

不動産登記規則等の一部を改正する省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7年7月2日（水）から同年8月8日（金）まで、不動産登記規則等の一部を改正する省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205件の御意見が寄せられました。

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、今後の制度改革等を検討するための参考とさせていただきます。

おって、本件に係る省令案は、「不動産登記規則等の一部を改正する省令」として、令和7年10月10日（金）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。

(別紙)

項番	意見の概要	御意見に対する考え方
1	全般関係	
1	<p>改正後省令案に賛成する。 不動産登記法の観点から不要となった項目であれば削除すべきである。</p> <p><理由> 現在、受付簿の情報開示により得た情報から相続登記をした物件を確認し、登記事項証明書を取得の上、相続人に対して不動産売却を持ちかける事案が増えているが、そのような利用は、本来の受付簿の目的外のことであり、そのような利用がされていることへの配慮は一切必要ない。即座に削除すべきである。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
2	<p>賛成します。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
3	<p>不動産登記制度における「登記受付帳」は、登記申請の先後関係を明示し、権利関係の優劣を判断する上で不可欠な基礎資料である。その公開性は、取引の安全性、登記制度の信頼性、さらには国民の財産権の実質的保障に密接に関連しており、極めて重大な法的意義を有する。近時、これを非公開とする方向性が検討される状況にあるが、これは極めて深刻な法的・制度的問題を内包しており、以下にその主な論点を整理する。</p> <p>登記制度は、国家の信頼と国民の財産権の保障という両輪によって支えられている。その透明性を損なうような制度改変は、立法的にも慎重の上にも慎重を期すべきであり、受付帳の非公開化は、到底容認し得るものではない。</p> <p>1 憲法上の知る権利の侵害</p>	<p>改正内容は、受付帳における「登記の目的」又は「申出の目的」及び「不動産所在事項」を削除するものであり、「申請の受付の年月日」及び「受付番号」は残置するため、登記の申請の先後関係を確認することは可能です。また、受付帳を情報公開の対象外とする</p>

<p>憲法第21条に定める表現の自由には、判例及び通説において「知る権利」が含まれると解されている。これは、国民が自己の判断形成に必要な情報を公的機関から入手する権利を保障するものである。</p> <p>登記受付帳は、登記行政の中核的な情報であり、一般国民にとっては自己の権利保護のための調査資料であると同時に、国家による公的処理の適否を監視する機能も担っている。これを一律に非公開とすることは、知る権利を実質的に剥奪するものであり、民主主義社会における情報公開原則との整合性を著しく欠く。</p> <p>2 登記制度の根幹である「公示性」との矛盾</p> <p>我が国の登記制度は、ドイツなどと異なり、登記内容に公信力（第三者に対する真実性の推定）を付与していない。その代替として、「登記簿の内容が誰でも閲覧でき、外部からの検証が可能であること」、すなわち「公示性」を制度的中核に据えている。</p> <p>受付帳は、登記簿と一体となってこの公示性を担保する役割を果たしており、特に登記申請の先後関係が権利の優劣を決する場面において、その記録が事実上唯一の証拠資料となる。これを非公開とすれば、公示性の一環としての制度設計が崩壊し、登記制度全体の信頼性が根底から損なわれる。</p> <p>3 裁判上の権利救済手段の喪失</p> <p>不動産取引においては、しばしば二重譲渡、虚偽登記、背任的売却などが問題となり、当事者が訴訟等によって権利回復を求める場面が存在する。その際、受付帳に記録された受付日・受付番号・登記の種類等の情報は、申請の先後や真正性の立証に不可欠な証拠となる。</p> <p>したがって、受付帳が非公開となれば、権利の救済を求める国民が、訴訟上の証拠を確保できなくなり、憲法第32条に定める「裁判を受ける権利」が実質</p>	<p>改正ではございませんので、原案を維持させていただきます。</p>
---	-------------------------------------

<p>的に侵害されるおそれがある。これは法の支配の観点から極めて深刻な問題である。</p> <p>4 行政運営の透明性の毀損</p> <p>情報公開法は、国が保有する行政文書の原則公開を定め、例外的に非公開とする場合にも、その必要性和限定性が厳格に求められる。登記受付帳は、法務局という国家機関の意思形成後の業務処理記録であり、そこには国民の権利義務に直結する公的判断が具体的に示されている。</p> <p>これを非公開とすることは、行政の自己検証性を否定し、第三者による検証・監視機能を損なう。制度的不透明性が増すことで、登記業務に対する不信感を助長し、場合によっては国に対する損害賠償請求の根拠資料も失われ、国民の正当な請求権行使を妨げる結果ともなり得る。</p> <p>5 不正登記・登記詐欺に対する抑止力の低下</p> <p>現実の不動産取引においては、虚偽の委任状による登記申請、共有名義を悪用した不正売却など、いわゆる登記詐欺が後を絶たない。これらを防止・察知する手段として、登記受付帳を閲覧し、不審な申請の有無を事前に確認することは、現行実務において広く行われている。</p> <p>受付帳が非公開となれば、こうした自己防衛手段が封じられ、不正登記の完成を許容する危険性が高まる。これは、国家が市民の財産権保護において果たすべき最低限の義務を放棄するに等しく、制度上看過し得ない重大な欠陥をもたらす。</p> <p>6 不動産市場への負の影響</p> <p>不動産取引は、個人の最大の経済活動であると同時に、金融機関や投資家にとっても重要な資産運用手段である。その安全性は、登記制度に対する制度的信頼</p>	
---	--

に支えられている。

受付帳の非公開により、担保物件の登記リスクが把握できず、金融機関は融資審査におけるリスクヘッジが困難となる。加えて、消費者にとっても安心して不動産を取得できなくなり、取引が萎縮することは明白である。これは不動産市場全体の流動性に対して重大なマイナス影響を及ぼす。

7 判例に見る受付帳の法的意義

過去の裁判例においても、登記受付帳の記載が権利関係の先後判断において決定的な意味を持つことが幾度も確認されている（例：東京高裁昭和45年10月29日判決、東京地裁平成13年11月22日判決等）。いずれも、受付帳が正当な権利主張や不正是正の根拠資料として司法の場で活用されており、その公開性が事実上の制度担保機能を果たしている。

これらの事例から見ても、受付帳の非公開は、実体的な法的救済の道を封じる結果を招きかねず、明らかに不合理である。

以上の通り、登記受付帳の非公開化は、憲法上の知る権利、裁判を受ける権利の侵害に加え、登記制度の公示性崩壊、行政の不透明化、不正登記の助長、さらには経済的影響に至るまで、多方面にわたる深刻な不利益を国民にもたらす。

登記制度は、国家の信頼と国民の財産権の保障という両輪によって支えられている。その透明性を損なうような制度改変は、立法的にも慎重の上にも慎重を期すべきであり、受付帳の非公開化は、到底容認し得るものではない。

一部の司法書士会から出ている意見書については名簿業者や登記に関連性のない事業者（古物商等）による二次利用を厳しく規制し、受付帳の開示目的を厳格化する必要があると考える。

4	<p>改正案に賛成である。</p> <p>情報公開法の趣旨に沿うものとは言えない、不動産業者による営業活動に利用されている現状を変えるきっかけにできると思われる。</p> <p>業者の中には、チラシの投函、DMの郵送にとどまらず早朝や夜にアポ無しでの訪問をする者もいると耳にしている。そのような迷惑行為を防止する第一歩として適切な改正と考える。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
5	<p>「不動産登記規則第158条の14第2項の規定により受付帳に記録すべき事項について、申出の目的及び不動産所在事項を削除する。」について、賛成である。</p> <p><理由></p> <p>主に不動産業者の営業目的での情報の取得が大半を占めていることがデータ上明らかであるため、本来の情報公開の趣旨に合致しないものである。</p> <p>本来、不動産の所有者の氏名及び住所と具体的な不動産を所有しているという情報は、第三者が本人の同意なく容易に確認できること自体、プライバシーや安全性の問題から慎重にすべきというのが今の時代の要請に合致するものである。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
6	<p>現状維持あるいは代替の情報入手手段の創設を是非ともお願いいたします。</p> <p>日本は世界第3位の国内総生産を記録しながら、不動産市場の透明度ランキング（JLL調べ）では11位と非常に低迷しております。市場透明性を確保し、様々な市場参加者の情報非対称性を打破するうえで、市場の動静を正確・詳細に把握し、市場参加者に伝える活動は非常に有意義と考えております。</p> <p>しかしながら、今般の不動産登記規則等の一部を改正する省令案では、その活動の大切な情報源の一つである受付帳の内容が大幅に簡素化され、目的や住所が削除されることから取引の動静を効率的に探知することが不可能となってしまいます。残る手法は日本中のすべての土地・建物謄本を1筆331円をかけて毎月取得するこ</p>	<p>登記事務がデジタル化され登記事務処理において不必要となった情報を保有していることで、法務局の本来業務に支障を来すほどの膨大な件数の受付帳に対する開示請求が行われている現状にあります。</p> <p>なお、いただいた御意見</p>

	<p>とですが、莫大なコストがかかるため、事業会社には実施不可能な手法となります。</p> <p>高齢化・人手不足のなか、法務省担当部局の事務簡素化要請は、大いに理解できる場所ではあります。省令案の概要に記載ありとあり「全てデジタル化されており」とのことですので、情報記録・抽出自体にはそれほどの労力はかからないものと推測されます。</p> <p>従いまして現状維持あるいは代替開示制度（ならびにデジタル化の特性を最大限に活用した開示の高速化）を切に願うところであります。</p>	<p>は、今後の参考とさせていただきます。</p>
7	<p>登記の目的のうち、主に個人間の「相続」などは、個人情報保護などの観点から不動産所在事項を開示しないことに一定の合理性が認められる。一方、主に法人による「所有権の売買」や「信託受益権の売買」を目的とする登記の異動について、不動産所在事項を開示しない理由は一切ない。</p> <p>国内の不動産取引市場は現在、先進諸国と比べて情報開示が大幅に遅れている。その結果、多くの情報を持つ側と情報を持たない側との間で情報の著しい不均衡が生じ、不動産の円滑な売買や流動性を阻害している。</p> <p>もし登記受付帳から不動産所在事項などが削除されてしまうと、直近の不動産売買情報（だれが、いつ、どの物件を売ったのか、買ったのか）を把握できなくなり、市場の閉鎖性を一層高めてしまう恐れがある。折しも、国土交通省が不動産取引情報などの開示を進めようとしているなか、今回の省令改正案は時代の要請に逆行すると思われる。</p>	<p>受付帳は、登記の申請がされた際に受付の事実を記録しておくために備え付けている帳簿であり、不動産売買情報を把握するために利用することは本来の目的とは異なります。</p>
8	<p>この度の不動産登記受付帳の記載事項に関する改正案について、個人のプライバシー保護と精神的平穏を守る観点から、全面的に賛成いたします。</p> <p><理由></p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

<p>1 個人情報保護の強化と精神的苦痛の排除</p> <p>昨今、不動産会社や名簿業者などが法務局の受付帳を閲覧し、そこに記載された情報を基に、不動産を相続した所有者に対して執拗な営業活動を行うケースが問題となっています。現行の受付帳では、所有者の氏名が直接記載されていなくとも、「登記の目的（相続など）」と「不動産所在事項」を組み合わせることで、相続が発生した不動産と、その新たな所有者を容易に特定することが可能です。これにより、不動産を相続された方は、自身の意思とは無関係に、多数のダイレクトメールや電話といった営業攻勢に晒されています。特に、近親者を亡くされ、精神的に不安定な時期にある相続人にとって、このような望まないアプローチは計り知れない精神的苦痛をもたらすものです。個人のプライバシーが本人の知らないところで営業活動に利用され、平穏な生活が脅かされている現状は、決して看過できません。</p> <p>2 法務局における事務処理上の合理性本改正案で削除が提案されている「登記の目的」および「申出の目的」ならびに「不動産所在事項」が、法務局の内部的な事務処理において必ずしも必要不可欠な情報でないのであれば、プライバシー侵害のリスクを冒してまで一般の閲覧に供し続ける合理的な理由はありません。不要な情報を削除することは、個人情報保護を徹底するという社会的な要請に応えるとともに、行政事務の効率化にも資する、極めて妥当な判断であると考えます。</p> <p><結論></p> <p>以上の理由から、不動産登記受付帳の記載事項から「登記の目的」および「申出の目的」ならびに「不動産所在事項」を削除する本改正案は、国民のプライバシー権を保護し、不当な営業活動による精神的苦痛から人々を守るために必要不可欠な</p>	
--	--

	<p>措置です。</p> <p>本改正案が速やかに実現されることを強く希望いたします。</p>	
9	<p>1 改正の透明性と公益性への懸念</p> <p>受付帳から「登記の目的」および「不動産所在事項」を削除することは登記情報の透明性を大きく損なう可能性があります。これらの情報は不動産取引の履歴や所有権の変動を把握する上で重要な要素であり一般市民や不動産業界金融機関が市場の信頼性を確認するために必要です。</p> <p>本改正により受付帳の情報開示が制限されると不動産取引の背後にある意図や目的が不明瞭になり不正な取引やマネーロンダリングなどの不適切な行為を隠蔽しやすくなる懸念があります。特に登記の目的が記録されないことで所有権移転や担保設定の背景が不透明になり犯罪行為を助長するリスクが高まると考えます。</p> <p>2 事務負担軽減の目的と実際の効果の乖離</p> <p>改正の目的として「事務負担の軽減」が挙げられていますが受付帳への記載項目を削減することがどれほどの実質的な効率化につながるのか具体的なデータや根拠が示されていません。法務局の業務効率化は重要ですが情報の透明性を犠牲にしてまで優先すべきではないと考えます。</p> <p>また情報開示の制限により不動産業者や金融機関が登記情報を別途調査する必要が生じかえって民間側の負担が増大する可能性があります。この点について改正による影響評価が十分に行われているか疑問です。</p> <p>3 市民や業界への影響</p> <p>不動産所在事項や登記の目的が受付帳から削除されると不動産市場の動向分析やリスク評価が困難になります。特に企業担保登記においても同様の情報削減が</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>行われることで融資判断を行う金融機関や取引の安全性を確認する企業にとって必要な情報へのアクセスが制限される恐れがあります。</p> <p>一般市民にとっても登記情報は不動産購入や投資の際に重要な判断材料です。情報の公開性が低下することで消費者保護が損なわれる懸念があります。</p> <p>4 情報の透明性維持</p> <p>受付帳から「登記の目的」や「不動産所在事項」を削除するのではなくこれらの情報を適切に管理・開示する仕組みを維持することを求めます。</p> <p>たとえば個人情報保護の観点から一部の情報を制限する場合は公開範囲を限定する（例：利害関係者のみに開示）などの代替案を検討すべきです。</p> <p>5 影響評価の公開</p> <p>改正による法務局の負担軽減効果や民間への影響について具体的なデータや試算を公開し市民の理解を得る努力をすべきです。</p> <p>6 段階的施行とモニタリング</p> <p>改正を実施する場合情報開示の制限が市場や社会に与える影響をモニタリングし問題が生じた場合は速やかに見直す仕組みを導入することを提案します。</p> <p>本改正案は事務効率化の名目で情報の透明性を損なうものであり不正行為を助長するリスクや市民・業界への不利益をもたらす可能性があります。</p> <p>情報の公開性を維持しつつ効率化を図る代替案を検討し国民の信頼を損なわない制度設計を強く求めます。</p>	
10	<p>「国や地方公共団体などの公的機関が保有する情報を、国民や住民からの請求に応じて公開する制度です。これは、行政の透明性を高め、国民の知る権利を保障することを目的としています」ということが趣旨であるはずの公的情報開示において、開示情報を減らすことは本来の趣旨に反している。日付と受付番号だけでは情</p>	<p>「申請の受付の年月日」及び「受付番号」が受付帳に記載されていることにより、登記の申請の先後関係</p>

	<p>報価値がないので、開示する意味がない一方、登記受付帳の公開そのものをやめなければ、たいした単にコストの削減にはつながらないだろう。むしろ、デジタル化によってコスト増を抑えながら、登記受付帳の公開情報を増やして充実をすべきところ、項目を減らすところに、もっともらしい言い訳を付けてできるだけ情報を隠そうとする公的機関の悪意を感じる。</p>	<p>を把握することが可能で す。 なお、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
11	<p>不動産登記の受付帳の行政文書開示請求により、相続人へ宛てて「相続により取得した不動産を売却しませんか？」とご案内を送付する不動産業者が散見される。これにより相続の登記手続に関与する資格者代理人は、依頼者から「依頼者の相続の情報を不動産業者へ流しましたか？」と疑いを持たれた経験が一度や二度ではないはずです。</p> <p>こうした本来の利用目的から離れた受付帳の利用が進んでいるため、今回の受付帳の様式の見直しに賛成いたします！</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
12	<p>省令案に賛成する。 ＜理由＞ そもそも行政機関の保有する情報の公開は、公正で民主的な行政の推進に資することを目的としており、現状一部の不動産業者等が自らの商機を得るために行っている抜け道的な受付帳の開示制度の利用は本来の制度趣旨から外れたものと言わざるを得ない。</p> <p>また、そもそも受付帳は不動産登記法所定の書類ではなく、登記所内部の登記事務処理の円滑化を図るための内部的な書類に過ぎないのであるから、その記載事項の一部を削除しても不動産登記の公示制度そのものにも支障をきたすものではない。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

	<p>以上により、本省令案に賛成するものであるが、貴省におかれては一部の不動産業界関係者の圧力に屈することなく改正を実現されることを強く望む次第である。</p>	
13	<p>デジタル化により不要となった受付帳の記録事項は整理し、事務の効率化を図るべきと考えます。受付帳の開示請求事件は、近年著しく増加し、登記所の業務を圧迫していると聞いております。受付帳の記録事項が整理されることで、情報開示請求の適正利用、登記所業務の効率化が期待出来るものと思われ、早急に改正すべきと考えます。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
14	<p>不動産業者に勤務するものです。</p> <p>弊社は相続の登記情報を元にお客様へ相続に関してお困りではないかご案内をし、不動産の売買をはじめとしたご相談に乗らせていただいております。そういった案内がご不要な方がいらっしゃるのも重々承知しておりますが、中には相続をしたもののどうしたらよいかわからないという方もいらっしゃり、その方にとっては大変喜んでいただいております。</p> <p>そのため登記の目的および不動産所在事項につきましては、現状通りの運用を希望いたします。</p> <p>弊社事業の根幹でもあり、またお困りのお客様にとっても不利益になることもあるかと思いますので、ご検討の程、どうぞよろしくお願いいたします。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
15	<p>主に受付簿の開示請求を利用されているのは、営業目的の事業者であると思われる。相続などの登記の情報から、登記簿を取得所有者を特定し営業をかけるなどの、制度をうまく利用した問題である。法務局側で受付簿を利用した事務に支障がなければ、これらの情報を載せないようにすることで、事務量の削減になり、プライバシーの観点からも良いことだと考える。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

16	<p>省令案改正について、「受付帳から不動産所在事項等が削除されることで、プライバシーが保護される」として改正に賛成する意見が見受けられます。しかし、この見解は不動産登記制度の本質を誤解しており、改正がもたらす実質的な利益がない一方で、制度の透明性を損なうという弊害のみが大きいことから、到底賛同できません。</p> <p><理由></p> <p>1 不動産登記制度の根幹は「公示」であり「秘匿」ではない</p> <p>不動産登記制度は、不動産に関する権利関係を社会に広く明らかにすること（公示）で、取引の安全と円滑を図ることを目的としています。誰がどの不動産の所有者であるかといった情報は、この制度の根幹をなすものであり、本質的にプライバシー情報として秘匿されるべき性質のものではありません。</p> <p>今回の改正で受付帳から不動産所在事項が削除されたとしても、利害関係人はもとより、誰でも手数料を納付すれば、不動産の地番等を指定して登記事項証明書を請求し、所有者の氏名・住所を含む詳細な情報を取得できます。</p> <p>したがって、受付帳という一次的な記録から所在事項を削除したところで、実質的な個人情報保護の効果はほとんどなく、「プライバシーが保護される」というのは極めて表面的な見方に過ぎません。</p> <p>2 公示機能の低下という弊害の方がはるかに大きい</p> <p>前述の通り、本改正によるプライバシー保護上の利益はごく僅かです。その一方で、受付帳から不動産所在事項が失われることで、地域や特定の期間における取引の動向を市民や専門家が概観することが困難になり、登記制度の透明性・一覧性が著しく損なわれます。</p> <p>これは、不審な取引の発見を遅らせたり、地域の不動産市場の健全性を外部か</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
----	--	-----------------------------------

	<p>ら検証しにくくさせたりするなど、公共の利益を害する結果につながりかねません。僅かなプライバシー保護という「名目」のために、取引の安全という制度本来の「実益」を損なうことは本末転倒です。</p> <p><結論></p> <p>「プライバシー保護」を理由に本改正を支持する意見は、不動産登記制度の公示の原則を軽視し、改正がもたらす効果と弊害を正しく比較できていないものと考えます。本改正は、実質的なプライバシー保護に繋がらない一方で、登記制度の透明性を後退させる問題の多い提案です。</p> <p>よって、改めて本改正案に強く反対いたします。</p>	
17	<p>不動産登記規則第56条第1項および第158条の14第2項における、受付帳記録事項から「登記の目的」および「不動産所在事項」を削除する改正案に反対します。</p> <p><理由></p> <p>弊社では、相続登記の有無を把握するため、受付帳の開示請求を行い、その情報に基づき、相続人の方々に対し不動産活用のご提案をさせていただいております。具体的には、相続登記がなされた不動産の所在地情報を基に、所有者に対して適正な価格での売却や管理のご案内を行うなど、遊休不動産の流通促進に寄与しているものと自負しております。受付帳の「登記の目的」および「不動産所在事項」は、こうした社会的意義のある活動を行う上で欠かせない情報であり、今回の改正によりこれらの項目が削除されると、受付帳の実質的な機能が失われることとなります。不動産登記事務のデジタル化により、内部処理において記載が不要になったというご説明には一定の理解を示しますが、受付帳は登記所内部のためだけでなく、対外的にも情報の端緒として重要な役割を担っております。とりわけ、相続登記の</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>義務化が始まった現在、所有者不明土地の解消と円滑な不動産流通という国の方針とも逆行する形となりかねません。こうした点からも、本改正案には慎重な検討をお願いしたく存じます。</p> <p>受付帳の業務的な効率化は理解いたしますが、現場で実際に受付帳の情報を活用している立場として、今後も「登記の目的」および「不動産所在事項」を受付帳に記録し、従来どおり開示可能とする運用の継続を強く要望いたします。</p>	
18	<p>見直しに賛成します。</p> <p><理由></p> <p>現在、閲覧制度が、相続登記による登記名義人へのダイレクトメール送付のために使われており、決して好ましいことではありません。</p> <p>個人情報保護の観点からも問題ありと考えます。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
19	<p>不動産登記受付帳の開示制度に関する変更が検討されていることに対し、以下の理由により、現行制度の維持を強く要望いたします。</p> <p><理由></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 現行制度は、行政機関情報公開法に基づき、登記受付帳の開示を通じて国民の知る権利を保障し、行政の透明性を確保する重要な役割を果たしております。 2 登記受付帳の記録事項は、登記の目的・受付年月日・受付番号・不動産所在事項等に限定されており、個人情報の漏洩を防ぐための一定の配慮が既に制度内に組み込まれております。 3 制度の濫用を防ぐためには、開示請求の目的や請求者の資格要件の精査など、運用面での改善が可能であり、制度そのものを改正する必要性は認められません。 	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>4 東京司法書士会の調査によれば、登記受付帳の開示制度に対する懸念はあるものの、制度の信頼性を損なわない範囲での運用改善を求める声が多く、現行制度の枠組みを維持した上での対応が望ましいと考えます。</p> <p>5 相続登記の義務化に伴い、登記制度への信頼と安心感が求められる中、制度の急激な変更は国民の不安を招き、登記申請の妨げとなるおそれがあります。</p> <p>以上の理由から、不動産登記受付帳の開示制度については、現行制度を維持しつつ、運用面での改善を図ることを強く要望いたします。</p> <p>何卒、国民の権利保護と制度の信頼性確保のため、慎重な制度設計をご検討いただきますようお願い申し上げます。</p>	
20	<p>1 不動産業者等の営業活動に救われたという声が多くある</p> <p>受付帳に記載された情報はそもそも登記簿に載っているものである。公開を前提としている登記簿の情報を受付帳で非公開にする根拠が無いのではないか。今回の改正案の議論の中心には、情報開示で得た情報が不動産業者等による営業活動に利用されているという意見があるが、あたかも不動産業者が法令違反をしているかのような議論には大きな違和感を覚える。登記を行った司法書士に対し苦情が寄せられているというアンケート結果があるが、このアンケートは対象が司法書士であり質問内容が一方向的なものであるため国民の意見を正しく表していない。</p> <p>不動産業者等からのダイレクトメールが迷惑という人がいる一方で、登記を行った後にどうしてよいか分からず、困っている時に救われたという声が多くあるのも事実であり、そのような声を見做してはならないと思います。営業活動には広告はつきものである、その広告が不要である人には迷惑であっても、逆にそ</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

の広告（相談窓口）を必要としている人がいるものです。

2 放置空き家問題、経済の活性化について

近年、空き家の放置が問題となっています。適切な管理がされていない空き家は近隣住民に様々な迷惑をかけ、防犯・防災上でも大きな問題です。利用されていない不動産はそれを利用する買主の手に渡ることによって活性化され、空き家問題は解決に向かいますがそれを行っているのが主に不動産業者です。あたかもダイレクトメールによる勧誘が悪であるかのような根拠のない意見により今回の法改正が議論されていますが、権利関係などが複雑な不動産の問題を解決し不動産を再生させているのは司法書士ではなく民間の不動産会社です。

また不動産の取引が増えることによる経済効果にも目を向けなければなりません。例えば一件の空き家の売買が成立することにより、測量会社、解体業者、ハウスメーカー、土木工事などの建築関係だけでなく、住宅ローンを融資する金融機関、登記を行う司法書士および登録免許税などの金融関係、加えて引っ越し業者や家具・家電業者にいたるまで、さまざまな業種においてニーズが発生し経済効果が生まれます。

<結論>

これまで、受付帳が情報開示されていることにより不動産の売却等がスムーズに行われ救われている人がいること、そして国の経済効果に寄与していることなどを総合的に考えれば今回の改正案をそのまま施行することは問題があると思います。

一方で登記後ほどなくダイレクトメールなどが届くことで登記を行った司法書士に苦情が入っているのであれば、情報開示の内容は変更せず、開示の時期を例えば登記から3か月後や6か月後に変更すればよいのではないかと思います。

21	<p>本来、開示請求の対象にならない情報（してはならない情報）であるから、省令の改正案に賛成する。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
22	<p>本改正に賛成します。</p> <p><理由></p> <p>現在、登記事務は全てデジタル化されており登記事務処理において不必要となっているものは記載事項から除くべきであり、受付帳の記録事項である「登記の目的」及び「申出の目的」並びに「不動産所在事項」はすでに不要であるので削除すべきです。またこれらの記載事項が行政機関情報公開法に基づく開示請求の対象となり各行政機関の開示請求の6割以上が不動産受付帳に関するもので、これは不動産業者等が受付帳の開示請求を行い相続登記がされた物件を確認し自らの事業の営業としてダイレクトメール送付などに利用している現状があるからです。この点につき一般消費者からダイレクトメールの送付や訪問などの営業が登記をした後に突如としてなされ困惑したとの相談を受けた司法書士や登記申請がされた情報が洩れているのではないかとの指摘を受ける申請代理人司法書士も多くいます。</p> <p>このため、行政機関情報公開の理念は十分に尊重するとしても国民の個人情報やプライバシーの保護との調和を図る必要もあることから、すでに事務処理上不必要になっているものを記載事項から削除する規則改正はこの調和の部分において穏当なやり方だと考えます。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
23	<p>「第1 改正の趣旨」に賛同し、「第2 改正の概要」のいずれも同意する。</p> <p><理由></p> <p>反対すべき特段の事由が存在しない。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

24	<p>今頃ですか？数年前、渋谷区のマンションを相続で取得してのち、多くの不動産会社からダイレクト郵便が来るようになりました。法務局に確認してみると「所有者の住所、氏名が記載された登記事項証明はどなたでも取得できます」なんてあきれた返答でした。後日懇意の登記官に言うと、受付表を情報公開請求で取得できるからとのことでした。調べてみると、公開請求により、安価で大量に、特定の申請申出の目的を抽出し、その上要望により CD 媒体にして、申請申出がなされた不動産の所在地番の記載された受付表を提供できることになっていた。「この管内で、相続により新たに登記名義人が変更された不動産は？」誰のための情報開示でしょう。「登記事務処理において不必要」ではなく「個人情報保護」のためではないのですか？ちなみに、いまだに渋谷近辺の不動産会社からダイレクト郵便が来ます、マンション名を特定して。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
25	<p>賛成する。 <理由> 不動産登記規則第 18 条第 1 号の受付帳の制度趣旨に鑑み、業務の適正化及び効率化が図られることが重要である。登記事務のデジタル化が進展しており、不必要な事務処理の削減を行うことが、業務の適正化及び効率化に資すると考えられる。また、システム改修に要する期間や国民への周知期間を踏まえると、施行時期についても妥当であると想定されるので賛成である。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
26	<p>省令案に賛成です。 特定の業者が受付帳から登記原因が相続である場合を拾って、売却処分を促すダイレクトメールを登記申請人に送るため、国民としてはせっかく相続登記義務化を遵守したにもかかわらず法務局から情報漏洩されているかのような印象になり、不信感を増すばかりである。他方、特定の業者に対し情報公開を制限する不利益は他</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

	の方法でも代替可能であり登記申請人の不利益と比較して保護されるべきものではない。	
27	改正の趣旨、改正内容につき、登記事務の円滑化のため、賛同します。	本省令案への賛同意見として承ります。
28	不動産登記受付帳の情報開示により、相続等を原因とする不動産の権利移動の事実を把握しようとする不動産業者が存在する。ダイレクトメール等で営業活動を行うための基礎情報としているようだ。近親者を失った者にとって、そのような事実を見ず知らずの第三者に把握されていることは決して気持ちの良いものではなく、個人の配慮すべき情報の流出の防止や、受付帳がデジタル化により役目を終えている事を考えれば、本件不動産登記規則等の一部を改正する省令は望ましいものと考ええる。	本省令案への賛同意見として承ります。
29	<p>「不動産登記規則第56条第1項の規定により受付帳に記録すべき事項について、登記の目的及び不動産所在事項を削除する」という点については、賛成する。</p> <p>ただし、業務の適正化と効率化を図る観点から、受付帳の新たな記録事項として、申請人の氏（代理人による申請にあっては、代理人の氏）を追加する等の措置をとるべきである。</p> <p><理由></p> <p>登記所における現在の窓口実務は、登記識別情報通知書、登記完了証、原本還付書類等の返却に際して、受付帳をプリントアウトした用紙を簿冊化したものを備え置き、申請人等の受領印を押印させる取扱いである。申請人等は、この押印に際して、受付の年月日及び受付番号のほか、「登記の目的」及び「不動産所在事項」を視認し、自らの申請分であることを確認するのが通常であった。しかし、省令案に</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p> <p>また、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>よる改正後は、押印すべき用紙に「登記の目的」及び「不動産所在事項」が記載されないことから、受付の年月日及び受付番号のみを頼りに受領印を押印せざるを得ないことになり、申請人等にとっては相当に不都合であって、登記所窓口の混乱が容易に想定される。窓口担当職員の負担増も必至である。よって、業務の適正化と効率化を図る観点から、受付帳の新たな記録事項として、申請人の氏（代理人による申請にあっては、代理人の氏。なお、カタカナによる記載が相当である。）を追加する等の措置をとることによって、窓口実務の便宜を図るべきである。</p>	
30	<p>相続登記をおこなうことが義務化されたが、相続登記をおこなったが結果、その情報が登記受付帳情報として公開され、不動産業者からの営業ターゲットに活用されることに、いち国民として不信感を覚えている。現状では、法務局が不動産業者の営業ターゲット選定を代行しているような状態である。今回の改正を実施すべきであると強く考える。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
31	<p>不動産の登記内容（所在）を不透明にすることについて、強い抵抗感を覚えます。所有者および、所在地が分からないことにより、空き家問題が深刻化すると考えています。</p> <p>また、登記内容が見えなくなることにより、不動産取引時の本人確認は難しくなるのではないのでしょうか。不動産売買で詐欺が増えないか懸念しています。</p> <p>所在地・および所有者は公にされるべきだと考えます。</p>	<p>不動産登記規則第56条第1項では受付帳への記録事項として「登記の目的」、「申請の受付の年月日」、「受付番号」及び「不動産所在事項」が規定されており、所有者は記録事項となっておりません。</p> <p>なお、改正後においても、登記事項証明書の交付を受けることにより、不動</p>

		産の登記情報等を確認することが可能です。
32	<p>次のような点で、業務効率化以上の懸念が危惧されます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 相続登記情報などが閲覧できなくなることによる空き家・空き地の増加が懸念される ・ 売買登記が閲覧できなくなることによる外国人投資家などによるマンション転売問題などの実態把握ができなくなる ・ 軍用地、重要インフラ（発電所、港湾、水源地などの）等の外国人による取得などの実態把握ができなくなる ・ 相続や売買などによる不動産のマクロの動きが一切わからなくなり、正しい事業の意思決定や政策提言などができなくなる など 	<p>改正後においても、相続又は売買を原因とする所有権の移転の登記は、登記事項証明書の交付を受けることにより、不動産の登記情報等を確認することが可能です。</p> <p>なお、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
33	<p>不動産の登記情報等は法人の登記と同様に万人が確認出来るべきであり、今回の改正には反対します。</p>	<p>改正後においても、登記事項証明書の交付を受けることにより、不動産の登記情報等を確認することが可能です。</p>
34	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売上の全部、または半分以上がなくなり、事業継続が難しく、倒産してしまう。 ・ 登記簿を取得、加工するコストが何十倍にも膨れ上がってしまう。 ・ 与信管理や顧客管理を自動化していたが、手動に戻さざるを得ず、不動産登記受付帳が存在しない前提で事業フローや人員計画を大幅に見直さなければならな 	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	い。	
35	<p>本改正を実現することに対して反対意見を表明したく考えます。 現場の実感として下記のような悪影響がございます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 登記内容を正確に把握するためのコストが数倍？何十倍にも膨れ上がってしまい大幅な生産性低下をまねく可能性があります。 ・ 不動産登記受付帳が存在しない前提の業務に切り替えなくてはならず事業の流れや人員計画を大幅に見直す必要が生じてしまいます。 <p>顧客影響としては売買や相続などによる不動産動向が一切把握できなくなりますので、下記のような影響があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 取得できる不動産情報が限定されてしまい、顧客へ適切な不動産を勧めることができなくなります。 ・ 正確な情報が不明なまま不動産を買った、または借りた顧客と不動産業者間のトラブルも増加することが予想されます。 <p>以上の影響を鑑みて、本改正は是非お控え頂ますようお願い申し上げます。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
36	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者や担保不動産の自動モニタリングができなくなる 	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

37	<p>登記受付帳の記録事項のうち、「登記の目的」「申出の目的」「不動産所在事項」を削除することは、相続登記を行った方達に対して、次に控える相続対策の提案を行う機会がほぼなくなることに繋がります。</p> <p>相続対策の提案とは「共有名義不動産の解消」「適正な不動産評価による適切な遺産分割協議サポート」「負資産の処分」「次世代への財産承継」です。</p> <p>不動産登記情報を含む不動産テックの発達による、相続情報の効率的な情報収集は、不動産を相続した方への提案の機会の増加にも繋がっていました。</p> <p>個人情報保護も大切ですが、過度な情報保護は、経済活動の制限・個人が受けられる情報の制限・業界の発達にも悪影響を及ぼすことから、個人情報を過度に保護する風潮を国が率先して推し進めるのは止めていただきたく思います。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
38	<p>登記申請のデジタル化によって不要となった事項の記録を削除することは、申請者として不都合はなく省令の一部改正に賛同いたします。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
39	<p>受付帳から「登記の目的」「申出の目的」「不動産所在事項」を削除することについて、登記所内部の業務効率の観点では一定の合理性が認められるものの、外部（申請人・代理人等）からの情報参照や記録の確認手段が著しく制限されることになり、不都合が生じる可能性があるため、現時点での全面的な削除には反対します。</p> <p><理由></p> <p>1 代理人（司法書士等）の事後的な確認手段の喪失</p> <p>登記申請後、登記完了までの間に申請内容（特に「登記の目的」や「不動産の所在」）の確認が必要となるケースがあります。例えば、複数件数の申請を一括して行った場合や、申請の記録が一部不完全であった場合などです。受付帳にこれらの情報が記録されていることで、申請内容との照合が可能となっており、代</p>	<p>受付帳に対する開示請求がされた時点で登記が完了していない申請に関する記載があった場合には、当該記載を不開示情報とした上で開示しています。</p> <p>その他、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

<p>理人の業務の正確性確保にも資する仕組みです。</p> <p>これを削除することは、現場での二次的確認の手段を喪失させ、業務の透明性を損ねる懸念があります。</p> <p>2 登記情報開示制度との補完関係の喪失</p> <p>受付帳は内部の事務処理のための帳簿ではありますが、実務上、登記簿が未反映の段階において、受付状況を確認する間接的な証跡としての役割も果たしています。</p> <p>例えば、登記原因証明情報の写し請求等とあわせて申請記録の概要を確認する必要が生じる場合など、申請された内容と不動産の関係が明示されることで、権利関係当事者の紛争予防機能を果たす一面もあります。</p> <p>3 実務のデジタル化と「確認可能性」の両立への配慮が必要</p> <p>デジタル化を理由に受付帳の記載事項を削減する方針は理解できますが、業務の効率化と利用者に対する情報の「確認可能性」は両立すべきです。</p> <p>現在の受付帳の内容が冗長であるとしても、「登記の目的」や「不動産所在」は最低限のトラッキング情報として、簡素化した別様式での保存や、限定的な閲覧制度の導入などの代替策を講じることが望まれます。</p> <p>4 過誤訂正や却下等の対応との関連</p> <p>登記が却下された場合や一部訂正を要する場合に、受付帳の情報をもとに経緯を確認する場面があり、ミスや重複申請、誤記載の発見において実務上の支えとなっているのが実情です。これらの削除は、過誤対応の正確性を損ねる可能性もあります。</p> <p><結論></p> <p>受付帳からの記録事項の削除については、単に登記所内部のデジタル処理の効率</p>	
--	--

	<p>性のみならず、申請者・代理人の業務や法的安定性への影響も総合的に勘案する必要があります。</p> <p>したがって、次のいずれかの対応を併せて検討されることを要望します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 最低限の「登記の目的」「不動産の所在」に関する情報を別途記録・限定公開する制度の新設 ・ 申請者・代理人等からの事後的な照会に対し、一定の情報提供を行う運用の明文化 ・ 現行制度を廃止せず、運用による簡素化や記録方式の柔軟化にとどめる段階的な見直し 	
40	<p>不動産登記規則において受付帳の様式を見直す旨の改正案（以下「本件改正案」といいます。）に対し、強く賛成いたします。</p> <p>本件改正案は、登記手続に関する個人情報保護の強化を図り、近年顕在化している不動産登記情報が悪用される問題点（以下「本件問題点」といいます。）の解消に資するものであり、その必要性は極めて高いと考えます。</p> <p><理由></p> <p>本件改正案は、河北新報の「土地相続した途端にダイレクトメールの嵐 業者がなぜ？ そのからくりとは」 (https://kahoku.news/articles/20230414khn000003.html) の報道記事において指摘されている、不動産登記完了直後に不動産業者からのダイレクトメールが送付されるといった本件問題点の解消を図るものです。</p> <p>当該記事が示すように、不動産登記受付帳の開示請求により、近時に登記手続がなされた不動産を特定し、ダイレクトメールの送付先情報を効率よく収集しようとする業者が存在することで、国民のプライバシーが侵害される状況が常態化してお</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

<p>り、早急な是正が求められています。</p> <p>当該記事中、七戸克彦・九州大学教授（民法）は「法務省所管の不動産登記法の範囲内で対処するとしたら、受付帳の書式の事務的な見直しが考えられる。外部の人からは特定できない番号管理をベースにするのがベストだ」と提言しており、本件改正案はまさにこの提言を実現するものと評価できます。</p> <p>また、東京司法書士会が令和7年7月に公表した会長声明（https://www.tokyokai.jp/news/2025/07/post-602.html）においても、登記受付帳の閲覧制度が現在のかたちで運用され続けることにより、申請人のプライバシーが不当に侵害される危険性があることが詳細に分析されており、同会の提言も本件改正案を支持する内容です。</p> <p>本件改正案に対しては、不動産業者等から「知る権利」を盾に反対意見が寄せられることが予想されます。しかしながら、「いつ、誰が、どの不動産の登記手続を行なったか」という情報は、第三者が本来的に知る必要のない、個人のプライバシーに深く関わるものです。その情報を他者が認識し、利用しようとする行為は、「知る権利」として保護される範囲を逸脱するものであると考えます。不動産業者の営業手法は、登記制度の「抜け穴」を利用して営業行為の効率化を図っているに過ぎず、正当な権利行使として評価されるべきものではありません。</p> <p>現に、東京司法書士会の会長声明にも記載があるとおり、不動産業者からのダイレクトメールを受け取った依頼者は、登記手続を担当した司法書士からの情報漏洩を疑うケースが多発しており、これは登記実務に従事する我々司法書士にとって、依頼者からの信頼を損ねる大きな要因となっています。このようなトラブルを解消し、国民が安心して登記手続を利用できるよう、受付帳の様式見直しは不可欠です。</p>	
---	--

	<p><結論></p> <p>以上の理由から、当職は、法務省による本件改正案に対し、全面的に賛成いたします。</p> <p>本件改正案は、国民のプライバシー保護を強化し、不動産登記制度への信頼を回復するために極めて重要な措置であると確信しております。国民の皆様が、不動産登記制度および司法書士制度を安心して利用できる環境を整備するため、本件改正案の速やかな施行を強く要望いたします。</p>	
41	<p>当社は、不動産テック・資産承継コンサルティング分野でサービスを提供する会社です。今回の省令改正案では、登記受付帳から「登記の目的」および「不動産所在事項」を削除するなど、開示情報が大幅に縮減されると報じられております。これは資産承継支援・顧客本位のコンサルティングを著しく阻害するものであり、改正趣旨である「登記事務処理の内部効率化」を超えた過度な情報制限と考えます。</p> <p>実務との整合を図るべく、下記の理由と要望を申し述べます。</p> <p><理由></p> <p>1 資産承継コンサルティング機能の低下</p> <p>相続や贈与等の登記原因が識別できなくなると、顧客への初期アプローチ段階で適切な助言が不可能になります。結果として、資産承継対策のタイミングを逃し、税負担増や紛争リスクを高める恐れがあります。</p> <p>2 「貯蓄から投資へ」政策に逆行</p> <p>不動産を含む総資産の可視化は、家計全体を俯瞰した長期運用や承継設計の前提条件です。登記受付帳情報の極端な制限は、政府が掲げる金融教育・資産運用立国の方針と整合しません。</p> <p>参考：国税庁統計によれば相続税課税対象者の一人当たり相続財産は平均1億</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

<p>9000 万円と高額ですが、民間調査では一般家庭の相続額中央値は 1000 万から 2000 万円程度とされており、この層こそ適時の専門支援が不可欠です。</p> <p>3 制度趣旨（内部効率化）に照らした過度規制</p> <p>改正案は内部事務の効率化を目的としていますが、外部実務への影響評価が十分に行われていません。特に金融機関、士業、不動産業、関連 IT 企業など幅広い業界の利活用実態を考慮した設計が不可欠です。</p> <p><要望></p> <p>1 業界実務との整合的な制度見直し</p> <p>資産承継、不動産取引、金融アドバイザー等、現場フローを踏まえた制度設計を求めます。</p> <p>2 所有権移転関連情報の最小限開示継続</p> <p>以下の項目は「実務上不可欠な最小限情報」として、引き続き閲覧可能としてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 登記原因（売買、相続など） ・ 不動産所在事項（地番、家屋番号） <p>3 協議体の設置と影響評価の実施</p> <p>金融機関、士業、不動産業、IT 事業者を含む協議体を速やかに設置し、12 か月間の影響評価を行いながら制度に意見を反映する仕組みを導入してください。</p> <p><結論></p> <p>登記受付帳は、資産承継、不動産流通、地域金融のインフラとして機能してきました。情報の一律縮減は、結果として国民の適正な資産形成機会の喪失につながりかねません。</p> <p>当社は、本改正が「内部効率化」と「利用者利便性」の両立を図る形で再設計さ</p>	
--	--

	れることを強く要望いたします。	
42	<p>本件改正案に賛成する。</p> <p><理由></p> <p>不動産登記受付帳の開示請求を行う不動産業者やその情報を収集して不動産業者に情報を提供する業者が存在する。その業者は、登記手続がなされた不動産の登記の目的から相続登記がなされた可能性があるものを特定し、営業ツールとして利用するためである。現に司法書士として、相続登記の依頼を受けて登記完了をした後に、当該依頼人から様々な不動産業者から「売却しませんか?」という内容の郵便物を受け取ったという報告を聞く。そのようなダイレクトメールを受け取った依頼人は、なぜ自分の情報が業者に知られたのかということに心配するわけだが、このような制度があることを説明すると理解は示すものの、あまり気持ちの良い感じはしないとの感想をもらった。実際に不動産を売却したいと思っていた人にとっては有益な情報かもしれないが、見ず知らずの業者からのダイレクトメールだけでは、信頼できる業者かどうか判断ができないうえ、登記名義人へのなりすましや文書の偽造がなされた地面師の事件のように個人情報が悪用されるリスクもある。</p> <p><結論></p> <p>情報の公開範囲は登記事件の管理上必要最低限のものであるべきで、本件改正案のように登記の目的及び不動産所在事項を削除することで、個人情報の保護及び登記制度の信頼につながる。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
43	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査士が受付帳に携わるのは、主に合筆等の識別情報受領時であるため、「登記の目的」「不動産所在事項」の記載がなくても問題はない。 ・ 利用している側の行為により、不動産が動く可能性はあり、調査士業務に繋がる可能性はある。 	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p> <p>また、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

		ただきます。
44	<p>本改正案に、賛成する。</p> <p><理由></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 改正の趣旨につき、同意見である。 2 総務省の資料から、不動産登記受付帳の情報開示請求が年々増加していることが確認できる。 <p>これは、受付帳の「登記（申出）の目的」及び「不動産所在事項」の記載をもとに不動産登記事項証明書等を調査して、相続登記等がされた物件の所有者を特定し、その者に対して不動産売却等の勧誘が行われる事例が増加していることと関係があると考えられる。</p> <p>受付帳がこのように利用されている状況は、受付帳の本来の制度趣旨から逸脱した状況であることはもちろんであるが、そのような状況を知らない国民の立場からすると、登記を申請した事実が直ちに自分の知らないところで漏洩していると考え、不安や不信感を抱く可能性が高い。</p> <p>相続登記を行ってからほどなく不動産売却の勧誘が行われたケースで、登記所や相続登記の申請代理を行った司法書士から情報が漏洩したのではと疑われた事例が複数確認されており、登記制度及び司法書士制度に対する信頼を揺るがす状況が、既に現実に生じているといえる。</p> <p>相続登記が義務化され、相続登記に対する国民の意識が高まってきた中で、このような状況が続けば、国民に相続登記の申請を躊躇させる要因となるだけでなく、登記制度そのものに対する信頼が失われるきっかけにもなりかねない。</p> <p>このような状況はもちろん放置されるべきではなく、受付帳から「登記の目的」及び「申出の目的」並びに「不動産所在事項」が削除されることにより、本</p>	<p>ただきます。</p> <p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

	<p>来の制度趣旨から逸脱した受付帳の情報開示請求に一定の歯止めがかかることが期待できると考える。</p>	
45	<p>1 本改正案について 本改正案について、賛成する。 <理由> 当会は、本改正案の意見募集に先立ち、「国民の個人情報やプライバシーの保護の観点から、不動産登記受付帳の記録事項や開示手続の在り方の見直しを求める会長声明」（令和7年7月2日）を発出し、受付帳の記録事項の見直しを求めてきた。本改正案はこれに沿うものであり、高く評価する。 また、本意見を提出する令和7年8月時点において、不動産登記手続の申請から完了までの登記事務処理日数が、従前と比して増加しており、特に、東京や大阪などの大都市圏においては、1か月間以上を要している状態であり、企業活動や不動産取引、金融取引などに多大な影響を及ぼしているところ、受付帳の様式の見直しによって登記事務処理の適正化と効率化が図られることで、登記申請から完了までの期間の短縮が期待できると考える。 さらに、令和6年3月に発生した登記・供託オンライン申請システムの障害は、同システムのデータベースサーバへの高負荷に起因するものとされているが、登記事務においてシステム障害を発生させないことは最優先事項であるところ、登記事務処理において不必要なデータを削除することで、登記事務処理の適正化と効率化が図られて、システム障害が発生する可能性を減少させることができると考える。 したがって、本改正案について賛成する。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

	<p>2 登記の受付日時や受付番号などの適切な管理の仕組みについて 受付帳の様式の見直しが、登記所内における登記の受付日時や受付番号などの適切な管理に影響及ぼさないような仕組みを整備した上で実施することを求める。</p> <p><理由> 不動産登記における登記の受付順は、不動産に関する権利の優劣や順位を左右するものであり、登記所における登記の受付日時や受付番号の管理は、登記制度にとって重要な役割を果たしている。</p> <p>したがって、受付帳の様式の見直しが、登記所内における登記の受付日時や受付番号などの適切な管理に影響及ぼさないような仕組みを整備した上で実施することを求める。</p>	
46	<p>受付帳に記録すべき事項について、登記の目的及び不動産所在事項を削除するとあるが、当社は土地・建物の異動を早期に把握可能なデータとして不動産登記受付帳に記録されている情報をもとに、通信・電力・金融など公共性の高い分野で事業を展開しているお客様に対し、サービスを提供しており、当該お客様の事業に与える影響が発生することから、従前通りの提供を継続いただくことをご検討いただきたい。</p> <p>また仮に、検討の結果、従前通りの提供の継続が困難であるとなった場合においては、ご利用いただいているお客様への影響は少なくないと考えられるため、その影響を緩和するために施行日まで3年間程度の猶予をお願いしたい。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

47	<p>不動産登記規則第56条第1項の規定により受付帳に記録すべき事項について、登記の目的及び不動産所在事項を削除する、のうち「不動産所在事項」を削除することに賛同する。「登記の目的」を削除することについては検討されたい。</p> <p><理由></p> <p>受付帳記載事項をもとに相続人等への不用意な不動産売買の勧誘が行われる実態があり、プライバシー保護や知られたくない権利を侵害しひいては相続登記の義務化の阻害要因と見なれかねないと考えられることから、不動産所在事項を削除されることに賛同する。一方、登記の目的に関しては申請件数をデータ化することにより登記所管轄内市町村とも連携し、相続登記や未登記不動産の解消へ向けた取組が期待されることから、削除については検討されたい。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p> <p>また、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
48	<p>1 受付帳を基盤とした社会システムが広範に普及していること</p> <p>受付帳は、登記申請にかかる登記の変化を知ることのできるほとんど唯一の行政文書であり、今日においては登記記録の正確性を担保するうえで不可欠のものとなっています。このことから民間においてはすでに、次のような業務分野で、「登記の目的」と「不動産所在事項」を含む受付帳のデータが基幹データとして各種業務システムに深く組み込まれています。</p> <ul style="list-style-type: none"> (ア) 電力会社における送配電施設の設備管理と更新判断 (イ) 通信事業者による通信網の維持・管理および工事計画立案 (ウ) NHK等放送事業者における住所変更・契約管理業務の自動化 (エ) 金融機関における不動産担保の把握・モニタリング (オ) 不動産仲介・管理業における物件探索・契約実務の効率化 <p>受付帳から上記記載事項が削除された場合、これらの業務システムが機能不全を起こします。これらの業務システムは社会インフラに直結するものであり、社</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

<p>会的な影響は極めて甚大なものとなります。</p> <p>2 公的機関においても受付帳の既存様式を前提とした取り組みが進行中であること</p> <p>現行の受付帳様式を前提とした公的・学術的プロジェクトも進行中です。たとえば、国立大学法人一橋大学における登記情報を活用した都市構造・空間分析研究や国勢調査代替データの設計、国立大学法人東京大学（CSIS：空間情報科学研究センター）における住宅の経済分析や不動産市場の流動性の分析、東海大学における新興別荘地区の発展メカニズムの研究など、これらはいずれも受付帳が現行様式で開示されることが前提とされています。受付帳の現行の記載内容は、公共分野においても制度的前提として重要な役割を担っており、今回の削除方針は、それらの取り組みを根底から覆す結果を招きます。</p> <p>3 開示請求件数の実態が示す社会的ニーズの高さ</p> <p>令和5年度に全国の行政機関に対して行われた行政文書の開示請求件数は合計205,660件ですが、そのうち法務省に対するものは148,309件、さらにその中の130,062件（全体の63.24%）が不動産登記受付帳に関するものでした。この受付帳に関する開示請求件数は過去10年間で約4.2倍に増加（平成26年度：約31,000件）しており、受付帳記載事項への国民の関心とニーズが年々高まっていることが明らかです。</p> <p>このような強い社会的需要が存在しているにもかかわらず、代替手段も明示されないまま上記記載事項を削除することは、時代に逆行する制度改正であるといわざるを得ません。</p> <p>4 プライバシー面での負の影響は極めて少数かつ限定的であること</p> <p>改正の背景には、一部団体からのプライバシー保護に関する意見があると想像</p>	
---	--

<p>しますが、当社で取り扱うデータ件数（年間平均 50 万件）に対し、実際に苦情が寄せられた件数は、年間わずか 2~3 件程度（0.001%未満）に過ぎません。しかも、いずれの事案も事情説明により納得され解決しております。</p> <p>こうした実態を踏まえると、受付帳の情報活用による社会的効果の高さに比して、プライバシー面での負の影響は極めて少数かつ限定的であるといえます。</p> <p>5 相続登記・住所変更登記の義務化の趣旨に矛盾し、制度運用に深刻な逆流を招くこと</p> <p>政府・行政が近年一貫して推進している「不動産に関する基本的な登記情報の整備・明確化」は、以下のような一連の法制度改革に結実しています。</p> <p>(ア) 令和 6 年 4 月施行の「相続登記の義務化」</p> <p>(イ) 所有者特定の精度向上を目的とする「住所移転登記の義務化」</p> <p>これらはすべて、「所有者不明土地問題」の解消、「不動産の管理の適正化」、そして「公共事業・民間投資の円滑化」といった明確な公益目的の下に、官民が連携した取り組みが進められている国家的施策です。</p> <p>ところが今回の改正案は、上記義務化にかかる登記記録への適時適切なアクセスを可能とする「登記の目的」「不動産所在事項」という基礎情報を受付帳から削除しようとするものであり、これら一連の施策を無効化するに等しい内容となっております。この削除により、特に山林など所在不明・管理不全のリスクが高いエリアにおいて、所有者が変更しているか否かの把握が困難になり、行政による調査・通知・働きかけも遅延・不完全化し、結果として義務化の実効性が著しく損なわれるという事態が現実味を帯びます。</p> <p>つまり本改正案は、登記制度の公的信頼性を下支えするはずの実務体制を退化させるものであり、民間分野だけでなく行政分野の各種施策の足を引っ張りかね</p>	
---	--

<p>ない、極めて重大な問題を内包しています。この点は登記制度全体の機能不全につながる恐れすらあることから、単なる書式の合理化・簡素化といった次元ではなく、国策全体の整合性・本質を揺るがす問題として、強く再考すべきと考えます。</p> <p>6 情報公開法の趣旨に反すること</p> <p>情報公開法では、国民主権と説明責任に基づいた情報公開の推進が明確に規定されています。</p> <p>第1条「この法律は、国民主権の理念にのっとり…行政機関の保有する情報の一層の公開を図り、もって政府の有するその諸活動を国民に説明する責務が全うされるようにするとともに、国民の的確な理解と批判の下にある公正で民主的な行政の推進に資することを目的とする。」</p> <p>第24条「政府は…情報が適時に、かつ、適切な方法で国民に明らかにされるよう…提供に関する施策の充実に努めるものとする。」</p> <p>これを受け、平成27年3月27日に各府省情報化統括責任者（CIO）連絡会議にて決定された「Webサイト等による行政情報の提供・利用促進に関する基本的指針」では、「反復継続的に開示請求が見込まれる情報」については、一般に国民からのニーズ、関心が高い情報であると位置づけ、Webサイト等を通じて積極的に情報提供を行うことを「原則」としています。</p> <p>こうした法の趣旨に照らせば、国民の高い関心と社会インフラに基盤として組み込まれた利用実態が明らかである本情報の記載を削除することは、情報公開制度の趣旨に整合しません。むしろ受付帳は、そのニーズおよび活用性能の高さから、「積極的にオープンデータ化が検討されるべき情報」であり、これを秘匿化する方向で省令改正が検討されることなどあってはならないと考えます。</p>	
---	--

7 憲法 21 条の保障する「知る権利」の制限であること

日本国憲法第 21 条は「表現の自由」を保障しており、これには情報を発信する自由だけでなく、情報を受け取る自由（知る権利）も含まれるとされています。この「知る権利」は、国民が公共の事柄についての情報を知り、自由にアクセスする権利であり、国民が公共の問題に対して適切に判断し、行動するのに必要不可欠な権利です。

今回の受付帳の情報についてみても、国家が独占した公共性の高い情報であり、極めて高い社会的ニーズが認められ、長年に渡り公開する実務が継続し、そのことを前提として様々な社会システムが構築され、公共インフラの円滑な運用のために使用されている現状は、まさに公共の情報に自由にアクセスし、社会的に解決が求められる諸課題について適切に判断し、解決に向けて具体的に行動した結晶に他ならず、事業者にとっての「知る権利」の保障が社会的に有益な成果を結実する象徴的な事例となっています。

今回の省令改正によって受付帳の情報を秘匿化することは、長年に渡り醸成され実務的にも広く定着するに至った事業者の「知る権利」の行使可能性を奪い、そこから得られる成果を無に帰することになります。受付帳の情報はむしろ「知る権利」の保障のために積極的に公開されなければならない情報であり、これを代替措置をとることなく実質的に確認できないようにすることは、憲法上保障された「知る権利」の制限にあたると思います。

<結論>

以上の通り、受付帳の記載事項は民間・公共の現場に深く根差した情報基盤であり、今回の記載事項削除は、既に実装されている社会システムを機能不全に陥れ、官民を問わず進められている公共性の高い様々な取り組みを停止させ、不動産登記

	<p>制度の国策的意義を無効化するなど、極めて破壊的な影響をもたらすものとなります。</p> <p>貴省におかれましては、現場実務の実態と社会的公益性を十分に踏まえ、短絡的な情報遮断ではなく、不動産登記制度の持続的発展と公正な活用の観点から、慎重かつ賢明なご判断を賜りますよう、強くお願い申し上げます。</p>	
49	<p><意見該当箇所></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第56条第1項に基づき、受付帳の記録事項から「登記の目的」と「不動産所在事項」を削除すること ・ 第158条の14第2項に基づき、受付帳の記録事項から「申出の目的」と「不動産所在事項」を削除すること <p><意見></p> <p>現行どおり、「登記の目的」および「不動産所在事項（所在、地番、家屋番号など）」を受付帳に記録事項として残すことを強く求めます。</p> <p><理由></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 空き家や低利用不動産の流通促進を妨げるおそれがある <p>政府は、空き家対策特別措置法および住宅・土地政策基本計画において、不動産の流通促進を重要な政策と位置付けています。所在地情報が削除されると、所有者に適切なアプローチができなくなり、空き家等の活用や早期売却の機会が失われ、国の政策目標に反する結果となります。</p> 2 個人情報保護の観点から削除の必要性は低い <p>受付帳に記録される所在地や地番、家屋番号などは、それ単体では個人を特定することができず、個人情報保護法上の「個人情報」には該当しません。加えて、目的外利用については、すでに宅地建物取引業法や個人情報保護法により十</p> 	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>分に規制されています。</p> <p>3 中小事業者にとって唯一の情報源が失われる</p> <p>大手の不動産事業者は商用データベースの利用が可能ですが、地域の中小事業者にとっては、受付帳が公的かつ低コストな唯一の情報源です。この制度改革により、情報格差が広がり、地方の事業機会が損なわれるおそれがあります。</p> <p><代替案></p> <p>削除する代わりに、下記のような制度によってプライバシー保護と業務利用の両立が可能です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 宅建業免許番号や司法書士会員番号によるログイン認証 ・ アクセスごとに取得者情報と閲覧物件情報を自動記録（ログ保存） ・ 不正取得が疑われる場合には監査を実施 ・ 所有者からの申出により、該当物件の情報を閲覧不可とする申出制度（いわゆるDM停止） <p><結論></p> <p>受付帳から所在地情報等を削除する本改正は、空き家対策、地域活性化、中小企業支援といった国の重要政策に逆行し、実務面においても大きな支障を生じさせます。</p> <p>したがって、記録事項の現行維持、または限定的に閲覧を可能とする制度設計を、強く要望いたします。</p>	
50	<p>登記制度は「誰もが平等に権利関係を即時に確認できる」ことを目的としており、そのために公示制度が存在します。登記の目的は、所有権移転や相続といった重要な権利変動を迅速に把握するための不可欠な情報です。今回の改正により登記受付帳から「登記の目的」が削除されれば、次の重大な問題が生じます。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>1 情報アクセスの不公平化 一部の業界（例：葬儀業者など）は別ルートで相続情報を得られる一方、相続登記や不動産取引を専門とする不動産業者・司法書士は即時に把握できなくなります。これは公示制度の本旨である公平性を損ないます。</p> <p>2 相続登記義務化との矛盾 令和6年4月から相続登記が義務化されました。期限内の登記と所有者不明土地問題の防止には、相続発生 of 早期把握が不可欠です。2週間後に登記事項証明書で確認できるという遅延は、初動支援の機会を奪い、義務化の趣旨に反します。公示制度の即時性の形骸化登記制度の根幹は「権利変動を即時に公示すること」にあります。2週間後の情報提供では、取引の安全確保や第三者保護の役割を十分に果たせません。制度の信頼性が損なわれます。透明性の低下公示情報が事実上一部の関係者だけの専有物となれば、制度への信頼は失われます。デジタル化と事務効率化が進んだ現代においては、情報提供を縮小するのではなく、アクセス性と公平性を向上させるべきです。</p> <p><結論> 登記受付帳から「登記の目的」を削除することは、公示制度の趣旨に反し、情報アクセスの公平性と即時性を損ないます。やむを得ず削除する場合でも、誰もが等しく、迅速に、低廉で確認できる代替手段を必ず設けるべきです。</p>	
51	<p>不動産事業において、不動産登記受付帳の情報を活用させていただいております。営業活動の一環として、異動原因を元に所有者へのアプローチをしており、受付帳を活用できないとなると営業手法を大きく変える必要が生じ、事業や雇用に重大な影響があることが想定されます。</p> <p>これまでの営業手法を続けようにも、登記情報の取得に必要なコストが何十倍に</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>もなり、また、システム管理できるようにしていたものも手動に戻すことになり、人件費も増加することが見込まれます。不動産業者だけでなく、不動産の円滑な流通にも影響があることが考えられます。</p> <p>当該省令について、再考くださいますようお願い申し上げます。</p>	
52	<p>I 受付帳に記録すべき事項について、登記の目的、申出の目的、及び不動産所在事項を削除することについて</p> <p><意見></p> <p>受付帳に記録すべき事項について、登記の目的、申出の目的、及び不動産所在事項を削除することについて、反対する。</p> <p>受付帳については、開示請求の負荷を電子化などにより効率化したうえで、個人情報に配慮し、開示を希望しない個人のみ不開示とするオプトアウト形式の採用や相続登記情報のみ不開示とするといった対応をすべきである。</p> <p><理由></p> <p>1 不動産登記受付帳の公益的価値</p> <p>現在、多様な主体によって、以下のような様々な用途で活用が進められ、国富・国益に貢献している</p> <p>(1) 政府</p> <p>『オープンデータ基本指針』に基づき総務省のビッグデータポータルで情報活用の事例として掲載され、広く活用が推進されている</p> <p>(2) 学術機関</p> <p>東京大学、早稲田大学、一橋大学などで、不動産の価格や売買可能性の関係、建物更新の分析など、学術研究に広く用いられている</p> <p>(3) 民間</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>シンクタンク、地図提供会社、データベース提供会社などにより、空き家、所有者不明土地、短期売買による値上がり、ペアローン、重要インフラ等の外国人による取得などの社会課題の分析について広く用いられている。</p> <p>不動産登記受付帳の開示が制限されれば、上記の通り社会課題の実態把握や分析、打ち手の提言などが実施できなくなり、国富・国益が大きく損なわれるため、不動産登記受付帳の記載事項を削除することについては反対である。</p> <p>2 不動産登記受付帳の開示事項削除による社会的損失</p> <p>不動産登記受付帳の開示事項削除により、以下のような社会的損失が発生、あるいは加速する可能性が高いと考えられる。</p> <p>(1) 空き家実態の把握困難化や空き家問題の加速</p> <p>国土交通省の「空き家対策の現状について（令和6年4月）」によれば、空き家の取得経緯は55%が相続に起因するものであり、他方、同省の「不動産業による空き家対策推進プログラム（令和6年6月）」では、不動産所有者のノウハウ不足や宅建事業者の担い手減少などを背景に、政府からの発信だけでは空き家問題の解消は限界があることから、官民一体での相続不動産所有者に対する情報発信の強化などが謳われている中で、不動産登記受付帳の開示が制限されれば、相続不動産の可視化手段が消失し、空き家の実態把握や民間での空き家対策が一層困難になることが想定される。</p> <p>(2) 外国人投資家マンション転売問題などの実態把握・政策提言の制限</p> <p>都市部を中心としたマンションの転売などによる住宅価格の高騰が続いており、特に国外からの投機を目的としたマンション取引が行われているとの理由で、東京都千代田区が一般社団法人不動産協会に対して、①購入者が引き渡しを受けてから原則5年間は物件を転売できないこと、②同一建物において同一</p>	
--	---	--

	<p>名義の者による複数物件の購入を禁止すること、などを要請している。</p> <p>不動産登記受付帳が開示となる場合は、売買登記情報から、投機的に短期売買されているマンションなどが可視化されず、実態と乖離したイメージが先行して規制が強化、あるいは緩和されるなどが発生し、正しい政策提言・決定などができなくなる可能性が高いと考えられる。</p> <p>(3) 軍用地、重要インフラ（発電所、港湾、水源地など）の外国人による取得などの実態把握・政策提言の制限</p> <p>外国資本によって軍用地などが買い取られ、日本の安全保障上の懸念が顕在化したことから、2021年に「重要土地等調査法」が成立したが、沖縄県伊是名村の無人島「屋那覇島」の土地が外国人によって購入され、重要な土地も規制対象エリア外となっていることもあるほか、発電所、港湾など、指定エリア外であっても重要な土地も非常に多いのが実態である。</p> <p>不動産登記受付帳が開示となる場合は、売買登記情報から、重要施設に関する取引の実態や、重要施設に準ずる地域周辺の売買動向などを分析ができなくなることで、重要施設の外国人による取得の実態把握や政策提言・決定などができなくなる可能性が高いと考えられる。</p> <p>(4) 不動産売買募集情報のファクトチェックが困難になることによる物件囲い込みやおとり広告の拡大懸念</p> <p>不動産業界では、従前から、不動産売買募集中にも関わらず、売買が成立している、と発信するような「物件囲い込み」や、実際には不動産売買募集の実態がないにもかかわらず、不動産売買情報があるかのように発信する「おとり広告」などが大きな課題となっており、いずれも国土交通省主導で法改正や注意喚起が実施されているものの、現状も一定数存在し、撲滅には至っていない</p>	
--	--	--

	<p>い。</p> <p>不動産登記受付帳が開示となる場合は、売買登記情報から、売買状況などの実態把握が即時性かつ網羅性をもってできなくなり、一般消費者への注意喚起や、政府や業界団体への要請ができなくなる虞がある。</p> <p>(5) インターネット、SNS 上の発信に対するファクトチェックが困難になることによる風説の流布の拡大懸念</p> <p>近年、インターネットや SNS 上で、直接的、または間接的な営業目的、あるいは営業を目的としたフォロワーの獲得を目的として、「成約件数大幅増」「過去最高の取引件数」など、出典元不明、あるいはレイズなど本来利用規約上二次利用が制限される情報源を元にした、投資を煽るような不動産取引情報の投稿が散見される。</p> <p>不動産登記受付帳が開示となった場合は、民間事業者が即時性かつ網羅性をもってファクトチェックや注意喚起などができなくなり、誤った投資行動や都市部を中心とした望まぬ不動産価格高騰の抑止力が働かなく虞がある。</p> <p>3 不動産登記受付帳の開示事項削除による経済的損失</p> <p>不動産登記受付帳の開示事項を削除することにより、以下のような経済的損失が発生する可能性が高いと考えられる。</p> <p>(1) 不動産流通に関する損失</p> <p>不動産登記受付帳の開示件数と相続不動産売却率には強い相関 ($r=0.8$) があり、開示停止の影響により、全国で約▲1.2兆円/年の不動産の流通損失が発生する可能性がある。</p> <p>(2) 不動産流通に付随する損失</p> <p>不動産登記受付帳が開示となることで不動産の流通が減少することに付随</p>	
--	--	--

	<p>して、以下のような間接的な損失の発生も想定される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①印紙税： 約▲3,200 万件、約▲80 億円/年の登記簿取得が減少する可能性 ②不動産譲渡所得税・不動産取得税が減少する可能性 ③司法書士の売買・滅失・保存登記等申請業務が約▲35 億円減少する可能性 ④税理士の不動産譲渡所得申告業務が約▲35 億円減少する可能性 ⑤その他リフォーム、家具・家財購入などの波及効果が減少する可能性 <p>(3) 不動産業界を中心としたマーケティング・営業活動非効率化に関する損失 不動産登記受付帳が開示となることにより、不動産、金融、インフラ、士業など、多くの業界のマーケティング、営業活動の非効率化が想定され、不動産登記受付帳記載の不動産に限らず幅広く広範な地域で不動産登記簿謄本が取得、閲覧され、空き家の売却や有効活用ニーズが相対的に低い顧客へも営業活動が実施されてしまうほか、採算が合わずに事業縮小、撤退に追い込まれる事業者が多数発生する可能性が高い。</p> <p>4 不動産登記受付帳開示の課題と代替案による課題解決の提案 現行の開示制度維持を前提に、プライバシー保護と法務局の事務負担軽減を両立する代替案を提案する。</p> <p>(1) プライバシー保護対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ①オプトアウト制度の導入 開示制度があることによって便益を受けている不動産オーナーも実際には存在することから、原則開示とし、希望者のみ非開示とする ②不開示対象の限定 相続登記のみに限定して不開示とする <p>(2) 事務負担の軽減策</p>	
--	---	--

<p>①全国 47 都道府県の各法務局から窓口集約による全国一括対応化</p> <p>②開示請求手続きのオンライン・デジタル化</p> <p>③オープンデータとして政府データベースなど然るべき web サイトで公開</p> <p>『官民データ活用推進基本法（平成 28 年法律第 103 号）』に基づく『オープンデータ基本指針』において、『各府省庁が保有するデータは、原則オープンデータとして公開』することが示されている。</p> <p>総務省が主導するビッグデータ・ポータルイベントで、ビッグデータ・ポータルに掲載している不動産登記受付帳に関する情報についての官僚からの意見では、『本来登記情報は公益的に国民誰でも扱えるべき、住宅価格の将来動向やペアローン同行の分析、空き家対策などに大変有益』などの意見があるなか、『開示請求は手間、オープンデータ化すべき』との意見も見られた。</p> <p>例えば、アメリカでは、不動産取引の安全と透明性の確保のため、行政の登記所に所有者の氏名・住所、権利の種類や日時などが記録され、誰でも郡の窓口で自由に検索・閲覧できるようになっている。多くの郡ではオンラインでインデックスや登記画像を提供しており、物件住所や所有者名で検索して登記記録を確認できる仕組みも整っている。不動産登記受付帳は、所有者の氏名、住所そのものが公開されているものではないこともあり、グローバル水準と照らし合わせれば、オープンデータとして開示されても不自然ではないものとする。</p> <p>II 引用・出典・その他補足情報</p> <p>・総務省『政府統計の総合窓口・不動産登記異動データ ビッグデータ・ポータル』</p> <p>https://www.e-stat.go.jp/bigdataportal/dataintro/294</p>	
--	--

<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京大学空間情報科学研究センター 『JoRAS』 https://joras.csis.u-tokyo.ac.jp/dataset/?id=900013202400 ・ 早稲田大学 後藤正幸教授 他 『登記データの機械学習に基づく不動産売買動向分析に関する一考察』 https://researchmap.jp/masagoto/presentations/48728841 ・ 一橋大学 清水千弘教授 他 『How Inheritance Affects the Real Estate Market in an Aging Economy: Evidence from Transaction and Registry Data』 https://www.ier.hit-u.ac.jp/hit-refined/wp-content/uploads/2013/12/wp.062.pdf#:~:text=We%20obtain%20the%20following%20three,those%20properties%20will%20be%20sold ・ SOMPO インスティテュート・プラス株式会社 『相続登記の義務化は空き家、所有者不明土地問題の解消につながるか？ SOMPO インスティテュート・プラス』 https://www.sompo-ri.co.jp/2024/11/28/15165/ ・ テレビ朝日「グッド!モーニング」『実録！進退窮まり売却決断 ～住宅ローン返せず「一括返済を」～』 https://www.youtube.com/watch?si=bXE4xhDST7K1kQ12&v=DwGMVQMfsmw&feature=youtu.be ・ NTT 空間情報株式会社 『空間情報基盤と不動産情報』 https://s4d.csis.u-tokyo.ac.jp/wp-content/uploads/CSIS-S4D-9thSymposium_05.pdf ・ TRUSTART 株式会社 『不動産ビッグデータ分析レポート』 <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産相続後の時間経過に伴う売却傾向 ・ 登記原因別のその後の売買傾向と遺贈・贈与 	
--	--

<ul style="list-style-type: none"> ・相続不動産の共有人数について ・相続登記と相続人申告登記の動向 ・相続した土地の地価や広さ、不動産数がその後の売買率に与える影響 ・登記データで見るマンション購入時のローン利用動向 ・相続不動産の所有者はどこに住んでいる？ 不動産と所有者住所との距離が売却率に与える影響 ・相続発生から相続登記までの期間の分析 売買率・地積・共有人数との関連性 ・相続不動産の売却率は地価に連動 市区別に見る、相続後 2 年内売却率と地価・賃料との関連性 <p>https://drive.google.com/drive/folders/1ceRPDPKyIW1hsknAaoFFHfygowfhVDjx</p> <ul style="list-style-type: none"> ・TRUSTART 株式会社『分析コラム』 ・東京 23 区 ペアローンでの購入の多いマンション (2024 年 1 月～8 月) https://www.trustart.co.jp/analysis/purchase-with-pairloan-tokyo-20241003/ ・東京 23 区東部に残る相続登記未了不動産の考察 ～相続税申告と相続登記の必要性に見る地域差～ https://www.trustart.co.jp/analysis/csis_days_2024/ ・相続発生から相続登記がされるまでの期間はどのくらいか https://www.trustart.co.jp/analysis/inheritance-registration-time/ ・マンション短期売買ランキング (2024 年 1 月～10 月) https://www.trustart.co.jp/analysis/20250121-short-term-transactions-condominium/ ・東京 23 区 中古マンション売買数ランキング (2024 年 7 月～12 月) 	
--	--

<p>https://www.trustart.co.jp/analysis/20250206-transactions-condominium-tokyo/</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売買登記は金曜・月末に集中 -登記原因別の申請傾向- <p>https://www.trustart.co.jp/analysis/20250519-real-estate-bigdata-episode/</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水曜に少ない売買登記 <p>https://www.trustart.co.jp/analysis/20250115-real-estate-bigdata-episode/</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国土交通省『空き家対策の現状について』 https://www8.cao.go.jp/kourei/taikou-kentoukai/k_4/pdf/s4.pdf ・国土交通省『不動産業による空き家対策推進プログラム～地域価値を共創する不動産業を目指して～』 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001749896.pdf ・東京都千代田区『千代田区内の投機目的でのマンション取引等に関する要請について』 https://www.city.chiyoda.lg.jp/documents/33254/yoseibun0718.pdf ・衆議院『外国人による土地の所有に関する質問主意書』 https://www.shugiin.go.jp/internet/itdb_shitsumon.nsf/html/shitsumon/a213106.htm ・国土交通省『令和7年1月1日施行 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文』 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001752518.pdf 	
--	--

<ul style="list-style-type: none"> • 国土交通省『いわゆる「おとり広告」等の禁止の徹底について』 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001738457.pdf • 経済的損失の算定根拠について <ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産登記受付帳の開示請求件数と相続不動産の売却率の増加は、強い相関（相関係数 0.8）が認められる（開示請求数と相続登記 2 年後売買率の推移： https://drive.google.com/file/d/19pA07S16-u-QZ0Sy_r-eePJee7oKjfYV/view?usp=sharing <ol style="list-style-type: none"> (1) 不動産登記受付帳の開示請求件数：2014 年/41,933 件→2022 年 131,327 件 +89,394 件 (2) 相続不動産の 2 年後売却率：2014 年/16.3%→2022 年/19.2% +2.9pt (3) (1)および(2)の相関係数：0.8(コロナ影響で不動産売買市場全体が滞った 2020, 2021 年を除いたもの、全期間の相関係数は 0.6) 2. 不動産登記受付帳の開示がなされなくなる場合、あくまでも相関係数ベースであり、必ずしもそのすべてに因果関係が認められるものではないが、東京のみで約▲1,800 億円/年、全国で約▲1.2 兆円/年を超える不動産流通の損失が懸念される <ol style="list-style-type: none"> (1) 近年、東京で毎年約 10 万件、全国で約 120 万件の相続登記が発生 (2) 毎年▲2.9pt 分の不動産流通が消失する場合、以下の直接的な経済的損失が想定される <ol style="list-style-type: none"> ① 東京/年：▲2,900 件、▲1,772 億円（平均単価 6,112 万円（※）） ② 全国/年：▲34,800 件、▲1 兆 2,277 億円（平均単価 3,528 万円（※）） <p style="margin-left: 40px;">（※）国土交通省『不動産情報ライブラリ』2024 年第 1 四半期～2024 年第 4 四半期、東京全域および全国、成約価格情報全件の平均価格</p>	
--	--

<ul style="list-style-type: none"> ・印紙税の減少の算定根拠 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿取得件数：2014年約1.9億件/約781億円→2023年2.2億件/850億円、差分約▲3,200万件、約▲70億円分（総務省統計局「法務局及び地方法務局管内別登記事項証明書の交付等の件数」） https://docs.google.com/spreadsheets/d/lnqirvD1n5P_eZCDAY8XhXh7vAZF8iXMw/edit?gid=1962071592#gid=1962071592 ・不動産売買、有効活用などに伴う司法書士の売買・滅失・保存登記等申請業務の減少の算定根拠 <ul style="list-style-type: none"> ・売買登記件数約▲34,800件×報酬単価約10万円≒約▲35億円+α（滅失・保存登記など） ・不動産売買に伴う税理士の不動産譲渡税申告業務の減少の算定根拠 <ul style="list-style-type: none"> ・売買登記件数約▲34,800件×報酬単価約10万円≒約▲35億円 ・個人情報保護委員会『電子メールによる開示請求及び開示の実施を行うことは可能か。また、オンラインによる開示請求における本人確認については、電子証明書による方法に限定されるか。』 <ul style="list-style-type: none"> https://www.ppc.go.jp/all_faq_index/faq7-q5-2-4/ ・株式会社日本総合研究所『ビッグデータポータルイベント_アンケート分析・集計結果』 <ul style="list-style-type: none"> https://drive.google.com/file/d/1x8RRAIXOBNA0kAG-CI8UYI_0LOixmQTh/view ・東京司法書士会『国民の個人情報やプライバシーの保護の観点から、不動産登記受付帳の記録事項や開示手続の在り方の見直しを求める会長声明』 <ul style="list-style-type: none"> https://www.tokyokai.jp/news/2025/07/post-602.html ・各業界の不動産登記受付帳の活用事例 	
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産 <ul style="list-style-type: none"> ・相続・遺贈贈与・滅失登記：遊休不動産の売却・有効活用提案 ・売買・保存登記：購入後一定期間経過後のオーナーに対して住替・買替・リフォーム提案 ・処分の制限登記：任意売却提案 など ・金融 <ul style="list-style-type: none"> ・登記申請全般（特に処分の制限、抵当権設定、滅失など）：担保不動産の与信管理モニタリング ・売買登記：売却余剰資金の運用提案 ・相続登記：相続財産の運用・相続税納税資金の融資・二次相続対策提案 ・抵当権設定登記：融資シェア分析、ローン借り換え提案 など ・インフラ（電気・ガス・再生エネルギーなど） <ul style="list-style-type: none"> ・登記申請全般：電柱、電線、鉄塔等インフラ施設・設備の所有者動向モニタリング ・相続登記：遊休地に対する再生エネルギー設備設置提案 ・売買・保存登記：インフラ設備設置提案 など ・解体 <ul style="list-style-type: none"> ・相続登記：空き家等老朽化不動産の解体提案 など ・司法書士 <ul style="list-style-type: none"> ・相続登記：遺言作成など二次相続対策提案 ・信託登記：信託設定登記後の有効な運用提案 など ・税理士 <ul style="list-style-type: none"> ・相続登記：相続税申告・二次相続対策提案 	
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・売買登記：譲渡税申告のご提案 など ・不動産 IT サービス（主なサービス提供会社/サービス名称（あいうえお順）：Assist、WHERE、estie、NTT インフラネット、NTT データ、JON、DIX、登記簿図書館、トーラス、TRUSTART、船井総合研究所、ホームズ、マンションピックス、RESTAR、レックアイ など） <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記受付帳のデータベース化・他不動産データとの突合・地図への可視化 ・不動産登記受付帳を活用した不動産情報の更新 ・上記記載業界へのデータ・機能の提供 など 	
53	<p>不動産登記規則等の一部を改正する省令案に賛成する。</p> <p>法改正等により登記事務が増大しつつある中で、一部の負担軽減を図るという観点、及び国民のプライバシー保護の観点から受付帳の記載事項から当該事項を削除することに関して賛成である。また、本改正に先立ち関係部局は現在に至るまで、この制度を営業活動などに利用してきた民間事業者等に本来の制度趣旨等を十分に説明し、制度趣旨と異なる用途で登記制度を利用しないように呼びかけを行うとともに、登記制度の公示機能を弱めないための処置が必要である旨を併せて申し添える。</p> <p><理由></p> <p>1 登記事務負担の軽減</p> <p>法務局においては今後施行される各種法改正等により、職権による住所等の変更や所有不動産記録証明制度への対応など登記事務負担の増大が見込まれる。そうした中で以前からの迅速・正確な公示制度を維持していくためには、不要な事務の削減による効率化が必要であることは容易に想像できるところである。最近</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p> <p>また、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

の事例では令和6年3月末においてオンライン登記申請のシステムを翌月からの法改正に対応するために改修を行った影響で、その日の膨大な登記申請件数に対応できず不具合が発生し、各法務局で窓口の受付時間を延ばす対応を行うなど大混乱の事態に陥った。こうした事態は国民の登記制度への信頼を揺るがしかねない事態である。限られた人員の中で今後こういった不測の事態に対応するためにも事務負担の軽減は必要であると考ええる。

2 国民のプライバシーの保護

不動産業者等の民間事業者において不動産登記受付帳の開示請求を行い、得られた情報を利用して相続や競売等が発生した不動産の所有者の住所及び氏名を収集し、営業活動などに利用するといったことが横行しているようである。実際、総務省行政管理局が公開している「令和5年度における行政機関情報公開法の施行の状況について」によれば、行政機関全体に対する情報公開請求205,660件中の6割以上に当たる130,062件を不動産登記受付帳開示請求が占めており、国民のプライバシーにも関わる破産や競売、相続、離婚などの情報が幅広く利用されている可能性が疑われる。また一部不動産業者においてホームページ等にて受付帳の情報を営業活動に使用していることを公にしているケースもある。こうした状況が続くことは国民の個人情報やプライバシーの保護に懸念が生じることにつながり、ひいては相続登記等の申請控えが生じ所有者不明土地問題の解消の障害になりかねない。こうした観点からも個人情報へのアクセスにつながる可能性のある「登記の目的」や「不動産所在事項」を受付帳記載事項から削除することにより一定程度こうした懸念を払拭できるものと考ええる。

3 登記制度の公示機能を弱めないための処置について

本改正により一部の情報が削除されることはプライバシー保護の観点から適切

	<p>であるが、登記制度の公示機能が弱まることのないよう、適正な利用目的に基づく情報提供の仕組みを並行して整備すべきである。</p>	
54	<p>本件の方向性については賛成する。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
55	<p>改正に賛成である。 登記官の業務を円滑に進めることの重要性を意識している。 情報開示にかかる必要な作業量とその効果を考えると今回の改正は重要な改正である。 デジタル化社会における情報の取り扱いには慎重に検討すべきである。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
56	<p>賛成である。 おそらくこの改正内容は、これまで問題視されていた、不動産業者による直近の相続登記受付の調査及び調査結果にもとづく相続人への勧誘行為の材料をむやみに与えないようにする目的と考える。 相続人にとっては予期しない勧誘を申請直後のタイミングで受けることは、法務局や司法書士に対して情報漏えいの疑念を抱くものであり、市民に不安を覚えさせる材料となっている。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
57	<p>賛成である。 <理由> 制度趣旨を鑑みると、不必要な事務処理の削減につながり、登記事務の効率化に資するものであると考えられる。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
58	<p>東京司法書士会会長による7月2日付け「国民の個人情報やプライバシーの保護の観点から、不動産登記受付帳の記録事項や開示手続の在り方の見直しを求める会長声明」の内容を全面的に支持し、本改正案に賛成である。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

59	<p>改正省令案に賛成する。</p> <p><理由></p> <p>本来の受付帳の制度趣旨からは、必要のない情報は極力記載すべきではないと思われる。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
60	<p>この改正は、公務員に不要な事務をさせないためのものであり賛成する。この改正により捻出される時間で、本当に必要な事務を行ってほしい。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
61	<p>「不動産登記規則等の一部を改正する省令案の概要」第2の1及び2につき、いずれも賛成する。</p> <p><理由></p> <p>不必要な受付帳の記録事項の残存は、行政事務の効率化の点において望ましいことではない。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
62	<p>不要な事務をなくす、行政事務の効率化に資する改正なので賛成です。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
63	<p>本改正案について、賛成する。</p> <p><理由></p> <p>現在、不動産登記手続の申請から完了までの登記事務処理日数が、従前と比して増加しており、企業活動や不動産取引、金融取引などに多大な影響を及ぼしている。</p> <p>また、行政機関情報公開法に基づく開示請求件数の6割以上が不動産登記受付帳に関するものであるとの実態があり、これに対応する法務局の負担も考慮する必要がある。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

	<p>本改正案により、受付帳の様式の見直しがされ、登記事務処理の適正化と効率化が図られることで、登記申請から完了までの期間の短縮が期待できる。</p> <p>よって、本改正案に賛成する。</p>	
64	<p>改正案に賛成する。</p> <p><理由></p> <p>行政文書情報開示請求は国民の知る権利の現れであり重要な制度である。しかし、一部の不動産業者による登記受付簿の情報開示請求によって得られた情報は、当該業者の営利活動のためだけに利用されている。</p> <p>国民の知る権利の実現という情報開示制度が想定していた本来的趣旨からかけ離れた利用であり、不動産業者の利益追求のために法務局職員のリソースが費やされるべきではない。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
65	<p>不動産登記規則第18条第1号の受付帳の制度趣旨が、「登記所内部での登記事務処理の円滑化」であるならば、今回の受付帳の様式の見直し案のとおり、その制度趣旨と直接関係なく、また、所有者等の個人情報に紐づけされやすい項目については不必要であると考えます。</p> <p>ただでさえ登記所の負担が大きい現状においては、業務効率化、業務適正化の観点からも、不必要な事務処理はなくすべきと考えます。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
66	<p>受付帳に記録すべき事項から「登記の目的」及び「申出の目的」並びに「不動産所在事項」を削除する本改正案に、全面的に賛成する。</p> <p><意見該当箇所></p> <p>不動産登記規則 第56条第1項、第158条の14第2項（受付帳の記録事項）</p> <p><理由></p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

<p>本改正は、不動産登記事務のデジタル化の進展を踏まえ、実務上不要となった記録事項を整理するものであり、業務の効率化・適正化の観点からも妥当かつ意義あるものとする。特に以下の点から、本改正は実務的にも社会的にも重要な意義を有する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 不適切な情報利用の防止とプライバシー保護現在、受付帳に記録された情報が、行政文書開示請求を通じて外部に提供され、登記情報と組み合わせることで相続登記の申請者等を特定し、不動産業者による営業活動（ダイレクトメールの送付など）に利用されている事例が存在する。こうした利用は申請者に精神的負担を与えるばかりか、登記制度そのものへの不信を招き、特に相続登記の義務化により申請件数が増加している現状では、申請の妨げとなるおそれがある。 2 業務の実態に即した合理的な見直し登記事務はすでに全てデジタルで処理されており、受付帳は実務上補助的な役割にとどまっている。このため、記載事項の簡素化は業務の合理化に資するものである。 3 制度全体の整合性と更新性の確保企業担保登記規則についても同様の見直しが行なわれることで、法体系全体としての整合性が保たれ、今後の更なるデジタル化・簡素化に向けた基盤が整備されるものと評価できる。 4 制度利用者が安心できる環境の整備登記制度は公的信頼に基づいて運用されるべきものであり、制度を利用する者が安心して申請できる環境の整備が不可欠である。本改正はその一助となるものであり、制度の信頼性確保の観点からも意義がある。 <p><結論></p> <p>以上のとおり、本改正案は登記事務の実態とデジタル化に即した適切な見直しであり、制度の健全な運用と申請者の保護の両面から高く評価されるべきものであ</p>	
--	--

	る。よって、本省令案に全面的に賛同する。	
67	<p>1 不動産登記規則の一部改正</p> <p><意見の対象></p> <p>不動産登記規則第56条第1項の規定により受付帳に記録すべき事項について、登記の目的及び不動産所在事項を削除する。</p> <p><意見></p> <p>不動産受付帳の記録事項から「不動産所在事項」を削除することに賛同します。不動産受付帳の記録事項から「登記の目的」を削除することについては、下記の理由から検討をお願いします。</p> <p><理由></p> <p>不動産登記受付帳開示請求件数の増加により、法務局職員の負担が増大し、登記手続等の業務に支障が生じていることは承知しています。本省令改正案によって問題が解消されるものと思います。一方で、本省令改正の目的が、このことのみであるとするならば、不動産登記受付帳の記録事項から「不動産所在事項」を削除するのみで足りるとも考えるところです。</p> <p>また、法務局及び地方法務局管内別・種類別の登記の件数及び個数の統計は公開されているところ、登記所管轄ごとの統計は公開されていないと認識しています。登記所管轄別・種類別の登記の件数及び個数の統計を知る上で「登記の目的」は必要不可欠です。</p> <p>したがって、「登記の目的」については、統計との兼ね合いも考慮して、記録事項から削除すべきか否かを検討ください。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p> <p>また、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p><意見の対象> 不動産登記規則第158条の14第2項の規定により受付帳に記録すべき事項について、申出の目的及び不動産所在事項を削除する。</p> <p><意見> 賛同します。</p> <p>2 企業担保登記規則の一部改正</p> <p><意見の対象> 企業担保登記規則（昭和33年法務省令第38号）について、上記1の改正に伴う所要の改正を行う。</p> <p><意見> 賛同します。</p>	
68	<p>改正案に賛成する。</p> <p><理由> 登記事務がデジタル化されている中で、登記事務処理に不必要な情報を削減して、業務の適正化と効率化を図ることは、不動産登記手続の申請から完了までの登記事務処理日数が、以前と比べて長期化している現状を改善することが期待できると考えるからである。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
69	<p>本改正について本改正案に賛成致します。</p> <p><理由> 本改正は、国民の個人情報やプライバシーの保護の観点から必要なものと考えます。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

70	<p>本改正案に賛成いたします。</p> <p><理由></p> <p>改正案は受付帳の制度趣旨に沿うものであり、業務の効率化により、国民の利益に資するものであると考えます。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
71	<p>今回の改正案に全面的に賛成します。</p> <p><理由></p> <p>受付帳の情報を用いた不動産業者による所有者へのアプローチは、本来の受付帳の制度の趣旨から外れていると考えます。そもそも不動産業者から連絡がなくとも、不動産を売りたい人は自ら不動産業者に問合せをすると思うので、受付帳の情報を利用したDMが必要なのか疑問に思います。受付帳から不必要な情報を削除して、プライバシーを保護し、余計な情報公開請求が少しでも減ることを期待しています。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
72	<p>本改正案に賛成します。</p> <p><理由></p> <p>国民の個人情報保護の観点から必要だと考えています。</p> <p>相続登記をした後、不動産業者からの執拗な勧誘が多く困っています。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
73	<p>本件改正には賛成である。</p> <p><理由></p> <p>相続登記が完了となった途端に登記名義人となった相続人宛てに不動産業者から売却を勧誘するダイレクトメールが大量に届いているという現状は、個人情報やプライバシーの保護の観点からも決して好ましいものではない。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
74	<p>個人情報保護の観点から賛成である。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

75	<p>不動産登記規則等の一部を改正する省令案に賛成する。</p> <p><理由> 国民の個人情報、プライバシーの保護になるため。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
76	<p>本改正案に、賛成する。</p> <p><理由> 改正の趣旨につき、同意見である。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
77	<p>受付帳は、登記申請にかかる登記の変化を知ることのできるほとんど唯一の行政文書です。官民の事業体におきまして、「登記の目的」と「不動産所在事項」を含む受付帳のデータが基幹データとして各種業務システムに深く組み込まれています。</p> <p>大学等研究機関、電力会社、通信事業者、公共放送網、金融機関、中小不動産会社、不動産テック企業の多くの業界で利用しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大学研究機関は、様々な研究の中の基本資料として利用しております。 ・ 電力会社における送配電施設の設備管理と更新判断ができなくなります。 ・ 通信事業者は通信網のインフラ設備の維持管理の情報として利用しております。 ・ 公共放送網における住所変更・契約管理業務に利用されております。 ・ 金融機関におきましては、不動産担保の把握が困難になります。 ・ 中小不動産業は受付帳からの見込み客の発掘を行っております。改正されますと大手会社の寡占化が進み死活問題になります。 ・ 当社を含む不動産テック産業においては、運営システム内に組み込まれておりますので大きな打撃を受けます。 <p>受付帳から上記記載事項が削除された場合、これらの業務システムが機能不全</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、質問事項1について、登記事務がデジタル化され登記事務処理において不必要となった情報を保有していることで、膨大な件数の受付帳に対する開示請求が行われており、法務局の本来業務に支障を来していることです。</p> <p>質問事項2について、現時点において計画はありません。</p> <p>質問事項3について、意図するところが定かではあ</p>

	<p>を起こします。これらの業務システムは社会インフラに直結するものでありさらに、国益と社会的な影響は極めて甚大なものとなります。</p> <p>つきましては、私どもは改正案には賛成できません。</p> <p><質問></p> <p>今回の改正で、貴省の改正理由は、デジタル化が進み受付帳の記載事項のうち、「登記の目的」及び「申出の目的」並びに「不動産所在事項」は不必要、そこで付帳の様式を見直して業務の適正化と効率化を図るとあります。つきましては、改正案に対しての疑問点についてご質問をさせていただきます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 適正化と効率化に「登記の目的」及び「申出の目的」並びに「不動産所在事項」が不必要な具体的な理由はなんでしょうか。 2 貴省内での受付帳の申請から開示における業務をすべてネットで完結する等のDX化の計画はないのでしょうか。 3 改正に対しての代替案をお考えでしょうか。 <p>以上の件、ご回答をお願い申し上げます。</p>	<p>りませんが、今回の改正の他に何らかの対応を行う予定はありません。</p>
78	<ol style="list-style-type: none"> 1 本改正案について <p><意見></p> <p>本改正案について、賛成する。</p> <p><理由></p> <p>本意見を提出する令和7年8月時点において、不動産登記手続の申請から完了までの登記事務処理日数が、従前と比して増加しており、特に、東京や大阪などの大都市圏においては、1か月間以上を要している状態であり、企業活動や不動産取引、金融取引などに多大な影響を及ぼしているところ、受付帳の様式の見直しによって登記事務処理の適正化と効率化が図られることで、登記申請から完了</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

	<p>までの期間の短縮が期待できると考える。</p> <p>また、令和6年3月に発生した登記・供託オンライン申請システムの障害は、同システムのデータベースサーバへの高負荷に起因するものとされているが、登記事務においてシステム障害を発生させないことは最優先事項であるところ、登記事務処理において不必要なデータを削除することで、登記事務処理の適正化と効率化が図られて、システム障害が発生する可能性を減少させることができると考える。</p> <p>2 登記の受付日時や受付番号などの適切な管理の仕組みについて</p> <p><意見></p> <p>受付帳の様式の見直しが、登記所内における登記の受付日時や受付番号などの適切な管理に影響及ぼさないような仕組みを整備した上で実施することを求める。</p> <p><理由></p> <p>不動産登記における登記の受付順は、不動産に関する権利の優劣や順位を左右するものであり、登記所における登記の受付日時や受付番号の管理は、登記制度にとって重要な役割を果たしている。</p> <p>したがって、受付帳の様式の見直しが、登記所内における登記の受付日時や受付番号などの適切な管理に影響及ぼさないような仕組みを整備した上で実施することを求める。</p>	
79	<p>省令案に賛成です。</p> <p><理由></p> <p>成年後見人として、本人に対する相続登記を申請した後に、複数の不動産業者か</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

	<p>らダイレクトメールが送られてきてました。</p> <p>制度を悪用されていたといっても過言ではないので、改正に賛成です。</p>	
80	<p>登記事務のデジタル化の観点から、受付帳の様式を見直して業務の適正化と効率化を図ることについて賛成する。</p> <p>不動産登記規則第56条第1項の規定により受付帳に記録すべき事項について、登記の目的及び不動産所在事項を削除すること、及び不動産登記規則第158条の14第2項の規定により受付帳に記録すべき事項について、申出の目的及び不動産所在事項を削除することについて賛成する。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
81	<p>本改正案に賛成する。</p> <p><理由></p> <p>不動産登記の受付帳については、その制度趣旨は登記所内部における登記事務処理の円滑化に資するため制定されているものと理解している。現状、登記事務は多くがオンライン化されデジタル処理がなされており、不必要となったと考えられる記録事項については削除し、また今後記載しないという見直しが行なわれることで、より、一層の登記事務処理の円滑化が図られるものと期待する。</p> <p>また、現在の登記事務処理の日数について、特に大都市圏で著しく増加していることから、今般の改正により登記事務処理の適正化、効率化が図られ、その期間の短縮に資することも期待する。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
82	<p>本改正案について賛成する。</p> <p><理由></p> <p>受付帳の開示請求により得られた情報をもとに、不動産の売却等を勧誘する事例が確認されており、実質的に営業目的で利用されている実態がある。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

	<p>一方で、相続登記を行った国民からは、「登記をしたら勧誘が始まった」として、法務局や司法書士に対し個人情報の漏洩を疑う声や、不安を訴える事例も見受けられる。</p> <p>こうした状況は、制度への不信感を招きかねず、是正が求められるものである。</p> <p>本改正案は、プライバシー権と知る権利のいずれも損なうものではなく、法務局における登記事務の効率化が図られる点においても、合理的かつ妥当な措置である。</p>	
83	<p>本改正案に賛成する。</p> <p><理由></p> <p>登記事務のデジタル化の進展に伴い、不必要な記録事項を削除することにより業務の適正化及び効率化が図られることは、不動産登記受付帳の制度趣旨に照らし、妥当であると考えます。</p> <p>また、多くの不動産業者や名簿業者などが受付帳の開示請求により取得した情報が、不動産売買等の勧誘に利用されるケースが増加しており、国民の中で個人情報やプライバシーの保護に対する懸念が高まっている。このような事態では、国民が安心して相続登記を申請することができず、相続登記の申請が義務化された状況下といえども国民が相続登記の申請を躊躇してしまう一因となるであろう。</p> <p>今回の改正は、こうした懸念に対応し、登記制度本来の目的である「不動産取引の安全の確保」という基本機能に立ち返り、その健全性を維持しようとする点においても有益であると考えます。</p>	本省令案への賛同意見として承ります。
84	<p>本改正案に賛成します。</p> <p><理由></p> <p>不動産受付帳に記載すべき項目は本来の用途としては内部処理に利用される性</p>	本省令案への賛同意見として承ります。

	<p>質のものであると考えられるところ、大量の情報公開開示請求で登記の目的や地番情報を入手し、DMへの利用や名簿業者が利用しているような現在の状況は不動産登記制度で公開していない情報を抜け道的に取得するものであり、不動産登記制度の趣旨に反するものであることに加え、大量の情報公開開示請求が法務局の業務を圧迫していることは情報公開開示請求に係る統計上からも明らかであり、このような業務に人的資源を投入しては登記完了の大幅な遅れにもつながるものであり、早急な対応が必要であると考えられます。</p> <p>さらに、上記手法により入手した登記の目的及び地番情報を活用し、相続登記後に大量のDMが届くような現状に不安の意識を抱いている国民は多数いると考えられます。</p> <p>以上の点から本改正を実施することは、国民の不安払しょくにもつながるものであり、賛成の意を表明するとともに早期の施行を期待します。</p>	
85	<p>意見賛成する。</p> <p><理由></p> <p>不動産登記規則第18条第1号の受付帳の制度趣旨に鑑み、業務の適性化及び効率化が図られることが重要と考えます。登記事務のデジタル化が進展しており、不必要な事務処理の削減をおこなうことが、業務の適性化及び効率化に資すると考えます。</p> <p>さらに、受付帳を流用し、登記をおこなった所有者等へダイレクトメール等による売却誘致をおこなっている事例も見受けられ、所有者の個人情報の観点からも本改正による削除に賛成いたします。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

86	<p>不動産登記規則等の一部を改正する省令案に賛成します。</p> <p><理由></p> <p>当職は、鹿児島市内にて司法書士業を営む者です。</p> <p>相続登記をした直後に、複数の見知らぬ不動産業者から相次いで売却を促すDMが届くことについて、依頼者である市民から、毎回、極度の不安と抵抗を示されます。相続という家族内での出来事が突如として衆目に晒されるようなかたちになるため、不動産登記制度に対する不信の感情すら抱く方もいらっしゃいます（DM等が届く状況になるのであれば、相続登記手続きをしたくない、という高齢者の方（独居）もいらっしゃいました。）</p> <p>受付帳を行政文書開示という根拠で開示請求できる、という点については、国民の知る権利の正当な行使として認められるべきではありますが、それによって開示される国民のプライバシー保護を鑑みると、受付帳の記載事項中、個人情報が入っている内容を削除するのが妥当だと思います。</p> <p>今回の改正は、国民の不動産登記制度に対する信頼に関わる重要な論点だと思いますので、本改正案の内容に強く賛成いたします。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
87	<p>私は不動産会社として日常的に登記事項や受付帳を利用しており、物件調査や顧客対応のために「登記の目的」「申出の目的」「不動産所在事項」などの情報を参照しています。今回の改正が、登記事務処理の効率化やデジタル化推進を目的としていることは理解しています。</p> <p>しかし、受付帳からこれらの情報を削除することには反対します。これらは日常業務において必要不可欠な基本情報であり、削除されれば業務に大きな支障が生じます。</p> <p>デジタル化による事務処理の効率化は理解しますが、実務の現場では必要な情報</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>が見えなくなることで、かえって手間や時間が増えます。現場の利用者にとっては、利便性が明らかに低下する改正です。</p> <p>受付帳からの情報削除は、不動産業務の実務に深刻な影響を与えます。業務効率化と引き換えに、現場での情報アクセスを犠牲にすべきではありません。必要な情報は残し、透明性を保ったまま制度の改善を行うべきです。</p> <p>本改正は事務効率化の観点から一定の合理性がある一方、現場利用者の実務や顧客サービスに悪影響を及ぼすおそれがあります。効率化と透明性・利便性のバランスを保つため、削除対象となる情報については、現場でも確認できる代替手段を整えたいうえで実施すべきです。</p>	
88	<p>登記に関する情報提供の拡充により、不動産登記情報を取得し、不動産会社からDMなどが届くことは、相続した土地や建物の扱いにどうしたら良いか困っている人にとって相談するきっかけとなり、相談する機会が出来たことで喜んでくださる人も大勢おります。そして、そのような声はなかなか表に出ないものであります。是非ともそういった声が多くあるということをご理解頂きたく存じます。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
89	<p>1 不動産登記規則の一部改正</p> <p>(1) について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産受付帳の記録事項から「不動産所在事項」を削除することに賛同します。 ・ 「登記の目的」を削除することについては検討をお願いします。 <p><理由></p> <p>登記所管轄ごとの事件の種類別の件数・個数の情報を知ることが出来なくなるため。</p> <p>(2) について</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p> <p>また、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>概要案に賛同します。</p> <p>2 企業担保登記規則の一部改正 概要案に賛同します。</p>	
90	<p>この省令改正に賛成します。</p> <p><理由></p> <p>相続登記を終えて、その情報を名簿業者から買い取った不動産業者からのDMや訪問営業が多発しております。</p> <p>中には、相続登記完了後一週間程度で連絡があるケースもあり、どこから知ったの？誰から漏れたの？という疑念・困惑から、一般市民が疲弊しております。中には、営業に押し切られて不動産売却を決めるなど、消費者被害も発生しております。</p> <p>これらは全て、名簿事業者による、登記受付帳の情報を開示請求して収集した情報が発端になっています。現状のままでは、国民のための制度が、国民を疲弊させることに繋がっています。</p> <p>一方、今回の改正で、登記の目的・申出及び不動産所在事項を削除したところで、一般国民の生活には何ら不利益な影響はありませんし、個人情報保護の観点からは、むしろ沿う内容であると思慮します。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
91	<p>改正省令案に賛成する。</p> <p><理由></p> <p>私は、都内で司法書士を営んでいる者です。</p> <p>かねてより、主に相続登記の依頼者より、「相続登記をすると不動産業者から相続不動産の売却の勧誘や不用品買取業者から不用品買取の勧誘が来るようになっ</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

	<p>た。」との相談を受けることが多い。相続というセンシティブな情報と相続不動産の所有者の氏名と住所が同時に公開されて、依頼人の預かり知らぬところで、その情報が広まっている不安や登記行政への不信感は十分に理解できるものである。</p> <p>さらに行政文書情報公開法の規定に基づき登記受付帳が公開されて、相続等が発生した不動産を容易にかつ効率的に知ることができる現状を知らせると、相続登記をすること自体、躊躇したり敬遠したりする依頼者もいる。相続登記を促進するためにも、申請者(依頼者)が、安心安全に登記申請することができることがとても重要である。</p> <p>一方で、空き家問題や所有者不明土地問題の解決のために、行政が保有するデータの活用をすることには賛成するが、容易に個人が特定されないように情報を加工したり、当該情報を収集する者が適正に当該情報の管理を行う能力があるのか否かを提供の要件に加えるなどして、登記受付帳以外の方法で提供すべきである。</p>	
92	<p>不動産登記規則等の一部を改正する省令案に賛成する。</p> <p><理由></p> <p>不動産登記法1条は「不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資すること」を目的として定めている。不動産に関する物権の得喪・変更に関する事項に関する対抗要件であることから、不動産登記記録は原則公開とされており、登記記録に記載されている登記名義人等の住所や氏名などについても、不動産登記法155条において個人情報の保護に関する法律の適用除外とされている。</p> <p>一方で市民のプライバシーや個人情報保護に対する意識は、年々高まっており、経済産業省・総務省が行った「企業向け・消費者向けに実施したプライバシーガバ</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

ナンスに関するアンケートの結果」(総務省 令和4年3月18日発表)によれば「消費者の73.6%は、プライバシー保護に関して関心があり」、「消費者の70.4%は、金銭的利益やポイントの有無に関わらず、個人に関する情報の提供に関し慎重である」との結果となっている。

この点、今回の改正の対象となっている不動産登記受付帳は、登記記録とは異なり広く公開されることを目的として調製されている文書・記録ではないが、行政文書であることから、行政機関の保有する情報の公開に関する法律(以下「行政機関情報公開法」という)に基づき開示請求を行うことで入手することができる。行政機関情報公開法では78条において、不開示情報が定められおり開示請求者以外の個人に関する情報などが含まれる場合は開示されないが、不動産登記受付帳には、申請者に関する個人情報に直接記載されることが無いため開示対象となっている。しかしながら不動産登記受付帳によって得た「登記の目的」及び「不動産所在事項」の情報に基づき登記記録を閲覧することで、結果として申請者の個人情報を得ることができるため、実際に、相続登記などの特定の登記申請を行った個人に対し、ダイレクトメールが送られるなど営業活動に利用されている実態がある。

インターネット上にも不動産登記受付帳の開示請求によって得られる情報を活用し、営業活動を行う際のノウハウ提供を謳う事業者や、特定の登記申請を行った事案を集約し、データベース化したうえで有償にて提供する事業者などのホームページが散見され、本来の調製目的である法務局内での内部的記録とは異なり、営業目的や事業目的のために不動産登記受付帳が利用されている実態がある。

法務局のホームページに掲載されている「保有個人情報の開示請求」の案内ページにも不動産登記受付帳の開示請求を想定した記載例が掲載されており、行政文書開示請求書には「目的指定」の欄が設けられ、「相続」や「処分の制限」に関する

	<p>登記に関する情報のみを抽出して開示請求ができるような体裁となっている。どのような経緯や意図で「目的指定」の欄が定められたかは定かではないが、前述の通り不動産登記受付帳から得た情報と、登記記録の閲覧を併用することで、特定の原因による登記に関する情報や、個人情報を集約することを可能としている。</p> <p>不動産取引を含めた市場の活性化や、ビッグデータを活用した効率的なビジネスの促進は、我が国の経済の発展に寄与することとなり、積極的に推進する立場であるが、前述の通り市民の個人情報やプライバシー管理の意識の高まりとの均衡を考慮した場合、現状の不動産登記受付帳の記載事項には改善すべき点があると考えており不動産登記規則等の一部を改正する省令案は、必要な改正であると考え、賛成するものである。</p>	
93	<p>本改正案に、賛成する。</p> <p><理由></p> <p>1 登記事務負担の軽減</p> <p>法務局においては、本意見を提出する令和7年8月時点において、不動産登記手続の申請から完了までの登記事務処理日数が、従前と比して増加しているところ、今後施行される職権による住所等の変更や所有不動産記録証明制度への対応など登記事務負担の増大は避けられない状況下にある。このような中で、迅速・正確な公示制度を維持していくためには、不要な事務の削減による効率化が必要であることは言うまでもない。最近の事例では令和6年3月末においてオンライン登記申請のシステムを翌月からの法改正に対応するために改修を行った影響でその日の膨大な登記申請件数に対応できず、不具合が発生し各法務局で窓口の受付時間を延ばす対応を行うなど、大混乱の事態に陥った。こうした事態は国民の登記制度への信頼を揺るがしかねない事態である。限られた人員で事務処理を行</p>	本省令案への賛同意見として承ります。

	<p>わなければならない現状を鑑みたとき、事務負担の軽減は必要であると考える。</p> <p>2 国民のプライバシーの保護</p> <p>不動産業者等民間事業者において不動産登記受付帳の開示請求を行い、得られた情報を利用して相続や競売等が発生した不動産の所有者の住所及び氏名を収集して営業活動などに利用するといったことが横行しているようである。実際、総務省行政管理局が公開している「令和5年度における行政機関情報公開法の施行の状況について」によれば、行政機関全体に対する情報公開請求205,660件中の6割以上に当たる130,062件を不動産登記受付帳開示請求が占めており、国民のプライバシーにも関わる破産や競売、相続、離婚などの情報が幅広く利用されている可能性が疑われる。また、司法書士が相続登記の代理申請を行ってからほどなく不動産売却の勧誘が行われたケースもあり、法務局のみならず、相続登記の申請代理を行った司法書士から情報が漏洩したのではと疑われた事例も確認されている。こうした状況が続くことは国民の個人情報やプライバシーの保護に懸念が生じることにつながり、ひいては相続登記等の申請控えが生じ所有者不明土地問題の解消の障害になりかねない。</p> <p>よって、個人情報へのアクセスにつながる可能性のある「登記の目的」や「不動産所在事項」を受付帳記載事項から削除することにより一定程度こうした懸念を払拭できるものと考える。</p>	
94	<p>今回の不動産登記規則等の一部改正案は、不動産取引の円滑化を阻害し、市場の停滞を招く危険性があります。とりわけ、取引の停滞は空き家の流通をさらに妨げ、現在進行している空き家問題を一層深刻化させる要因となりかねません。これは、国全体で進めている空き家対策や不動産流通の活性化の流れに逆行するものであり、「改正」ではなく実質的な「改悪」と言わざるを得ません。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>加えて、今回の改正案は「個人情報保護」の観点から検討されているようですが、不動産登記の本質的役割は、権利関係を公示することで取引の安全と円滑さを確保することにあります。個人情報保護と不動産登記は本来別の領域であり、混同すべきではありません。個人情報保護の観点のみで登記制度を制限することは、制度の存在意義を損ない、健全な不動産市場形成を阻害することにつながります。</p> <p>不動産登記制度の改正は、市場の健全性・透明性・取引の安全という根幹を揺るがすものであってはなりません。現場の実務や社会的課題への影響を十分に踏まえた上で、慎重な検討を強く求めます。</p>	
95	<p>省令案に賛成です。</p> <p><理由></p> <p>営業目的で「売却しませんか」との郵便が来ていることが、怖いと思っていました。</p>	本省令案への賛同意見として承ります。
96	<p>改正に賛成する。</p> <p><理由></p> <p>受付帳は専ら法務局内の事務処理の円滑化のために作成されるものであり、法務局内で不要であるなら削除すべきである。</p> <p>事務処理上不要なものを省令で必須のものとして存置することは、行政の非効率化を放置するものである。</p>	本省令案への賛同意見として承ります。
97	<p>情報開示により、不動産業者よりダイレクトメールが届いたものです。</p> <p>何もわからず、手続き等全て教えていただき、無事に売却できました。</p> <p>反対意見とします。</p>	いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。

98	<p>受付帳から「登記の目的」、「不動産所在事項」を削除することに賛成。</p> <p>ただし、登記完了後の登記識別情報受領の際に、受領印を押す欄を容易に探せるよう、申請人・申請代理人の氏名を記載していただけると助かると思います。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p> <p>また、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
99	<p>個人情報保護、法務局職員の負担軽減等、改正の目的は理解できます。</p> <p>しかし、この法改正により、想像を超える雇用の喪失が起こることは確実です。不動産登記の受付帳からの情報を利用して不動産会社がDM（ダイレクトメール）を作成し営業活動をおこなっているのは周知の事実です。この改正が行われると間違いなく不動産会社のDMは大幅に減少することになります。実は、この不動産会社のDMに関わる仕事をしている方は、日本全国に大勢います。働いている方は、低所得者層が多くで、秀でる学歴、経歴もなく、また精神障害や身体障害を抱えている方で、なかなか他の仕事に就けない方が比較的多いのが特徴です。そういった社会的弱者の雇用先は多くはありません。働き口がすくなくなることは、生活保護利用の増加につながります。</p> <p>もう少し多くの議論をしてもよいのではないのでしょうか？</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
100	<p>不動産登記規則等の一部を改正する省令案に賛成する。</p> <p>法改正等により登記事務が増大しつつある中で、一部の負担軽減を図るという観点、及びプライバシー保護の観点から受付帳の記載事項から当該事項を削除することに関して賛成である。</p> <p><理由></p> <p>不動産業者等の民間事業者において不動産登記受付帳の開示請求を行い、得られた情報を利用して相続や競売等が発生した不動産の所有者の住所及び氏名を収集</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

	し、営業活動などに利用するといったことが行われているようである。本来の趣旨と異なる理由で情報が開示されてしまっているのは問題がある。	
101	<p>不動産登記規則等の一部を改正する省令案に賛成する。</p> <p>所有権を移転した登記がなされた直後から所有者に不動産業者から売却を勧めるダイレクトメールが届く事案が多く存在し、所有権移転登記申請を行った司法書士が個人情報を漏らしたのではないかと疑われる事態が発生しており、司法書士会事務局に問い合わせの電話が入っている。</p> <p>法改正等により登記事務が増大しつつある中で、一部の負担軽減を図るという観点、及び国民のプライバシー保護の観点から受付帳の記載事項から当該事項を削除することに関して賛成である。</p> <p>また、本改正に先立ち関係部局は現在に至るまで、この制度を営業活動などに利用してきた民間事業者等に本来の制度趣旨等を十分に説明し、制度趣旨と異なる用途で登記制度を利用しないように呼びかけを行うとともに、登記制度の公示機能を弱めないための処置が必要である旨を併せて申し添える。</p> <p><理由></p> <p>1 登記事務負担の軽減</p> <p>法務局においては今後施行される各種法改正等により、職権による住所等の変更や所有不動産記録証明制度への対応など登記事務負担の増大が見込まれる。そうした中で以前からの迅速・正確な公示制度を維持していくためには、不要な事務の削減による効率化が必要であることは容易に想像できるところである。最近の事例では令和6年3月末においてオンライン登記申請のシステムを翌月からの法改正に対応するために改修を行った影響で、その日の膨大な登記申請件数に対</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p> <p>また、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

応できず不具合が発生し、各法務局で窓口の受付時間を延ばす対応を行うなど大混乱の事態に陥った。こうした事態は国民の登記制度への信頼を揺るがしかねない事態である。限られた人員の中で今後こういった不測の事態に対応するためにも事務負担の軽減は必要であると考え。

2 国民のプライバシーの保護

不動産業者等の民間事業者において不動産登記受付帳の開示請求を行い、得られた情報を利用して相続や競売等が発生した不動産の所有者の住所及び氏名を収集し、営業活動などに利用するといったことが横行しているようである。実際、総務省行政管理局が公開している「令和5年度における行政機関情報公開法の施行の状況について」によれば、行政機関全体に対する情報公開請求 205,660 件中の6割以上に当たる 130,062 件を不動産登記受付帳開示請求が占めており、国民のプライバシーにも関わる破産や競売、相続、離婚などの情報が幅広く利用されている可能性が疑われる。また一部不動産業者においてホームページ等にて受付帳の情報を営業活動に使用していることを公にしているケースもある。

こうした状況が続くことは国民の個人情報やプライバシーの保護に懸念が生じることにつながり、ひいては相続登記等の申請控えが生じ所有者不明土地問題の解消の障害になりかねない。

こうした観点からも個人情報へのアクセスにつながる可能性のある「登記の目的」や「不動産所在事項」を受付帳記載事項から削除することにより一定程度こうした懸念を払拭できるものと考え。

3 登記制度の公示機能を弱めないための処置について

本改正により一部の情報が削除されることはプライバシー保護の観点から適切であるが、登記制度の公示機能が弱まることのないよう、適正な利用目的に基づ

	く情報提供の仕組みを並行して整備すべきである。	
102	<p>今回の改正案については反対です。</p> <p><理由></p> <p>情報公開を制限することで所有者不明土地の発生を増やすことになる。現在は登記の変更が公開されていることで、そのタイミングで事業者が所有者に対して、活用を促すことで空き家の流通に大きく貢献している部分がある。</p>	<p>改正後においても、登記事項証明書の交付を受けることにより、不動産の登記情報等を確認することが可能です。</p> <p>なお、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
103	<p>反対です。</p> <p><理由></p> <p>円滑な不動産取引に支障をきたす恐れがあり、そもそもその説明が不十分です。</p> <p>パブリックコメントで広く意見を求めるのであれば、少なくともどのようなメリットがあるのかを分かりやすく説明すべきです。</p>	<p>改正後においても、登記事項証明書の交付を受けることにより、不動産の登記情報等を確認することが可能です。</p> <p>また、不動産登記規則が平成16年に改正された当時は、内部での登記事務処理の円滑化のために必要であった「登記の目的」及び「不動産所在事項」が、システム改修等により段階的にデジタル化が進められた結果、現在においては不必</p>

		<p>要となったものです。</p> <p>なお、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
104	<p>受付帳に記載すべき事項の登記の目的及び不動産所在事項を削除することについて</p> <p>1 情報の透明性と把握の重要性</p> <p>「登記の目的」や「不動産所在事項」、「申出の目的」などの情報は、不動産の状況や取引履歴を正確に把握するために重要です。これらの事項を削除することにより、登記情報の透明性が低下し、以下のリスクが生じる可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産取引や権利関係の確認に支障をきたす ・ 不正行為や詐欺の防止が難しくなる ・ 取引の安全性や信頼性の低下 ・ 管理や調査の困難さ <p>これらの情報は、不動産の所在や目的に関する基本的な情報として、多くの関係者や行政関係者による迅速かつ正確な調査に役立ちます。情報を削除することにより、必要な情報収集や管理が複雑となり、行政の運用負担や対応の遅延を招く恐れがあります。</p> <p>2 今後の適正な不動産市場の発展に影響</p> <p>適正な不動産取引や権利移転には、正確な情報の蓄積と活用が不可欠です。情報削除により、市場の透明性や公平性が損なわれ、不動産取引の信頼性低下や市場の健全性に悪影響を及ぼすおそれがあります。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

105	<p>不動産登記規則第 56 条第 1 項の規定により受付帳に記録すべき事項について、登記の目的及び不動産所在事項を削除する改正には「反対」です。</p> <p><理由></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 日本が直面する大問題として「空き家」「空き地」が急激に増えており、既に九州地方の面積を超えるまでになっており国家の存亡を揺るがす事態になっています。 2 空き家、空き地問題の解決の為にはそれと思われる空き家、空き地を一つ一つ視認して、登記簿を確認し所有者に連絡を取って所有権保有の確認、当該地の処分や対策を練る必要があります。 3 今回の改正が行われる事により登記の目的や不動産所在事項が削除されてしまうと、空き家問題解消に対しては逆行する事になり、解決が遠のいてしまいます。 4 今回の改正は個人情報保護の立場から発案されたものと理解しますが、空き家問題の解決遠のかせる方が重大な問題になると思料致します。 5 その他、映画「地面師」でも扱われた登記の不備を狙った不動産詐欺も増えて来ております。所有者の確認が登記簿によってこれまで通り出来なくなってしまうと、この様な事件が益々増えてくる心配があります。 <p>上記ご賢察の上、改正撤回に動いて頂ける様切に希望致します。</p>	<p>改正後においても、登記事項証明書の交付を受けることにより、不動産の所有者を確認することが可能です。</p> <p>なお、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
106	<p>本件、不動産登記規則のうち、受付帳に記録すべき事項から「登記の目的及び不動産所在事項を削除する」という改正案に反対します。</p> <p><理由></p> <p>取得した不動産をどう利用したら良いか分からない、突然のことで相談できる人</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

に心当たりがないと困っている方へ、不動産登記の開示請求から取得した情報へアプローチをした業者のおかげで救われた方もいらっしゃると思います。

現に、このアプローチを続けている業者が多数いるのが証拠です。なんの反応もないようであれば、時間もお金もかかるので継続する業者はいなくなるはずです。

ただ一方でこういった案内を不要としている方、不快に思われる方がいらっしゃるのも事実だと思います。当社へも「今後の案内は不要」と連絡をいただくことは少なくありません。もちろんその際にはすぐに案内は中止しています。今のご時世、私の周りの同業者でも取得した情報を元に無理な営業を行っているという話は聞いたことがありません。必要としていない方へのご案内は私達も本意ではないので当然だと思います。

ですので、私は本件の改正について全件の登記の目的及び不動産所在事項について削除をするということには反対です。必要としている方には案内が届けられるよう、申請者の意向を確認するのはいかがでしょうか。

開示請求は登記完了時が多いので登記申請時に意向を確認し、希望者の項目は削除をすれば良いと思います。申請者の手間や、登記所の業務が増えるのかもしれませんが、そもそも個人情報ですし取り扱いには慎重になるべきだと思います。

今まで100公開されていたものがいきなり0になるのがどうしても納得できません。

上記のような段階的措置をおこなった上で、希望者の数や業務工数の様子を見て最終的にやはり全てを削除しますとなれば、それで仕方ないとも思いますが、どうか段階的措置を検討いただきたいと思います。

107	<p>登記簿を参考にしている職場で仕事をしています。</p> <p>受付帳の効率化は理解しますが現場で受付帳の情報を活用している立場として、今後も『登記の目的』及び『不動産所在事項』、受付帳に記録し、開示可能の継続、強く要望いたします。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
108	<p>法務局の事務負担軽減及び国民のプライバシー保護の観点からとてもよいことであると考えている。</p> <p>昨今の法務局は、大都市圏を中心に登記事件処理に多くの日数を要しており、従前と比べ様々な事件を取り扱うようになったことが一因と考えられる。受付帳に記録すべき事項から「登記の目的」及び「不動産所在事項」を削除することにより、法務局の事務負担は間違いなく軽減されると思料するので、ぜひ速やかに施行していただきたい。</p> <p>また、プライバシー保護の観点からも有益と考える。不動産業者等の民間事業者は、自分たちの営業に利用するため、不動産登記受付帳の開示請求を行っている。例えば、開示請求後に把握した新所有者に対し、ダイレクトメールを送付することが頻繁に行われている。結果、新所有者は名義変更の情報がどこから漏洩したのか疑問をもつことになる。</p> <p>私は、司法書士であるが、受託事件が完了した後に依頼者から急に不動産業者からダイレクトメールが来るようになったと相談を受けることが多々あり、場合によっては当職が情報を漏らしているのではないかと疑われることもある。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
109	<p>1 受付帳を基盤とした社会システムが広範に普及していること</p> <p>受付帳は、登記申請にかかる登記の変化を知ることのできるほとんど唯一の行政文書であり、今日においては登記記録の正確性を担保するうえで不可欠のものとなっています。このことから民間においてはすでに、次のような業務分野で、</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>「登記の目的」と「不動産所在事項」を含む受付帳のデータが基幹データとして各種業務システムに深く組み込まれています。</p> <p>(ア) 電力会社における送配電施設の設備管理と更新判断 (イ) 通信事業者による通信網の維持・管理および工事計画立案 (ウ) NHK 等放送事業者における住所変更・契約管理業務の自動化 (エ) 金融機関における不動産担保の把握・モニタリング (オ) 不動産仲介・管理業における物件探索・契約実務の効率化</p> <p>受付帳から上記記載事項が削除された場合、これらの業務システムが機能不全を起こします。これらの業務システムは社会インフラに直結するものであり、社会的な影響は極めて甚大なものとなります。</p> <p>2 公的機関においても受付帳の既存様式を前提とした取り組みが進行中であること</p> <p>現行の受付帳様式を前提とした公的・学術的プロジェクトも進行中です。たとえば、国立大学法人一橋大学における登記情報を活用した都市構造・空間分析研究や国勢調査代替データの設計、国立大学法人東京大学（CSIS：空間情報科学研究センター）における住宅の経済分析や不動産市場の流動性の分析、東海大学における新興別荘地区の発展メカニズムの研究など、これらはいずれも受付帳が現行様式で開示されることが前提とされています。受付帳の現行の記載内容は、公共分野においても制度的前提として重要な役割を担っており、今回の削除方針は、それらの取り組みを根底から覆す結果を招きます。</p> <p>3 開示請求件数の実態が示す社会的ニーズの高さ</p> <p>令和5年度に全国の行政機関に対して行われた行政文書の開示請求件数は合計205,660件ですが、そのうち法務省に対するものは148,309件、さらにその中の</p>	
--	---	--

<p>130,062件（全体の63.24%）が不動産登記受付帳に関するものでした。この受付帳に関する開示請求件数は過去10年間で約4.2倍に増加（平成26年度：約31,000件）しており、受付帳記載事項への国民の関心とニーズが年々高まっていることが明らかです。</p> <p>このような強い社会的需要が存在しているにもかかわらず、代替手段も明示されないまま上記記載事項を削除することは、時代に逆行する制度改革であるといわざるを得ません。</p> <p>4 プライバシー面での負の影響は極めて少数かつ限定的であること</p> <p>改正の背景には、一部団体からのプライバシー保護に関する意見があると想像しますが、当社で取り扱うデータ件数規模（年間平均50万件）に対し、実際に苦情が寄せられた件数は、年間わずか2~3件程度（0.001%未満）に過ぎません。しかも、いずれの事案も事情説明により納得され、解決しております。</p> <p>こうした実態を踏まえると、受付帳の情報活用による社会的効果の高さに比して、プライバシー面での負の影響は極めて少数かつ限定的であるといえます。</p> <p>5 相続登記・住所変更登記の義務化の趣旨に矛盾し、制度運用に深刻な逆流を招くこと</p> <p>政府・行政が近年一貫して推進している「不動産に関する基本的な登記情報の整備・明確化」は、以下のような一連の法制度改革に結実しています。</p> <p>（ア）令和6年4月施行の「相続登記の義務化」</p> <p>（イ）所有者特定の精度向上を目的とする「住所移転登記の義務化」</p> <p>これらはすべて、「所有者不明土地問題」の解消、「不動産の管理の適正化」、そして「公共事業・民間投資の円滑化」といった明確な公益目的の下に、官民が連携した取り組みが進められている国家的施策です。</p>	
--	--

	<p>ところが今回の改正案は、上記義務化にかかる登記記録への適時適切なアクセスを可能とする「登記の目的」「不動産所在事項」という基礎情報を受付帳から削除しようとするものであり、これら一連の施策を無効化するに等しい内容となっております。この削除により、特に山林など所在不明・管理不全のリスクが高いエリアにおいて、所有者が変更しているか否かの把握が困難になり、行政による調査・通知・働きかけも遅延・不完全化し、結果として義務化の実効性が著しく損なわれるという事態が現実味を帯びます。</p> <p>つまり本改正案は、登記制度の公的信頼性を下支えするはずの実務体制を退化させるものであり、民間分野だけでなく行政分野の各種施策の足を引っ張りかねない、極めて重大な問題を内包しています。この点は登記制度全体の機能不全につながる恐れすらあることから、単なる書式の合理化・簡素化といった次元ではなく、国策全体の整合性・本質を揺るがす問題として、強く再考すべきと考えます。</p> <p>6 情報公開法の趣旨に反すること</p> <p>情報公開法では、国民主権と説明責任に基づいた情報公開の推進が明確に規定されています。</p> <p>第1条「この法律は、国民主権の理念にのっとり…行政機関の保有する情報の一層の公開を図り、もって政府の有するその諸活動を国民に説明する責務が全うされるようにするとともに、国民の的確な理解と批判の下にある公正で民主的な行政の推進に資することを目的とする。」</p> <p>第24条「政府は…情報が適時に、かつ、適切な方法で国民に明らかにされるよう…提供に関する施策の充実に努めるものとする。」</p> <p>これを受け、平成27年3月27日に各府省情報化統括責任者（CIO）連絡会議</p>	
--	---	--

	<p>にて決定された「Web サイト等による行政情報の提供・利用促進に関する基本的指針」では、「反復継続的に開示請求が見込まれる情報」については、一般に国民からのニーズ、関心が高い情報であると位置づけ、Web サイト等を通じて積極的に情報提供を行うことを「原則」としています。</p> <p>こうした法の趣旨に照らせば、国民の高い関心と社会インフラに基盤として組み込まれた利用実態が明らかである本情報の記載を削除することは、情報公開制度の趣旨に整合しません。むしろ受付帳は、そのニーズおよび活用性能の高さから、「積極的にオープンデータ化が検討されるべき情報」であり、これを秘匿化する方向で省令改正が検討されることなどあってはならないと考えます。</p> <p>実質的にも、不動産登記受付帳から「不動産所在事項」や「登記の目的」を削除すると、どの不動産に対してどのような登記申請が行われたかが把握できず、以下のように、受付事務における説明責任（アカウントビリティ）を果たせなくなります。</p> <p>(1) 適時・適切な処理状況の確認手段の消失</p> <p>表示に関する登記や、登記名義人氏名等の変更・更正登記など、登記簿に「受付年月日」「受付番号」が記録されない登記があります。こうした場合、受付帳に残る「不動産所在事項」や「登記の目的」を参照することで、申請の処理状況を照合・確認できます。しかし、これらの項目が削除されると、照合手段が完全に失われ、申請が適時・適切に処理されたかどうかを検証できなくなります。</p> <p>(2) 権利登記との整合性確保機能の毀損</p> <p>登記簿の甲区・乙区には「受付番号」「受付年月日」が記録されています。これは、対抗要件を満たすために権利に関する登記と受付帳の情報を照合し、</p>	
--	---	--

	<p>事後的に申請処理の公正性を検証することを目的としています。受付帳から「不動産所在事項」や「登記の目的」を削除すると、特に不動産の二重譲渡など権利保全上重大な場面で、受付帳が有効に機能しなくなるおそれがあります。</p> <p>7 憲法 21 条の保障する「知る権利」の制限であること</p> <p>日本国憲法第 21 条は「表現の自由」を保障しており、これには情報を発信する自由だけでなく、情報を受け取る自由（知る権利）も含まれるとされています。この「知る権利」は、国民が公共の事柄についての情報を知り、自由にアクセスする権利であり、国民が公共の問題に対して適切に判断し、行動するのに必要不可欠な権利です。</p> <p>今回の受付帳の情報についても、国家が独占した公共性の高い情報であり、極めて高い社会的ニーズが認められ、長年に渡り公開する実務が継続し、そのことを前提として様々な社会システムが構築され、公共インフラの円滑な運用のために使用されている現状は、まさに公共の情報に自由にアクセスし、社会的に解決が求められる諸課題について適切に判断し、解決に向けて具体的に行動した結晶に他ならず、事業者にとっての「知る権利」の保障が社会的に有益な成果を結実する象徴的な事例となっています。</p> <p>今回の省令改正によって受付帳の情報を秘匿化することは、長年に渡り醸成され実務的にも広く定着するに至った事業者の「知る権利」の行使可能性を奪い、そこから得られる成果を無に帰することになります。受付帳の情報はむしろ「知る権利」の保障のために積極的に公開されなければならない情報であり、これを代替措置をとることなく実質的に確認できないようにすることは、憲法上保障された「知る権利」の制限にあたると思います。</p>	
--	---	--

8 登記事務のデジタル化が理由にならないこと（誤謬、危険性）

貴局は、登記事務のデジタル化に伴い、受付帳に「不動産所在事項」や「登記の目的」を記載する必要がなくなったとされております。しかし、デジタル化は内部システム上の効率化を意味するにすぎず、外部からの検証・監視機能を代替するものではありません。受付帳の記載は、オンラインでは参照できない場合や、システム障害・不具合発生時にも即時に現場で確認できる公的証跡として重要です。仮にデジタル記録が正確に保存・検索できたとしても、システム運用のブラックボックス化やログ改ざんリスクを排除するには不十分であり、受付帳が担ってきた多層的なチェック機能と監査トレイル（追跡可能性）を維持する必要があります。そうすると、「デジタル化したから記載不要」という論理は、現場の実情と透明性確保の観点から根拠を欠いていると考えます。そもそも、現在は受付帳への記帳すらほぼ機械化・自動化されているのに、その記載を一部削減することが、なぜ、業務の適正化と効率化につながるのか、根拠が不明です。「不動産所在事項」や「登記の目的」の記載を削除しても業務の効率性は変わらず、適正性のみが低下する関係にありから、登記事務のデジタル化は受付帳の記載を削除して良い理由・根拠にはなりません。

なお、法令上の処理や手続きにおいては、受付番号の順序に従って行うこととされているものや、受付日からの期間を起算する必要があるもの、受付年月日及び受付番号の登録が義務付けられているものなどが存在します。そのため、受付日・受付番号⇔不動産所在事項の関係情報（以下、「当該情報」という。）を管理する必要があることは明らかです。この点については実務上、当該情報はデジタル化されていて、「受付帳」として当該情報を管理しなくとも事務処理上に支障はないということかと存じます。しかし、「デジタル化されていること」や「デ

デジタル上で管理されていること」は、何も法的に担保されているものではありません。明らかに必要な「当該情報」の存在が法的に担保されないのは危険です。

また一方で、不動産登記規則第18条の2第1項では「受付帳は、登記の申請・・・についてそれぞれ調製するものとする。」、第2項では「受付帳は、書面により調製する必要がある場合を除き、磁気ディスクその他の電磁的記録に記録して調製するものとする。」と定められています。「受付帳」から当該情報を除いても、当該情報はデジタル化されデジタル上で管理しているから問題ない」とのことですが、そのデジタル上で管理している当該情報もつまり、「受付帳」なのではないでしょうか。その意味において、現行においても「受付帳」には当該情報が必要なのであり、「受付帳」に当該情報を記録する法的な担保がなくなることは、やはり危険であると考えます。

9 より制限的でない代替手段の存在

おそらく今回の改正検討は、デジタル化云々は建前に過ぎず、受付帳の記載をもとにした相続登記があった不動産の所有者（被相続人）に対するDM送付を問題視されてのことと想像いたします。

まず大前提として、不動産登記制度は「不動産の表示および権利を公示し、国民の権利保全と取引の安全・円滑を図る」ことを目的としており、その公示内容に従った事業活動は、むしろ不動産登記制度の趣旨に沿うものです。受付帳はこの不動産登記の「公示」機能を補完し、不動産取引の透明性・公平性を担保するための環境を下支えする重要な情報基盤となっているのですから、仮に、受付帳に基づく相続登記DMに問題があるのであればそちらを規制すべきであって、そのはるか上流にあたる受付帳という社会基盤の根幹記載を秘匿化することは、あまりに乱暴です。

もし本当に、相続登記 DM を制限するために受付帳の記載を変更する必要があるのなら、例えば、“登記の目的”欄の記載について、所有権移転の“原因”部分を削除して、“所有権移転”あるいは“所有権に関する登記”の記載に統一したり、より包括的に、“甲区登記”としたり、甲区、乙区にかかる申請のすべてを“権利に関する登記”という包括記載とするなどの方法も有効なはずです。そうすれば、相続登記を特定するためにこれまでよりはるかに多くの不動産について所有者事項ではなく全部事項の取得、データ化が必要となり、受付帳をもとにした相続登記 DM の効率性は格段に落ち、被相続人に対する DM は減少・消滅します。こうすることで、本改正の公的取組み（上記 1.2.5. 参照）への悪影響を限定化することが出来ます。

にもかかわらず、十把一絡げに「不動産所在事項」と「登記の目的」の両方を削除してしまうことは、受付帳によって様々な社会厚生が支えられているという現実を無視した過剰な対応と言わざるを得ません。

10 省令制定権の逸脱・濫用のおそれ

貴省には、不動産登記法に基づき、広範な省令制定権が与えられていることは疑いがないですが、省令を一度定めるとそれをもとに様々な実務（社会現実）が形成され、定着することがあるわけですから、その変更には慎重に慎重を期することが求められているというべきです。

そして、これまで述べたように、

- ・ 受付帳の記載事項は民間・公共の現場に深く浸透し、不動産登記の「公示」機能を補完し、不動産取引の透明性・公平性を担保するための環境を下支えする重要な情報基盤となっているところ、その根幹部分を削除してしまうと、既に実装されている社会システムを機能不全に陥れ、官民を問わず進められてい

	<p>る公共性の高い様々な取り組みを停止させ、不動産登記制度の国策的意義を無効化するなど、極めて破壊的な影響をもたらすこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 省令改正の実質的目的である相続登記 DM の制限のためには DM それ自体の規制や、“登記の目的”の一部削減という、情報公開法の趣旨や国民の知る権利の保障に照らし、より制限的でない手段が存在すること ・ 登記事務のデジタル化が省令改正の根拠・理由としては誤謬を含み、実務上必要とされる情報の法的担保を無くしてしまう恐れがあること <p>など、これまで述べたような事情を踏まえると、省令の制定がいかに広範な裁量権に基づくものであるとしても、一度定めた省令の改正に当たる今回の場面では、裁量権の逸脱、濫用と評価される可能性も無いでは無いと思われま</p> <p>貴局におかれましては、現場実務の実態と社会的公益性を十分に踏まえ、一部事象を捉えた感情的かつ短絡的な情報遮断ではなく、不動産登記制度の持続的発展と公正な活用という大局的な観点から、慎重かつ賢明なご判断を賜りますよう、強くお願い申し上げます。</p>	
110	<p>本省令の改正案には反対いたします。項目削除はすべきではありません。受付帳の開示の増加が「法務局の事務処理が増大していること」「相続登記物件の相続人宛 DM のクレームが発生すること」の課題を生じていることは認識いたしますが、受付帳の開示が現時点でも各方面に大きな意義をもたらしていること、今後の国の諸問題の解決にも必要であること、影響を受ける企業が多数あることから、総合的な判断として受付帳の記録事項の削除に反対いたします。</p> <p><理由></p> <p>1 受付帳は多方面で活用されている受付帳の情報は既に重要な情報基盤として定</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>着していると言えます。</p> <p>(1) 不動産会社</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 受付帳に記載されている物件所在地で謄本を取得し DM や訪問での営業活動を行っています。インターネットを使った手法に並ぶ営業手法となっています。 ・ この 10 年程相続登記が増加しました。人口構造の変化と相続登記の義務化によるものだと思います。相続登記が入った物件は売却可能性が高いため、多くの不動産会社が相続登記先に対して DM を出していることは事実です。 ・ 相続登記以外では、差押えや抵当権設定、土地の分筆など、売却可能性を示唆する登記目的に着目した営業活動を実施しています。相続登記だけが活用されているわけではありません。 ・ 累積した受付帳データは、売買が活発な地域、物件などの判断に活用され、営業戦略や戦術を策定する重要な情報となっています。 <p>(2) 金融機関</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産担保、顧客保有資産の把握・モニタリングに活用されています。 ・ 資産運用の勧誘の DM にも活用されています。 <p>(3) 電力会社・通信会社</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 送電線施設の設備管理と更新判断や通信網の維持・管理、工事計画立案に活用されています。 <p>(4) 行政機関</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家、管理不全山林の問題に対してその調査に受付帳データが活用されています。民間と共同で課題に取り組んでいる自治体も少なくありません。 	
--	--	--

	<p>(5) 大学の研究</p> <ul style="list-style-type: none"> 一橋大学の都市構造・空間分析研究、東京大学（CSIS：空間情報科学研究センター）の住宅の経済分析や不動産市場の流動性の分析などが進行しています。 <p>上記のように受付帳データは様々なところで活用されています。他にも活用事例は多々あるのではと思います。民間企業では、営業活動の効率化に活かされ国の課題である「生産性向上」の一助となっていますし、行政、大学では「課題解決のための重要情報」と位置付けられると思います。従って、「登記の目的」及び「申出の目的」並びに「不動産所在事項」は登記事務処理において不必要となっているとしても、社会の要請として「必要」なものだと考えます。</p> <p>2 法務局の事務量について</p> <p>今般の省令案の改正の趣旨として、「効率化」も理由にあげられています。受付帳の開示申請数が増加したことは、法務局の事務の増加と直結していると思われる。さらに相続登記の義務化、来年度からの住所変更登記の義務化も法務局の事務処理負担が増加する一因になっているのではと推察いたします。</p> <p>相続登記の義務化以降、権利登記の完了予定が特に都市部で1カ月程度まで遅くなっています。これには、開示請求事務の効率化だけでなく、登記事務の総合的な対策(人材面、システム面)の対策が必要な課題なのではと思います。開示申請の増加への対策はデジタル化で解決できると思います。具体的には、受付帳の開示請求を民事法務協会のサイトから可能にすることを提案いたします。それには情報開示に関する法律の改正、および開示手続きの制度設計とシステム改修が必要になるのと思われますので、それまでは現行制度を維持すべきだと考えます。</p>	
--	---	--

3 登記情報とプライバシーの関係について

相続登記後に不動産会社や金融機関から DM が送られてくることに不快感を持たれる方がいらっしゃることは事実です。また登記申請に記載されている内容は、不動産の所在、所有者の氏名、住所、権利関係なので、情報の性質はそもそも個人情報だとの見解もあると思います。しかしながら、不動産会社への DM に対するクレームの数は DM 出状通数に対して 1?2%程度の水準にとどまります。インターネットでの論調はいささか強調されているのではと感じます。また、登記情報自体がそもそも個人情報であるとしても、登記制度の目的が不動産の表示と権利関係を“公示”することで、国民の権利の保全と取引の安全と円滑を図ることにあるので、登記情報を他の情報と同列でプライバシーの議論をするべきではないと思います。受付帳情報の社会における重要性を鑑みれば、DM クレームの負の影響は軽微なものだと評価すべきです。

DM やチラシといった紙の媒体での広告は、インターネットが普及し減少傾向で推移していますが、依然として有力な広告手法であり、不動産・金融に限らず各業界での取引推進に使われています。とくにインターネットに多くの予算を割けない中小企業にとって必要な広告手法です。各社はそれぞれの個人情報保護方針を制定し、それに則って DM を出しています。以前から DM の一定のクレーム発生はつきものであり、各事業者はクレームが発生した個人・法人には DM を送付しないように対応しています。

4 本改正案のとおり、受付帳項目が削除された場合に起こること

- (1) 官民ともに受付帳の既存様式を前提とした業務システムが機能不全を起こします。先述のとおり、受付帳は既に様々な用途に活用されています。

不動産業界、金融業界では事業が非効率になり、DX 化の遅延を招き、不動産

流通、金融の停滞の原因となりえます。とくに中小不動産会社、地方金融機関などにとっての影響が大きいと思われます。行政では空き家対策が進まず、大学の調査・研究の頓挫を招くリスクもあります。それは将来の国土設計が描けないことに繋がるのではないのでしょうか。

- (2) 空き家、空地の増加 空き家の半分は相続発生が原因だとの調査結果があります。相続物件はその約30%が売却されています。(この数値も受付帳があるから算出できます)相続物件の流通、有効活用を促進するために、不動産会社や金融機関が相続人に対して、積極的にアプローチして提案することはその一助になっていると考えられます。国民の多くが相続手続きに明るいわけではなく、家族含めて関係者との協議など煩わしく思う方々は多くいらっしゃいます。相続物件の取扱いについて第三者に「アドバイスをもらう」「背中を押しってもらう」ことに相応の意味があると思います。先述したように一部不快に思う方がいるのは事実ですが、感謝されることが多々あることも事実です。民間が動くからこそ、人・物が動くのではないのでしょうか。相続登記の義務化、住所移転登記の義務化は、まさに「所有者不明土地問題」⇔「空き家問題」の解決のために推進されているものだと思います。受付帳記載項目の削除は、その推進に逆行することになるのではと考えます。
- (3) 外国人のマンション転売、重要インフラ取得の実態把握が不可能になる受付帳は現在の項目だからこそ不動産のマクロ・ミクロの動きが把握できます。項目が削除されると、外国人のマンション転売、重要インフラ取得等の実態把握ができなくなるのではないのでしょうか。記述したこと以外でも、不動産の動きを把握するのに受付帳は必須の情報であり、他のデータと組み合わせることで、より精度が高い有効な情報となり、経済の活性化、有益な政策提言をもた

	<p>らすものになると考えられます。</p> <p>5 不動産業界の生産性向上(不動産テック)の進展</p> <p>近年、アナログな業務運営が主だった不動産業界でも不動産テック企業が次々に設立され、徐々にDX化の流れができています。不動産テック協会には約100社が参加しており、受付帳を活用したサービスも不動産テックの一形態となっています。不動産テック協会の参加企業の一つに、国土交通省のデータサイトも加わっています。各業界の生産性向上は「賃上げ」の大前提だと思います。国は不動産業界を含めて各産業のDXを支援すべきではないでしょうか。</p> <p>6 関係者への事前説明、合意形成のプロセスについて</p> <p>これまで述べさせていただいたように、本省令の改正案は、多方面に大きな影響を生じることが想定されます。本省令案を立案、検討されるプロセスで、影響が考えられる関係者への事前説明、意見聴衆をなされたのかが分かりません。少なくとも私どもの業界(登記情報を提供することを業とする企業)にはお尋ねはありませんでした。受付帳の有用性が失われて、各課題への解決の取組が停滞、後退する恐れ、関係企業(特に中小不動産業者、私どもの業界)の経営に多大な影響が発生することについてお考えをお聞かせいただくことをお願い申し上げます。</p>	
111	<p>賛成である。</p> <p><意見該当箇所></p> <p>1 不動産登記規則第56条第1項の規定により受付帳に記録すべき事項について、登記の目的及び不動産所在事項を削除する。</p> <p>2 不動産登記規則第158条の14第2項の規定により受付帳に記録すべき事項について、申出の目的及び不動産所在事項を削除する。</p> <p><理由></p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

	<p>当方は司法書士であるが受付帳は書類を受け取る際に主に受付年月日及び受付番号において特定し、書類を受領した旨の捺印をしている。受付帳は最小限の情報があれば足りるのである。</p> <p>受付帳の情報公開請求をし己のビジネスに利用する業者もいるのだが、本来の受付帳の利用目的とはかけ離れた制度である。また、相続登記義務化になり相続登記促進されているが、相続登記申請をすると受付帳で情報を得た業者からダイレクトメールや営業活動が盛んになり、相続登記が萎縮される効果を生みかねない。</p> <p>実際、相続登記をした依頼者が、不動産業者からダイレクトメールが来たとのクレームが司法書士事務所に寄せられている。</p> <p>相続登記促進の面からも、不動産登記規則等の一部を改正する省令案に賛成である。</p>	
112	<p>賛成する。</p> <p><意見該当箇所></p> <p>1 不動産登記規則第56条第1項の規定により受付帳に記録すべき事項について、登記の目的及び不動産所在事項を削除する。</p> <p>2 不動産登記規則第158条の14第2項の規定により受付帳に記録すべき事項について、申出の目的及び不動産所在事項を削除する。</p> <p><理由></p> <p>相続を原因として移転したことがこの情報開示で明らかになることは、営業を行う不動産業者、名簿業者にメリットがあるだけで、相続した本人はそれを望まない者が大多数であると言えるからプライバシーに対しての配慮に欠ける現行規則は問題であり、削除に賛成する。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

113	<p>不動産登記規則等の一部を改正する省令案に賛成する。</p> <p><理由></p> <p>受付帳の制度趣旨は、登記所内部での登記事務処理の円滑化にあります。不動産業者等の民間事業者がこの制度を利用して不動産登記受付帳の開示請求を行い、取得した情報を基に相続登記等が完了した所有者へ売却等をすすめる勧誘のダイレクトメールを送付するといった営業活動を行っていることが問題視されています。</p> <p>不動産登記受付帳は、行政機関の保有する情報の公開に関する法律における「行政文書」となるため開示請求の対象となり、法務局のホームページには不動産登記受付帳の行政文書開示請求書の記載例まで掲載されています。さらに、インターネット上には不動産登記受付帳の開示請求の方法やその流れまで詳細に解説した上で、上記のような営業活動に利用できる旨の紹介までなされているサイトも存在し、誰もが容易に開示請求ができてしまう状況にあります。</p> <p>これでは不動産登記申請によってプライバシーにも関わる相続、離婚、破産などの情報が幅広く利用されてしまうのではとの不安により、国民が安心して不動産登記申請ができないとの状況が生じています。</p> <p>開示請求という国民の権利行使は認められるべきものですが、国民が安心して不動産登記制度を利用できるよう個人情報やプライバシーの保護という観点より、個人情報へつながる可能性のある「登記の目的」及び「申出の目的」並びに「不動産所在事項」は削除すべきと考えます。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
114	<p>2026年から予定されている不動産登記制度の改正により「不動産登記受付帳」に記載される情報のうち、登記原因（相続・売買など）の記載削除や申請人情報の非開示が検討されています。</p> <p>この見直し案は不動産業界をはじめとする関係分野の業務に多大な影響を及ぼす</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

<p>可能性があり、取引の透明性や社会的公益にも重大な支障をきたすおそれがあります。</p> <p>つきましては、制度の再検討を強く希望し、以下の点について意見を申し上げます。</p> <p><理由></p> <p>1 登記制度は公共性の高い情報インフラです</p> <p>登記制度は「取引の安全性確保と円滑な流通」を目的とした社会的インフラであり、登記受付帳の閲覧制度もまた、所有権移転等の権利変動を迅速かつ確実に把握するための重要な手段として、長年機能してきました。</p> <p>2 空き家対策</p> <p>相続支援などの社会的課題の解決にも不可欠です。</p> <p>登記受付帳の情報は単なる営業活動のためだけでなく、以下のような公共的な取組にも活用されています</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢化・人口減少に伴う空き家の適正管理・再活用の促進 ・ 相続発生後の適正な不動産管理および円滑な資産流通 ・ 地方自治体や事業者による住み替え支援・都市機能再編 <p>これらの施策は、登記原因として、相続等の情報が明示されていることが前提であり、情報が非開示となれば実効性に大きく影響します。</p> <p>3 プライバシーと公益の適切な均衡が必要です</p> <p>個人情報保護の観点重要ですが、不動産登記制度はそもそも公開を原則とする制度です。正当な目的を持つ事業者・専門家が、合理的な範囲で必要な情報にアクセスできるようにすることで、公益とプライバシーのバランスが保たれるべきです。</p>	
--	--

<p>現行の改定案は、情報の無差別取得を制限する趣旨を超えて正当な業務活動までも著しく制限しており、制度の本来の趣旨との整合性を欠いています。</p> <p>4 情報非開示がもたらす懸念と副作用</p> <p>業界における正当な営業・調査活動が困難になり、健全な情報の流通が損なわれる。公式ルートが閉ざされることで、かえって非正規・不透明な情報取得手段の横行を招く。</p> <p>結果として、無差別な DM 送付や訪問営業が増加し、消費者トラブルの拡大にもつながりかねない。</p> <p>5 相続人の選択肢を狭め、結果として不利益を与えるおそれ</p> <p>現行の登記受付帳制度があることで、相続発生時には各社が同時期に相続人へ提案を行い、結果として複数の選択肢から相続人が最適なプランを選択できるという競争原理に基づいた健全な市場が形成されています。</p> <p>これが失われれば、相続人が限られた情報の中で不利な選択を強いられる懸念があります。</p> <p>6 休眠土地・負動産の増加を助長するおそれ</p> <p>登記情報の非開示により、相続発生時の把握が困難になると、不動産の適切な活用や売却の機会が失われ、相続人が共有名義のまま不動産を保有し続ける事例が増える可能性があります。複数名による所有は合意形成が難しく、次の相続が発生することで、当該不動産が事実上手の付けられない状態、休眠土地となるリスクが高まります。</p> <p>現状は、相続情報が開示されることで不動産・建築・相続の各専門家が適切な助言を行い、こうしたリスクを抑制しています。制度改定は、こうした仕組みを損ない、不動産の負動産化をさらに加速させる危険性をはらんでいます。</p>	
---	--

	<p><要望></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 不動産・相続関連実務との整合性を踏まえた制度の見直し。 2 営業活動・売買・相続支援などに不可欠な最小限の登記情報（例：登記原因）は引き続き開示対象とすること。 3 制度設計にあたっては、業界団体や関係事業者との協議機会を設け、その意見を十分に反映する仕組みを設けること。 <p>今回の制度改定が、情報公開とプライバシー保護のバランスを的確に保ちつつ、公共性と実務性を損なわない形で進められることを強く要望いたします。</p>	
115	<p>原案に賛成する。</p> <p><理由></p> <p>不動産登記の受付帳の本来の目的は、法務局内部での情報管理である。</p> <p>しかし事実上、情報公開法第3条を適用し、不動産業者が相続された不動産の転売や仲介等を行い、利益を上げるため、ダイレクトメールを送る目的で利用されているのが主である。これは同法の目的である「政府の有するその諸活動を国民に説明する責務が全うされるようにするとともに、国民の的確な理解と批判の下にある公正で民主的な行政の推進」（第1条）からは著しく乖離している。</p> <p>一方で不動産登記の目的は権利の公示（不動産登記法第1条）であるから、何ら問題ないとの考え方もある。が、この公示制度は、具体的に取引を予定している特定の不動産について権利関係を把握し、取引の安全を図るためのものである。特定の期間に相続登記された不動産を網羅的に情報収集するための制度ではない。</p> <p>この点からも、現在の受付帳と情報開示制度は、「悪用」されていると言わざるを得ない。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

116	だめだ、勝手にしないでくれ。	本省令案の概要に関して広く国民の皆様からご意見をいただくべく、今般意見募集を行ったところです。
117	不動産業者が閲覧することにより営業の材料になってしまっている弊害のほうが圧倒的に大きいため、受付帳の様式見直しは賛成である。	本省令案への賛同意見として承ります。
118	<p>今回の不動産登記規則改正案において、受付帳に記録すべき「登記の目的」及び「不動産所在事項」を削除することに対し、強く反対いたします。</p> <p><意見該当箇所></p> <p>不動産登記規則第56条第1項改正（登記の目的及び不動産所在事項削除）</p> <p><理由></p> <p>1 行政の透明性低下による不信感の拡大</p> <p>不動産登記は公的な信頼の根幹であり、取引や権利関係の安全性を確保するために「誰でも閲覧できる」制度として長年運用されてきました。記録項目の削除は、国民に対する情報提供の後退であり、行政の透明性を損ないます。</p> <p>2 地域防災・都市計画への支障</p> <p>災害時や防災対策の際には、土地や建物の所在情報・権利関係が速やかに把握できることが重要です。特に所有者不明土地や空き家は、防災上の障害物・危険要因となることが多く、今回の改正による情報削減は、迅速な対応を妨げる恐れがあります。</p> <p>3 地域活性化・まちづくりの妨げ</p> <p>空き地や空き家の利活用を促進するには、自治体や地元団体、民間事業者が所</p>	いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。

	<p>有者に連絡を取り、活用提案や売買交渉を行うことが不可欠です。所在事項削除は、地域再生のための情報インフラを狭め、地方創生の足かせとなります。</p> <p>4 犯罪抑止機能の低下</p> <p>所有権や物件の特定が難しくなれば、地面師などによる不動産詐欺や権利侵害の発見・防止が遅れます。登記制度は、取引安全と不正抑止の「防波堤」であり、その機能を弱める改正は社会的リスクを高めます。</p> <p>5 個人情報保護とのバランス欠如</p> <p>個人情報保護は重要ですが、不動産登記はもともと「公示」を目的としている制度です。安全な取引や公共の利益とのバランスを考慮せずに記録項目を削減することは、制度の本質を損ないます。</p> <p><結論></p> <p>登記制度は、取引の安全、公共の利益、地域社会の維持のために不可欠な情報基盤です。今回の改正は、これらの価値を大きく損なうものであり、撤回または再検討を強く要望いたします。</p>	
119	<p>不動産登記規則等の一部を改正する省令案に賛成する。</p> <p><理由></p> <p>法改正等により登記事務の負担が増大しているなかで、不必要な事務処理の削減を行うことが、業務の適正化及び効率化に資すると考えられる。</p> <p>また、国民の個人情報やプライバシー保護の観点からも、個人情報へのアクセスにつながる可能性のある「登記の目的」や「不動産所在事項」を受付帳記載事項から削除することで、国民が安心して登記申請をできる環境を整えることが重要であると考えられる。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

120	<p>登記受付帳データの利用をすることによって、不動産業を中心に経済活動がなされておられ、取引に影響が及ぶと考えています。このデータをもとに民間企業が営業活動を行い、取引が行われたことによりその取引をした方も喜んでいるケースが多くあるのではないかと考えられます。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
121	<p>改正する省令案に賛成する。 <理由> これまで知られたいく情報も開示されてしまっていたため、不必要な情報の開示は制限した方が望ましい。 現状は、不動産業者の営業ツールになっている状況。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
122	<p>受付帳に記録すべき事項について、登記の目的、申出の目的、及び不動産所在事項を削除することについて、反対する。 <理由> 1 項目削除の理由が不明確であること 法務省民事局が令和7年7月に発表した「不動産登記規則等の一部を改正する省令案の概要」を確認した。 登記事務がデジタル化したので受付帳の記録事項のうち「登記目的」と「申出の目的」「不動産所在事項」が不必要と記載されている。これだけだとデジタル化と各項目の記載が不必要であることの関連性が曖昧であり、多くの国民にとって理解・納得できる状態に至っていない。施行の前提条件として、合理的な説明と国民の合意形成が必要と思われる。 過去の経緯をたどると、日本の不動産登記簿の完全なデジタル化は段階的に進められ、全国で本格的に運用が始まったのは2005年（平成17年）2月14日であった。これにより紙の登記簿は廃止され、登記事項はコンピュータで管理される</p>	<p>不動産登記規則が平成16年に改正された当時は、内部での登記事務処理の円滑化のために必要であった「登記の目的」及び「不動産所在事項」が、システム改修等により段階的にデジタル化が進められた結果、現在においては不必要となったものです。 また、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

<p>ようになった。</p> <p>一方、不動産登記受付帳を定める「不動産登記規則」は、2005年（平成17年）2月18日に法務省令（第18号）として制定されている。</p> <p>不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第158条の14の2において、「前項の規定による受付は、受付帳に申出の目的、申出の受付の年月日及び受付番号並びに不動産所在事項を記録する方法によりしなければならない」と明記されている。</p> <p>つまり、デジタル化という環境の整備があったからこそ受付帳に申出の受付を記載したのが、法務省のグランドデザインであったことは明白である。</p> <p>にもかかわらず2025年7月になって突如、同じデジタル化を理由に項目を削除するのは、当初のグランドデザインと矛盾するばかりか、時代の流れにも逆行していると言わざるを得ない。</p> <p>2 項目削除は、マクロな観点から公共の福祉を阻害する可能性が高いこと</p> <p>不動産登記法、第1条（目的）において、「この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする」と明記されている。</p> <p>つまり、取引の安全と円滑化を支え、国民経済を推進することが法務省の基本的なミッションの一つとなっている。</p> <p>近年、不動産受付帳は世の中のインフラとして受け入れられ、様々な社会的厚生を支えている。以下具体例を述べる。</p> <p>○ 活用状況と政策的意義 （政府）</p>	
---	--

<p>総務省は『オープンデータ基本指針』に基づき、ビッグデータポータル上で本データを活用事例として紹介し、幅広い利用促進を図っている。</p> <p>(学術機関)</p> <p>東京大学、早稲田大学、一橋大学などの研究機関において、不動産価格と取引可能性の相関分析や建物更新動向の解析など、都市経済・不動産研究に広く利用されている。</p> <p>(民間)</p> <p>シンクタンク、地図サービス事業者、データベース提供会社等が、空き家問題、所有者不明土地、短期売買による価格上昇、ペアローン動向、重要インフラの外国資本取得などの社会課題分析に活用している。</p> <p>不動産登記受付帳の開示制限は、これらの社会課題の実態把握・分析・政策提言の基盤を失わせ、国益を大きく毀損する恐れがある。</p> <p>○ 開示事項削除による社会的損失</p> <p>(1) 空き家問題の深刻化</p> <p>国土交通省によれば、空き家の約55%は相続が原因で発生している。現行政策では官民連携による所有者への情報発信強化が求められているが、開示制限により相続不動産の可視化手段が消失し、民間による空き家対策の実効性が低下する。</p> <p>(2) 外国人投資家によるマンション転売問題の把握困難化</p> <p>都市部では短期転売による価格高騰が続き、東京都千代田区は転売制限や複数購入禁止を要請している。開示制限により短期売買の実態が不可視化され、規制が過剰または過少になるリスクが高まる。</p> <p>(3) 重要インフラ・軍用地の外国資本取得監視の弱体化</p>	
---	--

	<p>2021年成立の「重要土地等調査法」でも規制外の重要土地は多数存在する。開示制限により、港湾・発電所・水源地などの外国資本による取得動向を把握・分析できず、安全保障上の政策判断が遅れる恐れがある。</p> <p>3 もし項目削除が個人情報保護の観点からなされたものであるなら、解決すべき問題の捉え方が不適切になってしまうこと</p> <p>近年、不動産受付帳は世の中のインフラとして受け入れられ、様々な社会的厚生を支えているにもかかわらず、既にデファクト・スタンダードになった受付帳を、個人情報保護の観点だけから項目を削って使えない仕様にするのは、時間をかけて育ってきた社会インフラを壊すことに繋がり行き過ぎた規制と言わざるを得ない。</p> <p>問題の発生源は行き過ぎたDMを発信する業者の「行為」であって不動産受付帳の存在は「中立的」である。したがって本来取るべき対策は、行き過ぎた行為の取り締まりの筈である。前述した通り、受付帳はすでに社会活動を支える共通基盤となっている。受付帳の項目を削ることは社会的に副作用が大きい。</p> <p>にもかかわらず、法務省の政令案は「受付帳の項目を削れば全てが解決する」と言わんばかりの不適切な素案を導いてしまっている。これは対策すべきフォーカスが「行き過ぎた業者の行為」であるべきところを、その上流にある「受付帳の項目」に当ててしまったからだと推測する。</p> <p>法務省には「受付帳の項目を削る」という安易な方策に頼って社会インフラを毀損させるのではなく、行き過ぎたDM行為のみが規制を受ける適切なルール作りおよび罰則規定を考案し、国全体として調和のとれた社会活動が推進されるよう、ご協力いただきたい。</p>	
--	---	--

123	<p>賛成いたします。</p> <p><理由></p> <p>不動産業者から変なDMが来なくなることによって、登記をためらう人が減ると思います。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
124	<p>改正案に賛成します。</p> <p><理由></p> <p>本来、受付帳は法務局内部の事務処理で用いるためにあるものですので、法務省(法務局)が不要と判断された項目を削除しても何ら問題はないと考えます。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
125	<p>賛成します。</p> <p><理由></p> <p>受付帳の目的外使用がなくなれば、登記制度や司法書士に対する疑念が抱かれることも減ると思っています。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
126	<p>公的資料に対する情報開示請求は、適切な行政事務の遂行に資するために必要な制度であると考えられるところ、不動産登記の受付帳の記載に対する情報開示請求は本来の目的のために行われているものではなく、営利を目的としたダイレクトメールの送付先を抽出する手段として多数用いられている。このことは、情報開示請求全体の件数に占める同受付帳の情報開示件数の割合が突出して高いことから強く推認される。</p> <p>受付帳はそもそも登記事務の円滑な遂行のための書面であり、不動産に関する登記申請の有無や権利変動に関心があるのであれば当該不動産の登記情報を閲覧すれば充分であることから、登記事務遂行に不可欠な情報以外を掲載する必要はない。</p> <p>また、開示された情報の営利目的利用により、登記申請そのものを躊躇させるような事態を生じることがないようにすべきであり、様式の変更に賛成する。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

127	<p>「不動産登記規則等の一部を改正する省令案の概要」第2の1及び2につき、賛成する。</p> <p><理由></p> <p>登記手続きを含めた行政手続きのデジタル化の進展は著しく、この点、「不動産登記規則等の一部を改正する省令案の概要」第2の1及び2の改正案は、いずれも、当該進展を前提とした国民の利便性向上ひいては権利擁護につながるものと評価できる。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
128	<p>この度の「不動産登記規則等の一部を改正する省令」については不動産業界・金融業界だけではなく、その業務に携わる関連企業（例：広告会社・運送業・イベント業・印刷業等）にも大きく影響する話になります。</p> <p>弊社は広告会社になりますが、クライアントより不動産登記情報を基としたDMデザイン・印刷・発送のご依頼をいただいております。この改正が通るとこの一切の業務がなくなるわけです。売上にも大きな影響を及ぼすことは容易に想像できます。また、本業務然り、他業種においても売上の減少による倒産件数増加は当社を含め十分にあり得る事態だと思っております。現在の物価高や国による税込 Up 等により社会全体が苦しんでいる中、上記に関わる大勢の人々に対し、金銭的な悪影響をも及ぼす改正になると確信しております。不動産登記情報取得により不動産オーナー等、クレームがでるのは一定数仕方のないことだと思っております。このような方々より前述の通り悪影響がでる方のほうが圧倒的に多いはずで。</p> <p>以上より、改正についてはぜひ、ご再考いただけますと幸いです。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
129	<p>不動産登記規則第56条第1項の規定により受付帳に記録すべき事項について、登記の目的及び不動産所在事項を削除する改正には「反対」です。</p> <p><理由></p>	<p>改正後においても、登記事項証明書の交付を受けることにより、不動産の所有</p>

	<ul style="list-style-type: none"> 日本が直面する大問題として「空き家」「空き地」が急激に増えている。 今回の改正が行われる事により登記の目的や不動産所在事項が削除されてしまうと、空き家問題解消に対しては逆行する事になり、解決が遠のいてしまいます。 今回の改正は個人情報保護の立場から発案されたものと理解しますが、空き家問題の解決を遠のかせる方が重大な問題になると思います。 その他、登記の不備を狙った不動産詐欺も増えて来ており、所有者の確認が登記簿によってこれまで通り出来なくなってしまうと、詐欺の様な事件が益々増えてくる心配があります。 	<p>者を確認することが可能です。</p> <p>なお、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
130	<p>今回の案に強く賛成します。</p> <p><理由></p> <p>早く改正して、受付帳の目的外利用をする不動産業者が減ることを期待しています。不動産業者からたくさんのチラシが来て困っています。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
131	<p>賛成です。</p> <p><理由></p> <p>不動産会社の自己都合により法務局の業務が圧迫されることがあってはならないと思います。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
132	<p>関係のない情報を公開することになっているので、改正に賛成します。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
133	<p>賛成です。</p> <p><理由></p> <p>不動産業者から「土地を売ってくれ」というような手紙が何通も届いたことがあります。親戚に詳しい人がいるので聞くと不動産業者が法務局で調べて送られてく</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>

	<p>ることがあると言っていました。</p> <p>親から相続し、まだ私自身が住んでいるにも関わらず送られてきて、ものすごく気分が悪かったです。</p> <p>なお、その親戚は「あなたが相続した土地を買いたがっている人がいる」という手紙が不動産業者から来たそうです。ですが、連絡してみるとそのような話は実際はなかったということがあったそうです。非常に迷惑だったのでその知り合いは県庁などに訴えたようですが取り合ってもらえなかったそうです。</p>	
134	<p>プライバシー保護の観点からも、不動産登記規則等の一部を改正する省令案に賛成いたします。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
135	<p>反対の意見を表明させていただきます。</p> <p><意見該当箇所></p> <p>第2 改正の概要</p> <p>1 不動産登記規則の一部改正</p> <p>(1) 不動産登記規則第56条第1項の規定により受付帳に記録すべき事項について、登記の目的及び不動産所在事項を削除する。</p> <p>(2) 不動産登記規則第158条の14第2項の規定により受付帳に記録すべき事項について、申出の目的及び不動産所在事項を削除する。</p> <p><理由></p> <p>これまで登記事項は一般に公開される内容であるため、目的や不動産の所在地が削除されると公開されているとは言えないため。</p>	<p>改正後においても、登記事項証明書の交付を受けることにより、不動産の登記情報等を確認することが可能です。</p> <p>なお、受付帳の制度は、内部の登記事務処理の円滑化を目的として設けられているものであり、公開を目的とするものではありません。</p>
136	<p>反対である。</p> <p>受付帳の様式は現行のままで良いと思われる。</p> <p><理由></p>	<p>今回の改正案は既にデジタル化され登記事務処理において不必要となった情報</p>

	<p>登記事務処理のデジタル化は進んできてはいるが、少子高齢化も進んできている。どんな世界でもデジタル化は進むことは理解できるが、全てデジタル化をするべきではないと考えます。もし、優秀なハッカーによりデジタルデータを破壊されたとしたら、どうでしょうか。可能性は0であると言い切れるでしょうか。</p> <p>以上の理由から、デジタル化はもちろん賛成ですが、有事の時の為にアナログ情報も併用すべきと考えます。特に世界情勢が近年有事事項が多い昨今では尚さらであると思います。</p> <p>再度、熟考されてみてください。よろしくお願いいいたします。</p>	<p>を受付帳から削除するものです。</p>
137	<p>不動産売買の実務において登記の目的や所在事項は重要になることもありますので省略されることにより問題が起こることが想定されますので省令案には反対いたします。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
138	<p>不動産登記業務の適正化及び効率化に資することになり、また登記完了までの処理期間の短縮にもつながると思うので賛成である。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
139	<p>不動産登記規則等の一部を改正する省令案を拝見しました。</p> <p>問題のないケースもあるかと思いますが、相続登記に関しては、現状を継続すべきかと思います。</p> <p>不動産会社はこの受付表を見て、相続登記があった人に対してDMを郵送するという営業手法を行っていると聞いています。必要ない人には迷惑となってしまうかもしれませんが、不動産を処分しなければいけない人にとっては、役に立つことも多々あるかと思います。</p> <p>その為、受付表で見ることができなくなったとしても、何か他でその情報を受け取ることができる対策をご検討いただけたらいいのかなと思います。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

140	<p>司法書士として業務に携わる中で、相続登記を申請・完了した後に、お客様から以下のようなご相談を受けることが非常に多くあります。</p> <p>「相続した不動産について、突然、売却を持ちかけるダイレクトメールが届いた。気持ちが悪い。個人情報はどこから漏れているのか不安だ。」</p> <p>「不安で夜も眠れない。」</p> <p>「非常に不愉快な思いをしている。」</p> <p>このような声は、相続人の方々にとって登記完了後の安心を著しく損なうものであり、深刻な精神的負担となっています。とりわけ、清算型遺贈など、実質的に一切遺産を取得しない相続人に対しても、「名義が一時的に登記簿上に載った」というだけで営業目的のDMが一律に送付される現状は、登記制度の本来の趣旨と乖離したものといわざるを得ません。</p> <p>確かに登記受付帳の情報公開と利用は国民の権利ですが、これを利用した不動産業者の執拗な営業活動は、「公開情報の利用」として看過できる範囲を逸脱しており、権利の濫用に該当すると考えます。国民のプライバシーと精神的平穏を守る観点から、こうした不動産登記情報の不適切な商用利用については、何らかの規制措置または制度的な見直しが必要と考えます。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p> <p>また、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
141	<p>業者にメリットがある一方でどのような目的で不動産売買が行われるのかを国が把握しにくくなるような制度変更は国家 100 年の計画を考えるとデメリットが多い気がします。データベース化するならば尚の事、把握しておくべきだと思います。安易に省略せず、もっと議論を深めるべき内容だと思います。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
142	<p>2022 年に行政文書報開示請求が無くならない事を、東京法務局 6 階庶務課にて確認を行わせて戴き、2023 年 3 月、相続不動産株式会社代表取締役として、同年 5 月より、中野事務所完成に伴い正式に、社員 3 名、パートさん 7 名にて始めさせて戴</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

き、行政文書開示申請に伴う、新たな登記名義人様宛にダイレクトメールを送信を行うことを主力業務として、不動産売買仲介業務に、約2年半程特化し、本日を向かえております。

前職も大手財閥系不動産仲介会社にて、約27年(内後半の約8年は、行政文書開示申請に伴う)携わってまいりました。

現在は、パートアルバイトさん、業務委託者、社員を含め、総勢50名弱にて、売却の 新規ご相談を戴きたく、月間約3万通のダイレクトメールと約4万通の軒並みチラシ配布を行い、年中無休(年末年始除く)営業時間9:00-20:00にて、不動産をお売りになりたい方のサポートに100%全力を注いで、不動産ご所有者様のご要望、ご希望に、お応え出来る事をやりがいと、満足として、日々真面目に、業務を行っております。

日々の業務の中に於きましては、不動産を売りたい売主様から、「売って戴き、ありがとう。」不動産を、ご購入戴いた買主様から、「私共に見合った物件を、ありがとう。」と、両者様から感謝されます。特に特別な物を発明したり、開発、製作を行ってなく、特別な技術、才能がある訳でも無い中、両者様から「ありがとう」と仰って戴ける。こんな良い事を行える仕事は他には無いのではないかと感じております。

またその後、更にご紹介までも戴けます。知人、お友達、同僚、ご親族、再度取引、親子三代+ご兄弟様まで、お取引させて戴きました事も発生致しております。

私共と致しましては、お客様にとって、人生に於けます衣食住の中の重要で大切に無くてはならない、1つであります、『住』の位置付けであります、より良い生活スタイルに合った不動産の活用をご提案させて戴き、そのお取次ぎ、マッチングと云いますか、想いを引き継いで戴ける、ご購入者様を、売主様にご紹介させて戴

き、売主様が、この方であれば、大切に使って戴けると、ご納得を戴ける「ご縁」のお取次ぎのお手伝いを、安全安心に行なわせて戴いております。そのお取引の中に於きましても、当たり前な事を疎かにせず、きちんと行なう事に尽きます。お客様のご不安や心配事に対し、正直に真っ直ぐに向き合い、正々堂々と正直にご説明させて頂き、信頼にお応えすべき最良の方向に、最善の方法をご提案し、精一杯対応努力を行わせて戴いております。

この度の、不動産登記規則等の一部を改正する省令に関しましては、大変に深い関わりがございます。

環境省や国土交通省さんが「安全・安心で魅力ある住生活の実現に向けて」現在、日本の住宅には耐震性が不十分なものが多数存在しており、また、空家が年々増加しており、対策としては、良質な住宅ストックの形成を図っていくために、新築や建替え、既存住宅のリフォーム、空き家対策等を推進することが必要ですと、中野洋昌大臣様も先日7月25日、日本経済新聞全面広告に於きましても、引き続き、安心・安全で魅力ある住生活の実現に向け、取り組みを推進してまいります。今後とも、皆様のご理解・ご協力をお願いいたします。と、お写真入りにて掲載されておりました。

不動産受付帳記録事項の不動産所在事項が開示が行われなくなりますと、更に民間の空家対策に関わる活動が更に、なかなか行き届かず、空き家の減少、住宅の耐震性対策に非常に大きなブレーキがかかることは、明らかです。

実際の現場に於けます現状ですが、私殿の会社に於きましては、先月7月より、直近20か月に於けますお取り扱い契約件数は181件(月平均9.05件)行っており、売主様と買主様とのお取引ですので、362組(月平均18.1組)のお客様よりご契約を戴いております。

そのお取引に伴い、印紙を購入することから、登記を行いますので、登録免許税から、司法書士先生の業務(開示手続の在り方の見直しを求める東京司法書士会 会長声明に関しましても、東京に於けます司法書士先生がご存じでない方々ばかりでした。また他府県に関しましても同様でした。折角相続登記義務化に力を入れ、大々的に行われているにも拘らず、失速してしまう声も聞かれています。追加事項も含めて、会長声明自体が本当には思えません。別の観点の見解もしくは、一部の意見としか思えない内容です。) 不動産取得税、固定資産税収入、金融機関の融資、抵当権設定、測量業務から、リサイクル、残置物処分、建物解体業務、外構、造成工事、修繕、リフォーム、リノベーション、建物新築建築工事から、引っ越し、保険業務、等々、大変な莫大なマイナス経済効果から雇用にも影響が発生してしまうと考えられます。

実際にお客様のお声といたしましては、遠方で、何から、何を如何やって行えば良いかわからなかった。ご共有者と話を纏めることが出来なかったのも、大変助かりました。境界に関して先代からお隣とのトラブルが解消できなかった。とてもとても自分で片づけるなど手が付けられなかった。本当に何から何までお世話になりました。難しい借地人さんと話をすることすら出来なかった。区役所に聞きに行っても、全く進まなかった。何もしなくて売却することが出来た。すっきりした。こんな不動産でも買っていただける方がいるのですね。ずっと気になっていたことが解消できた。そこまでおこなっていただけるとは思わなかった等々。役所様には届きませんが、個人情報関係の苦情等ではなく、必要な方から、お喜びと、感謝の言葉を大多数いただいておりますのも、現状でございます。

また、ダイレクトメール等(投函他チラシ含)をお送り致しました、不動産ご所有者様からの、お問い合わせ数等に関しましてですが、直近 20 か月に於きます、ご

売却相談お問い合わせ件数は、1,109件(月平均55.5件)発生致しております。これほどまでもの数値のお客様数が、当社だけでも、ご相談を戴いております事が、今現在の現状です。

半面、ダイレクトメール等(投函他チラシ含)をお送り致しました、方々様から、お受け取りの拒否、送付の停止のご返答を戴きましております、直近3か月の月間平均件数は152.7件ございました。当社といたしましては、再発防止対応徹底を実施致し、丁寧な対応を行っております。特に問題事項は発生致しておりません。

当然に、登記手続きをご依頼した司法書士の先生や、法務局さんにも直接、新たな名義人になりました、一般の方々よりお問い合わせは、多数入っているとも思われますのと、対応が慣れてない部分と、立場的なこともあり、中には、長時間や、強い口調から、対応が非常に難しいケースも多々発生しているのです、今回のような一部を改正する省令案になっているように思います。

昔に比べますと、現在は、データを売るという業を行っていらっしゃる会社様も増加しており、その分、直接発送を行ったり、直接一般の方々様の対応を行えないので直接丁寧な対応を行うことが不十分になり、クレームに発展しまつていと思えます。

このような点を、考慮したり、改善を行う等をして戴き、空き家等の対策や、雇用、経済影響が発生しない方向をお図り戴きたく、お願い申し上げます。

情報開示請求に関わります、法務局関係の職員様方々様の長時間激務に対しての詳細に関しましては、私にはわかりかねますが、申請者全てにおいて、例外なく、1ヵ月等の区切り期間以外対応を行わない事や、既に行っている、開示決定等の期限の延長について、通知の連発実施を行う事や、元々の30日以内を長くする等、DX化等考えられる事項はあるように思われ、考えられますので、是非再

	<p>度ご検討をお願い申し上げます。</p> <p>以上、長文にはなりましたが、御取り計らい戴けます様、どうぞ宜しくご検討を戴けます様、お願い申し上げます。</p> <p>お声掛け戴きますれば、さらなる内容の開示や、お打ち合わせ等にもご必要であれば、ご説明、ご報告にも伺わせて戴きますので、宜しくお願い致します。</p>	
143	<p>反対です。</p> <p><理由></p> <p>不動産の売買を仕事としている者ですが、改正すると、売買契約後に「クレーム」「トラブル」等が増えると思われるからです。買主は、事前に売主がどのような経緯で所有者になったかを知らずに契約をおこない、売買契約後に相続によって所有者になった、前所有者がその建物の室内で亡くなっていた等が分かり、そんなことがあった建物は買いたくない等の話が出てくると思われるから。</p>	<p>改正後においても、登記事項証明書の交付を受けることにより、不動産の登記情報等を確認することが可能です。</p> <p>なお、現行の規定においても、受付帳で詳細な不動産取得の経緯等を確認することは困難です。</p>
144	<p>2025年7月2日に公示された「不動産登記規則等の一部を改正する省令案」について、特に受付帳の「登記の目的」「不動産所在事項」の削除について、今回の改正案をそのまま施行することは問題があると思われます。</p> <p><理由></p> <p>1 不動産業者等のダイレクトメールによる営業活動に実際に救われた、という人々が数多くいること</p> <p>今回の改正案の議論の中に、受付帳の情報開示で得た情報が不動産業者等による営業活動に利用されており、その現状を改正しなければならないという意見があります。確かに、不動産業者等からのダイレクトメールが迷惑という人はいる</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	<p>かもしれません。ただしその一方で、相続登記はしたものの、その後どうして良 いか分からず悩んでいた時に届いたダイレクトメールで救われた、という人が数 多くいることもまた事実だと思います。ダイレクトメールによる広告を必要とし ている人の声を無視してはならないと思います。</p> <p>2 不動産業者等が空家問題の解決の一手を担っていること</p> <p>近年、放置された空家が問題となっています。放置された空家は、街の外観を 損ねるだけでなく、衛生面・防犯面・防災面でも大きな問題ですが、放置された 空家も、利用したいという買主の手に渡ることで、適切に管理・利用されること になり、空家問題は解決します。空家問題の解決の一手を担っているのは不動産 業者です。放置された空家は、権利関係が複雑なことも多く、所有者の方もどう 処理してよいか分からずに放置されている、ということもあります。その様な複 雑な不動産の問題を解決し、不動産を再生させているのは今回アンケートを行っ た司法書士ではなく、民間の不動産業者です。不動産業者等のダイレクトメール による勧誘が悪であるかのような意見は、公平な立場に立った意見とは言えない と思われます。また、不動産の取引が増えることにより、様々な業種(測量会 社、解体業者、ハウスメーカー等の建設会社、ローンを融資する金融機関、登記 を行う司法書士、引越業者や家具・家電業者等に至る)においてニーズが発生し 経済効果が生まれます。</p> <p>以上となります。ご検討の程、よろしくお願い致します。</p>	
145	<p>登記事務のデジタル化がどうして受付帳の情報項目の削除に繋がるのか、意味が 分からない。受付帳の情報は、不動産登記の公示機能を補完し、民間公共問わず 様々な社会厚生を支えているのだから、むしろオープンにすべきであり、秘匿すべ</p>	<p>受付帳の制度は、内部の 登記事務処理の円滑化を目 的として設けられているも</p>

	<p>きではない。</p>	<p>のですが、登記事務がデジタル化されたことにより、「登記の目的」及び「不動産所在事項」が登記事務処理において不必要となったため、削除するものです。</p>
146	<p>今回の省令案に反対します。 そもそも今回の改正は何を目的にされるものでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本当に業務の適正化と効率化を図るためだと主張される場合 逆にお聞きしたいのですが、「登記目的」や「不動産所在事項」の記載が無い受付帳を、どのように事務に使うのでしょうか。使えるのでしょうか。 わざわざ受付番号からシステム内のデータと照合してどの物件かを確認してから使うのでしょうか。それでは逆に事務が非効率になっていませんか。 もしも登記事務は全てデジタル化されているという理由なら受付帳自体を廃止すれば良いのではないのでしょうか。 非常に中途半端で、何か別の目的があるように感じます。 また、あくまで業務の適正化と効率化を図るためなのであれば、「登記目的」や「不動産所在事項」は今まで通り開示しても問題無い情報ということになります。登記事務は全てデジタル化されてシステム内に情報があるわけですから、そのシステム内の情報を情報公開制度により公開していただくことは当然可能ということによろしいですよ。 <p>今後は行政事務もすべてシステム化されていくことになると思います。紙での</p>	<p>改正の目的としては、省令案の概要に記載があるとおり、業務の適正化と効率化を図るためです。 受付帳は内部での登記事務処理の円滑化、登記の事件を整理するためのものであり、「申請の受付の年月日」及び「受付番号」の記録により、登記の申請の先後関係を把握することが可能です。 また、いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

資料はほとんど無くなっていきます。その際にシステム内の情報であることを理由に非公開にしてしまうと、どんどん行政事務が非公開となり時代に逆行することになってしまいます。システム内の情報についての公開体制を早急にご準備願います。(システム内にあって取り出せないというのは理由にならず、対象情報そのものが開示に値するかどうかだけで判断しなければなりません。)

- ・ 登記変化情報を非公開にしたいというのが本当の理由の場合

多くの方が、こちらが本当の理由ではないかと考えていると思います。奇しくも同じタイミングで東京司法書士会の会長が声明を出していますね。何か相談でもしたのでしょうか。法務局の事務も楽になるからと利害関係が一致してのことでしょうか。

まず、東京司法書士会の会長が司法書士が苦情を受けたと数字を出していますが、逆にDMが来て不動産売買のお手伝いをしてもらえて助かったという声は無視されていますね。その意見も聞かずして一方からの意見だけを取り入れて無理やり非公開にするのは権力の濫用ではないでしょうか。ほとんどの人は気にしていませんし、逆に助かっている人の方がはるかに多いです。傷心や多忙の中で自分でいちいち不動産会社を調べて電話してというのは大変ですよね。不動産会社も助かります。今まで1軒1軒足で回って調べていたものが、登記変化情報という形で把握できるのですから。不動産を探している人も助かりますね。より多くの物件が市場に出回ることで、自分の本当に住みたい購入したい不動産に巡り合える可能性が高まるのですから。

登記制度は不動産取引の安全と円滑化を図る制度です。登記変化をオープンにすることは取引の円滑化につながっており制度の趣旨にも合致するのではないで

しょうか。どんなことも 100 対 0 ということはありません。ごく一部の不満に耳を傾け過ぎて、制度の本来の趣旨を見誤ることはあってはならないと思います。

受付帳の情報はすでに広く民間で活用されています。一つの市場を形成しておりそれによる不動産売買の活性化による経済効果も大きいはずですが。ただでさえ不景気な状況下で、この動きを止めると不動産取引の減少が起きます。日本経済が停滞します。また、空き家問題ももっと増えますし、中国人による土地購入にも誰も気づけなくなりいつのまにか日本の大部分が実質占有されてしまう恐れもあります。民間が登記変化を把握できないことで正確な統計情報も作れなくなり、さらに日本が時代遅れで衰退していくこととなります。国では中途半端な情報しか作れませんよ。利益を追求しなくても良いからです。本当に正確な統計や活力のあるデータ活用は、毎日生死をかけて必死に活動している民間からしか生まれません。

以上のような負の連鎖が起きる可能性がある改正を、DM が来て心配というごく一部の声だけを理由にやってしまうのは間違いです。

法務省が本当に「登記目的」や「不動産所在事項」が非公開にすべき情報であると信じるならば、地理空間情報の活用を推進している国交省、知る権利をもとに情報公開制度を推進している総務省、行政事務のデジタル化を推進しているデジタル庁と、正々堂々と議論をして意見交換をしてからにしてはいかがでしょうか。個人から苦情が何件かあったという理由で法務相が勝手に非公開にして良いものではありません。単なる受付帳の情報というだけでなく、すでにオープンデータになっている認識のもとに再考してください。

今回の改正案は、大局的見地からではなくあくまで一部の意見だけを反映したも

	<p>のであり、法務局の事務軽減という自分勝手な目的と利害が一致したために、無理やり行っているものとしか思えません。</p> <p>法務省の管轄だけでももっとも議論・改正しなければならない重要なこと山ほどありますよね。こんな細かいことを考えるのではなく、本当に日本が良くなるために貴省の優秀な頭を使って欲しいです。そういう改正であれば喜んで同意します。</p>	
147	<p>賛成です。</p> <p><理由></p> <p>受付帳を自分勝手な都合で目的外利用する業者がなくなれば、国民も安心して暮らせますし、法務局も余計な仕事が減って仕事の効率化につながると思います。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
148	<p>私の田舎では高齢者や後継者がいなくなり、相続では困り果ててます。</p> <p>狭い地域では安くたたかれるか、得体のしれない外国人がルールを無視して強引に買い付けに来ます。</p> <p>相続する側にもプライバシーは有るので、現状の受付帳による不動産屋さんからのダイレクトメールは強引さも感じますが、自分たちだけでは何もできない方たちもたくさんいらっしゃると思いますので、相続してから半年くらいの期間を見たうえでの情報開示をされたら良いのではないのでしょうか。</p> <p>情報提供者も、相続された方も落ち着いて対処できると考えます。</p> <p>前向きな方向で進むことを望んでおりますので宜しく願いいたします。</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
149	<p>不動産登記規則の改正には反対です。</p> <p><理由></p> <p>少子高齢化、人口がますます減少する中で空家、空き地が現状でもますます拡大に拍車がかかっております。その中で、今回の不動産登記事項を開示しない旨の改</p>	<p>いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>

	正は現状の空家空き地問題と逆行する動きだと私は認識しております。相続をするお方の背中を押す意味でもDMを送付するというについては空家空き地問題の解決に一定の効果があると私は認識しております。	
2 施行期日関係		
150	「業務の適正化と効率化を図る」とあるが、それ以上に個人情報保護の観点から重要であり、来年10月と言わず、できるだけ早期に施行すべきである。	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。
151	試行期日が「令和8年10月1日」となっていますが、「令和7年」の間違いで無いのでしょうか。 受付帳の出力項目を変更するのにそんなに期間を要するとは思えないのですが。	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。
152	改正省令は社会から早急な対応を求められていることをもっと真剣にご認識いただき、「令和8年10月1日」まで国民を待たせることなく、システムの改修を急ぎ、早急な施行を求めます。	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。
153	令和7年省令第1号不動産登記規則等の一部を改正する省令（検索用情報の申出）に関しては、令和6年11月から12月かけてパブコメ実施、令和7年1月10日に公布され同4月21日に施行されている。 この点、本件につき令和8年10月制度開始を予定しているとのことであるが、	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。

	施行までの期間があまりにも長く思われる。速やかに実施すべきと考える。	す。
154	施行期日が令和8年10月1日となっているところ、可能な限り速やかに施行されるよう要望します。	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただいています。
155	<p>本改正案では、施行期日を令和8年10月1日としているが、これを前倒しし、令和7年10月1日、遅くとも令和8年4月1日までに施行することを求める。</p> <p><理由></p> <p>現在、不動産登記手続の申請から完了までの登記事務処理日数の長期化が、企業活動や不動産取引、金融取引などに多大な影響を及ぼしているところ、本改正案による受付帳の様式の見直しによって登記事務処理の適正化と効率化を図ることで、登記申請から完了までの期間の短縮が期待できると考える。さらに、本改正案により、登記事務処理において不必要なデータを削除して登記事務処理の適正化と効率化が図られることで、令和6年3月に発生したようなシステム障害が発生する可能性を減少させることができると考える。</p> <p>したがって、一日も早く登記事務処理の適正化と効率化を図るために、登記所内における登記の受付日時や受付番号などの適切な管理に影響を及ぼさないような仕組みは整備しつつも、施行期日を前倒しし、令和7年10月1日、遅くとも令和8年4月1日までに施行することを求める。</p>	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただいています。
156	本改正省令を、令和8年10月1日から施行することは時期尚早であり、広く社	公布以降の周知期間等を

	<p>会的・経済的影響を検証したうえで、代替案が確立できるまで延期するべきである。</p> <p><理由></p> <p>1 影響規模の重大性 社会問題（空き家増加等）や経済損失（年▲1.2兆円超等）は国富・国益を大きく損なう可能性がある国家レベルの課題であるため、幅広い業界から意見を募り、影響を検証する前に改正を進めることはリスクが過大である。</p> <p>2 効果測定の必要性 代替案（オープンデータ化・オプトアウト制等）の効果測定には産業界・学界との実証、調整期間を要する。</p> <p>以上から、広く社会的・経済的影響を検証したうえで、代替案を確立できるまで、本改正省令は延期すべきであると考えます。</p>	<p>考慮した上で原案の施行期日としており、改正の目的が業務の適正化と効率化を図るためであることを鑑みても、施行期日を後倒しとすることは困難です。</p>
157	<p>より早期（令和8年4月1日）に施行を求める。</p> <p><理由></p> <p>1 登記事務の負担増大につながりかねない事項である、所有不動産記録証明制度の開始は令和8年2月、職権による住所変更登記の開始は令和8年4月である。また現時点において国民の個人情報の保護に懸念が生じている事態が継続しているため令和8年10月施行というのは遅きに失すると思われる。遅くとも令和8年4月には施行すべきと考える。</p> <p>2 関係部局による呼びかけの要望 施行期日までの国民の登記制度への不安増大への対策として、関係部局は現在に至るまでこの制度を営業活動などに利用してきた民間事業者等に本来の制度趣</p>	<p>公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただいています。</p>

	旨等を十分に説明し、制度趣旨と異なる用途で登記制度を利用しないように呼びかけを行うべきと考える。	
158	適切な周知をしたうえで、早めに実施することが望ましいと考える。	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。
159	周知に期間が必要と思われませんが、できるだけ早期に施行していただきたいです。	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。
160	施行時期について、妥当だと思います。	本省令案への賛同意見として承ります。
161	<p>施行期日を前倒しし、準備でき次第施行すべきである。</p> <p><理由></p> <p>現在、不動産登記手続の申請から完了までの登記事務処理日数が、従前と比して増加しており、企業活動や不動産取引、金融取引などに多大な影響を及ぼしている。</p> <p>また、行政機関情報公開法に基づく開示請求件数の6割以上が不動産登記受付帳に関するものであるとの実態があり、これに対応する法務局の負担も考慮する必要がある。</p>	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。

	<p>本改正案により、受付帳の様式の見直しがされ、登記事務処理の適正化と効率化が図られることで、登記申請から完了までの期間の短縮が期待できる。</p> <p>以上の実情があることから、準備でき次第施行すべきである。</p>	
162	<p>一日も早い登記事務処理の適正化と効率化を図るために、施行期日を前倒しすることを求める。</p>	<p>公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。</p>
163	<p>施行期日については可及的速やかに施行すべきである。</p>	<p>公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。</p>
164	<p>令和8年10月1日について、システム改修に要する期間を勘案すると妥当と思われるが、可能な限り早い施行が望まれる。</p>	<p>公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。</p>
165	<p>施行期日については、システム改修や周知期間などを考えると妥当といえるかもしれないが、登記事務処理の現状を考えると少しでも早く施行することを求めたいため、令和8年4月からの施行を求めたい。</p>	<p>公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。</p>

		す。
166	施行時期についても、システム改修に要する期間や国民への周知期間を踏まえ、妥当であるとする。	本省令案への賛同意見として承ります。
167	施行日は来年の4月1日までと、前倒しでしてもらいたい。	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただいています。
168	施行期日については、より早期（令和8年1月1日）に施行を求める。 <理由> 施行時期については、原案では令和8年10月1日が予定されているが、不動産登記受付帳を調製する本来の目的を鑑みるに、1年以上にわたる周知期間を設ける必要性は乏しく、令和8年1月1日より施行するのが良いと考える。	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただいています。
169	施行期日は原案よりも早い時期であるべきと考える。 <理由> 現時点において国民の個人情報の保護に懸念が生じている事態が継続しているため令和8年10月施行というのは遅きに失すると思われる。遅くとも令和8年4月1日には施行すべきである。このことは、不動産登記手続の申請から完了までの登記事務処理日数の長期化が、企業活動や不動産取引、金融取引などに多大な影響を及ぼしているところ、本改正案による受付帳の様式の見直しによって登記事務処理の適正化と効率化を図ることで、登記申請から完了までの期間の短縮に資すると考	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただいています。

	える。	
170	施行時期は「令和8年10月1日」ではなく、令和7年10月1日でも対応可能ではないでしょうか？	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。
171	プライバシー保護の観点からも早く施行すべきであるとする。	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。
172	早めに施行してほしいと考えます。	公布から一定の周知期間が必要であることなどから、令和8年10月1日施行とさせていただきます。