

## 不動産登記法の見直し(1)

## 第1 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

(1) 不動産登記法第70条第1項及び第2項に規定する公示催告及び除権決定の手続による単独での登記の抹消手続の特例として、次のような規律を設けるものとする。

不動産登記法第70条第1項の登記が地上権、永小作権、賃借権、採石権若しくは質権の登記(注)又は買戻しの特約の登記であり、かつ、登記された存続期間又は買戻しの期間が満了している場合において、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ときは、登記義務者の所在が知れないものとみなして同項の規定を適用する。

(注) 配偶者居住権の登記を対象とするとの考え方について、どのように考えるか。

(2) 買戻しの特約の登記の抹消手続の簡略化として、次のような規律を設けるものとする。

買戻しの特約の登記について、売買契約の日から10年を経過しているときは、不動産登記法第60条の規定にかかわらず、登記権利者は、単独で当該買戻しの特約の登記の抹消を申請することができる(注)。

(注) この規律による買戻しの特約の登記の抹消に関して、登記義務者の所在が不明であることを要件とすることや、登記の申請があったときに、登記官が、登記義務者に対して、抹消の申請があった旨を通知することとするとの考え方がある。

試案第9の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。

(補足説明)

## 1 パブリック・コメントの結果

(1) 登記義務者の所在が知れない場合等における一定の登記の抹消手続の簡略化を図ることについては、期間の満了した権利に関する登記が存在することによって不動産の円滑な取引が阻害されるなどの弊害があること、抹消により登記名義人が不利益を受ける可能性も低いこと等を理由に賛成する意見が多数であり、反対意見はなかった。

なお、「相当な調査」については、公的な書類に基づく調査が尽くされれば足り、現地調査は不要とすべきであるという意見や、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)等を参考に過度に負担とならない方法が望ましいという意見のほか、訴訟手続に比して簡易な手続により登記の抹消をすることを認める手続であることを理由に、登記義務者の利益保護に配慮した仕組みとすべきであるという意見もあった。

(2) また、対象とする権利(試案の(注1))については、質権及び配偶者居住権についても検討することに賛成する意見や、居住に関する権利であること等を理由に配偶者居住権については反対する意見、登記名義人が不利益を受ける可能性が低いとはいえず、手段としての相当性も確保されているとはいえないことを理由に質権及び配偶者居住権のいずれについても反対する意見などがあった。

(3) そして、買戻しの特約の登記については公示催告等を経ずに単独で抹消することを認めるとの提案(試案の(注2))については、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あること等を理由に反対する意見もあったが、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こと、実体法上効力を失っている買戻権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こと等を理由に賛成する意見が多数であった。そのほか、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要件とすべきであるという意見等もあった。

## 2 提案の趣旨

前記1のパブリック・コメントの結果を踏まえ、試案における提案の実質を維持することとし、本文では、不動産登記法第70条第1項及び第2項の特例として、存続期間等が登記される権利に関する登記について、登記記録上その存続期間等が満了している場合において、相当な調査を行ってもなお登記義務者の所在が知れないときは、「登記義務者の所在が知れないもの」(同条第1項)とみなすこと(このようにすることで、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当該権利に係る登記の抹消を申請することができることとなる。) (本文(1

))を提案している。また、買戻しの特約の登記については、試案の(注2)において示されていた別案に賛成する意見が多数であったことも踏まえ、売買契約の日から10年を経過しているときは、公示催告などの手続を経ずに、登記権利者が当該買戻しの特約の登記の抹消を単独で申請することができるものとする(本文(2))を提案している。

### 3 登記された存続期間が満了している地上権等の権利に関する登記の抹消手続の簡略化について(本文(1))

#### (1) 対象となる権利について

存続期間の定めが登記事項とされているものとしては、買戻しの期間が登記される買戻しの特約のほか、地上権、永小作権、賃借権、採石権、質権及び配偶者居住権があるところ、地上権、永小作権、賃借権及び採石権を対象に、登記義務者の所在調査の合理化に関する本文の規律における手続の簡略化の対象とすることにはパブリック・コメントにおいても異論はなかった。

質権については、これらの権利と異なり、担保権として不動産登記法第70条第3項の対象となっており、既に一定の要件の下で簡易に抹消をすることが可能とされている。もっとも、同項による場合には被担保債権等について完全な弁済があったことを証する情報などの提供が必要であるなど登記権利者にも一定の負担が課されている。

不動産質権についても、法律上存続期間の定めがあり(民法第360条)、これを超えると質権は消滅すると解されているから、登記された存続期間を超えている場合には、質権の消滅の蓋然性が高いことを前提に、同様の規律を設けておくのが合理的であると考えられる。

配偶者居住権については、配偶者の死亡により配偶者居住権が消滅したケース(民法第1030条)では、不動産登記法第69条に基づき、登記権利者が単独でその登記の抹消を申請することができることから、そもそも、極めて長期にわたって、配偶者居住権の登記が残り続ける事態は一定程度防止されているといえる。

もっとも、配偶者居住権について存続期間が定められ、存続期間は満了しているが、配偶者は所在が知れないといった状況は生じ得て、そのような場合には本文(1)の規律の対象としておく実益があるともいえる。

配偶者居住権の趣旨が被相続人の配偶者が引き続き住み慣れた住居で生活をつづけることができるようにする点にあること等に鑑みると、簡易な方法によって配偶者居住権の登記の抹消を実現するのは適切ではないとの考え方もあり得るところである。もっとも、配偶者居住権の存続期間を伸長することはできないと解されていることからすると、地上権等とは異なってその存続期間が伸長される可能性を考慮する必要もないため、上記のような配偶者居住権への保護の必要性を考慮したとしても、登記された存続期間を満了した配偶者居住権についても簡易な手続による抹消の対象としても差し支えないとも考えられる。

そうすると、配偶者居住権についても対象とすることが考えられるが、どのように考えるか(本文(1)の(注))。

## (2) 買戻しの特約の登記

買戻しの特約の登記については、本文(2)において試案の(注2)と同様に買戻しの期間の法律上の上限である10年を経過したときには、公示催告等を経ずに登記権利者の単独申請による登記の抹消を認める規律を提案しているが、これに加え、登記された買戻しの期間が10年未満とされ、かつ、その登記された期間が満了しているときにも、他の権利と同様に本文(1)の手続も利用することができるものとするのが相当であると考えられる(注)。

(注) 法律上買戻しの期間を伸長することはできないこと(民法第580条第2項)から、この期間が満了した場合には、10年を経過したケースと同様に取り扱うとの考え方もあり得ないではない。しかし、買戻しの期間を誤って登記していて、これが更正される可能性などもあり得ることから、そこまでの簡略化を行わないのが相当であると考えられる。なお、仮に存続期間の定めがある配偶者居住権を簡略化の対象とした場合には、これも存続期間の伸長ができないものと解されているから、登記上の存続期間が満了したときに、同様に本文(2)のような規律による簡略化の対象とするかが問題となり得るが、上記と同様の理由からそこまでの簡略化を行わないのが相当であると考えられる。

## (3) 登記義務者の所在の調査について

本文では、登記義務者の所在が知れないことを要件として提案しているところ、近時の地域社会の状況を踏まえると、周辺住民への聴き取りなどの現地調査をしたとしても、当該登記義務者の情報が得られる可能性は必ずしも高いとはいえないし、海外に住所を有する者等については海外において調査することを要するなど、登記権利者が行う所在調査の負担は大きなものとなると考えられる。

このような点からすれば、登記義務者の所在の調査の方法については、登記権利者にとって過度の負担とならないようにすることが相当であると考えられる。

他方で、パブリック・コメントでは、建物所有を目的とした地上権など誤って登記が抹消された場合の損害が甚大となる可能性があるものもあり、「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し、資格者代理人による所在不明に関する現地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という意見もあった。

ただ、上記のような所在調査の負担軽減といった観点については、例えば、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法において定められた土地収用法の特例においても、公共事業のために土地収用を行う前提としての土地所有者の探索に関して、土地の登記事項証明書や住民票等の調査を行うことが想定されている一方で、地元精通者等への照会等については、合理的な範囲に限り行うものとされていること(「所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針」(平成30年法務省・国土交通省告示第2号)第2の1参照)などにも見られるものである。

このような制度との対比では、この規律の対象となるのが登記された存続期間が満了した権利であることや、公示催告や除権決定の手続を経るものであること、除権決定には既判力はなく抹消された登記の回復も可能であることなども踏まえれば、本文(1)の「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」については、登記記録上の住所における住民票の登録の有無やその住所を本籍地とする戸籍や戸籍の附票の有無、その住所に宛てた郵便物の到達の有無等を調査し、転居先が判明するのであればこれを追跡して調査すれば足りるものとし（試案の補足説明206頁参照）、このような調査を行ってれば、現実に現地を訪れての調査までしなくともよいとすることは合理性があるものと考えられる。

#### (4) 公示催告手続における権利の消滅又は不存在の立証について

パブリック・コメントでは、不動産登記法第70条第1項及び第2項の特例に関する本文のような規律を設けることに賛成した上で、登記された権利が消滅し又は不存在であるという実体的要件を具備していることをどのように主張立証するのかについて、基本的な考え方を示す必要があるという指摘があった。

不動産登記法第70条第1項及び第2項に基づき、公示催告を経て除権決定を得るためには、登記義務者の所在が知れないことを証明するとともに、自らが登記権利者であることを基礎付けるために、登記された権利が消滅し又は不存在であることを証明する必要がある、この点については特段立証の軽減措置を講ずることとはしていないため、同条第1項及び第2項に基づくケースと同様の立証が必要になる。

そして、存続期間が定められた権利は、登記原因である権利の設定契約において定められた存続期間が満了した場合には消滅するものと考えられ、その期間が登記上公示されていることに鑑みれば、公示催告の申立てに当たっては、その存続期間が満了したことを立証すれば足りるものと考えられる（存続期間を実体より短期のものとして登記をすることは一般的には考え難く、登記の推定力を踏まえれば、このような立証で足りるものと考えられる。）。

また、存続期間の更新がされることもあり得るが、それが登記に反映されていない以上更新はないものと推定するのが相当である上、そもそも本文の規律が適用されるのは相当な調査を経てもなお登記義務者である借地権者等の所在が知れないケースであり、存続期間の経過後にさらに一定の期間が経過していることなどを立証することで、基本的には、権利の消滅は立証されたものと扱われるものと考えられる。

以上のように、本文の規律が適用される場面においては、個別の認定の問題ではあるものの、登記された存続期間が経過した事実などを立証することで、登記された権利は消滅したものと認定されるケースが多いものと考えられる。

#### 4 売買契約の日から10年を経過した買戻しの特約の登記の抹消手続の簡略化について

- (1) 買戻しの特約の登記については、売買契約と同時にしなければならず、買戻しの期間は10年を超えることができないという制限があることから、遅くとも売買契約の日から10年を経過している買戻しの特約は、実体として買戻しが実行されないまま効力を失っている蓋然性が高いと考えられる。そこで、その登記の抹消のために公示催告等の手続を要件とするまでの必要性は高くなく、登記権利者の単独申請を認め、登記義務者の関与を不要とすることが考えられる。

もっとも、前記1のとおり、パブリック・コメントでは、買戻しが実行されたものの、これに伴う所有権の移転登記がされていないことも考えられ、期間の経過のみをもって登記権利者が単独で抹消登記の手続をすることができるものとするに慎重な意見もあった。

確かに、このような事例では買戻しの効力が発生しているから、売買契約の日から10年という期間の経過をもって直ちに簡易に買戻しの特約の登記を抹消することを認めてよいかについては疑義が生じ得る。

しかし、買戻しの期間内に買戻しを実行していた場合には、そもそも、買主に対する所有権の移転の登記の抹消をするのではなく、買戻しを実行した売主に対する所有権の移転の登記により、買戻しの特約の登記は職権で抹消される扱いである（不動産登記規則第174条）。仮に、登記権利者の単独申請によって買戻しの特約の登記が抹消されていたとしても、買戻しを実行した者としては、買戻しを実行した時点での所有権の登記名義人に対し、買戻しによる所有権の移転を主張することができると考えられる。

なお、買戻しの実行後に買主から当該土地を取得した第三者が現れた場合、買戻しを実行した者と当該第三者は対抗関係に立ち、買戻しを実行した者が自己への所有権の移転の登記を具備する前に当該第三者が先に登記を具備した場合には、買戻しを実行した者は買戻しによる所有権の取得を対抗することはできないこととなるが、このことは、買戻しの特約の登記の抹消によって生ずるものではないから、買戻しの特約の登記の抹消を簡易に認めることに支障はないものと考えられる。

そうすると、売買契約の日から10年を経過して既に効力を失っている蓋然性の高い買戻しの特約が公示され続けることを放置することは適切ではなく、簡易な手続によりその登記を抹消することができるようにすることは望ましいとも考えられる。

そこで、本文(2)では、買戻しの特約の登記については、公示催告などの手続を経ることなく、売買契約の日から10年を経過しているときという要件をもって、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ものとしている。

- (2) 他方で、以上を踏まえつつも、より厳格な手続とする観点から、売買契約の日から10年を経過している買戻しの特約の登記を登記権利者が単独で抹消することができるようにするための要件として、登記義務者の所在が不明であることに関する要件等を設けることが考えられる。また、最低限、登記義務者の保護の観点から、登記義務者の登記記録上の住所に宛てて登記官が通知をする旨の規律を設けることなども考えられるが、どのように考えるか（本文(2)の（注））。

## 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ものとする（不動産登記法第70条参照）。

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、登記権利者は、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。

試案第9の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。

（補足説明）

## 1 パブリック・コメントの結果

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については、当該法人の解散後も長期にわたって当該登記が残存することが少なくなく、所有者不明土地問題を深刻化させていること、当該担保権の被担保債権につき消滅時効が成立しているため権利保護に欠けるところはなく、その登記を残存させておく実益もないこと等を理由に賛成する意見が多数であった。

また、被担保債権の弁済期又は当該法人が解散した日からの経過期間については、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、その観点からはいずれも30年とすることに合理性があること等を理由に賛成する意見が多数であったが、弁済期からの一定の年月の経過の要件については、例えば債権の原則的な消滅時効期間を考慮して30年よりも短い期間（例えば、10年等）とすべきであるという意見や、不動産登記法第70条第3項後段の規定等を参考に20年とすべきであるという意見もあった。

そして、「相当な調査」としては、試案第9の1と同程度の調査（公的な書類等による調査）で足りるという意見や、これが緩やかなものとなりすぎないよう慎重な検討が必要であると付言する意見等があった。

## 2 提案の趣旨

本文では、前記1のパブリック・コメントの結果等を踏まえ、試案と同様に、解散した法人が登記義務者となる先取特権等の担保権に関する登記について、一定の要件の下で、登記権利者が単独でその登記の抹消を申請することができるものとすることを提案している。

### 3 簡易な方法によって登記の抹消を申請するための要件について

#### (1) 法人としての実質の喪失及び担保権に関する登記の形骸化について

本文では、試案第9の2と同様に、法人としての実質を喪失しているとの要件に関連して、法人が解散していること、相当な調査を行っても清算人の所在が知れないこと、解散した日から30年を経過したことを要件とするとともに、担保権に関する登記の形骸化に関連して、被担保債権の弁済期から30年を経過していることを要件とする旨の提案をしており、前記1のとおり、パブリック・コメントにおいても、このような規律は、抹消登記の効力をめぐって紛争が生じることを避ける観点から合理性があるなどとして、賛成する意見が多数であった。

もともと、パブリック・コメントでは、被担保債権の弁済期からの一定の年月の経過の要件について、より短期間とすべきであるという意見もあった。しかし、債権の消滅時効は、権利を行使することができる時から10年（権利行使することができることを知った時から5年）であるが（民法第166条第1項第1号、同項第2号）、被担保債権について時効の完成猶予や更新が生ずることも容易に想定される場所であり、この期間を安易に短く設定することは適切ではないと考えられる。むしろ、この要件を厳格にしておくことで、法人としての実質の喪失の要件及びその調査の実質を簡素化することが可能になっているという側面もあり、30年との要件は適切であると考えられる。

なお、試案では、弁済期の特定について、被担保債権の弁済期が登記されていない場合には債権成立の日等を弁済期とする考え方（昭和63年7月1日付け法務省民三第3499号民事局第三課長依命通知）が参考となるものと考えられるとしていたところ（試案の補足説明209頁参照）、前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、この点について特に反対する意見はなかった。そこで、この制度を創設した場合には、これと同様の通知を発出するなどして運用に関する方針を示すことが適切であると考えられる。

#### (2) 清算人の所在の調査

本文では、清算人の所在が知れないとの要件を設けることとし、その調査については、「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」を行うとしているが、本文の提案の下では、解散から30年を経過しているとの要件により法人としての実質を喪失している蓋然性が高く、かつ、被担保債権の弁済期から30年の経過の要件により被担保債権も消滅して登記された担保権が消滅している蓋然性が高いケースに絞り込まれている。そうすると、清算人の所在についての具体的な調査方法としては、前記第1の1（補足説明）3(3)と同様に、住民票や戸籍などの公的書類を調査し、住所地への郵便等の不到達などで不居住の証明をすることなどで足り、商業登記記録上の住所地の周辺での聴き取り調査のような現地調査までは求めないとする考え方には一定

の合理性があると考えられる。

なお、清算人が存在しない場合には、裁判所に対してその選任等を請求することまでは要しないものとするについては、試案と同様である。

## 第2 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、所有権の登記名義人が法人であるときは、会社法人等番号その他の特定の法人を識別するために必要な事項として法務省令で定めるものを追加するものとする。

（注）表題部所有者を対象とすかどうかについては、引き続き検討する。

試案第10の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。

（補足説明）

### 1 パブリック・コメントの結果

(1) 会社法人等番号を登記事項に追加することについては、反対する意見はなく、所有者不明土地問題の解決手段として有益であること、会社法人等番号を記録することによる弊害は少ないこと等を理由に賛成する意見が多数であった。

これに対し、自然人に係る登記事項の追加については、マイナンバーや生年月日を登記事項として追加すべきであるという意見もあったものの、プライバシーや個人情報保護の観点から、反対又は消極の意見が一定数あった。そのほか、外国人の氏名や住所についてローマ字等による表記を認めるべきであるという意見が複数あった。

(2) 試案の（注）については、所有者不明土地の円滑な利活用という観点から必要であること、所有権の登記名義人以外の登記名義人等は、登記手續の当事者となる確率が高く、手續への協力を求めるときに所在不明となることを回避する必要があること等を理由に賛成する意見が複数あったが、所有権以外の権利の登記名義人及び表題部所有者以外の者については、その効果等を勘案して引き続き検討すべきであるという意見、所有権の登記名義人以外の登記名義人等に広げることについては費用対効果等を含めて慎重に検討すべきであるという意見もあった。

### 2 提案の趣旨

本文では、前記1のパブリック・コメントの結果等を踏まえ、試案と同様に登記名義人の特定に係る登記事項として、所有権の登記名義人である法人について、会社法人等番号等を登記事項に追加することを提案している。

### 3 会社法人等番号等を追加することについて

- (1) 所有権の登記名義人が会社法人等番号を有しない法人（健康保険組合、土地改良区、認可地縁団体等）であることもあるが、これらについては、会社法人等番号以外に特定の法人であることを識別するために必要な事項（例えば、設立根拠法）を追加することが考えられる。

このほか、外国において設立された法人についても会社法人等番号は存しないが、例えば、設立に当たって準拠した法令を制定した国又は地域（以下「設立準拠法国」という。）を登記事項とし、その探索を容易にすることが考えられる。

実際には、本店所在地のある国と設立準拠法国とが一致することが多いと思われるが、これが異なることもあり得る。そのような法人についての法人登記は、実質的な本店所在地のある国ではなく、設立準拠法国に存在するものと考えられるが、所有権の登記名義人の所在地として当該法人の実質的な本店所在地のみが登記されている場合には、設立準拠法国が不明となるため、当該法人の登記の所在を確認することが困難になり、所有者の所在把握が困難となることもあるとの指摘がされている。このような観点からは、会社法人等番号に代えて設立準拠法国を登記事項とすることが有益であると考えられる。

以上を含め、具体的に特定の法人を識別するために必要な事項としてどのようなものを定めるのが適当かは、法人の類型等に応じて様々であり、個別の検討が必要であることから、その具体的な定めについては細目的・技術的事項にわたるものとして法務省令に委任するのが適切であると考えられる。

そこで、本文では、試案を基本的に維持した上で、所有権の登記名義人の特定に係る登記事項として、所有権の登記名義人が法人であるときは、「会社法人等番号その他の特定の法人を識別するために必要な事項として法務省令で定めるもの」を追加している。

- (2) 本文の（注）では、試案第10の1（注）と同様に、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は、引き続き検討するものとしており、その具体的な検討については、他の論点と併せて検討することとしているため、本部会資料では特に取り上げていない。
- (3) また、所有権以外の権利に関する登記の登記名義人を含めることについては、喫緊の課題である所有者不明土地問題へ対応するために措置を講ずるという観点からは、まずは所有権の登記名義人の住所等の変更を不動産登記簿に反映させることに注力する必要がある。そこで、本文では、その対象を所有権の登記名義人に限定することとし、所有権の登記名義人以外の登記名義人については、会社法人等番号を登記事項とする旨の提案はしないものとしている。

### 4 外国人の氏名等の表記

現在の登記実務においては、外国人・外国法人の登記名義人の氏名又は名称についてローマ字による表記が認められていないため、漢字によって表記される一部の国の外国人を除き、住民票や旅券（パスポート）等においてローマ字によってその氏名等が表記されている場合であっても、これをカタカナによる表記に改めた上で登記申請を行う必要があり、登記記録上もカタカナによって表記されている。

登記名義人の氏名等をローマ字からカタカナへ表記を改める際にも明確な基準はなく、実際に登記される氏名等のカタカナ表記が登記ごとに区々になることもある。そのため、例えば、外国人であるAが所有している甲土地と乙土地に共同担保を設定しようとする場合において、甲土地と乙土地とで所有権の登記名義人であるAの氏名のカタカナによる表記が異なっているときは、登記名義人の同一性に疑義が生じ、直ちに抵当権の設定の登記を行うことができないといった事態も生じ得る。

また、登記記録上カタカナによる表記がされている外国人から土地を取得しようとする際、当該登記名義人について本人確認を行うとすると、登記記録上の氏名等の表示と旅券や在留カード、外国人住民票等における氏名等の表示とが一致せず、本人確認が困難になるといった事態が生じ得る。特に、当該登記名義人の所有権の登記に係る申請情報や添付情報が、附属書類の保存期間（平成20年以降は30年間）が経過して登記所内に保存されていない場合には、登記記録上のカタカナによって表記された氏名等しか手がかりがなく、本人確認がより困難となるとの指摘がある。

このような観点からは、所有権の登記名義人となる外国人・外国法人の氏名又は名称について、旅券等の公的書類に表示されたローマ字表記による氏名又は名称を記録する（又はこれを併記する）ことを許容することが考えられる。

もっとも、この問題は「氏名又は名称及び住所」の表記方法に関する課題であり、法令においてこれを規律するような事項ではなく、最終的には運用上の課題であることから、パブリック・コメントの結果等も踏まえつつ、法務省において、システム上の課題等も含めて引き続き検討する予定である。

## 5 その他の登記事項の追加について

前記1のとおり、自然人の個人番号（いわゆるマイナンバー）を登記事項として追加することを提案する意見が複数あった。もっとも、法律上、個人番号等の利用に関する施策については、個人情報の保護に十分配慮しつつ、社会保障制度、税制及び災害対策に関する分野における利用の促進を図ること等を基本理念としており（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）第3条第2項）、登記名義人の個人番号を一般に公開することは全く予定されていない。また、これを公示し、一般に公開するメリットも、確たるものは示されていないことから、これを登記事項に追加する必要は乏しいと考えられるが、どうか。

このほか、マイナンバーを登記事項とした上で、これを一般に公開することはせず、登記所と他の公的機関との情報連携等に活用すべきとする意見もあった。しかし、「登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手に係る仕組み」（試案第6の1(1)）において提案しているとおり、登記事項は一般に公示されるものであることを前提に、他の公的機関のシステムと連携して取得した情報と不動産の登記名義人とをひも付けるための情報は、あくまで登記事項ではないものとして整理しているところである（試案の補足説明165頁参照）。なお、「登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手に係る仕組み」におけるマイナンバー等の活用の在り

方については、今後、取り上げる予定である。

## 6 小括

以上を踏まえ、登記名義人の特定に係る登記事項の見直しについてどのように考えるか。

## 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) 国内における連絡先となる者の登記

国内における連絡先となる者の登記について、次のような規律を設けるものとする。

外国に住所を有する所有権の登記名義人については、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に関する事項として法務省令で定めるものを登記事項とする（注1）（注2）。

（注1）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。

（注2）連絡先事項に変更があった場合には、所有権の登記名義人のほか、連絡先として第三者が登記されている場合には当該第三者が単独で変更の登記の申請をすることができるものとする。

試案第10の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。

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

（補足説明）

### 1 パブリック・コメントの結果

外国に住所を有する登記名義人の日本国内における連絡先を登記事項とすることについては、このような補助的・便宜的な連絡手段を確保する仕組みは、登記の正確性を維持し、所有者不明土地問題を解決する一助となること等を理由に賛成する意見が多数であったが、所有権の登記名義人と代理人との委任契約が終了した場合には連絡先の変更の登記の申請を期待し得ないこと等を理由に反対する意見もあった。

そのほか、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という意見や、連絡先については登記事項とはせずに登記所の内部情報として保有すれば足りるという意見、連絡先の変更の登記等についても検討すべきであるという意見、連絡先となる第三者については地方税法上の納税管理人や親族など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という意見、土地の適切な管理及び所有者不明土地の発生を抑制を

図る等の観点から連絡先の登記申請を義務付けるべきであるという意見があった。

また、試案の（注）については、個人情報保護の観点から連絡先としての第三者の承諾を必要とすべきであり、当該第三者と登記名義人との間に委任契約があるのが一般的なので、承諾を要件としても支障はないこと等を理由に、賛成する意見が多数であり、これに反対する意見はなかった。

## 2 提案の趣旨

試案では、外国に住所を有する所有権の登記名義人が日本国内における連絡先を登記することができることを提案していたが、前記1のパブリック・コメントの結果等を踏まえ、本文では、外国に住所を有する所有権の登記名義人に係る新たな登記事項として、日本国内における連絡先に関する事項として法務省令で定めるものを追加することを提案している。

## 3 国内における連絡先を登記事項とすることについて

(1) 所有権の登記名義人へのアクセスは、基本的に登記記録上の氏名又は名称及び住所を手掛かりとするほかないが、登記名義人が国外に居住するケースでは、我が国のように住所の公示制度が整備された国は少ないため、住所の変更の登記がされない限り、新住所を知ることが容易ではなく、登記名義人にアクセスすることが困難となると指摘されている。

これを踏まえ、外国に住所を有する登記名義人へのアクセスをより容易にするため、所有権の登記名義人の住所が日本国内にない場合においてはその登記名義人の日本国内の連絡先をも登記しなければならないこととしている。なお、その細目は法務省令において定めることとなるが、国内に営業所を有する自然人・法人の名称と事務所の所在地を登記することのほか、所有権の登記名義人である外国法人が日本国内に営業所を有する場合において、その営業所を登記することなどがあり得るものと考えられる。

なお、試案においては連絡先の登記は登記名義人が任意に選択することができるとしていたが、新たに登記名義人となる際には必ず日本国内の連絡先を登記することが必要となるということが考えられる。この制度は、他国において住所の公示制度が整備されていない点を補完するものとして重要な意義を有するものであり、グローバル化が進展する中でその意義はますます高まることが予想されるし、施行までに十分な期間を設けることで担い手の確保（登記申請時の資格者代理人や取引時に関与した不動産業者なども考えられる。）などの準備も可能となるものとも考えられる。

### (2) （注2）について

連絡先の登記については、所有権の登記名義人が単独で変更の登記の申請をすることができるものとするほか、連絡先となっている者自身においても単独で申請することを認める必要があると考えられることから、（注2）では、その旨を提案している。なお、連絡先の登記の変更が必要となるケースとしては、その者の住所や事務所の所在地等に変更を生じたケースや、連絡先となるべき者が交替したケースなどがあり得る（連絡先となるべき者が交替したケースについては、（注1）のとおり、新しく連絡先となった者の承諾を要することになるものと考え

えられる。)

もっとも、連絡先とされた者が死亡したり、その任を辞したりするなどしたものの、これに代わる連絡先となる者を見つけることができないこともあり得るが当該連絡先が登記事項とされていることからすれば、このような場合には、連絡先の登記の抹消ではなく、連絡先を「なし」といった記載に変更する旨の登記をすることなどが考えられる。

#### 4 小括

以上を踏まえ、本文のような規律を設けることについて、どのように考えるか。

### (2) 外国に住所を有する外国人についての住所証明情報の見直し

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については、次の①又は②のいずれかとするものとする。

① 外国政府等の発行した住所証明情報

② 住所を証明する公証人の作成に係る書面（外国政府等の発行した本人確認書類の写しが添付されたものに限る。）

試案第10の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」

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。

(補足説明)

#### 1 パブリック・コメントの結果

試案②については、登記事項の正確性を担保し、所有者不明土地の現出の防止や取引の安全に資すること等を理由に賛成する意見（この中には、諸外国の住所証明制度が一律ではない現状に鑑みて、添付情報の種類・内容等について引き続き検討すべきであるとの意見もあった。）と、諸外国においては日本のような住所証明制度がない国もある上、外国政府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、外国政府等による証明の信頼性は千差万別で検証も容易ではないため、外国政府等に限定することが必ずしも登記内容の真正の担保に資するものではないこと等を理由に、外国政府等の発行したものに限定すべきではないとして反対する意見に分かれた。反対意見においては、犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「犯収法」という。）に係る取引以外で不動産を取得する外国人についても、住所証明情報として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ことや、外国の政府機関の機能不全やコスト増加等を嫌忌する外国籍の相続人等が登記を放置する等の問題が生じやすくなること等の指摘、外国政府等の発行したものに限定することでその住所証明情報の取得に時間的・距離的な労力を要する結果、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という指摘もあった。

そのほか、外国政府等の発行したものに限定せず、外国公文書の認証を不要とする条約（「ハーグ条約（認証不要条約）」）上のアポステイーユを付与される者等に認証権限を限定し、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という意見もあった。

## 2 提案の内容

本文では、パブリック・コメントの結果も踏まえ、外国に住所を有する外国人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として、外国政府等の発行した住所証明情報であればそれで足りることとし、これに加えて、外国政府等が発行した住所証明情報の提出が難しい場合には、公証人の作成に係る住所証明書を引き続き許容するものの、外国政府等の発行した本人確認書類の写し等の提出をも求めるものとするを提案している。

## 3 外国に住所を有する外国人の住所証明情報の見直しについて

(1) 前記1のパブリック・コメントの結果等を踏まえると、現在の登記実務で用いられている外国の公証人による証明書を住所証明情報として利用することを一切認めないこととすると、不動産登記をするコストを増大させるだけでなく、住所証明制度がない国においては登記申請が事実上困難となり、かえって所有者不明土地が発生しやすくなるおそれがある。

所有権の登記名義人について住所証明情報の提供を求めている趣旨は、①正確な住所を登記するとともに、②虚無人名義の登記を防止する点にあるが、①正確な住所を登記する観点からは、住所証明制度が整備されていない国においては、次善の策として、公証人による証明の方法で一定の正確性を担保することとせざるを得ないと考えられる。この点については、各国における法人の登録制度によっては法人自体についても問題となり得るものと考えられる。

他方で、②虚無人名義の登記を防止するという観点からは、外国政府等の発行する本人確認書類（旅券や身分証明書等）をもって本人の実在性の確認を補強することが考えられる。ただし、旅券や身分証明書をそのまま登記所に提供することはできないことから、公証人において外国政府等の発行する本人確認書類を確認し、住所を証明した公証人の作成に係る書面に当該本人確認書類の写しを添付するといった方法によることがあり得るものと考えられる。

また、法人については、設立準拠法国と営業上の本拠地国とが異なることがあるが、実在性を確認する観点からすると、設立準拠法国による証明書を提供することを要するものとするのが相当である。

以上のように、住所証明情報の提供を求める趣旨を踏まえつつ、提供させる情報を整理するのが合理的であると考えられる。

なお、ここでいう「外国政府等」としては、外国の政府若しくは地方公共団体又は条約その他の国際約束により設立された国際機関を指すものと整理しており、ここに公証人は含まれないことを想定している。

(2) なお、外国に住所を有する日本人が所有権の登記名義人となる場合には、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提供すること（昭和33年1月22日付け法務省民事甲第205号民事局長心得回答）とされており、また、

日本に住所を有する外国人が所有権の登記名義人となる場合には、その住所証明情報としては、住民票の写し等我が国の政府発行証明書を添付すれば足りると考えられるため、これらの場合については見直しの対象とはしていない。

#### 4 小括

以上を踏まえ、本文の提案について、どのように考えるか（なお、本文の提案は、添付書面としての住所証明情報の具体的な当てはめに関するものであるため、最終的には政省令の改正又は通達等によって実現することとなると考えられる。）。

### 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項の図面を除く。）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ものとする。

- 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（不動産登記法第121条第1項の図面を除く。）の閲覧を請求することができる。
- ② 不動産の登記簿の附属書類（不動産登記法第121条第1項の図面及び上記①に規定する登記簿の附属書類を除く。）の閲覧につき正当な理由があると認められる者は、登記官に対し、法務省令で定めるところにより、手数料を納付して、その全部又は一部の閲覧を請求することができる。

#### 試案第10の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。

#### （補足説明）

##### 1 パブリック・コメントの結果

試案①については、閲覧請求の対象が登記名義人自らの情報であればプライバシー又は個人情報の保護に欠けるものではないこと、所有者不明土地問題の解消に関しては、既に収集されている証拠資料の有効活用により所有者の把握等のためのコストの軽減を図ることが有効であること等を理由に賛成する意見が多数であり、そのほか厳格な本人確認に向けた運用基準の策定を求める意見等があった。

また、試案②については、個人情報保護の要請を踏まえると、附属書類の閲覧が認められる基準を明確化する必要があること、登記記録の公開とその公示機能を補完する附属書類の閲覧制度が拡充されるものであり、所有者不明土地問題の解決に資すること等を理由に賛成する意見が多数であり、反対する意見はなかった。そのほか、「正当な理由」については、登記名義人のプライバシーや個人情報の保護を念頭に置きつつも、閲覧請求を広く認める方向で判断基準を示すべきであるという意見、登記官において画一的な判断が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という意見等があった。

## 2 附属書類の閲覧制度の見直しについて

本文では、前記1のパブリック・コメントの結果等を踏まえ、その表現を一部修正した上で、試案の提案を維持している（実質に変更はない。）。

どのような場合に「正当な理由がある」といえるかという点については、試案第10の3（補足説明）3(1)の①から③までに記載したような場合（ある不動産の隣地の所有者が過去に行われた分筆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したいというケース等）のほか、例えば、閲覧請求をしている者を当事者とする訴訟（あるいは今後訴訟提起がされる可能性があるもの）において直接の争点とはなっていないものの、これに関連する事実関係の確認のために相手方当事者が登記名義人となっている不動産登記の附属書類の閲覧が必要であると認められるケース等も含まれることがあり得ると考えられる。

なお、仮に本文のような規律を整備することとした場合、その具体的な取扱いについては、法務省令で添付書面等についての規律を設けるなどした上で（なお、不動産登記規則第193条第2項以下参照）、さらに、通達・通知等でより詳細な運用上の指針を示すことが考えられる。

例えば、訴訟提起目的での附属書類の閲覧の請求については、訴状の写しや訴状案などの提出を受け、登記官において、どのような事件であるかなどを把握した上で、当該請求人が当該附属書類を閲覧することにつき正当な理由があると認められるかを判断するとともに、その利用目的に照らして閲覧が必要と認められる部分を判断することなどを念頭に、上記の通達等により、閲覧の可否及びその範囲を判断する過程の合理化や判断基準の適正化を図ることも考えられる。