

法務省民二第 8 7 2 号
令和 8 年 9 月 4 日

法 務 局 長 殿
地方法務局長 殿

法務省民事局長
(公印省略)

不動産登記規則の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて (通達)

不動産登記規則の一部を改正する省令 (令和 8 年法務省令第 2 3 号。以下「改正省令」という。) による改正後の不動産登記規則 (平成 1 7 年法務省令第 1 8 号。以下「規則」という。) の規定に基づく取扱い (令和 8 年 1 0 月 5 日施行) については、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお、本通達中、「検索用情報通達」とあるのは不動産登記規則等の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて (令和 7 年 3 月 3 日付け法務省民二第 3 7 3 号当職通達) をいいます。

記

第 1 改正省令の趣旨等

所有権の登記名義人の国籍を登記所において把握することは、国土の適切な利用及び管理の観点から、外国人による不動産保有の実態を把握するために必要であるとともに、不動産の所有権の登記名義人が死亡した場合に適用される準拠法は法の適用に関する通則法 (平成 1 8 年法律第 7 8 号) 第 3 6 条によりその者の国籍によって定まることから、民法等の一部を改正する法律 (令和 3 年法律第 2 4 号) により義務化された相続登記をより適正かつ円滑に実施することにも資するものである。

そこで、改正省令によって、所有権の登記名義人の国籍等（国籍の属する国又は出入国管理及び難民認定法（昭和 26 年政令第 319 号）第 2 条第 5 号ロに規定する地域をいう。以下同じ。）を把握するため、検索性情報の申出手続等を定めた規則の規定について、所要の改正がされた。

なお、本通達における用語の例及び記載がない取扱いについては、検索性情報通達を参照すること。

第 2 改正省令の施行に伴う不動産登記事務の取扱い

1 検索性情報管理ファイルに関する改正

検索性情報管理ファイルに記録する事項に、国籍等が追加された（規則第 158 条の 38 第 1 項第 6 号）。

検索性情報として記録された国籍等の情報は、内部情報として保有するものであり、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）に基づく公開の対象ではないが、国籍等を含めた登記に関する情報を国の公的基礎情報データベース（デジタル社会形成基本法（令和 3 年法律第 35 号）第 31 条）の一つである不動産ベース・レジストリ（公的基礎情報データベース整備改善計画（令和 7 年 6 月 13 日閣議決定）第 3 の 2 に掲げる不動産登記関係データベースをいう。）に提供することを通じて、行政機関間における情報連携に活用される見込みである（令和 8 年 1 月 23 日付け外国人の受入れ・秩序ある共生社会実現に関する関係閣僚会議決定「外国人の受入れ・秩序ある共生のための総合的対応策」Ⅱ第 2）。

2 検索性情報の申出に関する改正

(1) 検索性情報同時申出

ア 申請情報の内容として申し出る事項（検索性情報）に、国籍等が追加され（規則第 158 条の 39 第 1 項第 6 号）、また、申出に際しては、添付情報として当該国籍等について市町村長その他公務員が作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあっては、これに代わるべき情報）を提供することとされた（同条第 2 項本文）。

なお、改正省令が施行された後は、所有権の登記名義人となる者（これらの登記の申請人である場合に限る。以下同じ。）が国外に住所を有するときも、国籍等を含めた検索性情報を申請情報の内容として申し出る必要がある。

- イ 申請情報の内容として提供する国籍等は、所有権の登記名義人となる者の国籍の属する国又は出入国管理及び難民認定法第2条第5号ロに規定する地域とされた（規則第158条の39第1項第6号）。具体的な国名については外務省ホームページの「国・地域」サイトに掲げられているものを、地域名については出入国管理及び難民認定法施行令（平成10年政令第178号）第1条に規定する「台湾」又は「ヨルダン川西岸地区及びガザ地区」のいずれかの地域を記録する。
- ウ 添付情報として提供するものについては、日本の国籍を証する情報としては、例えば、本籍地が記載された住民票の写しや戸籍の附票の写し等がこれに該当する。また、外国籍を証する情報としては、国籍又は地域が記載された住民票の写し、旅券（出入国管理及び難民認定法第2条第5号に規定する旅券をいう。）の写し、在留カード（同法第19条の3に規定する在留カードをいう。）の写し、特別永住者証明書（日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法（平成3年法律第71号）第7条に規定する特別永住者証明書をいう。）の写し等がこれに該当する。
- エ 日本に住所を有し、かつ日本の国籍を有する所有権の登記名義人となる者から、住所を証する情報として住民票コード（住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）第7条第13号に規定する住民票コードをいう。）が提供された場合において、所有権の保存又は移転の登記等の申請に係る事実についての審査のため、住基ネット情報（同法第30条の7第4項に規定する機構保存本人確認情報をいう。）を確認する際に、日本の国籍を有する者であることを把握できた場合には、ウ前段に掲げる情報の提供は要しない（規則第158条の39第2項ただし書）。
- オ 国籍等を証する情報として、旅券の写し等を提供するときは、申出人が当該写しに原本に相違ないことの証明をすることで足り、規則第55条の原本の還付の手続をすることは要しない。ただし、当該旅券について、その有効期限が設定されているものは、当該有効期限を超えたものを国籍等を証する情報とすることはできない。

カ 国籍等を含む検索用情報が提供された場合における検索用情報管理ファイルへの記録の手続は、検索用情報通達第 2 部第 2 の 4 から 6 までと同様である。

検索用情報管理ファイルの国籍等の記録に際して、日本国籍を有する者は「日本」と記録するものとし、添付情報から少なくとも日本国籍を有しないことが明らかではあるものの、申出がないなどの理由により日本以外のいずれの国籍等に該当するかが判明しない者は「日本以外」と、添付情報から国籍が判明しない者は「国籍不明」と記録するものとする。

また、所有権の登記名義人となる者が無国籍者である場合には、「無国籍」と記録するものとする。

さらに、申請情報及び添付情報から二以上の国籍等を有していることが確認された場合には、当該二以上の国籍等を全て記録するものとする。

なお、登記所において、検索用情報管理ファイルに「日本以外」又は「国籍不明」と記録することができる仕様としているのは、所有権の登記名義人となる者から必要な国籍等の申出がない場合等における便宜的な記録方法であることから、登記の申請に際して、申請情報に「日本以外」又は「国籍不明」と記録して提供することはできない。

キ 国外に住所を有する所有権の登記名義人となる者から検索用情報の申出があった場合においても、国籍等以外の検索用情報を検索用情報管理ファイルに記録するものとされていることから、国内に住所を有する所有権の登記名義人となる者から検索用情報の提供があった場合と同様、国籍等を含む検索用情報を検索用情報管理ファイルに記録した上で、検索用情報通達第 2 部第 2 の 6 に基づき、申出手続が完了した旨の連絡を行うこと。

ク 申請情報として提供された検索用情報において、国籍等が提供されなかった場合には、申請人又はその代理人に補正を求めるものとする（申請情報の内容として、国籍等を提供する意思がないことを明確にしている場合も同様とする。）。補正を求めた結果、登記官が定

めた期間内に補正がされなかった場合には、添付情報から判明する国籍等を検索用情報管理ファイルに記録するものとする。

(2) 検索用情報単独申出

ア 所有権の登記名義人は、登記官に対し、当該所有権の登記名義人についての検索用情報を検索用情報管理ファイルに記録するよう申し出ることができることとされた（規則第 158 条の 40 第 1 項）。これにより、検索用情報管理ファイルに、所有権の登記名義人について、新たに国籍等を記録し、又は国籍等の変更（帰化、国籍喪失、国籍離脱、国籍選択等による変更）があった場合に変更後の国籍等を記録することが可能となった。

なお、国外に住所を有する所有権の登記名義人から、当該所有権の登記名義人の国籍等を検索用情報管理ファイルに記録するよう申出があった場合の取扱いは、第 2 の 2 (1) キと同様である。

イ 国籍等に係る検索用情報単独申出をする場合に提供する添付情報の取扱いは、検索用情報同時申出の場合と同様である。

ウ 審査の結果、申出情報として提供された国籍等を確認することができないときは、検索用情報通達第 2 部第 3 の 14 に掲げた手順に従い、当該申出を却下するものとする。

第 3 職権による検索用情報管理ファイルへの国籍等の記録

登記官は、所有権の登記名義人についての国籍等を確認したときは、当該所有権の登記名義人についての国籍等及び登記記録を特定するために必要な事項を検索用情報管理ファイルに記録するものとする（規則第 158 条の 40 第 18 項）が、この規定の運用に際しては、上記第 2 に準じて記録するものとする。

第 4 その他

登記・供託オンライン申請システムの申請用総合ソフト等については、改正省令の施行日に合わせて、国籍等の入力が可能となるよう改修される予定であるが、国籍等の情報を記録する検索用情報管理ファイルに関する登記情報システムの改修は、改正省令の施行日以降に完了する見込みである。検索用情報管理ファイルに記録することができるようになるまでの間に申出がされた国籍等の情報の取扱いについては、別途、連絡する。