

第5 その他の見直し事項¹

I 登記名義人の特定に係る登記事項の見直し

〈新設〉

改正後不動産登記法（以下「新不動産登記法」という。）73条の2第1項1号、同条2項

1 要旨

不動産登記法上は、法人の場合には名称及び住所を登記事項としている（同法59条4号）が、不動産登記簿から登記名義人等の特定をより正確に行うとの観点等から、登記名義人等の特定のための情報として、所有権の登記名義人である法人について会社法人等番号（商業登記法7条）が追加された。

2 具体的内容

(1) 登記事項の内容

会社法人等番号が登記事項として追加されているが、一方で、会社法人等番号がない法人（健康保険組合、土地改良区、認可地縁団体等）もあるところ、かかる法人については、会社法人等番号以外に特定の法人であることを識別するために必要な事項（例えば、設立根拠法）等を追加することが考えられる²。

また、同様に会社法人等番号が存在しない外国において設立された法人については、例えば、設立にあたって準拠した法令を制定した国又は地域（以下「設立準拠法国」という。）を登記事項とすることが考えられる³。

以上を含め、具体的に特定の法人を識別するための必要な事項としての定めについては細目的・技術的事項にわたるため、法務省令に委任されている。

(2) 経過措置

本規定は、施行日以後に登記の申請がされる所有権の登記の登記事項について適用される（附則5条4項）一方で、同施行日において現に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については、法務省令で定めるところにより、登記官が職権で、本規定の登記事項に関する変更の登記ができとしている（附則5条5項）。

3 実務への影響

上記第2.I.「氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け」、同II.「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」の制度新設

¹ 文責：弁護士 佐伯 優仁、同 繁多 行成、同 佐藤 喬洋、同 西條 景、同 満木 瑛子（本文のうち意見にわたる部分は、筆者らの個人的な見解である。）

² 法務省法制審議会民法・不動産登記法部会（以下「本部会」という。）資料35 補足説明10ページ

³ 本部会資料35 補足説明10ページ

にも伴い、会社法人等番号が登記事項とされた。

なお、本規定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、所有権の移転登記の申請の際に、登記事項として会社法人等番号を併せて申請すれば足りる一方で、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手段としては、変更登記が考えられるものの、手続面・費用面での所要の負担が生じることとなり得るため、本改正の前後で不公平が生じないようにすることが求められていたところ、**上記 2.(2)「経過措置」**のとおり経過措置が設けられている。

II 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

〈新設〉

新不動産登記法 73 条の 2 第 1 項 2 号、同条 2 項

1 要旨

国際化の進展に伴い、登記名義人が外国に居住するケースが増えてきており、そのために登記名義人の所在の把握に困難を伴うことがあるとの指摘がされていることから、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規定が設立された。

2 具体的内容

(1) 連絡先の登記

外国に住所を有する所有権の登記名義人については、新たな登記事項として、その国内の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も追加された⁴。その細目については法務省令に委任されているが、国内に営業所を有する自然人又は法人の名称と事務所の所在地を登記することのほか、所有権の登記名義人である外国法人が日本国内に営業所を有する場合において、その営業所を登記すること等が検討されている⁵。なお、連絡先として第三者を登記するには当該第三者の事前の承諾及び当該第三者の住所が国内にあることを要件とすべきことも併せて検討されている⁶。

また、連絡先の登記については、所有権の登記名義人が単独で変更の登記の申請をすることができるとするほか、連絡先となっている第三者自身においても単独で申

⁴ この点、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、住所変更の登記の申請の義務付けに係る規律が適用されることになる（**上記第 2.1.2.(1)「義務の内容」**参照。）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（本部会資料 57 補足説明 16 ページ）。

⁵ そのほか、連絡先としては、登記申請時の資格者代理人や取引時に関与した不動産業者等も検討されている（以上、本部会資料 35 補足説明 13 ページ）。

⁶ 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（以下「要綱案」という。）20 ページ

請することを認める必要があるとされている⁷。

なお、連絡先とされた第三者が死亡又は任を辞したものの、これに代わる連絡先となる者を見つけることができない場合には、連絡先の登記の抹消ではなく、連絡先を「なし」といった記載に変更する旨の登記をすること等が検討されている⁸。もっとも、所有権の取得の際も含め、連絡先の受け皿が見つからない事態において、「連絡先なし」とする例外を如何なる要件で、どの程度認めるかについては、法務省令において柔軟に対応することとしている⁹。

(2) 外国に住所を有する外国人（法人を含む。）についての住所証明情報の見直し¹⁰

正確な住所を登記するとともに虚無人名義の登記を防止するために、所有権の登記名義人となる者が外国に住所を有する外国人である場合に、必要となる住所証明情報について限定を付すこととされた。すなわち、次の①又は②のいずれかとすることが検討されている。

① 外国政府等の発行した住所証明情報

② 公証人の作成に係る住所証明書を引き続き許容するものの、これに加えて、外国政府等の発行した本人確認書類の写し等も提出

また、外国法人については、設立準拠法と営業上の本拠地国とが異なることがあるが、実在性を確認する観点から、設立準拠法による証明書を提供することを要するものとするのが相当であるとされている¹¹。

なお、ここでいう「外国政府等」としては、外国の政府もしくは地方公共団体又は条約その他の国際約束により設立された国際機関を指すものと整理しており、公証人は含まれないとしている¹²。

3 実務への影響

外国に住所を有する個人及び法人が、日本国内の不動産に投資する場合には、日本国内の連絡先の登記が必要となった。外国人及び外国法人による日本の不動産の取得は近時多く見られるところであり、取得にあたって実質的に連絡先を用意しなければならないことになるため、実務上の影響は小さくないと思われる。この点、**上記2.(1)「連絡先の登記」**のとおり、外国法人が日本国内に営業所を有する場合の当該営業所、登記申請時の資格者代理人又は取引時に関与した不動産業者等が連絡先として検討されて

⁷ 要綱案 20 ページ

⁸ 本部会資料 35 補足説明 14 ページ

⁹ 本部会資料 53 補足説明 21 ページ

¹⁰ 本項では、登記名義人が法人である場合について言及する。なお、本項は、添付書面としての住所証明情報の具体的な当てはめに関するものであるため、政省令の改正又は通達等によって実現することが考えられている（本部会資料 35 補足説明 16 ページ）。

¹¹ 本部会資料 35 補足説明 15 ページ

¹² 本部会資料 35 補足説明 15 ページ

いるものの、日本国内における連絡先の受け皿が見つからない場合も想定され、かかる場合において、「連絡先なし」とする例外を如何なる要件で、どの程度認めるかについては、法務省令に委ねられているところであり、今後の動向が注目される。

III 附属書類の閲覧制度の見直し

〈改正〉

新不動産登記法 121 条

1 要旨

不動産登記法上は、登記事項証明書については何人も手数料納付により交付請求できるとされているが（同法 119 条 1 項）、登記簿の附属書類の交付請求については同法 121 条 1 項図面に限られており、それ以外の附属書類については請求人が利害関係を有する部分に限って閲覧請求ができるのみである（旧不動産登記法 121 条 2 項）。

もっとも、かかる「利害関係」の範囲については事例ごとに登記官の個別判断となっているところ、附属書類を閲覧することの有用性と個人情報の保護との調整を図りつつ、閲覧の可否の基準を合理化することが必要とされ、本規定の制定に至った。

なお、新不動産登記法 121 条 3 項及び 4 項は、不動産登記法 121 条 1 項の図面以外の登記簿の附属書類に関する規定であるが、当該 121 条 1 項図面については、何人も閲覧の請求をすることができるとする不動産登記法の規律を維持している（新不動産登記法 121 条 2 項）。

2 具体的内容

(1) 自己を申請人とする登記に係る登記簿の附属書類

自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類については、上記 1.「要旨」の個人情報保護の趣旨に反しないため、閲覧できる範囲を限定していない（新不動産登記法 121 条 4 項）。申請人が複数名存在するケースであっても、共同して申請している以上、必ずしも請求者自身が提供した書類でなくとも閲覧を認めるのが適切であると考えられている¹³。

(2) 登記簿の附属書類を利用する正当な理由がある場合

登記簿附属書類の閲覧制度の趣旨が、登記簿の公示機能の補完にあることから、請求人は、少なくとも当該不動産について何らかの関係を有し、そのために当該不動産の登記簿の附属書類を閲覧する理由があることが必要と考えられ、「正当な理由があ

¹³ 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「中間試案」という。）の補足説明 215 ページ

るとき（同法121条3項）を要件としている¹⁴。

「正当な理由がある」といえる場合とは、例えば、①ある不動産の隣地の所有者が過去に行われた分筆の登記の際の隣地との境界標や筆界の確認の方法等について確認したいというケース等、②閲覧請求をしている者を当事者とする訴訟（又は今後訴訟提起がされる可能性のあるもの）において直接の争点とはなっていないものの、これに関連する事実関係の確認のために相手方当事者が登記名義人となっている不動産登記の附属書類の閲覧が必要であると認められるケース等が含まれ得ると考えられている¹⁵。

一方で、DV被害者等の住所等の情報に係る部分については、基本的に、正当な理由がないものとして加害者等本人以外の者による閲覧は認められないことになると考えられている¹⁶ほか、住民票や戸籍等本来的な交付請求等によるアクセスの手段が定められているものについても、基本的にはその制度に基づく交付請求等によるべきであり、登記簿の附属書類を利用する正当な理由はないと整理することができる¹⁷とされている¹⁷。

(3) 具体的な取扱い

本規律を整備する場合は、法務省令で添付書面等についての規律を設ける等した上で、さらに、通達・通知等でより詳細な運用上の指針を示すことが検討されている。

例えば、登記官において、請求人が附属書類を閲覧するにつき正当な理由があると認められるかを判断するとともに、その利用目的に照らして閲覧が必要と認められる部分を判断すること等を念頭に、上記の通達等により、閲覧の可否及びその範囲を判断する過程の合理化や判断基準の適正化を図ることが考えられている¹⁸。

3 実務への影響

所有者不明土地問題との関係では、登記記録を見ても直ちに所有者又はその所在が判明しない場合等には、附属書類を閲覧して所有者探索の端緒を見つけることも想定されているところ¹⁹、本改正によって閲覧の可否の基準が合理化されることでかかる活用の助けとなり得る。上記2.(3)「具体的な取扱い」のとおり、具体的な運用上の指針は政省令以下に委ねられるため、今後の動向が注目される。

¹⁴ なお、閲覧請求できる範囲も、正当な理由があると認められる部分に限られている（同項括弧書）。

¹⁵ 本部会資料35 補足説明17 ページ

¹⁶ 第204回国会衆議院法務委員会議録（以下「衆院本委員会議録」という。）6号8ページ小出政府参考人。なお、現在の登記実務においても、登記簿の附属書類のうちDV被害者等の住所等の情報に係る部分については、課長通知（筆者注：平成27年3月31日付法務省民二第198号民事局第二課長依命通知）に基づく実務運用として、既に本人以外の者に対しては閲覧を制限する措置が取られている（衆院本委員会議録6号17ページ小出政府参考人）。

¹⁷ 本部会資料35 補足説明17 ページ

¹⁸ 本部会資料35 補足説明17 ページ

¹⁹ 中間試案の補足説明215 ページ

IV 所有不動産記録証明制度の創設

〈新設〉

新不動産登記法 119 条の2

1 要旨

登記官に対し、手数料を納付することで、自ら又は被承継人が所有権の登記名義人として記録されている不動産に関する事項を証明した書面の交付を請求することができるとする制度が創設された。

2 背景²⁰

不動産登記法は、登記記録は一筆の土地又は一個の建物ごとに作成されるものとして、不動産を単位とする編成（物的編成主義）を採用しており、権利の主体である人を単位とする編成（人的編成主義）は採用していない。そのため、被相続人の死亡により相続が開始し、相続人が相続登記申請等の各種手続を行おうとする場合に、そもそも被相続人が所有していた不動産を把握するための調査を行うのが煩雑であるとの実態があった。

そこで、まず、相続登記の手続的負担を軽減して相続登記の促進を図り、所有者不明土地問題の発生を抑制する等の観点から、被相続人が所有権の登記名義人である不動産の一覧を知ることができるようにするものとされた。さらに、このような制度を設けるのであれば、被相続人が所有権の登記名義人である不動産だけでなく、自己が所有権の登記名義人である不動産についても対象とすることが考えられ、かつ、法人についても同制度の利用のニーズが存在し得ることから、これらの者にも利用できるような制度が創設されたものである。

3 具体的内容

(1) 条文の内容

何人も、登記官に対し、手数料²¹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。）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（以下本 IV において「所有不動産記録証明書」という。）の交付を請求することができる（新不動産登記法 119 条の2 第1項）。

相続人その他の一般承継人は、登記官に対し、手数料²¹を納付して、被承継人に係

²⁰ 中間試案の補足説明 190 ページ

²¹ 不動産登記法 119 条3項及び同条4項の規定を準用するものとされている（新不動産登記法 119 条の2 第4項）。

る所有不動産記録証明書の交付を請求することができる（同条2項）。

(2) 交付請求権者

- ✓ 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は、何人も請求できる。
- ✓ それ以外の不動産については、相続人その他の一般承継人は、被承継人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請求できる。
- ✓ 代理人による交付請求もできる²²。

(3) 検討された問題点²³

制定段階では、第三者から請求権者が所有不動産記録証明書の提出を強く求められ、提出に応じざるを得ない事態が生ずる可能性も考えられるところ、かかる可能性を踏まえた何らかの規律が必要か検討された。もっとも、所有不動産記録証明書の記載事項が、個々の場合には登記事項証明書によって公示されている内容であることに照らせば、所有不動産記録証明書の提出を求める行為を何らかの規律を設けてまで抑制することは要しないものとされた。

不法な態様で債権者が債務者に不動産記録証明書の提供を求めることは認められないため、かかる行為は各種業法等に基づく監督等による運用で抑止すること、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記録証明書を提供する義務はない旨等を周知すること等の対応が検討されているに留まる状況である。

(4) 今後定められるべき内容

- ✓ 所有不動産記録証明書の記載事項。細目的な事項として、法務省令で定めるところとされているが、同制度の目的が、所有権の登記名義人となっている不動産の一覧を示すことにあることからすれば、その記載事項は、個々の不動産ごとに、所有者証明書に相当する事項（登記記録に記録されている現在の所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所並びに当該登記名義人が二人以上であるときは当該登記名義人ごとの持分）があれば足りると考えられる²⁴。
- ✓ 所有権の登記名義人に準ずる者。具体的には、表題部所有者等の所有権の登記名義人に準ずる者が念頭に置かれている。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、表題部所有者等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、今後の状況等の事情を踏まえた対応が可能となるように、法務省令で定めるところとされて

²² 本部会資料 57 本文 18 ページ

²³ 本部会資料 38 補足説明 36 ページ

²⁴ 中間試案の補足説明 192 ページ

いる²⁵。

- ✓ 上記交付請求の管轄。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ものとされている（新不動産登記法 119 条の 2 第 3 項）。
- ✓ 交付請求の具体的な手続。細目的な事項として、法務省令で定めることとされている（新不動産登記法 119 条の 2 第 3 項）。

(5) 施行日

公布の日から起算して 5 年を超えない範囲内において政令で定める日（附則 1 条 2 号）

4 実務への影響

上記制度は、自然人による相続財産となる不動産の把握に用いられるに留まらず、法人についても様々な場面で活用されることが予想される。例えば、融資の場面で、同制度を利用して債務者の資力を把握したり、担保となる不動産を把握したりすることが考えられる。また、債権回収の場面で、債務者の責任財産を把握し、債務者の所有に係る不動産から回収を図ることも考えられる。企業の合併の場面では、存続会社は自らが承継することとなる不動産を把握するために同制度を用いることが考えられる。株式譲渡に留まる場合であっても、ある会社の株式の価値を算定するために行われる法務デューデリジェンスにおいて、所有する不動産の一覧表の資料を徴求するのが通常であるから、この資料として所有不動産記録証明書を徴求することが考えられる²⁶。

なお、不動産ファンドにおいては、所有権の登記名義人は信託銀行であって、ファンドのビークルが保有しているのは信託受益権であることも多い。同制度はあくまで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係るものであるため、保有する信託受益権の把握という観点からは活用が難しいことに留意が必要である。

また、同制度は、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ものであり、あ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だけであるから、請求の対象となっている者が登記名義人となる不動産が網羅的に証明されるわけではないことに留意が必要である。例えば旧名称のまま所有権の登記名義人となっている不動産があれば、現名称での検索では同不動産は抽出されないこととなる。この場合には、旧名称も検索の基となる情報に加える必要がある²⁷。

²⁵ 本部会資料 53 補足説明 23 ページ

²⁶ 荒井達也著『Q&A 令和 3 年民法・不動産登記法改正の要点と実務への影響』358 ページ及び 371 ページ（日本加除出版社、2021 年）

²⁷ 本部会資料 57 本文 17 ページ、荒井・前掲注 26 264 ページ

V 被害者保護のための住所情報の公開の見直し

〈新設〉

新不動産登記法 119 条 6 項

1 要旨

DV 被害者等の住所が公開されることにより、その者の生命・身体等に不利益が生じることを防ぐため、登記事項証明書等に登記名義人等の住所に変わる事項を記録する等の措置が講じられた。

2 具体的内容

(1) 住所に代わる連絡先の登記

現住所を非公開とする具体的な方法として、住所に代わる連絡先を登記事項証明書上に記載することとし、これによって、かかる連絡先を通じて登記名義人に対して必要な連絡をすることとなる。なお、具体的な内容は法務省令に委任することが考えられるところ、例えば、親族・知人、弁護士事務所、被害者支援団体、法務局等が連絡先として想定されている²⁸。

3 実務への影響

本規定により、登記名義人の現在の住所が不動産登記簿上公開されないことになるが、かかる場合であっても、当該登記名義人を被告とする登記関係訴訟等の提起等が困難になることは適切ではない。そこで、裁判所が、個別の訴訟手続等において、当該登記名義人等の住所を明らかにすることが必要であると認めて、登記所に対して住所を回答するように調査嘱託をした場合には、登記所は、把握している当該登記名義人の現住所を回答すること等の対応を行うという方向で検討がされており、かかる場合において登記所から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を含め、その具体的な運用の在り方について引続き検討するとしている²⁹。

²⁸ 本部会資料 32 補足説明 48 ページ

²⁹ 中間試案の補足説明 203 ページ、本部会資料 57 補足説明 19 ページ