

不動産登記令等の一部を改正する政令案の概要に関する意見募集の結果について

法務省民事局民事第二課

令和4年8月12日（金）から同年9月12日（月）まで、不動産登記令等の一部を改正する政令案の概要に関する意見の募集を行いましたところ、提出者単位で9件の御意見（団体6件、個人3件）が寄せられました。

お寄せいただいた御意見の概要及びそれに対する法務省の考え方について、別紙のとおり取りまとめましたので、公表します。

なお、取りまとめの都合上、お寄せいただいた御意見のうち同趣旨のものは適宜集約しております。また、本件に直接関係がなかった御意見についての回答は差し控えさせていただきますが、今後の制度改正等を検討するための参考とさせていただきます。

おって、本件に係る政令案は、「不動産登記令等の一部を改正する政令」として、令和4年9月29日（木）に公布されましたので、お知らせします。

御協力ありがとうございました。

	御意見の概要	御意見に対する考え方
番号	全体について	
1	政令案の概要に賛同する。	本政令案への賛同意見として承ります。
2	<p>第1の所要の改正を行うこと、及び本政令案に係る改正不動産登記法の規定が第2のとおりであることにつき、賛成する。</p> <p>第2の2に係る各政令に関連する意見として、第2の2(1)から(3)の各権利の登記の抹消を申請する場合において、既に共同して登記の抹消の申請をすべき者につき死亡、合併等その他の承継の事実が生じている場合であっても、登記申請人において登記義務者の所在調査につき過大な負担がかかることを防止する趣旨から、いわゆる休眠担保権の登記の抹消を申請する場合と同様に、前提として当該承継の事実を登記原因とする当該各権利の移転の登記を申請することなく、当該各権利の登記の抹消を申請することができるようにすべきである。</p> <p>第2の2(2)、3及び4に係る各政令に関連する意見として、これらの各政令については特段の改正が予定されていないように見受け</p>	<p>本政令案への賛同意見として承ります。</p> <p>省令・通達等に関する御意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>

	られるところ、省令・通達等によって、速やかに第2の2(2)、3及び4に係る改正の趣旨及び具体的な取扱いの内容を明らかにすべきである。	
政令案第1条関係		
3	<p>【不登令第7条第3項関係】</p> <p>賛成する。</p> <p>形式的審査権しか有さない登記官には実体上、買戻権が消滅したことを判断することができないため、当事者（登記権利者）が作成した報告形式の登記原因証明情報の提供は必要であるとする考え方もあるが、買戻権を行使したにもかかわらず、登記が申請されていないことは現実的には考えにくい。</p> <p>したがって、登記原因を証する情報の提供を求める必要性はないと考える。</p>	本政令案への賛同意見として承ります。
4	<p>【不登令第7条第3項関係】</p> <p>例えば、登記記録が「平成10年1月1日買戻特約 買戻期間10年」とある際に、現実には、「買戻期間満了」のみならず、期間の途中で解除・放棄等により実体的に買戻権が消滅し、登記義務者の協力が得られないケースが想定されるところ、仮に「平成13年</p>	改正不登法第69条の2の趣旨は、登記義務者である買戻権者の所在が不明のまま買戻しの特約の登記が放置されると、この登記の抹消の手続が必要になり、そのために要する負担が円滑な土地取引を阻害している等の指摘を踏まえ、売買契約の日から、買戻しの期間の法律上の上限である10年を経過したときは、特に、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にあります。このような趣旨に照らすと、当該売買

1月1日放棄」として申請される場合は、登記記録のみからは、抹消の原因は明らかとはいえないため、自己証明にはなるが登記権利者が「買戻権が平成13年1月1日放棄された」旨の登記原因証明情報を差し入れるのが相当ではないか。

また、登記義務者においても、登記原因証明情報への署名・押印程度なら応じるという者が現れることも想定されるところ、この場合に登記義務者が作成した登記原因証明情報を添付して登記権利者からの単独申請を認めるという方法は、純粋な登記権利者からの単独申請より不動産登記の真正確保に資すると考えるが、どうか。

今回のパブコメの範囲外と思うが、要するに、「登記原因は物権変動の日付及び事実又は法律行為を記載」という部分を柔軟にとらえ、「平成20年1月2日までに（買戻権不行使による）消滅」とするか、権利がその事由のいかんを問わず消えゆくことを「消滅」とし、抹消さえできればよいとのスタンスであれば、日付の記載も省略でもよいのではないか。

契約の日と当該日から10年を経過したことが明らかとなれば足り、これらの点は、登記記録上明らかであることから、本政令案では、別途、登記原因証明情報の提供を求めないこととしたものです。

したがって、登記原因証明情報の提供を不要とすることについては、原案のとおりとさせていただきます。

なお、登記原因の記載内容についての御意見は、今後の参考とさせていただきます。

5	<p>【不動産登記令第7条3項関係】 不動産登記法改正に伴う所要の改正であり、賛成する。</p>	<p>本政令案への賛同意見として承ります。</p>
6	<p>【不動産登記令第7条3項関係】 改正不登法第69条の2の規定に基づく買戻特約の単独抹消の登記原因は、売買契約の日から10年を経過したことそれ自体ではなく、登記記録により期間の経過が明らかな買戻期間満了であるため、登記原因証明情報の提供を不要とする理由は、「売買契約の日は登記記録上明らかであるから」ではなく、「買戻期間が満了したこと及びその日付は登記記録上明らかであるから」であるべきである。</p> <p>また、買戻期間満了を登記原因として買戻特約の抹消登記を申請する場合、登記原因証明情報の提供を省略できない現在の登記実務（登記研究785号135頁参照）について、改正不登法第69条の2の規定により単独申請で買戻特約の抹消登記を申請する場合と同様に、登記原因証明情報の提供を不要とするよう、取扱いを改めるべきである。</p> <p>以上により、不登令第7条3項には、「法</p>	<p>政令案第7条第3項を「買戻期間満了を登記原因として買戻しの特約の抹消の登記を申請する場合」と規定すべきとの御意見については、改正不登法第69条の2に該当しない場合には、買戻しの期間内に買戻権の合意解除等がないことを確認する必要があるため、登記原因証明情報の添付を省略することは適当でないため、原案を維持させていただきます。</p>

	<p>第69条の2の規定により買戻しの特約の抹消の登記を申請する場合」と規定するのではなく、「買戻期間満了を登記原因として買戻の特約の抹消の登記を申請する場合」と規定すべきと考え、意見する。</p>	
7	<p>【不登令第7条第3項関係】 改正につき賛成する。 なお、部会資料57第4、1(2)の(注)においては、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の通知をすることとされている。ただし、登記義務者に住所や本店の変更があり、その変更登記がされていなかった場合には通知が不能になるため、その扱いにつき明らかにしていただきたい。 <改正条文案> 不登令第7条第3項 「法第69条の2の規定により買戻しの特約に関する登記の抹消を申請する場合」</p>	<p>本政令案への賛同意見として承ります。 登記義務者に対する通知に関していただいた御意見については、今後の省令・通達を定めるに当たっての参考とさせていただきます。</p>
8	<p>【不登令第7条第3項関係】 改正不動産登記法第69条の2の規定により買戻しの特約に関する登記の抹消を申請する場合を加える改正を行うことに、賛成す</p>	<p>本政令案への賛同意見として承ります。 登記義務者に対する通知に関していただいた御意見については、今後の省令・通達を定めるに当たっての参考とさせていただきます。</p>

	<p>る。</p> <p>関連する意見として、改正不動産登記法第69条の2に基づき買戻しの特約に関する登記の抹消が完了した後に登記官が登記義務者（売主）に対してその旨を通知することについては、当該通知の実効性及び円滑な登記事務の遂行の各観点並びに施行後の実際の動向を踏まえ、その在り方につき、なお検討すべきである。</p>	
9	<p>【別表の26の項関係】</p> <p>不動産登記法改正に伴う所要の改正であり、賛成する。</p> <p>なお、添付情報として、改正不動産登記法70条の2が適用される場面では、金銭消費貸借契約等も散逸している可能性も考えられるため、できるだけ広く「被担保債権の弁済期到来」を証する情報として認める取扱いが望ましいと考える。</p> <p>また、現行の商業登記制度において、会社の解散登記から10年を経過したときは、登記記録を閉鎖することができ（商業登記規則第81条1項1号）、閉鎖した登記記録の保存期間が閉鎖した日から20年とされている</p>	<p>本政令案への賛同意見として承ります。</p> <p>添付情報等に関していただいた御意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>(商業登記規則第34条4項2号) ことから、解散の日から30年を経過した後の調査の時に、当該会社の登記記録が既に存在しない可能性が考えられる。これに対応するため、閉鎖した登記記録の保存期間を伸長すべきと考える。</p>	
10	<p>【別表の26の項関係】 改正内容について賛成する。 なお、相当の調査について、登記権利者に過度な負担をかけさせないように法務省令でその調査方法を明記するとともに、当該法人の登記記録が閉鎖され、閉鎖登記簿が保存されていない場合にはそれ以上の調査が不可能であるため、この場合には、直ちにその法人の清算人の所在が判明しない場合に該当するという扱いとしていただきたい。 <改正条文案> 別表の26の項 添付情報 「法第70条の2の規定により、登記権利者が単独で先取特権、質権又は抵当権に関する登記の抹消を申請するときは、次に掲げる情報 (1) 被担保債権の弁済期を証する情報</p>	<p>本政令案への賛同意見として承ります。 いただいた御意見については、今後の省令の制定に際して参考とさせていただきます。</p>

	<p>(2) 登記義務者である法人の解散の日を証する情報</p> <p>(3) 相当の調査を行ってもその法人の清算人の所在が判明しないことを証する情報</p>	
11	<p>【別表の26の項関係】</p> <p>添付情報欄に改正不動産登記法第70条の2の要件該当性を判断するために必要な情報の規定を加えること、及び同欄につき技術的事項に関する所要の改正を行うことに、賛成する。</p> <p>改正不動産登記令の別表の26の添付情報欄に加えられると想定される、改正不動産登記法第70条の2の規定による単独抹消の添付情報に関連する意見として、被担保債権の弁済期を証する情報としては、改正不動産登記法第74条第4項（現行不登74Ⅲ）のいわゆる休眠担保権におけるそれと同様の情報（昭和63年7月1日付法務省民三第3499号民事第三課長依命通知・第2参照）とすべきである。</p> <p>共同して登記の抹消の申請をすべき法人の解散の事実を証する情報としては、当該法人</p>	<p>本政令案への賛同意見として承ります。</p> <p>いただいた御意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>の解散の事実及びその日が記載された登記事項証明書等の商業・法人登記システム上の情報のほか、登記を必要としない法人につき所轄官庁の長が作成した解散に係る証明書や、解散した会社の株主総会議事録等、解散の事実及びその日が記載された私文書でも足りる取扱いとすべきである。</p> <p>共同して登記の抹消の申請をすべき法人の清算人の所在が判明しないことを証する情報に関し、会社・法人の登記事項証明書等に清算人の記録がなく、定款・決議に基づく清算人の選任の事実も裁判所への申立て又は登記官の職権による清算人の選任の事実も判然としないときは、当該情報としては、取締役（会社 478 I ①）・理事（一般社団 209 I ①）等の法定清算人の所在が判明しないことを証する情報で足りるものとし、別途、会社・法人につき清算人の選任及びその登記を要しない取扱いとすべきである。</p>	
12	<p>【別表の 30 の項関係】 不動産登記法改正に伴う所要の改正であり、賛成する。</p>	本政令案への賛同意見として承ります。
13	<p>【別表の 30 の項関係】</p>	本政令案への賛同意見として承ります。

	<p>改正内容について、賛成する。</p> <p>なお、今回の改正趣旨である所有者不明土地の発生の防止とは直接結び付かないとしても、所有権以外の遺贈による権利の移転の登記に関しても登記権利者が単独で申請できるべきであると考えてるので、今後の改正の際には検討していただきたい。</p> <p><改正条文案></p> <p>別表の30の項 添付情報</p> <p>「法第63条第3項の遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）による所有権の移転にあつては、相続を証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあつては、これに代わるべき情報）及びその他の登記原因を証する情報」</p>	<p>いただいた御意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>
14	<p>【別表の30の項関係】</p> <p>添付情報欄に改正不動産登記法第63条第3項の要件該当性を判断するために必要な情報の規定を加えること、及び同欄につき技術的事項に関する所要の改正を行うことに、賛成する。</p> <p>添付情報欄に加えられると想定される、改</p>	<p>本政令案への賛同意見として承ります。</p> <p>いただいた御意見については、今後の参考とさせていただきます。</p>

	正不動産登記法第 63 条第 3 項の規定に基づく遺贈による所有権の移転の登記の添付情報に関連する意見として、当該移転の登記原因の日付以前に被相続人の氏名若しくは名称又は住所について変更がある場合であっても、被相続人の除住民票、戸籍の附票その他被相続人の同一性を証する情報を提供すれば、前提として当該変更の登記を申請することなく、当該移転の登記を申請することができるようにすべきである。	
政令案第 2 条から第 6 条まで関係		
15	不動産登記法改正に伴う所要の改正であり、賛成する。	本政令案への賛同意見として承ります。
16	第 3 の 2 (1) の準用につき、賛成する。 第 3 の 2 (2) の所要の改正のうち、改正不動産登記法の施行に伴い、関連各法の条文の参照先を訂正することにつき、賛成する。	本政令案への賛同意見として承ります。
その他		
17	自動車登録制度について改正の対象とされていないのはなぜか。	自動車登録制度は当省の所管外であり、今般の改正対象ではありません。
18	今回の改正での船舶の登記においては海事代理士が業務として実施することもあるため、司法書士・海事代理士の職務範囲を超えて	海事代理士の業務内容については、当省の所管外であり、本意見照会の対象外です。

	海事代理士でも通常の不動産登記も実施できるように改正願いたい。	
--	---------------------------------	--