

## 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（案）（2）

## 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	3
（3）相続人申告登記（仮称）の創設	4
（4）遺贈による所有権の移転の登記手続の簡略化	9
（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	10
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	12
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	13
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	14
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	14
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	14
第5 その他の見直し事項	15
1 登記名義人の特定に係る登記事項の見直し	15
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	16
（1）国内における連絡先となる者の登記	16
（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	16
3 附属書類の閲覧制度の見直し	17
4 所有不動産記録証明制度（仮称）の創設	17

5	その他の検討課題について .....	19
	(1) 被害者保護のための住所情報の公開の見直し .....	19
	(2) 不動産の表題部所有者に関する規律について .....	19
第4部	その他 .....	21

## 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（後記(3)②参照）。

（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）。

（補足説明）

#### 1 提案の趣旨

本文では、第23回会議の結果等を踏まえ、部会資料53の第1の1(1)と基本

的に同内容の規律を提案するものである。

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

第23回会議では、本文②の規律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。

本文②の規律を設けることに反対する意見は、㊦権利に関する登記の申請については基本的に私的自治の原則に委ねられていること、㊧不動産について遺産分割がされる際にはその結果を登記に反映することを前提としていると考えられるため登記申請義務を課す必要性は低いこと、㊨本文②の規律を設けると売買等による所有権の移転についても登記申請義務が課されることにつながりかねないこと、㊩本文②の規律を設けると不動産を除いた遺産の一部について分割協議がされるなどして不動産に係る遺産分割がされずに放置されるおそれがあること等を主な理由とするものである。

他方で、本文②の規律を設けることに賛成する立場からは、㊦今般の不動産登記法の見直しは、不動産登記を見ればその所有者が判明するようにすることを目的とするものであり、相続登記の実情に照らしても、そのためには本文②の規律が必要であると考えられること、㊧売買等により不動産の所有権が移転した場合には当事者による主体的な登記申請が期待されるのに対し、相続の場面ではそれが期待し得ない場合があるので登記申請義務を課す必要があり、かつ、上記の見直しでは、売買等による所有権の取得の場面への登記申請義務の拡大には直結しないよう説明が工夫されていること等が指摘された。

部会資料53の第1の1(1)(補足説明)にも記載したとおり、所有者不明土地を発生させる主要な原因である相続登記の未了に対しては、これまでも各種取組が行われてきたにもかかわらず、なお所有者不明土地が発生し続けている状況にあることに鑑みれば、遺産分割がされれば必ず遺産分割による相続登記の申請がされるとまではいい難いというほかないものと考えられる。すなわち、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ケースにおいても、価値の乏しい不動産については誰か一人が取得せざるを得ないために当該不動産を取得したが、登記申請の手間やコストのために遺産分割による相続登記の申請は行われなかったといった事態は想定されるところである。また、遺産分割がされた場合には、實際上、相続人内で権利者の集約が図られることも多いと考えられ、そのような結果を登記に反映させることができれば、その後の土地の管理・処分に当たって便宜であるといえる。

加えて、相続登記についての登記申請の義務化の議論は、これまで議論をしてきたように、直ちに売買等についての登記申請の義務化を正当化するものではないから、これにつながり得るとの懸念も必ずしも説得的ではないものと考えられる。

さらに、本文②の規律を設けると不動産については遺産分割がされずに放置されることにつながるとの懸念についても、そのような不動産についても相続人申告登記（仮称）により相続人の氏名等は不動産登記上明確になるし、遺産分割の結果が不動産登記に反映されなければその後の土地の管理・処分に当たって登記手続の負担を増加させるため、それほど有意なものとは評価し難いものと考えられる。

そこで、本文②では、部会資料53の第1の1(1)と同様に、法定相続分での相続登記がされた後に遺産分割があったときは、当該遺産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(注)(なお、後記第1の1(3)④参照)。

(注) なお、遺産分割により共同相続人中の一部の者の共有とされた不動産(例えば、A、B及びCが共同相続人であり、遺産分割によりB及びCが所有者とされたケース)についての遺産分割による相続登記は、実務上、当該共有者中の一人(B又はC)が単独で申請することができるものと取り扱われている(ただし、申請人以外の共同相続人については印鑑登録証明書の添付を要するものと解されている)。この取扱い及び後記第1の1(5)の登記手続の簡略化を前提とすれば、法定相続分での相続登記がされた後に同様の遺産分割があった場合においても、当該共有者中の一人(B又はC)が単独で更正の登記の申請をすることができることになると考えられる。

### 3 本文の規律の施行の際所有権の登記名義人が死亡している不動産について

部会資料53の第1の1(1)の(注5)においては、本文の規律の施行の際所有権の登記名義人が死亡している不動産についても本文の規律の適用対象とすることを前提に、その経過措置として、「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」ことを提案していた。

第23回会議では、このような経過措置を設ける方向についておおむね異論が見られなかった一方で、その期間については、本文の規律の施行によりこれまで登記申請義務が課されていなかった不動産について一斉に登記申請義務が課されることになること等を踏まえ、3年より長くすべきではないかとの指摘があった。

他方で、このような考え方によれば、本文の規律の施行の直前に所有権の登記名義人が死亡した場合には登記申請義務の履行期間が3年よりも長くなる一方、その施行の直後に所有権の登記名義人が死亡した場合にはその履行期間が3年となる点で不均衡を生ずるとの指摘もあり得る。

また、上記の指摘については、本文の規律の施行までの期間を長めにとることにより対応することも考えられるし、「知った」の解釈や「正当な理由」の解釈によって対応することも考えられる。

そこで、この経過措置に関しては、改正法案の立案の過程において、本文の規律の施行準備期間の長短等を考慮しつつ、所要の経過措置を設けることとしたい。

#### (2) 相続登記等の申請義務違反の効果

相続登記等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)又は後記(3)④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)

本文は、部会資料53の第1の1(2)と基本的に同じである。

第23回会議においては、第16回会議に引き続き、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本文の規律に反対する意見は、過料の制裁を設けることによって相続登記等がされることによどの程度つながるのかといった過料の制裁自体の相続登記促進の効果に関する疑問を主な理由とするものである。

これに対し、第23回会議では、過料の制裁を設けることによって相続登記等の申請義務が履行されるようにしていく必要があるとして、過料の制裁を設ける本文の規律に賛成する意見も示された。

そして、部会資料53の第1の1(2)(補足説明)2においても記載したとおり、相続登記等の申請の義務化に伴う各種の負担軽減策をパッケージで設けるに当たっては、その大前提として、登記申請義務が過料の制裁を伴う具体的な義務であることが重要であり、これを単なる努力義務や理念的・訓示的なものと位置付けるのでは足りないと考えられる。

そこで、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としている。

なお、過料の制裁について不公平な取扱いがされることへの懸念については、①「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とともに、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)についての手続を同様に通達等において明確化すること(登記官が登記申請義務の違反の有無や正当な理由の不存在について十分な確認を行った上で裁判所に対する過料通知を行うこととなるよう、相続人に対する催告等の手順を整備することを想定している。)で、適切な実務運用がされるよう十分な配慮を行う予定である。

### (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)①に規定する期間内に前記①の規定による申出をした者は、前記(1)①に規定する所有権の取得(当該申出の前にされた遺産の分割によるものを除く。)に係る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23回会議の結果等を踏まえ、本文②及び④の規律に若干の修正を加えたほかは、部会資料53の第1の1(3)と基本的に同様の規律を提案するものである。

#### 2 相続人申告登記（仮称）の申出の期間（本文②）について

第23回会議においては、相続人申告登記（仮称）には所有権の登記名義人について相続の開始があった旨の公示とともに遺産分割（やその結果を踏まえた相続登記）に向けた準備という意義があると考えられるため、遺産分割を促す観点からも相続人申告登記（仮称）の申出によって登記申請義務を履行したものとみなす期間については3年よりも短くしてもよいのではないかと（例えば、1～2年）との指摘があった。

もともと、手続の簡易性を根拠とするのであれば、相続人申告登記（仮称）については短期間だけこれによる義務の履行を認めることとしつつ、法定相続分による相続登記等については3年とすることとなるものと考えられるが、相続登記等の申請義務の履行手段に関する規律がより複雑化し、国民一般にとって分かりづらいものとなるおそれがあると考えられる。

そこで、本文においては、簡明さの観点も考慮し、相続人申告登記（仮称）の申出の期間についても他と同様に3年とすることとしている。

なお、部会資料53の第1の1(3)②においては、その文言上、相続人申告登記（仮称）の申出をすべき期間についての記載が欠けていたため、相続登記等の申請義務の履行期間を経過した後に当該申出をした場合であっても当該申請義務を履行したものとみなされるとの誤解を生じさせるおそれがあったことから、本文②においては、「前記(1)①に規定する期間内に」との文言を加えることとしているが、規律の実質を変更するものではない。

3 相続人申告登記（仮称）の申出により登記申請義務を履行したものとみなされる者の範囲（本文②）について

第23回会議では、相続人申告登記（仮称）が登記官の職権によりされる登記であることや、法定相続分での相続登記については共同相続人のうちの一人が他の共同相続人の分もまとめて申請することができることを念頭に、共同相続人のうちの一人が相続人申告登記（仮称）の申出をした場合には、他の共同相続人についても登記申請義務が履行されたものとみなすべきではないか（そのような観点から、共同相続人のうちの一人から提供された戸籍謄抄本等の記載から他の共同相続人の存在が明らかとなったときは、登記官が職権で共同相続人全員について相続人申告登記（仮称）をすればよいのではないかと）の指摘がされた。

しかし、法定相続分での相続登記では共同相続人ごとの持分を明らかにした上でその全員について登記をする必要があるのに対し、相続人申告登記（仮称）ではその申出をした者の氏名及び住所等を付記するにとどまるため、基本的には個人単位で登記することを想定している。これにより、共同相続人は他の者の存在やその数等にかかわらず、より容易に自らの申請義務を履行することが可能になるものである。なお、共同相続人のうちの一人が他の共同相続人からの委任を受けて、あるいはその使者となって、全員分について相続人申告登記（仮称）の申出をすることも許容される。

そこで、本文においては、相続人申告登記（仮称）の申出により登記申請義務を履行したものとみなされる者の範囲については、引き続き、部会資料53の第1の1(3)②と同様の規律を提案している。

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

(1) 第23回会議においては、法定相続分での相続登記がされた後に遺産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ことに消極的な意見も見られた。しかし、前記第1の1(1)（補足説明）2にも記載したとおり、相続人申告登記（仮称）がされた後に遺産分割があった場合についても、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公法上の義務を課す必要があると考えられる。

そこで、本文④では、このような場合についても、引き続き、当該遺産分割の結果を踏まえた相続登記の申請義務を課することとしているが、どうか。

(2) これに関連して、第23回会議においては、所有権の登記名義人について相続が開始された場合において、⑦遺産分割がされた後に相続人申告登記（仮称）がされたときは、当該遺産分割の結果を踏まえた登記申請義務が設けられていないから、その結果を不動産登記に反映しないまま放置することが許容されるのに対し、⑧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、当該遺産分割の結果を踏まえた登記申請義務が課されることとなり、バランスに欠けるのではないかと指摘がされた。

確かに、遺産分割が相続人申告登記（仮称）の前であるか後であるかで規律を大きく変えることは合理性に乏しいと考えられ、かつ、遺産分割がされた場合には、實際上、相続人中において権利者の集約が図られることも多いと考えられ、



そのような結果を登記に反映させることができれば、その後の土地の管理・処分に当たって便宜であるといえることに照らすと、上記②の場合においても、当該遺産分割の結果を踏まえた登記の申請を義務付けることが相当であると考えられる。

そのため、部会資料53の第1の1(3)②では、特段の限定を付さずに「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。」としていたが、本文②では、「前記(1)①に規定する所有権の取得（当該申出の前にされた遺産の分割によるものを除く。）に係る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。」として、その文言を修正している。これにより、相続人申告登記（仮称）の申出をした者は、遺産分割により所有権を取得したときは、当該遺産分割が相続人申告登記（仮称）の前後いずれの時点でされたかにかかわらず、当該遺産分割の日から3年以内に、当該遺産分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記を申請しなければならないことになる（この部分は前記第1の1(1)①で表現がされている。）。なお、相続開始の日から2年10か月後に遺産分割があったという事案において、相続開始から3年以内に相続人申告登記（仮称）の申出をしたときは、相続開始の日から3年以内にすべき相続登記の申請義務を履行したこととなり、さらに、当該遺産分割の日から3年以内に改めて当該遺産分割の結果を踏まえた登記の申請をする義務を負うことになると考えられる。（注1）（注2）

（注1）なお、遺産分割がされた後に法定相続分での相続登記がされた場合については、①相続開始により法定相続分での相続登記の申請をすべき義務が生ずるとともに、②その後の遺産分割により当該遺産分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記の申請をすべき義務が生ずることとなるため（この部分は前記第1の1(1)①で表現がされている。）、上記①の登記申請義務の履行として法定相続分での相続登記がされたとしても、これとは別に上記②の登記申請義務として遺産分割の結果を踏まえた所有権の移転の登記の申請をする義務が課されることとなるものと整理している。

これにより、遺産分割がされた後に法定相続分での相続登記がされた場合と相続人申告登記（仮称）がされた場合のいずれにおいても、遺産分割の結果を踏まえた登記申請義務が課されることとなる。

（注2）このような問題は、特定財産承継遺言や相続人に対する遺贈についても同様に生じ得るところであり、所有権の登記名義人が特定財産承継遺言や相続人に対する遺贈を内容とする遺言をした場合において、当該所有権の登記名義人の相続人から相続人申告登記（仮称）の申出がされたときは、当該遺言の内容を踏まえた登記がされないまま放置されるおそれがあるとも考えられる。

もっとも、遺言者は、いつでも遺言の撤回をすることができることとされていることや新たに有効な遺言が発見されることもあるため、ある遺言の内容を踏まえた登記をした後にこれを修正する登記が必要になることも想定される。また、相続人全員の合意があれば遺言の内容と異なる分割は可能であるし、そうでなくとも、遺贈についてはその放棄が可能であるから、いずれにしても遺言の内容と異なる分割が後に行われる可能性もある。そうすると、所有権の登記名義人の相続人に対し、相続人申告登記（仮称）の申出のみならず、

更に当該遺言の内容を踏まえた登記の申請を義務付けることは、個別の事例によっては過剰な負担をもたらすおそれもあると考えられる。加えて、遺言がある場合には、遺言の内容を踏まえた登記の申請をすることなどにより権利関係を整理すればよいことから、遺産分割の場合のように相続人間の権利関係の集約の結果を登記に反映させておく実際上の必要性に乏しい面もあるものと考えられる。

そこで、本部会資料においては、特定財産承継遺言や相続人に対する遺贈との関係では、従前と同様の規律を維持することとしている。

## 5 その他

- (1) 第23回会議においては、相続人申告登記（仮称）の申出を却下し又はこれに対して応答しない旨の登記官の判断が処分性を有するものといえるかという点に関し、相続人申告登記（仮称）が「職権で」することと規定されているため、その「申出」は飽くまで職権発動を促すものにすぎず、前記第1の1(1)①の登記申請義務を負う者に対して法令に基づく申請権が付与されていると解することは困難ではないかとの指摘がされた一方で、相続人申告登記（仮称）については、相続人の申出を受けた登記官が所要の調査の上で職権により対応することを念頭に、不動産登記法上の「申請」とは異なる「申出」という文言を用いているのであり、この「申出」につき法令に基づく申請権があると整理することは可能であるとの指摘もされた。

一般に、法令に基づく申請権の有無については、法令上の文言のみによって形式的に判断されるものではないと考えられるところ、この相続人申告登記（仮称）については、所要の調査等を想定して登記官の「職権で」行うものとしているものの、本文①において「所有権の移転の登記を申請する義務を負う者は、・・・登記官に対し、・・・申し出ることができる」旨を明確に規定することで、その趣旨は明確であると考えられる（仮にこれが単なる職権発動の促しにすぎないのであれば、このような規定を不動産登記法に設ける必要性がない。）。これに加えて、この申出に対する拒否の意思表示を却下として示す際の規律を省令において定めることで、登記官には申出に対する応答義務があることは十分に国民に対して明らかになるものと考えられる（なお、法令に行政手続に関する規定を設ける場合に、どのような規定を法律に置き、政省令にどのような規定を定めるかは、法令の趣旨や目的に照らして様々なものがあり得るが、不動産登記法は規制権限発動型の侵害処分を定める法令でなく、技術的な側面が強いことに照らしても、規定の相当の部分を政省令に置くこととしても、不相当とはいえないものと考えられる。）。

そこで、本部会資料においては、部会資料53の第1の1(3)（補足説明）2と同様に、相続人申告登記（仮称）の申出を却下し又はこれに対して応答しない旨の登記官の判断が処分性を有することを前提に、従前と同様の規律を維持することとしている。

- (2) 第23回会議においては、権利の公示を伴わない相続人申告登記（仮称）を不動産登記法上の新たな「登記」として位置付けてしまうと、その名称からは法的効果の内容が分からず、国民一般にとって「相続登記」等の用語との違いが分か

りづらいのではないかとの指摘があった。

確かに、相続人申告登記（仮称）は、現行の不動産登記法における「付記登記」としてされ、その内容は不動産登記の登記事項として公示されるものではないものの、その手続面・内容面において従来の権利に関する登記とは異なるところがあるため、この登記の有する意味内容等については、国民に分かりやすいものとする必要があると考えられる。

相続人申告登記（仮称）が記録されている不動産に係る登記事項証明書において、当該登記によってそこに記録されている者（申告相続人）の権利が公示されているものではないことが明らかとなるようにするための実務上の工夫として、どのようなものが考えられるか。

- (3) 第23回会議においては、相続人申告登記（仮称）の申出をした者の住所等について変更があった場合にその変更の登記申請を義務付けなければ、結局、不動産登記を見ても相続人の所在が不明になってしまうため、当該申出をした者についても後記第2の1及び2の規律（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）の対象とすべきではないかとの指摘があった。

申告相続人についての住所等の変更の登記の申請の義務付けに伴い、後記第3の情報取得のための仕組み等によって当事者の負担軽減を図ることができるかといった観点からも検討する必要があるが、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、国内に居住する者については運用等によって対応することも視野に引き続き検討することとしている（なお、申告相続人の住所等は所有権の登記名義人と異なり、情報提供のみを目的とするものであるため、これを職権で変更することを許容したとしても、権利の登記全般について当事者の申請を原則とする建前との抵触はより小さいものと考えられる。）。

#### (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53の第1の1(4)と同じである。

なお、前記第1の1（補足説明）2の（注）に記載したとおり、実務上、遺産分割により共同相続人中の一部の者の共有と定められた不動産についての相続による所有権の移転の登記の申請は、当該共有者中の一人からすることができるとの取扱いがされていることからすれば、本文の規律においても、遺贈により共同相続人中の一部の者の共有とされた不動産についての所有権の移転の登記は、登記権利者で

ある当該一部の者のうちの一人が単独であることができることになる（添付情報として当該遺言は必要になる。）と考えられる。

#### (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53の第1の1(5)と同じである。

第23回会議においては、本文の登記手続の簡略化を不動産登記実務の運用により対応する点について、引き続き、積極・消極双方の立場から意見が示された。

そして、本文の登記手続の簡略化の規律は、前記第1の1(1)及び(3)④の規定による登記申請義務の履行を容易にする観点からも必要性の高いものといえるところ、部会資料38及び53に記載したとおり、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り、当該文言の意義が法定相続分での相続登記を経由したか否かによって異なると解すべき不動産登記法上の根拠等も特段見当たらないこと、上記④の類型についても同項の定める規律と前記第1の1(4)の新たに設ける規律とを応用したものであり、この規律が施行された後においては、解釈によることは可能であると考えられること等も踏まえ、本文では、引き続き、不動産登記実務の運用により対応する旨の規律を維持している（注）。

(注) なお、部会資料53では、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ことを提案したところ、第23回会議においては、法定相続分での相続登記を経ないで特定財産承継遺言や相続人に対する遺贈に基づく登記がされた場合には同様の通知がされないためバランスに欠けるとの指摘があった。

しかし、法定相続分での相続登記を経由している場合には、登記義務者（特定財産承継遺言や遺贈を受けなかった相続人）も一旦は権利者として不動産登記に公示されており、その登記について異動が生ずる以上、法定相続分での相続登記を経由していない場合に比べて手続保障をすべき必要性が高いと考えられる。

そこで、本部会資料においては、引き続き、上記の提案を維持することを前提に、法務省令に所要の規定を設けることを想定している。

## 2 権利能力を有しないこととなったと認め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(注)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。

(注)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)

本文は、部会資料53の第1の2と基本的に同じである。

なお、本文の規律は、後記第3の情報取得のための仕組み等により登記官が死亡情報を取得することを前提としたものであるところ、部会資料38の第1の1(1)(補足説明)5に記載したとおり、住民基本台帳ネットワークシステム(住基ネット)から得られる情報のうち、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)第30条の9に基づいて提供される本人確認情報(同法第30条の6第1項参照)には住民票の消除の事由(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項参照)が含まれており、この事由には失踪宣告や高齢者消除による除籍がされた場合が含まれ得る(この場合には、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。)。そのため、本部会資料においては、部会資料53の第3の(注2)に記載していた内容を本文中の登記所が取得する「死亡情報」についてのものとして移記している。

これに関連して、第23回会議では、失踪宣告や高齢者消除の取扱いについては、その法的効果も踏まえた整理が必要であるとの指摘があった。この点については、「権利能力を有しないこととなったと認めるべき場合」について定める法務省令において具体的に整理がされることとなるが、その実質に鑑みると、いずれも含むものとして符号の表示を実施するのが相当と考えられるが、どのように考えるか。

## 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、部会資料53の第2の1と同じである。

### 2 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（本文②）について

第23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引き続き消極的な意見も示されたところ、その主な理由は、基本的に前記第1の1(2)（補足説明）に記載したものと同様である。

そして、住所等の変更登記の申請の義務化に関しても、これに伴う各種の負担軽減策の前提として、登記申請義務が過料の制裁を伴う具体的なものであることが重要であると考えられること等から、本文②においては、引き続き、過料の制裁を設けることとしている。

なお、本文②の過料の制裁についても、相続登記等の場合と同様に、「正当な理由がない場合」の具体的な類型化（注）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、前記第1の1(2)（補足説明）と同様に、適切な実務運用が図られるよう十分な配慮を行うことを想定している。

（注）第23回会議においては、後記第2の2の登記官の職権による登記の仕組みとの関係で、⑦法人が商業・法人登記のシステム上はその住所変更の登記を完了しているにもかかわらず、それが不動産登記に反映されるまでの間に本文①の登記申請義務の履行期間を徒過したような場合に「正当な理由」があるといえるかについて整理する必要があるとの指摘や、⑧自然人が後記第2の2所定の申出をしなかった場合（職権による変更の登記を希望しなかった場合）において、その後本文①の登記申請義務の履行期間が経過したときは、過料の制裁の対象となるかといった点についても整理する必要があるとの指摘がされた。このうち、上記⑦の事情については「正当な理由」の判断において考慮されるものと考えられる。また、上記⑧の場合には、登記申請義務違反に当たり得るものであるが、履行期間の経過時において生命・身体に被害のおそれがないかなどの審査は必要であり、過料通知の発出前に登記官は催告等によりその有無を確認することになるものと考えられる。

### 3 本文の規律の施行の際既に所有権の登記名義人の住所等について変更が生じている場合について

第23回会議においては、相続登記等の場合と同様に、本文の規律の施行の際既に住所等の変更が生じている場合における経過措置の在り方について検討する必要があるとの指摘があった。

この点については、相続登記等の場合と同様に、本文の規律の施行の際既に所有権の登記名義人の住所等について変更が生じている場合についても本文の規律の適用対象とすることが相当であると考えられることから、改正法案の立案の過程において、同様に、所要の経過措置を設けることとしたい。

## 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53の第2の2と同じである（なお、第23回会議においては、本文の規律の施行の際に、不動産登記上、会社法人等番号が登記事項として登記されていない法人についても、本文の規律の適用対象とすべきではないかとの指摘がされたが、この点については、後記第5の1（補足説明）参照）。

### 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（検索用情報）（注）を提供するものとする。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）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用情報の内容を証する情報とともに、検索用情報の提供を任意に行うことができるものとする。

(補足説明)

本文は、部会資料53の第3と基本的に同じである（前記第1の2（補足説明）に記載したとおり、部会資料53の第3の（注2）の記載を前記第1の2に移記している。）。

なお、第23回会議においては、これまでと同様に、戸籍副本データ管理システム（戸籍副本システム）との連携の実現に向けた検討を継続すべきであるとの意見があったところ、所有者不明土地等対策に有用な連携を図るためにはシステム面で

の課題等が種々存在することから、今般の不動産登記法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（住基ネット）を連携先システムとすることとしているが、他のシステムとの連携についても引き続き検討を継続すべき課題であると認識している。

#### 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）

本文は、部会資料53の第4の1(1)及び(2)と同じである。

##### 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53の第4の2と同じである。



## 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）

### 1 提案の趣旨

本文は、部会資料53の第5の1と同じである。

### 2 本文の規律の施行の際既に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の登記について

(1) 第23回会議においては、仮に、所有権の登記名義人が法人である場合に、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（前記第2の2）や登記所が他の公的機関から当該変更情報を取得するための仕組み（前記第3）を適用するために、その会社法人等番号が登記されている必要があるのであれば、本文の規律の施行の際既に所有権の登記名義人となっている法人について、可能な限り負担の少ない形で会社法人等番号の登記をすることができるような形で経過措置を検討する必要があるとの指摘があった。

(2) 本文の規律と上記の各仕組みに関する規律とは、法律の規定上必ずしも関連付けられたものとするを予定してはいないが、上記の各仕組みにおいて対象となる法人が所有権の登記名義人として記録されている不動産を特定して当該法人の名称等の変更情報を適時・適切に不動産登記に反映するためには、不動産登記に当該法人の会社法人等番号が登記されていることが重要であると考えられる。そのため、本文の規律の施行の際既に所有権の登記名義人となっている法人についても、広く本文の規律を適用して会社法人等番号が登記されるように配慮することが相当であると考えられる。

そして、本文の規律の施行後に新たに所有権の登記名義人となろうとする法人については、所有権の移転の登記の申請の際に併せて会社法人等番号も登記事項として申請すれば足りる（注）のに対し、本文の規律の施行の際既に所有権の登記名義人となっている法人に係る不動産登記に会社法人等番号を追加するための手段としては、権利の変更の登記（不動産登記法第66条）が考えられるものの、この登記の申請をする場合には、（前者の場合と異なり）会社法人等番号の追加をするためだけに申請に伴う各種の負担（手続面・費用面での負担）が生ずることとなりかねない。

（注）なお、現行法上も、会社法人等番号を有する法人が所有権の移転の登記の申請をする際には、添付情報として、その会社法人等番号を提供することとされている（不動産登記令第7条第1項第1号イ参照）。

(3) そこで、改正法案の立案の過程においては、所有権の移転の登記の時期が施行の前後となるかによってできる限り不公平が生じないようにする観点を踏まえつつ、所要の経過措置を設けることとしたい。

## 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）

本文は、部会資料53の第5の2(1)と同じである。

なお、第23回会議において指摘があったとおり、国内に居住していた所有権の登記名義人が海外に転居した場合には、住所の変更の登記の申請の義務付けに係る規律（前記第2の1）が適用されることになるため、その申請の際に併せて国内における連絡先に関する事項も登記事項として登記の申請をすることとなる。

また、第23回会議では、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より容易にするという本文の規律の趣旨に照らせば、国内における連絡先に関しては、できる限り「連絡先なし」とする登記がされないことが望ましく、広く国内における連絡先となる者が具体的に登記されるよう、不動産関連業者や資格者代理人（司法書士、土地家屋調査士等）が協力しながら、この制度の定着に向けて積極的に関与していく必要があるとの指摘がされた。制度の創設に向けては、その周知・広報に加えて、受け皿となる機関等の確保にも努めることを予定している。

### (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53の第5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53の第5の3と同じである。

### 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119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）の手数料について準用する。

（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53の第5の4と基本的に同じである。

#### 2 代理人による所有不動産記録証明書(仮称)の交付請求について

- (1) 第23回会議においては、力の強い債権者が、債務者である所有権の登記名義人に対し、その意に沿わない形で所有不動産記録証明書(仮称)の交付請求に係る白紙委任状を作成させるといった事態の発生を回避するために、例えば、その交付請求に係る代理人となることができる者の範囲を資格者代理人(弁護士、司法書士等)に限定すべきであるとの意見が示された一方で、そのような限定がされてしまうと自らの親族を代理人とすることもできず国民一般の利便性を損なうとの指摘がされた。

この点については、相続登記等に係る一連の手続を委任するに当たり、その前提となる所有不動産記録証明書(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が一定程度存在すると考えられることや、所有権の登記名義人又はその相続人その他の一般承継人(以下「所有権の登記名義人等」という。)自身が依頼した代理人であれば、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と等(部会資料38の第1の4(補足説明)3(2)参照)からすれば、本文の(注2)において提案しているとおり、代理人による交付請求も許容することが相当であると考えられる。

- (2) もっとも、所有不動産記録証明制度(仮称)の創設に当たっては、所有権の登記名義人等の本人申請についてはその本人性の確認を慎重に行うことに加え、所有権の登記名義人等が意に沿わない形で白紙委任状の作成を求められるといった事態の発生をできるだけ避けるという観点からは、委任意思の確認がより実質的なものとなるように工夫する必要があると考えられる。

具体的には、例えば、郵送による本人申請であるとして交付請求をした場合については、本人確認書類の写しを送付させた上で、対象不動産の登記に記録された本人の住所地(所有権の登記名義人の相続人その他の一般承継人による交付請求の場合にはその本人の住所証明書類の原本に記載された住所地)宛てに送付するなどして、請求者本人が確実にその書類を取得するように配慮することが考えられるが、どうか(このほか、委任者の実印が押印された委任状及び印鑑登録証明書(例えば、3か月以内に取得したものに限定する。)の提供がある場合には、受任者宛ての送付を可能とするといった手法を併用することも考えられる。)

- (3) なお、以上のほかに、指摘された事態を含め、所有不動産記録証明書(仮称)の交付を受けた者が不当に第三者にこれを提供させられるといった事態の発生を適切に抑制する規律を設けることは困難であると考えられる。部会資料38の第

1の4（補足説明）5(2)に記載したとおり、債権者の立場に立つ事業者が不法な態様で債務者（所有権の登記名義人等）にその提供を求めることを抑止する観点から、当該事業者についての各種業法等に基づく監督等による対処をするとともに、債務者には所有不動産記録証明書（仮称）を債権者に提供する義務がないこと等を国民一般に十分周知していくといった対応をすることが相当であると考えられるが、どうか。

## 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53の第5の5(1)と同じである。

なお、第23回会議においては、本文の規律を設けることにより所有権の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ことから、調査嘱託を活用した対応を行うこと（部会資料38の第2の3（補足説明）4(1)参照）が必要であるとの指摘があった。この点については、調査嘱託を活用した対応を行う方向で引き続き検討を進めるとともに、登記所が、本文の規律の適用を受けている所有権の登記名義人について裁判所から調査嘱託を受けた場合には、当該登記名義人本人にその旨を通知するといった配慮を行うことも含め、その具体的な実務運用の在り方については引き続き検討することを想定している。

### (2) 不動産の表題部所有者に関する規律について

次のような規律を設けることについては、見送るものとすることで、どうか。

ア 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ものとする規律

イ 不動産の表題部所有者について、所有権の登記名義人に係る規律と同様の規律

(補足説明)

部会資料53の第5の5(2)においては、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、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には登記官が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旨の規律を設けることについて提案していた。

これに対し、第23回会議においては、提案に賛成する意見が示された一方で、複数の表題部所有者の共有となっている不動産についてそのうちの一人が死亡した場合の取扱いや、法人格のない社団が実質的な所有者となっている不動産の表題部所有者として登記されている当該社団の代表者が死亡した場合の取扱いが問題となるほか、権利の登記である所有権の保存の登記について登記官の職権によることを認めるのであれば慎重な検討が必要であるとの指摘もされた。

このほか、対象となる不動産が区分建物である場合の取扱い(注1)や、対象となる不動産の表題部所有者から第三者に対して既に当該不動産の所有権が移転していたにもかかわらず、その旨の登記がされないまま当該表題部所有者の登記が残存していたケースにおいて登記官が職権による所有権の保存の登記をすることの当否なども問題となり得ると考えられる。

これらの問題について適切に対処する観点からは、登記官による所有権の所在についての慎重な探索を実施することとせざるを得ないし、所有権の保存の登記を職権で行うこととするか否かについての登記官の裁量は極めて広範なものとならざるを得ないと考えられる。

以上を踏まえると、登記官が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を認めることに関しては、なお慎重な検討が必要であると考えられる。

そこで、本部会資料においては、上記の規律を設けないこととした上で、不動産の表題部所有者について、所有権の登記名義人に係る規律(相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み〔前記第1の1(1)から(3)まで及び第1の2〕、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〕、登記所が他の公的機関から情報を取得するための仕組み〔前記第3〕及び登記事項の見直し〔前記第5の1〕)と同様の規律を設けることについても、将来的な課題とすることを提案しているが、どうか(注2)。なお、前記第5の4の所有不動産記録証明制度(仮称)については、部会資料53の第5の4(補足説明)2に記載したとおり、将来的なシステム整備の状況等の事情を踏まえて表題部所有者等も対象とするといった対応が可能となるように規律を整備する予定である。

以上を踏まえ、どのように考えるか。

(注1)例えば、分譲マンションの原始取得者であるマンション分譲者が個人である場合において、その表題部所有者(原始取得者)が死亡していることを登記官が把握して職権による所有権の保存の登記をしたときは、転得者(マンション購入者)は、不動産登記法第74条第2項に基づいて所有権の保存の登記を受けることができなくなる結果、所有権の移転の登

記の申請をすることとなり、登録免許税の負担が増すといった問題が生ずることも想定される。

(注2) なお、表題部所有者が死亡している不動産を承継した相続人に対して、所有権の保存の登記の申請を義務付けることも考えられるが、この場合には、相続人による所有権の保存の登記について相続人の範囲や各人の持分を含めて明らかにして所有権の保存の登記を申請するほかなく、相続人申告登記（仮称）のような手続負担を軽減する方策も存しないことから、既に権利の登記がされているケースと比べて一段負担が重いこととなる。また、表題部所有者のままで権利の登記がされていない不動産は、特に土地を中心として、表題部所有者の死亡後相当の年数が経過していることが想定され、登記義務を課したとしても、その一括での解消は困難を極めるものと考えられるし、その数も僅少であることが想定される（さらに、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律（令和元年法律第15号）の対象となるものも相当程度含まれると考えられる。）。以上を踏まえると、現時点においては、表題部所有者の相続人に登記の申請義務などを課すことは現実的ではなく、将来的な課題とするのが適切であると考えられる。

#### 第4部 その他

その他所要の規定を整備するものとする。