

不動産登記法の見直し(2)

目次

第1	相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み	1
1	登記所における他の公的機関からの死亡の情報の入手及び活用	1
	(1) 登記所が他の公的機関から死亡の情報を入手する仕組み	1
	(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	6
2	相続登記の申請の義務付け	10
	(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	11
	(2) 相続登記の申請義務違反の効果	18
	(3) 相続登記申請義務の実効性を確保するための方策	21
	(4) その他	26
3	相続等に関する登記手続の簡略化	27
	(1) 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化	27
	(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	29
4	所有不動産目録証明制度(仮称)の創設	32
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	37
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	37
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	41
3	被害者保護のための住所情報の公開の見直し	46
第3	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	49

第1 相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み

1 登記所における他の公的機関からの死亡の情報の入手及び活用

(1) 登記所が他の公的機関から死亡の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、登記所が住民基本台帳ネットワークシステムから所有権の登記名義人の死亡の情報を取得するため、次のような仕組みを設けるものとする。

- ① 自然人である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、氏名及び住所の情報に加えて、生年月日等の情報（以下「検索用情報」という。）（注1）を申し出るものとする（注2）。この場合において、検索用情報は登記記録上に公示せず、登記所内部において保有するデータとして扱うものとする。
- ② 登記官は、氏名、住所及び検索用情報を検索キーとして、住民基本台帳ネットワークシステムに定期的に照会を行うなどして自然人である登記名義人の死亡の事実を把握するものとする（注3）。

（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、検索用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、その不動産の特定に必要な情報、自己が当該不動産の登記名義人であることを証する情報及び検索用情報の内容を証する情報とともに、検索用情報の申出を任意に行うことができるものとする。

（注2）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。

（注3）ここでは「死亡」としているが、死亡に準ずる失踪宣告や高齢者消除が含まれる。

試案第6の1(1)「登記所が他の公的機関から死亡情報を入手する仕組み」

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

- ① 所有権の登記名義人は、登記官に対し、自己が所有権の登記名義人となっている不動産について、氏名、住所及び生年月日等の情報（注1）を申し出るものとし（注2）、当該申出のあった情報のうち氏名及び住所以外の情報は登記記録上に公示せず、登記所内部において保持するデータとして扱う。
- ② 登記官は、申出のあった情報を検索キーとして、連携先システムに定期的に照会を行うなどして登記名義人の死亡の事実を把握するものとする。

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

（注2）上記の新たな仕組みに係る規定の施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、氏名、住所及び生年月日等の情報の申出を必ず

行うものとする。当該規定の施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、氏名、住所及び生年月日等の情報に加え、自己が既に所有権の登記名義人となっている不動産の情報の申出を任意に行うことができるものとする。

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

(補足説明)

1 パブリック・コメントの結果

- (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について、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必要なものであるという指摘等があり、個人情報保護に配慮した制度設計とすることなどを前提として、その方向性について賛成する意見が多数であった。他方で、個人番号（いわゆるマイナンバー）と登記名義人の情報との紐付けを実現すべきであるなどとして試案に反対する意見等があったが、何らかの方法により登記所が死亡情報を取得する必要があるという点については、大きな異論はなかった。
- (2) 連携先システムについて、機微情報である本籍情報の申出がなくとも連携することができる住民基本台帳ネットワークシステム（住基ネット）とすべきであるという意見が多く、戸籍副本データ管理システム（戸籍副本システム）と連携すべきであるという意見はなかった。そのほか、申出情報にマイナンバーを含めるべきであるという意見等が複数あった。
- (3) 新たな仕組みに係る規定の施行後に新たに所有権の登記名義人となる者は必ず申出を行うものとし、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は任意に申出をすることができるものとする（試案の（注2））について、登記申請人に過度な負担となるものではないという指摘や既存の登記名義人にプライバシー情報の提供を強制すべきではなく申出を任意とすることは妥当であるという指摘などがあり、試案に賛成する意見が多く、これに反対する意見はなかった。そのほか、当該規定の施行前後を問わず任意の申出とすべきであるという意見や、反対に、既存の登記名義人の申出を義務化すべきであるという意見があった。なお、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という意見もあった。
- (4) 表題部所有者についても同様の規定を設けること（試案の（注3））について、所有者不明土地の発生を抑制することに資するなどとして賛成する意見が多く、これに反対する意見はなかった。そのほか、費用対効果なども含めて検討すべきであるという意見があった。

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、連携先システムを住基ネットとすることを明示することとしている。

3 連携先システムについて

試案では、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の連携先システムとして、戸籍副本システム又は住基ネットとすることが提案されていた（試案の（注1）参照）。

これは、自然人の死亡情報については、戸籍副本システム及び住基ネットのいずれを用いても取得することができることによるものであるが、このうち、戸籍副本システムを用いた検索を行うためには、住基ネットの場合と異なり、検索の対象となる戸籍をその筆頭者の氏名、生年月日及び本籍等により特定する必要があるところ、前記1のとおり、登記所がこれらの個人の機微にわたる情報を保有することは適当でないという指摘がされているほか、検索用情報の申出に当たって添付すべき情報が複雑になり、登記名義人の負担が大きなものとなるおそれもある。

また、戸籍副本システムについては、戸籍法の一部を改正する法律（令和元年法律第17号）の成立を受けて今後これを活用・発展させた新たなシステムが構築される予定であるものの、同システムにおいても、例えば、不動産の登記名義人である特定の者について、システム上その法定相続人の氏名等を検索して把握することまでは直ちに実現するものではなく、登記官がこのシステムから取得することができる情報は登記名義人の死亡情報にとどまることが見込まれ、そうすると、現状では、住基ネットから得られる情報を超えるものではないことになる。

さらに、この連携先システムについては、後記第2の2の登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の住所等の変更の情報を入手し、不動産登記に反映させるための仕組みにおいても活用されることが想定されており、この仕組みとの関係では、連携先システムから当該登記名義人の住所等の変更の情報を取得する必要があるが、住所の情報については、戸籍副本システム（上記の新たなシステムを含む。）において保有されるものではない。そのため、いずれにしても、当該情報を保有する住基ネットを連携先システムとすることが適当であると考えられる（具体的には、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第30条の9に基づいて地方公共団体情報システム機構が提供する本人確認情報（同法第30条の6第1項参照）には、住民票の消除の事由である死亡の情報（住民基本台帳法施行令（昭和42年政令第292号）第30条の5第2号、住民基本台帳法施行規則（平成11年自治省令第35号）第11条第2項第3号参照）のほか、住所の情報（同法第7条第7号参照）が含まれている。）。

そこで、本文では、連携先システムを住基ネットとすることを提案している。

4 検索用情報を用いた検索について

試案では、住基ネットを連携先システムとする場合には、氏名、住所及び生年月日の情報の申出を受けることを想定していた（試案の（注1）参照）。この点については、氏名や住所による検索では、外字の存在や、住所の表記方法の違いなどにより、検索を行うことに支障を伴うケースもあり得るが、氏名による検索については、住民票の記載事項（住民基本台帳法第7条等参照）とはされていないものの、任意で振り仮名が住民票に付されている場合があり、この場合には、振り仮名で検索を行うことが可能となっている。

住民票では、外国人の氏名について、在留カード等の記載（出入国管理及び難民

認定法施行規則（昭和56年法務省令第54号）第19条の6参照）に倣い、原則としてローマ字による氏名の表記がされていることを踏まえると、外国人が検索用情報等の申出をする場合には、登記記録上表示されるカタカナで表記した氏名に加えて、ローマ字により表記した氏名を申し出ることとするとも考えられる（この点については、部会資料35の第2の1（補足説明）4も参照）。

なお、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者が任意で申出を行う場合について、前記1のとおり、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）の提供を求めるべきであるとの指摘がされているところ、試案の（注2）における「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」という文言には申出人と登記名義人とのつながり（同一性）を証明する情報が含まれることを前提としていたものである。具体的にどのような情報がこれに該当するかという点については、上記の同一性に疑義が生ずるおそれがないといえるか否かといった観点から検討する必要があるものの、いずれにしても、このような情報が必要であることは明らかであるため、そのことを明確にする観点から、本文の（注1）においては、上記の文言を「不動産の特定に必要な情報及び自己が当該不動産の登記名義人であることを証する情報」に改めることとしている（このほか、検索用情報の内容を証する情報も併記している。）。

5 連携先システムから取得する情報について

試案では、登記所が連携先システムから取得する情報については、所有権の登記名義人の死亡の情報を想定していたが、前記3のとおり、住基ネットを連携先システムとすることを前提にした場合においては、住民基本台帳法第30条の9に基づいて提供される本人確認情報（同法第30条の6第1項参照）の一つである住民票の消除の事由（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項参照）として、死亡（戸籍法第86条に規定する死亡の届出の受理に伴い住民票の消除が行われた場合等（同項第3号参照））以外の情報が含まれる場合があり得る（例えば、戸籍法第94条に基づく失踪宣告の届出がされた場合やいわゆる高齢者消除（平成22年9月6日法務省民一第2191号法務省民事局民事第一課長通知等参照）により除籍された場合には、運用上、「死亡」ではなく「職権消除等」（同項第6号）という記載がされている場合があり得る。）。

以上を踏まえ、本文の（注3）でその趣旨を明らかにしている。

6 検索用情報の申出を任意とするかどうかについて

試案の（注2）では、連携先システムが住基ネットである場合にあっては、新たな仕組みに係る規定の施行後に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し、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、当該情報の申出を任意に行うことができるものとする旨の提案をしていた。

これに対し、前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、上記の提案に賛成する意見が多く、これに反対する意見はなかったが、当該規定の施行前後を問わず任意の申出とすべきであるという意見や、反対に、既存の登記名義人の申出を義務化すべきであるという意見もあった。

そこで検討すると、相続登記の申請を促進することや、登記記録上の情報を最新のものとするにより正確な情報を公示する観点からは、少なくとも新たな仕組みに係る規定の施行後に所有権の登記名義人となる者については、検索用情報の申出を必要なものとするにより、漏れなく登記記録上の情報の更新の対象とすることが望ましいものと考えられる。これに対し、仮に当該規定の施行後における検索用情報の申出を任意的なものとする、後記第1の1(2)の仕組みとの関係では、登記名義人が死亡した場合において、当該登記名義人に係る検索用情報の申出が事前にされていたときは、その死亡の情報が不動産登記に反映される一方で、当該申出が事前にされていないときは、その死亡の情報が適切に反映されず、結果として死亡の事実の有無を登記記録から判断することが困難となり、後記第1の1(2)の仕組みを設ける意義が損なわれることにもなりかねないと考えられる（確かに、今後一定の期間は連携が図られない土地が相当数残ると考えられるが、少なくとも、将来的には、全ての土地について連携が図られた状態となるのが望ましいと考えられる。）。

他方で、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、一律に検索用情報の申出を必要とすることは、結局、我が国の全ての登記名義人に対して、当該規定の施行後一定の期間内には検索用情報の申出を義務付けることになるが、その負担の大きさ等に鑑みると必ずしも現実的ではないと考えられる。また、検索用情報の申出自体を一律に義務付けなくとも、後記第1の2の相続登記の申請の義務付けや後記第2の1の住所等の変更の登記の申請の義務付けによって登記記録上の情報の正確性が相当程度向上するものと考えられるほか、住所等の変更の登記の申請が義務付けられたことに伴い、自ら住所変更の登記の申請を行う負担を軽減する観点からも検索用情報の申出を行っておくのが望ましいことについて国民各層に周知を行うことで、自発的に検索用情報の申出がされるように促す方がより効果的であると考えられる。

以上を踏まえ、本文の（注1）では、試案の（注2）と同内容の提案をしている。

7 個人情報保護への配慮について

試案では、登記官に対して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有するデータとして扱うことを提案していたところ、前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、個人情報保護に配慮した制度設計とすることが必要であるという意見が多数寄せられている。

この点に関しては、本文においても、試案と同様に、検索用情報は登記記録上に公示しないものとしている上、検索用情報の申出の際に添付されることが想定される住民票の写し等の書類についても、附属書類としては例外的にのみ閲覧が認められる（不動産登記法第121条第2項参照。なお、附属書類の閲覧制度の見直し（部会資料35の第2の3参照）においては、附属書類の閲覧の要件を見直すこととしており、特に住民票や戸籍等の書類についてはより厳格な取扱いを実施することを予定している（試案の補足説明216頁参照）。）。

このほか、検索用情報を検索キーとして連携先システムに照会を行うなどの事務を実施するに当たっても、運用上、検索用情報や照会によって得られた情報を取り

扱うことができる者を限定するなどの措置を講ずることが考えられるところである。

以上の対応により、個人情報の保護に配慮がされているものとして、本文の規律を採用することは可能であると考えられる。

8 表題部所有者について

本文の（注2）では、試案の（注3）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、他の論点と併せて別途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。

9 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) 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、自然人である所有権の登記名義人が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、職権で、法務省令で定めるところにより、当該所有権の登記名義人についてその旨を示す符号を表示することなどについて、住民基本台帳制度の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。

試案第6の1(2)「登記所が死亡情報を不動産登記に反映させるための仕組み」

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

(補足説明)

1 パブリック・コメントの結果

(1) 登記所が把握した死亡情報を不動産登記に反映させるための仕組みを設けることについて、このような方策は所有者不明土地問題の解決に資するものであることや、現在の権利関係を公示する不動産登記制度の趣旨に合致することなどを理由として、賛成する意見が多数であった。

(2) 最後の住所宛ての通知については、相続登記の申請を促進する効果が一定程度認められるなどとして賛成する意見が多数であったが、相続人が被相続人と同居していない場合等には、効果に疑問があるなどとして反対する意見が複数あった。

そのほか、通知の時期や方法等に関し、相続人の心情等への配慮や、相続人等の個人情報やプライバシー権等の保護に留意すべきであるという意見等があった。

(3) 相続開始の事実の公示については、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し、所有者不明不動産の解消にも資するなどとして賛成

する意見と、人の死亡の事実は個人情報であり、公示するメリットもないなどとして反対する意見に分かれたが、賛成する意見がやや多かった。

(4) そのほか、相続人等のプライバシー権や個人情報の保護に留意すべきであるという意見や、遺族の感情への配慮も必要であるとの指摘、法人が所有権の登記名義人である場合や権利部の乙区の登記名義人に相続又は法人の解散といった事由が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という意見等もあった。

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、試案のうち最後の住所宛ての通知に関する規律の創設を見送ることとともに、相続開始の事実を不動産登記に反映するための仕組みについて、引き続き検討することとしている。

3 最後の住所宛ての通知について

試案では、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の一つとして、連携先システムを通じて把握した所有権の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ことを提案していた。もっとも、前記1のパブリック・コメントの結果においても指摘されており、相続人が登記名義人である被相続人と同居していない場合等においては、死亡した受取人宛ての郵便物等については家族からの申出があっても当該家族に転送することはできず、差出人に返還する取扱いがされていること（現状における日本郵便株式会社における取扱い）なども考慮すると、上記の通知を送付したとしても登記名義人の相続人に實際上到達しないという事象が発生する。他方で、上記の通知に係る書面を作成して送付すること自体にもその作成や準備、送付にコストを要することにも照らすと、登記名義人の最後の住所宛ての通知を送付するという方策には、効率的であるとは必ずしもいい難い面があるものと考えられる。

また、一般に相続人の範囲が被相続人と一定の親族関係にある者に限定されていること（民法第887条から第890条まで参照）からすれば、登記名義人の相続人は、通常、上記の通知を受けるまでもなく、被相続人である登記名義人の死亡の事実を把握している場合が多く、この通知の意義としては、相続登記が必要である（相続登記の申請が義務付けられている）ことを知らせる点にあるものと考えられる。

もっとも、このこと自体は、後記第1の2(1)の相続登記の申請の義務付けの仕組みの創設やその周知のほか、個別的にも、地方公共団体の協力を得て、死亡届が提出された際に、相続登記の申請を一定期間内に行う必要があることを周知する文書を交付することなどが考えられる（現状においても、地方公共団体に対して周知文書の交付や相続発生時に必要な手続のチェックリスト等に相続登記の申請を追加することを依頼しているが、これをより進めていくことが考えられる。）。

以上を踏まえ、登記名義人の最後の住所宛ての通知に関する規律の創設は見送ることで、どうか。

4 相続開始の事実の公示について

(1) 規律を設ける必要性について

試案では、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

ための方策の一つとして、相続開始の事実を登記記録上に公示することを提案していたところ、前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、当該事実が個人情報に当たるなどとして試案に反対する意見もあったが、これに賛成する意見がやや上回る結果となった。

そこで、相続開始の事実の公示に関する規律を設ける必要性について検討すると、現在の実務では、特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、その相続人等の申請に基づいて相続登記がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実を登記記録から読み取ることができない。そのため、例えば、公共事業（東日本大震災の被災地における高台移転事業等）や民間の土地開発事業の計画段階において、これらの事業の対象範囲とする土地の選定を行う際に、その候補地の登記名義人が現に生存しており、交渉や買収・収用手続等を実施しやすい状況にあるのか、あるいは登記名義人が死亡しており、その相続人等の調査にコストや時間を要する状況にあるのかといった事情を直ちに把握することができないことになる（第三者による戸籍謄本等の交付請求や住民票の写し等の交付の申出については法律上一定の要件が課されているため（戸籍法第10条の2、住民基本台帳法第12条の3参照）、これらの方法により民間の事業者が登記名義人の生死を確認することにも困難が伴う。）。

しかし、相続人等の申請に基づくことなく特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡した事実を登記記録から把握することができるようになれば、これらの事業を進めるに当たって当該不動産を事業の対象範囲から外したり、当該登記名義人の相続人等の調査に要する期間や費用等を踏まえて事業計画を立てることが可能となり、公共事業等における用地取得等が容易となる結果、所有者不明土地問題の解決にも資するとの指摘もされている。

そうすると、相続開始の事実の公示に関する規律を設ける必要性は高いものといえる。

さらに、このようにして、登記所が相続開始の事実を情報として保管するようになれば、行政共助の観点から、個別の法令上の根拠に基づく国の行政機関や地方公共団体等からの依頼に応じ、これらの機関等に対して当該情報を提供することも考えられるため、例えば、地方公共団体が、固定資産税の徴収に当たり、その地域内に所在する不動産の所有者が同地域内に居住していない場合であっても、その死亡の事実を円滑に把握することができるようになるなどの効果も期待される。

他方で、特定の自然人の死亡に関する情報は、必ずしも誰もが取得することができるものと位置付けられてはいないものの、例えば、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第2条第1項や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2条第2項においては、「個人情報」の対象が生存する個人に関する情報に限定されており、死者に関する情報については、生存する者に関する情報と比較して、その保護の必要性の程度を異にする面もあると考えられる。

そして、不動産登記制度においては、現在において、前述のような不動産の所

有権の登記名義人について相続が開始したという事実を公示する必要性が高いといえることに加え、後記第1の2のとおり相続登記の申請の義務付けに関する方策が提案されてはいるものの、その相続登記の申請がされるまでの間における不動産登記の公示機能の最低限度の維持という観点も考慮する必要がある。

以上によれば、所有権の登記名義人が権利能力を有しないこととなったと認められる旨を示す符号によって、その旨を登記記録上で公示する仕組みを設けることは適切であると考えられるものの、後述のとおり、住民基本台帳制度の趣旨等に留意しつつ引き続き検討する必要がある。

(2) 相続開始の事実の公示を行うものとするべき具体的な場面について

前記第1の1(1)(補足説明)5記載のとおり、住民基本台帳法等に基づく住民票の消除は、戸籍法第86条に規定する死亡の届出がされた場合等のほか、例えば、失踪宣告、認定死亡(水難、火災その他の事変によって死亡が確実とみられるが死体が発見されない場合にその取調べをした官庁・公署が死亡を認定して市町村長に報告をするもの。戸籍法第89条参照)や高齢者消除により除籍された場合にも行われる。このような場合には、登記所が、住基ネットを通じて、本人確認情報(住民票の消除の事由)として「死亡」や「職権消除等」といった情報の提供を受けることになるものと考えられる。

他方で、特定の自然人につき死亡(相続開始)の効果が生ずる場合としては、失踪宣告、認定死亡が挙げられる一方、高齢者消除については、戸籍上の整理をするための行政措置であり、これにより死亡の効果が直ちに生ずるものではない(相続開始の効果が生ずるためには、失踪宣告を要する。)

そのため、登記所が住基ネットからある所有権の登記名義人の本人確認情報を取得した場合において、これに含まれる住民票の消除の事由のうち、どのような事由について当該登記名義人につき相続開始がされたと認めるべきかは検討を要するが、その細目については法務省令に委任することが相当であると考えられる。

そこで、本文では、「権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合」という文言を用いるとともに、その具体的な場合については法務省令において定めることを念頭に置いた規律を提案している。

(3) 相続開始の事実の公示の具体的な方法について

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、制度設計に当たっては、所有権の登記名義人のプライバシーや個人情報の保護、遺族の心情等への配慮も必要であるとの指摘がされており、このような観点からすると、登記記録上に「死亡」、「相続開始」などの直接的な表示をすることは必ずしも相当ではないと考えられる。そこで、これに代わる何らかの符号を表示すること(例えば、当該登記名義人の氏名に波線や特定の記号を付すこと等)とし、その具体的な表示の在り方については、細目的な事項であることから、省令等に委任することが相当であると考えられる。

そこで、本文では、「登記名義人が権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合として法務省令で定める場合には」その旨を示す符号を表示することなどについて、引き続き検討することを提案している。

なお、相続人の個別の同意を得ることが容易ではないことを前提にしつつも、自然人の死亡の事実は当該自然人の相続人のプライバシーや個人情報に該当し得ることに鑑み、また、本人等以外の者の申出による住民票の写し等の交付対象者を限定している住民基本台帳制度の趣旨に反することとならないよう、具体的な手続の在り方について、引き続き検討することとしている。

5 所有権の登記名義人が法人である場合や所有権の登記名義人以外の登記名義人の場合について

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、所有権の登記名義人が法人である場合や、乙区の登記名義人に相続又は法人の解散といった事由が生じた場合についても同様の方策の検討をすべきであるという意見があった。

そこで、まず、登記名義人が法人である場合について検討すると、自然人に係る相続開始の情報については、前記3のとおり、戸籍謄本等や住民票の写し等の交付につき一定の要件が課されている（戸籍法第10条の2、住民基本台帳法第12条の3参照）のに対し、法人の解散や清算終了については一定の期間内に登記しなければならないとされており（会社法（平成17年法律第86号）第926条、第929条参照）、登記簿に記録されている事項については何人もその証明書の交付を請求することができるとされている（商業登記法（昭和38年法律第125号）第10条参照）ため、自然人の場合と比較してその情報の探索等に要する手間や費用が大きいとまではいえないものと考えられ、対応を図るべき優先度は高くないものと考えられる。

次に、所有権の登記名義人以外の登記名義人の場合について検討すると、後記第1の2の相続登記の申請の義務付けに関する規律においても、不動産登記制度上、権利に関する登記の中でも所有権の登記名義人については、住所証明情報が添付情報として必要とされている（不動産登記令（平成16年政令第379号）別表28の項添付情報欄ニ、29の項添付情報欄ハ、30の項添付情報欄ロ参照）など、虚無人名義の登記を防止する必要性が高いとされていること等を踏まえ、その規律の対象となる権利を所有権に限るものとされていることからすれば、相続登記の前提となる相続開始の事実の公示についても、まずは、所有権の登記名義人を対象とすることが相当であると考えられる（仮に、所有権の登記名義人以外の登記名義人に係る相続開始の事実の公示に関する規律を設けるものとする場合には、当該事実の有無等を確認についての実務上のニーズや、広く登記名義人一般について相続開始の事実の公示を行うための仕組みの構築や運用に要するコスト等を踏まえて、慎重に検討する必要があると考えられる。）。

以上を踏まえ、所有権の登記名義人が法人である場合や、所有権の登記名義人以外の登記名義人の場合については、登記所が権利能力の喪失の事実を不動産登記に反映させるための仕組みの創設は現時点においては見送ることを提案している。

6 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 相続登記の申請の義務付け

(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ものとする。

- 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【1年】【3年】【5年】以内に、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【1年】【3年】【5年】以内に、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【1年】【3年】【5年】以内に、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の申請をすることで申請義務が履行されたこととなる。また、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。）の申請又は相続人申告登記（仮称）（後記(3)ア参照）の申出をした場合にも、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。

ただし、法定相続分での相続登記や相続人申告登記（仮称）がされた後に、遺産分割がされた場合について、当該遺産分割により不動産を取得した相続人に当該遺産分割の結果を踏まえた相続登記の申請をすべき義務を負わせるべきであるとの考え方と、そのような義務を負わせるべきではないとの考え方があるが、どのように考えるか。

（注2）①の場合と②及び③の場合とで同一の期間とする。

（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1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。

試案第6の2(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。

（補足説明）

1 パブリック・コメントの結果

(1) 相続登記の義務付けについて

ア 相続等により所有権の移転が生じた場合における相続登記の申請の義務付けについては、相続登記の未了が所有者不明土地問題の主な原因であり、相続登記の申請を義務付けることが所有者不明土地の発生の予防に資することや、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（土地基本法等の一部を改正する法律（令和2年法律第12号）による改正後の土地基本法（平成元年法律第84号）第6条第1項参照）、「公法上」登記の真正を図ることが要請されることなどを理由に、過料の制裁を伴うものとするかどうかの点を別にすれば、試案本文の方向性について賛成する意見が多数であった。

これに対して、権利に関する登記の申請が私的自治の原則に委ねられているとの考え方は広く社会に根付いており変更する必要性はないことや、数次相続が発生している場合や相続した不動産の価値が低い場合等には相続人の負担になること、申請の義務付けではなく、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の申請をするインセンティブを与えることにより、相続登記の申請を促進すべきであることなどを理由に、反対する意見も相当数あった。

イ 登記申請の義務付けの対象となる権利移転の範囲については、試案本文①から③までのいずれをも対象とすることに賛成する意見が多数であったが、同①のみを対象とすべきであるとの意見や、同②及び③のみを対象とすべきであるとの意見のほか、同①から③までのいずれについても具体的な登記申請の義務を課すべきではない（相続人申告登記（仮称）について抽象的な義務を課すにとどめるべきであるという意見もあった。

また、試案本文③（遺贈の場合）については、相続人を受遺者とする遺贈に限ることに賛成する意見が多数であったが、登記の信頼性を高める観点から、第三者に対する遺贈も対象に含めるべきであるという意見もあった。

ウ 登記申請義務を履行すべき期間の始期については、試案本文で提示していた主観的要件の内容に関しては特段の異論はなかったが、これらの主観的要件につき、過料の制裁を科す場合の要件として整理することも考えられるという指摘や、過料の制裁を設けないことを前提に、そもそも「一定の期間」を定める必要はないという意見もあった。

(2) 法定相続分での登記の申請や相続人申告登記の申出による登記申請義務の履行を認めること（試案の（注1））については、国民の負担軽減といった観点から賛成する意見と、確定的な権利者が公示されないまま放置されるおそれがあるなどとして反対する意見とに分かれた。

また、これらによる登記申請義務の履行後に遺産分割がされた場合について、当該遺産分割により不動産を取得した相続人に対して当該遺産分割の結果を踏まえた相続登記の申請をすべき義務を負わせるか否かについては、これを負わせることを引き続き検討すべきであるという意見があったほか、既に義務履行により

目的は達成されているので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という意見が複数あった。

- (3) 登記申請義務を履行すべき期間については、遺産分割の結果を踏まえた相続登記がされることが重要であることなどを理由に、【10年】などある程度長期間とすべきであるという意見や、相続発生から登記申請までの期間は、3年程度の比較的短期間となるか、遺産分割協議が整わずに長期化するかに二分されるといった現状認識を踏まえ、【3年から5年】とすべきであるという意見、相続人申告登記の申出による義務履行を認めることを前提に【1年から3年】といった比較的短期間とすべきであるという意見等があり、意見は分かれたが、【7年】や【10年】とすべきであるという意見は少数であった。

なお、試案本文①から③までのそれぞれの場合で期間の長さを一律にするかどうかについては、国民の分かりやすさの観点などから一律とすべきであるという意見が多数であり、これに反対する意見はなかった。

- (4) 表題部所有者が死亡した場合（試案の（注4））について、所有者不明土地発生の防止に実効性を確保することができるなどとして、同様の規律を設けるべきであるという意見が複数あった。また、表題部の登記については付記登記をすることができないことから、相続人申告登記について技術的な側面を含めて検討が必要であるという意見があった。そのほか、全国に表題登記のみがされている建物やそもそも登記がされていない建物等が散在する実情に鑑み、所有権の保存の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は慎重に検討すべきであるなどの意見もあった。
- (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（試案の（注5））については、その相続人等に登記申請を義務付けなければ相続登記が未了のままになりかねないことなどを理由に、登記申請を義務付けるべきであるという意見が複数あった。他方で、新たな義務の創設であるから、遡って登記申請を義務付ける規定を適用すべきでない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、相続登記の申請の義務付けに関する規律を整備する方向を維持した上で、対象となる権利移転の範囲、申請義務を負う者の範囲、対象となる財産の範囲や権利の種別等に関しては試案と同様の規律とすることを提案するとともに、登記申請義務の履行については法定相続分での相続登記や相続人申告登記（仮称）によることも可能とすることを提案するなどしている。

3 登記申請の義務付けについて

(1) 義務付けの根拠

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、相続登記の申請の義務付けの方向性について賛成する意見が多数であったが、権利に関する登記の申請が私的自治の原則に委ねられていること、数次相続が発生している場合や、相続した不動産の価値が低い場合等には相続人の負担になること等を理由に反対する意見も見られたところである。

もっとも、相続による権利の承継の場面では、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の範囲内では、登記等の対抗要件を備えなくともその権利の承継を第三者に対抗することができるものとされているため（同法第899条の2第1項参照）、法的にも、一般の場面と異なって、対抗要件の具備という利益を享受するために相続人において積極的に登記の申請をすることを必ずしも期待し得ない面があり、そのため、不動産に関する権利関係を公示するという不動産登記制度の目的が十全には達成されていない状況が現れていると考えられる（その結果として、相続による所有権の移転の登記の未了が所有者不明土地を発生させる主要な原因となっているとも考えられる。）。

このような状況の発生に対する手立てとして、これまでは、相続登記の申請を自発的に行うように各種の広報等を通じて広く国民各層に呼び掛けるといった取組がされているが、相続登記の申請自体にメリットが乏しい反面、登記申請の手間やコストのために相続登記の申請が進まず、所有者不明土地が発生し続けている状況にある。

このような状況の発生を防止するための方策としては、所有権の登記名義人の相続人に相続登記の申請を公法上義務付けることが有益であり、かつ、他に有効で実現が可能な解決策も直ちには見当たらないと考えられる。

そこで、本文では、相続登記の申請を義務付ける方向を維持することを提案している。

なお、前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、登記の申請を義務付けることはせず、登録免許税等の諸税を減免するなどのインセンティブを与えることにより、相続登記の申請を促進すべきであるという意見もあった。他方で、パブリック・コメントにおいても指摘されているように、相続登記がされない土地の典型として、利用価値の乏しい土地があることに照らすと、いかに相続登記に伴う登録免許税等の負担を減らしても、相続登記の申請が義務ではないのであれば、引き続き、相続登記がされないまま放置されることも起こり得ると考えられる（相続登記の申請をすることで、相続に伴って一般的に発生する各種の金銭的な負担の軽減（利益の付与）が図られるのであれば、そのこと自体が強いインセンティブとなることはあり得るが、そのようなインセンティブの付与は容易ではなく、實際上、実現は困難であると考えられる。）。なお、例えば、表示に関する登記については、登記の申請が義務付けられているところ、その登録免許税は義務付けがされていることなども踏まえて非課税とされているなど、不動産登記の申請の義務付けに関する規律を整備する際、登記の申請者の負担軽減の在り方についても併せて検討することが考えられる。

(2) 義務付けの対象となる権利移転の範囲

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、試案本文①から③までのうち一部のみを義務付けの対象とすべきであるとの意見があったが、特定財産承継遺言を含む相続（同①及び②）については、前記(1)のとおり、法定相続分の範囲内では権利を第三者に主張することができるため、不動産の価値が必ずしも

高くないことなどを理由に積極的に登記申請をするインセンティブに乏しい場合もあること（試案の補足説明171頁参照）、このことは、相続人に対する遺贈（同③）の場合についても、受遺者が遺贈を放棄することにより法定相続分の範囲内でその権利を第三者に主張することができることを踏まえると、同様に当てはまることも考えられること（同172頁参照）から、本文①から③までのいずれについても義務付けの対象とすることが相当であると考えられる。

なお、パブリック・コメントにおいては、相続人以外の第三者に対する遺贈の場合についても義務付けの対象に含めるべきであるという意見もあったが、この場合には、相続人に対する遺贈の場合と異なり、その遺言は特定財産承継遺言と同様の機能を有することはなく、特定財産承継遺言の趣旨か遺贈の趣旨かについて疑義が生ずることもないため、義務付けの対象に含めないとする方が他の権利変動との区別という観点からも合理的であると考えられる。

そこで、本文では、試案と同様に、本文①から③までのいずれの場合についても義務付けの対象とすることを提案している。

(3) 申請義務を負う者の範囲

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、申請義務を負う者の範囲自体についての反対意見は特に見られなかったことから、本文では、試案と同様に、相続又は遺贈を原因とする権利変動については、引き続き、権利を承継した相続人が登記申請義務を負うものとする規律を提案している。

(4) 対象となる財産の範囲

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、対象となる財産の範囲について、建物を除外すべきであるなどの意見は特段見られなかったことから、本文では、試案と同様に、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）を対象とした規律を提案している。

なお、前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、全国に表題登記のみがされている建物やそもそも登記がされていない建物等が散在する実情に鑑み、所有権の保存の登記が行われていない場合を義務化の対象から除外すべきであるという意見もあったが、この点については、表題部所有者に関する規律として一括して改めて検討することとしている（本文の（注4））。

(5) 対象となる権利の種別

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、対象となる権利の種別について、所有権以外の権利を対象とすることを求める意見は特段見られなかったことから、本文では、試案と同様に、引き続き所有権のみを対象とした規律を提案している。

(6) 登記申請義務を履行すべき期間の始期

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、試案本文の主観的要件に特段の異論はなかったため、本文では、引き続き、試案と同様の規律を提案している（なお、これらの主観的要件につき、過料の制裁を科す場合の要件として整理することも考えられるという指摘等もあったが、この点については、後記第1の2(2)の過料に関する規律についての検討と併せて検討を行うこととしてい

る。)

(7) 以上を踏まえ、本文①から③まで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。

4 登記申請義務の履行の方法（本文の（注1））について

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、法定相続分での登記の申請や相続人申告登記の申出によって登記申請義務の履行と認めることの可否（試案の（注1））について意見が分かれた。

特に、相続人申告登記（仮称）については、登記名義人に相続が発生したこと及びその相続人の蓋然性のある者を報告的に公示するにとどまり、権利関係そのものを公示するものではないことから、確定的な権利者が公示されないまま放置されるおそれがあるとして、その申出による申請義務の履行に否定的な意見もあった。

しかし、相続人申告登記（仮称）の申出による申請義務の履行を認めたとしても、その後に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おいて、法定相続分を超える部分について対抗要件を具備するために当該遺産分割の結果を踏まえた相続による所有権の移転の登記の申請をすることも期待されないではなく、確定的な権利者が公示されないまま放置されるという論理的な関係にはないものと考えられる。

そして、権利に関する登記について申請義務を課すことが例外的なものであることも踏まえれば、国民の負担軽減の観点からも、相続人申告登記（仮称）の申出という簡易な方法によって登記申請義務の履行も認めることが相当であると考えられる（なお、相続登記の申請の義務化と相続人申告登記（仮称）の創設の双方に賛成する意見は多くみられたところであり、それらの意見は明示はしてはなくても、これによって相続登記の申請義務が履行されたことになることを前提としているものとも考えられる。)

もっとも、上記の場合においても、ある特定の不動産についてはその価値が必ずしも高くないといった個別の事情により、相続人が積極的に登記申請をしたがらないというケースもあり得ることも踏まえると、当該遺産分割により不動産を取得した相続人に対し、当該遺産分割の結果を踏まえた相続登記の申請をすべき義務を課すという考え方もあり得る。

そこで、本文の（注1）では、法定相続分での相続登記の申請又は相続人申告登記（仮称）の申出により、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を前提に、法定相続分での相続登記や相続人申告登記（仮称）がされた後に、遺産分割がされたときは、当該遺産分割により不動産を取得した相続人に当該遺産分割の結果を踏まえた相続登記の申請をすべき義務を負わせるべきであるとの考え方とそのような義務を負わせるべきではないとの考え方を提示しているが、この点についてどのように考えるか（なお、このほか、法定相続分での相続登記については、所有権の移転の登記であり、相続開始後、遺産分割がされないままの状態が継続するような場合もあることからすれば、それが過渡的な権利状態を表すためにされたものではないという可能性も否定できないことに照らして、法定相続分での相続登記がされた後に遺産分割がされた場合について、相続登記の申請を

すべき義務を改めて負わせないとの方考え方もあり得るものと考えられる。)

5 登記申請義務を履行すべき期間（本文の（注2））について

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、登記申請義務を履行すべき期間について、どのような場合に登記申請義務が履行されたものと認めるかという点と対応する形で意見が分かれたものの、【7年】や【10年】といった長期とすべきという意見は少数であった。

そこで、本文では、このようなパブリック・コメントの結果も踏まえ、前記4のとおり、相続人申告登記（仮称）による登記申請義務の履行を認めるものとするを前提に、「一定の期間」を比較的短期間とすることとし、例えば、【1年】、【3年】又は【5年】とするものとする旨の規律を提案している。

なお、本文①から③までの場合で同一の期間とすることについては、パブリック・コメントにおいても反対意見はなかったことから、本文の（注2）では、①の場合と②及び③の場合とで同一の期間とするものとする旨を注記している。

以上を踏まえ、登記申請義務を履行すべき期間についてどのように考えるか。

6 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死亡している不動産（本文の（注5））について

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、当該不動産についてもその相続人等に登記申請を義務付けるべきであるという意見が複数あった一方で、新たに創設された義務に関する規定（以下「義務規定」という。）を遡って適用すべきでないという意見もあり、特に、数次相続が発生している場合には相続人の負担になるとして相続登記の申請の義務化に反対する意見（前記1(1)ア参照）もあった。しかし、この点については、相続人申告登記（仮称）等による申請義務の履行を認めること、相続開始の時からではなく義務規定の施行時から登記申請義務を履行すべき期間が進行を開始するものとする、登記申請義務を履行すべき期間を長期のものとするなどによってその負担軽減を図ることができるとも考えられることからすれば、新たな仕組みに係る規定の施行時に既に所有権の登記名義人が死亡している不動産についても、登記申請を義務付けることを基本的な方向としつつ、数次相続の発生により相続人が極めて多数に上るといったケースについては直ちに相続登記の申請義務に違反しない（あるいは後記(2)の過料の制裁の要件に該当しない）といった解釈を認めるなどの対応を検討することが相当であると考えられる。

以上を踏まえ、この点についてどのように考えるか。

(2) 相続登記の申請義務違反の効果

次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。

(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（注1）所定の期間内にその申請をしなかったときは、【10万円】【5万円】以下の過料に処する旨の規律を設けるものとする（注2）。

（注1）「正当な理由がない」場合の具体的な類型について、通達等において明確化する

ものとする。

(注2) 登記官から裁判所に対する過料に処せられるべき者についての事件の通知（過料通知）は、登記官が、(1)の登記申請義務に違反した者があることを職務上知った場合において、相当な期間を定めて、(1)により登記申請をすべき義務がある者に対し、その期間内に登記申請をすべき旨を催告したにもかかわらず、正当な理由がないのにその期間内に登記申請がされなかったときに限り、発するものとするのが考えられる。

試案第6の2(2)「相続登記の申請義務違反の効果」

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

(注) 過料に関する規律を設けないとの考え方がある。

(補足説明)

1 パブリック・コメントの結果

(1) 過料の制裁を設けることについて、実効性を確保するために必要であるということや、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必要であり、正当な理由なく義務に従わない場合に過料を科すことにも合理性があることなどを理由に賛成する意見があった。

これに対して、相続登記の申請を義務付けること自体に反対であることや、相続登記の申請の義務化は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ぬということや、登記申請義務を履行すべき期間を徒過して義務を履行した相続人に対して過料の制裁が科されることになり、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、本来の目的に逆行する結果となるおそれもあること、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の方が高額になるケースもあり実効性に欠けるということなどを理由に反対する意見があり、賛否が分かれた。

そのほか、「正当な理由がないとき」との要件の判断基準や過料事件に係る登記官の過料通知の在り方等の整理が必要であるという意見等があった。

(2) 過料の額については、不動産登記を基に課税されている固定資産税など、納税の義務が的確に果たされるためには10万円を超える額とすべきであるという意見、相続登記の申請を専門家に依頼した場合に掛かる費用などを踏まえ10万円よりも相当高額にすることを検討すべきであるという意見、住民異動届の過料の額が5万円であることなどを考慮し、5万円以下の額とすることが合理的であるという意見等があった。

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、相続登記の申請義務違反の効果として過料の制裁を設けることとした場合におけるその額や要件、運用の在り方等について提案している。

3 過料の制裁を設けるかどうかについて

過料の制裁を設けることに反対する意見の主な理由を整理すると、相続登記の申請を義務付けること自体に反対する意見を除けば、次のとおりである。

すなわち、①そもそも登記申請義務を履行せずに登記を放置した場合と、義務を履行すべき期間を徒過して義務を履行した場合とで公平を欠くおそれがあること、②制裁を免れようとしてかえって登記申請がされなくなること、③過料の額を登記申請等に要する費用額が上回り制裁としての実効性に欠けることなどが指摘されている。

そこで、まず上記①の点については、「正当な理由がない」場合の具体的な類型を通達等において明確化するものとする事で公平を害しないようにすることが考えられる（本文の（注1））。これに加えて、登記官から裁判所に対してその職権発動を促す旨の通知（過料通知）については、戸籍法第44条及び第138条の規定等を参考に、登記官が前記第1の2(1)の登記申請義務に違反した者があることを職務上知った場合に直ちに発するのではなく、登記官が、相当な期間を定めて登記申請をすべき義務がある者に対してその期間内に登記申請をすべき旨を催告することとした上で、それにもかかわらず、その期間内に登記申請をしなかったときに限って発する（それに加えて、正当な理由があるとはいえないことについても、その旨の判断が可能であることが必要となる。）ものとして、手続的により公平な取扱いを実現することが考えられる（本文の（注2））。

なお、登記官が前記第1の2(1)の登記申請義務に違反した者があることを網羅的に、かつ、厳密に把握することは、現状においては困難であるが、将来における各種台帳間の連携が進展すれば、登記官において相続人の存在やその所在等を把握することが可能になることはあり得ると考えられる。

また、上記②の点については、上記のような手順とすることで、過料が科される場面が個別の催告まで受けたにもかかわらず正当な理由もなく登記の申請をしなかった場合に限られるため、一般論としては、催告を受けた後も引き続き登記の申請をしないでいた場合には制裁を免れにくくなると考えられることから、催告を受ける前や催告で定められた期間内に登記の申請をしておこうというインセンティブも働くことになると考えられる。

さらに、上記③の指摘にあるように、過料の額よりも登記申請に関する手続費用の方が高額になることもあり得るが、過料の額については、現行の不動産登記法上の過料の規定との整合性等を考慮して定める必要があるし、行政目的との関係でこれを余りに高額とすることには憲法上の制約もあると考えられ、過料の額と手続費用の比較の観点のみから過料の制裁の実効性を評価しようとするには制度的な限界があるものと考えられる。

（参照条文）

○ 戸籍法

第四十四条 市町村長は、届出を怠った者があることを知ったときは、相当の期間を定めて、届出義務者に対し、その期間内に届出をすべき旨を催告しなければならない。

② 届出義務者が前項の期間内に届出をしなかったときは、市町村長は、更に相当の期間を

定めて、催告をすることができる。

- ③ 前二項の催告をすることができないとき、又は催告をしても届出がないときは、市町村長は、管轄法務局長等の許可を得て、戸籍の記載をすることができる。
- ④ 第二十四条第四項の規定は、裁判所その他の官庁、検察官又は吏員がその職務上届出を怠つた者があることを知つた場合にこれを準用する。

第百三十八条 市町村長が、第四十四条第一項又は第二項（これらの規定を第百十七条において準用する場合を含む。）の規定によつて、期間を定めて届出又は申請の催告をした場合に、正当な理由がなくてその期間内に届出又は申請をしない者は、十万円以下の過料に処する。

4 過料の額について

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、過料の額について意見が分かれたが、余りに高額のものとするのは前記3のとおり相当ではない。住民異動届の過料の額を参考に【5万円】以下の額とするか、現行の不動産登記法上、表示に関する登記の申請義務違反に対する過料の額の上限が10万円とされていることを踏まえて【10万円】以下の額とするかのいずれかが合理的であると考えられるが、どのように考えるか。

(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法定相続人による申出を受けて登記官がする登記として、相続人申告登記（仮称）を創設し、次のような規律を設けるものとする（注1）。

- ① 所有権の登記名義人の法定相続人は、法務省令で定めるところにより、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始したこと、及び自己が当該所有権の登記名義人の法定相続人であることを申し出ることができるものとする（注2）。
- ② 登記官は、①の申出があったときは、その旨並びに当該申出をした者の氏名及び住所等を①の所有権の登記に付記することができるものとする（注2）。

（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、①の各事実についての報告的な登記として位置付けられるものである。

（注2）この場合においては、申出人は当該登記名義人の法定相続人であることを証する情報（その有する持分の割合を証する情報を含まない。）を提供しなければならないものとする。具体的には、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。）。

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。）。

（補足説明）

1 パブリック・コメントの結果

相続人申告登記は、相続発生の実態の公示や相続人の連絡先を確保する役割があり、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有益であることなどを理由に、その創設に賛成する意見が多数であった。これに対し、相続人申告登記によって登記申請義務が履行されたものとする、最終的に確定した権利関係を登記する義務がなくなり、権利関係の確定とその登記の促進が図れないこと、登記名義人に係る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、当該第三者から法定相続人に対して強い勧誘行為がされるなど、いたずらに紛争を惹起するおそれがあることなどを理由に、反対する意見も複数あった。

そのほか、この制度を創設しても、固定資産税の納税通知書が来ることを嫌って、積極的に相続人申告登記の申出を行う者はいないのではないかという指摘や、相続人の住所地の市区町村を經由して申請をすることができるようにするなど、できる限り国民にとって利用しやすい登記制度とすべきであるという意見、相続人申告登記については登録免許税を非課税とすべきであり、添付情報の簡略化など手続的な負担も軽減すべきであるという意見、数次相続が発生し相続人が多数存在する場合などには、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ため、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という意見等があった。

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、相続人申告登記（仮称）を創設する方向を維持した上で、その具体的な規律の在り方としては、当事者の申出を受けて登記官が職権的に行う登記によるものとしつつ、申出の方法については法務省令で定めるなどとすることを提案している。

3 相続人申告登記（仮称）の創設について

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、相続人申告登記（仮称）の創設に反対する意見はあるものの、その主な理由は、相続人申告登記（仮称）による相続登記の申請義務の履行を認めるか否かといった点に関連するものであり、この点については、前記第1の2(1)（補足説明）4において検討したとおりである。なお、第三者から法定相続人に対する強い勧誘行為等による紛争の惹起の可能性については、法定相続分での相続登記においても同様に生じ得る問題であり、これを理由に制度の創設が直ちに困難となるものではないと考えられる。

そして、法定相続分での相続登記が手続的、内容的に様々な課題（法定相続人の範囲及び法定相続分の割合を確定するための戸籍謄抄本の収集を要する上、相続分の指定があるケース等において具体的相続分と異なる内容の登記がされ、事後の移転登記が可能となるなど）を有しているために十分に利用されていない現状において、この相続人申告登記（仮称）は、対象となる不動産の登記名義人に係る相続の発生や当該不動産の所有権を有する者の探索の手掛かりとなる連絡先を簡易に登記に反映させることができるものとして有用であり、所有者不明土地問題の解決に資するものであると考えられる。

そのため、本文では、試案と同様に、引き続き、相続人申告登記（仮称）を創設することを基本的な方向とした規律を提案している。

なお、パブリック・コメントにおいては、固定資産税の納税通知書が来ることを嫌って、積極的に相続人申告登記（仮称）の申出を行う者はいないのではないかという指摘もあったが、そもそも共同相続した不動産に係る固定資産税の課税義務は、相続人全員が連帯して負うこととされており（地方税法（昭和25年法律第226号）第343条第2項、第10条の2参照）、この義務の有無は、相続人申告登記（仮称）の申出をしたか否かによって左右されるものではないため、これを理由に制度の創設自体が相当でないということとはできないものと考えられる。

4 相続人申告登記（仮称）の端緒（申出によるものとしている意義）について

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、相続人申告登記（仮称）の創設に賛成する意見が多数であったが、あわせて、その登録免許税を非課税とすることや、その手続的な負担を軽減することなど、国民にとって利用しやすい登記制度とすることを求める意見が多く寄せられたところである。相続人申告登記（仮称）の創設は、相続登記の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であるから、その手続は、可能な限り簡易なものとするのが相当であると考えられる。

試案では、このような観点から、相続人申告登記（仮称）につき「申請」によら

ずにより簡易な手続とすることを前提に「申出」によるものとする規律を提案していたところであり、本文では、次のような理由から、引き続き、同様の規律を提案している（なお、この申出自体は、法定相続人においてその対象となる不動産を個別に特定した上で行うことを想定している。）。

すなわち、一般に、登記については、その真正を保持し、虚偽の登記を防止するためには権利変動の当事者に登記手続をさせるのが最も適当であることから、申請主義が採用されている（不動産登記法第16条第1項参照）ところ、相続人申告登記（仮称）は、相続による権利移転を公示するものではなく、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法定相続人の蓋然性のある者を報告的に公示するものであって、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登記である権利に関する登記とはその本質を異にする面があるといえる（相続人申告登記が公示する内容も、登記名義人について相続が発生したことや申出人の氏名及び住所といった客観的な資料に基づき確認することが可能な事実関係にとどまるため、登記官の職権による調査及び登記になじむものであるといえる。）。

このような点を踏まえると、相続人申告登記（仮称）については、当事者の申請によらずに、登記官が職権的に登記を行うものとする（これに伴い、本文の（注2）記載のように、申立ての在り方が一般の登記申請とは異なるものとする）ことが可能となる上、必要となる添付情報も可能な限り簡素化することなどが想定され得る。）ことにより、当事者の手続的な負担を大幅に軽減することが考えられる。例えば、当事者の負担を更に軽減する観点から、当事者の住所の最寄りの法務局を通じてその管轄区域外の不動産を含めて相続人申告登記の申出をすることができるものとするなどとも考えられる。

また、相続人申告登記について、このように「申出」という仕組みを設けることとした場合には、その申出に対する受否の判断や当該判断に対する不服申立ての手続や登記が完了した場合の相続人に対する通知の規律を適切に整備する必要があると考えられる。

5 相続人申告登記（仮称）の具体的な公示方法について

試案では、相続人申告登記（仮称）は、付記登記によって行うものとする規律を提案していたところ、前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、相続人が多数存在する場合などには、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ため、共有者多数の場合の共同人名票や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という意見があった。

そこで、共同人名票や信託目録等の制度について概観すると、まず、共同人名票は、紙による登記簿での事務処理を前提とする平成16年法律第123号による改正前の不動産登記法（明治32年法律第24号）の下において、登記簿の表題部等に記載すべき所有者等が多数である場合に、その全員の氏名・住所及び持分を登記簿に記載するとすれば登記の記載が混雑するだけでなく、登記された所有権等の権利が移転されその登記がされたとすると、その登記の記載が更に複雑化し、公示上不明確になるおそれがあるため、登記用紙中表題部等にはそのうちの一人の氏名・

住所及びその他の者の人数だけを記載し、所有者等の全員の氏名、住所及び持分については、これを共同人名票に記載して、登記用紙に追加編綴するという仕組みである（不動産登記法施行細則（明治32年司法省令第11号）第52条から第54条の2まで、第2条第4項参照）。

また、信託目録は、信託の登記の登記事項（不動産登記法第97条第1項）である委託者、受託者及び受益者の氏名又は名称及び住所（同項第1号）、信託の目的（同項第8号）、信託財産の管理方法（同項第9号）、信託の終了の事由（同項第10号）、その他の信託の条項（同項第11号）が長文にわたることもあることから、登記記録の一覧性を維持し、公示上の便宜を図るため、登記官において、これらの登記事項を明らかにする信託目録を作成することができるという仕組みである（不動産登記法第97条第3項）。

そして、相続人申告登記（仮称）を創設するとした場合においても、所有権の登記名義人につき数次相続が生じるなどしてその相続人が多数存在しているような事案を念頭に置くと、これらの相続人から相続人申告登記（仮称）の申出がされ、更に当該申出をした者に死亡や氏名・住所の変更といった事由が生じ得ることも想定される。そのため、このような申出人に関する事情変更等に係る登記を全て付記登記によってすることとした場合には、登記の記載が複雑化し、一覧性が害されるおそれがあるとも考えられるところであり、このような観点からは、相続人申告登記（仮称）についても、共同人名票や信託目録等を参考に、相続人申告登記の申出を行った相続人の氏名及び住所を目録に記録して公示することが考えられる。ただし、この方法による場合には、登記記録そのものとは別に目録を作成することとなることから、システム整備等に要する費用も相応のものとなることが予想される（特に、当該申出をした者の氏名等の情報を検索可能なものとするためには、登記記録とは別に作成された目録を検索対象とするためのシステム整備が更に必要になることも予想される。）。

他方で、仮に目録によらない制度設計を念頭に置いた場合であっても、申出をした者ごとに「付記何号」という形で付記登記をし、その者に関する事情変更等については当該付記登記に更に「付記何号の付記何号」という形で付記登記をするといった仕組みを構築することも想定されるから、必ず一覧性に欠けることになるものでもない。それでもなお登記記録に記録されている事項が過多となるなどした場合には登記官による移記（不動産登記規則第6条参照）によって対応することも考えられる。

以上によれば、必ずしも目録による必要はないとの考え方もあり得るところであり、相続人申告登記の具体的な公示の在り方については、このような費用対効果にも留意しつつ検討することになるものと考えられる。

6 小括

以上の点を踏まえ、相続人申告登記（仮称）の創設の当否及びその具体的な規律の在り方について、どのように考えるか。

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、その負担を軽減し、又は利益を付与する方策について、どのように考えるか。

試案第6の2(3)イ「登記申請義務の履行に利益を付与する方策」

所定の期間内に登記申請義務を履行した者に対して利益を付与する方策について、引き続き検討する。

(補足説明)

1 パブリック・コメントの結果

相続登記の申請を促進するためには、申請義務を課しつつ、他方で義務の履行に当たっては登録免許税を免除するなどの負担軽減を図ることが必要不可欠であることなどを理由として賛成する意見が多数あり、反対する意見はなかった。具体的な方策の例としては、一定期間内に相続登記を申請した場合における登録免許税の減免措置を求める意見が多数であり、そのほか、相続登記の申請のために必要となった専門家に対する報酬の補助策を挙げる意見等があった。

また、相続登記手続の負担軽減とは別に、相続税や固定資産税等の減免措置を設けて利益を付与することで、登記の申請を促すべきであるとの意見もあった。

2 提案の趣旨

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、税制面での対応も含め、登記申請に伴う費用面での負担を軽減する方向での方策を求める意見が多数であった。

このような方策の在り方については、相続登記の申請義務に関する具体的な規律の内容と密接に関係するものであると考えられることから、総合的な考察が必要であると考えられるが、どのように考えるか。

(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ことについては、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検討することとし、横断的な分析は行わないこととする。

試案第6の2(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。

(補足説明)

1 パブリック・コメントの結果

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ことについて、民法第383条等に同様の規定があることなどを理由として、個別具体的な検討によって規律を設けることに賛成する意見が多数であったが、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という意見や、従来の法制度で対応すべきであるとして反対する意見もあった。

2 提案の趣旨

パブリック・コメントの結果では、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を個別の規定ごとに検討するという試案の方向に賛成する意見が多数であったところ、その具体的な検討に当たっては、本部会資料において提案している各項目における具体的な規律の内容も踏まえつつ、個々の論点において、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ことの可否を検討することになる。

そこで、以上を前提に、このような観点からの横断的な検討は行わないこととしている。

3 相続等に関する登記手続の簡略化

(1) 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化

相続人に対す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ものとする。

相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記は、当該相続人が単独で申請することができる。

試案第6の3(1)「遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化」

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

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

(補足説明)

1 パブリック・コメントの結果

遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化（単独申請の許容）については、登記原因証明情報として遺言書が提供されるのであれば、特定財産承継遺言による所有権の移転の登記のケースと比較しても、同程度に登記の真正性を担保することができ、相続登記の促進につながることを理由に、賛成する意見が多数であった

が（この中には、他の相続人が遺留分侵害額請求権を行使する機会を失うことのないよう、他の相続人の保護の観点から、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他の相続人に通知をすることを条件とする賛成意見もあった。）、むしろ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共同申請とすべきであるなどとして反対する意見も複数あった。

そのほか、登記原因の真実性を担保する資料について慎重に検討すべきである（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、法務局において保管されていた自筆証書遺言などに限定する等）という意見等があった。

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、既存の法令上の規定等を参考に若干の文言の修正をしているものの、実質的には試案と同内容の規律を提案している。

3 提案の理由

前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、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共同申請とすべきであるという意見もあったが、現行法上、いわゆる「相続させる」旨の遺言は、特段の事情のない限り、遺産分割方法の指定がされたもの、すなわち、特定財産承継遺言（民法第1014条第2項参照）に該当するものと解される（最判平成3年4月19日民集45巻4号477頁参照）結果、これによる所有権の移転の登記については単独で申請することができるとされている（不動産登記法第63条第2項参照）。そして、このような登記実務は、現在広く定着しているものであり、当該登記の申請をあえて共同申請とすべき具体的な弊害等が発生しているといった具体的な事情の指摘はパブリック・コメントにおいても見られなかった。

そこで、本文では、「相続させる」旨の遺言に係る登記実務については、引き続き現行の規律を維持することとしている。

他方で、前記1のとおり、パブリック・コメントにおいては、本文の規律の対象となる遺贈につき、登記原因の真実性を担保する観点から、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、法務局において保管されていた自筆証書遺言によるものなどに限定すべきである（法務局における遺言書の保管等に関する法律（平成30年法律第73号。以下「遺言書保管法」という。）に基づく保管がされていない自筆証書遺言による遺贈については対象外とすべきである。）という意見があった。

そこで検討すると、一般に、相続による権利の移転の登記の申請には、不動産登記法第61条所定の登記原因証明情報（相続があったことを証する情報）として遺言書を提出する必要があるところ、遺言書保管法に基づく保管がされていない自筆証書遺言については、家庭裁判所の検認を受けなければならない（民法第1004条参照）、これを欠く場合には所定の登記原因証明情報がないものとして、その登記の申請は却下されることになる（不動産登記法第25条第9号参照）。

そして、この検認は、遺言書の偽造や変造を防止し、その保存を確実にする証拠保全のための手続であり、遺言の実体法上の有効性の有無を判断するものではない

ものの、検認に当たっては、家庭裁判所において遺言の方式に関する一切の事実の調査をすることとされている（家事事件手続規則（平成24年最高裁判所規則第8号）第113条参照）。

このように、登記原因証明情報と扱われ得る自筆証書遺言は裁判所による検認を経たものに限られていることに照らすと、相続人を受遺者とする自筆証書遺言による遺贈について、遺言書保管法に基づく保管がされていない限り、単独での申請を認めないとするまでの必要はないと考えられる。このようにした場合には、特定財産承継遺言についてもより厳格な取扱いとしなければ実際上バランスを欠くことになると考えられるが、現状において、特定財産承継遺言について単独での申請を認めることに具体的な弊害が生じていないとみられることは前記のとおりである。

以上を踏まえ、本文では、登記の申請時に提供されるべき登記原因証明情報については、遺言書の種類等につき特段の限定を付すこととはしていないが、どのように考えるか。

なお、パブリック・コメントにおいては、他の相続人が遺留分侵害額請求権を行使する機会を失うことのないよう、登記官が他の相続人に通知をすることを求める意見もあったが、この請求権については消滅時効の規定が設けられているものの、その起算点として相続の開始及び遺留分を侵害する贈与又は遺贈があったことを知った時という主観的な要件が定められていること（民法第1048条参照）を踏まえると、登記官による通知がなければ権利行使の機会を失うものとははいえないと考えられることから、このような規律を設ける必要はないと考えられる。

このほか、部会におけるこれまでの議論では、試案によると、相続人に対する遺贈による単独申請での登記が認められるのは所有権の移転の登記のみであるが、所有権以外の権利の移転の登記等については引き続き共同申請によることとなり、国民にとって分かりづらいとの指摘がされている。

この点については、特定財産承継遺言と相続人に対する遺贈には機能的に類似する面があることを強調すれば、所有権以外の権利の移転の登記についても同様の規律を採用するとの考え方もあり得るところである。他方で、本文の規律は、飽くまで相続登記の申請の義務化（前記第1の2）との平仄をとることで、所有者不明土地問題の解決を図る観点から、相続登記を促進するという目的で、遺言による所有権の移転の登記手続の簡略化を提案するものであるという点を強調すれば、相続登記の申請の義務化の対象となる権利が所有権に限定される以上、簡略化の対象も所有権の移転の登記に限定されることになる。

以上を踏まえ、どのように考えるか。

4 小括

以上を踏まえ、本文の規律について、どのように考えるか。

(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、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

できるものとし、これを不動産登記実務の運用により対応することについて、どのように考えるか。

- 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

試案第6の3(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

(補足説明)

1 パブリック・コメントの結果

- (1) ①及び②の登記申請を単独ですることができるものとするについて、当事者の負担を軽減し、相続登記の申請を促進するために必要であることや、現状においても法定相続分での相続登記を経ないでする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合理性があることなどを理由に、賛成する意見が多数であった。これに対し、遺産分割による権利変動は所有権の移転登記とみることが適切であるから、共同申請によるべきであるという意見や、単独申請の際に添付される遺産分割協議書の偽造は容易であるなどとして反対する意見が複数あった。
- (2) ③及び④の登記申請を単独ですることができるものとするについて、法定相続分での相続登記を経ないでする特定財産承継遺言による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も単独申請とすることには合理性が認められることなどを理由として、賛成する意見が多数であった。これに対し、登記義務者が現に存在している以上、共同申請によるべきであるなどとして反対する意見も複数あった。

(3) 相続人以外の第三者の遺贈による所有権の取得に関する登記については、試案が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を対象とするものであるから、場面を異にするなどとして、共同申請によるという現行の規律を維持すること（注1）に賛成する意見が多数であった。これに対し、所有権移転登記が放置される可能性があることは同様であることを理由に反対する意見があった。

(4) ③及び④の登記の申請があった旨の通知（試案の（注2））について、受益相続人（特定財産承継遺言によって利益を受ける相続人）及び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ては通知すべきであるなどとして賛成する意見が多数であったが、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などとして反対する意見も複数あった。

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、試案の方向を維持することを基本としているが、他方で、この点に関する現在の実務が専ら解釈運用によるものであることを念頭に、試案の内容については通達等をもって不動産登記実務の運用によって実現することもあり得ると考えられる。そこで、このような方向性についてどのように考えるかを取り上げている。

3 提案の理由

現在の実務においては、不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合に、その法定相続人らによる法定相続分での相続登記がされないまま、そのうち1名の単独所有とする遺産分割協議が成立した場合には、遺産分割が相続開始の時に遡ってその効力を生ずるとされていること（民法第909条本文）から、「相続…による権利の移転」（不動産登記法第63条第2項）に当たるものとして、その登記申請は単独であることができるとされている（昭和19年10月19日民事甲第692号民事局長通達参照）。他方で、法定相続分での相続登記がされた後に遺産分割がされた場合には、当該相続登記も一時期の遺産共有状態を表示していることは間違いなく、これ自体に錯誤や遺漏はないといえるので、抹消又は更正の登記をする必要は生じないとして、遺産分割を登記原因として持分の移転登記を共同申請することになるものとされている（昭和28年8月10日民事甲第1392号民事局長電報回答参照）。

そこで、まず、法定相続分での相続登記がされた後に遺産分割がされた場合（本文①の場合）における権利の移転の登記につき、更正の登記によることができるか否かについて検討すると、現在の実務は、上記のとおり、遺産分割に遡及効（民法第909条本文）があることを踏まえ、当該相続登記の登記事項に錯誤又は遺漏（不動産登記法第2条第16号）がないことを前提としたものであるが、他方で、同様に遡及効が認められている相続放棄（民法第939条参照）、遺言（民法第985条第1項参照）に関しては、法定相続分での相続登記がされた後であっても更正の登記によるものとされている。このことからすれば、本文①の遺産分割の場合について、本文②から④までと同様に、更正の登記によることができるという考え

方には相応の理由があると考えられる（なお、その際の更正の登記の原因は登記実務上「遺産分割」とすべきであると考えられることについては、試案の補足説明187頁参照）。

次に、法定相続分での相続登記がされた後に遺産分割がされた場合（本文①の場合）における権利の移転の登記の申請を単独申請により行うことができるか否かについて検討すると、不動産登記法第63条第2項が「相続…による権利の移転」の登記を登記権利者の単独申請で足りるとした趣旨は、その申請書に相続を証明するに足りる書面の添付を要求することにより、登記官の形式審査によっても誤りのない登記を期待することができることにあるとされているところ、この点は、遺産分割の成立前に法定相続分での相続登記がされるか否かによって左右されるものではないと考えられる。そして、このことは、本文②から④までの場合についても同様に当てはまるものと考えられる。また、その文言上は「相続…による権利の移転」の登記が単独申請の対象であり（なお、前記のとおり、相続人を受遺者とする遺贈についても同様の規律を設けることを前提としている。）、更正の登記が直ちにこれに含まれるかについては疑義もあるが、その実質に鑑みれば「相続…による権利の移転」に当たるといえ、現に、更正の登記によらずに所有権の移転の登記によることも可能であることに鑑みると、単独申請を許容することが許されないともいえないと考えられる。

以上を踏まえると、本文①から④までの場合における権利の移転の登記については、更正の登記によるものとし、さらに、登記権利者が単独で申請することができるものと解釈することも許容され得ると考えられるところであり、現在の実務が専ら解釈運用によるものであることを念頭に置くと、これを不動産登記実務の運用の変更により実現することが考えられる。

他方で、今回の改正においては、法定相続分での相続登記を相続登記の申請義務の履行手段の一つとして位置付けてはいるものの、前記のとおり、法定相続分での相続登記には手続的、内容的に様々な課題もあるとの指摘もされているところであり、それにもかかわらず、あえてこれまでの運用を変更してまで単独申請を許容する必要性があるともいい難く、これを積極的に活用すべきであるとのメッセージと受け取られるおそれがあるとも考えられるところである（注）。

以上を踏まえ、この点についてどのように考えるか。

（注）なお、本文③及び④の登記の申請があった旨の通知（試案の（注2））については、確かに、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一定程度担保されているが、法定相続分での相続登記により所有権の登記名義人となっている他の相続人の保護の観点から、これらの者の登記記録上の住所に宛てて通知をすること（不動産登記法第23条第2項参照）が考えられる（この仕組みを創設することとする場合には、法務省令等に所要の規定を設けることが考えられる。）。

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、自然人及び法人を対象とする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もの

する。

- ① 所有権の登記名義人又はその代理人は、登記官に対し、手数料を納付して、自ら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で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ときは、相続人その他の一般承継人又はその代理人は、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。

試案第6の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

律の可否については、引き続き検討する。

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

(補足説明)

1 パブリック・コメントの結果

(1) 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ことなどを理由として①及び②に賛成する意見が多数であったが、中途半端な目録であれば有害無益であるとして、①及び②のいずれにも反対する意見もあった。

また、賛成する意見の中にも、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その相続人であることの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、委任による代理人を一定の者に限定するなど）とすべきであるという意見や、代理人による交付請求も認めるべきであるという意見、また、試案の（注2）に関連して、民事執行法（昭和54年法律第4号）第205条第1項の制度を利用する資格を有しない一般債権者等が所有不動産目録証明書の提供を不当に要求するような事態を防止すべきであるという意見等があった。

(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こと（試案の（注3））については、所有者不明土地の発生を抑制するために必要であるとして賛成する意見が複数あり、これに反対する意見はなかった。

2 提案の趣旨

所有権の登記名義人（その一般承継人を含む。）がその所有する不動産を容易に把握するようにすることは、相続登記の申請を促進する等の観点から望ましいほか、法人においてもその財産の管理を容易にするものと考えられることから、本文では、前記1のパブリック・コメントの結果等も踏まえ、引き続き、試案第6の4と同様の提案をしている（注）。なお、試案では、所有不動産目録証明書（仮称）の交付の請求情報として、検索を容易にするという観点から、氏名又は名称及び住所のほか、生年月日や会社法人等番号を提供すべきものとするを想定していた（試案の補足説明192頁参照）ところ、パブリック・コメントにおいてもこの点について異論はなかったため、本文では、引き続き同様の制度となることを想定した規律を提案している。

なお、登記官が行う不動産登記システム内の検索においては、登記名義人の検索の便宜に資する観点から、登記名義人の氏名及び住所、生年月日に加えて、氏名の振り仮名の申出も受けておき、これも用いて行うことも考えられることから、不動産登記システム内の登記名義人情報の検索の具体的な在り方については、引き続き検討する。

3 所有不動産目録証明書（仮称）の交付請求人の範囲について

(1) 代理人による交付請求の可否についての意見等の概要

試案では、その交付請求人の範囲については、登記名義人やその相続人その他

の一般承継人のプライバシーへ配慮する必要があることから、所有権の登記名義人及びその相続人その他の一般承継人に限定すること等を提案していた。前記1(1)のとおり、パブリック・コメントでは、これに賛成する意見が多かったが、このほかに、代理人を使用しての請求も認めるべきであるという意見や、所有権の登記名義人やその相続人その他の一般承継人のプライバシーに配慮し、証明書の交付請求をすることができる代理人の範囲を親族などに制限する必要があるという意見もあった。

(2) 上記(1)を踏まえた検討

そこで、所有権の登記名義人(本文①)やその相続人その他の一般承継人(同②)の代理人を交付請求人に含めるか否かについて検討すると、所有不動産目録証明書(仮称)が、所有権の登記名義人やその相続人等において当該登記名義人の所有不動産を把握し、その相続登記を申請するために利用され得るものであることからすれば、相続登記に関する一連の手続を他人に委任するに当たり、その前提となる所有不動産目録証明書(仮称)の交付請求についても代理人に委任するというニーズは一定程度存在するものと考えられる。また、所有権の登記名義人本人又はその相続人その他の一般承継人自身が依頼した代理人であれば、交付請求を認めても当該登記名義人等のプライバシー保護の観点からも特段の支障はないと考えられる(この制度において配慮すべきプライバシーは飽くまでも財産関係に関するものであり、戸籍制度などのような身分関係事項を含むものではない)。これらのことからすると、所有権の登記名義人等の代理人も交付請求人に含めることが適切であると考えられる。

そこで、所有不動産目録証明書(仮称)の交付請求を委任することができる者の範囲については、特段の制限を設けないものとするのが考えられる(なお、これとは別に業として行う代理に関しては、各種士業法等による制約があり得る。)

4 所有不動産目録証明書(仮称)の交付請求人の本人確認の在り方等について

(1) 前記1(1)のとおり、パブリック・コメントでは、所有不動産目録証明書(仮称)の交付に当たって、交付請求人の本人確認を徹底する必要があるという意見があった。

(2) 所有不動産目録証明書(仮称)の交付請求人となり得べき者以外の者が所有権の登記名義人の相続人等になりすまして証明書を交付請求することを防止する観点からは、その交付請求人について、適切な本人確認(例えば、印鑑登録証明書の提出を求めるなど)を行う必要があるとの考え方もあり得る。他方で、この証明書に記載される個々の不動産の情報が登記記録上で一般に公開されているものであることからすれば、必ずしも印鑑登録証明書のような厳格な本人確認書類の提出を求める必要まではないとも考えられる。

そして、個人を単位としてその所有する不動産を一覧的に証明するものとしては、地方税法上の土地名寄帳(同法第387条第1項)の制度等があるところ、この制度では、土地所有者本人等が土地名寄帳の写しの交付請求をする際の本人確認の方法については、基本的には、運転免許証や健康保険証の写し等の提供で

足りるものとされていることも踏まえると、必ずしも印鑑登録証明書によることなく、これと同様の書類による本人確認をすれば足りるとも考えられる。

そこで、所有不動産目録証明書（仮称）の交付請求人（登記名義人本人又はその相続人その他の一般承継人）の本人確認の方法としては、登記名義人については登記名義人として記録されている氏名及び住所（変更がある場合にあっては、そのつながりを証する書面の提供も必要になる。）と一致する本人確認書類（運転免許証等）や、一般承継人については、本人確認書類に加えて、登記名義人との相続関係を証する書面等（戸籍謄本等）の提供を求めるものとするのが考えられるが、どうか（なお、代理人への委任がされた場合における委任意思の確認についても検討が必要になる。）。

他方で、法人についても、自然人と同様に法人の信用状況に関わる情報であることからその保護が必要になる。法人の代表者についても、印鑑証明書の提供までは求めず、印鑑カードの提供を求めることで足りるとすることなどが考えられる。

5 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可能性があることを踏まえた規律の要否（本文の（注2））について

(1) パブリック・コメントにおいては、民事執行法第205条第1項に基づいて債務者の不動産に係る情報を取得する要件を具備していない一般債権者等が、債務者である登記名義人に対して、所有不動産目録証明書（仮称）の提供を要求する事態も懸念されることから、これを防止するための措置を講ずるべきであるという意見もあった。

(2) 確かに、所有不動産目録証明書（仮称）に証明されている事項は飽くまでも財産関係の事項であり、かつ、個々のにも登記事項証明書によって公示されているものであるから、第三者がこれを当然に知ることができるかどうかはともかく、これを秘匿しておく必要性が極めて高いものとまではいえないと考えられる。民事執行法上の第三者からの情報取得手続においては、執行力のある債務名義の正本を有する債権者等にその申立権者を限定しているが、これは飽くまでも第三者が債務者の意思に基づかずにその財産に関する情報を債権者に提供することへの配慮であって、これを超えて、執行力のある債務名義の正本を有しない債権者等が債務者に対してその有する不動産の登記事項証明書を提供するように求める行為を広く抑制することをその趣旨とするものとまではいえないのではないかと考えられる。

そうすると、不法な態様で債権者が債務者に所有不動産目録証明書（仮称）の提供を求めることを抑止することで足りるのであり、そうであるとすれば、まずは、債権者の立場に立つ事業者についての各種業法等に基づく監督等による運用も考えられるところであり、これと併せて、一般に、債務者として、債権者に対して所有不動産目録証明書（仮称）を提供する義務はないといったことや、このような義務があるかのように偽って所有不動産目録証明書（仮称）の提供を求めることは許されないということなどを十分に国民に周知したり、登記名義人の意思に反して所有不動産目録証明書（仮称）の提供を求めることはできない旨を所

有不動産目録証明書（仮称）に注記するといった対応をすることが適切であると
考えられる。

6 表題部所有者について

本文の（注2）では、試案の（注3）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、他の論点と併せて別途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。

7 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。

第2 登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み

1 氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け

氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請に関し、次のような規律を設けるもの
とすることについて、どのように考えるか。

① 氏名若しくは名称又は住所の変更があった所有権の登記名義人は、その変更
があった日から【1年】【2年】【3年】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。

② 上記①の申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのに（注1）その申
請を怠ったときは、5万円以下の過料に処する。

（注1）②の規定を置く場合には、「正当な理由がない場合」の具体的な類型の明確化や、登
記官から裁判所に対する過料通知の在り方について、引き続き検討する。

（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。

試案第7の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つ
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。

（補足説明）

1 パブリック・コメントの結果

(1) 氏名又は名称及び住所（以下「住所等」という。）の変更の登記申請の義務付
けについて

ア 住所等の変更の登記申請の義務付けについては、所有者不明土地問題の解消につながり、不動産登記情報の正確性を担保することに資すること等を理由に賛成する意見と、住所は頻繁に変わることから所有者に過度の負担を強いることになるほか、特に自然人の氏名や住所については、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となること等を理由に反対する意見に分かれた。

そのほか、住所等の情報の更新を認めるとしても、登記申請の義務付けによるのではなく、試案第7の2の仕組みの整備により自動的に更新がされるようにすべきであるという意見や、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いう指摘、住所等の情報を公示することについては慎重に検討すべきであるという意見、利害関係人等以外の者には当該情報が開示されないような仕組みとすべきであるという意見等があった。

イ また、申請義務を履行すべき「一定の期間」については、3か月から6か月以内が望ましいという意見や、商業登記の場合を参考に2週間から1か月以内とすべきであるという意見等があった。

(2) そして、過料の制裁規定を設けること（試案の（注1））については、登記申請の義務化の実効性を確保するために必要であること等を理由に賛成する意見もあったが、登記申請手続に係る負担や、一般に権利に関する登記には申請義務が課されていないこととのバランス、表示変更登記の軽微性に比して制裁の効果が大きいこと等を理由に反対する意見が多数であった。

(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こと（試案の（注2））については、所有権の登記がない不動産においては表題部所有者が所有権の登記名義人と同様の権限等を有していること等を理由に賛成する意見があった一方、反対意見もあった。

2 提案の趣旨

氏名又は名称及び住所の変更の登記申請を義務付けることについては、前記1(1)のとおりパブリック・コメントでは賛否が分かれたが、本文では、所有者不明土地の発生を抑止する観点等から、引き続き、住所等の変更があった所有権の登記名義人に対して、その変更の登記申請を義務付ける（①）こととし、正当な理由がないのに住所等の変更の登記申請を怠った者に対して5万円以下の過料を科す（②）との案について、どのように考えるかを取り上げている。

3 住所等の変更の登記申請を義務付けることについて

(1) 試案では、不動産の登記名義人の住所等の変更があった場合にその変更の登記申請を義務付けることを提案していたが、前記1(1)のとおり、パブリック・コメントではこれに賛成する意見と反対する意見に分かれた。

しかし、住所等の変更登記がされていないことは、所有者不明土地の原因として、相続登記がされていないことに次いで大きな割合を占めている（都市部の人口集中地区においては、むしろ相続登記がされていないことよりも大きな原因であるとされている。）ことを踏まえると（試案第2部（前注）参照）、登記名義人が自然人である場合と法人である場合とを問わず、所有権の登記名義人の住所等

が変更しているという情報を不動産登記に反映する必要性は高いと考えられる。

また、後記第2の2（補足説明）1(1)及び(2)のとおり、パブリック・コメントでは、試案第7の2の仕組みを設けることについては賛成する意見が多数であり、後記第2の2(1)及び(2)までにおいては、住所等の変更の登記申請に係る所有権の登記名義人の負担を軽減するために試案第7の2と同様の仕組みを提案している。

ただ、自然人である所有権の登記名義人についてこのような仕組みを実現するためには、前記第1の1(1)本文と同様に住基ネットを連携先システムとすることが考えられるが、このような連携先システムを利用した登記官による職権的な情報取得の仕組みについては、その前提として、所有権の登記名義人の住所等の変更の登記申請が義務付けられており、本来は登記名義人の相続人自身が不動産登記情報の更新を図るべき地位にあることが重要な考慮要素であると考えられる。

そうすると、所有権の登記名義人に対して住所等の変更の登記申請を義務付け、住所等が変更されたという情報を不動産登記に反映しなければならないものとし、後記第2の2(1)や(2)本文のような仕組みを実現することの重要な根拠とすることが適切であると考えられる。

また、前記1(1)のとおり、パブリック・コメントでは、所有権の登記名義人の住所等の変更の登記申請を義務付けることについては、特に住所は頻繁に変わる者もいるため、過度な負担となるおそれがあるといった指摘もあった。しかし、別途、後記第2の2(1)本文において提案しているとおり、登記名義人の負担軽減策を併せて講ずることも考えれば、所有権の登記名義人に対して住所等の変更の登記申請を義務付けることも合理的な施策であると考えられる。

さらに、所有権の登記名義人が外国に居住する者等である場合については、登記所が住基ネットを通じて住所等の情報を取得することができず、所有権の登記名義人の住所等の情報を最新のものに更新する方策を実現することは困難な状況にあるが、このような登記名義人との関係においては、所有権の登記名義人に対して住所等の変更の登記申請を義務付けることが一つの方策となり得るものと考えられる。

- (2) なお、前記1にあるとおり、DV被害者等その住所等が明らかとなることにより第三者から加害行為を受けるおそれがある所有権の登記名義人については、住所等の変更の登記申請を義務付けること自体が適切ではないという指摘も考えられる。

しかし、住所等の変更が不動産登記に反映されていないことが所有者不明土地の一因となっていることを踏まえて住所等の変更の登記申請を義務付ける趣旨からすれば、少なくとも、登記所ではその最新の住所等を把握し、登記を変更しておくことが望ましいし、DV被害者本人にとっても、登記記録上の住所が旧住所とされたままであるなどの結果、登記名義人に対してされるべき通知などがされないという不利益を回避することができるため、利益となるものでもある。そこで、DV被害者等の住所等を秘匿したい者についてもその住所等の変更の登記申

請を義務付けることとした上で、後記第2の2(1)本文において検討する仕組みも活用して、登記所においてその住所等の情報を把握することができることとし、かつ、後記第2の3本文で検討する措置等によりその住所等の情報が登記事項証明書等を通じて他に公示されることがないように取り扱い、この場合には、当該所有権の登記名義人は、登記申請義務を履行しないことにつき正当な理由があるから、過料は科されないと解釈することとし、これを通達等で明らかにするといった運用が考えられる。

(3) 以上を踏まえ、本文では、所有権の登記名義人に対して住所等の変更の登記申請を義務付けることを提案している。

4 住所等の変更登記の申請義務を履行すべき期間について（本文1①（注1））

試案では、住所等の変更登記の申請義務を履行すべき期間について、具体的な規律を提示していなかったが、前記1のとおり、パブリック・コメントでは、商業登記等の他の例を参考に2週間から6か月など比較的短い期間とすべきであるという意見が多かった。確かに、住所等の変更登記の申請義務を履行すべき「期間」として、5年や10年など長い期間とすると、その間の住所等の変更が不動産登記に反映されないまま放置され、登記記録上の情報と実態とが合致しないこととなり、相当でないと考えられる。他方で、この期間を余りに短い期間とすると、その間に登記申請を履行する所有権の登記名義人の負担が過大なものとなるおそれがあるし、登記所における後記第2の2(1)本文において検討する仕組みについてもその頻度を相当程度高いものとする必要も生ずる。

そこで、本文の（注1）では、住所等の変更登記の申請義務を履行すべき期間については、その変更があった日から【1年】【2年】【3年】とすることを提案している（注）。

（注）なお、転入届は、転入をした日から14日以内に届け出なければならないものとされている（住民基本台帳法第22条第1項）。

5 住所等の変更登記の申請義務違反に対する過料の制裁規定

試案の（注1）では、所有権の登記名義人が住所等の変更登記の申請義務を怠った場合について、過料の制裁を設けるものとする考え方と設けないものとする考え方を併記していたが、前記1のとおり、パブリック・コメントでは、過料の制裁規定を設けることについては、反対する意見が多く、努力義務としての規定を設けるべきであるという意見もあった。

もともと、所有権の登記名義人の住所等の変更情報が不動産登記に反映されていないことが所有者不明土地問題の大きな原因の一つとなっていることに加え、土地基本法等の一部を改正する法律による改正後の土地基本法において、土地の所有者等は、土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有するとされ、土地の所有者は、その責務を遂行するに当たっては、その所有する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等を適切に講ずるように努めなければならないとされていること（改正後の同法第6条第1項及び第2項）からすれば、住所等の変更を適時に公示する必要性は高く、むしろ、これに努めるべきことは既に我が国の法令上でも明らかであるともいうことができ

る。

そして、住所等の変更の登記については、これをしなくても通常は登記名義人が大きな不利益を被ることが多くなく、積極的に登記をするインセンティブが働きにくいことなども踏まえると、所有権の登記名義人の住所等の変更の登記申請について、一定の制裁が科されることを明らかにしておくことで、任意の履行を促す必要性が高いと考えられる。特に、前記のとおり、所有権の登記名義人が外国に居住するケースが増えている昨今においては、このような者との関係では登記所が住基ネットを通じて住所等の情報を取得するなどの方策を活用することができないことを踏まえれば、我が国の法令において住所等の変更の登記申請が一定の制裁を背景に義務付けられていることを所有権の登記名義人に理解させることは重要であると考えられる。

なお、仮に住所等の変更登記の申請義務の実効性を確保するために過料の制裁の規定を設けたとしても、前記のとおり、その履行すべき期間はある程度の長期間とすることでその負担を軽減することができるし、後記第2の2(1)及び(3)本文のとおり、所有権の登記名義人が生年月日等の情報を登記所に申し出しておくことにより、登記所が住基ネットから当該登記名義人の住所等の変更の情報を取得し、職権で不動産登記に反映させるという方法で、住所の変更を行うことが基本的には想定されることからすれば、それほど過大な負担とはならないとも考えられる。

なお、過料の額について、他の例(注)も参考にしつつ、所有権の登記名義人が、正当な理由がないにもかかわらず、住所等の変更登記の申請義務を怠ったときは、5万円以下の過料に処する旨の規定を設けることを提案している。

(注) 住所変更に関して過料の制裁が定められている例

- ・ 株式会社の代表取締役の住所の変更の登記 過料100万円以下(会社法第911条第3項第14号、第976条第1号)
- ・ 一般社団法人又は一般財団法人の代表理事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(平成18年法律第48号)第301条第2項第6号、第302条第2項第6号、第342条第1号)
- ・ 転入等の届出 過料5万円以下(住民基本台帳法第52条第2項)

6 表題部所有者について

本文の(注2)では、試案の(注2)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、他の論点と併せて別途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。

7 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 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

自然人である所有権の登記名義人による申出を受けて不動産登記所が住民基本台帳ネットワークシステムから所有権の登記名義人の氏名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、次のような規律を設けるものとする。法人である所有権の登記名義人についても、商業・法人登記のシステムから所有権の登記名義人の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、次のような規律を設けるものとする。

(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、氏名及び住所の情報に加えて、生年月日等の情報（以下「検索用情報」という。）（注1）を申し出るものとする。この場合において、検索用情報は登記記録上に公示せず、登記所内部において保有するデータとして扱うものとする。
- ② 登記官は、氏名、住所及び検索用情報を検索キーとして、住民基本台帳ネットワークシステムに定期的に照会を行うなどして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、所有権の登記名義人に確認をとるなどした上で、氏名又は住所の変更の登記をすることができるものとする。

(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。以下同じ。）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ものとする（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、職種、名称又は住所の変更の登記をする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自然人は、その登記申請の際に、検索用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自然人については、その不動産の特定に必要な情報、自己が当該不動産の登記名義人であることを証する情報及び検索用情報の内容を証する情報とともに、検索用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法人は、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法人については、その不動産の特定に必要な情報、自己が当該不動産の登記名義人であることを証する情報及び検索用情報の内容を証する情報とともに、会社法人等番号に関する変更の登記の申請をする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。

試案第7の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力し、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。

(補足説明)

1 パブリック・コメントの結果

(1) 登記名義人が自然人である場合については、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ものであり、かつ、所有者不明土地問題の抜本的解決に資するものであること等を理由に、プライバシー及び個人情報保護の観点から情報流出等の事故が起きないように留意すべきであるとしつつ、賛成する意見が多数であったが、私的自治の原則の下、自主的な申請に任せるべきであり、個人情報保護の観点や住民基本台帳制度の趣旨から問題があること等を理由に反対する意見もあった。

そのほか、登記所が住基ネット等から氏名や住所の変更に関する情報の共有を受け、登記名義人に確認をした上で職権による変更登記をすることを可能とすべきであるという意見や、情報連携における検索キーとしてマイナンバーを活用すべきであるという意見のほか、更に進んで連携先システムに照会を行わなくとも市町村から法務局へ住所等の変更の情報が共有される仕組みを検討すべきであるという意見等もあった。

なお、登記名義人による情報の申出の任意性については、新たな仕組みに係る規定の施行の前後で異なる規律を提案する試案の（注1）に賛成する意見が多かったが、施行の前後を問わず①任意とすべきである、②義務とすべきである、③申出によるべきでないという意見もあった。

(2) 次に、登記名義人が法人である場合については、職権による登記を期待して自発的な変更登記の申請がされなくなるおそれがあること等を理由に反対する意見もあったが、会社法人等番号が商業登記において既に公示されており、これを活用して商業・法人登記システムと連携することは技術的にも親和性があること、国民の負担軽減及び登記の内容の正確性や所有者不明土地問題の解決につながることを理由に賛成する意見が多数であった。また、職権による登記に当たって、自然人の場合と同様に、法人である登記名義人に確認を行う仕組みを設けるべきであるという意見があった一方、確認を経ずに職権での登記を可能とすべきであるという意見もあった。

会社法人等番号等の申出の任意性については、新たな仕組みに係る規定の施行の前後で異なる規律を提案する試案の（注2）に賛成する意見や、法人が情報の申出をすることに特段の支障はないことを理由に、新たな規定の施行の前後を問わず情報の申出を義務化すべきであるという意見等があった。

(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こと（試案の（注3））については、所有権の登記がない不動産においては表題部所有者が所有権の登記名義人と同様の権限等を有していること等を理由に賛成する意見があった一方、反対意見はなかった。

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、試案第7の2と同様に、引き続き、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、これを積極的に不動産登記に反映させるための仕組みを提案している。

3 所有権の登記名義人が自然人である場合について

(1) 紐付けのための申出情報について

試案では、氏名、住所及び生年月日の情報の申出を受けることを想定していた（試案の(1)①参照）が、前記第1の1(1)本文と同様に、氏名、住所及び生年月日等を提供するものとするとしている。

なお、新たな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が任意で申出を行う場合についても、前記第1の1(1)（補足説明）4(1)と同様に、本文の（注1）において、その文言を「その不動産の特定に必要な情報及び自己が当該不動産の登記名義人であることを証する情報」に改めることとしている。

なお、パブリック・コメントでは、登記官が所有権の登記名義人の住所等の変更に関して住基ネットに照会を行うこととしていることについて、照会を行わなくとも市町村から法務局へ情報が共有される仕組みとすべきであるなどとして連携先システムとの連携の効率化・合理化を進めるべきとの意見が複数あったが、既存のシステムである住基ネットを活用する方向で検討を進めるのが適切であると考えられる。

(2) 登記官が行う住所等の変更に係る職権登記について

試案では、住基ネットと連携して登記所が所有権の登記名義人の住所等に変更があったことを把握した際には、登記名義人に対して変更後の住所等について職権で登記することについて確認した上で、職権での登記をすることを提案していた（試案第7の2(1)③参照）が、この点について、前記1のとおり、パブリック・コメントでは、国民の登記申請の負担軽減及び登記の内容の正確性の確保につながるものであるなどとして賛成する意見が多数であった。これを踏まえ、引き続き、登記所が住基ネットから氏名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を提案している。

また、前記1のとおり、プライバシー及び個人情報の保護の重要性に関する意見が多数であった。確かに、住民基本台帳を閲覧することができる事由を限定している住民基本台帳制度の趣旨や、DV被害者等であって最新の住所を公示することに支障がある者も存在し得ることなどを踏まえると、登記官が所有権の登記名義人の住所等が変更されたという情報を取得したとしても、これを直ちに登記記録上に公示することは相当でないと考えられる。そこで、自然人である所有権の登記名義人の変更後の住所等を登記官が職権的に登記するに当たっては、登記官が当該登記名義人に対して登記の対象となる不動産及びその変更情報等についての登記の変更に係る意思の確認を行うことを提案している。

(3) 検索性情報の申出を任意とするかどうかについて

試案第7の2の（注1）では、新たな仕組みに係る規定の施行後に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し、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、当該情報の申出を任意に行うことができるものとする提案をしていた。前記1のとおり、パブリック・コメントにおいても、この考え方に賛成する意見が多かったが、施行前に所有権の登記名義人となった者についても義務とすべきであるといった意見があった。もっとも、この点についても、前記第1の1(1)（補足説明）6と同様に、この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者による検索用情報の申出については、任意的なものとするのが相当であると考えられる。

そこで、本文の（注1）では、試案第7の2の（注1）の案を維持している。

4 所有権の登記名義人が法人である場合について

(1) 試案では、所有権の登記名義人となっている法人の会社法人等番号を新たな登記事項とした上で商業・法人登記のシステムと連携することとし、登記官が法人の名称又は住所（住所等）が変更したことを把握した場合には、職権で住所等の変更の登記をすることができるものとするを提案していたところ、前記1のとおり、パブリック・コメントにおいても、これに賛成する意見が多数であった。そこで、本文では、試案第7の2(2)の案を維持し、職権で登記を行うことを本文(3)で明らかにしている。

(2) 前記1のとおり、パブリック・コメントでは、法人の変更後の住所等を職権で登記する前に、自然人の場合と同様にその登記名義人である法人に対して確認を行うべきであるという意見もあった。しかし、この仕組みは、商業・法人登記のシステムの情報に基づくものであるため、その情報の正確性が担保されており、当該変更後の住所等は商業・法人登記において既に公示されていることからすると、改めて法人の意思を確認する必要性は高くなく、かえってこのような確認を行うこととすると事務が煩雑になり、不必要なコストを要することになるものと考えられる。

そこで、登記官が商業・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、登記名義人への確認等を経ずに職権で登記するものとするのが合理的であると考えられる。

(3) なお、以上のような規律を前提にすると、所有権の登記名義人が関与することなく登記記録上の名称等が変更されることになるため、登記官が、法人の名称や住所の変更の登記を完了した場合には、当該登記名義人に対して、その旨の通知をすることも考えられる。

5 表題部所有者について

本文の（注3）では、試案の（注3）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、他の論点と併せて別途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。

6 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。

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人の生命若しくは身体に危害が及ぶおそれがあるもの又はこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす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、その住所に代わるものとして法務省令で定める事項を登記事項証明書等に記載することができるとする規律を設けるものとする。

試案第7の3「被害者保護のための住所情報の公開の見直し」

登記名義人等の住所が明らかとなることにより当該登記名義人等に対して加害行為がされるおそれがあるものとして法務省令で定める場合には、当該登記名義人等の申出により、その住所を公開しないことができるとする規律を設ける。

(補足説明)

1 パブリック・コメントの結果

- (1) DV被害者等の保護を目的とする合理的かつ必要な方策である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。
- (2) 対象者の範囲については、加害行為がされるおそれがある場合に限らず、これに至らない迷惑行為（つきまとい等）や一定程度の不利益を受けるおそれがある場合も含めて広く対象とすべきであるという意見のほか、DV被害者、ストーカー行為の相手方、児童虐待の被害者、性暴力等の被害実態に鑑み、誤った公開が起り得ない仕組みとすべきであるという意見もあった。
- (3) 現住所を非公開とする方法については、住所に代わる連絡先を登記事項証明書上に記載する方向について反対する意見はなく、法務局の住所を（その名称は記載せずに）記載すべきであるという意見や、法務局については、居住地が推定されないように一定の範囲から選択可能とすべきであるという意見のほか、法務局等の公的施設以外にも、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が、DV被害者等の親族や知人の住所とすることについては十分に配慮をすべきであるという意見、住民票上の過去の住所については実家等に危険が及ぶおそれがあり、また、最小行政区画まで公開されると珍しい名字の被害者が特定されるおそれもあるという意見があった。なお、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から、登記名義人の住所を確認することを可能とする何らかの方法が必要であるという意見もあった。
- (4) このほか、秘匿する期間については、DV等の被害が1年で終息することはそう多くないという被害実態を考慮すべきであるという意見や、非公開の措置の継続の要否について法務局から確認する仕組みや措置の取下げ等の仕組みも併せて検討すべきであるという意見等があった。

2 提案の趣旨

本文では、パブリック・コメントの結果等を踏まえ、DV被害者等の住所が公開されて生命・身体等に不利益を生ずることがないように、登記事項証明書等に登記名義人等の住所に代わる事項を記録するなどの措置を講ずることを提案している。

3 要件（対象者の範囲等）

試案では、対象者の範囲について、「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」という提案をしていたが（試案第7の3）、本文では、引き続き同趣旨の提案をしている。

なお、法務省令等において対象者の範囲を具体的に画するに当たっては、登記官において要件該当性を適切に審査することができるようにするため、客観的に要件の有無を判断することができる資料（公的資料又はこれに準ずる資料）の提供も必要となるものと考えられる。そのため、どのような資料に基づいて要件該当性を判断することとするかについては、これまでの実務運用も踏まえつつ、引き続き検討する必要がある。

4 現住所を非公開とする方法

(1) 問題の所在

試案では、現住所を非公開とする方法について、住所に代わる連絡先を登記事項証明書上に記載する方法（したがって、飽くまでも住所に代わる連絡先も「住所」として表示される。）を提案し、具体例として、登記名義人の親族・知人の住所や、委任を受けた弁護士事務所、被害者支援団体等の住所のほか、そのような適切な連絡先がない場合も踏まえ、法務局の住所を挙げていた（試案の補足説明201頁、202頁）。前記1のとおり、パブリック・コメントでは、住所に代わる連絡先を登記事項証明書上に記載する方法に反対する意見はなく、法務局の住所を記載することに賛成する意見があったほか、居住地が推定されないよう表示する法務局の住所も一定の範囲から選択可能なものとするべきであるという意見もあった。

以上を踏まえると、住所に代わる連絡先については、個別の事案に応じて一定の選択肢を提供することを可能とする観点から、その具体的な内容の定めについては、細目的事項にわたるものとして法務省令に委任することが考えられる。そして、その具体例としては、従前提示していたとおり、①登記名義人の親族・知人等の住所、②委任を受けた弁護士事務所や被害者支援団体等の住所、③法務局の住所などが考えられるところ、特に①及び②についてはそれぞれ後記(2)及び(3)のような点も検討する必要があることから、更に③法務局の住所も選択することができるようにすることも含め、これまでの実務運用も踏まえつつ、引き続き検討する必要がある（注）。

また、登記名義人に対する訴訟提起が困難になることを回避する必要があるところ、調査嘱託を活用した対応（試案の補足説明203頁）など、その具体的な運用の在り方についても引き続き検討する。

（注）なお、一定の場合に住民票上の前住所等をもって登記権利者の住所とすることができる現在の登記実務の取扱い（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）を参考に、所有権の登記名義人の前住所を登記事項証明書に記載することも考えられる。しかし、当該登記名義人の前の住所には登記名義人本人はもとより関係者も居住していない可能性があり、場合によっては既に第三者が居住している可能性もあることから、これを登記事項証明書に記載することとすれば、当該登記名義人への連絡が困難となる上、当該第三者が理由もなくトラブルに巻き込まれるおそれも否定することができないと考えられる（住所の変更の登記が義務付けられると、そのようなトラブルの蓋然性はこれまで以上に高まると考えられる。）。そのため、所有権の登記名義人の前住所を登記事項証明書に記載することについては慎重に検討する必要があると考えられる。

(2) 第三者の住所を公示する方法について

また、親族・知人等の住所など第三者の住所を記載する場合には、当該第三者の個人情報に配慮する必要がある上、当該第三者への加害行為のおそれもあると考えられることから、当該第三者の承諾があることを要件とすることが相当であると考えられる。

なお、住所地として登記事項証明書に記載することに関する当該第三者の承諾が事後的に撤回されるという事態も生じ得るが、当該第三者の申出があった場合には、登記事項証明書に法務局の住所を記載することとするなどの対応をすることが考えられる。

5 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。

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

試案第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。

(補足説明)

1 パブリック・コメントの結果

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に関しては、所有者不明土地問題は相続登記の未了を主な原因としており、それ以外の原因による所有権の移転が生じた場合に登記の申請を公法上義務付けるだけの立法事実が認められないことや、相続以外の原因による所有権の移転の登記申請を義務付けることは私的自治の原則や対抗要件主義に反すること等を理由に、義務付けの規律を設けないことに賛成する意見が多数であった。

これに対し、登記記録が相続以外の原因による権利移転の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こと等を理由に、義務付けの規律を設けないことに反対する意見もあった。

また、登記申請の努力義務に関する規律を設けるとの別案(試案の(注))については、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所有者不明土地の発生原因にもなっており、その発生の抑制に寄与すること等を理由に賛成する意見もあったが、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慎重な

検討が必要であること、権利移転一般について登記申請の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るなどとして反対する意見がやや多かった。

2 相続以外の登記原因による所有権の移転の登記申請の義務付けの要否について

(1) 不動産登記制度の公示機能からは、現在の権利関係が適時に公示されていることが望ましく、このような観点からは、相続による所有権の移転とそれ以外の原因による所有権の移転とで区別する必要はないとも考えられる。また、相続による所有権の移転の登記がされていないことや住所等の変更の登記がされていないこと等に比べるとその割合は僅少ではあるものの、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も所有者不明土地が発生する原因の一つとなっている以上、登記申請を義務付けるべきであるという考え方もあり得る。

しかし、売買を始めとする契約に基づく所有権の移転が生じた場合は、相続の場合と異なり、その契約に基づき所有権の移転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、自らの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。

また、取得時効や取消し、解除などの契約に基づかない所有権の移転については、一方当事者（時効取得者、取消しや解除の意思表示をした者）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想定されるため、仮に登記申請を義務付けたとしても、直ちに共同申請によって登記申請義務が履行されるとは限らず、実効的ではないと考えられる。

(2) なお、試案の（注）では、抽象的な努力義務を課すことも提案していたが、本年の通常国会において土地基本法等の一部を改正する法律が成立し、一部の規定を除き、既に施行されているところ、同法による改正後の土地基本法第6条第2項（この規定については令和2年4月1日から施行されている。）では、「土地の所有者は、前項の責務を遂行するに当たっては、その所有する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及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならない。」と規定されており、このような一般的な責務についての規定を重ねて、不動産登記法において同趣旨の抽象的な努力義務についての規律を設ける必要性に乏しいと考えられる。

3 小括

以上を踏まえ、試案第8の（注）の規律を設けないものとし、本文のとおり提案している。

（参照条文）土地基本法等の一部を改正する法律による改正後の土地基本法

（土地所有者等の責務）

第6条 土地所有者等は、第2条から前条までに定める土地についての基本理念（以下「土地に

ついでの基本理念」という。) にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する。

- 2 土地の所有者は、前項の責務を遂行するに当たっては、その所有する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及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるよう努めなければならない。
- 3 土地所有者等は、国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力しなければならない。