

不動産登記制度の見直し(4)

第1 相続の発生を登記に反映させるための仕組み

1 相続登記の申請の義務化

不動産の所有権の登記名義人が死亡し、相続等(注)による所有権の移転が生じた場合について、次のとおり、新たに公法上の登記申請義務を課すことについて、どのように考えるか。

- 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、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ものとする。
- 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、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ものとする。
- 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者は、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ものとする。

(注) ここでは死因贈与による所有権の取得は対象としていない。

(補足説明)

1 相続登記の申請の義務化の具体的な内容について

第5回会議において、相続登記の申請の義務化について議論がされた。その際の議論においては、義務違反の効果やインセンティブ措置等の内容も含めた総合的な検討が必要であるとの指摘が多くされていたが、ここでは、まず、改めて相続登記の申請を義務化する根拠を整理し、その根拠を踏まえて義務化の対象とするべき権利移転の範囲や申請義務を負う者の範囲等について、より具体的な制度設計を試みている。

(1) 相続登記の義務化の根拠及び義務化の対象とするべき権利移転の範囲

ある不動産の登記名義人であった者が死亡し、既に法主体性を失っているにもかかわらず、引き続き、その者が所有権の登記名義人のままになっている状態は、現在の権利関係を公示するという不動産登記制度の目的に照らして、望ましい状態とはいえない。

また、そのような状態が長期間にわたり続くと、相続人が死亡して更なる相続が発

生し（数次相続の発生）、権利関係が複雑なものとなり、登記申請をためらわせる原因となる結果、登記と実体の乖離が固定化されるおそれが高くなる。

そして、このような不動産について何らかの利害関係を有することとなった第三者やこれを取得しようとする者が、所有者を探索しようとしても、多大な費用と労力を要することとなるものであり、部会資料8の第1に記載のとおり、所有権の登記名義人について相続が開始したにもかかわらず、必要な登記がされない土地は、全国的に多数存在している。

もっとも、現在の不動産登記制度においては、相続による権利の取得を原因とする登記を始め、権利に関する登記の申請は公法上義務付けられていない。これは、不動産に関する権利変動について第三者に対する対抗要件を備えるためにされるものである（民法第177条参照）ことから、私的自治の原則に従ってその利益を享受しようとする者が必要に応じてその登記を申請すればよいからであると説明されている。

しかし、相続による不動産の権利の移転については、法定相続分の範囲内では登記なくして第三者に対抗することができるため、登記の申請をしなくとも実体法上の不利益を受けることはない（民法第899条の2第1項参照）。また、法定相続分での相続登記（その意義については、部会資料8第2(1)イ補足説明1参照）をしたとしても、遺産分割後に再度登記を申請する必要があることから、相続が開始した後、基本的に法定相続分での相続登記が申請されることは少ない。そのため、遺産分割等による登記が申請されない限り、長期間にわたって被相続人が所有権の登記名義人となつたままの登記が放置される事態が生じ得る。

また、特定財産承継遺言や遺贈により不動産を取得した場合には、一般に対抗要件主義が妥当することから、不動産を取得した者が権利保全のために自発的に登記の申請を行うことを一定程度は期待することはできるものの、第三者から購入した土地などと異なり、自らの能動的な意思に基づいた所有権の取得ではないことから（注1）、当該財産の価値が客観的に乏しい場合や、所有権を取得した者にとってその価値が必ずしも高くなく、むしろ登記手続等の負担が重いと感じられるケースなどにおいては、長期間にわたって被相続人名義の登記が放置される事態が定型的に生じ得るともいうことができる（注2）。

これに対し、死因贈与により不動産を取得した場合については、死亡によって権利の移転が生ずる点では特定財産承継遺言や遺贈の場合と同様であるものの、自らの能動的な意思に基づいて所有権の取得をしている点では売買等とむしろ類似しており、権利の保全のために登記申請が期待できないとはいい難く、長期間にわたって被相続人名義の登記が放置される事態は生じにくいものと考えられる。

そこで、長期間にわたって死亡した被相続人名義の登記が放置される事態が生ずることを防止するため、不動産の所有者が負う土地の適切な利用・管理に関する責務（注2）の一つの現れとして、不動産の所有権の登記名義人が死亡し、当該不動産が相続（特定財産承継遺言を含む。）又は遺贈により承継された場合について、当該不動産を承継した者に対して自己に対する相続等による所有権の移転の登記を公法上義務付けるのが適切であると考えられる。

（注1）特定遺贈については民法第986条の規定により遺贈の放棄することができるが、相続発

生後に利益を放棄するかどうかの意思決定ができるとされている。そのため、財産取得について消極的にはその意思によるものともいえるが、生前の契約によりなされる死因贈与とは能動性の程度に差があるとも考えられる。

(注2) 本文③のような規律を設けた場合には、遺贈の放棄の意思表示をするか否かを未だ決めていない受遺者に決定を促す効果が生ずることになるため、遺贈の放棄を認めた民法第986条第1項の趣旨に反するのではないかとの指摘もあり得る。もっとも、その時点においては遺贈の放棄をしていない以上遺贈の効力の遡及的な不発生という効果はないことを前提に、一度は移転登記をすることとし、後に遺贈の放棄が許されたケースにおいては、これを錯誤等を原因として抹消するとすることが権利関係を公示するという観点からは素直であり、かつ、義務違反となる期間を極端に短いものとししない限り、合理性があるとも考えられるが、どのように考えるか。

(注3) 国土審議会土地政策分科会特別部会取りまとめにおいては、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るとされ、土地を円滑に利用・取引可能な状況に置くためには、不動産所有者の役割として登記手続を適時に行うことが求められるとされている。そして、取引の安全・円滑に資することを目的とする登記の公示機能を十全に発揮させるという観点からは、土地・建物に関する権利関係の変動が登記に適時に反映されることが望ましいとされている。

(2) 不動産を取得した者がすべき登記の具体的な内容

不動産を相続（特定財産承継遺言を含む。）又は遺贈により取得した者がすべき登記の内容としては、当然ながら、自己に対する所有権の移転となる。したがって、特定財産承継遺言により不動産がある特定の相続人に承継されたケースや遺贈により不動産が特定の者に承継されたケースについては、当該不動産を取得した者は、それらの権利移転を登記する義務を負うことになる。

もっとも、相続人が複数存在するケースについては、遺産分割が完了していればその結果に基づく移転登記をすべきであるが、仮に遺産分割に一定の長期間を要する場合には、その段階では法定相続分に基づいて相続財産を共有しているものと解されること（民法第896条、第898条から第899条の2まで）を踏まえ、その段階での権利関係を適時に公示するとの観点から、法定相続分での相続登記を義務付けることが適切であるとも考えられる。

(3) 登記の申請義務を負う者の範囲

上記(1)のとおり、相続登記の申請義務は、当該不動産の所有権を取得した者の責務の一つの現れであると位置付けられることから、所有権を取得した者が負うとするのが適切であり、相続（特定財産承継遺言を除く。）の場合には各相続人が、特定財産承継遺言による承継の場合には現に当該不動産を承継した相続人が負うことになる。

また、遺贈による権利の移転の場合には、実際の登記の申請は、登記義務者である相続人と受遺者が共同して申請することになるが、公法上の登記申請義務を負う主体としては、同様に、所有権を取得した受遺者とするのが適切であると考えられる（なお、当該相続人が登記の申請に非協力的であるといった事情に関しては、通常は「正当な理由」があるものとして、登記申請義務違反による過料等の制裁には問われないことになると考えられる。）。

2 対象となる財産の範囲

登記申請義務の対象となる財産の範囲について、部会資料8においては、土地のみを対象とする甲案と土地及び建物を対象とする乙案とを提示した（第2の1(2)ア補足説明5）が、前者の案を支持する意見はなかった。

そこで、部会資料8に記載のとおり、相続が開始したにもかかわらず、必要な登記がされないことによる問題は、土地だけでなく、建物についても指摘されていることを踏まえ、本部会資料では、登記申請義務の対象となる財産の範囲を土地及び建物（不動産登記法第2条第1号に規定する不動産）とすることとしている。

3 対象となる権利の種別

登記申請義務の対象となる権利として、部会資料8においては、まずは所有権に限るものとするについて提案した（第2の1(2)ア補足説明5）が、所有権以外の権利も対象にすべきであるとの意見はなかった。そこで、本部会資料では、登記申請義務の対象となる権利については、所有権に限るものとしている。

4 登記申請義務の発生の具体的要件

(1) 主観的要件

登記申請義務については、相続の発生を速やかに登記に反映させる観点からはなるべく早い時期に登記申請がされることが望ましく、また、義務の発生時期を明確にする観点から、例えば、相続の開始の時から発生するものとし、以下に述べるような主観的要件については、過料の制裁を課す場合における要件と整理することが考えられる。

他方で、相続人において、登記名義人の死亡の事実や、遺言の存在、相続すべき不動産の存在を知らなかったり、数次相続等により自らが登記名義人の相続人となる事実を知らなかったりするケースなども考えられ、相続人がある特定の不動産を相続等により取得したことを知らない間であっても申請義務を負い、その違反の効果が生じてしまうことは適当ではないと考えられる。

そこで、登記申請義務について、主観的な要件として、相続等により自らが不動産を取得したことを知ったことを要することが考えられる。そして、上記のような観点からは、「自己のために相続の開始があったことを知った」ことのみでは、具体的な不動産を取得した事実を知らない場合も考えられることから（例えば、不動産を相続したことは知っていても、具体的に地番などは把握していないといった状態があり得る。）、本文では、「当該不動産の取得の事実を知った日から」とすることを提案している。

このような主観的な要件を設ける場合には、共同相続の場合には共同相続人ごとに登記申請義務を履行すべき時期が異なることとなるほか、過料による制裁を設けた場合に登記官においてどのようにして主観的な要件の具備の有無を認定するのが課題となると考えられるが、どうか。

(2) 客観的要件（注1）

登記申請義務を履行すべき客観的な期間としては、法定相続分での相続登記を所定の期間内に行うべきであるとの方向性を強く打ち出すこととするか、反対に、そのような公示方法は過渡的なものであり、遺産分割の結果を踏まえた相続登記をすべきであるとの方向性を強く打ち出すかによって異なり得る。

仮に、過渡的なものとしての法定相続分での相続登記（注2）をすべきであるとの考え方を取るのであれば、例えば、主観的な要件を充足した時点から比較的短期間（例えば、【1年】【2年】【3年】）内に義務を履行すべきものとするのが合理的であるものと考えられる。

もっとも、法定相続分での相続登記自体にも、登記申請の手間（注3）やコストがかかるといった問題や、将来的に遺産分割の結果に基づく所有権の移転の登記を改めてする必要が生ずるといった問題がある。

これに対し、基本的には遺産分割等による登記がされることがより望ましいとの考え方を強調すると、その後に予定される遺産分割等による登記を行わなければならない手続的な負担なども考慮し、より長期間（例えば、【5年】【7年】【10年】）とすることが考えられる（なお、遺産分割による登記が望ましいという考え方に立ち、かつ、遺産分割に期間制限を設けることとする場合には、その期間よりあまりに短い期間とすることは説明が困難となるものと考えられる。）。

しかし、この場合には、より長期間にわたって、被相続人名義での登記が放置されることともなり得るため、この間の公示と実体との乖離への対策として、例えば、登記名義人の死亡の事実を公示すべきかといった問題点の検討が必要になるものと考えられる。

このほか、登記申請義務を履行すべき具体的な期間については、登記申請義務に違反した場合に与えられる効果や、遺産分割の期間制限を設けた場合におけるその具体的な期間についての議論も踏まえた上で、更に検討する必要があると考えられる。

（注1）なお、登記申請義務が発生する時期については、相続の承認又は放棄をすべき熟慮期間（自己のために相続の開始があったことを知った時から3箇月以内。民法第915条第1項）内に相続による所有権の移転の登記をしなければならないとする規律を設けることは、熟慮期間の趣旨に反し、相当ではないと考えられる（部会資料8第2の1(2)ア補足説明4参照）。しかし、上記のとおり、主観的な要件を設けることとし、上記(1)のとおり「自己のために相続の開始があったことを知り」との要件を踏まえたものとなる場合には、熟慮期間内に登記申請義務違反が発生するおそれは乏しいことから、両者の抵触を考慮する必要性はなくなるものと考えられる。

（注2）過渡的であることをより直視して、通常の共有とは異なることをより正確に公示するとの観点からは、例えば、法定相続人の氏名及び住所を登記するにとどめ、持分は登記しない新たな登記を創設することもあり得るものと考えられる。

（注3）もっとも、法定相続分での相続登記の申請は、相続人の一人から単独で申請することができ、添付情報も戸除籍謄本や住民票の写し等で足りる（部会資料8第2の1(1)ア補足説明参照）ことから、比較的容易なものといえる。

5 以上を踏まえ、相続登記の申請義務について、どのように考えるか。

2 登記所が他の公的機関から登記名義人の死亡情報を取得して不動産登記情報の更新を図る方策

(1) 相続の発生を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、どのように考えるか。

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られ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、これらの情報の申出を必ず行うものとする。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可能であるものとする。

（補足説明）

1 登記官が所有権の登記名義人の死亡情報を取得することについて

所有者不明土地の発生原因として相続登記がされていないことが大きな割合を占めていることを踏まえると、所有者不明土地の発生を抑制するためには、所有権の登記名義人が死亡するなどして相続が開始した場合に、新たな登記名義人となる者からの登記申請を促すなどすることが考えられる（後記本文第1の2(2)参照）。そして、そのためには、まず登記官において、現在の所有権の登記名義人について相続が開始し、所有権の移転が生じている状態を把握することが必要である。

また、登記ができる限り真正に保たれる必要があるとの観点からも、登記記録上の登記名義人について相続が開始し、所有者ではなくなった者のままとされている状態は望ましくなく、できる限り早期に所有権を承継した新たな登記名義人が記録されるべきであるということができる。

したがって、少なくとも、登記官が相続人に対して相続登記を促すために、登記名義人の死亡情報を取得することは許容され得ると考えられる。

2 死亡情報を取得する方法

登記名義人の死亡の情報を把握することができる連携先システムとしては、戸籍に係る戸籍副本データ管理システム（以下「戸籍副本システム」という。）のほか、住民票に係る住民基本台帳ネットワークシステム（以下「住基ネット」という。）が候補とな

り得る（注）。

（注）戸籍に記載された者が死亡した場合には、除籍される（戸籍法第23条）こととなっており、戸籍の副本の情報を保有する戸籍副本システムからは、個人の死亡情報を取得することが可能である。また、市町村長は、死亡により住民票の消除を行った場合には、死亡の旨及びその年月日等を都道府県知事に通知し、都道府県知事はこの通知に係る本人確認情報を地方公共団体情報システム機構（以下「機構」という。住基ネットを運用する法人である。）に通知し、本人確認情報を保存する機構は、国の機関等から求めがあったときはその本人確認情報を提供することとされている（住民基本台帳法第30条の6第1項、第30条の7第1項、第3項、第30条の9、住民基本台帳法施行令第30条の5第2号、住民基本台帳法施行規則第11条第2項第2号参照）。すなわち、住基ネットからも個人の死亡情報を取得することが可能である（なお、国外転出者については住基ネットから情報を取得することができない。）。

検索キーとしては、戸籍副本システムとの関係では、本籍、筆頭者氏名、氏名及び生年月日の情報が、住基ネットとの関係では、氏名、住所及び生年月日の情報が想定されるものと考えられる。

これらの情報のうち、登記事項でないものについては、登記所における検索のためのバックデータとして保存しておくことが相当であると考えられる。

そして、登記名義人から申出のあった情報に基づき登記官が定期的に戸籍副本システム又は住基ネットに照会して情報の提供を受け、これにより登記名義人が生存しているか、死亡しているかについての確認を行うことが考えられる（なお、戸籍副本システム又は住基ネットに対する照会の頻度やその具体的な方法については、今後のシステム構築の検討過程で更に検討を深める必要がある。）。

3 その他の情報取得先

戸籍副本システムや住基ネットから情報を取得する場合には上記のとおり紐付けのために本人の申出を要することから、必ずしも網羅的に把握できるものとはならない。

そこで、固定資産課税台帳等の他の情報源から情報を取得することも考えられる。例えば、固定資産課税台帳の場合には、現在でも登記所に対して情報を提供する仕組みがあることから（地方税法第381条第7項参照）、これを参考に、所有者が死亡した場合に市町村における所有者の探索の結果等の提供を受けることにより、現所有者の情報を得ることが考えられる。

もっとも、現行の地方税法第381条第7項は、登記所が市町村長からの申出を受けて職権で登記をすることなどを促す目的から設けられている規定であり、新たに情報提供を求める規定を設ける場合には、当該情報の利用目的等について一定の整理を行う必要がある。また、固定資産税が非課税となっている土地などについては情報が得られないという点については留意が必要である。

そこで、これらの複数の情報源からの情報を総合的に活用することで、より幅広く相続開始の有無等の情報を取得することが考えられるが、連携先や情報の取得先が増え過ぎるとかえって情報の管理コストが増大する懸念もあり、引き続き、効率性やコストにも着目した検討が必要となるものと考えられる。

(2) 死亡情報を取得した登記所が相続の発生を登記に反映させるため、例えば次のような方策を採ることについて、どのように考えるか。

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。

(補足説明)

1 相続登記の促し

連携先システム等から登記名義人が死亡していることが判明したときは、自発的な相続登記を促進する観点から、登記名義人の最後の住所に宛てて、相続登記が必要であることや相続登記を行う方法等を記載した相続登記を促す通知（注1）を送付することが考えられる。

相続登記を促す通知は、本来は各相続人に直接送付することが望ましいといい得るものの、登記名義人の戸籍を調査してその相続人を特定し、更にその相続人の現在の住所を調査して通知を送付することは相当の手間と時間を要するため、必ずしも現実的ではない。

他方で、登記名義人の最後の住所地については、死亡からそれほど期間を置かずに通知を送付するのであれば、当該住所に相続人が居住等している場合には当然に通知が到達し、居住等していなかったとしても、郵便の転送等により相続人が通知を受領する可能性は比較的高いものと考えられ、相続登記を促す効果は一定程度あるものと考えられる（注2）。

（注1）当該通知と併せて、被相続人が登記名義人となっている相続登記を行うべき不動産の情報を送付することも考えられる。

（注2）なお、最後の住所地は、住基ネットとの連携や、固定資産税課税台帳からの情報の取得によって把握することが可能である。

2 相続開始の事実の公示等

第6回会議においては、登記記録上に相続が開始していることが公示されて明らかとなれば、公共事業や取引を実施するかどうかの判断等に役立つことから、これを公示することも検討すべきであるとの指摘がされていた。

相続が開始した事実を公示すること自体については、登記記録に記録されている登記名義人がもはや所有権の権利主体でなく、その登記記録はいわば誤った状態にあることが登記官にとって明らかであることから、許容され得ると考えられる。

もともと、当該情報も死亡した個人に係る情報であること等に鑑みると、その公示における本人の同意取得の要否・方法等の整理（連携先システムから死亡情報を把握した後他の調査手段も併用することを含む。）や、相続が開始した事実の公示の内容等について、検討する必要があると考えられる。

そのほか、登記所が死亡情報を取得した際に、自発的な相続登記を促進する観点からどのような方策を行っていくことができるかについても、更に検討を要する。

第2 登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み

1 氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け

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、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ものとするということについて、どのように考えるか。

(補足説明)

1 義務付けの根拠等

ある土地の所有者の氏名等に変更が生じていても、その変更の登記がされていないことにより登記記録の情報からは所有者に連絡がつかない場合には、様々な支障が生ずるおそれがある。例えば、その土地が崖崩れのおそれのある土地であり、隣地の所有者が崖崩れを防止するための措置を所有者に求めようとしても直ちに連絡することができず、その所有者の所在を自ら費用や時間をかけて調査しなければならないというケースや、その土地の周囲で公共事業を実施しようとする地方公共団体において、当該土地の所有者と交渉を行うためにその所在を調査しなければならないケースなどが考えられる。

このような事態を避け、所有者の探索作業を社会全体として合理化するためには、登記記録上の氏名等の情報を最新のものとして、所有者への連絡がつきやすいようにしておくことが考えられる。

他方で、現状、所有者本人においては、氏名等の変更の登記をしなくとも通常は大きな不利益を被ることは多くなく、あえて氏名等の変更の登記をするインセンティブが働きにくい。

そこで、登記記録上の氏名等の情報の更新を図るため、土地及び建物の所有権の登記名義人について、氏名等について変更があった場合には、氏名等の変更の登記を申請しなければならないものとして登記の申請を義務付けることが考えられる(注)。

なお、登記申請を義務付けるとしても、登記名義人本人が自ら申請を行う負担を実質的に軽減する方策(後記本文第2の2参照)を講ずることができれば、登記申請の義務付けが国民に過度な負担を課すことにはならないともいい得ると考えられる。

(注) 不動産の所有者が負う土地の適切な利用・管理に関する責務の一つの現れ(前記第1の1の補足説明1(1)(注)参照)としてとらえることも可能であると考えられる。

2 義務の内容

比較的頻繁に起こり得る住所の変更について義務の対象を過度に広範囲とすることへの懸念や他の公的機関からの情報取得の効率性等の観点からすると、登記申請義務の対象となる権利は、まずは所有権に限るものとして考えられ、対象となる財産の範囲は、土地と建物を区別する積極的な理由もないことから、土地及び建物の両方を対象とすることが考えられ、このような方針について、第6回会議において特段の異論はなかった。

3 義務違反の効果

氏名等の変更の登記申請の義務に違反した場合に、例えば過料の制裁を設けることとするかどうかなどについては、相続登記の申請の義務付けにおける過料の制裁の議論も踏まえて更に検討する。

2 登記所が他の公的機関から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て不動産登記情報の更新を図る方策

不動産登記所が他のシステム等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、どのように考えるか。

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

(2) 登記名義人が法人である場合

- ① 法人である登記名義人の会社法人等番号を新たな登記事項として公示するものとする。
- 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）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、これらの情報の申出を必ず行うものとする。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可能であるものとする。

（補足説明）

1 登記名義人が自然人である場合

- (1) 前記本文第2の1のとおり、氏名等の変更の登記が義務化されるとすれば、登記名義人は、氏名若しくは名称又は住所の変更があった場合には、それぞれ所要の届出等を行うのに併せて、さらに、登記の申請も適時に行うべきこととなり、いわば同様の申請を重複して行わなければならない。そこで、これらの手続を効率化して登記名義人の負担を軽減するため、登記名義人本人から届出を受けて最新の氏名等に係る

情報を保有する住基ネットから登記官が情報を取得することが考えられる（注）。

（注）住民票には、氏名、生年月日及び住所等を記載するものとされており（住民基本台帳法第7条），市町村長は、住民票の記載や氏名等の記載の修正を行った場合には、当該住民票の記載等に係る本人確認情報等を都道府県知事に通知し、都道府県知事はこの通知に係る本人確認情報を機構に通知し、本人確認情報を保存する機構は、国の機関等から求めがあったときはその本人確認情報を提供するものとされている（住民基本台帳法第30条の6第1項，第30条の7第1項，第3項，第30条の9参照）。すなわち、住基ネットからは、氏名や住所の変更履歴に係る情報を取得することが可能である（ただし、住基ネット導入前の情報を住基ネットにおいて確認することはできない。）。

検索キーとしては、氏名、住所及び生年月日とすることが考えられることや、生年月日を登記所における検索のためのバックデータとして保存しておくことについては、前記本文第1の2(1)の死亡情報の取得と同様である。

そして、住基ネットへの照会により氏名等の情報に変更があることが判明した場合においても、住基ネットから取得した情報に基づいて登記をし、これを公示することについては、個人情報保護の観点や、登記名義人がDV被害等を受けており、これから支援措置を受けようとしていたといったケースにおいては問題が生ずるおそれがあることなどに鑑み（なお、一般的にDV被害者等の住所を登記記録上非公開とする措置に関しては、部会資料12の第2参照），登記官は登記名義人に個別に変更の登記をして差し支えないことの確認をとるなどし、その上で変更後の情報を登記するとの取扱いをすることが考えられる。この場合においては、住基ネットの本人確認情報を公示することが、住民票の写しの交付事由等を本人の同意にかかわらず制限している住民基本台帳制度の趣旨に抵触するおそれがあることを踏まえた検討が必要である。

2 登記名義人が法人である場合

第6回会議において、登記名義人が法人である場合について、不動産登記と商業・法人登記とを紐付けるためや、不動産登記記録上の法人の同一性を明らかにするための情報として、既に商業・法人登記で公示されている会社法人等番号（商業登記法第7条）を登記事項として公示することについて、特段の異論はなかった（部会資料9の第4の2の補足説明2，第5の2の補足説明3参照）。

そこで、法人が新たな不動産の登記申請を行う場合や個別に会社法人等番号の申出を行うことにより、順次会社法人等番号を不動産登記の情報として保有していくこととし、名称又は住所の情報に変更が生じたときは、会社法人等番号を紐付けのキーとして商業・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、職権で変更の登記を行うことが考えられる（部会資料9の第4の2の補足説明2参照）。

法人については、最新の名称や住所が商業・法人登記上公示されることがもともと予定されている点が、自然人の場合とは異なっている。したがって、登記官において名称又は住所の情報の変更が判明した場合に、法人である登記名義人に対し、個別に不動産登記において変更の登記をすることの確認を求める必要はないものと考えられる。

第3 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

外国に住所を有する登記名義人は、不動産登記法第59条第4号の登記事項のほかに、連絡先を登記することができるものとするものについて、どのように考えるか。また、外国に住所を有する者が不動産登記の申請をする際の添付情報について見直すべき点はあるか。

(補足説明)

1 問題の所在

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、登記名義人の所在の把握に困難を伴うことがあるとの指摘がされている。

そこで、第6回会議においては、外国に住所を有する登記名義人の所在の把握に関して、取り組むべき課題について検討を行った（部会資料9の第4の1補足説明5）が、同会議における指摘等を踏まえ、本部会資料では、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について、更なる検討を加えるものである。

2 現在の取扱い

現在の不動産登記法は、国内に住所を有するか外国に住所を有するかにかかわらず、登記名義人の住所を登記事項としている（不動産登記法第59条第4号）。

所有権の登記名義人となる者については、正確な住所を登記するとともに虚無人名義の登記を防止するため、登記申請時に、添付情報として、その住所を証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報にあっては、これに代わるべき情報）を提供する必要がある（不動産登記令別表第28の項添付情報欄ニ、同第29の項添付情報欄ハ、同第30の項添付情報欄ロ）。

具体的には、

- ①日本に住所を有する日本人の場合には住民票の写し等を、
 - ②日本に住所を有する外国人の場合には外国人住民票の写しや在留カード等を、
 - ③外国に住所を有する日本人の場合には住所地を管轄する在外公館から発給された在留証明書等を、
 - ④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又は同国の公証人の証明に係る書面等を、
- それぞれ、提供することとされている（③につき、昭和33年1月22日民事甲第205号民事局長心得回答、④につき、昭和40年6月18日民事甲第1096号民事局長回答参照）。

また、外国会社の住所については、本店の所在地を登記することが原則であるが、日本における支店によって日本国内所在の不動産を取得した場合には、本店の所在地のほか、便宜日本における支店の所在地を併記して差し支えないものと取り扱われている（昭和41年5月13日民事三発第191号民事局第三課長通知参照）。

3 外国に住所を有する登記名義人の連絡先を登記することについて

現在の不動産登記制度下において、外国に住所を有する登記名義人と連絡を取る手段として、当該住所まで直接赴く方法のほか、当該住所に宛てて国際郵便等により書面を送付する方法によることが多いと思われるが、相当の時間を要する。また、当該登記名義人が住所を移転していた場合には、住所の公示制度が整備された国でない限り、登記名義人が住所の変更の登記をしていなければ、新住所の調査は困難であり、日本国内に住所を有している場合と比べて、連絡を取ることが困難な状況が生まれやすいと考えられる。

そこで、外国に住所を有する登記名義人については、住所（不動産登記法第59条第4号）に加えて、連絡を取ることができる連絡先も併せて登記することを可能にすることにより、その所在を把握しやすくする方策を講ずることが考えられる。また、これは登記名義人の登記上の住所に宛てた書面（注）が登記名義人に到達することにつながるものであるため、登記名義人の便宜を図る効果もあると考えられる。

（注）登記名義人の登記上の住所に意義を持たせる方策として、これまでの会議においては、①共有者が不明である土地について、他の共有者が管理行為についての同意取得をしたり、持分の有償移転により共有関係を解消したりする場面（部会資料3の第1の3補足説明3、第3の1補足説明1（1）ア参照）や、②当該土地の隣地所有者や第三者が筆界確定訴訟や登記関係訴訟を提起する場面（部会資料4の第4の1補足説明1、第4の2補足説明1（2）参照）、③隣地所有者が越境した枝の切除のために催告をしたり、導管等の設置又は接続に係る承諾を求めたりする場面（部会資料7の第1の1補足説明2（2）イ、第2の1補足説明5参照）において個別に検討を行っている。また、相続登記の申請の義務化の実効性を確保するための方策として、法令の規定により不動産の所有者に対して通知等が必要な場合であっても、当該不動産の所有権の登記名義人の住所に宛てて通知等を発すれば足りるとする方策（部会資料8の第2の1（2）イ（ウ）①参照）等について、検討を行っている。

(1) 連絡先の内容

連絡先の内容としては、例えば、日本国内における連絡先（例えば、日本国内における代理人の氏名又は名称及び住所や、日本国内における事務所の所在場所）を記録することが考えられるが、それ以外に、登記する適切な連絡先としてどのようなものがあるか（例えば、登記名義人の電子メールアドレスなど）についても検討する必要がある。

どのような連絡先を登記することを許容するかについては、具体的には法務省令において定めることが考えられるが、この連絡先の登記は、飽くまでも、氏名又は名称及び住所という必要的な登記事項に加えてされる補助的・便宜的なものであることに鑑みると、登記された連絡先から登記名義人への連絡が円滑に行われるかを実質的に審査するまでの必要はないと考えられる。

(2) 連絡先の性質

前述のとおり、ここで登記される連絡先は、飽くまで補助的・便宜的なものであり、登記名義人の氏名又は名称及び住所も原則どおり登記事項として記録されることを前提としている。そのため、登記事項証明書においては、被害者保護のための住所

情報の公開の見直しの場合（部会資料12 第2）とは異なり、登記名義人の氏名又は名称及び住所並びに連絡先の双方を記録することを予定している。

(3) 連絡先の登記をするタイミングと本人確認

連絡先の登記は、新たに登記名義人となる登記を申請する際にするのが通常であると考えられるが、既に国外の住所を登記している登記名義人が連絡先の登記を追加することや、日本国内に住所を有していた者が国外に住所を移転したため連絡先の登記を追加することなども許容することが相当であると考えられる。また、登記した連絡先を事後的に変更する必要がある場合にも、連絡先の登記を変更することを認める必要があると考えられる。

(4) 連絡先の登記の義務付け

さらに、外国に住所を有する登記名義人については、その所在の把握をしやすくする観点から、連絡先の登記を法律上義務付けることも考えられる。ただし、連絡先の登記をしない場合には、住所の変更の登記を怠ると、所在不明として登記名義人に不利益が生じやすくなることからすると、自己の権利を守るために連絡先の登記をするインセンティブが働くから、法律上の義務付けまでは不要であるとの考え方もあり得る。

4 所有権の登記名義人に関する添付情報の見直し

前記2のとおり、所有権の登記名義人となる者については住所証明情報の添付が必要とされているが、これは、正確な住所の証明を求めることで正確な住所を登記するとともに、登記名義人となる者が実在することをも証明させて、虚無人名義の登記を防止する意義をも有していると考えられる。

まず、①日本に住所を有する日本人の場合には住民票の写し等を、②日本に住所を有する外国人の場合には外国人住民票の写し等を提供することとされている。これらに記載された住所は現実の住所を反映しているものと考えられ、また、その者が実在することを証明するに足りるものと考えられる。

他方、③外国に住所を有する日本人の場合には住所地を管轄する在外公館から発給された在留証明書についても住所は正確であると考えられ、かつ、その者が実在することを証明するに足りるものと考えられる。

これに対し、④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又は同国の公証人の証明に係る書面等を提供する必要があるが、これらは登記先例による実務上の取扱いにとどまり、実際にどのような書面が必要であるか、またその正確性がどの程度のものであるかについては必ずしも明確でない部分があり、運用上の幅が広がっているとの指摘もある。

そこで、正確な住所を登記するとともに虚無人名義の登記を防止するために、所有権の登記名義人となる者が外国に住所を有する外国人である場合に、必要となる住所証明情報について、法令上限定を付すことが考えられるが、どうか（参考となる例として、犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則（平成20年内閣府・総務省・法務省・財務省・厚生労働省・農林水産省・経済産業省・国土交通省令第1号）第7条第4号参照）。

例えば、登記名義人の氏名及び住所を証する情報としては、日本国政府の承認した外国政府又は権限ある国際機関の発行した書類その他これに類するもので、自然人の場合にあってはその氏名、住所及び生年月日の記載があるものに、法人の場合にあってはその名称及び本店又は主たる事務所の所在地の記載があるものに限定することが考えられる。

もっとも、このような取扱いにした場合には、外国の公証人による証明という簡便な方策を認めないこととなるため、不動産登記をするコストを増大させるという弊害を生ずることになる。

(参考)

- 犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則（平成20年内閣府・総務省・法務省・財務省・厚生労働省・農林水産省・経済産業省・国土交通省令第1号）

（本人確認書類）

第7条 前条第一項に規定する方法において、特定事業者が提示又は送付を受ける書類は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める書類のいずれかとする。ただし、第一号イ及びハに掲げる本人確認書類（特定取引等を行うための申込み又は承諾に係る書類に顧客等が押印した印鑑に係る印鑑登録証明書を除く。）及び第三号に定める本人確認書類並びに有効期間又は有効期限のある第一号ロ及びホ、第二号ロに掲げる本人確認書類並びに第四号に定める本人確認書類にあっては特定事業者が提示又は送付を受ける日において有効なものに、その他の本人確認書類にあっては特定事業者が提示又は送付を受ける日前六月以内に作成されたものに限る。

一～三 （略）

四 外国人（日本の国籍を有しない自然人をいい、本邦に在留しているもの（日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第六条に基づく施設及び区域並びに日本国における合衆国軍隊の地位に関する協定第九条第一項又は日本国における国際連合の軍隊の地位に関する協定第三条第一項の規定により本邦に入国し在留しているものを除く。）を除く。）及び外国に本店又は主たる事務所を有する法人 第一号又は第二号に定めるもののほか、日本国政府の承認した外国政府又は権限ある国際機関の発行した書類その他これに類するもので、第一号又は第二号に定めるものに準ずるもの（自然人の場合にあってはその氏名、住居及び生年月日の記載があるものに、法人の場合にあってはその名称及び本店又は主たる事務所の所在地の記載があるものに限る。）