかについての指摘があったことから、本文の(注2)として、この点を引き続き検討する旨を記載している。

その余は、部会資料19第2の1から変更はない。

### 2 登記所が他の公的機関から氏名又は名称及び住所の変更情報を入手し、不動産登記に反映させるための仕組み

不動産登記所が住民基本台帳ネットワークシステム又は商業・法人登記のシステムから所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所の変更の情報を取得し、これを不動産登記に反映させるため、次のような仕組みを設けることについて、特に登記名義人が自然人である場合については個人情報保護の観点や住民基本台帳制度の趣旨等にも留意しつつ、引き続き検討する。

#### (1) 登記名義人が自然人である場合

- ① 所有権の登記名義人は、登記官に対し、自己が所有権の登記名義人となっている不動産について、氏名、住所及び生年月日の情報を申し出るものとし(注1)、当該申出のあった情報のうち、生年月日の情報は登記記録上に公示せず、登記所

内部において保持するデータとして扱う。

- ② 登記官は、定期的に、上記①で申出のあった情報に基づいて住民基本台帳ネットワークシステムに照会を行い、当該登記名義人の氏名及び住所の情報の提供を受けられるものとする。
- ③ 登記官は、住民基本台帳ネットワークシステムを通じて得た氏名及び住所の情報が登記記録に記録された情報と異なることが判明した場合には、当該登記名義人に対して変更後の情報に基づき氏名又は住所の変更の登記を行うことについて確認をとるなどした上で、氏名又は住所の変更の登記を行う。

(2) 登記名義人が法人である場合

- ① 所有権の登記名義人が会社法人等番号（商業登記法第7条に規定する会社法人等番号をいう。）を有する法人であるときは、当該法人の会社法人等番号を新たな登記事項として公示する（注2）。
- ② 登記官は、商業・法人登記のシステムから法人の名称又は住所の情報の変更があったことの通知を受けた場合には、変更された情報に基づき、名称又は住所の変更の登記を職権で行うことができるものとする。

(注1) 上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、氏名、住所及び生年月日の情報の申出を必ず行うものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、氏名、住所及び生年月日の情報に加え、自己が所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

(注2) 上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、会社法人等番号を必ず申請情報として提供するものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、会社法人等番号に加え、自己が所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

(注3) 不動産の表題部所有者についても同様の仕組みを設けるかどうかについて、引き続き検討する。

(補足説明)

第10回会議では、表題部所有者についても対象とするかどうかについての指摘があったことから、本文の（注3）として、この点を引き続き検討する旨を記載している。

また、本文(2)①について、後記第5の1においては所有権の登記名義人の登記事項として新たに会社法人等番号を追加することとするが、表題部所有者等については引き続き検討することとしていることから、所有権の登記名義人に記載を限定する旨の表現の修正をしている。

その余は、表現を整えたほかは、部会資料19第2の2から変更はない。

### 3 被害者保護のための住所情報の公開の見直し

登記名義人等の住所が明らかとなることにより当該登記名義人等に対して加害行為がされるおそれがあるものとして法務省令で定める場合には、当該登記名義人等の

申出により、その住所を公開しないことができるとする規律を設ける。

(補足説明)

表現の平仄を整えたほかは、部会資料19第2の3から変更はない。

### 第3 相続以外の登記原因による所有権の移転の登記申請の義務付け

不動産について第1の2(1)の①から③までの場合以外の原因による所有権の移転が生じた場合に、その当事者に対し、必要となる登記の申請を公法上義務付ける規律は、設けない(注)。

(注) 第1の2(1)の①から③までの場合以外の原因による所有権の移転が生じた場合に、その当事者は、正当な理由がある場合を除き、遅滞なく、必要な登記を申請するよう努めなければならないとする規律を設けるとの別案がある。

(補足説明)

本文について、表現の平仄を整えたほか、表現の正確性の観点から、部会資料19第3における「相続以外の」を「第1の2(1)の①から③までの場合以外の」に修正した(なお、標題については、第1には相続には含まれない遺贈が一部含まれているものの、「相続以外の登記原因」という表現を維持している)。

### 第4 登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化

#### 1 登記義務者の所在が知れない場合の一定の登記の抹消手続の簡略化

不動産登記法第70条第1項及び第2項に関し、登記された存続期間の満了している権利(注1)に関する登記又は買戻しの期間を経過している買戻しの特約の登記については、相当な調査が行われたと認められるものとして法務省令で定める方法により調査を行ってもなお登記義務者の所在が知れないため登記義務者と共同してこれらの権利に関する登記の抹消を申請することができないときは、公示催告及び除権決定の手続を経ることにより、登記権利者が単独で登記の抹消を申請することができることについて、引き続き検討する。

(注1) 地上権、永小作権、賃借権及び採石権がある。このほか、存続期間の定めが登記事項とされているものとしては、質権及び配偶者居住権があり、これらについても同様の方策を講ずることも検討課題となり得る。

(注2) 買戻しの特約の登記に関しては、民法第580条第1項の規定する買戻しの期間を経過したときは、登記権利者は単独で当該登記の抹消を申請することができるとの規律を設けることも考えられる。

(補足説明)

第10回会議では、本文の規律に加え、買戻しの特約の登記について、民法第580条第1項の規定する買戻しの期間を経過したときには単独で当該登記の抹消を申請することができるとする規律の採用があり得ることを注記すべきではないかとの指摘があった。そこで、本文の(注2)として追記している。

その余は、表現の平仄を整えたほかは、部会資料19第4の1から変更はない。

## 2 法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続の簡略化

法人としての実質を喪失している法人を登記名義人とする担保権に関する登記の抹消手続を簡略化する方策として、次のような規律を設ける（不動産登記法第70条参照）。

登記権利者は、解散した法人である登記義務者と共同して先取特権、質権又は抵当権に関する登記の抹消を申請することができない場合（相当な調査が尽くされたと認められるものとして法務省令で定める方法により探索を行ってもなお当該法人の清算人の所在が知れない場合に限る。）において、被担保債権の弁済期から30年を経過し、かつ、当該法人が解散した日から30年を経過したときは、不動産登記法第60条の規定にかかわらず、単独でそれらの権利に関する登記の抹消を申請することができる。

（補足説明）

部会資料19第4の2から変更はない。

## 第5 その他の見直し事項

### 1 登記名義人の特定に係る必要な登記事項の見直し

所有権の登記名義人（注）の特定に係る登記事項として、新たに会社法人等番号を追加することとし、その他に新たに登記事項を追加することについては引き続き検討する。

（注）所有権の登記名義人以外の登記名義人や、表題部所有者、担保権の登記における債務者、信託の登記における委託者、受託者及び受益者等を含めるかどうかについては、引き続き検討する。

（補足説明）

部会資料19第5の1から変更はない。

### 2 外国に住所を有する登記名義人の所在を把握するための方策

① 外国に住所を有する所有権の登記名義人は、不動産登記法第59条第4号に規定する事項のほか、その連絡先（注）を登記することができることについて、引き続き検討する。

② 外国に住所を有する外国人（法人を含む。）が所有権の登記名義人となろうとする場合に必要となる住所証明情報を外国政府等の発行したものに限定するなどの見直しを行うことについて、引き続き検討する。

（注）連絡先として第三者の氏名又は名称及び住所を登記する場合には、当該第三者の承諾があることを要件とし、また、当該第三者は国内に住所を有するものであることとする。

(補足説明)

表現の平仄を整えたほか、部会資料19第5の2から変更はない。

### 3 附属書類の閲覧制度の見直し

登記簿の附属書類（不動産登記法第121条第2項に規定する政令で定める図面を除く。以下同じ。）の閲覧制度に関し、閲覧の可否の基準を明確化する観点等から、次のような規律を設けることにつき、引き続き検討する。

- ① 何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自己を申請人とする登記に係る登記簿の附属書類の閲覧を請求することができる。
- ② 特定の不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由がある者は、登記官に対し、手数料を納付して、当該附属書類のうち必要であると認められる部分に限り、閲覧を請求することができる。

(注) 登記簿の附属書類のうち、不動産登記法第121条第2項に規定する政令で定める図面（土地所在図、地積測量図等）については、何人も閲覧の請求をすることができるとする現行法の規律を維持するものとする。

(補足説明)

部会資料19第5の3から変更はない。