

## 不動産登記制度の見直し（２）

## 目次

- 第 1 所有者不明土地問題における不動産登記制度の問題状況
- 第 2 相続の発生を登記に反映させるための仕組み
  - 1 相続登記の申請人となるべき者からの登記申請を促すための方策
    - (1) 登記申請の負担の軽減
      - ア 添付情報の提供に関する負担の軽減
      - イ 共同申請主義の例外の新設
      - ウ その他の軽減策
    - (2) 相続登記の申請の義務化
      - ア 登記申請の義務付け
      - イ 義務化の実効性を確保するための方策
  - 2 相続登記の申請人となるべき者からの申請がなくとも採り得る方策
- (以下、本部会資料 9)
- 第 3 相続以外の登記原因による所有権の移転を登記に反映させるための仕組み
- 第 4 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 申請人となるべき者からの登記申請を促すための方策
  - 2 申請人となるべき者からの申請がなくとも採り得る方策
- 第 5 その他の不動産登記制度の改善に関する検討
  - 1 登記手続の簡略化
    - (1) 時効取得を原因とする所有権の移転の登記手続の簡略化
      - ア 登記義務者の所在が知れない場合
      - イ 取得時効の起算日前に所有権の登記名義人が死亡した場合
    - (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
    - (3) 買戻しの特約の登記の抹消手続の簡略化
    - (4) 登記記録に記録された存続期間の満了している権利（地上権、永小作権、賃借権及び採石権）に関する登記の抹消手続の簡略化
  - 2 登記名義人等の特定に係る必要な登記事項の見直し
  - 3 住所情報の公開の見直し
  - 4 登記事項の新たな証明制度の創設
  - 5 附属書類の閲覧制度の見直し

### 第3 相続以外の登記原因による所有権の移転を登記に反映させるための仕組み

相続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義務付けることについて、どのように考えるか。

(補足説明)

#### 1 問題の所在

権利に関する登記の申請については、契約の相手方等に対して私法上の義務を負うことはあるものの、不動産登記法は、表示に関する登記と異なり、当事者に対して国に対する公法上の義務を負わせることとはしていない。

もっとも、前記本文第1の補足説明(部会資料8の1頁、2頁)記載のとおり、所有者不明土地が発生する原因として、相続による所有権の移転の登記がされていないこと等に比べると割合的には少ないが、売買・交換等による所有権の移転の登記がされていないことが指摘されている。

また、土地所有者には土地の適切な利用・管理に関する責務があり、特に、所有者は不動産登記手続を適時にする責務を負うとの観点からは、必ずしも相続の場面に限られないものと考えられる。

そこで、所有者不明土地の発生を防止する方策の一つとして、相続の場合に限らず、相続以外の原因(売買等)により所有権の移転が生じた場合には、当事者に対し、必要となる登記の申請を義務付けることが考えられる。なお、この義務は、公法上の義務として位置付けられるものである。

#### 2 登記申請の義務付け

(1) まず、売買を始めとする契約に基づいて所有権の移転が生じた場合は、相続の場面と異なり、当事者間の契約に基づき所有権の移転の登記を備えさせる私法上の義務が発生し、対抗要件主義(民法第177条)の下で、所有権を取得した者は権利を保全するため、また、所有権を喪失する者はその責任や負担を免れるために、当事者において必要な登記申請をするのが通常であると考えられる。ただし、土地の価値が低いケースなどにおいては、その手続に要する時間や費用等の負担に土地の価値が見合わないため、登記申請をしないことがあり得るとの指摘がある。

このように、売買等の契約により所有権の移転が生じた場合には、当事者が必要な登記申請をするのが通常であるため、これに加えて、当事者に対して必要な登記の申請を公法上義務付ける必要性は必ずしも高くないとの指摘が考えられる。

(2) 次に、契約以外の事由のうち、例えば、取得時効によって所有権の移転が生じた場合は、時効取得者は、時効完成後の第三者に対しては、登記なくして所有権の取得を対抗することができないと解されている(最判昭和33年8月28日民集12巻12号1936頁等)ことから、時効取得者には、権利保全をするために登記申請をするインセンティブが一定程度存するものと考えられる。しかし、取得時効により所有権を失う者は、取得時効の成否自体を争う場合が多く、積極的に登記申請に協力するインセンティブが働かないのが通常であり、時効取得者は、訴訟を提起して勝訴判決を得て単独で登記申請をすることになるものと考えられる。

また、取消しや解除の場合についても、同様に、取消しや解除の意思表示をした者には権利保全のために所有権の移転の登記の抹消登記を申請する必要性がある一方、相手方には積極的に登記申請をするインセンティブが働かないケースも存するものと考えられる。

このように、契約関係にない二当事者間において所有権の移転が生じるようなケースを想定すると、一方当事者には登記申請をするインセンティブが働くものの、他方当事者には登記申請をするインセンティブが働かない場面が少なくないと想定され、共同申請によって登記申請義務を履行することは困難な場合が多いと考えられる。そのため、このような場面で、当事者に対して必要な登記の申請を公法上義務付けても、直ちに義務が履行されないとの指摘があり得る。

(3) もっとも、実体法上の権利関係を不動産登記に反映させることは不動産登記制度の公示機能を高める観点からは望ましく、不動産登記による公示の重要性に対する土地所有者の意識を高めることに資するものである。そして、土地所有者の意識が高まれば、所有者不明土地の解消につながるものと考えられる。そこで、義務違反の効果を強いものとし、あるいは、訓示的な規定として、相続以外の原因により所有権の移転が生じた場合には、正当な理由がある場合を除き、当事者は必要となる登記を申請しなければならないものとするものとも考えられる（注）。

(4) 以上を踏まえ、どのように考えるか。

(注) なお、対象となる権利の種別について所有権に限るものとするかどうかや、対象となる財産の範囲を土地のみに限るか、土地及び建物とするかなどについては、相続登記の申請の義務化における論点（部会資料8の13頁、14頁）と同様の議論があり得る。

また、申請の義務化における実効性確保措置に関しても、同様に、相続登記の申請の義務化における論点（部会資料8の14頁～18頁）が参考になり得るものと考えられる。

#### 第4 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 申請人となるべき者からの登記申請を促すための方策

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、その登記名義人に対して、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の申請を義務付けることについて、どのように考えるか。

(補足説明)

##### 1 問題の所在

現在の不動産登記制度においては、登記名義人の氏名若しくは名称又は住所（以下「氏名等」という。）について変更があった場合であっても、当該登記名義人に、氏名等についての変更の登記（不動産登記法第64条第1項等）の申請は義務付けられていない（なお、表題部所有者についても、変更の登記の申請は義務付けられていない（同法第31条参照）。）。

そして、現状として、所有権の登記名義人が自然人である場合には、登記記録上の氏名等の変更をしなくとも、通常その登記名義人が特段の不利益を被ることは多くないと

考えられていること（注）や、特に比較的頻繁に変更が起り得る住所についてはその変更の都度変更の登記をすることに手間がかかることなどから、売買等により所有権を移転する段階になって初めて氏名等の変更の登記をする例が多いものと思われる。もっとも、登記名義人の氏名等について変更が生じているにもかかわらず、その変更の登記が申請されないまま放置されると所有者の所在を容易に把握することができなくなる事態が生ずるため、前記本文第1で確認したとおり、所有者不明土地が生ずる大きな原因の一つとなっている。

また、所有権の登記名義人が法人である場合には、商号又は名称や本店又は主たる事務所の所在場所に変更が生じたときは、2週間以内に、その本店又は主たる事務所の所在地において変更の登記をしなければならないものとされており（会社法（平成17年法律第86号）第915条第1項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）第303条等）、商業・法人登記における変更の登記が義務付けられていることや、法人の財産を適切に管理する観点等から、不動産登記における名称又は住所の変更の登記についても一定程度は行われていると考えられるが、實際上、変更の登記がされていないケースも相当数あるものと思われる。

（注）もっとも、現行法の下でも、次のとおり、氏名等の変更の登記をしていないことにより、不利益を生ずる場合もあるものと考えられる。例えば、所有権の移転の登記の申請人が登記識別情報の提供をすることができない場合において、当該登記申請日が登記義務者の住所についてされた最後の変更の登記から3月以内であるときは、登記官は、当該登記義務者の登記記録上の前の住所に宛てて、当該申請があった旨を通知することとされている（不動産登記法第23条第2項、不動産登記規則第71条第2項第2号）。これは、登記申請に先立ち、所有者本人が知らない間に住民基本台帳上の住所移転の手続きをし、移転後の住所地の市区町村長から不正に交付を受けた印鑑登録証明書を悪用した成りすましによる申請をし、移転先の住所で事前通知（不動産登記法第23条第1項）を受領するという不正事件が見られたため、このような不正事件を防止するために導入された制度であるが、所有者が登記記録上の住所を旧住所のままとしていた場合には、この前住所通知を受領することができないため、不正事件を防ぐための手立ての一つが発動しないという事態を生ずる可能性がある。また、筆界特定の申請があったときの関係人への通知は、基本的には登記記録上の関係人の住所宛てにされるため、旧住所のままであった場合には、この通知を受領できない可能性もあると考えられる。

## 2 登記申請の義務付け

登記名義人の氏名等について変更が生じているにもかかわらず、その変更の登記が申請されないまま放置されることを防ぐため、登記名義人は、その氏名等について変更があった場合には、一定の期間内に、氏名等の変更の登記の申請をしなければならないとすることが考えられる。

### （1）対象となる権利の種別

不動産登記の情報を最新の情報に保つという観点からは、所有権に限られず、不動産登記法第3条に掲げるその他の権利（地上権、永小作権、地役権、先取特権、質権、抵当権、賃借権及び採石権（民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成3

0年法律第72号)による改正後は、配偶者居住権が追加される。)の登記に係る権利者や債務者、表題部所有者の氏名等も登記申請義務の対象とすることも考えられないではない。

もつとも、特に住所の変更は比較的頻繁に起こり得るものであることに照らすと、所有権以外のものについても対象を拡大した場合には、変更の登記を申請しなければならない範囲が相当程度広範囲になるため、登記申請義務を課す範囲として相当といえるかどうかという懸念がある。また、担保権の債務者の氏名等の変更については誰に登記申請義務を負わせるべきかという問題等もある。

加えて、後記本文第4の2のとおり登記所が他の公的機関から氏名等の情報を取得して当該情報を登記に反映させる方策を採る場合には、その範囲をあまりに広範囲なものとするには困難を伴うことにも留意が必要である。

そこで、登記申請義務の対象となる権利については、まずは所有権に限るものとすることが考えられる。

## (2) 義務違反となる時期

登記申請を義務化する場合には、その登記をいつまでに履行すべきか、逆に言えば、登記申請をしないことが義務違反となるまでの期間をどの程度のものとするかについて検討する必要がある。もつとも、義務違反の効果をどのようなものとするかについては、後記4のとおり、そもそも過料等の制裁を設けないこととすることも考えられることから、あえて義務違反となる時期を明示しないこととすることも考えられる。

## (3) 対象となる財産の範囲

ア 義務の対象となる財産の範囲については、次の2案が考えられる。

【甲案】土地のみを対象とする。

【乙案】土地及び建物を対象とする。

イ 所有者不明土地問題への対応という観点からは、【甲案】のように土地のみを対象とすれば足りるとの考え方があり得る一方で、空き家についても所有者の把握が困難であるため適切な対策を講ずることが困難であるといった問題の指摘もあることからすれば、【乙案】のように土地だけでなく、建物についても登記申請義務の対象とすることが考えられる。

## (4) その他

氏名等の変更の登記の申請を義務化する場合には、これらの情報を秘匿する正当な理由のある者（例えば、住所を秘匿したいDV被害者等などが考えられる。）をどのように保護するかも検討する必要がある。この点は、後記本文第5の3において検討する。

(5) 以上を踏まえ、氏名等の変更の登記の申請の義務化について、どのように考えるか。

## 3 登記申請の負担を軽減し義務の履行を促す方策

前記2のような義務を課すに当たっては、義務を負うこととなる申請人の手続的負担を軽減する方策を併せて検討する必要があると考えられる。

氏名等の変更の登記の申請をする場合には、その変更を証する添付情報として、典型的には、自然人であれば戸籍謄本（氏名の変更）や戸籍の附票、住民票の写し（住所の

変更)を、法人であれば法人の登記事項証明書を登記所に提出する必要がある(不動産登記令別表23)。また、登記事項の変更の登記の登録免許税額は不動産1個につき1000円である(登録免許税法第9条,別表第1の第1号(14))。

戸籍謄本の収集及び住民票の写しの取得に関する負担については、部会資料8本文第2の1(1)アの補足説明3及び4(4頁,5頁)に記載のとおりである。

戸籍の附票については、本籍地の市区町村において作成され、備えられているものであるため(住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)第16条第1項等参照),戸籍謄本や住民票の写しのように統一した方法で戸籍の附票の提出に係る負担を軽減する方策を講ずることは必ずしも容易ではないと考えられる。

法人の登記事項証明書については、現行の不動産登記制度においても、申請情報と併せて会社法人等番号を提供すれば、登記官において、商業・法人登記の情報にアクセスすることができることから、法人の登記事項証明書そのものの提出をすることは要しないとされているため、添付情報の収集の負担はそれほど大きくはないものと考えられる(不動産登記令第7条第1項第1号,不動産登記規則第36条第1項参照)(注)。

(注)ただし、法人の住所の変更の登記を申請する場合について、住所証明情報の提供を省略することができるのは、現在の会社法人等番号で登記記録を確認することができるものに限られる。平成24年5月20日(外国会社にあつては平成27年3月1日)以前の法人の登記においては、組織変更の登記や他の登記所の管轄区域内への本店の移転の登記等をする場合には、会社法人等番号が変更されていた。そのため、住所の移転の情報がこの変更前の会社法人等番号に係る登記記録に記録されているときは、現在の会社法人等番号の提供に加えて、住所の移転の情報を確認することができる閉鎖登記事項証明書を提供する必要がある。

#### 4 過料による制裁

相続登記の申請の義務化においても検討したとおり(前記本文第2の1(2)イ(ア),部会資料8の15頁参照),義務化の実効性を確保するための方策の一つとして、登記申請義務を負う者がその申請を怠ったときは、一定金額の過料に処するものとするのが考えられる。

これについては、何ら罰則がなければ、登記申請が当事者の意思によることとされている現状と大きくは変わらないとの指摘等があり得る(注)。

他方で、氏名等の変更の登記は、相続登記の場合と異なり、不動産の所有者自体が変更しているものではなく、飽くまで所有者を表す氏名等に変更が生じているにとどまる性質のものであることや、特に住所の変更は比較的頻繁に行われ得るものであり、その変更の都度、変更の登記の申請が罰則をもって強制されることは相当でないとの指摘もあり得る。

(注)住所変更に関して過料の制裁が定められている例として、次のものがある。

会社法第976条第1号(代表取締役の住所の変更の登記) 過料100万円以下

一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第342条第1号(代表理事の住所の変更の登記) 過料100万円以下

5 このほか、特に登記名義人の住所の把握に関しては、近時、国際化の進展の下で、我が国において不動産を所有しているものの国外に居住している者が増加していることや、日本の不動産を投資等の目的で外国に居住する外国人が購入するケースが増えるなどしていることなどに起因して、登記名義人が国外に居住するケースが増えてきていると指摘されており、そのようなケースについては、その所在の把握に困難を伴うことがあるとの指摘もされている（注）。

そこで、国外に居住する登記名義人の所在の把握に関して、今回の改正において、取り組むべき課題としてどのようなものがあるかについても、検討を深める必要があると考えられる。

（注）所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（令和元年6月14日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議）においては、「多様な土地所有者の情報を円滑に把握する仕組み」として、「国際化の進展を踏まえ、国内外を問わず土地所有者の所在地を的確に把握できるような仕組みの在り方についても検討する」とされている。

6 以上を踏まえ、どのように考えるか。

## 2 申請人となるべき者からの申請がなくとも採り得る方策

登記名義人の氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請人となるべき者からの申請がなくとも採り得る方策として、どのようなものがあり得るか。

（補足説明）

1 所有者不明土地の発生を抑制するためには、まずは氏名等の変更の登記の申請人となるべき者からの自発的な登記申請を促すことが考えられるが、このような促しをしてもなお登記がされないケースは引き続き生じてしまうおそれがあるものと考えられる。

また、特に住所の変更については比較的頻繁にされるものであるが、これを登記に反映させておくインセンティブが働きにくいものでもある。そこで、申請人となるべき者からの申請がされない場合における対策についても検討する必要があると考えられる。

以下、登記名義人が法人の場合と自然人の場合では問題状況が異なることから、それぞれ分けて検討することとする。

## 2 登記名義人が法人である場合

### (1) 登記名義人の名称及び住所の情報の取得先等について

法人の名称及び住所の情報の取得先としては、商業・法人登記がある。法人については、その商号又は名称や本店又は主たる事務所の所在場所について変更が生じたときは、2週間以内に、その本店又は主たる事務所の所在地において、変更の登記をしなければならないとされ（会社法第915条第1項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第303条等）、登記を怠ったときは100万円以下の過料の制裁が定

められている（会社法第976条第1号，一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第342条第1号等）。

そして，商業・法人登記においては，法人ごとに会社法人等番号が記録されていることから（商業登記法第7条），この会社法人等番号を不動産登記記録上の登記名義人と商業・法人登記簿上の法人とを紐付けるための情報として活用することが考えられ，前記本文第4の1の補足説明3のとおり，現在においても申請人である法人から会社法人等番号の提供を受けることは実際にも行われているものである。

そこで，法人については，新たな不動産登記申請がされる際には基本的に会社法人等番号の提供を求めるとしてその会社法人等番号を不動産登記の情報としても保持し（なお，会社法人等番号を新たな登記事項とするかどうかについては，後記本文第5の2において検討する。），名称及び住所の変更の情報を商業・法人登記において確認するために利用することが考えられる。

この紐付けのための会社法人等番号の取得は，新たな登記申請に際して行うことが想定されるほか，法人から自発的に申出が行われることによっても，可能であると考えられる。

なお，上記のような新たな登記申請や自発的な申出を待たずに，既に不動産登記記録に記録されている登記名義人について個々の紐付けをする作業をすることも考えられるが，不動産登記記録上の名称及び住所は基本的に過去の一定時点における名称及び住所にすぎないことから，これを基に商業・法人登記簿上の法人との紐付けを行うことは多くの手数と費用を要するものであるため，この作業をシステム上効率的に行うことができる仕組みを構築できるかどうかなども含めて慎重に検討する必要がある。

## (2) 名称及び住所の情報の公示等について

前記(1)のように不動産登記記録上の登記名義人と商業・法人登記簿上の法人とを紐付けることができれば，その法人の名称又は住所に変更が生じたことが商業・法人登記において登記された場合に，変更された情報が商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムへ通知される仕組みを整備し，変更された情報を取得した登記官が職権で名称又は住所の変更の登記を行うこととすることが考えられる。

法人は，法人として存在し，事業活動を行っている以上，名称又は住所の情報に変更が生じたときはこれを公示するために商業・法人登記の申請が義務付けられていることからすれば，不動産登記記録においても当然に名称又は住所の情報が変更される必要があるとも考えられる。

また，前記(1)記載のとおり登記名義人の申請又は申出を待つて紐付けを行うことを前提とすれば，その変更された情報の正確性にはほとんど問題がないと思われることから，職権による変更の登記に当たり，登記名義人への事前及び事後の通知は特段要しないものとする考えられる。

## 3 登記名義人が自然人である場合

自然人の氏名及び住所の情報の取得先としては，戸籍や戸籍の附票，住民票が考えられる。このうち，不動産登記と戸籍との連携についての課題等は，前記本文第2の2（部

会資料8の18頁～21頁)において検討したとおりである。

戸籍の附票については、各市区町村において管理されているものであることから、登記名義人の氏名及び住所の情報を戸籍の附票から直ちに効率的に取得する仕組みを構築することは容易ではないと考えられる。

住民票については、全国的なシステムである住民基本台帳ネットワークシステムが既に構築されていることから、このシステムとの連携を図ることで登記名義人の氏名及び住所の情報を取得することも考えられる。

しかしながら、個人情報保護の観点から住民基本台帳を閲覧できる事由を限定している住民基本台帳制度の趣旨を踏まえれば、個人情報を何人も閲覧可能な状態として公示することを前提とする行政事務において住民基本台帳ネットワークシステムの本人確認情報を利用することは、その趣旨に反しないような制度を構築しない限りは、困難であると考えられる。

以上を踏まえ、どのように考えるか。

## 第5 その他の不動産登記制度の改善に関する検討

### 1 登記手続の簡略化

#### (1) 時効取得を原因とする所有権の移転の登記手続の簡略化

##### ア 登記義務者の所在が知れない場合

登記義務者の所在が知れない場合には、時効取得を原因とする所有権の移転の登記の申請を、簡易な手続を経ることによって登記権利者が単独で申請することができるものとするについて、どのように考えるか。

(補足説明)

1 時効取得を原因とする所有権の移転の登記については、不動産登記における原則どおり共同申請により行うものとされているところ(不動産登記法第60条)、一般に、登記義務者の所在が知れない場合には、当該登記義務者の不在者財産管理人や相続財産管理人を選任し、その者に対して所有権移転登記手続請求訴訟を提起して(なお、登記義務者が不在者であるときは、不在者財産管理人の選任の申立てをせず、不在者を被告として訴訟を提起し、公示送達を申し立てる方法もある。)、その認容判決に基づき単独で申請することとなる(不動産登記法第63条第1項)。しかし、これには一定程度の時間やコストを要するものであることから、所在不明の登記義務者名義の登記が残存し続け、所有者不明土地の発生につながる可能性がある。

2 そこで、このような負担を軽減し、所有者不明土地の発生を抑制するために取得時効に係る登記手続を簡略化する方策として、例えば、次の【甲案】及び【乙案】が考えられる。

【甲案】登記義務者の所在が知れない場合(注)において、不動産の所有権を時効取得した者が時効取得を原因とする所有権の移転の登記を単独で申請することができるものとした上で、次のような規律を設けるものとする。

① 登記申請に当たって、当該登記の申請を代理する資格者代理人が作成した不動

産の占有状況や登記義務者が所在不明であることを示した調査報告書の添付を要するものとする。

- ② 登記官は、上記①の添付情報の審査のほか、必要に応じて更なる調査を職権で行う権限を有するものとする。
- ③ 登記官は、登記義務者である所有権の登記名義人に対し、その登記記録上の住所に宛てて当該申請がされた旨を通知するとともに、その旨を公告し、異議がないことを確認するものとする。

【乙案】登記義務者の所在が知れない場合において、公示催告の申立てを行い、取得時効が成立した旨の裁判所の決定があったときは、不動産の所有権を時効取得した者が時効取得を原因とする所有権の移転の登記を単独で申請することができるものとする。

(注) ここでいう「登記義務者の所在が知れない場合」としては、例えば、不動産登記法第70条の規定において用いられている概念を参考にすることも考えられる。

ここでは、登記義務者が自然人である場合には、「所在」とは、「住所又は居所」よりも広い意味であり、住所及び居所が知れなくても、勤務先等が判明していれば「所在が知れない」とはいえない。登記義務者が死亡したことは判明しているが、その相続関係が知れない場合や、相続人は判明しているがその所在が知れない場合も「登記義務者の所在が知れない」に該当すると解される。また、共同相続人の一部の者の所在が知れない場合にも、共同相続人のうちの当該所在不明な一部の者との関係において「登記義務者の所在が知れない」に該当すると解される(必ずしも明確ではないが、所在不明でない共同相続人との関係では原則どおり共同申請をすべきことになるものと解される。)

登記義務者が法人である場合には、登記記録に当該法人について記録がなく、かつ、閉鎖した登記記録も保存期間が経過して保存されていないため、その存在を確認することができない場合が該当すると解される(昭和63年7月1日付け民三第3456号民事局長通達)。

なお、同条における所在が知れないことを証する情報としては、自然人の場合には、①登記義務者が登記記録上の住所に居住していないことを市町村長が証明した情報、②登記義務者の登記記録上の住所に宛てた被担保債権の受領催告書の不送達であったことを証する情報又は③警察官が登記義務者の所在を調査した結果を記録した情報等が想定されている(なお、これらの情報の一つがあれば、所在が知れないと判断されることとなる。)。法人の場合には、登記権利者である申請人又はその代理人が当該法人の所在地を管轄する登記所等において調査した結果を記載した書面(当該申請人等の印鑑登録証明書を添付したもの)が想定されている(前記昭和63年民事局長通達、昭和63年7月1日付け民三第3499号民事局第三課長依命通知)。

### 3 【甲案】について

時効取得が実体的真実に合致することを確保するため、時効取得したことを主張する申請人が所有権の移転の登記の申請をするに際しては、登記義務者が所在不明であることについての調査報告書のほか、申請人が時効取得したことを証する情報として、当該登記申請における資格者代理人が作成した不動産の占有状況に関する調査報告書の提供

を求め、さらに、登記義務者の登記記録上の住所に宛てた通知（注1）と公告をし、登記義務者に異議がないかどうかを確認することが考えられる。また、このような添付情報の審査に加え、時効取得の成否を判断するための資料が不十分であると判断した場合には、登記官が自ら職権で必要な調査をすることができるという調査権限を付与することが考えられる。

もつとも、権利に関する登記については、形式的審査主義がとられ、申請に当たって提出された情報と既存の登記記録だけを資料とする審査方法が原則とされているところ、こうした登記官の積極的な調査は、形式的審査主義とは相容れないのではないかとの指摘が考えられる。また、時効取得の成否が問題となる事例では、個々の事例に基づく高度な法律的専門的判断が求められるケースが存在することから、大量迅速な処理を求められる登記事務の現場において、そのような判断を登記官に求めることは現実的ではないとの指摘も考えられる。

さらに、不動産の占有状況等に関する調査報告書は、当該登記申請における資格者代理人が作成することが想定されるが、時効取得の成否の判断をするためには、第三者的な視点を取り入れられることが望ましく、代理人作成の報告書に依拠して判断するという枠組みは合理性に乏しいとの指摘も考えられる。

このような観点や、法律の専門的な見地からの検討も必要であることからすれば、専門的な知識や経験を有する外部の専門家を判断に関与させる必要があるのではないかとの指摘も考えられる（注2、注3）。

（注1）登記記録上の住所だけでなく、併せて住民票上の住所や商業・法人登記簿上の住所に通知することも考えられるが、登記記録上の氏名等の情報から、必ずしも登記義務者の現在の住民票や商業・法人登記簿の情報を把握することができるとは限らないと考えられるため、これを把握することができる場合に限って、住民票上の住所等への通知も行うものとすることがあり得る。なお、登記記録上の住所への通知については、他の制度においても同様の手続を行うことが検討されているため（前記本文第2の1(2)イ(ウ)の補足説明2、部会資料8の16頁参照）、これらの手続との均衡も考慮する必要がある。

（注2）例えば、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律においては、表題部所有者不明土地の所有者等の探索のために必要な調査を行い、登記官に意見を提出することを任務とする所有者等探索委員の制度を設けており（表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律第9条第1項）、弁護士等の委員の職務を行うのに必要な知識及び経験を有する者を任命することが想定されている。また、地方公共団体等から必要な情報の提供を受けることも可能とされており、それらの情報も考慮して判断が行われる（同法第8条）。そして、所有者等の探索において、表題部所有者不明土地を時効取得したと主張する者がいる場合には、登記官は、その者が時効取得したかどうかについて、所有者等探索委員の意見を踏まえるなどして慎重に判断することが想定されている。

（注3）このような手続を経て登記官において時効取得したものと認定し、時効取得を原因とする所有権の移転の登記が行われたとしても、そのことのみによって私法上の権利義務関係を変動させるものではないことを前提としている。したがって、例えば、簡易な手続の下に時効取得を原因とする所有権の移転の登記がされた後に、所在の知れなかった登記義務者が現れた場合

に、その者が時効取得の成否について裁判をもって争うことができることは当然である。

なお、このことは、【乙案】においても同様である。

(参照条文)

○表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

(情報の提供の求め)

第8条 登記官は、第3条第1項の探索のために必要な限度で、関係地方公共団体の長その他の者に対し、表題部所有者不明土地の所有者等に関する情報の提供を求めることができる。

(所有者等探索委員)

第9条 法務局及び地方法務局に、第3条第1項の探索のために必要な調査をさせ、登記官に意見を提出させるため、所有者等探索委員若干人を置く。

2 所有者等探索委員は、前項の職務を行うのに必要な知識及び経験を有する者のうちから、法務局又は地方法務局の長が任命する。

3～5 (略)

#### 4 【乙案】について

取得時効による所有権の取得が原始取得であり、反射的に前主の所有権が失われるという理解を前提とすれば、時効取得を原因とする所有権の移転の登記は、従来の所有権の登記の抹消と新たな所有権の保存の登記の実質を備えているものとも考えることもできる。そこで、公示催告及び除権決定による登記の抹消手続について規定する不動産登記法第70条第1項及び第2項を参考として、公示催告の申立てを行い、取得時効が成立した旨の裁判所の決定があったときは、申立人は単独で時効取得を原因とする所有権の移転の登記（実質的には、所有権の保存の登記）をすることができるということが考えられる。

もっとも、これに対しては、取得時効による所有権の取得が原始取得であることを根拠とした説明は便宜的にすぎ、適切ではないとの指摘が考えられる。また、除権決定は、公示催告の申立てに係る権利につき失権の効力を生ずる旨の裁判（非訟事件手続法第106条第1項）であるとされているところ、裁判に基づき時効取得を原因とする所有権の移転の登記ができるとしているにもかかわらず、私法上の権利義務関係を変動させないものと整理できるか疑義がある上、従来の除権決定の制度を大きく超えるものであり、困難であるとの指摘等が考えられる。

そこで、裁判所の決定を除権決定に引きつけて構成するのではなく、裁判所の決定に基づく登記がされた後であっても時効取得の成否について訴訟で再度争うことができることを前提（前記3の（注3）参照）とし、時効取得を原因とする所有権の移転の登記の申請に代わる許可の裁判として、判決よりも簡易な新たな決定手続を設けることが考えられないかとの指摘もあり得る。もっとも、このような構成を採った場合においても、個別に登記義務者に対する通知がされず、公告等をもって手続を開始することとするのであれば、実質的には登記義務者側からの防御活動は行われず、手続保障として十分なものとなるのか疑問があるとの指摘もあり得る。

#### 5 なお、特定の財産のみを管理対象とした財産管理制度（部会資料6）を導入し、時効

取得をしたと主張して登記申請をしようとする者が当該不動産のみを管理対象とした財産管理人の選任を申し立て、選任された財産管理人に対して所有権移転登記手続請求訴訟を提起することができるものとした上で、その認容判決に基づき単独で申請することとした方が、判決による既判力をもって取得時効による所有権の取得を実体的にも確定させることができ、より望ましい方法であるとも考えられる。そうすると、上記のような財産管理制度が導入された場合には、更に【甲案】又は【乙案】のような手続をあえて設けるべき必要性が高いといえるか（特に真の所有者保護の観点から、手続を重厚なものとする場合には、新たな制度を構築しても、ほとんど利用されないとの懸念がある。）については検討が必要であるとも考えられる。

## 6 共同相続人の一人による時効取得を原因とする所有権の移転の登記手続の簡略化

所有者不明土地を解消する観点からは、共同相続人の一人による時効取得を原因とする所有権の移転の登記手続の簡略化も検討するべきではないかとの指摘がある。

現在の判例（最判昭和54年4月17日集民126号541頁）の理解に基づくと、占有の開始時点で共同相続した土地が共有物であると認識している場合には、単独の自主占有は認められないと解されるため、共同相続人の一人による時効取得は例外的な場面においてのみ認められるものである。

これに対し、部会資料4本文第1（1～4頁）では、占有開始時点で共有物であると認識し、又は認識していないことに過失があったとしても、時効取得をすることができることについて検討が加えられている。

仮により広く共同相続人の一人による時効取得が認められることとなった場合であっても、法定相続分での相続登記をした後、共同相続人の一人による時効取得を原因とする所有権の移転の登記における登記義務者となるべき他の共同相続人の所在が知れないときといったケースについては、前記1と同様の問題状況が生じ得る。

これを解消するために考えられる登記手続の簡略化の方策やその課題等については、共同相続人の一人による時効取得が認められるための要件として部会資料4本文第1（1～4頁）で検討されている要件の判断が必要となること以外は、前記2から5までと同様であると考えられる。

## 7 以上を踏まえ、どのように考えるか。

### イ 取得時効の起算日前に所有権の登記名義人が死亡した場合

登記名義人が死亡し、その相続登記（数次にわたる相続を含む。）が未了である間に第三者が占有を開始して時効取得した場合に、登記名義人からその法定相続人への法定相続分での相続登記をすることなく、登記名義人から直接時効取得者への所有権の移転の登記を申請することができるようにすることについて、どのように考えるか。

（補足説明）

#### 1 第三者が占有を開始した後に、所有権の登記名義人が死亡し、その後取得時効が完

成した場合には、登記名義人の死亡による相続登記が未了であったとしても、登記名義人から直接時効取得者への所有権の移転の登記をすることができる。他方で、時効起算日前に所有権の登記名義人が死亡し、その相続登記が未了の場合には、時効取得を原因とする所有権の移転の登記の前提として、相続人への相続による所有権の移転の登記を要するものとされている（登記研究455号89頁質疑応答6639参照）。これを前提に、例えば数次相続が発生している場合でも時効取得者による占有開始時点までに開始した全ての相続に係る相続登記を経由しなければならないとすると、手続きが煩雑であり、また、相続登記ごとに登録免許税（不動産の価額の1000分の4）を納付する必要があることから（注）、結局現在の所有者が登記に記録されにくくなり、所有者不明土地が解消されない要因となり得るとの指摘が考えられる。

そこで、このような事態を避けるため、登記名義人が死亡し、その相続登記（数次にわたる相続を含む。）が未了である間に第三者が占有を開始して時効取得した場合に、登記名義人からその法定相続人への法定相続分での相続登記をすることなく、登記名義人から直接時効取得者への所有権の移転の登記を申請することができるようにすることが考えられる。

（注）なお、租税特別措置法第84条の2の3第1項においては、個人が相続により土地の所有権を取得した場合において、当該個人が当該相続による当該土地の所有権の移転の登記を受ける前に死亡したときは、平成30年4月1日から令和3年3月31日までの間に当該個人を当該土地の所有権の登記名義人とするために受ける登記については、登録免許税を課さない旨が定められている。

2 これに対して、実体法上は、所有権の登記名義人の相続の開始と同時に、相続人が不動産の所有権を取得し、所有権の登記名義人の死亡の日から時効起算日までの間は、所有権は相続人に帰属しているものといわざるを得ないから、相続人への相続による所有権の移転の登記を省略することは、実際の権利変動の過程を正確に反映しない中間省略的な登記をすることにならざるを得ず、相当でないとの指摘が考えられる。

もっとも、上記の提案は、時効起算日までの間の所有権の移転は、全て法定相続分による移転であって、所有権の帰属の過渡的状态であることを前提とする登記に関するものであることから、そのような性質を有する法定相続分での相続登記を省略することも許容され得るのではないかとの考え方があり得る。

すなわち、法定相続分での相続登記の特殊性に鑑みて、例外的に法定相続分での相続登記についてはこれを経ないことを認めるが、時効起算日までの間の所有権の移転が特定財産承継遺言や遺贈等によるような確定的な所有権の移転の場合には、その間の所有権の移転の登記を省略することはできないと構成することがあり得る。

3 以上を踏まえ、どのように考えるか。

**(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**

例えば、①解散の登記がされた法人、②法人に関する根拠法の廃止等に伴い解散することとされた法人（注）、③休眠法人として解散したものとみなされた法人などであって、法人としての実質を既に喪失しているものを念頭に、このような法人が担保権の登記名義人である場合において、解散の登記がされた日、根拠法の廃止等に伴い解散することとされた日又は休眠法人として解散したものとみなされた日及び被担保債権の弁済期の到来した日の双方から一定の期間（例えば30年）を経過したときは、登記権利者が単独で当該担保権に関する登記の抹消を申請することができるものとするについて、どのように考えるか。

（注）例えば、農業団体法（昭和18年法律第46号）に基づき設立され、同法が農業協同組合法の制定に伴う農業団体の整理等に関する法律（昭和22年法律第133号）の規定により廃止されたことにより解散することとされた農業会などが考えられる。

（補足説明）

- 1 実際上、被担保債権が弁済等により消滅しても担保権の登記が抹消されず、登記がされてから長い年月を経た担保権の登記が残存していることがあり、これが不動産の円滑な取引を阻害する要因の一つとなっているとの指摘がある。

不動産登記法第70条第3項後段のいわゆる休眠担保権の登記の抹消手続の特例が追加された昭和63年の不動産登記法の改正前に実施された実態調査の結果によると、調査対象筆数1万2802筆のうち、昭和30年以前にされた抵当権の登記が残存しているものは全体の約2%であり、その中には明治、大正時代に登記された抵当権も相当数含まれていた。

このような担保権の登記を抹消する方法の一つとして、同年の不動産登記法改正において新設された不動産登記法第70条第3項後段においては、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権利（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において、被担保債権の弁済期から20年を経過し、かつ、その期間を経過した後に当該被担保債権、その利息及び債務不履行により生じた損害の全額に相当する金銭が供託されたときは、登記権利者は単独で当該担保権に関する登記の抹消を申請することができる旨を定めている。

これは、①被担保債権の弁済期から長期間担保権を行使しない担保権者については一般的に担保権行使の意思がないと推認され、その登記における保護の必要性が減少していること、②登記記録上の被担保債権等の全額が供託された場合には、実体法上弁済の効力を有する供託とすることができる蓋然性が高いことから、担保権が登記手続上は被担保債権の弁済により消滅したと擬制する効果を法律上与えたものとされている（なお、これにより被担保債権が実体法上当然に消滅したとまではいえないため、当事者間に争いがある場合には、最終的には訴訟により決することとなるものである。）。

もっとも、登記名義人が法人である場合において、不動産登記法第70条第1項の「登記義務者の所在が知れない」とは、例えば、登記記録に当該法人について記録がなく、かつ、閉鎖した登記記録も保存期間（20年）が経過して保存されていないため、その存在を確認することができない場合がこれに該当すると解されている（昭和63年7月1日付け民三第3499号民事局第三課長依命通知）。そのため、同条第3項後段の適

用場面は限られたものとなっているとの指摘がある。

仮に、同項後段の適用がない場合には、清算人との共同申請により登記の抹消を申請するか、清算人の協力が得られない場合には清算人を被告として登記抹消請求訴訟を提起し、認容判決を得て、同法第63条第1項に基づき登記の抹消を申請することとなるが、登記から相当長期間を経たものの中には、被担保債権が数十円、数百円程度の僅少なものも存在するため、同法第70条第3項後段を適用することができた場合と比較して、清算人費用の予納等が必要となり、登記権利者の負担は大きくなる。また、清算人が存せず、新たな清算人を選任することもできない場合には、これらの方法を利用することはできない。

さらに、裁判所に公示催告の申立てをし、除権決定を得て単独で抹消登記を申請する方法（不動産登記法第70条第1項及び第2項）や、債権証書並びに被担保債権及び最後の2年分の利息その他の定期金の完全な弁済があったことを証する情報を提供して単独で抹消登記を申請する方法（同条第3項前段）もあるものの、前者については一定程度時間がかかることや、後者については債務者が債務を弁済して債権証書や受取証の交付まで受けながら、担保権の登記を抹消しないでいる間に担保権者が行方不明になるというような事態は稀であると考えられることなどから、現実にはあまり利用されていない。

- 2 そこで、不動産登記法第70条第3項後段の規定を参考に、担保権の登記名義人である法人について、法人としての実質を喪失していて、清算人も死亡するなどしてその協力を得ることが困難になっている場面を念頭に置きつつ、担保権の登記の抹消手続を簡略化することが考えられる。

例えば、①解散の登記がされた法人、②法人に関する根拠法の廃止等に伴い法令上解散することとされた法人、③休眠法人として解散したものとみなされた法人などは、解散により清算手続を行う必要が生じているものであることから、このような状態となった後一定の期間（例えば30年）を経過しているのであれば、基本的に、既に法人としての活動が行われなくなっている状態であり、担保権行使の意思がないと推認され、その登記における保護の必要性が相当に減少していると考えられる。また、被担保債権の弁済期からも一定の期間（例えば30年）を経過しているのであれば、当該被担保債権が消滅している可能性も高いものと考えられ、登記権利者が単独で当該担保権に関する登記の抹消を申請することができるということが許容され得ると考えられる。

他方で、解散の登記がされているとしても、清算未了の財産が残存している可能性はあることや、担保権の設定登記後長期間を経過している被担保債権は、時効により消滅している可能性もあるものの、承認や一部弁済等により時効が完成していない可能性もあることなどから、抹消手続の簡略化には慎重であるべきではないかといった指摘も考えられる。

もっとも、上記のように、一定の期間を相当程度長期のものとして設定するのであれば、實際上、清算人による清算事務処理のための活動が行われている蓋然性は低く、権利が残存している可能性をそれほど重視する必要はないとも考えられる。また、仮に実体上は権利が残存していたとしても、この権利が消滅する効果が発生するわけではなく、所有権の登記名義人が任意に応じる場合には抹消された登記の回復を申請することがで

きるし、任意に応じない場合には判決を得て単独で登記の回復を申請することや、所有権の登記名義人に対して担保権侵害による損害賠償請求をすることなどができるため、担保権の登記名義人の利益はこれらの方法によって保護がされているとも考えられる。

なお、不動産登記法第70条第3項後段の規定を参考にすると、弁済供託をすべきことを要件として追加することも考えられるが、同項は被担保債権が時効消滅していないことを前提とするものであるのに対し、ここでは、時効消滅の蓋然性が極めて高いことを前提に制度を構築すれば、この要件を設けないことも選択肢となり得るものと考えられる。

3 以上を踏まえ、どのように考えるか。

### (3) 買戻しの特約の登記の抹消手続の簡略化

買戻しの特約の登記について、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権利に関する登記の抹消を申請することができない場合において、買戻期間の上限である10年を経過したときは、登記権利者は登記義務者が所在不明であることを証する情報を提供することで、単独で登記の抹消を申請することができることとしてはどうか。

(補足説明)

1 買戻しの特約の登記の抹消は、買戻権者である登記義務者と共同して申請する必要がある。登記義務者の所在の把握が困難である場合には、①当該登記義務者の不在者財産管理人や相続財産管理人を選任し、その者に対して抹消登記手続請求訴訟を提起して(なお、登記義務者が不在者であるときは、不在者財産管理人の選任の申立てをせず、不在者を被告として訴訟を提起し、公示送達を申し立てる方法もある。)、その勝訴の確定判決に基づき単独申請により登記の抹消をする方法(不動産登記法第63条第1項)があるが、一定の時間とコストを要するものであり、また、②公示催告の申立てを行い、除権決定を得て単独申請により登記の抹消をする方法(同法第70条第1項、第2項)も、時間がかかるなどの理由から必ずしも利用されていない。

このような事情から、買戻期間の満了した買戻権の登記が残存しており、特に登記義務者の所在が知れない場合には容易に当該登記を抹消することができず、不動産の円滑な取引を阻害しているとの指摘もある。

2 実体法上、買戻しの期間は10年を超えることができないとされ、買戻しについて期間を定めたときは、その後これを伸長することができないとされていることから(民法第580条)、買戻期間がこれらの期間を超えて延長されることはない。

ただし、例えば、登記された買戻期間は3年であったが、当事者間では買戻期間を5年として合意していたといったケースでは登記された買戻期間である3年を経過しているからといって、必ずしも実体法上も当該買戻権が消滅しているとはいえない。

そこで、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権利に関する登記の抹消を申請することができない場合において、買戻期間の上限である10年を経過したときは、登記権利者は登記義務者が所在不明であることを証する情報を提供した上で、単独で登記の抹消を申請することができるものとするのが考えられる。

3 これに対しては、買戻期間の上限である10年を経過し、買戻権の消滅が明らかであるなら、その証明に一定の負担を要する「登記義務者の所在が知れない場合」に限定せず、一般的に単独での登記の抹消の申請を許容すべきではないかとの指摘があり得る。これに対しては、不動産登記制度においては共同申請が原則である以上、他のケースとのバランスも考慮して単独申請を認めるのはできるだけ抑制的であるべきであり、登記義務者が不存在であるのと同視することができるような状況に限るべきであるとの指摘もあり得る。

なお、留意すべき最高裁判決として、債権者が、債務者に対する貸金債権の担保として債務者所有の土地を買戻権付きで譲り受けたが、債務の弁済の受領をあらかじめ拒否し、債務額を超える金額の支払の申出を受けながら買戻しを応諾しなかった場合に、債権者の相続人が直ちに買戻権行使の期間経過による買戻権の消滅を理由に債務者に対して土地の所有権の取得を主張することは信義則上許されないとしたものがある（最判昭和45年4月21日集民99号109頁）。上記最高裁判決のような事例はあくまで例外的なものにとらえられるため、10年の経過をもって単独申請を認めることも許容されるという考え方（注）があり得るが、他方で、上記最高裁判決のような事例があり得ることに鑑み、例えば10年の経過だけではなく、更にその後一定期間が経過したことを要するものとする考え方もあり得るところである。

（注）必要に応じて、民事保全法に基づく仮処分（買戻権行使による所有権移転登記請求権を被保全権利とした処分禁止の仮処分等）を行うことが可能であると解される。

#### （4） 登記記録に記録された存続期間の満了している権利（地上権、永小作権、賃借権及び採石権）に関する登記の抹消手続の簡略化

登記記録に記録された存続期間の満了している権利（地上権、永小作権、賃借権及び採石権）に関し、次のような規律を設けるものとするについて、どのように考えるか。

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権利に関する登記の抹消を申請することができない場合において、登記記録に記録された権利の存続期間の満了後一定の期間（例えば5年）が経過していることが登記記録上明らかであるときは、登記権利者は、登記義務者が所在不明であることを証する情報を提供した上で、登記所により登記義務者の登記記録上の住所に宛てた当該権利に関する登記の抹消の申請がされた旨の通知がされ、かつ、その旨の公告がされても、登記義務者からの異議がなければ、単独で当該権利の登記の抹消をすることができるものとする。

（補足説明）

1 登記義務者の所在の把握が困難である場合には、前記本文第5の1(3)の補足説明1と同様の理由により、実体上は既に存続期間の満了等により消滅している用益権（地上権、永小作権、賃借権及び採石権）に関する登記が抹消されないまま残存することがあり、同様に、不動産の円滑な取引を阻害しているとの指摘がある。

2 地上権、永小作権及び賃借権については、それぞれ、存続期間の定めがあるときはその定めが登記事項とされており（不動産登記法第78条第3号、第79条第2号、第81条第2号）、採石権については、存続期間が必要的登記事項とされている（同法第82条第1号）。そこで、登記記録に記録された権利の存続期間が満了し、かつ、そこから更に一定期間（例えば5年）が経過している場合には、当該権利が既に消滅している可能性が高いことを踏まえ、登記義務者の登記記録上の住所への通知（注1）及び公告により登記義務者の手続保障を図った上で、異議がないときは、登記権利者が単独で当該権利の抹消をすることができるものとするのが考えられる（注2、注3）。

もともと、これに対しては、登記記録上の存続期間が満了しているとしても、上記各権利については、いずれも存続期間の更新があり得るものであり、かつ、その更新の結果を登記に反映しなくとも土地所有者に変更がない限りは土地所有者と用益権者との間では問題を生じないことから、存続期間の更新により依然として存在している権利について、その登記を抹消してしまうことになりかねないとの指摘があり得る。また、登記義務者への通知を登記記録上の住所にすることに関しても、相続登記等が義務化されていない状況において、登記記録上の住所を通知先とするは行き過ぎであり、より実質的な手続保障を与えるべきであるとの指摘が考えられる。

他方で、登記記録上に公示されている存続期間が満了している場合には、当該権利は存続期間の満了により消滅したものとして公示されているのであって、実体上は存続期間の更新により当該権利が存続していたとしても、それはもはや第三者に対して対抗することができないものにすぎないため、登記義務者の所在が知れずに共同申請をすることができないというやむを得ない場合であることを前提とすれば、更に存続期間の満了から一定の期間の猶予を置くことで足り、殊更に用益権者の利益を保護する必要まではないとも考えられる。

（注1）前記本文第5の1(1)アの補足説明3（注1）参照

（注2）存続期間の定めが登記事項とされているものとしては、このほかに、質権（不動産登記法第95条第1項第1号）及び配偶者居住権（民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（平成30年法律第72号）による改正後の不動産登記法第81条の2第1号）があり、これらについても同様の方策を講じることも検討課題となり得る。なお、質権については、本文に掲げた用益権と異なり、不動産登記法第70条第3項に基づく登記の抹消が可能である。

（注3）このような方策を採る場合には、登記上の存続期間の満了した地上権の設定の登記がされている土地について、その登記を抹消しなければ、さらに地上権の設定の登記をすることはできないとしている先例（昭和37年5月4日付け民事甲第1262号民事局長回答）との関係の整理についても留意する必要がある。

## 2 登記名義人等の特定に係る必要な登記事項の見直し

登記名義人等の特定に係る必要な登記事項を見直すことについて、どのように考えるか。

（注）不動産登記法第2条第11号に規定する登記名義人（なお、所有権の登記名義人に限られない。）のほか、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などが含まれる。

(補足説明)

## 1 問題の所在

(1) 現在の不動産登記法は、登記名義人等を特定する事項として、自然人の場合には氏名及び住所、法人の場合には名称及び住所を登記事項としている（不動産登記法第59条第4号等）。

(2) もっとも、自然人について、例えば、氏名及び住所を同じくするA1とA2が同一不動産を共有する場合には、氏名及び住所のみでは、不動産登記記録上においてA1とA2を区別することができない。そこで、登記実務においては、同一の登記記録上において、共有者同士が氏名及び住所を同じくする同名異人であるときは、氏名及び住所のほか、生年月日の登記をするのが相当であるとされている（昭和45年4月11日付け民事甲第1426号民事局長回答）。ただし、この取扱いは、同一の登記記録上に氏名及び住所を同じくする者がある場合に限られるため、例えば、A1が土地の所有権の登記名義人、A2が同土地の建物の所有権の登記名義人であるときは、不動産登記記録のみをもってA1とA2を区別することは困難である（なお、襲名のケースなどにおいては、A1が死亡しており、A2が現存するといったこともあり得るため、同一土地に同名異人が住所を有するケースは存在し得る。）。

また、法人についても、同一の所在場所における同一の商号の登記をすることができないものとされているが（商業登記法第27条）、例えば、「株式会社A」が「株式会社B」に商号変更した後に、本店所在地を同じくする「株式会社A」が設立された場合など、過去に存在していた法人と名称及び住所を同じくする別の法人が存在する可能性は否定することができない。

このように、登記名義人等の氏名又は名称及び住所は、登記申請がされた特定の時点におけるものにすぎないため、このような場合には、不動産登記記録上の登記名義人等の氏名又は名称及び住所のみで、正確に区別をすることが困難なケースが生じ得る。

(3) そこで、不動産登記簿から登記名義人等の特定をより正確に行うとの観点から、登記名義人等の特定のための情報として、登記名義人等の氏名又は名称及び住所に加えて、登記名義人等の特定に係る新たな情報を登記事項とすることが考えられる。

(4) また、申請がなくとも、登記所が他の公的機関から死亡情報を取得する方策（前記本文第2の2、部会資料8の18頁以下）や、氏名等の変更の情報を取得する方策（前記本文第4の2）を実現する観点から、登記所において、登記名義人等と戸籍等の情報とを紐付けるための情報として、登記名義人等の氏名等のほかに、登記名義人等の特定に係る新たな情報を保有する必要があると考えられ、これを登記事項とすることも考えられる。

このほか、登記事項の新たな証明制度を創設する場合（後記本文4）には、検索を容易にする観点からも、登記名義人等の氏名等のほかに、登記名義人等の特定に係る新たな情報を登記事項とすることが考えられる。

## 2 自然人の場合

(1) 自然人の登記名義人等の特定に係る登記事項として、氏名及び住所のほかに、例えば、①生年月日、②性別、③本籍又は④国籍を追加することが考えられる。なお、これらを氏名や住所と同様の方法で公開すべきかについては、別途、検討の必要があると考えられる。

ア まず、①生年月日は、いわゆる自然人の基本4情報（氏名、住所、生年月日及び性別）の一つであり、戸籍等の記載事項とされている。また、生年月日は、氏名や住所等と異なり、終生不変のものであり、また、氏名及び住所とあいまって特定人を識別する能力が高いため、自然人を特定する要素として適しているものと考えられる。

イ 次に、②性別は、いわゆる基本4情報（氏名、住所、生年月日及び性別）の一つである。ただし、生年月日と比べると、特定人を識別する能力は乏しいものと考えられる。また、性別そのものは戸籍の記載事項ではなく、続柄として記載されている点に留意する必要がある。

ウ 他方、③本籍は、戸籍の記載事項であり、特定の登記名義人と戸籍等の特定の個人を紐付けるために、登記名義人等の特定に係る登記事項として追加することが考えられる。もっとも、本籍についてはプライバシーへの配慮が必要であり、これをそのまま公開することには慎重な検討が必要であるとの指摘があり得る。また、登記名義人等が外国人の場合には戸籍を有しないことから、本籍を登記事項とすることはできないことに留意が必要である。

エ 現在の不動産登記制度では、登記名義人等が外国人の場合であっても、氏名及び住所以外に、登記名義人等の特定に係る登記事項は記録されていない。そのため、登記名義人等が外国人の場合には、例えば、登記名義人等の生死の確認や相続人の探索、相続に関する準拠法の確定等に困難が生じるとの指摘がされている。また、国土の一部である土地の所有者の適切な把握という観点からも、国籍を登記事項にすべきであるとの指摘もされている。

そこで、外国人が登記名義人等となる場合には、④国籍を追加することが考えられる。この場合には、国籍を証する情報として、日本国内に在留するものについては、在留カード、特別永住者証明書又は外国人住民に係る住民票の写しを、外国に居住する者については、例えば、パスポートの写し等を添付情報とすることになると考えられる。

これに対しては、登記名義人が外国に居住する外国人である場合にも、その住所地国が本国であるものと推認することができるため、国籍自体を登記記録から知ることができるとしてもそれほどメリットが大きくなり、準拠法についても各国の準拠法に関する法令や準拠法国における相続のルールが異なる以上、本国が分かっただけでは問題の解決につながらないといった指摘があり得る。また、国籍についても、本籍と同様に、プライバシーに対する配慮が必要であるとの指摘などがあり得る。

オ そのほか、①から④までの事項以外に、自然人の登記名義人等の特定に係る登記事項として、追加することが考えられるものはないか。

## (2) 新たな登記事項の公開の可否

自然人の登記名義人等の特定に係る登記事項として、氏名及び住所のほかに、上記(1)で検討した①生年月日、②性別、③本籍、④国籍等を追加することとする場合であっても、これらの個人情報を第三者に公開するかどうかについては、別途検討する必要がある。

第三者が登記名義人等を特定してこれと連絡を取るための情報としては、通常は、氏名及び住所のみで足りるものと考えられる（ただし、後記本文3において、住所情報の公開の見直しについて別途検討する。）。

そこで、個人情報を保護する観点から、新たに追加する登記事項は、原則として、登記事項証明書等には記載せず、公開の対象とはしないものとするのが考えられる。

もともと、不動産登記については公開を原則としていることから、公開の対象としない登記事項を認めることとせず、端的に、登記事項ではないものの、登記所が保有すべき情報と位置付けることも考えられる。

## (3) 以上を踏まえ、自然人についての登記名義人等の特定に係る必要な登記事項の見直しに関して、どのように考えるか。

## 3 法人の場合

法人については、名称及び住所に加え、会社法人等番号（商業登記法第7条）を登記名義人等の特定に係る登記事項として追加することが考えられる。これにより、特定の登記名義人等と、商業・法人登記の特定の法人とを紐付けることが容易になる。

他方で、会社法人等番号がない法人（健康保険組合、土地改良区、認可地縁団体等）もあるが、これらの法人については、会社法人等番号に代えて、例えば法人の種類（例えば、認可地縁団体である旨）等を登記事項とすることにより、当該法人に関する台帳へのアクセスを容易にする方策が考えられる。

そして、会社法人等番号や法人の種類は、一般に公開されているものであることから、新たに追加するこれらの登記事項についても、これを公開することは相当であると考えられる。

以上を踏まえ、法人についての登記名義人等の特定に係る必要な登記事項の見直しに関して、どのように考えるか。

### (注) 新たな登記事項を追加する対象の範囲

登記名義人等の正確性を高め、ひいては不動産登記の公示機能を高める観点からは、新たな登記事項を追加する対象について、登記名義人（所有権の登記名義人に限らない。）や表題部所有者のほかに、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も対象とすることが考えられる。

もともと、所有者不明土地問題の解消の観点からは、まずは所有権の登記名義人及び表題部所有者に限って、新たな登記事項を追加すればよいとの考え方もあり得るが、どうか。

## 3 住所情報の公開の見直し

登記名義人等の現住所を公開することが相当でない場合（例えば、登記名義人等が

DV被害者等であり、その者から現住所を秘匿したい旨の申出がある場合等)には、その現住所を登記事項証明書において公開しないものとするについて、どのように考えるか。

(補足説明)

## 1 問題の所在

(1) 現在の不動産登記制度においては、登記記録に登記名義人等の氏名及び住所が記録され(不動産登記法第59条第4号等)、登記事項証明書等の交付の請求することにより、何人でもこれらの情報を知ることができる(同法第119条第1項)。また、申請情報及びその添付情報その他の登記簿の附属書類(不動産登記令第21条第1項で定める図面を除く。)についても、利害関係を有する部分に限られるものの、閲覧の対象とされている(不動産登記法第121条第2項)。

(2) 近時、国民の個人情報に対する意識が高まる中、不動産登記において自然人の登記名義人等の住所情報を広く公開していることに対する批判が指摘されている。例えば、相続登記を行うなどした後に、不動産業者からのダイレクトメールが届くようになることがあるとの指摘や、住所情報が詐欺行為に悪用されることがあるとの指摘等があり、住所情報の公開を制限すべきではないかとの要望が存在する。

他方で、不動産に関する権利を公示することにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資するという不動産登記制度の目的に鑑みると、公共事業を実施しようとする際や、民間の取引の際において、不動産の登記名義人等の所在等を把握し、アクセスを図ろうとするときには、不動産登記に記録された住所情報は最も基本的な情報となることなどからすると、自然人の住所情報を非公開とすることは相当ではないと考えられる。

(3) もっとも、個別的には、例えば、登記名義人等がDV被害者等の被支援措置者(注)である場合には、被支援措置者の保護の観点から、現住所を秘匿する必要性が高いことに配慮して、現在の登記実務においては、一定の場合に、現住所への住所の変更の登記を不要とする取扱い(平成25年12月12日付け民二第809号民事第二課長通知。以下「平成25年通知」という。)や、前住所又は前々住所を登記権利者の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日付け民二第196号民事第二課長通知。以下「196号通知」という。)、登記申請書等に記載されている被支援措置者の住所の閲覧制限の取扱い(平成27年3月31日付け民二第198号民事第二課長通知。以下「198号通知」という。)を行っているところである。

しかし、これらの特例的な取扱いは運用上のものに止まることから、これらの取扱いに根拠規定を設けるとともに、前記(2)の指摘等も踏まえ、必要に応じてその内容を見直すことが考えられる。

(注) 被支援措置者とは、配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律(平成13年法律第31号。以下「DV防止法」という。)第1条第2項に規定する被害者として住民基本台帳事務処理要領(昭和42年10月4日付け法務省民事甲第2671号法務省民事局長、保発第39号厚生省保険局長、庁保発第22号社会保険庁年金保険部長、42食糧業第2668号(需給)

食糧庁長官及び自治振第150号自治省行政局長通知)第6の10の措置(以下「支援措置」という。)を受けている者、②ストーカー行為等の規制等に関する法律(平成12年法律第81号)第7条に規定するストーカー行為等の相手方として支援措置を受けている者、③児童虐待の防止に関する法律(平成12年法律第82号)第2条に規定する児童虐待を受けた児童等として支援措置を受けている者をいう。

(参考) DV被害者等の住所に係る特例的な取扱いに関する先例

1 平成25年12月12日付け民二第809号民事第二課長通知(平成25年通知)

平成25年通知では、所有権の移転の登記の申請における登記義務者が、被支援措置者であり、当該被支援措置者から申出がある場合においては、当該登記義務者が登記記録上の住所から転居しているときであっても、住所に変更があったことを証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報等及び支援措置を受けていることを証する情報を提供すれば、当該所有権の移転の登記の前提として、当該登記義務者である登記名義人の住所についての変更の登記をすることを要しないものとしている。

2 平成27年3月31日付け民二第196号民事第二課長通知(196号通知)

196号通知では、被支援措置者が所有権の移転の登記の申請における登記権利者であり、①住民票上の住所地を秘匿する必要があり、当該登記権利者の印鑑登録証明書を添付して「住民票に現住所として記載されている住所地は、配偶者等からの暴力を避けるために設けた臨時的な緊急避難地であり、飽くまで申請情報として提供した住所が生活の本拠である」旨等を内容とする上申書が申請情報とともに提供され、②上記①の申請情報の内容として提供された当該登記権利者の住所が、添付情報として提供された登記名義人となる者の住所を証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報等において前住所又は前々住所等として表示され、③申請情報及び添付情報等から上記①の上申書の記載内容に疑念を抱かせる事情がないと認められ、④支援措置を受けていることを証する情報等を提供した場合には、申請情報の内容として提供された住所を当該登記権利者の住所として取り扱うことを認めている。

3 平成27年3月31日付け民二第198号民事第二課長通知(198号通知)

198号通知では、被支援措置者が登記義務者又は登記権利者であるかどうかにかかわらず、登記申請書等に被支援措置者の住所が記載されている場合において、支援措置を受けていることを証する情報等を提供したときは、当該被支援措置者又はその代理人の申出に基づき、当該住所が記載されている部分の閲覧制限を行うことができるものとしている。この場合、被支援措置者又はその代理人以外の者からの閲覧請求があった場合には、住所を塗抹した登記申請書等の写しを閲覧に供することとし、閲覧請求人が、当該登記申請書の附属書類である被支援措置者の印鑑登録証明書の印影について不動産登記法第121条第2項ただし書に規定する利害関係を有する場合には、当該印影以外に係る部分を覆った上で、当該印影に係る部分に限り閲覧に供して差し支えないものとしている。

2 制度化に当たって検討すべき事項

(1) 対象者の範囲

前記各通知においては、対象者は被支援措置者(DV防止法における被害者、ストーカー行為等の相手方、児童虐待を受けた児童等)に限られている。もっとも、これに限られず、犯罪被害者であり、現住所を第三者に知られると加害者等から報復のお

それがあある場合には、住所を秘匿する必要性が高いと考えられる。そこで、対象者については、DV被害者等の被支援措置者のほか、このような犯罪被害者を含めることが考えられる（会社法制（企業統治等関係）の見直しに関する諮問第104号に対する答申に係る附帯決議第2項参照）。

（参考）法制審議会第183回会議（平成31年2月14日開催）における会社法制（企業統治等関係）の見直しに関する諮問第104号に対する答申に係る附帯決議（抜粋）

「2 株式会社の代表者の住所が記載された登記事項証明書に関する規律については、これまでの議論及び当該登記事項証明書の利用に係る現状等に照らし、法務省令において、以下のような規律を設ける必要がある。

- (1) 株式会社の代表者から、自己が配偶者からの暴力及び被害者の保護等に関する法律第1条第2項に規定する被害者その他の特定の法律に規定する被害者等であり、更なる被害を受けるおそれがあることを理由として、その住所を登記事項証明書に表示しない措置を講ずることを求める旨の申出があった場合において、当該申出を相当と認めるときは、登記官は、当該代表者の住所を登記事項証明書に表示しない措置を講ずることができるものとする。
- (2) 電気通信回線による登記情報の提供に関する法律に基づく登記情報の提供においては、株式会社の代表者の住所に関する情報を提供しないものとする。」

## (2) 現住所を非公開とする方法

現住所を非公開とする方法として、例えば、登記名義人等の住所について、現在の住所ではなく、①住民票上の過去の住所を登記事項として記録する方法が考えられる。

また、それ以外にも、登記所は、現住所を登記情報として記録するものの、登記事項証明書上の住所としては、②住所は非公開である旨の表示をする方法や、③最小行政区画（市町村）までの表示にとどめる方法などが考えられる。

## (3) 秘匿する期間

いったん被支援措置者等となり、その住所情報を非公開とする必要性が生じたとしても、その必要性は一定期間の経過により消滅することが想定され、その段階に至っても引き続き住所情報が非公開とされたままになることは、不動産登記の公示機能等の観点から適切でないと考えられる。

そこで、非公開とする特例的な取扱いについては、これを求める申出がされてから一定期間（例えば1年）を有効期間とし、その後は延長が可能なものとする制度とすることで、非公開とする必要性が失われた場合には、住所情報を公開するとの制度とすることが考えられる。

## (4) 本人への通知等

相続登記等の申請の義務化を踏まえて、不動産登記簿に記録されている所有権の登記名義人等の住所に宛てて通知等を発すれば足りるといったルールを設ける場合（前記本文第2の1(2)イ(ウ)、部会資料8の15頁以下）には、被支援措置者等の住所情報を非公開としていることをもって、このような不利益を与えることは被害者保護の観点から見て相当ではない。そこで、例えば、第三者が、住所情報を非公開としている登記名義人等に通知等をする必要がある場合には、登記所を通じて、当該登記名義

人等に連絡する仕組みを創設することが考えられる（ただし、そのためには、このような特別な記録がされていることを第三者が把握する必要があるため、住民票上の過去の住所を記録するという方法では対応が困難となるものと考えられる。）。

これに対しては、加害者等がこの仕組みを悪用して嫌がらせ等を行うことにより更なる被害が生じたり、登記所が無用なトラブルに巻き込まれたりするおそれをどのように防ぐかが課題となる。

(5) その他の課題

上記のほか、現行法の下での取扱いを含め、対象者の真実の住所情報が公開されない場合に、対象者を被告とする登記関係訴訟の提起等が困難になることがないよう検討する必要があるとの指摘がある。

(6) 以上の点を踏まえ、どのように考えるか。

3 より一般的に住所情報を非公開とすることの是非

(1) 以上に対し、被支援措置者や犯罪被害者に限られず、広く登記名義人等本人から自己の住所情報を秘匿したい旨の申出があった場合には、住所情報を公開しないものとし、利害関係を有する場合に限って当該住所情報を閲覧することができるものとするとも考えられる。

(2) もっとも、この考え方を採用した場合には、例外的に住所情報の閲覧を許容する要件をどのように定めるべきかについて慎重な検討が必要になるものと考えられる。

例えば、「利害関係を有する者」に住所情報の閲覧を認めるという制度とすることが考えられるが、「不動産の買受けを検討している」という程度でも利害関係があるとする、原則として住所情報を公開するものとするものと変わりがないことにもなりかねない。他方で、これをより厳格に解釈した場合には、閲覧を過度に制約し、不動産登記による公示制度の目的が達成されない事態を生み出しかねないとの指摘が考えられる。

また、利害関係の有無について、登記官による判断が困難なものとなった場合には、迅速な公開が妨げられるといった弊害も問題となり得る。

(3) したがって、住所情報についてより広く公開を制限することについては、慎重に検討をする必要があると考えられる。

4 登記事項の新たな証明制度の創設

不動産の所有権の登記名義人は、自己が所有権の登記名義人である不動産の登記記録の一覧を証明した書面（以下「所有不動産証明書」という。）の交付を請求することができるものとする新たな制度を設けることについて、どのように考えるか。また、不動産の所有権の登記名義人について相続が開始した場合のその相続人は、被相続人に係る所有不動産証明書の交付を請求することができるものとする新たな制度を設けることについて、どのように考えるか。

(補足説明)

1 問題の所在

我が国の不動産登記法は、登記記録は一筆の土地又は一個の建物ごとに作成されるものとして（不動産登記法第2条第5号）、不動産を単位とする編成、すなわち物的編成主義を採用しており、権利の主体である各個人を単位とする編成（人的編成主義）は採用していない。物的編成主義は、個別の不動産ごとに連続した権利変動の過程が示され、権利関係の公示が行われることから、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示することにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資するという不動産登記法の目的に照らし、極めて合理的なものであると解されている。

他方で、例えば、全国の不動産から、Aという個人が所有権の登記名義人となっているものを網羅的に抽出するということはできず、このような抽出結果を公開する仕組みとはなっていない。そのため、被相続人の死亡により相続が開始し、相続人が遺産分割協議や相続登記の申請を含む相続に関わる各種手続を行おうとする場合に、そもそも被相続人が所有していた不動産としてどのようなものがあるかについて相続人が把握しきれず、これを調査するところから始めなければならないことは煩雑であり、結局相続登記がされないまま放置されてしまうケースがあり得るとの指摘がある。

そこで、相続登記の手続的負担を軽減して相続登記の促進を図り、所有者不明土地問題の発生を抑制するなどの観点から、所有権の登記名義人について相続が開始した場合のその相続人は、被相続人が所有権の登記名義人である不動産の登記記録の一覧を知ることができるものとする新たな制度の創設について検討する必要があると考えられる。

## 2 従前の議論

全国の不動産から、Aという個人が所有権の登記名義人となっているものを網羅的に抽出するという仕組みは、不動産登記におけるいわゆる名寄せと呼ばれ、これまで次のような議論のもとに、名寄せを行うことは適切でなく、また物理的にこれを行うこともできないものと説明されてきた経緯がある。

不動産登記法は、前記1のとおり物的編成主義を採用しているものであるから、各個人を単位として登記記録を編成し、これを公示することは本来予定されていない状態であると考えられる。行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第58号）第8条第1項は、「行政機関の長は、法令に基づく場合を除き、利用目的以外の目的のために保有個人情報を自ら利用し、又は提供してはならない」と規定しており、不動産登記制度において、物的編成主義であることを前提として登記所に提供された不動産に係る個人情報を、本来予定されていない人的編成主義による方法で提供することは、当然に許容されるものではなく、法令に基づく場合を除き、個人情報の目的外利用に当たり、行うことができないものと考えられる。そして、各個人を単位として不動産登記の情報を検索することができるものとする、個人が所有する財産や個人が負っている債務等の財産状況が明らかになることとなり、プライバシーの侵害に当たり得るのではないかとの指摘がある。

登記記録が紙の状態で作成されていた時代においては、このようないわゆる名寄せを行うことは物理的に困難であった。しかし、昭和63年の不動産登記法の一部改正により、登記記録のコンピュータ化が行われることとなったため、名寄せを行うプログラムを導入すれば、物理的には一応名寄せを行うことが可能となったことから、プライバシ

一への配慮も含め、これをどのように考えるかについての議論がされたところ、上記のとおり目的外利用に該当するおそれがあることなども踏まえ、名寄せを行うプログラムを導入する予定は特段ないものと整理されていた。

### 3 民事執行法の改正

前記2のとおり従前の議論は踏まえつつも、令和元年5月17日に公布された民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律（令和元年法律第2号）による改正後の民事執行法では、債務者財産の開示制度の実効性を向上させる観点からの検討が行われ、裁判所が執行力のある債務名義の正本を有する金銭債権の債権者等の申立てにより、債務者が所有権の登記名義人である不動産に関する情報の提供をすべき旨命じた場合には、登記所は、この情報を裁判所に提供することとなる新たな制度が設けられた（改正後の民事執行法第205条）。

これは、先行する財産開示手続（改正後の民事執行法第205条第2項）において、債務者が自己の財産に関する情報について開示義務を負うと判断された場合には、債務者は、その財産に関する情報を債権者に対して秘匿する正当な利益を有しないといえ、情報提供の許容性が認められると考えられることから、このような場面に限って、債務者の不動産に関する情報を提供することを可能とする法律の定めが設けられたものである。

これを踏まえ、登記情報システムにおいては、裁判所からの情報提供命令に対応できる限度で、個人を単位とする情報の検索をすることができるような改修を実施することとしている。

（参照条文）

○民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律による改正後の民事執行法

（債務者の不動産に係る情報の取得）

第205条 執行裁判所は、次の各号のいずれかに該当するときは、それぞれ当該各号に定める者の申立てにより、法務省令で定める登記所に対し、債務者が所有権の登記名義人である土地又は建物その他これらに準ずるものとして法務省令で定めるものに対する強制執行又は担保権の実行の申立てをするのに必要となる事項として最高裁判所規則で定めるものについて情報の提供をすべき旨を命じなければならない。ただし、第1号に掲げる場合において、同号に規定する執行力のある債務名義の正本に基づく強制執行を開始することができないときは、この限りでない。

1号 第197条第1項各号のいずれかに該当する場合 執行力のある債務名義の正本を有する金銭債権の債権者

2号 第197条第2項各号のいずれかに該当する場合 債務者の財産について一般の先取特権を有することを証する文書を提出した債権者

2 前項の申立ては、財産開示期日における手続が実施された場合（当該財産開示期日に係る財産開示手続において第200条第1項の許可がされたときを除く。）において、当該財産開示期日から3年以内に限り、することができる。

#### 4 登記事項の新たな証明制度の創設

- (1) 前記2及び3の議論の整理等を踏まえると、名寄せをした情報を提供する必要性及び許容性が認められ、そのケースに対応した法令の定めが設けられるのであれば、例外的に、名寄せをした情報を提供することも不可能ではないと考えられる。

まず、Aという個人が、自己の不動産に関する財産状況を把握しておきたい、又は自己の不動産に関する財産状況を第三者に開示することによって自己の資力を証明したいなどと考えた場合に、Aが自ら登記所から名寄せした自己の情報の提供を受けたいと希望するのであれば、前記2で指摘されていたようなプライバシーの点は問題となることがないと考えられる。

また、Aが死亡し、その相続人であるBが、Aの所有していた不動産を把握した上で相続登記等の所要の手続を行いたいと考えた場合において、Aが自己の所有する不動産について一覽的に整理した資料等を残していなかったときは、相続人Bがこれらを把握することは必ずしも容易ではない。Aは既に死亡しており、また、相続登記の手続等のために必要であるといった理由があるのであれば、Aのプライバシーの点は基本的に問題にならないと考えられ、Bが名寄せした情報の提供を受けることも許容されるということが出来る(注)。

そこで、これらのケースについて、新たな証明書の交付を請求することができるものとするのが考えられる(なお、不動産登記法にその旨の規定を新設すれば、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律第8条第1項所定の「法令に基づく場合」に該当することとなり、個人情報の目的外利用にも当たらないものと解することができる。)

(注) なお、個人を単位とする不動産の一覽を証明するものとしては、市町村において備え付けられる土地名寄帳及び家屋名寄帳がある(地方税法(昭和25年法律第226号)第387条第1項)。ここで提案する登記事項の新たな証明制度は、全国の不動産を対象とし、市町村の単位に限られないため、土地名寄帳及び家屋名寄帳とは異なるものとなる。

(参照条文)

○地方税法

(土地名寄帳及び家屋名寄帳)

第387条 市町村は、その市町村内の土地及び家屋について、固定資産課税台帳に基づいて、総務省令で定めるところによつて、土地名寄帳及び家屋名寄帳を備えなければならない。

2～4 (略)

- (2) もっとも、請求人からの証明書の交付請求に基づき、登記情報システム内において対象者の名寄せの作業を行う場合には、氏名又は名称及び住所を検索キーとして登記情報の検索を行うことになると想定されるが、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、最初の登記申請時点から必ずしもその情報が更新されているものではないことから、例えば、

Aの最新の氏名及び住所で検索をしても、Aの旧住所での登記が残存している不動産が存在する場合には、検索結果として抽出されないこととなるため、Aの旧住所をも検索キーとして追加した上で検索を行う必要がある。また、そもそも、飽くまでデータ上、検索キーに一致した者が存することについての証明であって、請求された対象者との完全な同一性を証明するものではないと考えられることなどについては留意が必要となる。

さらに、相続登記の申請は年間約100万件近くあることを踏まえると、ここで提案するような新たな制度を導入することとなった場合には、その請求件数は相当多数に上がることが想定され、システム改修等が必要となるため、そのような技術的な側面や費用面の課題にも留意する必要があると考えられる。

## 5 その他

前記4(1)のような制度を設けることとした場合には、登記名義人又はその者の相続人以外の者においても、名寄せした情報の交付請求をすることができるものとできないかとの指摘があり得る。

もっとも、これを認めた場合には、A又はAの相続人以外の第三者が、Aの財産状況等を把握することが可能となるため、まさに前記2において検討したプライバシーへの配慮等が十分に留意されるべきであり、慎重な検討が必要となるものと考えられるが、第三者においても名寄せした情報の交付請求をすることが許容されるケースとして、どのような場合が考えられるか。

## 5 附属書類の閲覧制度の見直し

登記簿の附属書類のうち、図面以外のものについては、請求人が利害関係を有する部分に限って閲覧することが認められている現行の規律について、見直すべき点はないか。

(補足説明)

### 1 登記事項の証明等の制度について

(1) 現行の不動産登記法では、登記記録に記録されている事項の全部又は一部を証明した書面(登記事項証明書)、登記記録に記録されている事項の概要を記載した書面(登記事項要約書)、地図、建物所在図又は地図に準ずる図面(以下「地図等」という。)の全部又は一部の写し並びに登記簿の附属書類(注)のうち土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図(以下「図面」という。)の全部又は一部の写しについては、何人も手数料を納付して交付を請求することができる(不動産登記法第119条第1項、第2項、第120条第1項、第121条第1項)。

他方で、登記簿の附属書類は、何人も手数料を納付してその閲覧を請求することができるものの、附属書類のうち図面以外のものについては、請求人が利害関係を有する部分に限るものとされている(同法第121条第2項)。

不動産登記制度は、登記簿に不動産の客観的状況と権利関係を記録し、これを一般に公開することによって不動産取引の安全と円滑に資するという目的を有しており、

登記事項証明書や地図等の公開は、まさにこの目的のために直接必要とされるものであるといえる。これに加えて、登記記録等を公開するに当たっては、その参考となる資料についても公開することが望ましいとの考えに基づき、登記簿の公示機能を補完する観点から、登記簿の附属書類についても公開制度が設けられ、登記記録と附属書類とは一体のものとして公示制度を支えているものと考えられる。

なお、附属書類のうち図面以外のものの閲覧の請求をするときは、利害関係を有する理由及び閲覧する部分を請求情報の内容とした上で、利害関係がある理由を証する書面を提示しなければならないこととされている（不動産登記規則第193条第2項第4号、第3項）。

(注) 登記簿の附属書類には、例えば、申請書又は嘱託書とその添付書面（不動産登記法第26条、不動産登記令第2条第1号）及び土地所在図等の図面等がある。そして、添付書面の中には、登記識別情報（同法第22条）、登記原因証明情報（同法第61条、同令第7条第1項第5号ロ）、法人の代表者の資格証明情報（同令第7条第1項第1号）、代理権限証明情報（同項第2号）、代位原因証明情報（同項第3号）、相続その他一般承継があったことを証する情報（同項第4号、第5号イ）、第三者の許可、同意又は承諾したことを証する情報（同項第5号ハ）、不動産登記令別表の添付情報欄に掲げられる情報（同項第6号）、本人確認情報（同法第23条第4項）等の様々なものが含まれている。

(2) このように、登記簿の附属書類の閲覧については、他の書類とは異なり、利害関係のあることが要求されているが、この「利害関係」が具体的にどのような範囲のものを指すのかについては、法律の趣旨目的を踏まえた解釈に委ねられており、実務においては、事例ごとに登記官が個別に判断することとなっている。

このことを所有者不明土地問題との関係で考えると、登記記録を見ても直ちに所有者又はその所在が判明しない場合等には、附属書類を閲覧して所有者探索のための端緒を見つけることが考えられるものの、この「利害関係」が過度に厳格なものと解釈されるとすれば、簡単には附属書類の閲覧をすることができなくなり、所有者探索が更に難航することが想定される。

そこで、近時、上記のような観点からの考慮も必要になってきていると考えられることも踏まえ、利害関係を有する部分について閲覧が認められている現行の規律について、見直すべき点がないか、検討する必要がある。

## 2(1) 従前の解釈等

制定当初の旧不動産登記法（明治32年法律第24号）第21条は、「何人ト雖モ手数料ヲ納付シテ登記簿ノ謄本又ハ抄本ノ交付ヲ請求シ又利害ノ関係アル部分ニ限り登記簿又ハ其附属書類ノ閲覧ヲ請求スルコトヲ得」と規定していた。その趣旨については、この利害関係の事由は、疎明しなくてもよく、実務上弾力的に運用されており、申請書に「所有権の確認」や「賃借権登記の取調」などと名目上の事由を記載すれば足りることとされており、先例においても、必ずしも利害関係の記載がなくても差支えないとされ（昭和39年12月12日付け民事三発1023号民事局第三課長通

知) , 便宜的な取扱いがされているなど, 利害関係は必ずしも疎明しなくともよいと解され, 登記実務上もそのようなものとして取り扱われてきていた経緯がある。

その後, 同条は, 平成16年の不動産登記法の全部改正を含む数次の改正を経て, 現行法においては, 不動産登記法第121条第2項の「何人も, 登記官に対し, 手数料を納付して, 登記簿の附属書類(中略)の閲覧を請求することができる。ただし, 前項の図面以外のものについては, 請求人が利害関係を有する部分に限る。」との規定となっているが, 請求人が利害関係を有する部分に閲覧の対象が限定されているという点については, 条文の文言上もほぼ変更されていない。

このように, 「利害関係」は疎明すら不要であるほどに広い概念であるにとらえられていたものと考えられ, 附属書類も登記簿とともに公示制度を支えるものとして広く公開されるべきであるとの趣旨は, 現行法においても変わっていないものと考えられる。

他方で, 平成16年の不動産登記法の全部改正により, 登記原因証明情報の提供が必要的なものとされたが, この登記原因証明情報にはいわゆる個人情報を含む様々な情報が含まれている可能性があるため, そのことを重視すると, 個人情報の保護に配慮する観点から, 附属書類の閲覧についても慎重な判断をすべきであるとの要請もあり得ると考えられる。

## (2) 所有者不明土地問題を背景とした近時の社会的要請

加えて, 近時の所有者不明土地問題を背景とした社会的要請としては, 前記1(2)のとおり, 附属書類から所有者探索の端緒を見つけるといえるものがあると考えられる。

所有者不明土地の円滑化等に関する特別措置法に基づき, 長期間相続登記等がされていない土地について所有権の登記名義人となり得る者の探索を行った場合においては, 長期相続登記等未了土地の所有権の登記名義人の相続人等の氏名, 生年月日及び住所等の情報を記載した法定相続人情報を作成し, この法定相続人情報及び収集した資料を登記簿の附属書類として登記所に備え付けることとなっており(所有者不明土地の円滑化等に関する特別措置法に規定する不動産登記法の特例に関する省令(平成30年法務省令第28号)第1条, 第5条), これは法定相続人情報等が第三者により閲覧され, 所有者探索のために役立てられることを想定したものであると考えられる。また, 表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律においても, 表題部所有者不明土地における所有者等の探索を行って所有者等の特定をしたときは, その理由等について書面等に記載するなどすることとされており(表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律第14条第2項), 当該書面等は附属書類として保管され, 閲覧の対象となることが想定されているものと考えられる。

## (3) 前記(1)及び(2)に記載したとおりの各観点を総合的に考慮すると, 閲覧の範囲を画する基準として, 「利害関係を有する部分」との規律を維持することが相当であるかどうか, 又は, 例えば, 「閲覧する正当な理由がある部分」などの規律とすることの方がむしろこれまでの解釈や近時の社会的要請にも応えられるものとなるのかどうかなどについて, 検討する余地があるものと考えられる。

(参照条文)

○所有者不明土地の円滑化等に関する特別措置法に規定する不動産登記法の特例に関する省令  
(法定相続人情報)

第1条 登記官は、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(以下「法」という。)

第40条第1項の規定により長期相続登記等未了土地(法第2条第4項の特定登記未了土地に該当し、かつ、当該土地の所有権の登記名義人の死亡後30年間を超えて相続による所有権の移転の登記その他の所有権の登記がされていない土地をいう。以下同じ。)の所有権の登記名義人となり得る者の探索を行った場合には、当該長期相続登記等未了土地の所有権の登記名義人に係る法定相続人情報を作成するものとする。

2 法定相続人情報には、次の各号に掲げる事項を記録するものとする。

1号 被相続人である所有権の登記名義人の氏名、出生の年月日、最後の住所、登記簿上の住所及び本籍並びに死亡の年月日

2号 前号の登記名義人の相続人(被相続人又はその相続人の戸籍及び除かれた戸籍の謄本又は全部事項証明書により確認することができる相続人となり得る者をいう。以下この項において同じ。)の氏名、出生の年月日、住所及び当該登記名義人との続柄(当該相続人が死亡しているときにあっては、氏名、出生の年月日、当該登記名義人との続柄及び死亡の年月日)

3号～7号 (略)

3, 4 (略)

(帳簿等)

第5条 登記所には、法定相続人情報つづり込み帳及び職権付記登記事件簿を備えるものとする。

2 法定相続人情報つづり込み帳には、不動産登記規則(平成17年法務省令第18号)第19条の規定にかかわらず、関係地方公共団体の長その他の者への照会書の写し、提出された資料、法定相続人情報の内容を書面に出力したもの及び第2条の付記登記に関する書類をつづり込むものとする。

○表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律

(所有者等の特定)

第14条 登記官は、前2節の規定による探索(次節において「所有者等の探索」という。)により得られた情報の内容その他の事情を総合的に考慮して、当該探索に係る表題部所有者不明土地が第1号から第3号までのいずれに該当するかの判断(第1号又は第3号にあっては、表題部所有者として登記すべき者(表題部所有者不明土地の所有者等のうち、表題部所有者として登記することが適当である者をいう。以下同じ。)の氏名又は名称及び住所の特定を含む。)をするとともに、第4号に掲げる場合には、その事由が同号イ又はロのいずれに該当するかの判断をするものとする。この場合において、当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属し、かつ、その共有持分の特定をすることができるときは、当該共有持分についても特定をするものとする。

1号 当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者があるとき(当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合にあっては、全ての共有持分について表題部所有者として登記すべき者があるとき。)

2号 当該表題部所有者不明土地の表題部所有者として登記すべき者がいないとき(当該表題

部所有者不明土地が数人の共有に属する場合にあっては、全ての共有持分について表題部所有者として登記すべき者がいないとき。)

3号 当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合において、表題部所有者として登記すべき者がいない共有持分があるとき(前号に掲げる場合を除く。)

4号 前2号のいずれかに該当する場合において、その事由が次のいずれかに該当するとき。

イ 当該表題部所有者不明土地(当該表題部所有者不明土地が数人の共有に属する場合にあっては、その共有持分。ロにおいて同じ。)の所有者等を特定することができなかったこと。

ロ 当該表題部所有者不明土地の所有者等を特定することができた場合であって、当該表題部所有者不明土地が法人でない社団等に属するとき又は法人でない社団等に属していたとき(当該法人でない社団等以外の所有者等に属するときを除く。)において、表題部所有者として登記すべき者を特定することができないこと。

2 登記官は、前項の判断(同項の特定を含む。以下この章において「所有者等の特定」という。)をしたときは、その理由その他法務省令で定める事項を記載し、又は記録した書面又は電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録をいう。)を作成しなければならない。

3 前記2のような観点と併せて、附属書類の閲覧の請求人や附属書類の類型を考慮要素として、規律を見直すことも考えられる。

請求人の類型としては、例えば、登記名義人本人(過去に登記名義人として記録されていた者を含む。)やその親族、登記名義人の相続人、登記名義人の債権者、当該不動産について取引関係に入ろうとする者、当該不動産に関係する何らかの紛争当事者及び受任事件等のために閲覧を必要とする弁護士等の資格者等が想定される。登記名義人本人やその相続人等であれば基本的に附属書類の閲覧を認めることには特段の支障はないものと思われるが、それ以外の者については、具体的にどのような理由があれば閲覧を認めることができるのか、様々なケースがあり得る。

また、閲覧の対象となる附属書類の類型としては、申請書又は嘱託書、法定相続人情報、売買契約書や遺産分割協議書等の登記原因証明情報及び本人確認書類(戸籍謄本、印鑑登録証明書等)等が想定される。例えば、法定相続人情報や戸籍謄本は、近時の社会的要請や法定相続人情報を作成して備え付けることとした法令の趣旨等に鑑みれば、必要かつ相当な者に対してはむしろ積極的に活用されるべきであるとも考えられるが、印鑑登録証明書は所有者探索の要請とは関係がなく、また悪用される可能性も否定できないことから、閲覧には抑制的であるべきとも考えられる。また、売買契約書等であれば、売買代金額等やその他の約定を第三者に知られることへの抵抗感があるなど、書類の類型によっても様々な考慮要素があり得る。

このほか、請求人が利害関係を有すると主張する理由をどのような書類等により疎明又は証明することができるのか、登記事務の大量迅速処理の要請の下、どの程度の深度の審査を登記官に求めることができるのかなども総合的に考慮して検討する必要があると考えられる。

以上を踏まえ、附属書類の閲覧についての現行の規律につき見直すべき点があるかどうか、また、見直すとしてどのような規律とすることが望ましいかについて、どのように考えるか。