

**「民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案」
に対して寄せられた意見の概要（2）**

- 意見募集の結果、団体・個人等から249件の意見が寄せられた。
各団体の名称の略称については、〔意見提出団体の略称対比表〕のとおりであり、個人等については、単に「個人」と記載している。
なお、同一人から数通の意見が出された場合については、1件としてカウントしている。また、複数の個人から連名により1通の意見が出された場合については、1件としてカウントし、表記の上では個人1名分として「個人〇名」の中に入れて記載している。
- 参考資料6では、試案に掲げた個々の項目について寄せられた意見を【賛成】【反対】の項目に整理し、意見を寄せた団体の名称を紹介するとともに、理由等が付されているものについてはその代表的なものの概要を紹介している。また、その他の意見については、【その他の意見】等としてその概要及び意見を寄せた団体の名称を紹介している。
- 参考資料6は、6-1及び6-2から構成されるものであり、その内容は、以下のとおりである。
参考資料6-1 試案第1部に関する意見
参考資料6-2 試案第2部に関する意見

〔意見提出団体の略称対比表〕

団体名	略称
愛知県土地家屋調査士会	愛知調
石川県司法書士会	石川司
一般社団法人信託協会	信託協会
一般社団法人全国銀行協会	全銀協
一般社団法人日本ガス協会	ガス協会
一般社団法人日本経済団体連合会経済基盤本部	経団連
一般社団法人日本相続学会	相続学会
愛媛県土地家屋調査士会	愛媛調
大阪司法書士会	大阪司
大阪弁護士会	大阪弁

岡山県司法書士会民法改正研究委員会	岡山司
神奈川県弁護士会	神奈川弁
企業法実務研究会	企業法研
岐阜県土地家屋調査士会	岐阜調
京都司法書士会	京都司
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会	鑑定協
最高裁判所	最高裁
埼玉司法書士会	埼玉司
札幌弁護士会	札幌弁
滋賀県司法書士会	滋賀司
静岡県司法書士会	静岡司
全国空き家対策推進協議会所有者特定・財産管理制度部会	空家協
全国青年司法書士協議会	全青司
第二東京弁護士会	二弁
千葉司法書士会	千葉司
東京司法書士会	東京司
東京司法書士政治連盟	東京司政連
東京弁護士会	東弁
奈良県司法書士会	奈良司
日本行政書士会連合会法務業務部	日行連
日本司法書士会連合会	日司連
日本土地家屋調査士会連合会	日調連
日本弁護士連合会	日弁連
野村證券株式会社法務部	野村證券
兵庫県司法書士会	兵庫司
広島司法書士会	広島司
広島弁護士会	広島弁
福岡県司法書士会総合研究所不動産登記研究会	福岡司総研
山形県司法書士会	山形司

試案第2部（不動産登記法等の見直し）に関する意見

目次

第6	相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み	2
1	登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手及び活用	2
(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	2
(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	8
2	相続登記の申請の義務付け	11
(1)	登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け	12
(2)	相続登記の申請義務違反の効果	27
(3)	相続登記申請義務の実効性を確保するための方策	32
(4)	その他	41
3	相続等に関する登記手続の簡略化	43
(1)	遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化	43
(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	45
4	所有不動産目録証明制度（仮称）の創設	51
第7	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	54
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	54
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	60
3	被害者保護のための住所情報の公開の見直し	67
第8	相続以外の登記原因による所有権の移転の登記の申請の義務付け	70
第9	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	73
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	73
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	77
第10	その他の見直し事項	80
1	登記名義人の特定に係る登記事項の見直し	80
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	82
3	附属書類の閲覧制度の見直し	88

【全体に関する意見】

- ・ 第2部の第6以下の登記制度については、法務局職員、登記制度の運用面への配慮も必要である。(個人)
- ・ 森林は所有者不明により境界の明確化や管理が困難となっており、簡易な相続登記により森林の管理をすることができる環境となることは望ましい。(山口県森林組合連合会)
- ・ 相続登記が簡易にでき、山林相続税の負担も軽減していただければよいのではないか。(個人)
- ・ 相続手続を少しでも早く進められるよう検討をお願いする。また、費用の補助も考えていただきたい。(個人)
- ・ 不動産登記に係る制度は古めかしい。形だけでなく、実効性のある制度に大改革すべきである。(個人)
- ・ 不動産の権利に関する登記制度の背景にある私的自治の原則等に大きな変更を加えるためには、公共的な事業目的だけではなく、より様々な要素と角度から、不動産の権利に関する登記制度全体の在り方について検討すべきである。そのような検討がされていない現状では、登記申請の義務化の導入等は、公共的な要請に対応するための例外として考えるべきである。現在の不動産の権利に関する登記制度の原則を維持した上で、所有者不明土地問題の解決のため、また、公共的な事業に支障が生じないために必要な範囲で、最新の登記情報に近づけるための方策を講ずるべきである。(日司連)
- ・ 所有者不明土地への対応が中心問題であるとするならば、それらを特別法として別に取り扱う方が全体への影響も少なく、法制度の整合的理解もしやすい。(個人)
- ・ 真に必要性がない場合にまで登記の申請を義務化したり、登記の真正さを前提(担保)とすることなく登記を先行させることになりかねないため、単に不動産登記簿のみを前提とするデータを基に登記の申請の義務化を議論することは危険である。(個人)
- ・ 当事者の真意に相当する意思表示の合致が必要であり(民法第176条)、このような合意に基づいて行われた登記が對抗要件(民法第177条)となるということの関係が不明確なまま議論が進められているのではないか。単に、所有者不明土地の発生を防止する方策の一つとして登記の申請を義務付けるというのみでは、検討が不十分ではないか。(個人)
- ・ 試案及び部会で検討・協議されている「所有者不明土地問題」が極めて抽象的・概念的であり、立法事実の精緻化が不十分であるため、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第40条に基づく長期相続登記等未了土地の調査結果を整理し、部会で明らかにすべきである。(個人)
- ・ 相続人多数の場合に法定相続分での相続登記を認めると共有状態の解消がより困難となるから、イギリスの登記制度や共有制度を参考に、不動産の共有に関して法定信託的制度を導入し、受託者的地位にある対外的代表者のみを登記簿上公示することとすれば、相続人調査に膨大な時間と費用を掛けることもなくなる上、第三者も取引に入りやすくなるを考える。(全青司、個人)
- ・ 相続登記が困難な場合(何代も相続登記が行われていない物件など)については、法務局の責任において相続登記が可能となるような法整備が必須である。(個人)

- ・ 3代にわたり相続登記がされないと相続人が鼠算的に増えてしまうが、誰かが固定資産税を払っているため、一定の年数が経過したら固定資産税を払っている者が相続登記をすることを認めてもいいのではないか。(個人)
- ・ 長期間登記未了の所有者不明土地について、地方公共団体に時効取得の権利を与え、その後、真の所有者に裁判所などの許可手続を経て所有権移転登記ができるようにしてほしい。あるいは、全く所有者が分からない時効取得の条件に合う土地で、買い手の見込める場合も同様に認めていただきたい。(個人)
- ・ 自然人による不動産登記申請の場合はマイナンバーを提出してもらい、会社法人等番号と共に固定資産税用に市区町村に渡すデータに入れてほしい。(個人)
- ・ 所有者不明土地を将来に向けて解消するためには、法務局が、ある一定期間経過後もなお相続登記がされない不動産について、戸籍との連携により、職権で法定相続分での暫定的な相続登記を行っていくか、相続人に登記の申請を促すため、相続財産を取得するのであれば相続に伴う登記申請義務も履行しなければならないという清算型の相続手続を採用する必要がある。(石川司)
- ・ 民法上、既に登記を効力要件とするものもあり(例：共同根抵当権の変更の登記(民法第398条の4第3項))、実務上、売買等の不動産取引等においても、登記が確実に実行されることを確認した上で、売買代金の支払や不動産の引渡しが行われるなど、実質的に効力要件と同等の運用がされている。
 諸外国の状況等を踏まえつつ、様々な影響を考えながら十分な議論が必要であるが、所有者不明土地問題の解決の手立てとして、中長期的施策として、登記を効力要件とすることを提案したい。
 そして、この中長期的施策と同時に、短期的施策として、所有者不明土地問題の大きな要因となっている取引性のない不動産に限定し、登記申請を非課税とする等のインセンティブを導入する時限的な施策を講ずるべきである。(広島司)
- ・ 高齢になってから不動産を売却しようとしても、古い登記事項の中に抹消することのできないものがあり売却が困難となる場合があるので、不動産登記法の見直しは絶対に必要である。(個人)
- ・ 明治時代から登記名義人の更新がされていない土地が残存するなど、相続等により所有権移転がされた場合に登記がされていないことが一番の問題であり(3代にもなれば関係者が優に3桁に達する場合もあり、登記すべき土地の価値と比較して経済的にも事務量的にも相続登記の申請が面倒であり、行われていない)、その解決に向けて、相続時の登記の簡易化と義務化を図ることによって、個人(所有者)の権利を守ることが必要である。(個人)

第6 相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み

1 登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手及び活用

(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。

(1) ①及び②について

【賛成】

日弁連、日司連、日調連、全青司、東京司政連、東弁、札幌弁、大阪弁、神奈川弁、東京司、福岡司総研、静岡司、岡山司、埼玉司、奈良司、千葉司、大阪司、石川司、相続学会、個人5名

- ・ 所有者不明土地の発生を防止するために必要である。
- ・ 相続人等に対して相続登記の申請を促すことも可能となり、将来的に長期にわたって相続登記未了の不動産に対する措置も行うことができるようになる。
- ・ 登記官により相続登記の申請を促す旨の通知を送付することに活用されるものとして有用である。
- ・ 登記所が、公的機関から死亡情報を取得し、登記名義人の死亡の事実を把握することは、登記名義人の死亡を契機とした不動産登記情報の更新を図り、相続登記の申請を促進するための各種施策を採るためにまず必要なことである。
- ・ 登記が現在の所有者を公示する制度として機能するためには、登記所が登記上の所有者が死亡したことを把握することができる必要がある。
- ・ 今後の相続発生を追跡していく方法としては、このような方法を採らざるを得ない。
- ・ 相続登記手続が簡易円滑に行えるように環境整備をすることは有益である。
- ・ 登記所が、登記簿の附属書類から住民票の写し等の公的書類を探して確認・収集することもできるが、保存期間に制限があることや作業の事務負担等を踏まえると現実的とはいえないので、登記名義人から紐付けに必要な情報の申出を行わせることには合理性がある。
- ・ 現行法の下においても、申請人は、氏名、住所等の情報の提供に加え、生年月日等の情報が掲載されている住民票や印鑑証明書等を提供しているため、今回の提案において、

登記申請の際に現実に提出している個人情報等が追加されるわけではない。

- ・ 登記名義人の死亡の事実を把握し、相続人申告登記等を促すことを認めるのであれば、登記官が保有する情報を検索キーとして、定期的に検索を行うことに合理性がある。
- ・ 氏名・住所等の申出は、相続人申告登記に活用されることが期待される。
- ・ 将来的には、相続人が死亡届を地方公共団体に届出することにより、行政機関や民間事業者の間でその情報が共有され、死亡に関する手続きがバックヤードで全て完了すること等にもつながり得る。
- ・ 登記所と他の行政機関との連携は、国民の利便性を向上させる。
- ・ 所有権の登記名義人の死亡情報は、戸籍副本システムや住基ネットにおいて確認可能であり、死亡の事実を登記所において把握することとすれば、相続人による登記手続きが簡便になる上、いわゆる「地面師」事案に対しても有効である。
- ・ 戸籍副本システム又は住基ネットとの連携は有用である。

【①に反対、②に賛成】

個人1名

- ・ 相続が発生するまで登記簿に記載しないのに、氏名・住所・生年月日等の情報を取得しても、その管理に登記所の負担が増えるので、①の申出制度には反対であるが、登記官が法の手続きに基づき特定の情報を取得することのできる仕組みを明確化することには賛成である。

【反対】

広島司、個人5名

- ・ 漢字の氏名には外字が含まれることや、氏名の振り仮名も法制化されていないため、氏名等で検索するという方法で連携することはできない。登記所が内部で保持することとするマイナンバーで不動産登記と住基ネットの情報をリアルタイムで紐付け、登記官が随時情報を把握し、職権で登記することを原則とすることが望ましい。
- ・ 住民票の除票の写し、戸籍の附票の保存期間が150年となったことから、登記名義人がマイナンバーを申し出ることとして登記名義人情報とマイナンバーが紐付けば、所有者不明土地の発生は相当程度抑制される。死亡情報を定期的に照会して確認するような仕組みを創設する必要性はない。
- ・ 今後、デジタル・ガバメント実行計画に基づき、死亡届が提出された場合には、戸籍副本システムや住基ネットから法務局に対しその情報が共有されるようになるため、法務局から積極的に情報を入手する必要はない。

【その他の意見】

- ・ 登記所が検索キーとするデータとして内部的に保持することができる情報は、生年月日に限るべきであり、本籍情報を保持することには反対する。(東弁)
- ・ 死亡情報を入手するために所有権の登記名義人に申出をさせる情報については、必要最小限の範囲の情報にとどめるよう、慎重な検討を求める。(兵庫司)
- ・ 相続登記の具体的登記申請義務を課さないことを前提に、引き続き検討することに賛

成する。(広島弁)

- ・ 提案された仕組みの構築に不相当なコストが掛かるのでなければ、特に反対はしない。(二弁)
- ・ 提案のような制度ができた場合、登記所では所有者の所在が分かっているが、利害関係人には分からないというケースが出てくるが、その場合に所有者不明土地管理制度などの「所有者の所在を知ることができない」はどのように判定するのか。(個人)
- ・ 市町村は、空き家等対策や地籍調査などの業務で、所有者不明土地の所有者の死亡情報や法定相続人情報を有しているため、必要に応じて、登記所と情報共有をすることができる仕組み等を創設してはどうか。また、市町村が調査した法定相続人情報は当該行政目的のみにしか活用することができない課題があるため、法定相続情報証明制度の行政申請を可能とし、法定相続人からの求めに応じて証明することにより、所有者不明土地の相続登記、土地の管理、売買、賃貸等の促進につなげられるのではないか。(個人)
- ・ 法務局が登記事項以外の生年月日等の個人情報保有することになるため、当該情報の保管方法や、登記簿の附属書類の閲覧制度の見直しを含む閲覧、開示の方法等、個人情報保護に十分に配慮した制度設計がされるべきである。(日弁連、日司連、東弁、大阪弁、神奈川弁、静岡司、埼玉司、大阪司)
- ・ 不動産の数は膨大なので、②の定期的な照会により実が上がるシステムを構築することができるかについては十分な検討が必要である。(神奈川弁)
- ・ ②の登記官が連携先システムに定期的に照会する方法は、登記の数等を考えると、膨大な事務量と思われ、現実的か疑問である。登記事務処理の遅延につながるおそれがあるため、別のシステムによる方法によるべきである。(山形司)
- ・ 登記官による連携先システムへの定期的な照会は、恣意的に運用されると制度の信頼性を損なうおそれがあるため、個人情報の取扱いに配慮しつつ、運用基準を明確にすべきである。(福岡司総研)
- ・ 登記所が、検索キーとして保有する情報の範囲とその利用については必要最低限に制限する対応が必要である。また、連携先システムから取得した情報の保持に当たっては、内部の不正利用の防止、外部からの侵入防止などのセキュリティ確保のための措置を講ずるべきである。(東京司)
- ・ 金融庁の金融分野における個人情報保護ガイドラインでは、本籍の情報は機微情報(センシティブ情報)として取り扱われ、取得、利用又は第三者提供を行わないものとされているように、その情報の取扱いには慎重な検討が必要であり、附属書類の閲覧制度の見直し(試案第10の3)で検討されている規律についても、より厳格な対応と体制の整備が求められる。(東京司)
- ・ ドイツ法では、遺産裁判所が相続の開始を把握した場合には、管轄登記所に対して相続の開始及び相続人を通知すべきであるとしており(ドイツ土地登記法第83条)、このような連携は、登記の真正を図るために有効である。ドイツ法は飽くまでも同一登記所内での連携であり、試案とはその対象となる範囲が異なることから、個人情報の保護の観点から不動産登記法以外の法律の手当ても検討する必要がある。(相続学会)
- ・ 相続登記の申請が義務付けられるのであれば、登記官からの通知がなくとも相続人自身により不動産登記情報の更新がされるため、登記官からの照会の頻度は、その費用対

効果も含めて検討すべきである。(日司連、埼玉司)

- ・ 新たに所有権の登記名義人となる者が登記申請の際に併せて行う氏名、住所及び生年月日等の情報の申出に不備があった場合でも、登記完了後の事後的な補正を認めるなど登記申請自体の処理に影響が出ないような取扱いを検討すべきである。(福岡司総研)
- ・ 新たな仕組みに係る規定の施行前に登記がされている所有権の登記名義人についても、生年月日の申出を管轄登記所に行えば相続登記の登録免許税を減税するというインセンティブを付与することにより、手続が促進されると考えられる。なお、当該規定の施行前の所有権の登記名義人の情報については、所有権の登記名義人による申出によるべきではなく、将来的には、個人情報保護に十分留意しつつ、関係省庁と連携をした上で登記所が自動的に取得する方法を模索すべきである。(全青司)
- ・ 不動産登記簿に不動産の情報を統合していくべきである。(石川司)
- ・ 法人が所有権の登記名義人である場合及び乙区の登記名義人に相続又は解散が生じた場合についても同様の検討をすべきである。(全青司、個人)

(1) (注1) について

【連携先システムに関する意見】

- ・ 連携先システムが、市町村の固定資産税情報システムである場合には、不動産を軸として登記名義人の死亡の事実を効果的に把握することができることとなるので、この点も検討すべきである。(日司連)
- ・ マイナンバー等を用いることで情報の共有化と統合を図り、確実にその個人と連絡を取るため、申出情報にマイナンバーを含めることを検討すべきであり、登記事務について、マイナンバー導入の法改正を検討していく必要がある。(千葉司、埼玉司、石川司、個人2名)
- ・ 戸籍上の本籍の情報は、機微情報とされており、その管理にも相当な注意が必要となるため、個人情報・プライバシー保護の観点から、連携先システムを住基ネットとし、申出を受ける情報については氏名、住所及び生年月日とすべきである。(東京司)
- ・ 本籍及び筆頭者氏名は、氏名や生年月日と比べて秘匿性の高い情報であることに留意し、その申出がなくとも死亡情報を入手可能な仕組みをまず検討すべきである。(岡山司)
- ・ 被相続人の死亡情報やその相続人の範囲、登記名義人の本籍等の情報は高度な個人情報であり、戸籍等も第三者が請求することのできる場面が制限されていることや、登記官に過度の業務負担を強いると通常登記事務の遅滞を招くおそれがあることを踏まえ、現在の登記名義人の死亡の事実の把握を目的として、登記名義人による情報の申出も必要最小限の範囲にとどめた上で、住基ネットと連携することが有効であると考えられる。(兵庫司)
- ・ 本籍や筆頭者氏名の情報を求めると、婚姻、離婚、養子縁組など個人が公にしたくない情報も記載されている戸籍等の提供が必要になるが、申請人に現在以上の負担を掛けるべきではない。そのため、連携先システムは現時点では住基ネットとすることが望ましい。(個人)
- ・ 登記所が検索キーとするデータとして内部的に保持することができる情報は、生年月

日に限るべきであり、本籍の情報を保持することには反対する。(東弁)

(1) (注2) について

【賛成】

日弁連、日司連、東弁、大阪弁、東京司政連、東京司、福岡司総研、静岡司、個人4名

- ・ 情報の申出は、連携先システムに照会を行う場合の検索の精度を上げるものとして有益であり、新たに所有権の登記名義人となる者に対して申出を義務付けたとしても、登記申請人に対する過度な負担とはならないと考える。
- ・ 新たな仕組みに係る規定の施行後に分筆登記等の表示に関する登記や所有権登記名義人の表示変更登記、乙区に関する登記を申請する際にも、検索キーとなる情報の申出を必須とすれば、情報の紐付けがより促進される。
- ・ 所有権移転登記の申請に際し、新たに所有権登記名義人として登記記録に記録される者が、その氏名、住所及び生年月日等の情報を申し出ることについては、登記申請の任意性が保たれている限り、これに反対するものではない。既存の登記については、登記申請時において要求されていなかったプライバシー情報の提供を強制されるべきではないため、申出は任意とすることが妥当である。

【その他の意見】

- ・ 情報の申出は、登記名義人となった時期が新たな仕組みに係る規定の施行の前後を問わず任意とすべきである。(広島弁)
- ・ 情報の申出を任意とすると問題が先延ばしになってしまうため、情報の申出は義務化すべきである。一定期間内に申出がない不動産については、罰則規定(例えば、後で登記を申請する際の登録免許税を加重するなど)を設けてはどうか。(個人)
- ・ 既に所有権の登記名義人となっている者が任意で申出を行う際には、申出人が登記名義人であることを証する情報(登記識別情報等)の提供を求めるものとするなど、厳格な本人確認を行うべきである。(日司連、東京司政連)

(1) (注3) について

【賛成】

日司連、日調連、東弁、福岡司総研、埼玉司、東京司、大阪司、個人4名

- ・ 所有者不明土地の発生を抑制し、不動産登記情報の更新を図る観点から、表題部所有者についても、本文の制度を導入すべきである。
- ・ 表題部所有者は、所有権の保存の登記を申請することができる者であり、また表示に関する登記についての申請の義務又は権限を有する者とされていることなど、所有権の登記がない不動産については、不動産登記手続はもとより、その他の法令や手続においても所有権の登記名義人と同様の権限又は手続に関与する機会が与えられており、表題部所有者についても本文の制度を導入すべきである。
- ・ 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、引き続き検討することに賛成する。

【その他の意見】

- ・ 表題部所有者をも対象とした仕組みの構築及び運用に当たっては、相当な費用を要することから、その費用対効果などを含めて検討すべきである。(東京司)

(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。

最後の住所宛ての通知について

【賛成】

日弁連、日司連、東弁、大阪弁、神奈川弁、埼玉司、静岡司、千葉司、石川司、岡山司、奈良司、東京司、山形司、兵庫司、大阪司、福岡司総研、相続学会、個人5名

- ・ 相続登記の申請を促す通知は、相続登記申請義務（ただし、制裁を課さない抽象的な義務）と相まって、相続登記の申請を促進する効果が一定程度認められると考えられる。
- ・ 所有者不明土地問題の解決のためには、相続人に相続登記の申請を促すことが必要であり、通知は、相続人が被相続人と同一住所に居住している場合などには、相続登記の申請の促進（相続登記の申請漏れの防止）に一定の効果がある。
- ・ 相続登記に具体的申請義務を課す方法によるよりも、手続に要する事務や費用の負担が少なく、また、その結果として所有者不明土地出現の解消に資するメリットがあり、合理性のある方策である。
- ・ 通知により、相続登記の申請が義務付けられている旨の周知をすることができ、相続登記の必要性とその手続案内のための通知がされることは、自発的な相続登記申請の促進に効果があると考えられる。
- ・ 所有不動産目録証明書の送付もすることができれば、その後の遺産分割協議にも役立つ、結果的に相続手続を促すことになる可能性がある。

【反対】

広島司、山形司、個人1名

- ・ 福祉施設に住所を移転して死亡したり、相続人が同居していない場合などは、登記名義人である被相続人の最後の住所宛てに通知を送付しても効果があるか疑問である。

【その他の意見】

- ・ 制度設計に当たっては、通知の時期や方法等に関し、登記名義人や相続人の個人情報、プライバシー権、自己情報コントロール権等の保護に留意したものとすべきである。
(日弁連、日司連、東弁、広島弁、岡山司、静岡司、兵庫司、埼玉司)
- ・ 不動産登記制度は、不動産取引の安全と円滑化のための制度であり、権利関係に関し

て完全な情報を提供するものでなくてはならず、実体的権利関係を忠実に反映する制度として構築されていく必要がある。(千葉司)

- ・ 親族を亡くした当該相続人の心情等に配慮したタイミングでの通知となるよう、考慮すべきである。(東弁、静岡司)
- ・ 相続登記の申請を促す通知をするためには登記所が登記名義人の死亡情報を取得する必要があるが、そのための仕組みの構築に不相当なコストが掛かるのでなければ、特に反対はしない。(二弁)
- ・ 現在、固定資産課税台帳上の納税者が死亡した場合に、市区町村から納税者の相続人宛てに相続人代表者の指定を促す通知を発送している市区町村があるが、相続登記の申請を促す通知も一つにまとめて行うことが望ましい。(個人)
- ・ 死亡者の住所は住基ネットで把握されており、通知は、「当該登記名義人の最後の住所宛て」ではなく、「当該登記名義人の住基ネットの住所宛て」に送付すべきである。(個人)
- ・ 相続人申告登記や相続登記が未了の場合の制裁等についてもその詳細を通知することができるとよい。(山形司)
- ・ 登記名義人の最後の住所宛ての通知は、相続登記の申請を励行する上で有益ではあるが、同人が実は転居しており第三者がその内容を了知してしまう可能性があるなど個人情報保護上の問題があるため、慎重に検討すべきである。(広島弁)
- ・ 相続は私事に関わるため、個人情報保護や遺族の感情への配慮等の観点からも相続人からの申請を原則とし、抑制的な運用となるように慎重に検討すべきである。(岡山司)
- ・ 登記名義人の最後の住所宛ての通知は、相続人に対する通知ではないため、この通知により、相続登記申請義務(試案第6の2(1)①)の前提となる事実(自己のための相続の開始及び対象不動産の取得の事実)を知ったこととすべきではなく、個人情報の保護等に配慮しつつ、慎重に検討すべきである。(日司連、福岡司総研)
- ・ 登記名義人の死亡情報は、登記所が内部情報として把握し、当該登記名義人の相続人に対して相続登記の申請を促す通知を送付すれば、相続登記の申請を促進する目的は達成される。(東京司政連)
- ・ 市町村に死亡届が提出された時に届出人に対して相続登記の申請を催告する方式を検討すべきではないか。(山形司)

相続開始の事実の公示について

【賛成】

日弁連、日司連、全青司、二弁、東弁、神奈川弁、埼玉司、広島弁、静岡司、千葉司、岡山司、相続学会、個人5名

- ・ 死亡の事実の公示は、できるだけ現在の権利関係を公示するという登記制度の趣旨に合致するし、所有者不明不動産の解消にも資する。
- ・ 相続登記に具体的申請義務を課す方法によるよりも、国民の負担が少なく、また、その結果として所有者不明土地出現の解消に資するメリットがあり、合理性のある方策である。
- ・ 不動産登記制度は、不動産取引の安全と円滑化のための制度であり、権利関係に関し

て完全な情報を提供するものでなくてはならず、実体的権利関係を忠実に反映する制度として構築されていく必要がある。

- ・ 登記記録として公示することにより、取引の安全を図ることが可能である。当該不動産について取引に入ろうとする当事者としては、相続人の搜索の必要性を確知することにもつながる。
- ・ 登記名義人の死亡情報を登記記録上に公示することについて、死亡情報は個人情報ではあるが、相続登記をすれば死亡した事実も公示されること、死亡した事実を秘匿する必要があるケースは余りないと思われることから、異論はない。
- ・ 相続登記未了土地の把握、不正取引の防止、固定資産税の死亡者課税の実数把握等につながる。

【反対】

東京司政連、大阪弁、広島司、奈良司、東京司、大阪司、兵庫司、個人3名

- ・ 人の死亡の事実は個人情報であり、相続人の同意なく職権で公開することについては相当に慎重でなければならず、相続人の同意を要件とすべきである。
- ・ 人の生死は公示すべき性質の情報ではなく、登記名義人が死亡し、相続が開始したことを公示することにメリットもない。登記所が内部情報として把握し、当該登記名義人の相続人に相続登記の申請を促す通知を送れば、相続登記の申請を促進する等の目的は達成される。仮に制度を設けるとしても、相続開始の旨を公示することとどめるべきである。相続を開始した年月日を公示することについては重大なプライバシー侵害が生じ得るので強く反対する。
- ・ 住基ネットは、地方公共団体等の行政の事務の効率化や住民の利便性向上のために設けられたものであるから、登記名義人等の申請に基づくことなく、登記官が住基ネットから情報を入力し、登記記録上に公示することに活用することは、住基ネットの制度趣旨とかけ離れており、相続人の了承なく死亡情報を登記記録上で公開することは、相続人のプライバシー保護にも反する。
- ・ 死亡情報は、登記所が取得していれば足り、公示までする必要はない。
- ・ 単に死亡の事実を登記記録に記載しても、所有者不明土地の解消につながるわけではなく、相続登記の申請の促進にどこまで効果があるか疑問である。
- ・ 不動産登記で公開されている情報は、民間企業を中心にデータベースとされて一般に公開されており、土地購入を希望する第三者が土地を訪れたり、相続関係のビジネス等に活用されている実態があるため、相続を契機とした様々なビジネスに悪用されるおそれがある。
- ・ 相続開始の事実を登記簿上に公示するだけでは、何ら権利関係が確定するわけではなく、相続人にとって利益も不利益も無く、相続登記を推進させる効果も一切ない。
- ・ 必要なときに一定の事業者が土地所有者に連絡を取ることができる仕組みを整えれば足り、登記情報を常に最新の状態で公示することまで求める立法事実はない。

【その他の意見】

- ・ 死亡届書は最終的には法務局で保管することから、これを基に登記名義人の死亡の事

実の付記登記等を職権で行うことで十分ではないか。(山形司)

- ・ 表示に関する登記の際に提出された登記名義人の死亡情報を基にして、同様の対応を行うべきである。(個人4名)
- ・ 登記名義人の死亡情報はその相続人の個人情報に該当し得る上、公示によって相続登記申請義務(試案第6の2(1)②)の前提となる事実(自己のための相続の開始及び対象不動産の取得の事実)を知ったこととされるおそれがあるから、死亡の事実の公示にとどめ、相続人の氏名・住所を公示すべきではない。(福岡司総研)
- ・ 相続登記の申請の義務付けをしないうことを前提とするなら、相続による権利変動が発生していることを公示する必要性に鑑みて特段の反対はしない。(石川司)
- ・ 死亡情報が公示されることにより、死亡者を生きているとした、又は死亡者になりました虚偽の登記申請の防止に役立つ。もっとも、相続人からすると、登記名義人の死亡情報が公示されることは必ずしも許容することのできることでないことから、登記名義人の死亡情報の入手及び活用については、法律上の根拠が確立していることが必要であり、相続登記の申請の義務化がされることが前提とされるべきである。(個人)
- ・ 制度設計に当たっては、個人情報保護に配慮することが必要であり、公示の時期や方法等に関し、登記名義人や相続人の個人情報、プライバシー権、自己情報コントロール権等の保護に留意したものとし、慎重に検討すべきである。(日弁連、日司連、東弁、札幌弁、広島弁、神奈川弁、岡山司、静岡司)
- ・ 登記名義人の死亡情報はその相続人の個人情報に該当し得ることから、相続開始の事実を公示するとしても、相続人の同意を得ることなく(職権で)相続人の氏名及び住所を公示すべきではない。(日司連、埼玉書士、福岡司総研)
- ・ 個人情報保護の観点から、現状の相続登記の登記事項以上の事項は公示しないこととすべきである。(全青司)
- ・ 相続は私事に関わるため、個人情報保護や遺族の感情への配慮等の観点からも相続人からの申請を原則とし、抑制的な運用となるように慎重に検討すべきである。(岡山司)
- ・ 法人についても、解散によりその財産の清算をする必要が生じることになるが、相続と異なり、法人の解散の事実が商業・法人登記により明らかであるので、より簡便に反映させることが可能であることから、同様の検討をすべきである。(全青司)
- ・ 相続が開始していること程度の情報までは公示しなければ不十分と思われるが、表示の時期、方法については慎重な検討が必要である。(札幌弁)
- ・ 乙区の登記名義人に相続又は法人の解散を生じた場合の方策についても同様の検討をすべきである。(全青司、個人)
- ・ 外字や手書き時代の戸籍等についても、AI等の技術を活用して積極的に連携を検討すべきである。(個人)
- ・ 入手された情報は、相続登記の申請の促進のため、一定の要件の下で資格者代理人(司法書士又は弁護士)による閲覧が可能な仕組みとして活用すべきである。(個人)

2 相続登記の申請の義務付け

【全体に関する意見】

- ・ 相続開始時には分割可能な状態であり、遺産分割が確定したものの、長期間未登記の状態が継続していると、登記しようとした時点における本人の意思能力の問題により、不動産登記申請自体が不能となることが考えられる。そこで、成年後見等を利用しなくても分割協議に参加した他の相続人が、遺産を取得した相続人に代わって遺産分割登記申請を行うことができるようにする制度を創設してほしい。(個人)
- ・ ドイツやフランスでは、公証人等公的機関の関与により、相続をめぐる法的状況を確認しそれを証する書面に基づいて、相続登記が迅速かつスムーズに行われている。我が国でも、自筆証書遺言を保管する法務局や、公正証書遺言を保管する公証役場、家庭裁判所を連携させ、司法書士等が、これらの情報と共に戸籍関係書類等一式を法務局に提出して、相続証明書を交付してもらおうといった仕組みが考えられないか。(個人)

(1) 登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け

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、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相続人申告登記（仮称）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第6の2(1)の規律の適用の在り方については、引き続き検討する。

(1)①から③について

【賛成（義務違反に対する制裁を前提にしない義務とすべきとする意見を含む。）】

日弁連、日司連、日調連、二弁、東弁、大阪弁、札幌弁、大阪司、東京司政連、岡山司、福岡司総研、東京司、埼玉司、奈良司、千葉司、兵庫司、愛知県森林組合連合会、鳥取県森林組合連合会、広島県林業研究グループ連絡協議会、相続学会、個人13名

- ・ 相続登記申請を義務とすることは所有者不明土地の発生を抑制に資すると考える。
- ・ 所有者不明土地の発生を予防する仕組みの構築は喫緊の課題であり、その方策の一つである登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組みなどに関する試案第6の1(1)(2)については、相続人からの申請を原則とすべきであると考えことから、所有者不明土地の発生を予防するための主たる方策として、相続登記の申請の義務付けに関する規律を設けることについて賛成する。
- ・ 市町村の基幹税である固定資産税（都市計画税を含む。）は、不動産登記を基に課税されている。納税の義務が的確に果たされるためには、権利に関する登記も義務付けるべきである。
- ・ 不動産登記の登記情報は、数ある情報の中で非常に信頼性の高いものであり、与信管理の実務においても広く活用されている。グローバル化が加速し、日本企業が海外企業に審査をされるということも増えているが、重要な資産である不動産に関する情報の信頼性が低いと判断されれば、日本企業の競争力にも関わる問題だと思われる。
そのようなことから、登記情報の信頼性を高めるために、相続登記や氏名や住所の変更登記の申請を義務付け、並びに相続以外の原因による所有権移転登記申請も義務付けるべきである。
- ・ 業務を遂行する際の基礎ルーティンとして、森林所有者との協議が必須であり、登記簿が当事者特定のための大きなよりどころになるはずであるが、相続等の際に手続がされておらず、現所有者不明というケースが数多く存在する。現状と登記簿内容が一致しないのでは、登記簿の存在価値がないのではないか。登記申請すべき者に対しできる限りの簡略化等負担軽減措置を施してでも、権利ではなく義務化へと移行させる必要があると考える。
- ・ 相続等を原因とする所有権移転登記の未了は、所有者不明土地の大きな要因になっていることは否めず、売買その他の所有権移転登記等の場合と異なり、相続の発生原因は、法律行為ではなく、自然人の死亡という事実に基づくものであるから、本文①から

③までの場合については、相続による所有権移転登記の申請行為を促す措置を講ずる必要がある（権利に関する登記申請につき、そもそも制裁等をもって強いることは妥当でないとの見解もあるが、そのようにして放置した結果が今日の事態を招いているのであり、この問題は具体的申請義務を課さない限り解消されない。）。

ただし、法定相続分での相続登記又は相続人申告登記がされた後に遺産分割がされた場合に、遺産分割を原因とする登記申請義務を更に課すべきか否かについては、法定相続分での相続登記等がされた後に相続人に対する遺贈があったことが判明した場合の規律なども含めて、引き続き検討する必要がある。

- 死亡によって所有者が変更になったことを登記に反映させるために必要である。また、相続財産管理人が選任された場合に、不動産にもその旨登記をした場合や、相続人の債権者による代位の登記がされた場合など、義務が履行されたとみなされる場合を広く認めるべきである。
- 土地所有者は土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有するものであり、土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化のための措置を講ずるよう努めなければならない。土地所有者が死亡したのに登記がそのまま放置され実在しない者の所有名義が残存することは特に問題が大きいことから、罰則のない抽象的義務として、相続登記の申請を義務付けることは、所有者不明土地の発生を予防する方策として許容することができるものとする。
- 登記の申請は私的自治によるのが本則だが、相続登記の懈怠が所有者不明不動産問題を惹起して不動産取引の安全と円滑を阻害しているため、公共の福祉の観点から、不動産の所有権登記名義人の相続登記申請に限定するなどした必要かつ最小限度の申請義務化に賛成する。
- 所有者不明土地問題を解決するには、土地の権利関係を確定させる必要があり、そのためには相続登記の申請を推進するしかないのは、明らかである。そこで相続登記の申請の義務化は必ずやり遂げなければならない。日本人の気質として、「やってもやらなくてもよい」といわれると、やらない方に傾くのは間違いない。勤勉な日本人というのは、いわれなくてもやる民族ではなく、いわれたらやる民族である。
- 権利に関する登記は、対抗要件を得るためのものとされており、権利を享受する者の任意であり、国に対して公法上の義務を負わないというのが原則である。また、相続のように権利者の意思や行為とかがかわりなく発生するものにつき、相続人に過料付きの義務を負わせることは、他の制度とのバランスを失すとの批判も考えられる。しかし、所有者不明不動産は社会問題化しており、その解決のためには、相続登記の放置を減らすことも一つの方策として考えられるところである。そこで、特定の場合に限定し、また不当に過料を科されることのないように配慮しつつ、相続登記の申請を義務付け、かつ過料制度を設けることについては結論としては賛成する。
- 売買等の取引においては私的自治の原則（民法第176条及び第177条）により登記の実行を期待することができるのに対し、相続においては登記の実行を期待することができず、相続登記が何代にもわたってされないことが最も深刻な問題として指摘されており、「公法上」登記の真正を図ることが要請されていると理解することができる。
- 相続登記申請の義務化は、登記の申請意思を持たない国民に対して申請意思の強制又

は擬制を求めるものであり、これまでの原則を覆す考え方を含むものなので、慎重に検討すべきであるものの、少子高齢化が進む我が国においては、いわゆる「所有者不明土地問題」への対策は政府における喫緊の課題であり、相続（特定財産承継遺言を含む。）及び遺言による所有権の取得について公法上の登記申請義務を課すことによって相続登記の必要性に対する国民の意識が向上し、相続登記を申請する動機付けとなれば、上記課題に対する各種対策を採ることが可能となるので合理性があると考えます。

- ・ 死亡情報の申請義務化に当たってはプライバシーに配慮すべきであるが、登記情報が現存しない名義人のまま取り置かれた場合に不動産登記制度の信頼が毀損されることを比較衡量した場合、やむを得ないものといえる。過料の制裁に関する規律を設けないこと及び相続人申告登記によってその申請義務が履行されたものとされるのであれば、相続人の負担は少なく、許容することができる。
- ・ 相続登記の申請を促進して所有者不明土地の発生を防ぐ必要があり、国民に対して抽象的な相続登記申請義務があることを法律で明確に示し、かつ、その登録免許税を一定期間免除するなどの誘導策を採ることにより、相続登記の申請を促進するのが妥当である。

相続登記未了のまま放置された場合は、実在しない者の所有名義が残存することになり、登記情報の根本部分について信頼性を欠くことになるため、少なくとも、相続人申告登記により、相続登記未了問題の解決に向けての重要なステップを踏むべく、相続人らに対し登記申請の抽象的義務を課すことはやむを得ない（ただし、戸籍情報との連携や外字の処理等の問題もあるため、相続人申告登記を職権で全て行うこととすべきではない。）。

- ・ 実体を登記に反映させることが望ましいのは、相続人でない受遺者に対する遺贈による所有権取得であっても異ならず、同じ遺贈による所有権取得であるのに、相続人たる受遺者にものみ制裁付きの具体的登記申請義務を課すことは、一般国民にとって不自然かつ不均衡の感を免れないから、相続人であることによって生ずる義務であるとしても、抽象的義務にとどめるのが相当である（所有者不明土地の占める割合が大きく、計画的な整備の必要性が高い森林や農地と異なり、それ以外の土地に係る相続登記の懈怠は制裁を伴う具体的な義務を課すほどの悪質性を有するものとはいえない。）。
- ・ 相続登記等を義務化することによって、所有者不明土地問題解消の大きな一助となることから、相続人以外の者に対する遺贈による所有権移転も含めて相続登記等の義務化に賛成する。

もっとも、権利の登記の申請は当事者の自由な選択に任せることとしている現行の法制度から転換し、国民に新たな義務を課すことの影響は大きく、国民の負担を考慮すると、過料の制裁は設けるべきではない。過料の制裁規定を設けなくとも、登録免許税等の優遇措置を設けるなどすることによって、相続登記の申請の促進の効果は一定程度見込めるものと考えます。

【①に賛成、②及び③に反対】

京都司、個人1名

- ・ 法定相続分の持分を超える不動産を取得した相続人は、対抗要件を具備するために所

有権移転登記を行わなければならない、義務化するには及ばない。

- ・ 他の相続人あるいは相続債権者が法定相続分など、これとは異なる相続登記をしてしまう場合があり、その場合はこれらの相続人は義務を履行することができなくなるため、努力義務としてはともかく、過料等を科すことには反対する。表示に関する登記の申請が義務化されていて、権利に関する登記の申請が義務化されていないのは、第三者との競合の可能性があるからであり、第三者の登記が優先した場合、これらの相続人は義務を果たせなくなってしまう。

【①に反対、②及び③に賛成】

個人1名

- ・ 義務付けるとしても、単独相続や登記に全く障害がない場合に限定すべきである。相続人当事者による遺産分割や相続放棄等による最終的な帰属結果を当事者の申請により正確に登記簿に反映させるべきであり、それが本来の登記の公示機能である。
遺留分等を害しない場合に限定して、特定財産承継遺言や遺贈によって取得した者が単独申請することのできるようにすることに賛成する。

【反対】

全青司、神奈川弁、広島弁、静岡司、広島司、群馬県林研グループ連絡協議会、個人6名

- ・ 我が国の不動産登記制度では、権利に関する登記申請は公法上義務付けられてはいない。これは、登記は不動産に関する権利変動を第三者に対抗するためにされるものであり（民法第177条）、私的自治の原則に従い利益を受けようとする者が必要に応じて行えばよいという考えによるものである。この考え方自体は広く社会に根付いているし、適正なものと考えられ、あえて変更する必要性はない。
- ・ 山林の所有者の中には相続登記を行っていない所有者も多く、過料が大きな負担になり、地域社会に大きな問題を起こす可能性がある。本来の趣旨は土地所有不明者をなくし、土地の利用を円滑に行えるようにすることであり、例えば森林管理に対して「意欲と能力のある者」への譲渡に関しては逆にそれを軽減していく必要がある。森林には、農地であった所にそのまま木を植えた所も多く、種目が農地のままであるという問題や、筆数が多いこと等に伴う境界の問題とともに、収入に対する相続登記の登録免許税等の負担が非常に大きい現状がある。これらに加えて、過料が設定されると地域社会において大きな負担となり、土地の流動性を著しく阻害するおそれがある。
- ・ 罰則まで付いた義務を課すのであれば、現実の土地取引あるいは権利移転等のどの程度の件数、割合で所有者不明土地による不都合が生じているのか、不都合の具体的内容はどのようなものであるか等を含め、必要性を更に慎重に検討しなければならない。

所有者不明不動産を無くすため相続登記申請の義務を課す前に、不都合が生じた場合に、より簡易に処理することができる方策を引き続き検討すべきである。そして、相続登記の必要性に関する広報等に努めるとともに、相続登記の申請手続をできるだけ簡便なものにし、かつ登録免許税等の諸税を減免するなど相続登記を申請するインセンティブを与えることにより、相続登記がされるようにすべきである。

- ・ 仮に相続登記の申請を義務化した場合には、義務の履行期間内に遺産分割協議が整わ

ないとき等は、法定相続分での相続登記を申請することになるが、申請は共同相続人の一部のみで行えるため、将来的に当該相続人について相続が発生したときに、更に権利関係を複雑にし、結果的に所有者不明土地の更なる発生を抑制するという目的を失することになると考えられる。

- 特定財産承継遺言により不動産を承継した場合にも登記義務を課した場合には、当該不動産の所有権登記名義人が被相続人の数代前の名義のままであった場合には、その義務履行のために、数次で発生している相続に係る登記をする必要があり、その解消には困難を伴うケースもあると考えられ、相続人の負担になりかねない。
- 登記情報は、所定の手数料を登記所等に支払えば誰でも閲覧又は証明書の取得が可能なるものである。試案第6の1(2)において個人情報保護に配慮することとしているにもかかわらず、国家が公法上の義務を課し、相続人の法定相続分、住所及び氏名を登記させて公示を強制することは、相続人のプライバシー侵害に当たり得る。
- 登録免許税の課税根拠は、所有権移転登記による権利の公示という利益を享受する点にあるが、相続登記の申請を義務化した場合には法による手続の強制が働くことから、課税根拠があるのか疑義がある。また、新築建物等の取得時に義務付けられている表題登記の申請については非課税とされていることとの整合性も問題となるが、試案ではこの点に言及されておらず、義務化の環境整備に当たって十分な審議がされているとは、到底考えられない。
- 試案は、財産権のうち相続登記申請意思の権利性を否定し、登記申請意思を持つことを義務付け、さらに登記申請を義務付けるものである。経済的な価値の低い土地などについては、登記申請によって経済的利益を受けることがないにもかかわらず、相続登記申請に必要な費用等の負担を強いることになる。
- 全ての相続において法定相続分に従った登記の申請を義務付けると、特定財産承継遺言が存在した場合には、初めから不動産を取得しなかった相続人が登記記録上に名義人として記載されることになってしまう。また、遺言がなかったとしてもいずれは相続人間で遺産分割協議をして分割するから、全ての不動産に法定相続分に従った登記の申請を義務付けることは明らかに無駄が大きい。
- 相続登記未了問題の対策としては、遺産分割に期限を設けることで十分である。
- 登記手続に要する費用や、遺産分割までに時間を要すること、法定相続分を知ることが難しい場合もあること、遺言が発見された場合には登記すべき内容が変わることなどといった問題がある。

むしろ、登記名義人の死亡は、登記官の職権登記とし、登記官が登記を怠った場合には罰則を科すことにより、登記の正確性を担保する方が、国民にはプラスとなるのではないか。
- 登記記録をできる限り実態に合わせて公示すること等は重要であるが、私的自治の原則を尊重すべきであり、相続登記の申請を法的に義務付けるべきではない。また、義務を課されることになる国民の負担増による感情的な反発も懸念される。仮に義務化するとしても公示するものは死亡の事実のみとして必要最低限にとどめるべきである。
- 相続登記の未了の原因は、相続人が対立して遺産分割が成立しない、不動産の価値が低い、登記手続に要する費用が高い、登記手続が煩雑、相続人が不動産を相続している

ことに気付いていない等、多様なものが考えられ、登記申請を公法上義務付けても実効性があるとは考えにくいので、まずは登記申請の義務化以外の方策（登記手続の簡略化、登記申請に対する利益の付与等）の効果の検証を待つべきである（仮に申請義務を定めるとしても、負担の少ない相続人申告登記にとどめるべきである。）。

- ・ 所有者不明土地問題その他の相続不動産の管理不全の問題は、遺産分割による権利の集約が未了であることが問題の根本である。相続登記の申請が義務とされることで、逆に無分別な法定相続分での相続登記を誘発してしまい、権利関係の錯綜化、登記記録の複雑化を招き、さらには、権利の集約に対するインセンティブを失わせ、細分化された権利関係の状態が固定されることになる。法定相続分での相続登記の申請を義務履行とみる制度は、むしろ有害であるので強く反対する。
- ・ 権利能力を失った者が公示されている状態を是正するのであれば、当該登記名義人が死亡していることのみを公示すれば足り、相続登記の申請を義務化することの根拠としては不十分である。
- ・ これまで権利の登記は民法第177条により対抗要件と考えられてきた中で、相続登記のみ申請義務化することについて、理論上の整合性がとれるのか疑義があるので、慎重に法律の整理・検討すべきだと考える。

また、申請義務化された場合、相続人の1人から法定相続分での相続登記の申請が多くされ、登記簿の記載が複雑になることが予想されるとともに、当該不動産を売却等しようとした際、相続登記をしていない共同相続人には登記識別情報が発行されておらず、事前通知制度又は本人確認情報の提供制度により登記手続をとらなければならなくなり、経済的負担も含めて非常に困難を伴うことが予想される。

【その他の意見】

- ・ 相続等を原因とする所有権移転登記の未了が所有者不明土地の大きな要因になっていることは否めないため、相続人申告登記を対象に抽象的な登記申請義務を課すことには反対しない（国民の理解や登記申請意識の変化等の動向を見極めた上で、更に具体的申請義務を設けることの要否や対象となる登記の範囲を今後検討することが得策である。）。なお、相続を原因とする所有権移転登記に具体的申請義務を課すこと理由として、登記申請の却下事由を定めた不動産登記法第25条第13号及び不動産登記令第20条第2号の規定を根拠とすることは妥当でない（むしろ、義務化の必要性を支える立法事実の存在や、これを他の登記原因による所有権移転登記等の場合と区別して申請義務を課すことの許容性の観点から検討されるべきである。）。（日弁連）
- ・ 何代も前から相続登記が行われず、手が付けられなくなった山林が散見される。義務化は原則として必要と考えるが、どこまで強制力を持たせ、どこまで実効性を担保することができるかについては検討が必要である。（鳥取県森林組合連合会、個人）
- ・ 相続登記申請の義務付けについては賛成するが、現在の状況（何代にもわたる未登記状態が多く見られる状況）では、金銭的負担も大きく実効性に問題がある。例えば制度移行期間中の負担軽減措置を設けることで、専門家を活用した整理ができるのではないか。（広島県林業研究グループ連絡協議会）
- ・ 主観的要件を設けること及び相続人申告登記によって申請義務が履行されたものと

することを前提に、必要かつ最小限度の相続登記の申請の義務化に賛成する。

所有者不明土地の解消は、正に国策ともいえる状況にあるが、私的自治の原則を前提としている不動産の権利に関する登記について、単純に申請義務制度を導入することには慎重であるべきものと考え。仮に国民に何らかの登記申請義務を課さざるを得ないのであれば、対象とする登記と義務化の方法については、必要かつ最小限度のものとするべきである。相続人の負担が重くならないように簡便な手続を実現し、かつ義務履行の実効性を期待することができる方法として、死亡の事実を公示する付記登記の制度を設けてこれを義務化するととどめるべきである。(日司連、埼玉司)

- ・ 制度設計に当たっては、より一層の登記手続の簡略化や費用の抑制が必要である。(札幌弁)
- ・ 義務化は大いに賛成であるが、手続の簡素化が必須であり、費用についても低額の手数料のみとすべきである。また、被相続人の死亡届を法務局に提出すれば、相続しなければならない登記を全て名寄せして提示してくれることが必須である。(個人)
- ・ 不動産登記制度は、不動産取引の安全と円滑化のための制度であるから、登記記録は公開され、当該不動産についての完全な情報を与えるものでなくてはならない。東日本大震災復興特別区域法や空家等対策の推進に関する特別措置法などで対症的に対応したとしても、所有者不明問題が発生する度に相続人や所有者の調査が必要となるから、登記申請の義務化及びマイナンバーの提出の義務付けにより、登記名義人に確実に連絡を取れるようにしておくことが必要であると考え。(千葉司)
- ・ 違反した場合は過料を科すだけでこの登記義務が果たされるかは、いささか疑問がある。登記されていない土地については所有権を一部制限するなどの方策が取れないか。(個人)
- ・ 相続登記の申請の義務付けの前提として、現行法で規定されている不動産の表題登記の申請を所有者に徹底させるべきである。特に建物においては登記がされていないものが多く、それが所有者の特定を困難とさせる一端となっていると思われる。市町村の固定資産税賦課部門と連携し、固定資産課税台帳に記載のある不動産につき表題登記されているかをチェックする機能を創設し、又は強化すべきではないか。(個人)
- ・ 相続登記に関して申請を義務とするのであれば、登録免許税については優遇ではなく、表題登記の申請と同様に非課税としてほしい。(個人)
- ・ 遺産分割協議を経て、最終的に所有権を取得する者への登記の申請を義務付けるのであれば賛成であるが、協議が整わない場合や共同相続人の協力が得られない場合等にごのような救済措置を設けるか等について更なる検討を要する。また、他の共同相続人の協力が得られない場合(所在が不明等の場合も含む。)でも積極的に遺産共有状態を解消しようとする者が不利益を被らないようにする必要があり、非協力的(あるいは所在等が不明)な共同相続人を容易(安価)に排除する、あるいはその逆に、容易に共有関係から離脱することができる制度を整備し、関係者を積極的に減らしていく制度が必要である。(個人)
- ・ 経済的に価値がないか又は管理不能な土地については相続登記の申請の義務化をしたとしても登記申請がされるようになるとは考えられないし、所有者不明土地の解消につながるとは考え難いから、相続人がこれらの土地の所有権を放棄することのできるよ

うな制度を設けるべきである。(兵庫司)

- 全国に表題登記のみ(未登記を含む。)の建物等が散在する実情に鑑み、例えば、保存登記が行われていない場合を義務化の対象から除外する等、対象となる建物の範囲について、慎重な検討をお願いしたい。表題登記のみの建物等を義務化の対象とするのであれば、例えば固定資産税台帳の評価額により少額の建物を除外する等の経済的合理性への配慮をお願いしたい。(信託協会)
- 相続登記の申請を義務付けるのであれば、申請手続も簡易化することが望ましい。(信託協会)
- 信託不動産の受益者の氏名・名称の登記(信託目録)については、現行の規律を維持していただきたい。(信託協会)
- 権利能力なき社団等の代表者が死亡して変更することとなった場合には、本来「委任の終了」を登記原因として名義変更登記を行うが、相続登記の申請の義務化により、このような不動産についても、相続登記をしなければならないとの認識を相続人に与え、真実と合致しない登記を創出することにつながるおそれもあるのではないか。(個人)
- どちらかという本制度の創設に消極的意見が多かった。特に、①義務化しても、過料程度の制裁では実効性が乏しいのではないか、②税制面での優遇といった制度を付けないと実効性に乏しいといった指摘があった。(企業法研)
- 仮に登記の申請を義務化するとすると、所有者において対抗力を備えるより、優先すべきものがある(金銭的な負担)と考えて登記申請をしなかった者は、過去に遡って調査し、書類を整備しなければならないと、特に何世代も前に遡り調査するということになれば、金銭的にも時間的にも過大なコストが強いられる。どうしても義務化するのであれば時間的な猶予を付与するとともに登記費用などの負担を軽減すべきである。(個人)
- 現在、胎児相続の登記は、「亡甲某妻乙某胎児」として「被相続人と母との関係」が記録される。しかし、相続登記の申請を義務化した場合には、このままであれば、必然的に「母の氏名」と「嫡出子／非嫡出子の別」が登記記録として公開されることになる。相続登記の申請を義務化するのであれば、これを改めるべきである。(個人)
- 法定相続分での相続登記や相続人申告登記を申請しなければならないことになると、直近にDVの被害が無く、住所秘匿の支援措置の延長を拒否されたDV被害者である共同相続人の住所が開示されることになるという問題がある。(個人)
- 被相続人が我が国に帰化し、日本国籍の相続人がいるが、他に相続人となるべき他国籍の子がいるのか、明らかにすることができないという場合があり得る。このように、相続人の責めによらない事由により「登記申請者以外に相続人がいないこと」の立証をすることができない場合であっても、相続登記の申請を義務化する以上、登記申請を可能とすることが望ましいと考える。

また、遺産分割に期間制限が設けられ、その期間を経過した後にされる相続登記の申請については、「登記申請者以外に相続人がいないこと」の立証を緩和することが望ましいと考える。(個人)

- 現状の相続登記申請を義務とすることは、価値のない土地についても相続人に一定の負担を強いることとなる上、遺産分割が長期化する場合には法定相続分で登記申請を行

わざるを得ないこととなるが、相続人の合意によらない法定相続分での相続登記の申請を行うことについては国民に強い抵抗を感じさせるおそれがあり現実的ではない。(石川司)

- ・ (補足説明) では、表示の登記を比較対象とした上で、公法上の義務としての申請義務を提案している。登記法に民事法上の対抗要件以外の複数の意味を持たせること自体は可能と思われる。しかし、論理的な整合性及び分かりやすさ(説得力)の点からは、対抗要件から効力要件に切り替えた方が、登記法の性質が一貫すると思われる。(個人)
- ・ 物権変動において登記を対抗要件としている現行民法上、相続財産にのみ、その登記の申請を義務化し、その費用と努力を国民に負担させる試案については、疑問がある。その実効性を確保するために提案されている、「相続人申告登記」制度についても、共同相続された財産の共有関係は、遺産分割により解散することが予定される一時的・暫定的共同所有状態と理解してもよいと考えられ、その一時的・暫定的状態を公示するために一律的に相続登記又は相続人申告登記を行わせる必要があるのか。遺産分割による遺産の帰属が確定する前は、具体的な持分権を有しない共同所有形態であることを実体法上明確にすると(例えば、物権編に合有制度の新設、相続編に共同相続財産は遺産分割前には共同相続人の合有に属するとの規定の新設など)、少なくとも遺産分割の確定前の処分問題は解決することができるのではないかと考える。その後、その暫定的な共同所有状態の解消のために、遺産分割の期間制限及び期間の経過時に法定相続分による当然分割などを明文化すると、期間内の遺産分割を促進し、相続分に変更がある場合にはそれを登記しないと不利益を被る共同相続人による登記が行われるのではないかと考える。(個人)

(1) (注1) (相続人申告登記等による申請義務履行の可否) について

【賛成】

東弁、日司連、東京司、埼玉司、個人1名

- ・ 相続人申告登記制度が採用されれば国民の負担が軽減されるので、妥当である。なお、相続人申告登記の申請の義務化には賛成しつつ、法定相続分での相続登記や遺産分割等に基づく登記までも義務化するのは疑問があるとの意見もあり得るが、その立場であっても、仮に法定相続分での相続登記がされた場合には、当該義務の履行として認めるものと考えられる。しかし、義務化されていない法定相続分での相続登記の履行により相続人申告登記申請義務の履行が完了したことになることの説明が困難であるから、むしろ、いずれの登記も抽象的に義務化しつつ、いずれか一つの手続を履行すれば相続登記申請義務の履行が完了したことになるとするのが分かりやすい。
- ・ 相続(特定財産承継遺言を含む。)の場合及び遺贈の場合は相続登記をすることにより、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により登記申請義務が履行されたこととなるが、遺産分割がされる前であっても、①法定相続分での相続登記が(第三者に対する対抗要件を生じさせるものではなく)法定相続分による遺産共有という過渡的な状態を公示するとどまるものであること、②相続人申告登記が相続の発生及び自らが法定相続人であることを公示する報告的な登記にとどまるものであることからすれば、登記名義人の死亡により権利能力が喪失したケースに

において生じた状態を適時に公示する現実的な方法としては、法定相続分での相続登記又は相続人申告登記がされれば十分である。

【反対】

大阪司、兵庫司、福岡司総研、個人2名

- ・ 相続登記の申請義務を課すに当たって、義務の発生と解消が国民にとって分かりやすいものでなければならないから、法定相続の登記を申請すれば一律に義務を履行したものとすべきである。他方で、相続人申告登記の創設に反対であり、相続人申告登記を義務の履行として認めるべきではない（なお、法定相続分での相続登記後にこれと異なる内容の遺産分割がされた場合には、当該遺産分割により不動産を取得した相続人に新たな登記申請義務が生ずるものとすべきである。）。
- ・ 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という事実を公示する報告的登記にすぎず、本文の「相続による所有権の移転の登記」とはいえない。相続人申告登記を申請したことで相続登記の申請義務を履行したことになるとすれば、相続人申告登記がされるにとどまり、法定相続人又は相続人における確定的な権利者が公示されないまま放置されるといった事態も懸念される。相続発生の実態が公示されただけでは不十分であり、相続における最終的な権利者が不動産登記に正しく反映されてこそ、所有者不明土地の防止に資すると考える。
- ・ 相続人申告登記では、単に相続が発生していることや、相続人の一人が明らかになっただけで、当該不動産全体を処分することができる権限のある所有者が不明であることには変わらないので、公共工事の妨げになる等といったことが解決されない。また、本来の相続登記との区別が付きにくく、相続登記がかえってされなくなるおそれもあるため、相続人申告登記をもって登記義務が履行されたこととすべきではない。
- ・ 相続人のうち1名の氏名・住所を公示しても所有者不明土地の発生を予防する効果は限定的である。申請人の負担が少ない方策を用意して相続登記の申請を義務化するという方向性が誤りであり、本来の意味での相続登記の申請を義務化する方が分かりやすい。
- ・ 最終の遺産分割の結果を登記することを義務とすることを求める。

【その他の意見】

- ・ 相続人申告登記又は法定相続分での相続登記がされることにより、権利能力を有する者が公示されている以上、登記申請を義務付けた目的は達成される。また、相続人申告登記又は法定相続分での相続登記がされた後に、遺産分割等がされた場合は、法定相続分を超える部分については登記をしなければ第三者に対抗することができないから、改めて申請義務を課さなくとも、登記申請を期待することができる。したがって、相続人申告登記又は法定相続分での相続登記が申請された後、遺産分割等がされた場合、改めて遺産分割等を原因とする登記申請の義務を課すべきではない。（日司連、埼玉司）

(1) (注2) (申請義務を履行すべき期間) について

【引き続き検討することに賛成】

東京司、二弁

【長期間とすべきとの意見】

兵庫司

- ・ 不動産登記簿により所有者が直ちに判明せず、又は判明しても連絡がつかない不動産の発生を抑制するための方策としては、遺産分割の結果を踏まえた相続登記がされる必要がある（相続の発生事実のみや法定相続分での共有登記などをするよりはより権利関係の錯綜を招き、所有者不明土地問題の解決に資するものではない。）。しかし、遺産分割をするかしないか、どのように分割をするのかという点は相続人において自由に決定することができるものであるから、相続登記の申請を義務化するとしても、「一定の期間」は相当程度長期間とし、一律のものとするべきである。

【10年とすべきとの意見】

大阪司、石川司、個人1名

- ・ 義務化は慎重に検討すべきであるが、それでもなお、所有者不明土地問題の解決のため相続登記申請の義務化をするのであれば、その履行期間は、分かりやすさやアナウンス効果という観点などから、遺産分割における具体的相続分の主張の排斥期間と同様、10年とすべきである。
- ・ 相続登記等の申請の期間は、遺産分割の期間制限との均衡を図るべきであり、10年とすることが適切である（なお、本文②及び③については、短期の期間とすることも考えられるが、現状、何らの期間制限が課されていないこと、一律の期間とすることが規律として分かりやすいことから10年で統一すべきである。）。

【5年とすべきとの意見】

福岡司総研、個人1名

- ・ 相続人申告登記をすることで相続登記の申請義務が履行されたものとして取り扱わない場合には、ある程度の長期間を設定すべきである。実務では、相続発生から登記申請がされるまでの期間として、1年から3年以内の比較的短期間か、遺産分割協議が調わないこと等の原因により長期化するかに二分されるのが実状である。そこで、本文の「一定の期間」は5年と設定するのが妥当であると考えられる。また、本文①、②及び③の場合とも、この期間は同一の期間とするべきである。
- ・ 日本古来の風習で三周忌という祭祀があり、一周忌までは財産を割るな、との言葉も根強くあるので、3年の期間制限では所有権関係の確定は難しい場合も多くなると想定される。また、今までは全く期間制限が無かったこともあり、いきなり3年の期間制限とすることについては反発が大きいと思われる。

逆に10年では制限としては長すぎる。なぜなら、配偶者は年齢が近い場合が多いので、10年の間に次の相続が発生する可能性が非常に高いからである。権利関係の確定はできる限り迅速にされることが望ましい。

その点、5年は長すぎず、短すぎず、適正な期間制限であると思われる。また何より、民法の消滅時効の期間が原則5年に改正されたことと、「期間制限は5年」として整合性がつきやすい。

【3年又は5年とすべきとの意見】

岡山司

- ・ 実務においては、遺産分割の結果を踏まえた相続登記をすることが原則となっていることから、実務に混乱が生じないように、それを踏まえた制度設計とすべきであり、「一定の期間」を【3年】又は【5年】とした上で、この期間内に遺産分割が成立しない場合には、法定相続分での相続登記や相続人申告登記をすることで申請義務が履行されたものとするべきことを検討すべきである。

【3年とすべきとの意見】

札幌弁

【1年とすべきとの意見】

個人1名

- ・ 相続登記の期間は、相続人申告登記でもよいとした場合、1年間で十分である。相続税の申告でも10か月となっている。

【10か月とすべきとの意見】

個人1名

- ・ 申請期限は、相続税の申告期限に合わせ、10か月などの短期間にするのが望ましい。

【比較的短期間とすべきとの意見】

日弁連、東弁、日司連、埼玉司

- ・ 相続人申告登記を設けること及びその登記により登記申請義務の履行が完了することを前提に、「一定の期間」を相続開始から1年、2年又は3年など比較的短期間にすることに賛成する。相続登記につき、公法上の申請義務を認める以上、「一定の期間内」にこれを履行すべきという履行期間を設定して、国民に登記のための準備期間を与える必要があるが、上記のとおり相続人申告登記により登記申請義務の履行が完了することを認める以上は、その履行期間は比較的短期（例えば、相続開始から1年、2年、3年）とすることはやむを得ない。

- ・ 相続人申告登記によって申請義務が履行されたものとするを前提とすれば、比較的短期間とすべきである。また、本文②、③の場合においても、相続人申告登記の申請の義務と同等のものとしても酷とはいえないから、その期間は同一とすべきである。

余り短期間とすると、相続人申告登記又は法定相続分での相続登記をして義務の履行を果たすことのみ意識が偏り、かえって遺産分割協議が放置されるおそれもある。

なお、日本司法書士会連合会において無作為に抽出した会員を対象とした調査では、当該司法書士が過去1年間で取り扱った相続登記の申請を調査したところ、相続登記の申請788件中、相続発生から1年以内に申請されたものが398件（51%）、1年超3年以内が103件（13%）、3年超5年以内が48件（6%）、5年超7年以

内が39件（5％）、7年超10年以内が32件（4％）、10年以上が168件（21％）であった。

【その他の意見】

- ・ 抽象的登記申請義務を前提に義務履行期間を設けるのであれば、早期の義務履行が望ましく、（注2）の例示する期間よりも更に短い10か月として、相続税申告期限にあわせた期間を設定することも考えられる。また、これよりも長期の期間を設定して、期間内に所有権移転の登記を了した場合の優遇措置を講ずることも、遺産分割を促す上での一策である。

同じ相続による所有権移転であるのに義務履行期間を異にすることは、国民にとって分かりにくく相当でないため、期間を定めるのであれば、遺言による取得と遺産分割による取得とは一律の扱いとすべきである。なお、制裁の前提としてではなく、早期の義務（抽象的）履行に優遇措置を講ずるためであれば、段階的な期間設定も検討の余地がある。（大阪弁）

- ・ 遺言による権利取得は登記なくして対抗することができることを前提に、10か月～1年程度の期間を念頭に、第三者への対抗不能のデメリットと税制上の優遇というメリットによって登記の申請を促す。次は、5年程度の期間を目途に、対内的な具体的相続分・遺言の効力の主張不可のデメリット、10年程度を目途に、遺産分割手続によることができなくなるというデメリットによって、遺産分割を促し、その結果の登記は完全に義務化する。（個人）
- ・ 法定相続分での相続登記や相続人申告登記をした後、その後に遺産分割がされたときに、改めて登記申請をすべき義務があるか否かについても、今後検討すべきである。（東京司）

(1) (注3) について

【賛成】

東弁、東京司、個人1名

- ・ 特定財産承継遺言と相続人に対する遺贈では実質的に異なるところはないはずであり、前者を単独申請とし、後者を共同申請として維持する必然性はない。

(1) (注4) について

【引き続き検討することに賛成】

東弁、二弁、東京司

- ・ 不動産の表題部所有者が死亡した場合に登記申請義務を設けるかどうかについては、既に数次相続が発生しているものも多数存在するため、表題部所有者が死亡した不動産の登記をそのまま放置すると、相続登記未了のままとなりかねず、妥当でないから、引き続き検討することには賛成するも、十分な猶予期間を与えるなど、登記義務者に過大な負担等が課されないよう配慮がされるべきである。

【不動産の表題部所有者が死亡した場合に、本文①から③までに準じた規律を設けるべきとす

る意見】

福岡司総研、埼玉司、日調連、大阪司、日司連、個人1名

- ・ 表題部所有者についても、同様の相続登記申請義務に関する規律を設けることにより、所有者不明土地問題の防止の実効性を確保することができるものとする。
- ・ 相続登記申請義務が法制化されることを前提とすれば、表題部所有者の所有権保存登記についても、同様に申請義務が課されることとなるものとする。

なお、表題部の登記については付記登記を行うことができず、相続人申告登記を付記登記で行うとする仕組みを前提とすると、技術的な側面を含めて検討すべきである。例えば、権利部の登記とともに、法定相続人を記録するリストの制度とすること等が考えられる。

(1) (注5) について

【引き続き検討することに賛成】

東弁、二弁、東京司

- ・ 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まで登記申請義務を課すかどうかについては、今後の所有者不明土地の発生抑制というより、現に存在している所有者不明土地の解消という側面が強く、既に数次相続が発生しているものも多数存在するため、新たな仕組みに係る規定の施行時に既に登記名義人が死亡している不動産の登記をそのまま放置すると、相続登記未了のままとなりかねず、妥当でないから、引き続き検討することには賛成するも、十分な猶予期間を与えるなど、登記義務者に過大な負担等が課されないよう配慮がされるべきである。
- ・ 経過措置に関する多様な方策について、慎重な検討が必要であるとする。

【数次相続が発生している場合や新たな仕組みに係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も適用すべきとする意見】

日司連、福岡司総研、埼玉司

- ・ 期間の猶予や主観的要件の適用等により、相続人にとって過度な負担にならないような制度設計を検討すべきである。

【新たな仕組みに係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は適用すべきでないとする意見】

大阪司

- ・ 登記申請義務の適用については、新たな義務の創設であることから、本規律の施行時以降に発生する相続について適用すべきである。

【その他の意見】

- ・ 遡及適用の有無が極めて重要な論点となる。要綱の取りまとめを行うに当たっては、この点をより明確に意識した議論すべきである。（個人）
- ・ 所有権登記名義人が外国人である場合も本制度の対象とすべきであるが、その相続法

制は国ごとに異なっており、また相続人申告登記をする際の相続証明書すら容易に揃えることができない場合も多いことから、本制度の適用について適切な措置を講ずるべきである。（日司連、埼玉司）

(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。

(2) 本文について

【賛成】

札幌弁、二弁、埼玉司、東京司、千葉司、岡山司、福岡司総研、相続学会、個人6名

- ・ 全く制裁がないとすると実効性に疑問が生じる。ただし、正当な理由についての検討や、期間内の通知等による周知は必要と考える。
- ・ 制裁を設けるか職権登記にしないと実効性がない。相続人申告登記や、債権者代位による登記、相続財産管理人選任登記をすることにより義務が履行されたこととみなされるようにし、制裁が科せられる範囲を限定すれば賛成し得る（もつとも、期間に応じて登録免許税が加算されるという方式の方が良い。）。
- ・ 相続登記の申請義務を設ける以上、その実効性を確保するために過料に関する規律を設けるべきである。ただし、過料の制裁については、当該登記名義人の最後の住所宛てに相続登記の申請を促す旨の通知したものの、正当な理由なく、通知に従わない場合等の相続登記の申請義務違反を認識した場合に限定されるべきである。
- ・ 国民に相続登記申請の義務を課すのみならず、過料まで科すことを危惧する意見もあるが、試案に示された具体的な適用事例等も踏まえた登記官の過料通知の適正な運用によって、相続登記申請の義務化による国民の不安の解消及び負担の軽減を実現することができるものとする。
- ・ 登記記録と現在の実体的な権利関係との合致の実現や、土地の有効活用や国土の管理という公益的な観点からも登記申請義務を課することは必要であり、当該義務に正当な理由なく従わない場合に過料を科すことにも一定の合理性があるものとする（ただし、登記懈怠が過料処分の対象となっている表示登記や商業登記の例に照らすと、実効性に若干の疑義もある。）。
- ・ やらなければ損をするというのがなければ、日本人は動かない。そこで相続登記を必ずさせる為には、義務不履行に対する制裁という意味で過料を科すのは必須であると考ええる。

なお、相続登記の申請の義務化に当たっては、義務に違反した場合のマイナス（過料の制裁）と、義務を履行した場合のプラス（登録免許税の減税）の両方を設けるべきであり、どちらか一方だけでは効果は薄い。

また、過料の制裁が機能していない例があり、相続登記の申請の義務化がそれらのように形骸化し、骨抜きになってはならない。

- ・ 表示に関する登記に係る過料通知の実例がないことから、試案のような規律を設けても実際は効果がないとの反対意見も見られるが、この規律は、土地及び建物の現況を正確に登記記録に反映するという登記制度の趣旨を象徴するものであり、実際に過料に処することも可能であるから、原因を相続に限定せずに申請義務を課した上でその違反の効果として過料に処す規律を設けるべきである（あわせて、相続登記の申請については登録免許税を非課税とするなどの登記促進策を導入することも検討すべきである。）。
- ・ 相続登記申請義務を履行しないことについて極めて悪質な場合には、過料に処する規定を設けることで相続登記の申請の義務化の実効性を確保することができると考える。ただし、国民の負担を一定程度軽減するため、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1年以内に相続人申告登記を申請した場合には、過料を科さないものとする特則も設けるべきである。
- ・ 相続登記の申請を義務付ける以上、義務違反の効果についても何らかの規律が必要であるが、過料に処するのは、登記官が登記申請義務について説明を行い、相続登記の申請を促すなど、登記申請義務を履行する機会を与えたにもかかわらず、理由もなくこれに従わなかったといった極めて悪質な場合に限るべきである。
- ・ 過料を科す前提として、その対象となる者に相続登記の申請を促すなどの登記申請義務の履行の機会を与える必要がある。
現行法では相続登記は義務ではなく、また、登記名義人の相続人が当該不動産が相続の対象となっていることを知らないことがあることを考えると、過料を科す場合を相当悪質な場合に限定することは妥当であると考えられる。
- ・ 過料を伴う義務化は情報連携の根拠となる実際上の意義があるほか、実効性が必ずしも見込まれなくとも象徴的意味がある。また、登記申請義務の履行に利益を付与する方策と合わせれば、過料に処する旨の規律を設けることも不合理ではないし、法定相続分での相続登記のほか相続人申告登記をした場合にも、登記の申請義務が履行されたものとするのであれば、特に重い負担を課すものではない。
もっとも、恣意的運用の危険を回避する観点からは、期間内に申請しなかったことにつき正当な理由がある場合について、通達等においてあらかじめ類型化して明示する必要がある。

【過料の額に関する意見】

- ・ 市町村の基幹税である固定資産税（都市計画税を含む。）は、不動産登記を基に課税されている。納税の義務が的確に果たされるためには、権利に関する登記も義務付け、10万円の過料を超える規律を設けるべきである。（個人）
- ・ 過料の金額については、10万円程度では低額であるので、相続人に相続登記を申請しようと思わせるほどの金額にすべきである（相続登記の申請を司法書士に依頼した場合には登録免許税を始めとする諸費用が合計10万円程度となることは珍しくなく、これよりも相当高額な金額にすることを検討すべきである。）。そして、高額な過料とする場合は、相続人の一人からでも可能である法定相続分での相続登記をすれば、登記申請義務が履行されたものとするべきである。（個人）
- ・ 過料の額については、相続人申告登記が創設されるのであれば、その登記事項が法定

相続人の氏名及び住所であること、住民異動届の過料の額が5万円であること（住民基本台帳法第22条・第23条、第52条2項）とのバランス、登記懈怠をした者が制裁を免れるために登記申請を回避するおそれといった点を考慮すると、5万円以下の過料とすることが合理的である。（二弁）

- ・ 登記申請義務の履行の一つの類型として、報告的な登記にとどまる相続人申告登記が予定されているところ、戸籍法上の死亡届と相続人申告登記とは、死亡の事実を公示する点で同一性が認められるので、戸籍法第137条とのバランスから過料は「5万円以下」とすべきである。（東京司）
- ・ 「相続人申告登記」は、上記のとおり所有名義人の死亡及び少なくとも相続人1名の住所・氏名の付記登記を求めるものであり、報告的な登記として、制度設計されている。この点、戸籍法においては、親族、同居人等は、死亡の事実を知った日から、7日以内に死亡地等の市区町村役場に届け出る義務を負い（戸籍法第86条、第87条）、正当な理由なく期間内にすべき届出を怠った場合には、5万円以下の過料に処せられる（戸籍法第137条）。そこで、相続人申告登記が死亡登記と実質的には同じである点に鑑みれば、死亡届等と同程度の手続で申請可能な制度に設計することができることを前提に、5万円以下の過料等の規律を設けることに必ずしも反対しない。（東弁）

【反対】

日弁連、広島弁、静岡司、兵庫司、京都司、神奈川弁、山形司、石川司、大阪司、日司連、全青司、東弁、大阪弁、東京司政連、広島司、奈良司、企業法研、個人8名

- ・ 相続登記の申請の義務化に反対しているので、申請義務違反の効果としての過料の制裁についても反対である。
- ・ 表題登記に関する過料の制裁が実際には機能していないように、相続登記の申請の義務違反に過料を設けても、その実効性には疑問がある。
- ・ 相続登記の申請の義務化後しばらくはアナウンスメント効果として相続登記が一定数増加することが予想されるが、罰則規定が機能しないことが国民に浸透してしまえば一時的な効果にすぎない。
- ・ 過料も制裁である以上は、国（法務局）が全ての法定相続人を調べ出して公平に科すべきであるが、これは事実上困難である。そうすると、あえて登記申請義務を履行した相続人に対して過料の制裁が発動され、登記懈怠をした当事者は、制裁を免れようとして登記申請を回避するなど、公平を欠く結果となるばかりか、相続登記促進を企図した本来の目的に逆行する結果となるおそれもある。
- ・ 試案第2の2(1)によれば、主観的要件として「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」を申請義務の起算日と定めているが、形式的審査権しかない登記官が、主観的要件の具備の有無などの判断は困難である。それゆえ、要件に該当するか否かについて争いが生じた場合は制裁を発動しないことになりかねないが、それでは「公平な制裁発動」にそぐわない状況となりかねない。
- ・ できる限り国民に負担や混乱を与えない方法により相続登記の申請を促進する方法を検討すべきであり、まずは、財産価値の低い土地について、早期の登記義務履行に対して、税率の軽減若しくは控除額の拡大等の税制面での優遇措置のほか、相続人申

告登記について抽象的申請義務を規定しつつ、他方で国民に登録免許税の減税措置を講ずるなど、国民に相続登記促進のためのメリットを与え、それをインセンティブとすることによって、相続に関する登記申請の促進を図ることが妥当である。

- ・ 過料程度の制裁では、相続登記の申請を義務化しても実効性に乏しいのではないか。
- ・ 過料に処する旨の規律を設けた場合、過料に処する前提として、相続人において自己が相続人となったことを知る必要があるが、遺言や先順位相続人の相続放棄等がある場合には、自己が相続人となったことを知る事が困難な場合も考えられる。
- ・ 現在相続登記がされていない土地の多くは相続人が管理不能な土地であるなどその相続登記をする必要性を見いだせていないものが多いため、過料が科せられることを理由として登記申請をしようとする相続人は多くはないと考えられる。
- ・ 相続登記申請を義務化し、さらに過料の制裁を行った場合、国民の反発は大きくなり、登記制度への信頼を揺るがしかねない。
- ・ 相続登記を原因とする登録免許税を現状のまま据え置けば、10万円以下の過料の制裁より、登記申請に関する手続費用（除籍・原戸籍・戸籍謄本等の収集等）の方が高額になるケースもあると考えられ、実効性に欠けると考えられる。
- ・ 相続登記の申請義務を課すことは、不動産の権利に関する登記の申請における私的自治の原則の例外であり、国民の過度な負担とならないよう必要最小限度の範囲のものでなければならない。
- ・ 相続登記未了土地の増大については国が何ら相続登記促進策を採ってこなかったことにも原因がある以上、国民に抽象的な義務を課すのみならず制裁まで課すのは、行き過ぎといわざるを得ない。
- ・ 過料について定めている表示に関する登記のうち土地又は建物の物理的状況が変化することによって登記申請義務が発生するものであり、実務上「報告的義務」と呼ばれるものが対象となっている。今回の提案内容は、私法上は義務の対象ではない権利に関する登記について、相続登記の申請を促すため公法的義務を設定したにすぎないものであり、表示に関する登記についての申請義務違反とは質を異にする。
- ・ 登記の申請を義務付けるといってもメリットがなければ国民は動かない。ペナルティーを科すことはあり得ない方策である。
- ・ 相続登記をしないことについて、制裁をもって臨むほどの悪質性は認め難い。また、相続登記については、義務履行の前提となる相続発生的事实や不動産所有の事実を相続人が知っているとは限らず、「正当理由」の判定が的確にされる保証もなく、当事者の意思によらない相続の場合についてのみ制裁規定を設けて登記を強制することに合理性は認め難い。

また、制裁の対象となるか否かの判断に困難を伴う上、義務違反が確定するまでに長期間を要するのでは、むしろその間の放置を許容することになりかねない。

- ・ 相続登記手続を行わないことの不利益を広く市民に周知し、相続登記は常に行うものであるとの社会全体の同意を得ていくことが今後の問題解決への早道になる。
- ・ 不動産の相続人を調査し、相続人間の合意を形成した上で相続登記を申請するまでの費用と、当該不動産を利用処分することによって得られる利益を比較した場合には、前者にかかる費用が過大であるから相続登記がされないケースがある。このようなケース

では、過料を科すことは逆効果である。また、数次の相続が発生して相続登記未了のままになっている場合のように、現在の相続人に過失がない場合もあり、このような場合に過料を科す合理的理由が存在しない。

- ・ 義務化に伴う罰則規定を設けるよりも、インセンティブを充実させる方がその効果を期待することができるとともに、相続登記の申請の義務化により、各種特措法及び地方公共団体の条例等に基づく助言、勧告、命令等の実効性の向上を期待することができ、かつ、それで足るからである。

【その他の意見】

- ・ 過料事件については登記官の過料通知により開始されることが想定されるが、「正当な理由がないとき」等の実体的要件の判断基準や過料通知の在り方を整理しないと、過料通知をするか否かが区々となり、公平さを欠くことになりかねないといった実務上の問題点の指摘が比較的多かった。（最高裁）
- ・ 円滑な遺言執行業務のためにも、「登記申請をすべき義務がある者」の範囲は、「相続若しくは遺贈により対象となる土地を取得する者」に限定することが相当であり、申請義務違反の効果が及ぶ範囲を明確化することを検討されたい。（信託協会）
- ・ 正当な理由がある場合の例として、DV被害者の例を考えてほしい。相続登記を申請する際の添付情報である遺産分割協議書は、共同相続人からのDVから逃げているケースでは作成することができず、調停調書又は審判書に自宅不動産の所在地が記載されてしまう。DV被害者の自宅所在地を共同相続人であるその加害者に開示しないで相続登記の申請をすることができるようにしてほしい。（個人）
- ・ 過料を設けることは現状よりは良いことであるが、現実に適用されなければ実効性はほぼない。そこで、義務違反者に対して固定資産税の額を懲罰的に増額する仕組みや、相続登記義務が完全に果たされていない不動産については「固定資産税の住宅用地の特例による軽減」の適用外とする仕組みを提案したい。（個人）
- ・ 私道の共有持分や住宅から離れたごみ置き場の共有部分等が、相続登記の申請から漏れることはままある。このような場合について、相続登記の申請の義務が果たされていないと評価されるべきでない。（東京司政連）
- ・ 仮に相続登記申請義務違反に制裁を課す方向で改正がされた場合には、その施行時に既に、表題部所有者や所有名義人が死亡していたり、数次相続が発生している不動産も多数存在するので、十分な準備期間を与えなければ、過大な負担と困難を国民に押し付けることとなりかねない。（東弁）
- ・ もしも過料を科すのであれば、救済措置を充実させるべきである。また、戸籍や住民票上の情報と登記簿上の情報の紐付けの促進、登記官の権限拡大などとも連動させなくては実効性を欠くことになると思う。

そして、登記官が、期限徒過直前又は直後までに登記義務者を把握し、登記申請義務について十分な説明を行い、相続登記の申請を促すなどの登記申請義務の履行の機会を与えた上で、それにもかかわらず、理由もなくこれに従わなかったといった極めて悪質な場合に限って主観的要件の充足を認め、過料通知を発することが相当であると考えられる。そのためには、戸籍や住民票上の情報と登記簿上の情報の紐付けの促進、登

記官の権限拡大などとも連動させる必要がある。(個人)

(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(仮称)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。)

(3)アについて

【賛成】

日弁連、日司連、東弁、札幌弁、広島弁、二弁、神奈川弁、大阪弁、東京司、京都司、埼玉司、静岡司、奈良司、兵庫司、岡山司、福岡司総研、相続学会、個人7名

- ・ 現行法において、法定相続分での相続登記は過渡的な権利関係を公示するものにすぎず、十分に利用されているとはいえない状況にある。そこで、登記名義人の死亡及びその法定相続人のうち1名を公示する相続人申告登記を新設することは、(注1)及び(注2)のように申請人に負担の少ない登記として設計されているので、所有者不明土地問題の解決に向けての大きな第一歩として、十分意義があるといえる。
- ・ 簡略な方法で相続人申告登記を可能とすれば、所有者不明土地の発生を抑止や、その後の相続手続に資するものと考えらる。
- ・ 不動産登記簿が現状を公証する唯一のものであるから、その登記事項の内容に変更があったときは、速やかに修正して現状に一致させることが理想である。

一定の期間内に相続による所有権移転登記をする義務があること、また、不履行時に

は過料の不利益があること及び登記義務を履行するときには(税法上の)利益があるということは、実効性を確保するために有効と考える。更に上記登記等について、簡略化することは妥当である。

登記手続の簡略化は登記申請人の負担軽減及び登記事務の能率向上になる等のメリットがあるので賛成である。

- ・ 相続人申告登記の創設は、相続等による所有者不明土地の発生を予防するための仕組みの第一歩としてとても有益な提案であり、賛成する。一方で、この相続人申告登記により所有者不明土地の発生をどの程度予防することができるかについては、現実の運用等により大きく左右されると考える。

例えば、都道府県や市区町村が相続人に配布する「必要な手続きチェックリスト」等に相続人申告登記を明示し、国民に対し、最優先になすべきこととして認知されるよう努めることや、相続人及びその関係者がチェックリストを取得する機会をできるだけ増やすことなどが考えられる。また、死亡届と同時に手続を行うことができるよう、死亡者の住所地の役所(市区町村)への提出をもって、相続人申告登記の申請として足りることとするなど運用上の工夫が必要である。

- ・ 相続人申告登記を設けることは、法定相続分での相続登記が有効に活用されていないことからしても、有益であるため、賛成する。

なお、権利変動を公示する相続登記の必須の前提登記とすべきではなく、相続人申告登記を経ずに法定相続分での相続登記や遺産分割の結果を踏まえた相続登記をすることも認められるべきである。

- ・ 長期間にわたり相続登記がされていないことが所有者不明不動産を生ずる大きな要因となっていると指摘されているところ、相続人申告登記は、更に進んで法定相続人に相続登記の申請を促す契機ともなり得るものである。また、相続人申告登記を行えば、相続が発生していること及びその法定相続人の少なくとも1名の氏名・住所が公示されることになり、相続人の連絡先の端緒がつかめ、所有者不明不動産問題解決の一步となり得るものである。
- ・ 報告的な登記制度を設けることで相続発生の実態が把握可能となり、現状に比して一歩前進である。
- ・ 相続人申告登記は、所有者不明土地の発生防止のための制度の一環として評価することができる。また、相続登記申請義務違反による過料が課されないようにするための簡易な手続として、相続人申告登記を利用することができるようにすることにより、個々の事情に応じた選択肢を与えることができ、相続人にとって有益であると考え。もっとも、相続における確定的な権利者又は法定相続人を登記に正しく反映させることが重要であるから、相続人申告登記の申出によって、相続登記の申請義務を履行したものと取り扱うべきではない。
- ・ 本文①については、法定相続分での相続登記の元来の意義(対抗力を備える意義よりも事実状態の報告としての意義が大きい)を強調すれば、所有権の登記名義人に相続が発生したこと及び当該登記名義人の相続人の蓋然性のある者を公示すれば足り、所有権の移転や対象となる持分を登記するまでの必要はない(なお、相続人申告登記と法定相続分での相続登記との関係や実体法上の法律関係との整理のほか、申出をした法定相続

人の氏名及び住所のみならず、全法定相続人の氏名及び住所を登記事項とする方策についても検討の対象となり得る。)

- 本文②については、登記申請義務の実効性を確保するため、当事者の手続的な負担を可能な限り軽減させる方策を講ずることが望ましく、相続人申告登記が報告的な登記にとどまる以上、対象不動産の所有権の登記名義人についての相続の開始と申出人が登記名義人の法定相続人の一人であることを申し出るとともに、(注2)のとおり、そのことが分かる限度での戸籍謄抄本を提供すれば足りるものとするのが相当である。
- 登記名義人の相続人が一人でも簡便な方法で行うことができ、負担が少ないことから、相続人申告登記であれば申請義務を定めることも許容されると考える。
- 相続が開始し、誰が相続人か分かる登記が早期にされることが望ましい。
- 相続登記の申請を義務化した場合であっても、その義務が相続人によって自発的に履行されなければ義務化した目的は達成されないままとなることから、登記申請義務の実効性を確保するための方策が重要となる。そのため、報告的な登記として位置付けられる相続人申告登記により、相続人の負担の軽減を目指す制度設計の実現が期待される(相続人申告登記は、登記官に対する申出を要するものであるが、相続人の負担の軽減のために、登記官の職権事項とすることも検討すべきである。)
- 現在求められているのは、登記名義人の死亡及び相続開始を登記記録に反映させることであり、対抗要件又は取引の前提としての登記(法定相続分での相続登記や遺産分割を反映した相続登記)をする必要はない上、相続人申告登記を機会として、相続人と登記専門家が接触することにより、遺産分割の登記等のより最終的な相続処理に結び付くことも考えられる。
- 遺産共有状態を登記すべきではないため、相続人申告登記(仮)については賛成である。
- 法定相続分での相続登記については、法定相続人が単独で申請することが可能であるが、申請人以外の法定相続人については登記識別情報が通知されないという不利益が生じることから、相続人申告登記の創設について賛成する。
- 相続人申告登記は、相続が開始したことを報告的に登記するものであり、申請に必要な戸籍等の添付情報が限定されるなど申請人にとって過度な負担にはならないものとされており、これにより第三者から相続人への連絡が容易になるから、登記情報の真正を担保する観点から有意義である。ただし、法定相続人の一人からでも申請することができるが、相続人間で申請する責任の押し付け合いになるおそれもあり、その点に対する配慮も必要である。
- 相続登記申請義務が課される場合に、相続人が相続人申告登記をすることで相続登記申請義務を履行したとされることを前提に、本文の提案の制度を導入することに賛成する。本文の提案について、登記記録上、相続人申告登記をどのように公示するかを継続して検討すべきである。

本文の提案の制度は、所有権の登記名義人に相続が発生していること及び当該登記名義人の相続人の蓋然性のある者を報告的に公示するものである。また、相続人の蓋然性のある者の公示についても、飽くまで申請人の住所氏名のみを公示するものであり、法定相続人の一人から単独で申請することができる。当方は、所有者不明土地問題の解決

のため、相続登記の申請を公法上の義務とすることについては、試案第6の2(1)の【意見の要旨】及び【理由】において述べたとおり、公共的な目的のための例外であるとの観点から、慎重に検討すべきであり、基本的に死亡の事実を公示するにとどめるべきとの意見を有しているが、本制度は、基本的に当方の主張と同様の趣旨を含むものであるものとして賛成する。

- ・ 相続人申告登記を導入せず相続登記の申請を義務化すれば、法定相続分での相続登記が激増し、共有であることが不動産の適切な管理や処分 of 阻害要因となり、かえって、管理不全不動産や所有者不明不動産の増加を招くことになるから、相続登記の申請を義務化するのであれば、相続人申告登記の制度を導入し、これにより、申請義務が履行されたものとするべきである。

【反対】

全青司、東京司政連、大阪司、山形司、千葉司、個人6名

- ・ 相続登記の申請の義務化に反対するので、相続人申告登記も不要であると考え。そもそも、相続人申告登記とは何かが不明である。登記がされているにもかかわらず、不動産の権利者として扱われなければ公示の要請に応えられるものではないし、申告をした当事者に全くメリットがない。相続登記の申請を義務化しても形骸化する可能性が高く、誰も相続人申告登記をしないのではないだろうか。単なる届出としてのこのような登記の申請をすることができると登記制度がますます複雑化する。相続登記の申請の促進には、イのように相続登記申請について税制上の優遇措置を与えるような分かりやすい政策が一番効果がある。
- ・ 住民票の除票の写し、戸籍の附票の保存期間が150年となったため、相続人申告登記の創設により登記名義人の死亡の事実や相続人の住所・氏名を公示することとしても、当該相続人の死亡・転居時の手続が用意されておらず、当該登記後の遺産分割等による情報更新も制度上担保されていないことを踏まえると、所有者不明土地の発生の予防にどの程度効果があるか疑問がある（相続登記の申請の義務化は、土地所有者による土地の利用・管理等（登記手続等の権利関係の明確化のための措置等）に係る責務を根拠とするものであり、相続人申告登記制度の有無はこれに影響しない。）。
- ・ 相続人申告登記がされると、行政機関その他の利害関係人は、その登記をした者を事実上の相続人代表者として取り扱うことが考えられ、相続人申告登記をしようとする者の大きな心理的負担となることが懸念される。また、相続人申告登記をもって相続の単純承認に当たらないということや登記の抹消等の手続が明確にされていない。
- ・ 相続人申告登記は、「相続が発生していて、かつ相続登記を行っていない不動産」という情報を公示するものであり、当該情報を用いることで何人も「相続人の一人」に相続登記の勧誘をすることが可能となるものであり、「相続人の一人」にとって影響は小さくない。将来、無償で不動産情報を取得できるようになれば、より簡単に「相続が発生していて、かつ相続登記を行っていない不動産」を抽出することができるようになるのであり、この点、慎重に検討を進めるように望みたい。
- ・ 相続人申告登記がされることによって、当該相続による権利関係が確定していないことが第三者にも推測され、相続コンサルタントを称する者や当該不動産の買受けを希

望する第三者等が、当該法定相続人に強い勧誘行為を行ったり相続分の譲渡を受けて遺産分割協議に参加したりすることも考えられ、いたずらに紛争を惹起するおそれがあるから、相続人申告登記の創設は、早期の権利確定と確定した権利の公示に資するものとはいえない（そもそも、登記名義人の死亡に起因する権利変動が確定しないままに、その法定相続人の一部のみの住所及び氏名を登記することの実益や、公示された情報の利用場面といった制度趣旨が不明である。）。

- ・ 所有者不明土地問題を解決するには、土地の所有権関係の確定を迅速にさせ、その為には相続登記を推進するしか方法は無い。この相続人申告登記がされた場合には、その後の法定相続分や遺産分割後の相続登記がされないことになり、結局、所有権関係の確定にいつまで経ってもつながらない（逆に申告義務が果たされないとするならば、まったく存在の意味のない登記である。）。相続登記がされると、その情報を入手した不動産会社などが営業の連絡を入れてくるといった実情があり、とりあえず相続登記を入れたような相続人にとっては、大変迷惑な被害を受ける場面が続出している。相続人申告登記を導入すれば、余計に相続登記をせずにおこうという方向に意識が働くと考えられるので、やっても意味が無く、むしろ相続登記の申請の推進を後退させかねないと考える。
- ・ 試案第6の1(2)による相続が発生したことを公示する方策で充分である。登記情報を見た第三者から、所有権の一部（又は所有者）と誤認されかねず、他の相続人にも相続登記を了したような印象を与え、国民の混乱を招くおそれがある。
- ・ 法定相続人が公示されたところで、何の問題解決にもならず、無益な制度である。死亡情報等を法務局が保管し（試案第6の1及び第7の2を組み合わせたような制度）、あるいは、死亡後長期間経過しても住民票や戸籍の附票の写しを取得することができるようになれば足りる問題である。
ただし、これが単なる報告ではなく、何らかの法的効果を持つ制度になるのであれば、検討の余地がある。
- ・ 結果的にどのような効力を期待しているのか不明であり、その効果については甚だ疑問である。死亡の付記登記の創設そのものについては賛成するが、相続人による申出による方法ではなく、職権による公示によるべきである。申告による登記とした場合には義務化する必要が生じるが、登記の申請の義務化自体が不相当であり、所有権登記名義人の死亡の事実を公示するのであれば、職権で登記することで足りると考える。

【その他の意見】

- ・ 相続人申告登記の手数料は無料とすべきであり、相続人の住所地の市区町村を經由して登記申請をすることができるようにするなど、国民にとって利用しやすい登記制度とすべきである。（東弁）
- ・ 相続登記の簡略化や費用の抑制、相続人申告登記については相続の法定単純承認としないことと、より一層の簡略化と費用の抑制が必要と考える。（札幌弁）
- ・ 国民の負担軽減のため、被相続人の死亡届と同時に登記申請手続を行うことができることとすることや、将来的には、死亡届と相続登記を連動させるシステムの構築を検討するなど、登記申請手続の管轄や手続については、できる限り利用しやすい制度とす

るよう検討すべきである。

また、相続人申告登記の登録免許税は、その後続く相続登記の課税負担に鑑みれば、非課税とするのが妥当である。（日弁連）

- 登記申請義務の実効性を確保するため、相続発生の実事の申出を促進させるには、当事者の手続負担を可能な限り軽減することが望ましく、特に、遺産分割が未了の段階で行う相続人申告登記に係る添付書類については、より簡略化するなどした上で、相続人申告登記についての登録免許税の無料化や、その後の相続による所有権移転登記に係る登録免許税や相続税の減免措置を講ずるなどの優遇措置について具体的に検討する必要がある。（大阪弁）
- 法定相続分での相続登記をしたものに対しても利益を与えるべきである。例えば、専門家の費用を国庫が負担することも検討すべきである。（静岡司）
- 行政機関その他の利害関係人が、相続人申告登記をした者を事実上の相続人代表者として取り扱い、以後の連絡を全てその申告者に行うことが考えられる。他の相続人や相続債権者との関係において、相続人申告登記をした者が共同相続人の代表者かのように取り扱われるのであれば、その者に対して、大きな心理的負担を掛けるところである。

また、相続人申告登記をした後に、その者が相続放棄をすることが考えられるが、その場合において、この相続人申告登記が単純承認に当たらないということが明確ではなく、抹消その他の手続も明らかにされていない。（東京司政連）
- 新たな登記の登録免許税は、登記申請の促進の観点から非課税とするか、仮に課税がされるとしても、付記登記として不動産1個につき1000円とすべきである。（二弁）
- 相続人申告登記については、登記名義人の死亡の実事の公示にもつながるものであり、第三者の取引の安全にも資するものであるが、申出の際に必要な添付書類について、例えば被相続人の子から申出をする際に、相続人である子の現在戸籍のみを添付書類とすると、その戸籍に記載されている申出人の父又は母である被相続人と登記名義人の同一性を担保することが困難であり、同姓同名の他人名義の土地について相続人申告登記がされるおそれがあるため、添付書類の簡素化については慎重な検討が必要である（具体的には、少なくとも登記名義人の氏名・住所と被相続人の死亡時の氏名・住所のつながりが分かる範囲での被相続人の戸籍や住民票等の提供は求めるべきである。）。（兵庫司）
- 相続人申告登記は、付記登記によって行うものとされているが、表題部所有者にも相続登記申請義務を課した場合、表題部に付記登記を行うことはできないことから、相続人申告登記によって義務を履行することができない。また、権利に関する登記であっても、数次相続が発生し相続人が多数存在する場合、相続人全員が順次付記登記を行うと、付記登記が錯綜し登記簿の一覧性を害することにもなる。したがって、相続人申告登記の公示方法は、付記登記ではなく、共有者多数の場合の共同人名票や共同担保目録、信託目録等の既存の制度を参考に新たな方策を検討すべきである。（日司連、埼玉司）
- 相続人申告制度については、登記上で相続の事実が第三者に分かるため、実務上問題となってきている地面師や悪質な持分を買う業者が跋扈するかも知れず、手放しでは賛成することができない。（個人）
- 相続人申告登記が実際にされるかは疑問があり、死亡届が相続開始の実事の付記登記

へと連動するようなシステムの構築が肝要である。

法定相続分での相続登記は、実体的な権利関係とは異なる公示となることが多々あり、また、具体的相続分と異なる相続分での登記を強いることになり、実際にトラブルにつながることの多い登記であって、これをさせることは避けるべきであると考える。

(個人)

- ・ 法定相続情報証明制度のように、職務上、戸籍等を取得し得る資格者に代理権限を付与すべきである。(個人)
- ・ 相続登記の申請の義務化全般に反対するが、もし義務化やむなしとの結論に至り、この相続人申告登記を創設する場合は、②の方法によることが望ましい。当該登記の実効性確保のためには、可能な限り申請方法が簡便である必要があるからである。(石川司)
- ・ DVから避難中の法定相続人の住所は、旧住所を登記することができるようお願いたい。問題になるのが、住所秘匿の支援措置の延長を拒否されたDV避難者である。住民基本台帳事務における支援措置実施決定通知書の支援期間は終了し、もしも旧住所ではなく避難先現住所を加害者に開示すると、そこに避難する本人だけでなく、同居する他の法定相続人にも危険を生じさせるので、相続人申告登記の申請義務を履行することができない。住所を隠している為、法定相続人であるDV加(被)害者の住民票の写しを添付情報として法定相続分での相続登記を申請することもできない。(個人)
- ・ 相続人申告登記は、①単純承認や熟慮期間の起算を推認させる有力な事情になるのではないか、②固定資産税の課税通知が来ることを嫌って積極的にこの登記を行う者はいないのではないかという懸念がある。(個人)
- ・ 相続人申告登記の申出をすることで、相続登記を申請することの義務が履行されたと勘違いしないように、相続人申告登記が完了した際には、登記完了証等の記載によって、その申請人に引き続き相続登記を申請する義務があることが分かるようにすべきである。また、一定期間経過しても相続登記がされない場合は、相続人申告登記の申請人に、相続登記が必要である旨を通知すべきである。

相続人申告登記では、単に相続が発生していることが分かるだけであり、一定の効果はあるが、それだけでは、当該不動産全体を処分することができる権限のある所有者が不明であることに変わりはない。昨今の所有者不明土地による問題の発生の多くは、相続登記未了が原因であることから、当該土地の所有者が誰であるかが明らかにならない限り、問題の解決にはつながらないと思う。よって、いわゆる相続人申告登記に相続登記申請の義務履行の効果を与えず、本来の相続登記がされるようにすべきである。

相続登記を申請するためには、戸籍収集などに時間を要することから、相続人申告登記をすることにより、相続登記の申請の義務履行期間を一定期間伸長することで、過料が科されることを回避し、相続登記の申請を促す役割を担うことができると考える。

(個人)

- ・ 本文①については賛成するが、少なくとも相続人の住所については公示せず、登記所内部の保有データとすべきである。本文②についてはドイツの登記制度に倣ったものであると考えられるが、ドイツでの相続登記は移転登記ではなく、訂正登記であるので、相続人債権者が法定相続分で相続登記をし、Bの持分を差し押さえるということはある得ない(相続債権者が相続財産全体を差し押さえることはあり得る。)。相続人申告登

記を定着させるためにも、その後一定期間内に相続登記を行った場合には、相続人債権者にも優先することができるものとすべきである。（個人）

(3) (注2) について

【その他の意見】

- ・ 法定相続情報証明制度の法定相続情報一覧図を添付すれば、戸籍等の書類添付を省略することができるものとすべきである。（個人）

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。

(3) イについて

【賛成】

日弁連、東弁、札幌弁、広島弁、大阪弁、二弁、神奈川弁、奈良司、東京司、千葉司、相続学会、全青司、兵庫司、東京司政連、岡山司、日司連、埼玉司、山形司、大阪司、石川司、京都司、神石郡森林組合、個人8名

- ・ 相続登記の申請を促進するためには、一方で相続登記の申請に抽象的義務を課しつつ、他方で一定期間内に相続登記をすれば登録免許税を免除するなどのメリットを国民に与えることが必要不可欠であって、所有者不明土地の発生を防止することは我が国にとって喫緊の課題であるから、かかる財政的な措置を設けることにも積極的に取り組むべきである。
- ・ 仮に、相続に関する登記に申請義務が定められた場合であっても、義務違反に対して過料の制裁を科すことは妥当ではなく、所定期間内にその登記申請義務を履行した者に登録免許税の減免などの利益を与えることによって登記申請の促進を図るのが妥当であるから、こうしたインセンティブ付与の提案は、積極的に検討していくべきである。
- ・ 相続登記の申請の義務化の実効性を確保する方策として、登録免許税を始めとする税制上の優遇措置策や、登記手続のために要する専門家への費用について補助策を講ずるなど、所定の期間内に登記申請義務を履行した者に対してメリットを与えること自体は特に登記申請義務者に不利益となるものではない。
- ・ 相続登記をしなかった者に不利益を被らせるより、登録免許税の減免等、登記申請をする者に利益を付与することで、相続登記の申請を促すべきである。
- ・ 所有者不明土地の発生を予防するため、所定の期間（10年）内に申請する相続登記（相続人申告登記を除く。）については、登録免許税を免除するような大胆な方策を打ち出すことが望まれる。
- ・ 相続登記の申請が義務付けされていること及びその義務を一定期間内に履行した場合には利益が付与されることを、第6の1(2)における通知で周知することにより、速やかな相続登記手続への着手を期待することができる。
- ・ 相続開始後2年以内に申請すれば無料であるとするドイツ法のように、登録免許税を無料にすることにより、登記申請義務の履行促進の効果を期待することができると思わ

れる。

- ・ 相続登記の申請の義務化に当たっては、日本人の性質からすると、やらない場合のマイナス＝過料の制裁と、やった場合のプラス＝登録免許税の減税が必要である。どちらか一方だけでは効果は薄い。所有者不明土地問題を本気で解決したいのであれば、その実効性の迅速さも考慮しなければならない。
- ・ 権利の登記の申請を義務化するためには、法務省が既に平成30年から実施しているような登録免許税の減免措置を講じなければ登記化の推進は困難である。過料では、「お金を払えば登記しなくてよい」という誤ったメッセージとなる。実効性を確保するためには、期間内の登記で相続税が安くなる（又は期間後は高くなる）、3年間は固定資産税が安くなる等のプラスのインセンティブの方が適当と思われる。
- ・ 比較的短期間に申請義務を行った場合、登録免許税の減免措置等のインセンティブを与えることによって、相続に関する登記の申請を促進することも検討すべきである。
- ・ 相続登記の申請の義務化には反対だが、相続登記の申請の促進のために、現状存在する障壁を可能な限り除去していくため、登録免許税の軽減等のインセンティブを付与することが考えられる。また、戸籍副本システム（又は住基ネット）を利用することにより、相続登記の申請に当たって大きな障壁となっている戸籍の手配に係る相続人の負担を軽減することが可能になると考えられる。
- ・ 税制上の優遇措置策や登記手続の専門家費用の補助策を含め、国民の負担の軽減を促進する方向で、引き続き検討すべきものとする。
- ・ 相続登記の申請を義務とするのであれば、その登録免許税は非課税とすべきである。
- ・ 相続人申告登記も含め、相続登記の申請義務を履行するための登記全般について、その登録免許税は非課税とすべきである。
- ・ 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法として、登録免許税の軽減等の優遇措置を図ることに賛成する。
- ・ 相続登記に係る登録免許税を非課税とするなど、インセンティブを積極的に導入すべきである。所有者不明土地問題の発端となった長期相続登記未了問題は、相続登記を行うことに過大な費用負担が発生するにもかかわらず、経済的に何らのリターンもないがゆえに生じた問題である。現状のまま相続登記申請に義務を課したところで、実効性を期待することはできない。土地所有者の相続登記申請意思を少しでも前向きにするためには、インセンティブが必要不可欠である。
- ・ 金銭的なインセンティブは、相続登記の申請を促進するために極めて有効な施策であり、相続開始後一定の期間内に遺産分割協議を行った上で相続による所有権移転登記を申請した場合には、登録免許税や相続税を減免する方向で検討すべきである。相続税の申告においては、例えば相続税の基礎控除を下げ、不動産の相続登記が完了している場合には、相続登記控除を創設し、小規模宅地等の特例の適用や配偶者控除の特例を適用する場合には、相続登記が完了していることを条件とすることで相続登記の申請の促進がはかれる。また、遺言控除の導入も有効である。
- ・ 森林についても正確な所有者情報が分からないことが多くなっており、山林台帳を整備し、正しい資源管理を進めていくためにも、相続登記を簡易にすることができるようにし、また、山林相続税の負担を軽減するなどした方がよい。

【その他の意見】

- ・ 相続税の申告に遺産分割による所有権移転登記の添付を必要として、添付がなければ、延滞税等（あるいは基礎控除も認めない等）の不利益を課すことが考えられる。過料という制裁を課すより、課税する方が、社会的不利益が少なく経済的不利益が大きいので合理的である。（個人）
- ・ 登記申請義務を履行したくても、相続登記をしようとするDV被害者の避難先が加害者に開示されるおそれがある。義務の（不）履行に（不）利益を与える検討する前に、DV被害者の自宅所在地を相続人である加害者に秘匿したまま相続登記の申請をすることができるようにしてほしい。（個人）
- ・ 国民が登記申請義務を果たすことを支援する方策として、国民が登記情報にアクセスしやすくすることが有効である。例えば、下記のような具体策の実施が想定される。
 - ①登記情報システムの稼働時間の拡大（土日・夜間）
 - ②権利関係を把握するための登記情報閲覧料の軽減
 - ③地図（公図）閲覧の無償化
 - ④大規模地を俯瞰可能な縮尺による公図・公図合成図の提供
 - ⑤行政が持つGIS情報と地図（公図）を重ねた情報の提供
 - ⑥相続登記等に係る手続の簡素化（日本不動産鑑定士協会連合会）

(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しないが、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。

(4) 本文について

【賛成】

日弁連、日司連、東弁、札幌弁、広島弁、二弁、神奈川弁、石川司、兵庫司、東京司、大阪司、埼玉司、個人2名

- ・ 現行法上、既に民法第383条（抵当不動産の第三取得者による抵当権消滅手続）や仮登記担保法第5条第3項（物上代位権者等に対する登記簿上の住所に宛てて発すれば足りる）などに同様の規定が用意されているため、不動産登記の記録に基づいて通知を行った場合の効果等につき、個別具体的な検討によって適切な規律を設けることについては賛成である（もっとも、DV被害への対策のため現住所を開示しない場合についての配慮が必要と思われる。）。
- ・ 通知方法等による不利益は、対抗力とは別の効力を登記に与えることになるところ、登記義務違反の効果として一律にかかる重大な不利益を与えるのは妥当でない。本来の権利者に対する不利益の程度に応じて、その手続保障を図る必要があることに鑑みると、

個別の場面ごとに各法律の個別の規定に関して、どのような効果を与えるのが適切かについて検討する必要がある。その際、登記義務違反の効果という観点ではなく、飽くまでも登記名義人の手続保障の在り方として十分か否かという観点から慎重に検討すべきである。

- 各種の法制度ごとに、制度趣旨や考慮すべき事情が異なることから、上記のような規律を設ける場合は、個別に検討すべきである。
- 方向性として、所有者その他の不動産に関する権利者の特定及びこれらの者に対する通知等について、不動産登記記録に基づいて行うことを促進すべきであると考ええる。
- 登記記録上の登記名義人の氏名、住所に宛てて通知を発することのみによって、実質的な手続保障を満たすとするような制度については、登記名義人の手続保障の在り方として十分か否かにつき引き続き慎重に検討する必要がある。
- 各種の法制度が定める法律行為には、保存行為から処分行為まで様々あり、不動産登記記録に基づいてその氏名・住所宛てに通知等をした場合の効果について一律に定めることは適当ではなく、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動産所有者等に対して不相当なものとなることがないように、定めるべきである。

【反対】

個人1名

- 従来の法制度に基づき対応すべきである。

【その他の意見】

- 試案第1の1(3)（共有物の管理に関する行為についての同意取得の方法）における催告をした場合の効果を明確にするため、不動産登記簿上の住所宛てに催告書を送付したが期間内に確答がないことについて、公的機関による証明制度を創設すべきである。（日司連、埼玉司）
- 手続保障にもとるような制度設計となる場合には、過料による制裁よりも、実質的に重大な不利益を所有者に与えるような事態を招来しかねない。登記に公信力がないという大原則を踏まえつつ、また、この制度導入前に、既に大量の所有者不明土地が存在していることも加味し、このような制度の導入には慎重を期すべきである。（大阪弁）
- 登記申請義務を履行したくても、相続登記をしようとするD V被害者の避難先が共同相続人である加害者に開示されるおそれがある。義務の(不)履行に(不)利益を与える検討する前に、D V被害者の自宅所在地を加害者に秘匿したまま相続登記の申請をすることができるようにしてほしい。過料による制裁、登記の申請をすることができない者に対して法律上又は事実上の不利益を与えることを考えるのは、その後にしてほしい。（個人）
- 不動産登記の登記記録と戸籍副本システムの情報等を連携し、不動産登記記録が職権で更新されることが望ましく、これを前提にすると、登記記録上の氏名及び住所は常に最新のものに更新されることとなり、その住所宛てに各種の通知等を発すれば、当該通知等は相手方に確実に到達する。そのため、各種の法制度において不動産所有者の

特定を不動産登記記録に基づいて行うものとするにつぎ、一律の規定として設けたとしても国民に不利益はないから、一律の規定として設けるべきである。（全青司）

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。

3 (1) について

【賛成】

日弁連、東弁、日司連、札幌弁、広島弁、大阪弁、石川司、福岡司総研、静岡司、岡山司、神奈川弁、埼玉司、全青司、東京司、千葉司、相続学会、兵庫司、大阪司、個人6名

- ・ 所有者不明土地問題の解決を図る観点から、相続登記の申請を促進する効果を期待することができ、合理性がある。
- ・ 遺贈を登記原因とする所有権移転の登記については、裁判手続等を要する場合もあるため、遺言者の最終意思の実現という観点からも当事者の負担を少しでも軽減すべきであるところ、試案は手続の円滑化に資するものであり、負担の軽減につながる。
- ・ 遺贈の存在の確認については、遺言書を用いることで対応可能であり、その資料の偽造や変造については、事後的な当事者間の紛争解決手続に委ねることで足りる。
- ・ 共同申請とした場合には、財産を取得しないことが分かっている相続人に相続登記を行う動機付けがなく、相続登記が行われずに放置される可能性が高くなる。
- ・ 従前、相続登記との差異であった、登録免許税の多寡及び農地法第3条の許可の要否については、その差がなくなっており、実質的には相続を原因として取得した場合との差異は少なくなっている。
- ・ 特定財産承継遺言による所有権移転登記が、相続を原因として、相続人である受遺者の単独申請によることが認められていることからすれば、相続人に対して遺贈がされた場合の所有権移転登記についても、単独申請を認めることに合理性は認められる。
- ・ 戸籍謄本等に加えて遺言書を添付することにより、特定財産承継遺言と同程度に、登記の真実性を担保することができる。
- ・ 登記の真正性の確保について、十分配慮した規律とすべきであり、登記原因の存在が高度に確実であるということを示す資料を求め、かつ、遺贈による所有権の移転の登記による不利益を受ける法定相続人全員に対して登記官から当該登記の申請があった旨の通知をすることで、当該法定相続人に手続保障を与え、登記の真正性の担保を図ることができるのであれば、簡略化に賛成する。
- ・ 相続登記の申請の促進という政策的観点と不動産登記手続の実務的観点から、相続人が受遺者である遺贈に限定するとの試案は許容することができる。

【条件付きで賛成】

二弁、京都司

- ・ 受遺者が相続人以外の第三者である場合に比べ、受遺者が相続人である場合は、遺言書の真正性に疑義が生じるおそれが相対的に少なく、特定財産承継遺言がされた場合と状況は類似しているから、法的構成の違いによって単独申請の可否が異なるのは合理的ではない。
- ・ 遺言書（遺贈、特定財産承継遺言）に基づく登記の場合には、遺産分割協議や相続放棄による登記に比べると、登記原因証明情報となる遺言書の真正性に疑義が生じる場合があり得ることから、真正性を担保する措置が講じられている場合に限って、単独での登記申請を許容すべきである。具体的には、公正証書遺言、秘密証書遺言、危急時遺言のいずれかによる場合か、自筆証書遺言については法務局における遺言書の保管等に関する法律に基づいて保管されていた遺言による場合に限定するか、遺言書にされた遺言者の押印に係る印影が実印の場合に限定すべきである。
- ・ 他の相続人が遺言の存在を知らないことにより遺留分減殺請求権（遺留分減殺額請求権）を行使する機会を失うことのないよう、他の相続人保護の観点から、特定財産承継遺言の場合も含め、遺言執行者の指定のない公正証書遺言の場合には、登記官が申請人以外の相続人に通知をすることを条件に、賛成する。

【反対】

個人3名

- ・ 遺言書の効力が争われることも少なくないから、遺言執行者が関与した上で登記する方が、受遺者を含めた利害関係人の利益になる。
- ・ 受遺者は、遺言執行者に協力を求めて所有権の移転の登記をすることができるため、受遺者の単独申請を可能とする必要性は低い。
- ・ 遺言が取り消されていたことが後日判明することもあり、他の相続人が関与することのできない形で登記されることは相当でない。
- ・ 特定財産承継遺言による所有権の移転の登記を共同申請とすべきである。もともと、特定財産承継遺言によって他の相続人のあずかり知らないところで受益相続人の単独での登記の申請をすることができることには批判があった。特定財産承継遺言による登記も共同申請とする改正をして、受益相続人と第三者を同一の条件（共同申請による登記）で競争関係に立たせることが望ましい。

【その他の意見】

- ・ 登記原因の真実性を担保し得る公的な資料を登記原因証明情報として提供させるべきか否かについて、慎重に検討すべきである。例えば、遺言を証する情報としては、公正証書遺言や秘密証書遺言、裁判所が関与する危急時遺言、自筆証書遺言については法務局における遺言書の保管等に関する法律に基づいて保管されていた遺言に限定することや、自筆証書遺言を対象とする場合であっても遺言書の検認を必須とすることなどについて検討すべきである。（日弁連、広島弁、大阪弁）
- ・ 自筆証書遺言の有効性について争われることも多く、これをめぐって紛争が長期化する

ることも珍しくない上、単独申請とした場合には第三者への転売等により紛争が複雑化するおそれもあるから、どのような遺言書であれば単独申請を認めるべきかについては慎重に検討すべきである。(相続学会)

- ・ 遺贈を登記原因とする登記申請に共同申請と単独申請が混在することは分かりにくいため、相続人が受遺者である遺贈による所有権の移転の登記の登記原因は「相続人への遺贈」と表記するなど、共同申請の方法によるべき登記原因である「遺贈」の場合と区別する運用等も検討すべきである。(日弁連)
- ・ 遺言により配偶者居住権を定めた場合、その法的効果は遺贈とされているため、現行法の下では、遺贈を登記原因として建物所有者と配偶者が共同で登記申請をしなければならないが、建物所有者の協力を期待することができない場合もあるため、円滑に登記申請を行えるよう、適切な措置を講ずるべきである。(日司連、埼玉司)
- ・ 遺留分を侵害しない範囲でなければならない。(個人)
- ・ 現在の法制度では、建物の所有権を取得した者に対する所有権移転登記完了後に、遺贈を登記原因として建物所有者と配偶者との共同申請で配偶者居住権の設定の登記がされることとなるが、建物所有者が当該登記申請に協力することを期待することができない場合もあり得る。配偶者居住権の趣旨が没却されないよう、その登記申請を円滑に行うための適切な措置を講ずるべきである。(日司連、埼玉司)
- ・ 法定相続分での相続登記がされていない場合における特定財産承継遺言による所有権の移転の登記についても、公正証書遺言、秘密証書遺言又は危急時遺言による場合か、自筆証書遺言については法務局における遺言書の保管等に関する法律に基づいて保管されていた遺言による場合か、遺言書にされた遺言者の押印に係る印影が実印の場合に限って、単独で申請することができるものとすべきである。(二弁)
- ・ 登記権利者たる受遺者は、登記識別情報通知書等を所持していないことが多く、登記権利者の単独申請を認めても実務上は問題が残る一方で、登記義務者は、受遺者の遺贈の放棄を証する書面を登記原因証明情報として提出することができるため、遺贈による登記を簡略化する観点からは、登記義務者(相続人・遺言執行者)による単独申請も認める方向で検討すべきである。(信託協会)
- ・ 相続法改正により、特定財産承継遺言については遺言執行者が単独で登記申請を行うことができることとされたが、遺贈については共同申請のままとされており、機動的な対抗要件具備に支障があるため、遺贈についても遺言執行者の単独申請を認める規律を検討されたい。(信託協会)
- ・ 登記の真正を担保する相続証明書制度を欠いている我が国では、相続等に関する登記手続の簡略化について慎重な姿勢が求められる。法定相続情報証明制度や所有不動産目録証明制度が発展的に利用され、相続証明書制度のようなものにつながっていけば、それを前提とした登記手続の簡略化が望ましい。(個人)

(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おいて、次に掲げる登記をする

ときは、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 他の相続人の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、当該登記の申請があった旨を通知するとの考え方がある。

(2) ①及び②について

【賛成】

日弁連、日司連、全青司、東弁、札幌弁、広島弁、大阪弁、福岡司総研、静岡司、二弁、京都司、岡山司、神奈川弁、埼玉司、東京司、千葉司、相続学会、兵庫司、大阪司、石川司、個人8名

- ・ 相続登記の申請の促進には、相続時の登記の簡略化、低額化が必要である。
- ・ 単独での更正登記の申請によるものとするのは、登記の申請を促進するという目的の達成に役立つ。
- ・ 現状においても、法定相続分での相続登記を経ないで遺産分割を踏まえた相続による所有権移転登記は単独申請が認められているため、法定相続分での相続登記がされた場合においても、これらの更正登記の申請を単独申請とすることに合理性が認められる。
- ・ 現在では、法定相続分での相続登記をしていなければ単独で申請することができたが、一旦法定相続分での相続登記をしたために共同申請が必要になり、かえって手続的負担が生じることになる。試案では、他の相続人に申請書（委任状）の作成及びこれに押印した印鑑に係る作成後3か月以内の印鑑証明書の提供を依頼する必要まではなくなるという違いがあるほか、他の相続人の登記識別情報を提供する必要がなくなるなど、申請人の負担を軽減することができる。
- ・ 法定相続分での相続登記がある場合とない場合とで差異を設ける必要性に乏しく、新たな所有者に課する負担が異なることは疑問である。
- ・ 遺産分割や相続放棄によって持分を失う登記義務者の意思は、遺産分割協議書等の添付情報の提供により担保されており、他の相続人に対する不意打ちにもならないから、単独申請を許容してもよいと考える。
- ・ 裁判所の関与があった上での登記手続なので、問題ない。
- ・ 戸籍謄本等や遺産分割協議書及び印鑑証明書又は遺言書等により登記の真実性の担保は十分である。
- ・ 遺産分割が早期に完了することができなかつたため、法定相続分での相続登記を行い、物権変動の過程を忠実に追うことになった申請人の負担が増えるのは国民の理解を得

にくい。

- ・ 遺産分割等による更正登記を登記権利者が単独で申請することができることとなれば、登記権利者の負担を軽減することができ、相続における最終的な登記権利者の公示が促進され、有益である。
- ・ 現行法の取扱いでは、法定相続分での相続登記申請が行われた後に、遺産分割協議に基づいて登記申請する場合に、他の共同相続人の協力を得ることが困難になることがある。また、相続を放棄した者の登記申請への協力が見込めないこともある。
- ・ 相続登記の申請が義務とされるなら、相続に際して行うべき登記については、利用しやすく、どのような順序で登記を申請したとしても同程度の手続負担となるようにすべきである。全体として利便性と手続負担の双方に配慮したものとなっており、相続登記の申請の促進に有益である。
- ・ 遺産分割には遡及効があり、相続開始の時から相続財産を所有していたこととされることからすれば、結果的に実体に合致しない誤った記録がされたものであり、新たな権利変動が生じたものと解することは相当でないことから、その登記は、所有権更正登記によることが相当である。
- ・ 更正の登記とすれば、登録免許税は1000円で足りることになり、法定相続分での相続登記時における登録免許税との二重の負担を軽減することができる。
- ・ 更正登記の登記原因としては、法定相続分での相続登記の記載に当初から誤りがあったと認められるので、通常の登記原因である「錯誤」や「遺漏」とすることで差し支えない。

【①に反対、②に賛成】

広島司

- ・ 遺産分割協議は、売買や贈与等と同様に、当事者間での処分行為を原因とするものであるから、これに基づく所有権の移転の登記について単独申請を認めると、売買や贈与等の相続以外の原因に基づく登記申請手続についても単独申請を認めることにつながり、妥当でない。
- ・ 相続放棄は、その事実を裁判所が証明するものであるため、判決による登記と同様の申請形態を採ることも可能である。

【反対】

個人3名

- ・ 遺産分割による権利変動は、その実体に鑑みれば所有権の移転の登記とみるのが適切であるから、共同申請によるべきである。試案のような簡略化をすると、法定相続分での相続登記が一般化する可能性があるが、これは飽くまで仮の姿にすぎない登記であるから、そのような登記の申請を促進する必要はない。
- ・ 遺産分割協議書の偽造は容易である。
- ・ 法定相続分での登記の更正登記申請と遺産分割を原因とする相続登記等を連件で申請した場合に限り、法定相続分での登記を入れる前の状態に戻した上で、遺産分割の結果に従った登記等を行うことを認めれば、試案のように不動産登記実務及びその理念

を大きく変更しなくとも、登記権利者の負担は試案とほぼ同程度ですむ。また、このような登記がされた場面において、登記義務者に対し通知がされれば、持分を失う登記義務者の意思確認の機会を確保することができる。

【その他の意見】

- ・ 数次相続人間で相続分の譲渡があった場合も、通常の遺産分割手続と同様に、最終的な相続人名義に1回の登記申請手続で登記が完了するようにすべきである。また、数次相続で最終相続人が一人となった場合であっても、当該最終相続人が行った遺産分割協議による相続登記をすることができるようにすべきである。(滋賀司)
- ・ 相続放棄に関する(嘱託)登記制度の創設又は相続放棄に関する書類の保存期間の延長をする規定を追加すべきである。(滋賀司)
- ・ 不動産の評価額が低く、筆数が多い場合には、移転登記の登録免許税(不動産の評価額の1000分の4)の方が更正登記の登録免許税(不動産1個につき1000円)よりも安価となる場合があるので、更正登記のほか、単独申請による移転登記も可能とすることを検討すべきである。(岡山司)
- ・ 法定相続分での相続登記をするときは、それを明確にするため、登記原因を「年月日法定相続」とするなど、適切な措置を講ずるべきである。(日司連、福岡司総研、埼玉司、京都市、個人)
- ・ ①について、登記の目的は「所有権更正」とし、登記原因は「錯誤」ではなく、遺産分割手続による更正登記であることを明らかにするために「年月日遺産分割」等とすべきである。(日司連、日司連、福岡司総研、埼玉司、千葉司、相続学会、個人)
- ・ 更正登記の登録免許税は、非課税とすべきである。(日司連、福岡司総研、埼玉司、千葉司、相続学会、個人)
- ・ 提案されている制度は、限定的な例外措置であり、不動産登記制度の共同申請主義の原則を変更するものではないから、売買や贈与等の意思表示を登記原因とする他の登記等について、単独申請を認めることを許容するものではない。(日司連)
- ・ 更正の前後で登記の同一性を欠く場合(例えば、被相続人死亡時に配偶者がおらず、相続人である子が全員相続放棄をしたため、直系尊属等が法定相続人として登記をした後に、被相続人が別の者を子として認知する旨の遺言書が発見されるなどした場合)を念頭に、単独での相続登記の抹消登記申請も可能とすべきである。(岡山司)
- ・ 法定相続分での相続登記がされている場合において、相続放棄の申述が受理されたときは、当該相続放棄をした相続人が単独で当該相続登記の更正登記の申請をすることができるようにすべきである。(個人)
- ・ 遺留分を侵害しない範囲でなければならない。(個人)
- ・ 新たな仕組みに係る規定の施行前にされた法定相続分での相続登記又は共有での相続登記にのみ許容すべきである。権利関係の複雑化を避ける観点から、当該規定の施行後に申請された相続登記については、共有での登記を可能な限り認めるべきではない。(全青司)
- ・ 相続登記の申請が義務化された場合は、法定相続分での相続登記が増えていくことが予想され、登記識別情報が発行されない登記名義人が増加するものと思われ、中長期的

には登記識別情報は廃止する方向で検討すべきである。(個人)

- ・ 遺言が後から発見される可能性があり、相続をめぐる法律関係が不安定になるということは、本来、遺言制度の抜本的合理化により解決されるべき問題である。(個人)
- ・ 法定相続分での相続登記は登記簿の公示機能を高めるもので公益性があり、また、相続登記の申請が義務化された場合には、相続人としてもこれを拒む正当な理由がないから、例えば、登記官に利害関係を疎明すれば代位による登記が可能にするなど第三者が相続登記をする要件を緩和することも検討すべきである。(個人)

(2)③及び④について

【賛成】

日弁連、日司連、東弁、全青司、札幌弁、広島弁、東京司、福岡司総研、静岡司、京都司、岡山司、神奈川弁、相続学会、埼玉司、千葉司、兵庫司、石川司、個人7名

- ・ 相続登記の申請の促進には、相続時の登記の簡略化、低額化が必要である。
- ・ 法定相続分での相続登記を経ないです特定財産承継遺言を踏まえた相続による所有権移転登記に際し、戸籍事項証明書等のほか、特定財産承継遺言を添付書類として提供することにより単独申請が認められているため、法定相続分での相続登記がされた場合においても、これらの更正登記を単独申請とすることに合理性は認められる。

【条件付きで賛成】

二弁

- ・ 公正証書遺言や秘密証書遺言、危急時遺言、法務局が関与する自筆証書の保管制度により保管されていた遺言、実印が押捺されている自筆証書遺言に限って、単独で申請することを許容すべきである。

【反対】

広島司、大阪司、個人3名

- ・ 登記義務者となる者が現に存在している以上、共同申請によるべきである。
- ・ 遺言書の真実性や有効性を疑う相続人は、一旦法定相続分での相続登記をすることで権利を保全し、最終的には訴訟等で結論を得ることが通常であるが、この登記が他の相続人の単独申請により変えられるとすると、その登記をした相続人の権利を著しく損なうことになり、適切でない。
- ・ 法定相続分での登記の更正登記申請と遺産分割を原因とする相続登記等を連件で申請した場合に限り、法定相続分での登記を入れる前の状態に戻した上で、遺産分割の結果に従った登記等を行うことを認めれば、試案のように不動産登記実務及びその理念を大きく変更しなくとも、登記権利者の負担がほぼ同程度で済む。
- ・ 試案のような簡略化をすると、法定相続分での相続登記が一般化する可能性があるが、これは飽くまで仮の姿にすぎない登記であるから、そのような登記の申請を促進する必要はない。

【その他の意見】

- ・ 共同申請を維持すると相続登記が行われないうまま放置される可能性が高くなることは、相続人以外の第三者が受遺者である遺贈についても同様であり、この場合も単独申請にすべきである。(個人)
- ・ 紛争回避の点から、登記原因証明情報となる遺言書を公正証書遺言に限定したり、検認手続を必要とするなど、登記の真正を担保するべく慎重な対応が必要である。(相続学会)
- ・ 遺言を証する情報としては、公正証書遺言や秘密証書遺言、危急時遺言、法務局における遺言書の保管等に関する法律に基づいて保管されていた遺言に限定することとし、公的機関の関与が一切ない自筆証書遺言を登記原因証明情報とする場合は除外する等の取扱いについて検討すべきである。(日弁連、広島弁)
- ・ 方向性には賛成するが、③及び④については、持分の登記を失うことについての登記義務者の意思(了解)を表した書類は提出されないことから、登記原因の真実性担保、登記義務者保護の観点から、引き続き慎重に検討すべきである。この観点から通知制度を設けるとしても、通知を受けた登記義務者から異議が述べられた登記官が、実体的判断をすることは困難であるため、通知制度の手続の内容については慎重に検討すべきである。(大阪弁)
- ・ 新たな仕組みに係る規定の施行前にされた法定相続分での相続登記又は共有での相続登記にのみ許容すべきである。権利関係の複雑化を避ける観点から、当該規定の施行後に申請された相続登記については、共有での登記を可能な限り制限する趣旨から、認めるべきではない。(全青司)

(2) (注1) について

【賛成】

東弁、福岡司総研、東京司、個人2名

- ・ 試案は、飽くまでも法定相続分での相続登記がされていなければ単独申請が可能であったものについて当該相続登記後も単独申請による更正登記を可能とするものであるから、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取得に関する登記については、共同申請により行うものとすべきである。

【反対】

個人1名

- ・ 相続人が受遺者である遺贈による所有権移転登記と同様に、登記が放置される可能性があり、相続人以外の第三者が受遺者である遺贈による所有権移転登記も単独申請とすべきである。

(2) (注2) について

【賛成】

日弁連、広島弁、二弁、神奈川弁、大阪弁、東弁、東京司、京都司、相続学会、個人2名

- ・ 登記上の不利益を被る登記名義人に対して一定の手続保障を与えるべく、登記申請があった旨の通知をする方向で検討すべきである。

- ・ 受遺者以外の相続人の手続保障及び登記の真正担保の観点から、最低限、登記義務者に対し、当該申請があった旨の通知を必要とすべきである。
- ・ 持分を失う相続人にとって不意打ちとなる場合があることから、事前の通知を要するかについては引き続き検討すべきである。
- ・ 法定相続人への手続保障等の観点から登記申請の通知はすべきであるが、登記義務者が通知に異議を述べた場合でも単独申請を認めることとして、登記の真正性の担保を実現しつつ、所有者不明土地問題の解決に向けた制度設計を検討すべきである。
- ・ 登記義務者全員に通知すべきであるが、登記原因証明情報として遺言書が提供され、物権変動の真正は確保されていると考えられること、持分を失う者は相続人の一人であることから、その通知は、登記の実行を左右するような事前通知（不動産登記法第23条）と同程度のものとする必要はなく、登記完了証によれば足りると考える。
- ・ 通知後、異議が無ければ登記申請を処理し、異議（実印の押印と印鑑証明書の添付があるもの）があった場合には、処理を停止し、登記申請の取下げを促し又はこれを却下するなどの手続をとる制度も考えられる。

【反対】

日司連、埼玉司、千葉司、福岡司総研、個人1名

- ・ 登記原因証明情報として遺言書が提供されることにより登記の真正は担保されていることや、法定相続分での相続登記をすることなく遺産分割協議又は遺言書に基づき権利を取得した相続人から単独申請を行う場合との整合性を考慮すると、本文③及び④の登記について、登記義務者に対する当該登記の申請があった旨の通知は必要ない。

4 所有不動産目録証明制度（仮称）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（仮称）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、請求された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（仮称）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（仮称）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。

4①及び②について

【賛成】

日弁連、日司連、日調連、二弁、東弁、札幌弁、広島弁、大阪弁、石川司、福岡司総研、静岡司、京都司、岡山司、神奈川弁、埼玉司、山形司、全青司、東京司、千葉司、相続学会、信託協会、大阪司、個人4名

- ・ 相続登記漏れの防止、相続登記の申請の促進、所有者不明土地問題の解決のために必要な制度である。
- ・ 現状では、相続人は、被相続人が不動産を所有していると思われる地方公共団体で名寄帳等の取得をすることとなるが、市区町村をまたいでの取得をすることはできず、免税点未満の不動産のみ所有している地方公共団体への照会をしなかった場合や、固定資産税が課税されていない不動産については記載をしない取扱いをしている地方公共団体の場合等、相続登記がされないまま放置されるケースが少なくなく、これが所有者不明土地を生む一因ともなっているため、本文の制度は、相続登記漏れ防止に有用である。
- ・ 遺産分割協議等をする際に、被相続人所有の不動産が一部しか認識されていない場合があり、調査が困難であったり、足並みが揃わず頓挫する場合があるから、この制度により調査等の負担を軽減することは、相続登記の申請の促進に有用である。
- ・ 登記名義人自身が自己の所有不動産の一覧を求めることは、自己の不動産に関する情報を知る権利にも資するし、自己の有する不動産を確認したいといった一般的なニーズや、将来の相続発生に備えて自己が登記名義人となっている不動産を確認しておきたいというニーズにも合致する。
- ・ 現在でも、地方公共団体において名寄帳等の交付がされており、提案の制度の導入によるプライバシーの侵害はそれほど大きいとはいえない。
- ・ 相続登記の手続等のために、被相続人が所有権の登記名義人である不動産の目録を確認したいという相続人のニーズは相当程度あると考えられるので、所有不動産目録証明制度は円滑な相続登記手続に資する合理的なものである。
- ・ どのような不動産を保有しているかというプライバシー等に留意し、交付に当たっては、登記名義人本人又は相続人であることの本人確認を徹底した制度設計（例えば、請求人の印鑑証明書の提供を求めたり、委任による代理人からの申請は一定の者に限定するなど）とすべきである。
- ・ 名寄せデータの正確性に疑義があることによる実効性の問題、システム改修の技術・費用面の課題等を勘案すると、名寄せを行う必要性と許容性については慎重に検討すべきである。

【条件付きで賛成】

兵庫司

- ・ 現時点でも各市区町村等における名寄帳等による方法が十分にある中で、断片的な証明しかすることのできない制度を改めて作る必要性はそれほど高くない。過去の住所や氏名など複数の情報を一括して検索キーとし、網羅的に登記名義人の不動産を証明することができるような制度設計が可能であるならば賛成するが、(注1)記載の不動産の網羅性等に関する技術的限界を解決することができないまま推進する必要はない。

【①は反対、②に賛成】

個人1名

- ・ ①については、債権者等の強制により濫用される可能性があり慎重であるが、②については賛成である。

【反対】

個人1名

- ・ このような中途半端な目録は有害無益である。

【その他の意見】

- ・ 請求人が、住所等の変更を証する書面を添付したときは、過去の情報を含む複数の住所や氏名等での検索を可能とすべきである。(日司連、埼玉司)
- ・ 請求した登記所以外の登記所の管轄区域に所在する不動産を含め、日本国内に所有する全不動産についての目録の取得が可能になるようにすべきであり、その技術的問題点が解消されなければ制度を設ける意味はない。(全青司)
- ・ 全国を対象とした目録か、一部の法務局が把握している目録かを選択することができるようにすべきである。(千葉司)
- ・ 所有権の登記名義人は、所有不動産目録証明の発行時点によって変化し得るため、証明書には、目録作成の基準時刻を記載することが望ましい(登記手続中であるなど、登記情報の閲覧をすることができない物件に係る証明書の記載の在り方も検討を要する。)(千葉司)
- ・ 検索の正確性を高めるため、不動産登記で氏名等に用いる文字は、正字に統一することを検討すべきである。(大阪司)
- ・ 現状として、旧住所の登記のままであることが多いことや、氏名の漢字として外字と正字が混在していることなどから、検索には困難を極める。新たに生年月日を登録することにも時間が掛かるところ、登記の専門家である司法書士に依頼して現状と登記の調査・修正作業を実施すれば、おそらく10年以内に全国の登記簿が、ほぼ現状に一致した正確なものになると思われる。(個人)
- ・ 利用しやすい手数料の設定をすべきである。(個人)
- ・ 被相続人名義の仮登記やその他の権利も目録に記載すべきである。(山形司)
- ・ 将来的には、個人番号・法人番号の活用による国土の一元管理をすべきである(埼玉司)
- ・ 登記名義人、相続人その他の一般承継人のほか、地方公共団体での名寄帳等の交付請求と同様に、代理人による請求を認めるべきである。他方で、債権者代位権の対象とす

べきではない。(日司連、埼玉司)

- ・ 請求権者として、遺言執行者又は相続人全員から遺産整理の委任を受けて当該行為を行う受任者を加えるべきである。(信託協会)
- ・ 法人の清算人も、解散法人の財産を処分・換価して清算を行う義務を負う点で一般承継人と同様であるから、請求権者として許容すべきである。(全青司)
- ・ 民事執行法の不動産に係る情報取得手続を利用する要件(債務名義の取得、財産開示手続の前置等)を満たしていない一般債権者等が、債務者に不動産の情報を要求するような事態を防止する規律や運用準則を設ける必要がある。(日弁連、埼玉司)
- ・ 請求権者や任意代理人の範囲の限定、目的外利用の禁止等の規律を設けるなど、手続の厳格化を図ることも検討すべきである。(福岡司総研、千葉司)
- ・ 登記名義人やその相続人が意に反して提出を強要されることがないように、それぞれの使用目的を、①については遺言書作成等の相続準備に、②については不動産の相続登記手続に限定すべきである。(京都司)
- ・ 固定資産税が賦課されない不動産の所有者へは、固定資産税の納税通知書が発行されないことから、遺産分割の対象から漏れてしまい、相続登記がされないまま放置されている問題がある。そのため、市町村の税務担当との連携により、免税点未満の不動産のみの所有者に対しても、何らかの通知を定期的に行う等の制度を構築し、相続登記の実効性を確保すべきではないか。(個人)

4 (注3) について

【引き続き検討することに賛成】

東弁、東京司

【不動産の表題部所有者についても同様の規律を設けるべきとする意見】

日司連、静岡司、埼玉司、日調連、全青司

- ・ 所有者不明土地の発生を抑制し、不動産登記情報の更新を図る観点から、表題部所有者についても同様の規律を設けるべきである。

第7 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どうかについては、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。

1 本文について

【賛成】

相続学会、大阪司、神奈川弁、埼玉司、札幌弁、二弁、千葉司、日調連、山形司、個人6名

- ・ 住民票の保存期間に限りがある以上、氏名・住所等の変更の登記申請の義務付けは、所有者不明土地問題の解消につながるものとして必要である。
- ・ 所有者の確認のために多くの時間と労力を費やし、公共のための土地利用の円滑な実施という公益を害する結果を解消又は減少させることになる。
- ・ 公益的な観点からも、住所等の情報を最新の正確な状態に保つということは、不動産登記制度の一つの役割である。
- ・ 住民票制度でも転居時に一定事項の届出が義務付けられており、所有者不明の不動産の解消のためには、登記名義人の氏名若しくは名称及び住所は、可能な限り実体と一致することが求められるから、住所等が変更した場合には、その変更の登記の申請を一定期間内に義務付けることが実効的である。
- ・ 近年相次ぐ災害や伝染病の発生等の非常事態が発生し、急遽不動産を利用する必要性が生じた際に、速やかに不動産の登記名義人に連絡をすることができるような状況を整えておかなければ、多大な損害が発生する可能性もある。
- ・ 住民票の記載が現状を反映していないことによる不利益は大きく、除票の写し等の交付要件がプライバシー保護等の見地から厳しくなっていることからすれば、現住所の登記の申請を義務化すれば所有者になりすまして悪事を働く者も減る。
- ・ 与信管理の実務では非常に信頼性の高い不動産登記情報が広く活用されており、氏名・名称及び住所の変更登記も不動産登記情報の信頼性をより高めるものとして義務化されるべきである。
- ・ 試案第6の4の所有不動産目録証明制度のためにも必須である。

【条件付きで賛成】

大阪弁、京都司、日司連、日弁連

- ・ 住所等の変更在一定の登記申請義務を課して、登記名義人の正しい内容を公示することには合理性がある。他方、氏名の変更は、身分関係上の移動による変更など、自然人のプライバシーに密接な情報もあるため、正当理由がある場合には申請義務の対象者から除外するなどの手当ても必要と考える。
- ・ 試案第7の2の仕組みを整備する上で必要不可欠な住基ネット等との連携のための根拠付けの域にとどめる限度で賛成する(試案第7の2の仕組みが整備されたら提案に係る規律の廃止又は適用範囲の縮小を検討すべきである。)
- ・ 住所を公示されたくない自然人が存在することに配慮し、利害関係人等以外には、その住所が開示されないようにするなどの制度の導入も検討すべきである。
- ・ 住所変更が多数回に及ぶ者がいるにもかかわらず、その都度、変更登記の申請を義務付けるのは無駄が多く、最終の登記が常に現状を反映するとも限らないので、信頼の基礎を何においてよいか不明確となり、場合によっては有害である。少なくとも登記費用を無料にし、新たな住民票を法務局に提出するだけでよいという程度にまで手続を

簡便にした上で、何らかの優遇措置を設けない限り、制度として現実的ではない。

- ・ 氏に変更が生じた場合に変更の登記申請を義務付けることになれば、現行法上、婚姻によって必ずどちらか一方が氏の変更を余儀なくされるため、婚姻・離婚歴等が登記上で判別されやすくなってしまう（夫婦同姓制度の是非の議論とも関連する。）。

【反対】

石川司、静岡司、全青司、東京司、東弁、奈良司、兵庫司、広島司、福岡司総研、個人9名

- ・ 相続登記と違い、権利変動があるわけではない。住民票の保存期間が150年になれば、住所不明の登記名義人が今後増えることはなくなり、代位により住所等の変更登記をすることも可能であるから、義務化するほどの必要性はない。
- ・ 氏名・住所に関する情報の源泉となる住民基本台帳や戸籍等の情報保存及び発行の期間の延長により、登記情報上の氏名・住所からの追跡・探索を容易にすれば十分であり、現住所の公示を義務化する必要性は極めて低い。
- ・ 相続登記申請の義務化は、所有者不明土地が生じる大半の原因が相続登記未了によるとされる実態に鑑み、飽くまでも政策的な見地から容認されるものであるから、これを超えて住民票等の調査により確認することが期待し得る氏名・住所の変更についてまで登記申請を義務化すべきではない。
- ・ 住所等の変更については、登記名義人ごとに事情があることから、その自主的な申請に任せるべきである。法人については相続という問題が発生することがなく、商業登記によって商号変更・本店移転の事実が公示されるため、膨大な時間と費用を掛けてシステムを完備する必要性はない。
- ・ 過料の制裁を科すことも困難であるため、実効性を担保することができない。
- ・ DV等の被害を理由に住所等を公開したくない人もいるところ、公開しないこともできるとすると逆に疑われてしまうので、一律に義務付けする必要はない。
- ・ 性同一性障害等で氏名変更した場合は、変更前の氏名と変更後の氏名が公示されることになり、公示されることに当事者が消極的な場合も考えられる。
- ・ 登記名義人の氏名又は名称及び住所を登記事項とすると、誰でも取得可能となってしまいうため、個人情報保護の観点から反対する。
- ・ 以前は住所があったがホームレスになった場合や、住所の公開とプライバシーとの兼ね合いなどの問題点があるため、最新の住民票上の住所は、登記記録に公示せず、登記所が保有管理すればよい。
- ・ 婚姻と離婚を繰り返しているような場合、登記事項を取得すれば誰でもその履歴を知り得るとするのは、戸籍や住民票の写しの交付請求の要件が厳しいことと比較すると、著しく均衡を欠く。
- ・ 本籍と異なり所有者の住所は頻繁に変わることから、義務化することは所有者に過度の負担を強いることになる。
- ・ 住居表示の実施や町名・地番の変更など登記名義人が直接関与せずに変更するものもあるため、登記申請の義務付けには限界がある。
- ・ 氏名又は名称及び住所の情報更新により利益を享受するのは、課税対象の明確化を図ることが容易となる国・地方公共団体であり、申請義務を課すことで国民に負担を押し

付けることは到底許容されるものではない。

- ・ 提案は、価値のない土地について積極的に所有権を取得しようとする意欲を削ぐ方向に作用する。市民感情を無視し、行政側の事情での議論に終始しては、所有者不明土地問題は解決しない。
- ・ 登記記録上の情報を最新のものとする必要性は、所有者の氏名及び住所に限らず全ての登記事項についていえることであり、現在の個人情報保護の観点に照らしながら改めて現在の不動産公示制度の在り方を再定義しなければならないのではないか。

【「一定の期間」についての意見】

- ・ 義務付けの期間は3か月から6か月以内が望ましい。(個人)
- ・ 仮に義務付けを認めるとしても、申請の期間については、商業登記の場合を参考に、変更事由が発生した時から2週間から1か月以内とすべきである。(全青司)
- ・ 運用に当たっては、住所証明情報の取得が困難な者(外国人等)が存在することに留意し、義務付けの期間の在り方等においても、登記名義人に不利益を生じさせることのないようにすべきである。(日司連)

【その他の意見】

- ・ 登記名義人の死亡の場合と比べると調査は比較的容易であるし、常に正しい情報を公示し続けなければならないというほどの高度の必要性まであるか疑問である。(広島弁)
- ・ 氏名及び住所の変更履歴が公示され、婚姻、離婚などの身分関係の変動に関わるプライバシー情報を公開することになるが、これらの情報は本来誰でも閲覧可能な情報ではないから、相当な理由のある場合に申請義務の除外を認めるなどの措置も考慮しながら、慎重に検討すべきである。(広島弁)
- ・ 国家の法制度として居住移転に伴う負担を負わせることについては、憲法第22条に定める居住移転の自由との関係で、慎重な判断が求められる。(大阪弁)
- ・ 登記所への申請義務を課すことはよいが、それを公示することには慎重であるべきである。(個人)
- ・ 登記申請義務を課すより、試案第7の2の仕組みの整備を推し進め、住所等の変更の登記に関する国民の負担を軽減することに注力すべきである。(福岡司総研、東弁)
- ・ 自然人については戸籍副本システム又は住基ネットにより、法人については商業・法人登記のシステムから自動的に反映させる方法によるべきである(仮に難しければ、申請の義務付けは過渡的な措置として認めるべきである。)(全青司)
- ・ 住民基本台帳と連動させ、住所について職権で登記を行う施策を導入して土地所有者の負担を軽減すべきである。(石川司)
- ・ 登記名義人にマイナンバー又は法人番号の登録を義務付け、住基ネット等を検索して住所等の情報を取得して登記官が職権で登記記録を更新すればよい。(個人)
- ・ 住民票の除票や戸籍の附票の保存期間が150年となったため、登記名義人にマイナンバーの申出をさせて登記情報と紐付けることにより、登記上の住所等を常に最新のものとしなくても所有者不明土地の発生は相当程度抑制される。(個人)
- ・ 相続人が市町村役場への届出と法務局への登記申請を義務付けられるような仕組み

は根本的に誤りであり、戸籍法の規定に基づいて市町村役場に届け出た死亡情報を、法務局へ連携させる方向で仕組みを考えなければならない。(個人)

- ・ 国民の負担軽減のため、試案第7の2の方策の導入も併せて検討すべきであるが、氏名や住所は重要な個人情報であるため、プライバシーを保護するための方策も併せて検討すべきである。(大阪司)
- ・ DV被害者等がその避難先等である住所を秘匿することができないという事態を避けるため、申請を義務化する場合には、住所を秘匿する正当な理由のある者として保護する必要があり、過料を科されないようにすべきである。(個人2名)
- ・ あわせて、国民に対する広報活動を徹底すべきである。(千葉司)
- ・ 登記名義人の正確な情報の把握という観点からは、乙区の登記名義人についても同様にすべきである。乙区の権利の設定の登記に当たり、自然人の住所証明情報又は法人の会社法人等番号の提供を要求すべきである。(全青司)
- ・ 試案第7の2の登記官による照会のタイミングにより、職権で変更登記がされる者と、変更登記の申請義務違反を問われる者があり得るような規律は不公平であるから、登記所に対して一定の要件(災害復旧工事のためといった正当な理由がある場合等)の下で登記簿上の所有者の住所等を照会することができる制度を設けること等を検討すべきである。(岡山司)
- ・ 所有者の負担なく即日完了することを前提に、市役所からの申請等を含むオンライン申請の簡素化や、市役所の住民票窓口への郵送申請用紙の備付け等も必要である。(個人2名)
- ・ 登記から住所が判明しても、連絡が付かないのでは意味がないため、住所に代えて連絡先を登記する方法も認めるべきである(バックデータとしての住所は引き続き保持し、連絡先への連絡が不通の場合には住所情報の開示請求を可能にしたり、登記所を介して住所に通知文書を送付したりする制度も検討すべきである。)(個人)

1 (注1) について

【過料の制裁を設けることに賛成】

神奈川弁、二弁、個人2名

- ・ 罰則を設けないと、実効性確保の観点から不十分である(「正当な理由」の解釈や実際の運用において期間の幅を持たせることにすれば、罰則を設けても登記名義人に過度の負担を課すことにはならない。)
- ・ 過料の規定は、登記名義人の義務意識に影響するものであり、変更登記の申請の徹底を期する意味で必要である。
- ・ 住民票制度でも転居時の届出懈怠につき過料の制裁が規定されており、義務付けの実効性を担保するため、登記手続の簡略化及び登記手数料の減額などとセットで、過料の制裁を設けることも引き続き検討すべきである。

【条件付きで賛成】

埼玉司

- ・ 住所変更して一定期間経過後に変更の登記申請をした場合に過料を科されると、かえ

って登記申請をしないことになりかねないため、過料の制裁は、登記所から通知等があってもなお登記申請をしない場合に限定して科すべきである。

【過料の制裁を設けることに反対】

石川司、相続学会、大阪司、大阪弁、京都司、千葉司、東弁、日司連、日弁連、広島弁、広島司、福岡司総研、個人4名

- ・ 義務化するとしても抽象的な義務にとどめるべきである。
- ・ 一般の国民は不動産登記制度についてほとんど知らないと考えられるため、公的機関からの通知などが無い場合には過料まで科すべきではない。
- ・ 過料の制裁を科すことは、国民の登記申請手続履行に係る負担、一般に権利変動に関する登記自体に申請義務が課されていないこととのバランス、登記名義人表示変更登記の軽微性に比して義務違反に対する制裁の効果が大きいこと等から妥当でない。
- ・ 特に、自然人についてはプライバシー保護に配慮した制度を慎重に検討する必要があるので、義務違反に対して過料等の制裁を設けるべきではない。
- ・ 現行の表題登記の申請の義務に対する過料の規定のようにほとんど適用されないとすれば、規定を設ける意義は乏しい。
- ・ 登記名義人にとって、住所の変更の都度、変更の登記をする必要性に乏しいので、過料の制裁を設けても登記の申請の促進にはつながらない。
- ・ 従来扱いとの変化が大きく、また、実効性を期待することができない。
- ・ 外国に住所を有する外国人等は住所等の変更を証する情報の取得が困難なため、過料の制裁を科すことが実際には困難であるのに対し、住所等の調査が容易である日本国民には過料の制裁を科しやすくなるといった不公平が生じることになりかねない。

【その他の意見】

- ・ 登記所に対し、一定の要件の下で登記簿上の所有者の住所等を照会することができる制度を設けること等を検討すべきであり、過料の制裁についても慎重である。(岡山司)
- ・ 過料の制裁より、試案第7の2のように手続を効率化することで対応した方が実効的である。(大阪司)
- ・ 氏名等の変更の登記の重要性につき社会全体の理解が浅い現状にあることからすれば、過料の制裁ではなく、住所等の変更の登記を申請した者につき、登録免許税の非課税措置等の利益付与策を講ずるべきである。(日司連)

1 (注2) について

【賛成】

相続学会、大阪司、日調連

- ・ 表題部所有者は、所有権の保存の登記を申請することができる者であり、また表示に関する登記についての申請の義務又は権限を有する者とされているなど、不動産登記手続はもとより、その他の法令や手続においても所有権の登記がない不動産においては、所有権の登記名義人と同様の権限又は手続に関与する機会が与えられており、表題部所有者についても本文の制度を導入すべきである。

【条件付きで賛成】

日司連

- ・（試案第7の2の仕組みを整備する上で必要不可欠な住基ネット等との連携のための根拠付けの域にとどめること、過料の制裁を設けないことを前提に）所有者不明土地問題を解決する上では、表題部所有者についても同様の規律を設けることが必要である。

【反対】

東弁、広島司、個人1名

- ・ そもそも住所変更等の登記申請の義務付けをすべきではなく、表題部所有者についても同様である。

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ることができるものとする。
- 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。

2 (1)①から③まで（登記名義人が自然人である場合）について

【賛成】

石川司、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、札幌弁、全青司、二弁、千葉司、東弁、日司連、日調連、福岡司総研、山形司、個人3名

- ・ 住所等の変更を不動産登記に反映させ、その情報を更新することは不動産登記制度の趣旨に沿う。
- ・ 国民の登記申請の負担の軽減及び登記の内容の正確性につながる。
- ・ 所有者不明土地問題の抜本的解決につながる。
- ・ 事前に登記名義人から申出を受けた情報に基づく制度であり、住基ネットを利用することについてその承諾を得る形となっていることから、手段として相当である。
- ・ 登記官が生年月日の情報を保有し、死亡情報の照会のための検索キーとして活用することを予定しているのであれば、その検索の際に、氏名、住所等の情報も併せて定期的に検索等を行うことに合理性がある。
- ・ 住所等の変更は頻繁に行われ、また、住居表示の実施や町名地番の変更など、登記名義人が関与せずに変更される場合もあるため、行政の責任において職権で変更登記を行うことが望ましい。
- ・ 登記名義人になりすまして不動産の乗っ取りを企図する者が、他の諸制度を潜脱して虚偽の転居・養子縁組等を完了することがあるので、不動産取引の安全の確保の観点から、③の確認の仕組みをもって、不動産登記の局面でも当該者をスクリーニングすることができるようにすべきである。

【条件付きで賛成】

日弁連、個人1名

- ・ 引き続き検討することに賛成する。ただし、本文①について、新たな申請に基づき所有権の登記名義人となる者の申出は、前提としての登記申請を任意のものとするべきであり、また、既存の所有権の登記名義人の申出は、その申出自体を任意のものとするべきである。
- ・ (本文①及び②に賛成した上で) 本文③については、住基ネットで得られた情報と登記記録上の情報が異なる理由が錯誤によるときは提案のとおりでよいが、変更登記を怠

っていたことによるときは、登記官が一定期間内に登記申請を勧告し、期間内に申請がない場合に職権で変更登記をすることとすべきである。

【①及び②に賛成し、③に反対】

相続学会、奈良司

- ・ 所有者不明土地問題の解決のためにも、登記所は多くの情報を入手する必要がある、プライバシー保護等に反しない限り、それが許容されるべきであるから、住所等の情報が登記記録と異なることが判明した場合は、登記官は、登記名義人に対して変更の登記の申請を促して任意に登記申請させることには賛成だが、③の職権登記については、申請主義の建前にも反するし、正確性に疑問が生じかねないから反対する。
- ・ ①、②に積極的に反対するものではないが、③の職権で変更の登記をすることについては、確認手続の詳細や登記名義人に対する手続保障の程度、試案第7の3の非公開の範囲や要件が不明である以上、現時点では反対する。

【①に賛成し、②及び③に反対】

兵庫司

- ・ ①については、地面師によるなりすまし等を防ぐためにも、登記所が一定の資格者からの生年月日等の照会に応じる制度の創設が望ましいが、②及び③によれば、登記官が登記名義人本人の意思とは無関係に定期的にその住民票上の情報を閲覧することになり、憲法第13条に照らして問題がある上、国民一般の理解を得られるものではないから、慎重に検討すべきである(住基ネット上その住所等が判明しない外国人や在外邦人、外国企業と比較して個人情報保護の程度に差が生ずることも懸念される。)

【②に賛成し、①及び③に反対】

埼玉司

- ・ ①については、(注1)のような仕組みにすると、制度の導入前後において取扱いが異なる結果となりかねないため、申出ではなく、登記官が住所及び氏名から情報変更の有無を職権で調査することのできる制度を設けるべきである。
- ・ ③については、権利の登記は当事者の申請に基づいて行うことが原則であるから、登記官が職権で氏名や住所等の変更登記をすべきではなく、登記名義人に対して登記の申請を促す通知を行うべきである。

【反対】

京都司、東京司、広島司、個人6名

- ・ 私的自治の原則の下、住所等の変更については、自主的な申請に任せるべきである(相続登記の申請義務付けはその例外であり、自然人については試案第7の3との関係でも法人より秘匿性が高い)。
- ・ 個人情報保護の観点から問題があり、試案第7の1のとおり氏名又は名称及び住所の変更の登記申請を義務付ければ十分である。
- ・ DVを理由に住居基本台帳事務における支援措置(住所の非公示)を受けている被害

者の住所の変更の登記を行うことは、個人情報保護の観点や住民基本台帳制度の趣旨に反する。

- ・ 氏名、住所及び生年月日だけでは本人の特定には不十分である。
- ・ 本文①については申出の対象となる情報として「個人番号」を含めるべきである。また、本文②及び③については、申請による変更登記の場合は登録免許税が必要となり、職権による場合は登録免許税が不要となれば、自ら変更登記を申請することを期待することができなくなることから、反対である。
- ・ 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取得して不動産登記に反映させることには反対しないが、登記名義人に情報の申出等を義務付けるべきではなく、住民票制度に委ねるべきである。

【その他の意見】

- ・ システムの構築に要する費用や運用に要する費用等も勘案し、制度設計について慎重に検討すべきである。(二弁)
- ・ 新築建物では、土地につき旧住所で、建物につき現住所で登記されているケースもあり、どのように同一性を把握するかなど検討すべき課題は多い。(大阪司)
- ・ 引き続き検討すべきであるが、自然人については、新たな仕組みに係る規定の施行前に既に所有権の登記名義人になっている者や、当該規定の施行後に新たに所有権の登記名義人になる者による住所等の情報の申出を飽くまで任意のものとするべきであり、義務化すべきではない。(広島弁)
- ・ 法務局において管理する情報が膨大なものとなるので、プライバシー及び個人情報保護の観点や住民基本台帳制度の趣旨等に十分留意し、情報流出・データ消失等の事故が起こることがないように、情報の管理・運用等の措置をすべきである。(日司連、東弁、大阪弁、全青司、福岡司総研)
- ・ 個人情報の管理には十分留意すべきであるから、氏名・名称及び住所の変更登記については慎重に検討すべきである。(個人)
- ・ 登記所による定期的な検索については賛成だが、最新の住所を公示することには消極であり、登記所内部で保有するデータにとどめるべきである。(個人)
- ・ 新たな仕組みに係る規定の施行前の登記名義人については、申出の段階で厳格な本人確認が行われなければ、登記名義人になりすまして住所変更等が行われ、以後、住所変更が転々と繰り返されて自動的に情報更新がされれば、真の所有者が登記名義を取り戻すことがより困難になるから、慎重に検討すべきであり、仮に試案によるとしても、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よる申出においては、本人の出頭を義務付け、厳格な本人確認を行うことを徹底すべきである。(東京司政連、日司連)
- ・ 本文③の確認については、登記名義人からの異議がなければ職権で登記することとすれば、登記名義人の手間を省く意味で有用である。なお、この異議については、実質的理由を求めるべきではない。(大阪弁)
- ・ 本文③の確認の仕組みについては、確実な方法を採用など、入念に設計すべきである。(福岡司総研、千葉司、日司連)

- ・ 本文③については、不動産登記には極力正確な情報が登記されるべきであり、住所の変更に対し個人が情報をコントロールする必要はないため、登記名義人に確認をとる必要はない（確認等の通知をするなら、登記の更正（不動産登記法第67条）と同様に通知をして登記の申請を促すまでにすべきである。）。（個人）
- ・ 試案第7の1の氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付けと併せて行うべきである。（二弁）
- ・ 今後、デジタル・ガバメント実行計画に基づき、氏名や住所の変更届が提出された場合には、戸籍副本システムや住基ネットから法務局に対しその情報が共有されるようになることから、自然人については、法務局より当該登記名義人に確認をし、法務局において職権で変更登記をすることも可能とすべきである。（広島司）
- ・ 住所等の登記情報を常に最新の状態で公示する必要はなく、仮に必要があるとしても、マイナンバーを活用して登記所による照会を要せずに市町村から法務局へ情報を連携させる仕組み（引越しワンストップ等）を構築すべきである。（個人）
- ・ 氏名等の情報では正確なデータマッチングはできないから、登記名義人にマイナンバーの登録を義務付けることにより、住基ネットと連携して情報を入手すべきである。（個人2名）
- ・ 隣地の所有者が連絡したいケースや、公共事業を実施したいケース等においては、連絡がつかない所有者につき、利害関係人から登記所へ住基ネット等の調査を促し、登記に反映させる旨の申出をすることができる仕組みにすべきである。（個人2名）
- ・ 氏名又は住所の変更については、マイナンバーとの紐付けにより登記情報が自動的に変更される仕組みを検討すべきである（それが不可能なら、固定資産税の納税義務者の住所変更の手続の際に自動的に氏名・住所が変更される仕組みが想定される。）。（個人）
- ・ 日本人が外国で在留届をした場合に当該外国における住所を戸籍の附票に反映する仕組みや、外国人が日本を出国した場合の情報等も不動産登記に反映することができるように検討されたい。（個人）
- ・ 登記名義人の住所等に変更が生じた場合には当該変更を遅滞なく不動産登記に反映させるシステムが構築されることを前提とすべきである。（福岡司総研）
- ・ 住民登録や戸籍の変更の場合に市町村の窓口で、変更の登記の申請もすることができるシステム（ワンストップ申請）を検討すべきである。（個人）
- ・ 不動産登記で用いられる文字を統一するなどの見直しが必要である。（大阪司）
- ・ 現状では旧住所の登記の残存や氏名に係る外字と正字の混在により登記名義人の検索が困難であり、新たに生年月日を登録するとしても時間が掛かるから、登記の専門家である司法書士に依頼して現状と登記の調査・修正作業を実施すべきである。（個人）

2（注1）について

【賛成】

大阪弁、東弁、日司連、福岡司総研、個人1名

- ・ 生年月日等の情報は、連携システムへの照会の精度を上げるものとして有益であるから、（注1）についても賛成する。
- ・ 既に登記名義人となっている者に、一律に生年月日の情報提供義務を負わせるのは過

大な負担になるため、これから登記申請を行う者に登記申請時に追加情報として生年月日の情報の提供義務を課す方法が好ましいといえる。

【新たな仕組みに係る規定の施行の前後を問わず申出を任意とすべきとする意見】

- ・ 住所等の情報は、誰でも閲覧することのできる情報ではないから、自然人については、新たに登記名義人となる者も含め、その住所等の申出を任意のものとするべきである。(広島弁)

【新たな仕組みに係る規定の施行の前後を問わず申出によるべきでないとする意見】

- ・ (注1)のような仕組みにすると、制度の導入前後において取扱いが異なる結果となりかねないから、申出ではなく、登記所による職権調査とすべきである。(埼玉司)

【その他の意見】

- ・ 新たな仕組みに係る規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている自然人が申請当事者として登記を申請する際には、氏名、住所及び生年月日の情報の申出を義務付けるべきである(当該自然人については、所有権登記名義人の表示変更登記や乙区に関する登記において申請人となる場合に氏名、住所及び生年月日の情報の申出を必ず行うものとするれば、紐付けがより促進される。)(福岡司総研)

2 (2) ①及び② (登記名義人が法人である場合) について

【賛成】

相続学会、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、埼玉司、札幌弁、全青司、二弁、千葉司、東京司、東弁、日調連、日弁連、広島弁、山形司、個人5名

- ・ 商業登記において既に会社法人等番号が公示されており、また、現状について正しい公示を実現するという観点からも、妥当である。
- ・ 現在でも申請人である法人から会社法人等番号の提供を実際に受けている。
- ・ 不動産登記と商業・法人等登記は、登記所の管轄業務であるので、技術的にも親和性がある。
- ・ 登記名義人の追跡が容易になり、国民の登記申請の負担の軽減及び登記の内容の正確性につながる。
- ・ 所有者不明土地問題の抜本的解決につながる。
- ・ 事前に登記名義人から申出を受けた情報に基づく制度であり、商業・法人登記のシステムを利用することについて登記名義人の承諾を得る形となっていることから、手段として相当である。
- ・ 住所等の変更は頻繁に行われ、また、住居表示の実施や町名地番の変更など、登記名義人が関与せずに変更される場合もあるため、行政の責任において職権で登記を行うことが望ましい。

【条件付きで賛成】

日司連、福岡司総研

- ・ 試案第7の2(1)③と同様に、変更の登記を行うことについての確認の仕組みを設けるべきである。

【①に賛成し、②に反対又は慎重に検討すべきとする意見】

京都司、兵庫司

- ・ ①については不動産の所有者である法人の特定がより容易になるので賛成だが、②については、登録免許税が課されないものと想定され、職権による登記を期待して自発的に変更の登記の申請がされなくなるおそれがある（登録免許税が課されるとしても、事後的に徴収することは困難である。）。
- ・ ①については自然人と異なりプライバシーへの配慮が不要であることから反対まではしないが、②については、自然人の氏名・住所についても職権更新が当然認められるという流れが作られるおそれがあるとも考えられるので、慎重に検討すべきである。

【反対】

広島司、個人3名

- ・ デジタル・ガバメント実行計画に伴い、法人については、自然人と異なり、確認をすることなく、法務局において職権で変更登記をすることも可能とすべきである。
- ・ 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取得して不動産登記に反映させることには反対しないが、登記名義人に情報の申出等を義務付けるべきではなく、法人・商業登記制度に委ねるべきである。
- ・ 会社法人等番号ではなく法人番号で連携すべきである。

【その他の意見】

- ・ 本文提案の趣旨に反する形での情報流出・データ消失等の事故が起こることがないよう、情報の管理運用に注意を払うべきである。（福岡司総研）
- ・ システムの構築に要する費用や運用に要する費用等も勘案し、制度設計について慎重に検討すべきである。（二弁）
- ・ 試案第6の1（登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手等）の仕組みによれば、その過程で登記名義人の登記上の住所と死亡時の住所の紐付けがされるため、試案第7の2(2)の規律により登記所や地方公共団体、登記名義人に大きな影響はなく、（登記情報から現住所までの探索手段の確保のための施策の充実が重要ではあるもの）当該規律について積極的に反対するものではない。（奈良司）
- ・ 試案第7の1のとおり、名称及び住所の変更の登記申請を義務付け、本店移転や商号変更等の登記申請があった場合には、その不動産についても登記名義人又はその代表者の名称及び住所の変更の登記の申請義務がある旨を通知するようにすべきである。（京都司）
- ・ 住所等に変更が生じた場合には 変更情報を遅滞なく不動産登記に反映させるシステムが構築されることを前提とすべきである。（福岡司総研）
- ・ 登記名義人になりすまして不動産の乗っ取りを企図する者が、他の諸制度を潜脱して虚偽の商業登記を完了することがあるので、不動産取引の安全の確保の観点から、確認

の仕組みをもって、不動産登記の局面でも当該者をスクリーニングすることができるようにすべきである。(日司連)

2 (注2) について

【賛成】

相続学会、個人1名

【新たな仕組みに係る規定の施行の前後を問わず申出を義務化すべきとする意見】

日司連、福岡司総研

- ・ 会社法人等番号を有する法人は、その活動の前提として保有資産に係る財務管理を正確に行うべき法主体であり、情報の申出をすることに特段の支障はないから、新たな仕組みに係る規定の施行の前後を問わず、申出を義務化すべきである(ただし、ある程度の猶予期間を設け、期間制限内の申出を促す仕組みが必要である。)

【その他の意見】

- ・ 法人については一定期間内に情報の申出をすることを強制し、かつ、法人自体に過料の制裁を科してもよい。(個人)

2 (注3) について

【賛成】

相続学会、全青司、日司連、日調連、福岡司総研

- ・ 表題部所有者は、所有権の保存の登記や表示に関する登記の申請の義務又は権限を有するなど、登記手続等において所有権の登記がない不動産につき所有権の登記名義人と同様の権限等が与えられているから、本文の制度を導入すべきである。
- ・ 登記事項としての氏名又は名称及び住所の更新の要請は、表題部所有者にも同様に当てはまる(なお、登記名義人の情報の正確な把握という観点からは、乙区欄の登記名義人についても同様の要請がある。)

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。

【賛成】

石川司、相続学会、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、埼玉司、札幌弁、静岡司、全青司、千葉司、東京司、東弁、奈良司、日司連、日弁連、広島弁、福岡司総研、個人4名

- ・ DV被害者、ストーカー行為の相手方、児童虐待の被害者、性暴力被害者、加害者が反社会的勢力の場合等に非公開の仕組みを設けることは、被害者救済の観点から必要といえる。
- ・ 被害者である登記名義人等の保護を目的とする合理的かつ必要な方策である。

- ・ 登記名義人がDVや犯罪の被害者等である場合に、登記事項証明書や附属書類等からその現住所が加害者に知られると、その生命・身体に対して危害を加えられるおそれがあるため、非公開とする必要性がある（住所に代わる連絡先が登記事項証明書に記載されるため、本人との連絡が不可能になるわけではなく、方法も相当である。）。
- ・ 登記記録に登記名義人の氏名や住所が記載され、公示されることによりDV被害者等が加害者に住所を知られて危害を加えられることを懸念することは当然であり、DV被害者等の保護のために必要であれば、当然に住所の非公開を認めるべきである。
- ・ 現行の実務を法制化するものであり問題はない。
- ・ これまでの運用ではなく、制度としてDV被害者等の保護の仕組みを設けたものと理解することができるものであり、DV被害者等の保護につながる。
- ・ 試案の特例の対象となる登記申請については、現行の前住所等を住所として申請することを許容する取扱い（平成27年3月31日付け法務省民二第196号民事局民事第二課長通知）の対象外とすることでより実質的に被害者保護が図られる。
- ・ 円滑な不動産取引を阻害する可能性はあるが、DV被害者等の保護手段として有効である（今後のシステム構築の仕方は引き続き検討が必要である。）。
- ・ 当事者名義人の氏名・住所は、不動産登記の公示機能のために公開すべきであるが、DV被害者等の保護のためには、旧住所のままにしておくなど新住所には更新しないなどの処理を検討すべきである。

【対象者の範囲や非公開とする要件に関する意見】

- ・ 所有権登記名義人の所在は、原則として確認可能とすることが取引上望ましいが、加害行為に至らない迷惑行為（つきまとい等）をも保護対象とすべきニーズもあり得るため、「加害行為がされるおそれがあるもの」の範囲については、被害者保護と円滑な不動産取引保護の調和の観点から合理的な内容とするように、引き続き検討する必要がある（あわせて、加害行為者による閲覧・開示制限を確実にする運用や、登記記録公開前に新たに登記名義人となるDV被害者等に公開前記録の確認をさせる制度やその運用指針を設けるなどの措置も検討すべきである。）。（日弁連）
- ・ 住民基本台帳に係るDV等支援措置のような登記名義人に加害行為がされるおそれがある場合に限らず、一定程度の「不利益を受けるおそれ」がある場合にも同様の申出をすることができるよう検討するとともに、そういった要件に該当する状態にあること自体が重大なプライバシーである場合もあるので、当該申出をした登記名義人の表示についても慎重な検討を求める。（奈良司）
- ・ 弁護士や被害者支援団体等の意見を十分に考慮すべきである。（東京司）
- ・ 離婚した元夫婦間等で住所の公示により生命・身体に危険が及ぶおそれもあるため、対象者の範囲については、所定の犯罪被害者（被支援措置者）に該当しない場合であっても、当事者の申出等により対象者の範囲を拡大するなどの検討をされたい。（山形司）
- ・ 法務省令で定める場合は広く認めるべきである。（個人）
- ・ 試案の要件では登記上住所が公開されていないことからその登記名義人がDV被害者であることが判明し、広く公開されることになるから、「住所を公開しないことに正当な理由がある場合として法務省令で定めるときは」とし、法務省令でもバスケット条

項（「その他登記官が正当な事由があると認めた場合」等）を追加するなどの検討をすべきである。（個人）

- ・ 所有物件の登記事項証明書を、登記名義人本人が取得するとき又はその委任を受けた資格者代理人がその職務上必要があるときには、自己の情報の利用を制限する理由はないから、秘匿事項についても記載された登記事項証明書を取得することが可能な仕組みを創設すべきである。（全青司）

【現住所を非公開とする方法に関する意見】

- ・ 住所に代わる連絡先としては、法務局等の公的施設のほか、以前の住所など公開されても不利益が生じず、かつ、登記名義人を特定するに足りる住所とする方法もあり得る。他方、DV被害者等の親族や知人の住所とする方法では、加害者が被害者の所在を知る端緒となったり、当該親族や知人に危険等が及ぶことも想定されるため、こうした点にも十分に配慮した制度設計がされるべきである。（日弁連）
- ・ 住民票上の過去の住所を開示することは実家等を開示することとなり、ストーカー被害者の実家の親が被害に遭う危険性もある。また、最小行政区画までの開示となると、当該行政区画に在住する珍しい苗字の被害者は特定されるおそれもある。（東弁）
- ・ 住所に代わる連絡先として法務局の名称の記載まではしないのであれば、登記事項証明書の記載だけでは法務局であるとは判明しないため、住所は非公開である旨の表示をするよりも被害者への配慮の観点から適切である。（二弁）
- ・ 法務局の住所を記載することに賛成する。（大阪弁）
- ・ 現住所については、単に非公開とするのではなく、法務局又は登記名義人に関連のある住所を表示する方式が適当だが、居住地の推定をすることができないように、法務局については居住地の近隣以外の一定の範囲から選択することができるような制度とすべきである。（広島弁）
- ・ 住所に代わる連絡先の記載については検討が必要である。（岡山司）

【秘匿する期間に関する意見】

- ・ DV被害者等の保護の必要性がなくなった場合にも住所を非公開にしたままにしておくのは、所有者不明土地の発生につながりかねないため、秘匿する期間や措置の取下げの申出等も併せて検討が必要である。（福岡司総研）
- ・ 一定期間ごとに法務局より確認するなどして、必要以上に秘匿する期間が継続する状況にならないような措置を採ることは相当と思われる。（広島弁）
- ・ 被害者保護の観点から、取下げの申出がされない限り非公開のままとした上で、運用としては、非公開の措置を続けるかどうかを法務局の側から定期的に確認し、その際に、この措置を続ける必要性が失われているのであれば、この措置の取下げを検討するように促すことでよいと考えられる。（大阪弁）
- ・ DV被害等について「要件が失われた」との判断は容易ではないことから、被害者本人から非公開の措置を取り下げる旨の申出がない限りは、DV被害者等の保護の観点から、非公開とすべきである。（日弁連）
- ・ DV被害やストーカー被害が1年で終息することはそう多くないといった被害実態

に鑑みできるだけ被害者の利用しやすい制度とすべきである。(東弁)

- ・ 弁護士や被害者支援団体等の意見を十分に考慮すべきである。(東京司)
- ・ 不動産に関する権利の公示という不動産登記制度の目的に鑑みると、住所情報の例外的な非公開措置については慎重に検討すべきであり、特に非公開の期間については配慮すべきである。(二弁)

【その他の意見】

- ・ 制度の濫用によって加害行為と関係のない第三者の権利を長期間害すべきではないため制度の濫用を防ぐ方策が必要である。(静岡司)
- ・ DV、ストーカー、児童虐待、性暴力等の被害実態に鑑み、誤った公開が起こり得ない仕組みを新設すべきである。(東弁、東京司)
- ・ 住所の非公開によって所有者不明土地につながらないような対応策や、DV被害者等の住所の閲覧をすることができる利害関係人の範囲については慎重に検討すべきである。(福岡司総研)
- ・ 制度の趣旨には賛成するが、犯罪被害に遭う可能性が高いとまではいえないものの、諸般の理由により自己の現住所を公示されたくない者との間で不公平感が生ずる可能性もあること等に加え、(住所を秘匿している登記名義人への連絡を法務局が行うなど)登記官(法務局)の業務を激増させることが予想されるものであり、人件費との関係で実現可能といえるかについては慎重に検討していただきたい。(兵庫司)
- ・ 登記名義人の住所を秘匿しつつ登記名義人の特定を可能とする方法がないと、登記名義人に対する訴訟提起が困難となるおそれがあるといった実務上の問題点の指摘が多かった。(最高裁)
- ・ 公示制度の目的からすれば現時点での所有者等の氏名・住所が正確に表示される必要があるが、それが正確に表示されることにより、生命・身体の侵害が合理的に予想される場合には公開を制限してもやむを得ないので、提案に反対はしない。(個人)
- ・ 被支援措置者ではないDV被害者が相続登記の申請をする場合も、共同相続人(加害者)による報復のおそれがあるので、現住所を加害者に開示せずに登記所との間で登記名義人(被害者)を通して地番を共有し登記するとの運用にしてほしい。(個人)

第8 相続以外の登記原因による所有権の移転の登記の申請の義務付け

不動産について第6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6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。

本文について

【賛成】

石川司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、札幌弁、静岡司、全青司、東京司、東弁、日司連、日

弁連、兵庫司、広島弁、福岡司総研、個人4名

- ・ 試案第6の2(1)の仕組みは、相続登記がされていないという実情に着目した政策的なものなので、より私的自治の領域にある相続以外の原因による所有権の移転については、取引当事者の権利保全のインセンティブにより最新の登記がされている状況にあり、特に不都合や問題は生じていないため、登記申請を義務付ける必要性も合理性もない(民法上の対抗要件主義にも反する。)
- ・ 不動産登記上で所有者等の所在を確認することができない土地のうち、売買・交換等による所有権移転の登記がされていないものの割合は1.0%にすぎず、相続以外の原因による所有権移転登記の申請を公法上義務付ける必要性は高くない。
- ・ 売買・交換等で所有権移転登記がされないケースは、登記権利者と登記義務者との間で既に対立が生じていることが予想され、そのような場合に登記申請を公法上義務付けても所有権移転登記の申請を促す効果は薄いと考える。
- ・ 私的自治の観点から、当事者間では所有権は移転するが、公示は売主のままにすること(買主による売主への信用供与又は管理委託)は認めてよいが、第三者との関係では、登記上公示されている者を所有者として扱うことで問題ない。
- ・ 所有者不明土地問題解決のための相続登記申請の促進とは何ら関係がなく、現状でその必要性を判断するような立法事実は見いだせないから、義務化に強く反対する。
- ・ およそ一般的に不動産の権利に関する登記の申請を義務化するのであれば、権利に関する登記の原則や不動産物権変動における登記の効力要件化等について根本的な見直しが必要であるが、試案は、所有者不明土地問題の早期解決という局面における政策的な観点からの見直しであり、登記申請の義務付けも当該局面に限定すべきである。

【反対】

相続学会、大阪司、広島司、個人4名

- ・ 不動産登記情報は、不動産取引のほか、金融機関による取引や与信管理において活用されており、登記記録が実体を反映していないと取引の当事者に不利益等が生ずる可能性があるから、相続登記や氏名・住所の登記申請の義務化をする方向である以上、相続以外の原因による所有権移転登記についても義務化をしない理由はない。
- ・ 不動産登記の公示機能からは、相続による場合も売買等の法律行為による場合も等しく登記簿に公示されなければならないから、これを相続による場合等に限定するのは不動産登記制度の本旨に反する。
- ・ 所有者不明土地の問題の背景には、相続以外の贈与や遺贈、売買に基づく登記がされていないことも少なからずあるものの、その解決方法として登記に公信力を認めるのは非常に影響が大きいから、これらの登記についても申請を義務化すべきである。
- ・ 与信管理の実務では不動産登記情報が広く活用されており、相続以外の原因による所有権移転登記申請も不動産登記情報の信頼性をより高めるものとして義務化されるべきである。
- ・ 固定資産税や不動産取得税においては登記を基に課税しているため、脱税防止のためにも全ての登記の申請を義務付け、不動産登記制度を強化することが、地方自治・国家のために求められている。(個人)

【その他の意見】

- ・ 売買等の契約による登記の申請を公法上義務付ける規律を設けるのではなく、将来的には、登記を効力要件とすることを検討すべきである。（岡山司）
- ・ 不当な特別受益証明書や原野商法のような悪質不動産取引による登記がされないように、客観的専門家（弁護士、司法書士等）が関与する公証制度が必要である。（個人）

【注】について

【賛成】

相続学会、二弁、福岡司総研

- ・ 飽くまで努力規定であり、罰則規定等がないことが前提であるが、所有者不明土地の発生の抑制に寄与するものとする。
- ・ 売買等による不動産の所有者の変更が登記上反映されずに放置されると、当該不動産の利用者・管理者が不明となる可能性がある上、売買等による所有権移転の登記未了が所有者不明不動産の発生原因にもなっていると指摘もあるから、相続以外の原因による所有権移転につき一定の要件の下で登記申請の努力義務を課すべきである。
- ・ 不動産の所有者の登記名義を真正に保つという公法上の要請があるとの前提に立つとすれば、ドイツ土地登記法に倣い、相続に限定せず、登記原因発生後、一定期間を経過しても登記申請をしない者に対して登記の申請を義務付ける規定を設けるべきである。

【反対】

大阪弁、東京司、東弁、日司連、広島司、個人2名

- ・ 訓示的とはいえ国民に義務を課す以上、既存の民法の物権変動及び不動産登記の制度に抵触する可能性があり、根本的な見直しが必要となり得るが、その点に関する検討が十分にされているとはいえない。
- ・ 一般に、所有者には実体的権利関係と合致した登記の申請をすべき抽象的な努力義務があるとした上で、相続につき具体的な申請義務があるとする二段階構造は本末転倒であり、抽象的な努力義務を設けるとしても相続による所有権移転の場合に限るべきである。
- ・ 試案第6の2(1)の仕組みは、相続登記がされていないという実情に着目した政策的なものなので、より私的自治の領域にある相続以外の原因による所有権の移転については登記申請を義務付ける必要性も合理性もない。
- ・ 民法第177条（対抗要件主義）、不動産登記法第16条（当事者の申請又は嘱託の登記）、同法第28条（職権による表示の登記）、同法第60条（共同申請主義）といった現行法の規定からすれば、権利に関する登記については、公法上の申請義務を課せられてはいないというのが国民の意識であり、（注）の規律では国民が重い負担を負わされたと感じる可能性が強いので、今後、慎重な検討が必要である。
- ・ 固定資産税や不動産取得税においては登記を基に課税しているため、脱税防止のためにも全ての登記の申請を義務付け、不動産登記制度を強化することが、地方自治・国家のために求められている。（個人）

【その他の意見】

- ・ 登記申請の抽象的な努力義務を設けることについては、権利に関する登記一般について申請の努力義務を課す必要性や明確な立法事実がなく、仮に規律を設けるとしても、①実体法上の物権変動に関する登記の得喪についての当事者自治の原則、②実体法の解釈や訴訟上の運用（民法第94条第2項の類推適用における第三者の主観的要件の解釈、登記申請代理権を基本代理権とする表見代理の成否、登記留保特約の有効性や中間省略登記の許容要件等、訴訟手続上の登記の推定力等）に対する影響力、③国民の課税負担への配慮の要否（権利に関する登記と異なり、表示に関する登記のうち申請義務のある報告的登記については登録免許税が課されないこととの関係）等も十分に検討する必要があるといった慎重な意見が強い。他方で、所有者不明土地問題の解消に寄与する可能性があり、相続と他の原因による移転登記とで区別する理由がないとする積極的意見もあるため、引き続き検討することには反対しない。（日弁連）

第9 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との別案がある。

1 本文について

【賛成】

石川司、相続学会、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、札幌弁、静岡司、二弁、千葉司、東京司、東弁、日司連、兵庫司、広島弁、福岡司総研、個人7名

- ・ 登記名義人の所在が知れない各種の権利に関する登記の存在が所有者不明土地問題を深刻化させている側面があるので、当該問題の解決に一定程度資する。
- ・ 公示催告手続による抹消は、実体上の権利不存在の立証が難しいため、その負担軽減を検討すべきである。
- ・ 不動産に登記された存続期間が満了した権利に関する登記が存在し、それによって不動産の円滑な取引が阻害されるなどの弊害もあるため、不動産登記法第70条第1項及

び第2項の活用を促進するための改正を検討することには合理性がある。

- ・ 既に実体的に権利等が消滅しているにもかかわらず、登記義務者が所在不明との理由により、抹消登記の手続が通常よりも複雑になることは登記名義人にとって過度の負担となるため、特に権利の消滅が明らかなもの（買戻しの期間を経過している買戻しの特約の登記等）については、単独での抹消申請を可能にすべきである。
- ・ 登記された存続期間の満了している権利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、その権利が実体法上不存在又は消滅している可能性が高く、公示催告及び除権決定の手続が当該権利の実体的な効力を失わせるものではないことからすれば、登記名義人が不利益を受ける可能性も低く、これらの手続要件を緩和することには合理性がある。
- ・ 登記権利者の目的に応じ、手続の簡略化を優先する場合には公示催告及び除権決定の手続を、既判力を生じさせたい場合には公示送達及び判決手続を選択させればよい。
- ・ 公示催告等の手続において、所在不明について確認した上で行われるのであれば、問題は小さい。
- ・ 地上権、永小作権、賃借権及び採石権を含め、期間のある登記については、当該期間の経過により、対抗力はないと考えるべきであり、対抗力がないとすれば、それは登記義務者の協力なく抹消することができるようにすべきである。
- ・ いずれも存続期間が法定されている権利であり、一定の手続を条件として、職権で抹消することができなければ、他の権利者に弊害が生ずるし、土地収用等の場合においても補償額の算定に困難が生ずる。
- ・ 所有者不明土地問題と同様に、現在の地上権者が登記記録上不明となっている問題についても対策を講ずる必要がある。

【条件付きで賛成】

日弁連

- ・ 特に建物所有を目的とした地上権などは、誤って登記が抹消された場合の損害も甚大となる可能性も否めず、簡易な単独抹消の手続を定めるのであれば、登記名義人である権利者の利益に配慮した要件と手続を設けるべきであり、例えば、「相当な調査が行われたと認められる」よりも緩やかでない適切な要件を検討することや、不在住証明書等の提出に加え、現地調査等の点検項目を明確にした上で、資格者代理人による所在不明の調査報告書を提出させるなどの方法を検討すべきである。

【その他の意見】

- ・ 「相当な調査」としては、公的な書類に基づく調査が尽くされれば足りるとするのが妥当であり、現地調査まで必要であるとすると、公示送達手続と同等の手間が掛かり、公示催告手続を選択するメリットが失われる。（大阪弁、相続学会）
- ・ 「相当な調査」としては、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令を参考に、登記権利者に過度に負担とならない方法が望まれる。（千葉司、個人）
- ・ 今後、抹消に係る権利の種類ごとに何をどの程度主張立証するのか、基本的な考え方を示すべきである。（日司連、福岡司総研）

- ・ 登記義務者である法人の所在不明の定義を明確にすべきである（閉鎖された登記記録の確認をすることができない場合だけでなく、登記記録上の本店所在地に事務所が存在せず移転履歴も追えない場合や、登記記録上の代表者が（行方不明・死亡により）その住所地に居住しておらず住所移転履歴も追えない場合も含まれるものとするべきである。）。(相続学会)
- ・ 公示催告及び除権決定は、供託も不要であり、訴訟手続に比べれば相当簡易な手続によって権利に関する登記を単独で抹消することを認める手続であり、登記名義人の利益の保護に十分に配慮すべきであるから、各権利の性質、存続期間満了による各権利の行方、現行の実務の運用等を個別に精査し、求められる調査の程度等も勘案の上、公示催告等による登記の抹消が適切か引き続き検討すべきである。(東弁)
- ・ 公示催告・除権決定の手続を不要とし、抹消登記申請を受けた法務局から登記義務者の登記記録上の住所宛て申請がされている旨を通知し、一定期間内に異議がなく又は宛先不明等により不到達となる場合には単独での抹消登記申請を認めるべきである。(京都司)
- ・ 存続期間が満了している権利又は買戻しの期間を経過している買戻しの特約は、権利者が既にその権利を放棄していると考えられることから、登記権利者による単独申請を無条件で認めることとするべきである。(全青司、個人)
- ・ 期間満了後一定期間の経過をもって、立証責任を負わず単独申請により抹消することのできる制度も検討すべきである。(福岡司総研)
- ・ 不動産登記法第70条第1項及び第2項の公示催告手続については、官報公告等に時間と費用を要することや、抹消すべき権利の消滅を証する証拠の提出が困難であることなどから実務上余り利用されていないため、より簡易・迅速な利用しやすいものとなるように、公示催告手続そのものの在り方の検討も必要である。(東京司)
- ・ 相続調査を完璧に行うことが必須か否かという観点で検討することが必要であり、真の権利者を害するおそれがない又は極めて小さいと判断し得るような十分に限定的な要件（例えば、極めて長期間の経過）の下、相続調査を省略して登記権利者による単独での抹消登記申請を可能とするといった共同申請主義の例外を設ける必要がある。(個人)
- ・ 設定から極めて長期間が経過した古い不動産仮差押登記が事業の阻害要因となるケースが相当数存在するので、所有者不明土地問題においては、民事保全法に基づく仮差押えの登記についても見直しの対象として認識される必要がある。(個人)
- ・ 過去の所有権移転が登記されないまま長期間放置され、実際の権利者と登記名義人とがずれており、登記義務者の所在が知れない場合には、不動産の所有権を時効取得した者が簡易な手続かつ単独で時効取得を原因とする所有権移転の登記申請をすることができる制度（公示催告の申立手続で私法上の権利義務関係も変動させるか、又は、不在者を被告とした訴訟提起を可能として公示送達による不在者の手続保障の明文化をするもの）を構築すべきである（仮にそれができない場合には、不在者財産管理人等の選任に多大なコストが掛かるため、「登記義務者の死亡が客観的に明らかではなく、かつ、時効取得を原因とする所有権移転登記に限る」といった一定の要件を付して、当該選任申立てをせずに訴訟提起の上で公示送達をする制度を設けるべきである。）。(経団連)

- ・ 地上権、永小作権、賃借権及び採石権を含め、期間のある登記については、期間経過後は対抗力がないものとして、登記義務者の協力なしで抹消可能とすべきである。(個人)

1 (注1) について

【質権及び配偶者居住権についても検討することに賛成】

相続学会、千葉司、東京司、東弁、福岡司総研、個人3名

- ・ 今後、提案の制度の下でどのように権利不存在の主張立証をするのか、基本的な考え方を示すべきである。また、期間満了後一定期間の経過をもって、立証責任を負わず単独申請により抹消することのできる制度も検討すべきである。
- ・ 存続期間の定めが登記事項とされる権利については全て対象とすべきである。

【配偶者居住権についてのみ反対又は慎重に検討すべきとする意見】

静岡司、日司連

- ・ 配偶者居住権は居住権に関するものであるため、簡略化にはふさわしくないことから同様の方策を講ずることに反対する。
- ・ 配偶者居住権については、配偶者の居住権を特に保護するための一身専属権である以上、その登記の抹消は、死亡配偶者に係る相続手続の一環において解決すべきでもあると考えられ、継続して検討すべきである。

【反対】

神奈川弁、個人1名

- ・ 対象となる権利が地上権、永小作権、賃借権及び採石権に関する登記や買戻しの期間を経過している買戻しの特約の登記に限定されるのであれば、登記名義人が不利益を受ける可能性も低く、手段としての相当性が確保されているといえる。

【その他の意見】

- ・ 質権及び配偶者居住権についても、存続期間の定めが登記されている場合(配偶者居住権については配偶者が死亡した場合も含む。)には、公示催告及び除権決定の手続を不要とし、登記義務者の登記記録上の住所宛てにされた抹消登記の申請がされている旨の通知につき、一定期間内に異議がないか、宛先不明等により不到達となる場合には、単独での登記の抹消申請を認めるべきである。(京都司)
- ・ 地上権、永小作権、賃借権及び採石権に関する登記や買戻しの期間を経過している買戻しの特約の登記とでは対象となる権利の性質が異なるため、今後、権利の類型ごとに、登記名義人である各権利者の利益に配慮した検討を行うべきである。(大阪弁)

1 (注2) について

【賛成】

相続学会、京都司、二弁、東京司、東弁、兵庫司、福岡司総研、山形司、個人2名

- ・ 買戻しの期間の上限である10年を経過すれば、買戻権は確定的に消滅しているた

め、単独申請を認めても、買戻権者の権利を侵害することにはならない。

- ・ 買戻しの特約の期間については、民法第580条により10年を超えることができないとされている点で他の権利とは異なるから、登記名義人の所在が知れない場合に限らず、(公示催告等の手続を経なくとも)登記権利者が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を設けるべきである。
- ・ 実体法上効力を失っている買戻しの権利が公示され続けることで取引を阻害している例が散見される。従前、新住宅市街地開発法等において公費で造成された土地の譲渡に用いられていた買戻しの特約はその役割を終えており、所有者不明土地の利活用の促進のためにも、過剰にその権利を保護する必要はない。
- ・ 期間のある登記については、期間経過後は対抗力がないものとして、登記義務者の協力なしで抹消可能とすべきである(実体権の存続については別途当事者間の問題として考えればよく、第三者との関係でも濫用的な権利主張については背信的悪意者排除論等で対応すればよい)。

【条件付きで賛成】

日司連、日弁連

- ・ 存続期間が満了した買戻しの特約の登記の存在が所有者不明土地問題の解決を困難にしている側面があり、それらの登記の多くは、買戻権者の死亡、合併等の組織再編又は清算の手続上の遺漏等で生じた、いわば事実上の休眠担保権の登記であるから、不動産登記の共同申請の原則の例外として単独申請を認める以上、登記義務者の所在が知れないことについての調査を行うことを要件にすべきである。
- ・ 買戻権の消滅の判断は用益権の場合に比して容易かつ明瞭であり、買戻しの特約の多くが担保目的で利用されていることに鑑みれば、これが誤って抹消された場合の買戻権者の被る不利益の度合いは用益権の場合と比して低いため、買戻しの特約の登記の単独抹消のための要件や調査方法については、用益権の登記の抹消に比して緩和され得るが、共同申請や確定判決によらなくてもやむを得ないといえる程度の合理的なものになるように検討する必要がある。

【反対】

千葉司、個人1名

- ・ 期間内に買戻しを実行したが登記を了していない場合も考えられ、その登記申請前に単独での抹消申請がされた場合や、その後、更に第三者に不動産が売却された場合の法律関係等を考えると影響が大きすぎる。

【その他の意見】

- ・ 地上権、永小作権、賃借権及び採石権に関する登記や買戻しの期間を経過している買戻しの特約の登記とでは対象となる権利の性質が異なるため、今後、権利の類型ごとに、登記名義人である各権利者の利益に配慮した検討を行うべきである。(大阪弁)

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。

【賛成】

石川司、経団連、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、札幌弁、静岡司、二弁、千葉司、東京司、東弁、日司連、日弁連、兵庫司、広島弁、福岡司総研、個人5名

- ・ 解散した法人については、その活動実態が存在しないことから、当該法人が登記名義人となっている担保権の登記を残存させておく実益はなく、かえって不必要な負担のある所有権登記を解消するのを促進することになる。
- ・ 試案の場合には、様々な債権の消滅時効期間を考慮しても被担保債権につき消滅時効が成立していることが大半であり、登記は形骸化しているといえ、簡略化することで権利保護に欠けるものではなく、問題が生じることは考えにくい。
- ・ 当該法人の解散後も長期にわたって当該法人の登記記録が現存することが少なくない現行の登記制度の下では、不動産登記法第70条第3項に基づく当該法人名義の休眠担保権の抹消を行えず、所有者不明土地問題を深刻化させている側面があるから、試案は、当該問題の解決に資する。
- ・ 法人としての実質を既に喪失している事実や権利が消滅している事実等についての調査を一定程度要求し、その存否の判断に手続的担保を設けることができるのであれば、実体に反する登記を存続させる理由はない。
- ・ 不動産登記法第70条第3項後段の休眠担保権の抹消手続における供託金の負担が利用促進を阻害しているということであれば、登記義務者が法人としての実質を喪失している場合（法人が通常の手続を経て解散した場合、休眠会社又は休眠法人として解散したものとみなされた場合）に限定して、供託金の負担のない簡易な抹消手続を設けることには一定の合理性が認められる。
- ・ 後に、抹消登記の効力をめぐって紛争が生じることを避けるためにも、担保権が消滅している蓋然性が極めて高い場合に限定すべきであり、その点では、被担保債権の弁済期から30年の経過で、かつ、当該法人が解散した日から30年を経過したとの要件は、合理性のある期間である。
- ・ 現在の登記実務において、搜索が困難な「負債整理組合」等が担保権者となっている担保権の抹消登記手続が簡易になり、手続的な負担が軽減されるものと考えられる。
- ・ これまで、閉鎖登記簿が存在する場合や会社以外の法人（〇〇農業会等）につき清算

結了登記がされずに登記簿が閉鎖されない場合には、法人の「所在が知れない」場合に当たらないとされ、休眠担保権の抹消登記の特例の障害となってきたため、試案の内容は相当である。

- ・ 法人が解散して別法人が承継している場合、清算人が存在している場合はほとんどなく、現行法上、登記の抹消登記手続には多くの時間と費用が掛かるため、担保権に関する登記の抹消手続の簡略化は必ず導入すべきである。
- ・ 被担保債権が時効消滅している可能性が高いにもかかわらず証明が困難な場合が多く、取引や土地収用等における補償額の算定にも困難が生じている。

【条件付きで賛成】

相続学会、京都司、全青司、山形司、個人1名

- ・ 債権の消滅時効期間に鑑みれば、弁済期からの経過期間は30年よりも短い期間（例えば、10年等）とする方向で再検討すべきである。
- ・ 被担保債権の弁済期からの経過期間については、現行法の20年（不動産登記法第70条第3項後段）よりも加重する合理的な理由に乏しい。
- ・ 法人が解散した後の期間は要件とせず、被担保債権の弁済期から一定期間（20年が目安）を経過したことを要件とすべきである。
- ・ 提案の条件では期間が長すぎるため、法人が解散している場合は、一定期間経過後は、無条件でこの方法による抹消登記申請を許容すべきである。
- ・ いずれの期間についても30年は長きに失するため、20年とすべきである。

【反対】

個人1名

- ・ 解散した法人についても、清算未了のまま清算人が登記されていることがあるため、機械的な処理にはなじまない（清算人の選任によって処理することができる。）。

【その他の意見】

- ・ 「相当な調査」としては、試案第9の1と同程度の調査（公的な書類による調査）で足りるとするのが合理的である。（大阪弁、札幌弁、経団連）
- ・ 裁判所の関与なしに単独申請による抹消を認める手続であることに鑑みれば、所在不明要件やその調査手続については、緩やかになりすぎないように、慎重に検討する必要がある。（日弁連）
- ・ 清算人全員が死亡していることが判明した場合であっても、「清算人の所在が知れない場合」に含まれるものとし、単独で抹消登記申請をすることができることを明確にすべきである。（東京司）
- ・ 「解散した法人」については、制度の利用の幅を広げる観点から、登記記録上の本店所在地に事務所が存在せず移転履歴も追えない場合や、登記記録上の代表者の住所地にも代表者が居住しておらず住所移転履歴も追えない場合といった「実質解散した法人」も含まれることとすべきである。（相続学会）
- ・ 弁済期が登記事項となっていないこと及び附属書類の保存期間が受付の日から30

年であることから、弁済期の証明が実務上困難な場合も多いため、設定時から一定の期間の経過をもって弁済期とみなす規定の検討も必要である。(福岡司総研)

- ・ 相当の長期間が経過している休眠担保権については、自然人が登記名義人であるものについても、所在不明を要件とせず供託をすることで単独で抹消申請をすることができるなどの簡略化をすべきである。(岡山司、個人2名)
- ・ 根抵当権は、特定の債権を担保するものではなく、被担保債権の弁済期を観念することができないため、担保権が根抵当権である場合にもこの規律を適用することができるように、期間の始期を明らかにすべきである。(京都司)
- ・ 担保権者の清算が終了している場合にはその時点で債務が消滅している蓋然性が極めて高いから、清算終了登記から一定の期間(例えば10年)が経過している場合も、単独申請を認めるべきである。(京都司)

第10 その他の見直し事項

1 登記名義人の特定に係る登記事項の見直し

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。

1 本文について

【賛成】

石川司、岡山司、神奈川弁、札幌弁、全青司、千葉司、東弁、日司連、日弁連、広島弁、福岡司総研、個人8名

- ・ 法人については、公開されている情報の範囲内であれば、登記名義人等の特定に係る必要な登記事項を再構成することについて、改善策があるかどうかについて検討することは所有者不明土地問題の解決手段として有益といえる。
- ・ 管理に資するし、会社法人等番号を記載することでの弊害は少ない。
- ・ 会社法人等番号を登記事項に追加することについては、登記名義人の特定や会社の登記記録の調査に資する。
- ・ 会社法人等番号は、既に公開されている情報であり、所有権登記名義人の登記事項として公示しても当該所有権登記名義人たる法人に何ら支障や不利益はなく、登記名義人の特定に有益で、法人登記へのアクセスが容易となるなど非常に利便性が高い。
- ・ 法人という財産管理制度を利用する場合には一定の制約を課すことが是認されるべきであり、国民全体の財産である国土の保全という点からも所有者を正確に公示することができるよう、法人の場合には法人番号を登記事項とすべきである。

【会社法人等番号の追加については賛成(自然人に係る登記事項の追加には反対又は消極)】
相続学会、大阪司、大阪弁、二弁、東京司

- ・ 清算終了後に同一の商号・本店の会社を設立して悪用する事例も散見されるため、法人番号を登記事項とすることは有益である。
- ・ 自然人に係る登記事項の追加（例えば、①生年月日、②性別、③本籍又は④国籍の追加）については、法人とは異なり、プライバシーへの配慮から、非公開とするかどうかを含め、慎重に検討する必要がある。
- ・ 会社法人等番号の追加には賛成するが、自然人については、個人情報保護の観点から新たな登記事項を追加することには反対する（所有者不明土地問題の解消のために登記所が内部的に情報を保有等することは容認され得るが、登記記録上での公開は合理的な範囲を逸脱すると考えられるので慎重に検討すべきである）。

【その他の意見】

- ・ 会社法人等番号を追加することについては特に反対するものではないが、試案第7の2(2)の法人の名称・住所の変更の登記を職権で行うという目的のためにこの規律を新設するなら、その導入は慎重に検討すべきである。（兵庫司）
- ・ 自然人の生年月日、性別及び本籍等については、個人情報保護の観点から登記事項とはせず、登記所が他の公的機関から登記名義人の死亡情報等を取得したり、登記名義人の氏名及び住所の変更情報を取得して不動産登記に反映させたりするために、登記所内部で保持する情報とすべきである。（大阪弁、相続学会）
- ・ 自然人の特定には氏名・生年月日だけでは不十分であり、所有権の登記名義人の特定に係る登記事項として新たにマイナンバーを追加すべきである。（個人）
- ・ 会社法人等番号とともに、公開されない登記事項として「個人番号」を登記所が保有すべきである。（千葉司、個人）
- ・ 会社法人等番号と同様に個人番号を登記事項とし、地方公共団体限定で公開することができるようにすべきである。（個人）
- ・ 登記事項に個人番号や法人番号を記載すれば、所有者の現住所の確認が容易になり、変更登記を省略することも可能となるのではないか。（個人）
- ・ 自然人については（氏名・住所と異なり生涯変更されるおそれのない）生年月日を登記事項として追加すべきである。（個人）
- ・ 外国人住民票上のローマ字表記による氏名をカタカナ表記に引き直して登記することは正確性を損ない、所有者不明土地を生じさせることとなりかねないので、外国人の氏名に関してはパスポートに表記されたとおりのローマ字表記による登記を認めるべきである。（個人3名）
- ・ 外国法人の名称に関しては本国官憲から取得した当該法人に関する証明書中にローマ字表記があれば、それによる登記を認めるべきである。（個人）
- ・ 仮に住基ネットとの連携をする方向で改正がされた場合には、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の一環として、不動産登記上の個人の氏名・住所の表示としてアルファベットの使用又はカナとアルファベットの併記を許容すべきである。また、在外邦人の海外における住所を戸籍の附票に反映させることの検討も必要である。（東京司）

1 (注) について

【賛成】

神奈川弁、全青司、二弁、東弁、日弁連、個人1名

- ・ 所有者不明土地の円滑な利活用という観点からは、所有権の登記名義人以外についても同様の検討が必要である。
- ・ 法人について、公開されている情報の範囲内であれば、会社法人等番号等、登記名義人の特定に必要な登記事項の見直しを検討しても差し支えない。
- ・ 所有権の登記名義人以外の登記名義人や表題部所有者は、登記手続において当事者になる確率が高く、登記手続の協力を求めるときに所在不明となることを回避するため、これらの者の登記事項に会社法人等番号を追加することには意義がある。

【一部については規律の対象に含めることに賛成する意見】

- ・ 債務者については、会社法人等番号を付すことにより債務者の特定が簡便になったとしても所有者不明土地問題の解消に寄与するとは考え難い(仮に債務者にも会社法人等番号を追加するのであれば、抵当権等の担保権の設定登記の時より債務者の会社法人等番号を証する情報の提供が必要となり、添付情報に関する改正も必要になる)から、債務者については対象に含めるべきでない。(福岡司総研)
- ・ 所有権以外の権利の登記名義人及び表題部所有者の場合以外の場合はその効果等を勘案して引き続き検討すべきである。(日司連)

【その他の意見】

- ・ 法人が所有権の登記名義人以外の登記名義人である場合にも会社法人等番号を登記事項とすることについては、法人の名称等に変更があった場合の利便性を高めるものといえるが、所有者不明土地問題の解消という目的との関係では実効性のある手段とはいええず、このような仕組みの構築及び運用には相当な費用を要するから、費用対効果等を含めて慎重に検討すべきである。(東京司)
- ・ 登記名義人の正確な特定の観点からは、会社法人等番号のない者(個人を含む。)が、新たに所有権以外の権利の登記名義人になる登記の申請を行う場合においても、添付情報として住所等を証する情報(住民票の写し、法人の資格証明書等)を提供させて、虚無人名義の登記作出を防止すべきである。(日司連)

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、その日本国内における連絡先(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。

2①について

【賛成】

石川司、相続学会、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、札幌弁、全青司、二弁、千葉司、東京司、東京司政連、東弁、日司連、日弁連、兵庫司、広島弁、福岡司総研、北海道森林組合連合会、個人8名

- ・ 補助的・便宜的な連絡手段を確保する仕組みは、所有者不明土地問題の解決の一助となるといえるため、引き続き検討することに賛成する。
- ・ 外国に居住する土地所有者に関して入手することができる情報が少ないため、連絡先を登記する制度の新設に賛成であり、外国に居住する土地所有者に対しても対応することができる仕組みを検討してほしい。
- ・ 外国人については試案第7の2の仕組みによる氏名・住所の変更が行いにくいいため、登記の正確性を維持する上で有益である。
- ・ 日本国内の連絡先を任意で登記することとし、当該連絡先に各種の法定の通知等が届くようにすることは、登記名義人たる外国人にとっても有益である。
- ・ 近年、投機目的で日本の不動産を取得する海外在住の外国人が登記名義人となる事案が増加しており、登記上の情報から当該外国人を特定することにつき困難が予想されるため、その承諾を要件として日本国内における連絡先を登記させる実益は大きい。
- ・ 外国在住の登記名義人の日本国内の連絡先に連絡して速やかに交渉に入ることができるなど不動産取引に有効な手段である。
- ・ 国際化社会において取引も多様化し、不動産に関する様々な法律関係が発生するから、外国に住所を有する登記名義人についてもその特定が重要であり、日本国内の連絡先に加え、外国における住所も併せて記載するのが望ましい。
- ・ 投機目的で不動産を購入した外国人が本国に戻った場合には所有者不明土地問題を生ずることになるため、本来は外国人の土地購入を制限すべきであると考えるが、登記法上はこの提案が限界であるから賛成する。
- ・ 所有者が外国人や外国会社である場合は、日本国内の代理人又は関連会社等が連絡役となり得るのであれば選択的に登記に反映させることに特に問題はない。

【反対】

広島司

- ・ 所有権登記名義人と代理人との委任契約が解除された場合、その変更登記申請は外国に住所を有する所有権登記名義人が行うことが想定されるが、日本国外にいる所有権登記名義人の氏名や住所に変更があった場合を含め、当該連絡先の変更の登記やその更新の申請（虚無人名義の登記等を防止して真実性を担保するため共同申請となると考えられる。）が適切にされることを期待し得ない（日本国内に営業所を有する外国会社であれば、その外国会社の登記によって連絡先事務所が判明するものであり、不動産登記に公示する必要もない。）。
- ・ 試案には、登記記録のみによって当該不動産の所有者等関係者の連絡先を把握したいとの要望に応えるがごとき提案が非常に多くみられるが、現在の個人情報保護の観点に

照らしながら、改めて現在の不動産公示制度自体の在り方を再定義しなければならないのではないかと。

【その他の意見】

- ・ 反対する理由はないが、どれほどの実効性があるかは疑問である。(個人)
- ・ 容易に連絡がつく日本国内での連絡先に限る方向で引き続き検討すべきである(外国に住所を有する者につき地方税法上の納税管理人の申告があった場合には、都税事務所等の徴収機関と連携を図り、登記官の職権で日本における連絡先を登記することができるようにすることも検討すべきである。)(東京司)
- ・ 連絡先としては、(登記事項とはせず、登記所内部において保持することを前提に)地方税法上の納税管理人の選任を義務付けるのが適切である。(東京司政連)
- ・ 連絡先となる第三者は、納税管理人や登記名義人である外国人の親族で日本に住所を有する日本人等、登記名義人との関係性が少なからず密接であることが推察される者に限定すべきである(登記名義人である外国人が行方不明となり、連絡先となった第三者が当該外国人と連絡が取れなくなった場合の当該第三者の責任を明確に示すなどの対策も講ずるべきである。)(福岡司総研)
- ・ 海外在住の外国人が投資目的等で日本の不動産を購入するケースでは、日本にいるコーディネーターに任せていることがほとんどであるから、コーディネーターを通して登記名義人本人に登記申請を促す連絡を取ることが合理的である(納税管理人制度のように、不動産所有者の日本における不動産所有管理人届出や申告を義務付け、この情報に利害関係人がアクセスすることができるようなシステムを作ることを検討すべきである。)(個人)
- ・ 外国に住所を有する所有権の登記名義人については、筆界を明らかにする業務において支障となることがあるため、その所在の把握により土地の適切な管理及び所有者不明土地の発生の抑制を図る等の観点から、その日本国内における連絡先の登記の申請を義務とする規律を設けるべきである。(日調連、福岡司総研)
- ・ 固定資産税の納税管理人の不申告には過料規定もあるが、制度が十分に知られていない面もあるため、外国に住所を有する登記名義人について日本国内の連絡先の登記の申請を義務付けることは、安全保障の観点からも望ましい。(個人)
- ・ ①土地基本法改正案において、自己の所有地の権利関係の明確化が土地所有者の責務とされていること、②登記名義人が外国人である場合、登記所が他の公的機関から死亡情報を入手することが困難であり、試案第7の2の仕組みは機能しないことから、国内連絡先の登記の申請を義務付けるべきである。(鑑定協)
- ・ 連絡先として登記される者の個人情報保護が図られるような制度設計とする必要がある。(日弁連)
- ・ 日本国外在住の外国人が不動産の登記名義人である場合には日本国内で住所変更の登記申請をすることが期待し得ないから、その連絡先としてメールアドレスを申請情報として提供させることも検討すべきである。(二弁、個人)
- ・ 連絡先とされた者が死亡等により所在不明となる場合も想定し、連絡先の変更登記制度(他の公的機関から情報を入手する仕組みも含む。)や売却者(前所有者)の責任制

度（所在不明防止の方策や不明時の土地管理責任等）も必要と考える。（個人2名）

- ・ 外国に居住する日本国籍を有する者については、戸籍制度があり、住所の変更の登記の申請の義務化もされるのであれば、国内の連絡先を登記する必要はない（ただし、本籍の情報を提出させ、登記所内部で管理することを検討する必要がある。）。また、外国在住の外国人については、日本における代理人を登記事項とし、土地収用、強制執行、訴訟等の送達は、その代理人宛てにすることができるようにすべきである。（個人）
- ・ 外国に住所を有する登記義務者が登記識別情報を提供することができない場合における不動産登記法第23条第1項所定のいわゆる事前通知の通知先についての現在の実務の運用（一定の場合に当該登記義務者から申請に係る不動産の管理処分等の一切の権限を授与された代理人宛てに通知することができるとするもの）を本文①の連絡先についても拡大することも含め、受取人の法的位置付けや義務等について引き続き検討すべきである。（東京司）
- ・ 法的効果を有する各種通知（民事訴訟法上の送達等）は、本来、外国の住所にされた上で、補充的に国内連絡先に通知されるのが筋であるから、国内の連絡先は、登記事項としてではなく、法務局の内部データとして登録・保有し、利害関係人の申請により開示する制度にすれば足りる。（東京司政連）
- ・ 外国在住の登記名義人の所在を把握するための方策として、（試案第6の1(1)や第6の4の検索キーとしての活用も視野に）商業登記と同様、（旅券等記載の）ローマ字又は外国語を用いて氏名及び住所の併記を可能とすべきである。（東京司、日司連、個人）
- ・ 現在の不動産登記実務では、法人の商号を除き、アルファベットを用いた表記は認められておらず、中国人・韓国人を除く外国人の氏名及び住所についてはカタカナを用いた和文表記によっているため、その翻訳の過程で原文表記との齟齬が生じてしまうことから、外国人の氏名及び外国住所について、英文による登記（和文による翻訳文も併記）を認めるとともに、例えば、登記所において、登記名義人のパスポートナンバー等を内部情報として把握するなどの方策を検討すべきである。（個人）

2（注）について

【（注）に賛成】

相続学会、大阪司、神奈川弁、全青司、二弁、東京司、日司連、兵庫司、個人1名

- ・ 個人情報保護の観点から、当該第三者の同意を必要とすべきである。
- ・ 日本国内の連絡先となる第三者の個人情報保護のため、第三者の承諾を要件とすべきであり、当該承諾の確認も慎重に行うべきである。
- ・ 連絡先となる第三者は、登記名義人との間で委任関係にあるのが一般的なので、その承諾を要件としても何ら支障は生じない。
- ・ 申請時の添付情報として承諾書等を求めるのが妥当である。

2②について

【賛成】

石川司、相続学会、大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、全青司、二弁、千葉司、東弁、日

弁連、広島弁、福岡司総研、個人5名

- ・ 所有者不明土地の現出の防止に資する制度である。(大阪弁)
- ・ 取引の安全に資すると考える(ただし、各国政府の発行する証明書の様式は多種多様であり、我が国のような住所証明制度が無い国(政府)もあるため、明確な「限定」の線引きが非常に困難であることが予想される。)
- ・ 登記事項の正確性の担保のため、見直しは必要である。
- ・ 外国在住の外国人の住所証明情報については、現状、明確な基準がないが、日本国内在住の者と同程度の証明情報(外国政府等の発行したもの等)に限定すべきである。
- ・ 外国に住所を有する外国人(外国法人)の住所証明情報を外国政府等の発行したものに限定する等の厳格化が必要である。
- ・ 外国人であるか否かを問わず、登記権利者の実在性を担保するため、正確な住所証明情報を必要とすべきである。
- ・ 外国に住所を有する外国人の場合には同国の官公署の証明に係る書面等の提供を求める登記実務上の取り扱いを制度化、法制化することに賛成である。

【反対】

岡山司、静岡司、東京司、東京司政連、日司連、広島司、個人1名

- ・ 住所証明情報を発行していない国もあるため、外国政府等の発行したものに限定すべきではない。
- ・ 信頼性のある住民登録制度のない外国に住所を有する外国人にとっては、亡親等の所有する日本の不動産の相続登記をすることが事実上できない結果になりかねない。
- ・ 犯罪による収益の移転防止に関する法律に係る取引以外で不動産を取得する外国人についても、本国の公証人等作成の宣誓供述書を利用することができなくなる一方、外国政府の機関については、住所証明情報の発行を行っていない又は諸般の事情により消極的であることや、その機関が必ずしも公正健全かつ利便性に十分配慮して機能しておらず、当該証明の信頼性は千差万別で検証も容易ではないから、本文②の限定は必ずしも登記内容の真正担保に資するものではない(既に外国人所有の不動産は多く存在し、その相続の登記の事件も処理が難しいものが少なくないため、当該限定によりその処理がより困難となり、外国政府の機能不全又はコスト増加等を嫌忌して登記を放置する等の問題が生じやすくなり、かえって所有者不明土地問題が深刻化しかねない。)
- ・ 日本の住民票のような制度を有している国が極めて限定的であることから公証人による証明書が広く用いられるに至った不動産登記実務を踏まえ、本文②の限定をする必要性等について十分検討する必要がある。また、いわゆる日系人や海外在住の日本人配偶者等を含む外国人の不動産所有を厳しく制限するに等しいというリスクも評価した上で、慎重に判断されるべきである。
- ・ 日本では領事認証制度を採用していないため、外国政府等の発行した住所証明書を登記所に提出する場合でも領事認証又はアポストイーユ認証は不要であるが、諸外国の住民登録制度や外国語に精通しているわけではない登記官が当該住所証明書の真正性の審査を厳格に行い、虚無人名義の登記を防止することは困難であり、本文②の見直しは、むしろ不動産登記のコストが増大し、日本における外国人による不動産投資の支障とな

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と、国によって住所概念も様々である上、その取得には時間的・距離的に大変な労力を要し、登記手続に困難が生ずることに加え、その後に住所を移転した場合でも住所変更の登記がされずに所有者不明土地が発生しやすくなることが予想されるため、本文②は有用な制度とは思われない。

【その他の意見】

- ・ 反対する理由はないが、どれほどの実効性があるかは疑問である。（個人）
- ・ 「外国政府等」の定義を明確化すべきである。（個人）
- ・ 多くの国（米、中、英、豪、ニュージーランド等）では、「外国政府等」による住所証明書の発行が行われておらず、公証人による宣誓供述書等の利用が不可となれば、当事者に過度の負担を掛け、登記実務に支障を来すことになる（「外国政府等」の証明と公証人による証明に正確性・信憑性の違いがあるという前提に疑問がある上、外国政府等による公的書類には常時携帯義務があり謄本の発行がされないものもある。また、外国における法人の登記簿には代表権限の証明等が記載されず、宣誓供述書によらざるを得ないものもある。）。（個人4名）
- ・ 現実に日本の住民票のような「住所証明情報」を発行する「外国政府等」はほとんど存在せず、提案は、実質的に外国人による不動産の取得を制限することとなるから、外国公文書の認証を不要とする条約上のアポステューユを付与される者等に認証権を限定し、認証対象の情報を増やす（宣誓供述書のほか本人確認書類のコピー等も併せて認証させる）ことで正確性を担保すればよい。（個人）
- ・ 各国法制ごとに認証業務を行い得る主体は多様であり、「外国政府等」から公証人を除外すると、登記手続に無用な混乱を来しかねず、いたずらに行政処分の一貫性・安定性・予測可能性を毀損し、ひいては行政の公平性が損なわれる重大なおそれがあるから、妥当でない。（個人）
- ・ 本文②の限定は、登記実務における画一的な処理が可能となるので望ましいが、現在の公証人等による証明制度は現実に住所証明情報が発行されないために採用されているものであり、仮に本案が採用されたとしても、諸外国に現存しない制度の導入を強く求めることは、現実的に不可能である。（兵庫司）
- ・ 外国に住所を有する登記名義人や外国に住所を有する外国人が自然人である場合には、その個人情報保護が図られるべきである。（大阪弁）
- ・ 諸外国の住所制度が一律な制度ではない現状に鑑みて、円滑な不動産取引の支障にならないように留意しつつ、添付すべき情報の種類等について引き続き検討すべきである。（二弁、神奈川弁、全青司）
- ・ 在外邦人又は外国人を被告とする登記請求訴訟の勝訴判決を得ても、現住所とのつながりのために登記名義人である被告に在外公館で居住証明書を取得してもらう等の協力をしてもらわなければ、執行することができないという問題があるため、この点への手当てを検討すべきである。（個人）
- ・ 外国人（法人を含む。）の氏名及び住所等の表記の正確性を期すための適切な措置を検討すべきである。（大阪司）

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1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合理化する観点等から、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1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。

3①について

【賛成】

石川司、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、京都司、札幌弁、全青司、二弁、千葉司、東京司、東弁、日司連、日弁連、兵庫司、広島弁、福岡司総研、個人7名

- ・ 基準の明確化が望ましく、試案によれば閲覧の可否の基準が合理化される。
- ・ 実務上、登記簿の附属書類の閲覧に関する利害関係については広く解釈されているが、昨今の個人情報保護の要請を踏まえると、他人の個人情報が含まれた附属書類の閲覧が認められる基準を明確化するための見直しが必要である。
- ・ 附属書類の閲覧は所有者探索の負担を軽減することにつながり、所有者不明土地の発生抑制のための方法としても効果的である一方で、個人情報保護の重要性を踏まえれば、登記官の負担を軽減するために基準を合理化することには一定の理由がある。
- ・ 現行法の運用に当たっても、申請人本人は利害関係人として扱われているはずであり、閲覧請求の対象が登記名義人自らの情報であるなら、当該閲覧請求を認めても、プライバシー又は個人情報の保護に欠けるわけではなく、支障はない。
- ・ 所有者不明土地問題の解消に関しては、所有者の把握等のための人的・金銭的な余裕が地方公共団体にないといったコストの問題が存在することから、既に収集されている証拠資料の有効活用により申請者の負担軽減を図ることは有効である。
- ・ 分筆登記申請に添付される土地家屋調査士作成の調査報告書には、筆界認定のための情報が網羅的に記載され、その作成の費用は申請人が負担していることから、申請人自身に閲覧を認めることは負担軽減の面からも有益である。

【反対】

相続学会

- ・ 本文①については、附属書類の閲覧の際に、改ざん、差し替え等の危険性があるから、その防止策を講ずる事務作業を考慮すると、閲覧請求に係る利害関係の有無や正当性についての要件を設けるべきである（自己以外の他の共有者の閲覧に関しても、同一の受

付番号に係るものである場合には支障がないが、マンションの底地等の共有者ではあるものの同一の受付番号ではないものについて閲覧を認めることは適切ではないと考える。)

【その他の意見】

- ・ 申請人の本人確認が厳格にされるよう、運用基準を定めるべきである。(日弁連、大阪弁)
- ・ 申請主体として申請人の相続人や相続財産管理人、成年後見人も加えるべきである。(全青司、個人)
- ・ 自己を申請人とする登記原因証明情報であれば、その全部又は一部の写しの交付請求を認めるべきである。(個人)

3②について

【賛成】

石川司、相続学会、大阪司、大阪弁、岡山司、神奈川弁、京都司、札幌弁、全青司、二弁、千葉司、東京司、東弁、日司連、日調連、日弁連、兵庫司、広島弁、福岡司総研、個人6名

- ・ 基準の明確化が望ましく、試案によれば閲覧の可否の基準が合理化される。
- ・ 実務上、登記簿の附属書類の閲覧に関する利害関係については広く解釈されているが、昨今の個人情報保護の要請を踏まえると、他人の個人情報が含まれた附属書類の閲覧が認められる基準を明確化するための見直しが必要である。
- ・ 附属書類の閲覧は所有者探索の負担を軽減することにつながり、所有者不明土地の発生抑制のための方法としても効果的である一方で、個人情報保護の重要性を踏まえれば、登記官の負担を軽減するために基準を合理化することには一定の理由がある。
- ・ 個人情報の保護の観点からは、登記名義人本人やその相続人等以外の者については閲覧を認めるべき附属書類の範囲やその理由を検討して閲覧の可否を判断することとなるため、書面審査であっても登記官に過度の負担が生じないように配慮すべきである。
- ・ 附属書類の閲覧制度は、登記記録の公開とその公示機能を補完するための制度であり、本文②の提案は、その機能を拡充するものとして望むべき見直しであり、所有者不明土地問題の解決に資することが期待される。
- ・ 不動産取引の際に、登記原因証明情報を閲覧することが容易にできれば、前主の不動産の取得原因を確認することができ、買主は安心して取引をすることができる。
- ・ 個人情報の保護の観点から、申請人以外の者が容易に閲覧することができることは避けなければならない。
- ・ 住民票や戸籍等は、本来の手続により交付請求することができない者からの閲覧請求は認めるべきでない。
- ・ 不動産登記の公示機能からは戸籍等と異なり氏名・住所・権利関係を広く公開すべきであるが、氏名・住所以外の個人情報については非公開とすべきである。
- ・ 本文②については、正当性があり、必要であると認められる部分に限る閲覧であれば反対すべき理由はない。

【その他の意見】

- 正当な理由の要件の明確化が必要であり、登記官において必要と認められる部分が画一的に判断可能となるような運用基準や必要書類、具体例等を明らかにすべきである。(京都司、大阪司、日弁連、大阪弁、神奈川弁、東京司、兵庫司)
- 本来、不動産取引の安全及び不動産登記の真正担保の観点からすれば、登記記録のみならず登記原因証明情報の閲覧請求をも可能とすべきであり、「正当な理由」については、登記名義人のプライバシー又は個人情報の保護を念頭に置きつつも、登記原因証明情報の閲覧請求を広く認める方向で、その判断基準を示すべきである。(日司連)
- 正当な理由の要件としての利害関係の有無の判断については、画一的にその要件を定めることは困難であることから、個別の事案に応じて請求人の属性や請求の理由、閲覧を求める附属書類の種類等を総合的に勘案し、個人情報に配慮した必要最低限の範囲で閲覧を許容すべきである。(東京司)
- 閲覧が認められる範囲が過度に厳格に解釈されて閲覧制度の趣旨が損なわれることのないよう、本文②の正当な理由が認められない場合は限定的に解されるべきである。(大阪弁)
- 閲覧の要否・可否を検討することになるであろう登記官に過度の負担が生じないように、閲覧の対象となる附属書類の類型、閲覧申請を行う者の類型を精査し、書面審査であっても、必要な情報へのアクセスは確保されつつも、登記名義人・第三者の個人情報や契約内容等の情報へのアクセスが抑制的になるよう配慮されるべきである。(東弁、東京司)
- 本文②の「正当な理由がある者」には、⑦不動産の隣地の所有者であって、過去に行われた分筆等の登記の際の隣地との境界標や筆界の確認の方法等について確認を希望する者、④自己の所有する不動産の筆界を明らかにするために、当該不動産の過去に行われた分筆等の登記の際の隣地との境界標や筆界の確認の方法等について確認する必要がある者も含めるべきである。(日調連)
- 相続人であるDV被害者への相続登記がされている不動産がある場合に、他の相続人である加害者が確認しようとするケースでは、当該加害者に当該不動産の登記簿の附属書類を利用する正当な理由がないとすべきである。(個人)
- 土地の登記名義人の承継取得者については、隣接地との境界標や筆界の確認方法等の客観的な情報については閲覧の正当な理由があるが、登記記録に記載のない隣人の現住所や連絡先については閲覧を認める必要性は乏しい。そして、所在不明の隣人の探索を理由とする場合には、隣人の現住所の情報については閲覧の正当な理由があるが、本人確認の方法(運転免許証の取得の有無)について閲覧を認める必要性は乏しい。(個人)
- 住民票や戸籍といった個人情報については、プライバシー保護の観点やDV被害者等の保護の観点から、対象者に不利益とならないような制度設計とすべきである。特に、法務局が、生年月日等の個人情報を保有することになる場合には、個人情報保護の観点から、適切な検討がされるべきである。(日弁連、大阪弁)
- 生年月日などの登記所内部で保有されるべきデータについても、正当な理由がある者は閲覧請求をすることができるべきである。(個人)
- 登記識別情報や登記済証(権利証)を紛失しているなどの一定の事由が存在する場合

には、なりすまし等を防ぐ目的で、資格者団体等からの照会に応じるような制度を設けることが望ましいと考える。(兵庫司)

3 (注) について

【賛成】

神奈川弁、東京司、日司連、福岡司総研

- ・ 現行法に基づく土地所在図や地積測量図等の閲覧については、特段不都合は生じていないので、現行法の規律を維持するとの(注)に賛成する。

試案の論点以外の意見について

- ・ 信託に関する不動産登記の取扱いの位置付けが余り明確ではなく、信託目録についての制度を整備することを併せて検討していただきたい。信託法との関係もあるが、信託受益権の譲渡、担保設定に係る対抗要件について、不動産信託については、信託目録の記載を譲渡、担保設定の対抗要件にするなど、より公示としての機能を充実させる法制を検討していただきたい。(個人)
- ・ 不動産登記の受付帳を不動産業者等の営業手段として利用するのは、個人情報保護の観点から問題があるため、受付帳の開示を制限すべきである。(京都司)
- ・ 土地収用法に基づく裁決によって取得された裁決使用権についても、試案の問題意識と同様、土地の管理において不都合が生じるおそれがあるので、登記制度を設けるべきである。(個人)
- ・ もともとは国税徴収のための資料であった土地台帳や附属地図については、土地に係る経緯の調査の充実のため、登記所で閲覧可能な制度を構築すべきである。(個人)
- ・ 数次相続人間における相続分の譲渡については、先例により、相続が発生した順番で最終相続人に至る相続登記をした後、相続分の売買又は贈与を原因とする持分移転登記をすることとされているが、このような手続は煩雑であり、登録免許税等の費用負担も高額になるおそれがあり、相続登記手続が頓挫する可能性もあるため、上記先例を廃止し、「数次相続人間で相続分の譲渡がされた場合、通常の遺産分割手続と同様に、最終的な相続人名義に1度の申請手続で登記をすることができるようにする」ことを法律で規律すべきである。(滋賀司)
- ・ 数次相続で最終相続人が一人になった場合の一人による遺産分割による相続登記をすることができなくなったが、相続登記の簡便化から、東京高判平成26年9月30日裁判所HP参照(平成26年(行コ)第116号)が出るまで認められていた一人遺産分割による相続登記を認めるよう法改正をすべきである。(滋賀司)
- ・ 相続放棄に関する書類の保存期間は30年であり、長期間相続登記手続が完了していない財産が発覚した際、誰が相続放棄をしたのかが分からない状態となっているため、相続放棄が申述された裁判所から法務局に対し、誰がいつ相続放棄を申述したかが分かるような登記制度を創設すべきである。これができないのであれば、取り急ぎ家庭裁判所における相続放棄に関する記録の保存期間を延長すべきである。(滋賀司)
- ・ 戸籍法の一部を改正する法律(令和元年法律第17号)による改正後の戸籍法第120条の2に基づく戸籍謄抄本の広域交付が認められるのは、本人又はその配偶者、直系

尊属若しくは直系卑属に限られており、第三者による請求が認められていないが、所有者不明土地においては、長期間相続登記・遺産分割がされない結果、相続人が多数となり、戸籍調査に膨大な時間・費用を要するという事例が少なからず存在するため、所有者不明土地問題の円滑な解決と個人情報保護のバランスを踏まえ、弁護士を始めとした士業資格者による職務上の請求に限り、戸籍等の広域交付を認めるべきである（これにより所在不明共有者又は不特定共有者の不動産の共有持分の取得等の円滑かつ適正な利用も進むと考える。）。(個人)