

民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する要綱案のたたき台（3）

目次

第2部 不動産登記法等の見直し	1
第1 所有権の登記名義人に係る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 相続登記等の申請の義務付け及び登記手続の簡略化	1
(1) 所有権の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	1
(2) 相続登記等の申請義務違反の効果	4
(3) 相続人申告登記（仮称）の創設	5
(4) 遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化	8
(5) 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	9
2 権利能力を有しないこととなったと認めるべき所有権の登記名義人についての符号の表示	10
第2 所有権の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	11
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	11
2 登記所が氏名又は名称及び住所の変更情報を不動産登記に反映させるための仕組み	13
第3 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や氏名又は名称及び住所の変更情報を取得するための仕組み	14
第4 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	15
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	15
2 解散した法人の担保権に関する登記の抹消手続の簡略化	19
第5 その他の見直し事項	19
1 登記名義人の特定に係る登記事項の見直し	19
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	19
(1) 国内における連絡先となる者の登記	20
(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	21
3 附属書類の閲覧制度の見直し	21
4 所有不動産記録証明制度（仮称）の創設	22

5	その他の検討課題について	23
(1)	被害者保護のための住所情報の公開の見直し	23
(2)	不動産の表題部所有者に関する規律について	24
(3)	所有者不明土地等対策におけるマイナンバーの活用について	25
第4部	その他	26

第2部 不動産登記法等の見直し

第1 所有権の登記名義人に係る相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み

1 相続登記等の申請の義務付け及び登記手続の簡略化

(1) 所有権の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について相続の開始があったときは、当該相続（注1）により当該不動産の所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない（注2）。遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により所有権を取得した者も、同様とする（注3）。

② 前記①前段の規定による登記（民法第900条及び第901条の規定により算定した相続分に応じてされたものに限る。後記(3)④において同じ。）がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者は、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない（注4）。

③ 前記①及び②の規定は、代位者その他の者の申請又は嘱託により、当該各規定による登記がされた場合には、適用しない。

（注1）ここでいう「相続・・・によ」る所有権の取得には、特定財産承継遺言による取得も含まれる。

（注2）遺産の分割がされた場合には、当該遺産の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、遺産の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こととなる。さらに、後記(3)の相続人申告登記（仮称）の申出をした場合にも第1の1(1)①の申請義務を履行したものとみなすものとする。

（注3）相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記について、登記権利者（受遺者である相続人）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(4)参照。

（注4）後記(3)の相続人申告登記（仮称）の申出をした者が、その後の遺産の分割によって所有権を取得したときは、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない（後記(3)④参照）。

（注5）登記申請義務を創設する規定の施行の際所有権の登記名義人が既に死亡している不動産については、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日又は第1の1(1)の規律の施行の日のいずれか遅い日から3年以内に、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。

(補足説明)

1 提案の趣旨

本文では、第16回会議の結果等を踏まえ、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、①相続（特定財産承継遺言によるものを含む。）又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により所有権を取得した者に対して3年以内の登記申請義務を課する旨の規律、及び②法定相続分での相続登記がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって法定相続分を超えて所有権を取得した者に対して3年以内の登記申請義務を課する旨の規律を提案するとともに、③これらの登記申請義務の規律は、代位者や他の相続人等の申請や嘱託によって登記がされた場合には適用しない（自ら申請をしていない者についても義務を免れることとなる。）旨の確認的な規律を提案するなどしている。

2 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈）による所有権の移転の登記の申請の義務付け（本文①）について

(1) 義務付けの範囲

第16回会議においては、（後記第1の1(2)の過料の制裁を設けるか否かは別として）相続登記の申請を義務付けること自体に関しては、所有者不明土地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点について、おおむね賛成する意見が多数であった。

また、義務付けの対象となる権利移転の範囲に関しても、部会資料38の第1の2(1)の本文①から③まで（特定財産承継遺言を含む相続及び相続人に対する遺贈）のいずれの場合についても義務付けの対象とすることに特段の異論は見られなかった。

そして、申請義務を負う者の範囲や対象となる財産の範囲及び権利の種別に関しても、相続又は遺贈により不動産（土地及び建物）の所有権を承継した相続人が登記申請義務を負うものとするに特段の異論は見られなかった。

そこで、本文①では、部会資料38の第1の2(1)の本文①から③までと同様に、相続（特定財産承継遺言によるものを含む。）や遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により不動産の所有権を取得した者に対し、所有権の移転の登記の申請を義務付けることとしている（なお、登記申請義務を履行すべき期間の始期についても、特段の異論は見られなかったことから、前回と同様の規律を維持している。）。

(2) 登記申請義務を履行すべき期間（本文①）と登記申請義務の履行方法（本文の（注2））について

第16回会議においては、登記申請義務を履行すべき期間について、【1年】、【3年】又は【5年】とする旨の規律を提案したところ、登記申請義務の履行方法に関する規律の内容を踏まえて検討する方向についてはおおむね異論は見られなかった。

そして、登記申請義務の履行方法に関しては、遺産の分割がされた場合には、当該遺産の分割の結果を踏まえた相続登記の申請をすることで登記申請義務が履

行されたこととなり、また、遺産の分割がされる前であっても、法定相続分での相続登記の申請や相続人申告登記（仮称）の申出をした場合にも、登記申請義務が履行されたこととなることに賛成する意見が多数であり、本文の（注2）においても、引き続き同様の規律を提案している（なお、相続人申告登記（仮称）の申出をした場合にも第1の1(1)の申請義務を履行したものとみなすものとするについては、後記第1の1(3)②参照）。

そこで、登記申請義務を履行すべき期間について検討すると、パブリック・コメントにおいては、相当であるとする期間に「3年」を含めているものが多く見られたところであり、第16回会議においても、1年から5年までの範囲内とする方向についておおむね異論が見られなかった。第16回会議では、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のであれば、その期間を1年や6か月とすることも考えられるといった指摘もあったものの、これまで特に義務ではなかったものについて新たに義務を課すという側面があることや、後記第1の2のとおり死亡の事実については登記官が職権で符号の表示をすることも検討されていることを考慮すると、差し当たりは3年とするのが適当であると考えられる。

以上を踏まえ、本文①では、その期間を「3年」とすることを提案している。

3 法定相続分での相続登記がされた後に遺産の分割があった場合における申請の義務付け（本文②）について

第16回会議では、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や、法定相続分での相続登記がされた後に遺産の分割があった場合には、当該遺産の分割により不動産を取得した相続人において、自発的に、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の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を期待することができること等を理由に、このような場合における相続登記の申請の義務化については消極の意見も見られたところである。

他方で、所有者不明土地を発生させる主要な原因である相続による所有権の移転の登記の未了に対する手立てとして、これまでも、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、価値が乏しい不動産については相続登記の申請自体の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。これ以上の所有者不明土地の発生を防止する観点からは、法定相続分での相続登記がされた後であっても、遺産の分割があった場合には、当該遺産の分割により不動産を取得した相続人に対し、当該遺産の分割の結果を踏まえた相続登記の申請をすべき公法上の義務を課することが有益であるとも考えられる。

そこで、本文②では、法定相続分での相続登記がされた後に遺産の分割があったときは、当該遺産の分割によって当該相続分を超えて所有権を取得した者に対し、所有権の移転の登記の申請を義務付けることとしているが、どうか（このほか、相続人申告登記（仮称）の申出をした者が、その後の遺産の分割によって所有権を取

得した場合についても、同様に登記の申請を義務付けることとするについて、後記第1の1(3)④参照)。

なお、登記申請義務を履行すべき期間の始期については、遺産の分割の日を始期とすることを提案している(登記申請義務を履行すべき期間については、本文①と同様に「3年」とすることを提案している)。

4 代位者等の申請又は嘱託による登記がされた場合(本文③)について

第16回会議では、法定相続分での相続登記を第三者が代位して行った場合などにおいては、相続人が登記申請を行っていかなくとも登記申請義務を免れるようにする必要があり、そのことを文言上も明らかにすべきではないかとの指摘がされた。

そして、相続人自らの申請によらずに申請義務の対象となっている登記がされる場面としては、このような債権者代位における代位者の申請により登記がされた場合(不動産登記法第59条第7号)のほか、相続等による所有権の取得者(相続人)の一部の申請により登記がされた場合や、嘱託による登記の場合(同法第116条参照)も想定される。

そのため、これらの場合においては、本文①及び②により登記申請義務を負う者(相続人)が登記申請義務を負わないこととする観点から、本文③では、本文①及び②の規定は、代位者その他の者の申請又は嘱託により、当該各規定による登記がされた場合には、適用しない旨の規律を確認的に設けることとしている。

5 新たな仕組みに係る規定の施行の際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

新たな仕組みに係る規定の施行の際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べきか否かについては、既に発生している相続未登記の不動産の解消の観点からは登記申請を義務付ける必要があること、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を踏まえ、原則として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し、かつ、その期間を3年とすることで、申請人の負担軽減を図りつつ登記申請義務を課すことを提案している。

なお、新たな仕組みに係る規定の施行の際既に長期間にわたって相続登記がされず、相続人が極めて多数に上るといったケースも想定されるところであるが、相続登記の申請義務は、飽くまでも「自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から」生ずるものであって、数次相続によりその相続関係が複雑になっている場合には、自己のために相続の開始があったことや相続により所有権を取得したことを知ったとはいえないことが少なからず発生するものと思われる。このように、個別の事案における具体的な事情によっては、申請義務が具体的に発生していないことがあり得ることを前提としている。

(2) 相続登記等の申請義務違反の効果

前記(1)の登記申請義務違反の効果として、次のような規律を設けるものとする。

前記(1)の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにそ

の申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処する。

(補足説明)

1 提案の趣旨

本文は、部会資料38の第1の2(2)と基本的に同内容であり、第16回会議の結果等を踏まえ、過料の額については10万円以下の額とすることを提案している。

2 過料の制裁を設けるかどうかについて

第16回会議においては、過料の制裁を設けることについて、消極・積極それぞれの意見が示された。

過料の制裁を設けることに反対する意見は、相続登記等の申請の義務化によって国民に過度な負担が課されることに対する懸念を主な理由とするものであると考えられるところ、相続登記等の申請の義務が実効的なものとなり、国民が自発的かつ積極的に登記申請をするようにするため、相続登記等の申請の手間やコストを軽減する方策をパッケージで設けることが適切であると考えられる。

このような観点から、相続登記等の申請の義務化に伴う当事者の手続面での負担を軽減するための方策として、相続人申告登記(仮称)といった新たな登記の創設(後記第1の1(3))や、登記手続の簡略化(後記第1の1(4)及び(5))といった方策を提案するとともに、不動産登記の手続以外についての対応として、登録免許税の負担を軽減することが考えられる。そして、このような負担軽減策を講ずる大前提として、登記申請義務が具体的なものとされていることは重要であると考えられる。

以上を踏まえ、本部会資料においては、引き続き、過料の制裁を設けることを提案している。

このほか、過料の制裁を設けることに反対する意見として、不公平な取扱いがされるおそれを指摘するものがあるが、部会資料38の第1の2(3)ア(補足説明)3において検討したとおり、「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ことで、このような懸念に対応することを予定している。また、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、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、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って発するとの運用を行うことが考えられる。

3 過料の額について

本部会資料においては、これまでの部会での議論を踏まえ、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、10万円以下の額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

死亡した所有権の登記名義人の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 前記(1)①の規定により所有権の移転の登記を申請する義務を負う者は、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旨及び自ら^らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができる（注2）。
- ② 前記①の規定による申出をした者は、前記(1)①の規定により所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみなす。
- ③ 登記官は、前記①の規定による申出があったときは、職権で、その旨並びに当該申出をした者の氏名及び住所その他法務省令で定める事項を所有権の登記に付記することができる（注2）。
- ④ 前記①の規定による申出をした者は、その後の遺産の分割によって所有権を取得したとき（前記(1)①前段の規定による登記がされた後に当該遺産の分割によって所有権を取得したときを除く。）は、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。
- ⑤ 前記④の規定は、代位者その他の者の申請又は囑託により、同④の規定による登記がされた場合は、適用しない。

（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、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。）。

（補足説明）

1 提案の趣旨

本文は、第16回会議の結果等を踏まえ、部会資料38の第1の2(3)アと同様に、相続人申告登記（仮称）を当事者の申出を受けて登記官が職権とする登記によるものとして創設する方向を維持した上で、その申出をした者は、前記第1の1(1)①の規定による登記申請義務を履行したものとみなす旨を明らかにするとともに、前記第1の1(1)②と同様に、相続人申告登記（仮称）の申出をした者がその後の遺産の分割によって所有権を取得したときは、当該遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を3年以内に申請すべき義務を負う旨の規律を提案している。

2 相続人申告登記（仮称）の創設について

第16回会議では、相続人申告登記（仮称）を創設する方向については、賛成する意見が多数であり、本部会資料においても、引き続き、登記申請義務の簡易な履行方法として、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、相続人に対する遺贈により所有権を取得した者について

も、相続人申告登記（仮称）により、登記申請義務を履行したものとみなすこととしている。）。

また、相続人申告登記（仮称）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、その手続を可能な限り簡易なものとする観点から、全体として職権による登記と構成することとしている。すなわち、「申請」によらずに「申出」によるものとし（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。このほか、「申出」の手続については法務省令に委任することとし、デジタル化の進展などにより添付書面の省略などの負担軽減が可能になった場合には、機動的にこれを実現することを予定している。）、登記官は、所要の調査の上で、職権で登記を行うものとすることを提案している（なお、当事者の負担を更に軽減する観点から、例えば、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（仮称）の申出をすることができるものとするなど引き続き検討する。）。

なお、相続人申告登記（仮称）は、相続人の申出によるものとされているところ、その申出に対する却下事由や登記官が却下をする際の手続（不動産登記規則第38条参照）に関する具体的な規律については、法務省令に委任することを想定しており、登記官が相続人申告登記（仮称）の申出に対して応答をしなかった場合には、その判断は、処分性を有するものとして、審査請求や抗告訴訟の対象となるものと考えられる。このほか、相続人申告登記（仮称）の申出の手続や登記に関し必要な事項（登記が完了した場合の相続人に対する通知の規律など）については、法務省令で定めることを想定している。

3 相続人申告登記（仮称）の具体的な公示方法について

本部会資料では、第16回会議の結果等を踏まえ、相続人申告登記（仮称）の具体的な公示方法については、引き続き付記登記によることを想定している。

具体的には、申出をした者ごとに「付記何号」という形で付記登記をし（複数の相続人が共同で申出をした場合にはまとめて一つの付記登記とする。）、その者に関する事情変更等（その者の氏名や住所に変更があった場合のほか、その者が死亡したことに伴い、その相続人が更に相続人申告登記（仮称）の申出をした場合など）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を想定している。

なお、第16回会議では、相続人申告登記（仮称）の申出をした者が死亡した場合にも後記第1の2の符号の表示をすることができるようにすべきではないかとの指摘もあった。しかし、相続人申告登記（仮称）の申出をした者をもその対象とするか否かについては、これに要する経費や登記所側の人的体制等も踏まえる必要があり、直ちにこれを実現することは困難であると考えられる。

4 相続人申告登記（仮称）がされた後に遺産の分割があった場合（本文④）について

第16回会議では、相続人申告登記（仮称）を創設する必要性についての指摘が多くされた一方で、相続人申告登記（仮称）により相続登記等の申請義務を履行し

たものとみなしてしまうと、相続人申告登記（仮称）自体では権利の公示はされていないにもかかわらず、その後に遺産の分割があった場合等であっても、それが不動産登記に反映されず、結局、権利に関する公示がされないまま放置されてしまうのではないかといった懸念や、このような懸念を背景に、相続人申告登記（仮称）がされた後に遺産の分割があった場合には、その結果を踏まえた相続登記等の申請義務を再度課すべきではないかといった意見が示された。

この点については、法定相続分での相続登記がされた後に遺産の分割があった場合における申請の義務付けの問題と同様に、再度の申請義務を課することに消極的な意見も見られたところであるが、本文④では、前記第1の1(1)の（補足説明）3と同様の理由から、相続人申告登記（仮称）の申出をした者が、その後の遺産の分割によって所有権を取得したときは、当該遺産の分割の日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない旨の規律を提案している（法定相続分での相続登記がされた後に遺産の分割があった場合とは異なり、相続人申告登記（仮称）においては法定相続分に応じた持分の登記もされていないため、前記第1の1(1)②とは異なり、法定相続分を超えて所有権を取得したか否かにかかわらず、登記申請義務を課することとしている。）。

なお、個別の事案によっては、相続人申告登記（仮称）がされた後、遺産の分割がされるまでの間に、法定相続分での相続登記を経由することも考えられるところ、このような場合には、当該遺産の分割によって法定相続分を超えて所有権を取得した者に登記申請義務を課せばよいと考えられるため、本文④においては、その趣旨を明らかにする観点から、括弧書きとして、「（前記(1)①前段の規定による登記がされた後に当該遺産の分割によって所有権を取得したときを除く。）」旨の規律を提案している。

5 代位者等の申請又は囑託による登記がされた場合（本文⑤）について

相続人申告登記（仮称）がされた後に遺産の分割があった場合、当該遺産の分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記については、代位者や他の相続人の申請や、囑託によって登記がされる場合も想定されることから、本文⑤では、前記第1の1(1)③と同様に、本文④の規定は、代位者その他の者の申請又は囑託により、同④の規定による登記がされた場合には、適用しないこととしている。

(4) 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。

遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）による所有権の移転の登記は、不動産登記法第60条の規定にかかわらず、登記権利者が単独で申請することができる。

（補足説明）

本文は、部会資料38の第1の3(1)と基本的に同じである。

第16回会議においては、特定財産承継遺言と相続人に対する遺贈の機能的な類似性を強調した場合には、不動産を対象とする所有権以外の権利の移転の登記についても、相続人に対する遺贈によるものであれば単独申請を認めるべきであるということになるのではないかと指摘がされた。

そこで、この指摘を踏まえて検討すると、相続人に対する遺贈は、不動産登記法第63条第2項の「相続」に当たらないため、原則として共同申請によることが必要であるところ、本文の規律は、単に特定財産承継遺言と相続人に対する遺贈とが機能的に類似するという点のみではなく、相続登記の申請の義務化と併せて、所有者不明土地問題の解決を図る観点から、不動産を対象とする遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）による所有権の移転の登記に限っては、その手続の簡略化を認めるべきであるとの考え方にに基づき、相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記につき、登記権利者による単独申請を許容しようとするものである。したがって、本文では、不動産を対象とする所有権以外の権利の移転の登記については、引き続き登記手続の簡略化の対象としないことを提案している。

なお、現行不動産登記法においては、単独申請を定めている規定のうち、申請される登記の性質上、登記権利者と登記義務者を観念することができる場合には、不動産登記法第60条の例外となることを明らかにする趣旨で、「第六十条の規定にかかわらず」との文言を用いることとされている。相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記の場合においても、登記権利者（相続人である受遺者）と登記義務者（遺言執行者等）を観念することができるため、本文においては、不動産登記法第60条所定の共同申請の例外であることを明らかにする観点から「不動産登記法第60条の規定にかかわらず」との文言を加えることとしている。

(5) 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ものとする。

- 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

(補足説明)

本文は、部会資料38の第1の3(2)と基本的に同じである。

第16回会議においては、本文の登記手続の簡略化をする方向については、更正の登記によることとする点を含め、異論が見られなかった一方で、登記権利者が単独で申請することができるものとする点を不動産登記実務の運用により対応する点については、積極・消極双方の立場から意見が示された。

部会資料38においても見たとおり、この点に関する現在の実務が専ら不動産登

記法第63条第2項の「相続・・・による権利の移転」の文言の解釈運用によるものであることに加え、仮に、これを不動産登記実務の運用ではなく法制上の措置を講ずることにより対応することとした場合には、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にもかかわらず、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（運用により対応することとした場合と比較しても）大きいとも考えられる。

そこで、本文では、部会資料38の第1の3(2)と同様に、不動産登記実務の運用により対応することを提案している（注）。

（注）なお、部会資料38においては、不動産登記法第23条第2項を参考に、本文③及び④の登記の申請があった場合に、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、登記の申請があった旨の通知をすることが考えられる旨を注記していたところ、第16回会議では、これに賛成する意見が示された一方で、このような通知の必要性については疑問があるとの指摘もあった。

確かに、不動産登記法第23条第2項に基づく通知は、所有権に関する登記名義人本人に成りすまして不正に登記の申請をするような事例に対応するため、登記名義人の登記簿上の前住所地に通知を送付し、登記官が登記を完了する前に通知に係る登記の申請について異議の申出があったときは、登記官による本人確認を行うという仕組みを前提とするものであるところ、本文③及び④の場面において検討している通知は、飽くまで、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に本文③及び④に係る登記がされた旨を知らせ、必要に応じて当該登記を申請した者に対して所要の措置（民事保全法に基づく仮処分の申立て等）を講ずることができるようにするためのものである。したがって、不動産登記法第23条第2項と同様の規律とする必要はないものと考えられる。そして、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第181条においては、登記の申請につき共同申請によるべき場合には、登記が完了した旨を登記権利者及び登記義務者に通知することとされているところ、⑦本文の規律が従来共同申請とされていた本文③及び④の登記につき単独申請によることができるものとしてその手続の簡略化を図るものであること、④本文③及び④の場面においては、本文①及び②の場面とは異なり、持分を失うことについての登記義務者の意思（了解）を表明した書面が登記原因証明情報として提出されないことを踏まえ、登記義務者に対する手続保障を図る観点から、登記官において、登記を完了した旨の通知をすることが考えられる。これに対し、登記の申請があった時点で通知をしたとしても、登記官が通知後も引き続き登記手続を進めるのであれば、その後間もなく登記は完了するし、かえって、手続を中止する確たる根拠もないままに登記手続を中断するよう求められるといった事態を生ずるなどいたずらに混乱を招くおそれもあると考えられる。

そこで、登記官は、本文③及び④の登記をしたときは、登記義務者に対し、登記が完了した旨を通知しなければならないものとする一方で、どうか（この仕組みを創設することとした場合には、法務省令に所要の規定を設けることが考えられる。）。

2 権利能力を有しないこととなったと認めるべき所有権の登記名義人についての符号の表示

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、住民基本台帳制度の趣旨等に留意しつつ、次のような規律を設けるものとする。

登記官は、所有権の登記名義人（法務省令で定めるものに限る。）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、法務省令で定めるところにより、職権で、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ができる。

(補足説明)

1 提案の趣旨

本文は、部会資料38の第1の1(2)と基本的に同じである。

第16回会議では、相続開始の事実等の公示に関する規律を設ける必要性自体について特段異論は見られなかったところであり、本部会資料においては、住民基本台帳制度の趣旨等に留意しつつ、本文記載のような規律を設けることを提案している。

2 相続開始の事実等の公示を行うものとするべき具体的な場面について

相続開始の事実等の公示を行うものとするべき具体的な場面については、部会資料38の第1の1(2)(補足説明)4にも記載したとおり、登記所が住民基本台帳ネットワークシステム(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た場合のほか、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)第40条に基づく長期相続登記等未了土地解消作業の過程等の各種の施策の実施過程においても、登記官が所有権の登記名義人の死亡等の情報に接した場合、登記官が固定資産課税台帳上の所有者に関する情報の提供を受けた際に、その氏名等が不動産登記上の所有権の登記名義人の氏名等と異なる場合などが考えられる。そして、こうした場合には、登記官は、当該所有権の登記名義人が既に死亡していることについて戸籍謄抄本等を参照して確認した上で符号の表示を行う運用を想定している。

なお、所有権の登記名義人が法人である場合について同様の仕組みを設けることの要否に関しては、部会資料38に記載したとおり、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ところであるが、将来的には同様の仕組みを設けることも考えられるため、本文では、「所有権の登記名義人」の具体的な範囲については、差し当たり自然人に限定することを念頭に置きつつ、「法務省令で定めるものに限る」旨の規律を提案している。

3 相続開始の事実等の公示の具体的な方法について

相続開始の事実等の公示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、部会資料38と同様に省令等に委任することを提案している。

第2 所有権の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。

- ① 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あったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から2年以内に、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記を申請しなければならない。
- ② 前記①の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、5万円以下の過料に処する。

(補足説明)

1 提案の趣旨

本文は、登記申請義務を履行すべき期間を2年としたほかは、部会資料38の第2の1と基本的に同じである。

2 住所等の変更の登記申請を義務付けることについて

第16回会議においては、(過料の制裁を設けるか否かは別として)登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の住所等の変更情報を取得して不動産登記に反映させるための仕組みを設ける前提として、住所等の変更の登記申請を公法上義務付けることが必要であり、かつ、それが所有者不明土地の発生を防止するための方策として有益である点については、おおむね賛成する意見が多数であった。

実際にも、部会資料38において見たとおり、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(特に、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、住所等の変更登記の申請を義務付けておく必要性は高いものと考えられる。

そこで、本文①では、部会資料38の第2の1の本文①と同様に、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。

3 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

第16回会議では、後記第2の2の登記所が行う住所等の変更に係る職権的登記の仕組みとの関係について、登記申請義務の期間の設定の仕方によっては、その期間内に登記官による職権的登記がされる者とそうでない者が生ずることとなり、後者についてのみ義務違反となれば不公平が生ずるおそれがあるといった指摘がされた。

このような観点からすれば、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、同時期に住所等の変更があった所有権の登記名義人の間で不公平が生ずることのないよう、登記申請義務を履行する所有権の登記名義人の負担や上記の登記官による職権的登記の仕組み(特に職権的登記が行われる頻度)との関係も踏まえつつ、余りに短い期間とはしないようにする必要があると考えられる。

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「2年」とすることを提案している。

4 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

第16回会議においては、過料の制裁規定を設けることについて消極的な意見も示されたところ、これらの意見は、住所等の変更登記の申請の義務化によって国民に過度な負担が課されることに対する懸念を主な理由とするものであると考えられる。

もともと、この点に関しては、その履行すべき期間を前記のとおり2年と比較的長期間とすることや、後記第2の2及び第3のとおり、登記所が住基ネットから所有権の登記名義人の氏名等の変更情報を取得して不動産登記に反映させる仕組みを設けることなどを通じて、その負担の増加を最小限度にとどめる方向で検討しているところであり、基本的には登記官がする職権的登記によって所有権の登記名義人の負担を極力低減させた上で住所等の変更登記が実現されることが想定されることを踏まえ、所有権の登記名義人に対して過料の制裁を伴う登記申請義務を課したとしても、それほど過大な負担とはならないと考えられる。

以上を踏まえ、本部会資料においては、引き続き、住所等の変更登記の申請義務違反についても過料の制裁を設けることを提案している。なお、「正当な理由がない場合」の具体的な類型に関する通達等による明確化や、登記官から裁判所に対する過料通知の在り方については、前記第1の1(2)(補足説明)2と同様に検討することを想定している。

2 登記所が氏名又は名称及び住所の変更情報を不動産登記に反映させるための仕組み

登記官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及び住所について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。

登記官は、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あ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、法務省令で定めるところにより、職権で、氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記をすることができる。ただし、当該所有権の登記名義人が自然人であるときは、その申出があるときに限る。

(補足説明)

本文は、部会資料38の第2の2と基本的に同じであるが、部会資料38の第2の2(1)及び(2)において記載していた仕組み(注)において想定される手続の流れを踏まえ、本文の冒頭において具体的な規律を提案している。

なお、この具体的な規律に関しては、部会資料38においても記載していたように、所有権の登記名義人が自然人である場合には住基ネットから、法人である場合には商業・法人登記のシステムからそれぞれその氏名等の変更情報を取得して登記の要否を判断することを想定しているところであるが、前述のとおり、所有権の登記名義人が外国に居住するケース等においては、このような住基ネットを通じた情報取得ができないこと等も踏まえ、登記官が職権的に所有権の登記名義人の氏

名等の変更登記をすることができる具体的な場面については、省令で定めることとするのが相当であると考えられる。そこで、本文では、「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あったと認めるべき場合として法務省令で定める場合」との文言を用いた規律を提案している。

また、所有権の登記名義人が自然人である場合において、登記官が変更の登記をするに当たっては、「その申出があるときに限る」としているように、所有権の登記名義人の意思を確認することなどを想定していることから、その具体的な手続の流れ等の細目的事項については省令で定めることを念頭に、「法務省令で定めるところにより」との文言を用いた規律を提案している。

(注) 部会資料38の第2の2において記載していた内容は、次のとおりである。

(1) 登記名義人が自然人である場合

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

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、職権で、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。

第3 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や氏名又は名称及び住所の変更情報を取得するための仕組み

相続の発生や氏名又は名称及び住所の変更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情報や氏名又は名称及び住所の変更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、自らが所有権の登記名義人として記録され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（検索性情報）（注1）を提供するものとする。この場合において、検索性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、住所及び検索性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や氏名又は名称及び住所の変更の事実を把握するものとする（注2）。

（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、検索性情報の提供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性情報の内容を証する情報とともに、検索性情報の提供を任意に行うことができるものとする。

（注2）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得る。

(補足説明)

1 本文の概要

本文は、部会資料38の第1の1(1)と基本的に同じであるが、登記所が他の公的機関から情報を取得する仕組みにおいては、所有権の登記名義人の死亡情報だけでなく、その氏名又は名称及び住所の変更情報も取得することが想定されており、所有権の登記名義人に係る相続の発生を不動産登記に反映させる仕組み(前記第1)と所有権の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(前記第2)の双方の前提となるものであることから、「第3」として、双方の仕組みを対象とするものとする方向で位置付けを整理することとしている。

2 連携先システムについて

連携先システムについては、将来的に所有権の登記名義人の法定相続人の情報を取得することができるようにすることを視野に、戸籍副本データ管理システム(戸籍副本システム)との連携を実現すべきであるとの意見もあったが、システム面での課題等もあることから、第16回会議における議論を踏まえ、本文記載のとおり、住民基本台帳ネットワークシステム(住基ネット)を連携先システムとすることとし、他のシステムとの連携については引き続き将来的な課題として検討することとしている。

3 検索性情報の提供について

検索性情報については、第16回会議においても議論されたとおり、生年月日のほか、(登記所内部での活用を見据えた)氏名の振り仮名(注)や(外国人の氏名につき)ローマ字により表記した氏名などが考えられるところであるが、その具体的な内容については、法務省令で定めることを想定している。

また、この検索性情報の提供を任意とするか否かという点(本文の(注1)参照)については、第16回会議において、新たな仕組みに係る規定の施行の前後を問わず任意とすればよいとの意見もあったが、本文の規律は、登記官が登記名義人に係る情報を不動産登記に反映させるための仕組みの前提となるものであり、所有者不明土地の発生を防止する観点からは、できる限り多くの所有権の登記名義人がこの仕組みの対象となるようにすることが望ましいと考えられるため、本文では、前回と同様の規律を提案している。

(注)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る(部会資料38の第1の1(補足説明)4参照)。

第4 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、質権、賃借権若しくは採石権に関する登記又は買戻しの特約に関する登記であり、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、相当の調査が行

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共同して登記の抹消の申請をすべき者の所在が判明しないときは、その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。

(2) 買戻しの特約に関する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。

買戻しの特約に関する登記がされている場合において、契約の日から10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、単独で当該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に関する登記の抹消に関して、その申請を受けた登記官が、当該登記の抹消をしたときは、登記義務者に対して、その旨を通知することとする。

（補足説明）

1 提案の趣旨

本文は、部会資料35の第1の1(1)及び(2)と基本的に同じである。なお、不動産登記法における「登記義務者」とは、「権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に不利益を受ける登記名義人をいい、間接に不利益を受ける登記名義人を除く。」とされているところ（同法第2条第13号）、本文1(1)の規律は、登記義務者（所有権の登記名義人）の相続人の所在が判明しない場合にも同様に適用されるべきものであると考えられることから、「登記義務者」との文言を「共同して登記の抹消の申請をすべき者」に改めるなどの修正を加えている。

このほか、本文1(1)の登記義務者の所在の調査として想定されている内容については、民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案（以下「試案」という。）や部会資料35において記載したとおりである。

2 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（本文(1)）について

(1) 対象となる権利について

ア 第15回会議では、地上権、永小作権、質権、賃借権及び採石権に関する登記や、買戻しの特約に関する登記について、本文の規律の対象とすることについて反対する意見は見られなかったが、配偶者居住権に関する登記を対象とすることについては、本文の規律の対象となる他の権利と別異に取り扱う理由に乏しいとして積極的に解する意見が出された一方、配偶者居住権に関する制度自体が施行されたばかりであることなども考慮して簡易な登記の抹消手続の対象とすることに慎重な意見もあった。

イ そこで検討すると、配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間とされており、配偶者が引き続き住み慣れた住居で生活をすることができるようにするという配偶者居住権の性質に照らすと、「別段の定め」（民法第1030条参照）がされることはそれほど多くはないものと考えられる。そして、配偶者の死亡により配偶者居住権が消滅した場合には、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ため、そもそ

も、配偶者居住権が実体法上消滅しているにもかかわらず、長期にわたって、その登記が残存し続けるという事態は防止されているといえる。

これらの点に照らせば、配偶者居住権についても、登記された存続期間が満了し、かつ、登記義務者である配偶者の所在が知れないといった状況が生ずることはあり得るものの、当該配偶者の関与なく簡易な方法によってその登記を抹消することを認めるべき必要性は高くはないと考えられる。

そこで、本文では、配偶者居住権を本規律の対象に含めないことを提案している。

(2) 権利が消滅したことの証明について

ア 第15回会議では、不動産登記法第70条第1項に基づく公示催告手続の申立ての要件として、登記された権利が消滅したことの立証を必要とする根拠について整理すべきであるとの指摘がされた。

イ 不動産登記法第70条は、現行不動産登記法（以下「現行法」ということがある。）により全部改正がされた旧不動産登記法（明治32年法律第24号。以下「旧法」という。）第142条と同趣旨の規定として設けられたものである。旧法第142条第1項では、現行法と同様に、「登記権利者カ登記義務者ノ行方ノ知レサルニ因リ之ト共ニ登記ノ抹消ヲ申請スルコト能ハサルトキハ公示催告手続及ビ仲裁手続ニ関スル法律（明治二十三年法律第二十九号）ノ規定ニ従ヒテ公示催告ノ申立ヲ為スコトヲ得」と規定されており、同条に基づく公示催告手続の申立てについても、登記の抹消のための権利が発生していること（対象となる登記に係る権利が消滅したこと）及び登記義務者の行方が知れないことが必要であると説明されていた。

このような旧法下における解釈論を踏まえ、現行法下においても、不動産登記法第70条に基づく公示催告手続を申し立てるためには、登記された権利が消滅したこと及び登記義務者の所在が知れないことを立証する必要があると考えられており、このような考え方については特に反対する見解も見当たらず、実務上も広く定着するに至っているものと考えられる。

ウ そこで、このような解釈論の根拠について整理を試みると、不動産登記法第70条第1項の公示催告は、実体上の権利の存否について訴訟等の確定手続をするまでもなく、形式的に公示されている登記の形骸を除去するために裁判所の形式的協力を求めるものであるとされており、登記された権利が実体的に不存在又は消滅しており、かつ、登記権利者が当該登記の抹消を申請することができる地位にあることを前提にした制度であると考えられる。そのため、同項に基づいて登記権利者が当該登記の抹消を申請するためには、裁判所に対し、登記により公示され続けている権利が実体的に不存在又は消滅していることを立証した上で、その除権決定を得ることによって登記義務者が登記上有する権利を失権させる必要があることとされたものと考えられる。

このような整理は、不動産登記法第70条の文言上必ずしも明確ではないものの、同条においては、「登記義務者の所在が知れないため」「登記義務者と共同して・・・登記の抹消を申請することができない」にもかかわらず、登記権

利者が単独で当該登記の抹消を申請することができることされており、このことからすれば、同項の適用の前提として、単独申請による抹消を正当化するだけの根拠（登記された権利の不存在又は消滅）が求められているものと考えるのが相当であると思われる。

エ そこで、本部会資料においては、引き続き、不動産登記法第70条第1項の規定に基づき公示催告手続を申し立てるためには、登記された権利の不存在又は消滅を立証する必要があるとの解釈を前提としている。

3 売買契約の日から10年を経過した買戻しの特約に関する登記の抹消手続の簡略化（本文(2)）について

(1) 登記義務者の所在不明を要件とするものの要否について

買戻しの特約に関する登記については、従前と同様に、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旨の規律を提案している。

第15回会議では、売買契約の日から10年を経過した買戻しの特約に関する登記の抹消手続の簡略化について、登記義務者の所在不明を要件とすべきであるといった意見があった。

そこで検討すると、民法上、買戻しの特約については、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されている（民法第579条、第580条）。したがって、売買契約の日から10年を経過している買戻しの特約に関する登記については、登記された登記原因（売買契約の年月日）が誤っていたような例外的な場合を除いて、基本的には、その外形から、既の実存しない権利を公示する形骸化した登記であるか否かを判断することができるものであるといえる。そのため、仮に、売買契約の日から10年を経過した買戻しの特約に関する登記の抹消手続において、登記義務者の所在不明を要件とすることとした場合には、少なくとも当該登記義務者の住民票や戸籍等に関する調査を行う必要が生ずることとなり、既の実存しない蓋然性が高い買戻しの特約に関する登記を抹消するための手続としては、過度の負担を課すこととなるように思われる。

そこで、本文(2)の規律においては、引き続き、登記義務者の所在不明を要件としないことを提案している。

(2) 登記義務者に対する通知の要否について

第15回会議では、本文の規律によれば、売買契約の日から10年を経過した買戻しの特約に関する登記の抹消が単独申請によってされることとなるから、登記義務者に対する通知をするなどの手続保障をする必要があるのではないかとの意見があった。

そこで検討すると、不動産登記規則第181条においては、登記の申請につき共同申請によるべき場合には、登記が完了した旨を登記権利者及び登記義務者に通知することとされているところ、本文の規律は、従来共同申請とされていた買戻しの特約に関する登記の抹消につき単独申請によることができるものとしてその手続の簡略化を図るものであること等を踏まえると、登記義務者に対する手続

保障を図る観点からは、例えば、本文(2)の規律に基づいて買戻しの特約に関する登記の抹消をしたときは、登記官が登記義務者に対してその旨の通知をするといったことが考えられる。

なお、部会資料35の第1の1(2)の(注)では、買戻しの特約に関する登記の抹消の申請があった場合には、登記官が、登記義務者に対し、その申請があった旨を通知することとするとの考え方を示していたところである。しかし、買戻しの期間内に買戻しを実行していたが、その旨の所有権の移転の登記が未了であったというケースについては、買戻しを実行した者としては、買戻しの特約に関する登記の抹消が完了する前後を問わず、いずれにしても、買戻しの実行を原因とする所有権の移転の登記を新たに申請することになる。そのため、登記の申請があった時点で通知をする必要まではないと思われる。そこで、本文の(注)においては、登記官が、買戻しの特約に関する登記の抹消をしたときは、登記義務者に対し、その旨の通知をすることを提案している(この仕組みを創設することとする場合には、法務省令に所要の規定を設けることが考えられる。)

2 解散した法人の担保権に関する登記の抹消手続の簡略化

解散した法人の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。

登記権利者は、共同して登記の抹消の申請をすべき法人が解散し、前記1(1)に規定する方法により調査を行ってもなおその法人の清算人の所在が判明しないためその法人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、当該法人の解散の日から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、単独で当該登記の抹消を申請することができる。

(補足説明)

本文は、部会資料35の第1の2と基本的に同じである。

第5 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

所有権の登記の登記事項に関し、次のような規律を設けるものとする。

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(商業登記法(昭和38年法律第125号)第7条(他の法令において準用する場合を含む。)に規定する会社法人等番号をいう。)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登記事項とする。

(補足説明)

本文は、部会資料35の第2の1と基本的に同じである。

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

所有権の登記の登記事項に関し、次のような規律を設けるものとする。

所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先となる者の氏名又は名称及び住所その他の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、また、当該第三者は国内に住所を有するものであることを要件とする。

（注2）連絡先となる者の氏名又は名称及び住所等の登記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。

（補足説明）

1 提案の趣旨

本文は、部会資料35の第2の2(1)と基本的に同じである。

2 国内における連絡先を登記事項とすることについて

(1) 第15回会議では、所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときに、国内における連絡先を登記事項とする方向については、異論はなかった。もっとも、国内における連絡先を確保できなければ登記の申請ができなくなり、外国に居住する者が日本の不動産の登記を受けるハードルが上がることになることを懸念する意見や、国内における連絡先を確保することが困難である場合の措置（「連絡先なし」とする登記の可否等）などに関連して、その実効性に疑問を呈する意見などもあった。

(2) 本文のように、国内における連絡先を登記事項とすることとした場合において、仮に、これを最も厳格に運用することとすると、外国に住所を有する者が国内の不動産を取得した場合に、国内における連絡先を確保することができなければ、当該不動産につき所有権の移転の登記を受けることができないこととすることが考えられるが、このように厳格な運用をすることとした場合には、不動産の流通を阻害するおそれがあると考えられる。

他方で、国内における連絡先を登記事項とはせずに任意に登記することができるものとした場合には、外国に住所を有する所有権の登記名義人へのアクセスを向上させるという本制度の創設の趣旨が必ずしも十分に果たされないのではないかとの指摘があり得る。

しかし、現在、外国に居住する所有権の登記名義人については、我が国のように住所の公示制度が整備された国が少ないため、不動産登記記録上の氏名や住所の情報を基に当該登記名義人に連絡をとることは容易ではないといった指摘がある。そのため、所有権の登記名義人が上記のような住所の公示制度が十分に整備されていない国に居住する場合であっても、当該登記名義人に対して容易にアクセスすることができるようにするためには、当該登記名義人の国内における連絡先を登記事項とす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。

もともと、国内における連絡先の登記という新たな制度を設けるに当たっては、特に制度導入当初においては連絡先の受け皿がなかなか見つからないといった事態も想定されるところである。そこで、このような事態を防ぐ観点からは、一定の場合に「連絡先なし」とする登記も許容することが相当であると考えられる。

なお、どのような場合に「連絡先なし」とする登記を許容するかという点については、例えば、外国に住所を有する者が相続により国内に所在する不動産の所有権を取得したような場合には、不動産の取得に当たって不動産業者や法律専門家等の関与も当然には予定されていないため、国内における連絡先の受け皿となる者を確保することが困難である場合も多いと考えられるところであり、このような例外をどの程度広く認めるかについては、国内における連絡先の受け皿となり得る者の数の推移等を含めた制度の運用状況なども踏まえつつ、法務省令において柔軟に対処をすることとするのが適切であると考えられる。

- (3) そこで、外国に住所を有する所有権の登記名義人の国内における連絡先の登記については、所有権の登記の登記事項とした上で、「連絡先なし」とする登記も許容することを前提に、その要件を含めた具体的な在り方については、法務省令で定めることとしている。

(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。）

(補足説明)

本文は、部会資料35の第2の2(2)と同じである。

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記録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。）（電磁的記録にあっては、記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの。後記②において同じ。）の閲覧を請求することができる。
- ② 登記簿の附属書類（不動産登記法第121条第1項の図面及び前記①に規定する登記簿の附属書類を除く。）（電磁的記録にあっては、記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの）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（その正当な理由があると認められる部分に限る。）の閲覧を請求することができる。

（補足説明）

本文は、部会資料 3 5 の第 2 の 3 と基本的に同じである。

4 所有不動産記録証明制度（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記録証明制度（仮称）として、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、自らが所有権の登記名義人（これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。後記②において同じ。）として記録されている不動産に係る登記記録に記録されている事項のうち法務省令で定めるもの（記録がないときは、その旨）を証明した書面（以下「所有不動産記録証明書（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の所有不動産記録証明書（仮称）の交付を請求することができる。
- ③ ①及び②の交付の請求は、法務大臣の指定する登記所の登記官に対し、法務省令で定めるところにより、することができる。
- ④ 不動産登記法第 1 1 9 条第 3 項及び第 4 項の規定は、所有不動産記録証明書（仮称）について準用する。

（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記録証明制度（仮称）は、飽くまでこれらの情報に一致したものを一覽的に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記録証明書（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）①及び②の規律は、代理人による交付請求も許容することを前提としている。

（補足説明）

1 提案の趣旨

本文は、部会資料 3 8 の第 1 の 4 と基本的に同じであるが、本文の制度は、自然人だけでなく法人についても対象となることが想定されるものであること、本文の制度は、自己が所有権の登記名義人となっている不動産の一般的な確認方法ともなり得るものであることから、専ら自然人を対象とした「所有権の登記名義人に係る

相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み」の枠内にとどまらない面があるため、第5の「その他の見直し事項」の一つとして位置付けを整理することとしている。

2 所有不動産記録証明書（仮称）の交付請求人の範囲について

交付請求人の範囲に関しては、部会資料38の第1の4においては「所有権の登記名義人」としていたところ、本文の制度においては、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産がない者によって証明書の交付請求がされる場合も想定されることであり、このような場合には、該当する不動産についての記録がない旨の証明書を交付することとするのが利用者の利便に資すると考えられる。

しかし、従前の案では「所有権の登記名義人」を交付請求人としていたため、上記のような場合にはそもそも証明書の交付請求自体をすることができないかのように読めてしまうおそれがあるものと考えられる。

そこで、交付請求人の範囲を「何人も」と改めるとともに、証明の対象事項である「不動産」の文言の後ろに「(記録がないときは、その旨)」との文言を加えるなどしている。

なお、本文においては、「所有権の登記名義人」の後ろに「これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。」との文言を付しているところ、この点については、システムの構築及び運用に要するコスト等の事情を踏まえた将来的な検討課題ではあるものの、今後、表題部所有者などの所有権の登記名義人に準ずる者を対象とすることも考えられることから、この点については、将来的なシステム整備の状況等の事情を踏まえた対応が可能となるように、省令で定めることとしている。

3 その他

このほか、本文③は、本文の所有不動産記録証明書（仮称）の交付請求に係る登記所の管轄について、この事務を取り扱うことができるシステムの配備の可否や費用負担等の事情を踏まえて法務大臣が指定することを提案している。

また、本文④は、登記事項証明書の交付の請求についての手数料の額及びその納付方法について定める不動産登記法第119条第3項及び第4項の規定を所有不動産記録証明書（仮称）の手数料について準用することを提案している。

5 その他の検討課題について

(1) 被害者保護のための住所情報の公開の見直し

不動産登記法第119条に基づく登記事項証明書の交付等に関し、次のような規律を設けるものとする。

登記官は、不動産登記法第119条第1項及び第2項の規定にかかわらず、登記記録に記録されている者（自然人であるものに限る。）の住所が明らかにされることにより、人の生命若しくは身体に危害を及ぼすおそれがある場合又はこれに準ずる程度に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おいて、その者からの申出があったときは、法務省令で定めるところにより、同条第1項及び第2項に規定する各書面に当該住所に代わるものとして法務省令で定める事項を記載しなければならない。

(補足説明)

本文は、部会資料38の第2の3と基本的に同じである(部会資料38では、第2の「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」の中に位置付けていたが、本文の規律は、必ずしも情報の更新を図るものではないため、第5の5の「その他の検討課題について」の中に位置付けることとしている。)

なお、登記名義人の住所に代わって登記事項証明書等に記載する住所として、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のほか、③法務局の住所も選択可能なものとするを想定していることなども含めて同様である。

(2) 不動産の表題部所有者に関する規律について

前記第1の2の規律(権利能力を有しないこととなったと認めるべき所有権の登記名義人についての符号の表示)を不動産の表題部所有者にも適用することができるようにする観点から、住民基本台帳制度の趣旨等に留意しつつ、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。

登記官は、所有権の登記がない不動産の表題部所有者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、当該表題部所有者を登記名義人とする当該不動産の所有権の保存の登記をすることができる。

(補足説明)

1 前提

試案並びに部会資料35及び38においては、次に掲げる項目において、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を検討課題として注記されていた。そして、試案の補足説明においては、所有者不明土地の発生を防止する観点からは、不動産の表題部所有者についても広くこれらの規律の対象とすることが考えられる一方、そのような仕組みの構築及び運用には相当のコストを要することから、費用対効果も踏まえつつ実現可能な制度設計について慎重に検討する必要があるとされていたところである。

- 相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み(試案第6、部会資料38の第1)
 - 1 登記所における他の公的機関からの死亡情報の入手及び活用
 - 2 相続登記の申請の義務付け
 - 4 所有不動産目録証明制度(仮称)の創設
- 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(試案第7、部会資料38の第2)
 - 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
 - 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

○ 登記名義人の特定に係る登記事項の見直し（試案第10の1、部会資料35の第2）

2 検討

これまでに検討を重ねてきたものの、システムの構築及び運用に要するコスト等の事情を踏まえると、今次改正の時点では不動産の表題部所有者をも対象としてシステムを構築することには相当な困難を伴うことが見込まれる状況にある。

他方で、登記官は、前記第3の「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や氏名又は名称及び住所の変更情報を取得するための仕組み」（住民基本台帳ネットワークシステムとの連携）を用いてある土地の所有権の登記名義人の死亡等の情報を取得した場合に、当該土地上に存在している建物についても同一人が表題部所有者となっていると認められるときは、その者の戸籍情報を参照することで、その死亡の事実を確認することが考えられる。このほか、表示に関する登記のための実地調査の場面などにおいても、表題部所有者の死亡等の情報を取得することがある。これらのケースにおいて、所有権の保存の登記をすることとし、さらには死亡等に関して符号の表示をすることができるようになれば、不動産登記記録の更新に寄与するものと考えられる。

そこで、登記所が所有権の登記名義人の死亡情報を不動産登記に反映させるための仕組み（符号の表示）を不動産の表題部所有者にも適用することができるようにする観点から、例えば、本文のような規律を設けることが考えられるが（注）、この点についてどのように考えるか。

（注）なお、現行の不動産登記法においても、登記官は、所有権の登記がない不動産について嘱託により所有権の処分の制限の登記をするときは、職権で、所有権の保存の登記をすることとされている（同法第76条第2項）。

(3) 所有者不明土地等対策におけるマイナンバーの活用について

今般の不動産登記制度の見直しにおいては、住民基本台帳ネットワークシステムとの情報連携等による不動産登記情報の最新化を進めることを前提に、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2条第14項所定の情報提供ネットワークシステムを使用した情報連携に関する規律の整備は行わないものとすることについて、どのように考えるか。

（補足説明）

パブリック・コメントやこれまでの部会における議論では、所有者不明土地の発生を防止する観点から、他の公的機関との間の情報連携の枠組みにおいて、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）所定の個人番号（いわゆるマイナンバー）を活用すべきではないかとの指摘があったところである。

もともと、現状、マイナンバー制度に基づく情報連携によって取得することができる情報のうち、所有者不明土地等対策に関連し得るものの例としては、①住民票

関係情報（続柄・世帯番号のみ）や②戸籍関係情報（ある者の死亡情報、ある者と特定の個人との間の婚姻関係・親子関係の存否の情報等）が挙げられるものの、これらの情報のうち二者間の関係についての情報を照会するためには、対象者双方のマイナンバーの保有が必要とされている上、情報連携によって得られるのは、両者の婚姻関係や親子関係の存否についての情報のみであり、例えば、ある者と一定の身分関係にある者（法定相続人など）を探索するといった形での利用は不可能とされている（加えて、平成27年10月以前に死亡した者にはそもそもマイナンバーが付されていない。）。

このように、不動産登記情報の最新化には、登記名義人の死亡や氏名・住所の変更等の情報（ひいては、その法定相続人全員の氏名・住所等の情報）が必要であるが、マイナンバー制度に基づく情報連携では、個人の氏名・住所や法定相続人の情報は得られないため、今次の不動産登記法改正の検討時点では、マイナンバー制度に基づく情報連携によっても、相続未登記や住所変更未登記を原因とする所有者不明土地問題への対策に有効な情報の取得は困難であり、その活用には限界があると考えられる。

以上より、今般の不動産登記法の改正においては、不動産登記の名寄せや住基ネットとの連携による不動産登記情報の最新化を進めつつ、将来的な情報連携の進展も見据えた不動産登記システムの検討・整備を図っていくことが相当であると考えられる。

以上を踏まえ、所有者不明土地等対策におけるマイナンバーの活用について、どのように考えるか。

第4部 その他

その他所要の規定を整備するものとする。