

## 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）（5）

## 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	4
(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	5
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	5
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	6
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	6
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	6
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	7
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	7
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	7
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	8
第5 その他の見直し事項	8
1 登記名義人の特定に係る登記事項の見直し	8
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	8
(1) 国内における連絡先となる者の登記	8
(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	9
3 附属書類の閲覧制度の見直し	9
4 所有不動産記録証明制度（仮称）の創設	9
5 被害者保護のための住所情報の公開の見直し	11
第4部 その他	11

## 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

本文は、部会資料57の第1の1(1)と同じである。

## 2 共同相続人中の一部の者が相続放棄をした場合の取扱いについて

(1) 部会資料57では、所有権の登記名義人につき相続の開始があった後、遺産分割がされた場合における本文①の規律の適用関係について、㉞相続開始により相続開始等の事実を知った日から3年以内に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、㉟その後の遺産分割により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の申請をすべき義務が生ずることになるものと整理したところ、これに関連して、共同相続人中の一部の者が相続放棄をした場合に、他の共同相続人は、当該相続放棄後における相続分に応じた登記申請義務を負うこととなるのかという点について整理する必要があるとの指摘がされた。

(2) 相続放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなされ（民法第939条）、この効力は絶対的で、何人に対しても登記等なくしてその効力を生ずるとされている（この点において、遡及効を制限する規定（民法第909条ただし書）が設けられている遺産分割とは異なるものといえる。）。そのため、ある不動産の所有権の登記名義人の共同相続人中の一部の者が相続放棄をした場合、当該相続放棄をした者以外の共同相続人は、（当該相続放棄をした者を除いた上で算定される）法定相続分に応じて当該不動産の権利を取得することになるから、本文①の規律との関係では、これらの共同相続人は、当該法定相続分に応じた相続登記の申請義務を負うことになるものと考えられる。この場合、本文①の規律における「自己のために相続の開始があったことを知」った日とは、被相続人である所有権の登記名義人の死亡を知った日であると考えられるが、「当該（相続により）所有権を取得したことを知った日」とは、相続放棄により、（当該相続放棄をした者を除いた上で算定される）法定相続分に応じて当該不動産の権利を取得したことを知った日（すなわち、当該相続放棄がされたことを知った日）であると考えられる。

もっとも、これらの二つの申請義務は、相続放棄がされた時点において、両立するものではなくなっていると考えられる。すなわち、相続放棄をした者を含めた上で算定される法定相続分での相続登記は客観的な権利状態と異なるものであるため、これが登記手続上許容されるとはいえないものである（相続放棄申述受理証明書が添付されなければ、實際上、当該相続登記は実行されてしまうが、これは病理状態というべきである。）。したがって、相続開始時を基本的に基準時とする相続登記の申請義務は既に客観的に履行不能となっているから、その義務違反を問う余地はないというべきである。そうすると、結局のところ、相続放棄をした者を除いた上で算定される法定相続分での相続登記の申請義務のみが、相続放棄を知った後から課されるということになる。

次に、相続放棄の前後に、相続放棄をした者を含めた上で算定される法定相続分での相続登記が実際にされたケースにおける取扱いを検討する。このケースにおいても、相続人申告登記（仮称）をすることで申請義務を履行することは認められている。この場合には、持分を登記することがないため、これらの複数の相続登記の申請義務のいずれも履行したこととなるものである。

そうであるとする、より簡便な義務履行方法である相続人申告登記（仮称）よりも本来的な義務履行方法をとった相続人に負荷を課すことは適切ではないことに鑑みれば、法定相続分での相続登記においても、相続人の氏名や住所は明らかにされていることに照らして、異なる割合での法定相続分での相続登記を申請しない正当な理由があるといえるから、当該相続人について登記申請についての具体的な義務違反を問うことはできないものと考えられる。

## (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（注）。

（注）裁判所に対する過料事件の通知の手續等に関して法務省令等に所要の規定を設けるものとする。

### （補足説明）

本文は、部会資料57の第1の1(2)と同じである。

第24回会議においては、第23回会議に引き続き、過料の制裁を設けることについて、積極・消極それぞれの意見が示された。

部会資料53の第1の1(2)（補足説明）2や部会資料57の第1の1(2)（補足説明）においても記載したとおり、相続登記等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、相続登記等の申請義務が単なる努力義務ではなく、過料の制裁を伴う具体的な義務であることが重要である。

そして、過料の制裁を設けることについて消極の立場は、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を主な理由としているところ、部会資料57の第1の1(2)（補足説明）において記載したとおり、登記官が裁判所に対して過料に処せられるべき者についての過料事件の通知（過料通知）を行うに当たっては、登記官は、登記申請義務違反の事実（主観的要件の充足や正当な理由の不存在を含む。）を把握した場合に、あらかじめ相続人に対して登記申請をするよう催告することとし、それでもなお登記申請をすべき義務を負う者が理由もなく登記申請をしないときに過料通知を行うこととする（催告に応じて登記申請がされた場合には過料通知をしないこととする）など、過料通知についての手續を法務省令において明確に規律することを想定している（このような手順を整備することとすれば、登記申請義務の履行期間経過後に登記申請がされたことにより登記官が登記申請義務違反の事実を把握したような場合については、直ちに過料通知の対象となるものとはいえず、その結果、登記申請義務の履行期間の経過とともに過料の制裁を恐れて登記申請がされなくなるといった事態を回避することも可能となるものと考えられる。）。あわせて、このような丁寧な手續を整備することを念頭に、「正当な理由がない」場合の具体的な類型についても、通達等において明確化することにより、適切な実務運用が安定的に行われるよう十分な配慮を行う予定である（なお、「正当

な理由がない」場合の類型化については、法律上の文言の解釈を示すものであるため、法務省令ではなく通達等によって対応すべき事柄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としている。

### (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。）。

### (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。

(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57の第1の1(5)と同じである(注)。

(注) 部会資料57の第1の1(5)(補足説明)では、部会資料53に引き続き、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ことを提案したが、第24回会議においては、引き続き、登記完了時ではなく、本文③及び④の登記の申請があった時点でその旨の通知をすべきであるとの意見も示された。

部会資料53の第1の1(5)(補足説明)に記載したとおり、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対し、本文③又は④の登記を申請した者に対する所要の措置(民事保全法に基づく仮処分等の申立て等)を講ずることができるように情報提供をするためのものであり、登記官においては当該通知後も手続を中止・停止することは想定されていない。そして、例えば、共同相続人間で遺言の有効性に争いがあるようなケースにおいては、遺言の有効性を争う共同相続人が自らの権利を保全するために法定相続分での相続登記を申請するといったことも想定されるところ、このような事案で当該遺言が有効であることを前提に本文③又は④の登記申請がされた場合を念頭に置くと、当該共同相続人がより早期に上記の所要の措置を講ずることができるようにする観点から当該登記申請があった時点で登記官がその旨の通知を行うこととすることにも合理性があると考えられる。

そこで、本文③及び④の場面における通知の在り方については、このような観点も踏まえつつ、適切な実務運用がされるよう引き続き検討することとし、その結果を踏まえて法務省令に所要の規定を設けることとしたい。

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)

本文は、部会資料57の第1の2と同じであるが、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「死亡」や「失踪宣告」のほかには何が含められ得るかについては、法務省令の作成の過程で判断されるべきであると考えられることから、注の記載を削除している。

なお、これに関連して、本文の符号の表示を広く実施していく観点からは、後記第3の仕組み（住民基本台帳ネットワークシステムからの情報取得）以外の情報源からも死亡情報の把握の端緒となる情報を取得することが考えられる。

そこで、登記官が関係地方公共団体の長等から情報の提供を受ける根拠となる規律を併せて設けることなどが考えられる（後記第4部（その他）参照）。

## 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（注）。

（注）裁判所に対する過料事件の通知の手続等に関して法務省令等に所要の規定を設けるものとする。

(補足説明)

本文は、部会資料57の第2の1と同じである。

本文②の過料の制裁については、前記第1の1(2)（補足説明）において記載したところと同様に、登記官から裁判所に対する過料通知についての手続を法務省令で明確に規律するとともに、「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など、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。

### 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。

### 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）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）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。

### 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。

(補足説明)

本文は、部会資料57の第4の1と同じである。なお、(注)については、法務省令で規定すべき通知に関する記載であったことから、要綱案からは削除することを提案するものである。もっとも、通知の在り方については、その記載を踏まえて法務省令に所要の規定を設けることを予定している。

## 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。

## 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。

### 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。

(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。）

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。

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57の第5の4と同じである。

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) 部会資料57の第5の4（注2）に記載したとおり、本文の規律は、代理人による交付請求も許容することを前提としたものであり、部会資料57の第5の4（補足説明）では、所有不動産記録証明書（仮称）の交付請求に係る代理人となることができる者の範囲については、（資格者代理人に限定するといった）特段の制限を設けないこととしつつ、本人性の確認を慎重に行うとともに、債務者である所有権の登記名義人の意に沿わない形で当該交付請求に係る白紙委任状の作成を求められるといった事態を回避する観点から、本人の委任意思の確認が実質的なものとなるような工夫（本人からの郵送による交付請求や代理人による交付請求の場合には、所有不動産記録証明書（仮称）を対象不動産の登記に記録された本人の住所地に宛てて送付する（注）などして、請求者本人が確実にその書類を取得することができるように配慮することなど）を行うことを提案したところ、第24回会議では、このような方向性につき特段の異論はなかった。

（注）なお、第24回会議においては、所有権の登記名義人本人から所有不動産記録証明書（仮称）の交付請求があった場合における送付先について、対象不動産の登記に記録された本人の住所地ではなく、本人確認書類の原本に記載された住所地とすべきではないかとの指摘があったが、前記第2の所有権の登記名義人の住所等の情報の更新を図るための仕組みが設けられれば、本人確認書類の原本に記載された住所地は、対象不動産の登記に記録された本人の住所地と基本的に合致することが想定される。

- (2) これに関連して、所有権の登記名義人の法定代理人が所有不動産記録証明書（仮称）の交付請求をすることも想定されるところ、具体的には、不在者財産管理人や相続財産管理人、遺言執行者、破産管財人等については、基本的に所有権の登記名義人の法定代理人（あるいは、これに類する立場の者。以下同じ。）として、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ものと整理することが考えられる（この点については、それぞれの法定代理人の権限の範囲に本人の所有する不動産の管理権限が含まれているか否かによって判断されることになるものと考えられる。）。)

なお、上記のような法定代理人による交付請求があった場合には、当該法定代理人に宛てて所有不動産記録証明書（仮称）を送付することが望ましい場合もあり得るため、上記(1)の工夫の在り方等と併せて適切な実務運用がされるよう引

き続き検討することとしたい。

#### 5 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。

#### 第4部 その他

その他所要の規定を整備するものとする。