

不動産登記規則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9月1日（月）から令和7年10月1日（水）まで、不動産登記規則の一部を改正する省令案に関する意見の募集を行いましたところ、提出者単位で9件の御意見が寄せられました。

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、本件に係る省令案は、「不動産登記規則の一部を改正する省令」として、令和7年10月30日（木）に公布されましたので、お知らせします。

御協力ありがとうございました。

項番	意見の概要	御意見に対する考え方
1	<p>登記官が職権で住所等の変更登記ができるというところに不安がある。</p> <p>登記の紐づけを間違えたり、悪意をもって意図的に別の住所に登記することが想定されるが、正しく登記されたかをチェックする体制があるのか？</p> <p>国家公務員だから不正をしないという時代ではなくなっている。</p>	<p>登記官の職権による住所等変更登記が正しくされたかをチェックする体制については、通常の登記申請に関する事務処理と同様、複数人による相互確認を行う予定です。</p>
2	<p>住所等変更登記の義務化については、所有者不明土地問題の解決に効果的に繋がるものとして、基本的に賛成します。しかし、国民に新たな負担を課すことや、円滑な運用に向けた課題も存在します。これらの課題を解決し、制度のさらなる改善を図るため、以下の意見を提出します。</p> <p>1. 登記官による職権登記の対象拡大について</p> <p>現状と課題：</p> <p>登記官が職権で住所等変更登記を行う仕組みは、国民の負担軽減に大きく貢献するものです。しかし、個人の場合は、事前に「検索用情報（生年月日等）」の申出が必須であり、この申出がなければ職権登記の対象になりません。また、現行の仕組みは住民基本台帳ネットワークシステム（住基ネット）との連携を前提としており、外国人を含むすべての不動産所有者を網羅しているとは言えません。これは、制度のメリットを享受できる層に偏りをもたらし、結果として自発的な申請を促すという本来の目的に反する可能性があります。</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>

す。

強化案：

・ 検索性情報の申出のデフォルト化：住民票の移動手続きや税務申告など、他の公的機関への情報提供時に、不動産登記システムへの情報連携を、本人の同意を得た上でデフォルトで設定する仕組みを検討すべきです。

・ 他の公的機関との情報連携の強化：出入国在留管理庁、国税庁など、住所・氏名変更情報を持つ他の公的機関との情報連携を強化することで、職権登記の対象を拡大し、手続きの簡素化を図るべきです。これにより、日本に住むすべての不動産所有者にとって、公平かつ効率的な制度運営が実現できます。特に、外国人居住者の在留情報（在留カード情報など）と不動産登記情報を連携させることで、住所変更時の情報更新を自動化し、管理の厳格化を図ることが重要です。

2. 過料判断の明確化とデジタル化について

現状と課題：

過料の対象とならない「正当な理由」について、重病や経済的困窮などが例示されていますが、最終的な判断は登記官が個別の事情を丁寧に確認して行うことになっています。これにより、判断のばらつきが生じる可能性や、申請者側に負担がかかる可能性があります。また、義務違反者への催告（督促）は、現在の運用方針では紙媒体での通知が中心となる可能性があり、迅速性や確実性に欠ける場合があります。

	<p>強化案：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・催告のデジタル化：義務違反者への催告を、電子メールやマイナポータル等のデジタル手段でも行うことを可能にすべきです。これにより、通知の迅速性と確実性が向上し、早期の登記申請を促すことができます。 <p>以上の改善策は、国民の負担軽減と制度運用の効率化を図り、所有者不明土地問題の解決に一層貢献するものと考えます。ご検討をお願いいたします。</p>	
3	<p>意見の趣旨 改正案に賛成する。</p> <p>意見の理由 令和7年3月28日付け「住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン」を具現化するための改正であり、反対する理由はない。</p> <p>補足意見 1 「正当な理由」の周知 登記官から管轄地方裁判所に対する過料通知が行われるのは、登記官が住所等変更登記義務に違反した者に対し、相当の期間を定めてその申請をすべき旨を催告したにもかかわらず、正当な理由なく、当該期間内にその申請がされないとき、若しくは当該期間内に検索性情報の申出又は会社法人等番号の申出がされないときに限られるところ、前記「マスタープラン」には、「正当な理由」について具体例が挙げられているが（第4-3）、当該具体例が広く国民に周</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</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>知されているとは言い難い状況である。国民に過料という不利益を科す改正である以上、公平・慎重な手続保障が整備されるべきであるとの観点から、住所等変更登記義務化と「正当な理由」についての制度広報に一層の注力を図るとともに、登記官からの催告に際し同封する回答書には、チェックボックス方式により「正当な理由」を箇条書きとするなどの方法を採用することにより、不当または不必要な過料通知が行われることがないような措置を講じられたい。</p> <p>2 登録免許税の減免</p> <p>登記官の職権による住所等変更登記に係る登録免許税は非課税であるところ、改正法施行後も登記名義人自身が申請する住所等変更登記に際しては登録免許税の納付が必要となる。前記「マスタープラン」には「国民の自発的登記申請」を促すとあるところ、この制度的基盤として、少なくとも所有権の登記名義人が自ら申請する住所等変更登記に係る登録免許税について、減免措置が講じられるべきである。</p>	
4	<p>【意見の要旨】</p> <p>1 本条1号の規定には反対しないが、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記（以下「名変登記」という。）の申請義務違反についての過料通知に係る運用については極力謙抑的なものとし、本号以外の名変登記の申請義務違反に係る改正事項の内容についても、できるだけ早期に明らかにすべきである。</p> <p>2 1に関連して、名変登記の申請義務違反に係る以下の事項につ</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p> <p>住所等変更登記の義務の履行を正当な理由なく怠ったときは、5万円以下の過料の適用対象となるところ、正当な理由があると認められる場合の類型については、「住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン」で</p>

<p>いても、できる限り早期に明らかにすべきである。</p> <p>(1) 申請義務違反の対象となる名変登記に、以下の権利の登記が含まれないこと</p> <p>① 区制施行、町名変更、地番変更又は住居表示実施を登記原因とする所有権の登記名義人の住所についての変更の登記</p> <p>② 錯誤を登記原因とする所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての更正の登記</p> <p>③ ①②のほか、所有権の登記名義人の責めによらず発生する事実を登記原因とする名変登記</p> <p>(2) 電子メールアドレス（不登規則 158 の 38 第 1 項 5 号）以外の検索用情報を全て申し出ている自然人の所有権の登記名義人に対して職権名変の申出（不登法 76 の 6 ただし書き）を促すために登記所から行われる意思確認の連絡の具体的な在り方</p> <p>【理由】</p> <p>1 本条 1 号の規定は、不動産登記法第 76 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項、第 76 条の 3 第 4 項の相続登記の申請義務違反に係る過料通知の条項に、不動産登記法第 76 条の 5 の規定による名変登記の申請義務違反に係る過料通知の条項を追記するものである。そのため、本条 1 号の規定は、名変登記の申請義務違反に係る過料通知につき謙抑的な運用を目指した規律と理解すべきであり、その旨は一応読み取れる。もっとも、本意見書発出時点において、上記の理解に係る他の改正事項及び通達等の整備は完了しておらず、その内容についても、令和 7 年 3 月 28 日に法務省から発出された「住所等</p>	<p>示しています。また、正当な理由があると認められるのはその類型に限定されるものではなく、登記官において、住所等変更登記の義務を負う者の具体的事情を丁寧に確認することとされています。</p> <p>その他いただいた御意見は、今後の運用に当たっての参考とさせていただきます。</p>
--	---

	<p>変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン」に明記されたものの以外の事項については未だ明らかでないため、この点に係る所有権の登記名義人の不安が大きい。</p> <p>2 (1) 名変登記には多種多様な登記が含まれるところ、所有権の登記名義人の責めによらず発生する事実を登記原因とする名変登記をも本条1号の過料通知の対象とすることは、所有権の登記名義人にとって不意打ちに等しいものであり、所有者不明土地問題の発生予防という政策目的に照らしても、なお登記名義人の負担が大きく、登記名義人の権利を害しかねない。</p> <p>(2) 電子メールアドレス（不登規則158の38第1項5号）以外の検索用情報を全て申し出ている自然人の所有権の登記名義人が現状少なくないところ、登記名義人への意思確認の連絡の頻度、方法、宛先等の具体的な在り方が目下明らかでないため、本条1号に係る過料通知の運用につき、当該登記名義人の不安が大きい。</p>	
5	<p>不動産登記規則第187条を改正する省令案に賛同します。</p> <p>なお、次の事項について引き続き検討することを要望します。</p> <p>不動産登記法（以下「法」という。）第164条には、不動産登記規則第187条第1項かつこ書に規定する法第76条の2第1項及び第2項並びに第76条の3第4項のほか、法第36条、第37条第1項及び第2項、第42条、第47条第1項（第49条第2項において準用する場合を含む。）、第49条第1項、第3項及び第4項、第51条第1項から第4項まで、第57条並びに第58条第6項及び第7項の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</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>がないのにその申請を怠ったときについて過料に処すると規定しています。</p> <p>法第164条の規定の趣旨に鑑み、これら法第36条、第37条第1項及び第2項、第42条、第47条第1項（第49条第2項において準用する場合を含む。）、第49条第1項、第3項及び第4項、第51条第1項から第4項まで、第57条並びに第58条第6項及び第7項の規定による申請についても、管轄地方裁判所に過料事件として通知する規律を整備する必要があります。したがって、これらの登記の申請についても不動産登記規則第187条に明記することが合理的と考えます。</p> <p>もともと、表示に関する登記は、登記官が職権であることができること（法第28条）、また今回改正の背景が所有者不明土地問題の解決にあることから、今回の改正とは切り離して次の検討課題とすることがよいと思慮します。</p> <p>なお、表示に関する登記が適切に行われていない建物（未登記の建物、表題部の変更の登記が適切にされていない建物、滅失の登記がされていない登記記録上の建物など）の存在は、被災時の災害復興に大きな障害となることが令和6年能登半島地震の被災地においても明らかとなったところです。速やかな災害復興に備えるためにも、表示に関する登記が適切に申請されるよう、国民への周知・広報を推進すること、及び過料の通知等の関係規定の整備を要望します。</p>	
6	住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープランについて	いただいた御意見は、今後の参考と

<p>住所等変更登記の義務化の目的は社会問題となっている所有者不明土地等の発生を予防するためとのことであれば、対象はすべての所有者とすべきであろう。</p> <p>しかし、マスタープランには「国民に新制度の十分な理解と適切な対応を促す」（第1 はじめに）、「住所等変更登記の義務化は、国民に新たな負担を課すものである」（第3 住所等変更登記の義務化に向けて進める環境整備）、「国民に自発的な申請又は申出を可能な限り促しつつ、新制度に関する予見可能性の確保と不安の解消を図る」（第4 住所等変更登記の義務化の運用方針の決定）、「住所等変更登記の義務に違反した者の把握は、運用の統一性・公平性及び国民の納得感を確保する観点から、登記官が登記申請の審査の過程等で把握した情報により行う（2 住所等変更登記の義務に違反した者の把握方法）、「制度の内容や具体的ルールについて、国民一般に分かりやすく十分な周知を、引き続き図ることが重要」「今後、国民各層の認知度を一層向上させるため、従前の取組から一歩進めて、国民の幅広い層に必要な情報が確実に届けられるよう」「法務省を挙げて、国民の理解の増進と協力の確保に全力で取り組んでいく」（第5 住所等変更登記の義務化に向けた周知・広報）等、「国民」しか問題にしていない。</p> <p>不動産の所有権登記を行っているのは、「国民」だけではない。所有者不明土地等の発生を予防するには、「国民」だけでなくあらゆる所有者に対し、制度の十分な理解と適切な対応を促す必要がある。日本に住所のある国民だけではなく、全ての所有者を対象にしく</p>	<p>させていただきます。</p>
---	-------------------

	<p>ては、運用の統一性・公平性や国民の納得感など確保できない。理解の増進と協力の確保も、国民だけに求める理由がない。不動産登記は国籍を問わず、また居住の有無を問わずになし得る以上、義務化の負担も周知の対象も、あらゆる所有者を対象に行うべきである。</p> <p>よって、文中、「国民」とあるものは全て「所有者」に修正し、全ての所有者に対して義務化を及ぼすための方策を速やかに検討し、公表すべきである。その方策の検討にあたっては、外国人や非居住者に関する所有権登記の実態調査を行って、結果を広く公表すべきである。</p>	
7	<p>【意見趣旨】</p> <p>不動産登記規則の一部を改正する省令案に賛成する。</p> <p>ただし、市民への影響を踏まえ、省令に基づき裁判所へ通知を行うに際しては実務上、運用上の課題がある。また本意見照会の関連資料として提供されている「令和7年3月28日付住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン」（以下「マスタープラン」という。）についても実務上、運用上の課題があるため、併せて意見を述べる。</p> <p>【意見の詳細】</p> <p>(1) 不動産登記規則の一部を改正する省令案</p> <p>本省令案は所有権の登記名義人の氏名等の変更の登記の申請の義務化（不動産登記法第七十六条の五）（以下「住所等変更登記の義務</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p> <p>その他いただいた御意見は、今後の運用に当たっての参考とさせていただきます。</p>

化」という。)び同義務違反に対する過料制度(不動産登記法第百六十四條)が令和8年4月1日より施行が予定されていることに伴い、不動産登記規則(平成17年法務省令第18号)について、所要の改正を行うものであり、賛成である。

(2) 不動産登記規則の一部を改正する省令案、及びマスタープランに対する実務上、運用上の課題

① 催告制度の運用手順の明確化

本省令案及びマスタープランでは、住所等変更登記の義務に違反した者に対し相当の期間を定めてその申請をすべき旨を催告したにもかかわらず、その期間内にその申請がされないときに限り、裁判所へ通知を行う旨が定められている。

しかしながら催告方法(郵送・電子メール)、催告時期、異議申立ての手續等が、現時点で明らかにされていない。催告を受け取れなかった場合の救済措置や、催告の履歴を本人又は代理人が照会できる仕組みの整備も必要である。催告制度の運用手順については、全国で統一した運用が必要であることから省令又は通達により明文化する必要がある。

また、催告に際しては、期間内に義務が履行されない場合は、裁判所に通知がなされ過料が科される旨を、図解入りの説明資料を添付するなど、市民により分かりやすく情報提供する必要がある。

② 「正当な理由」の範囲の明確化

本省令案では「過料に処せられるべき者があることを職務上知ったとき」に裁判所へ通知する旨が定められている。

不動産登記法第百六十四条では「正当な理由がないのにその申請を怠ったとき」に過料を科す旨が定められており、正当な理由がある場合は、本省令案に基づく裁判所への通知はなされないが、現段階で正当な理由とされる基準が曖昧であり、その射程が明確ではない。

マスタープランでは正当な理由としては「重病者、DV被害者、経済的困窮者」などが例示されているが、これらに該当しない場合でも正当な理由については登記官が個別事情を丁寧に確認して判断することとされており長期入院、災害、海外転居等の個別の事情につき法務局ごとの判断に差が生じる懸念がある。個別事情の判断基準を示した全国統一のガイドラインを整備するなど、公平・公正に判断が行われる環境を整備する必要がある。

③職権登記制度の運用指針の明確化

登記官の職権による住所等変更登記制度は、住所等変更登記の義務化による市民の負担を軽減する施策であり、一定の効果が期待される。

一方でマスタープランでは住民基本台帳ネットワークシステムによる照会頻度は「2年に1回以上」とされており、氏名や住所の変更後、相応の時間を経過した後に登記官の職権による住所等変更登記が行われることも想定される。住所等変更登記が義務化された経

	<p>緯を鑑みるに、住所や氏名の変更は可能な限り速やかに登記記録にも反映することが望ましいことから、地方自治体と連携し、出来るだけ速やかに登記記録へ反映することが出来る制度とする必要がある。</p> <p>また、登記官の職権による住所等変更登記は、具体的実施のタイミングを登記名義人においても把握できないことから、同手続が行われていることによる登記記録の閲覧が出来ないなど市民生活や不動産取引に影響を及ぼす可能性があり、不動産売買の残金決済を行うことが出来ないなど不測の事態を招く恐れもある。</p> <p>したがって、職権による住所等変更登記については、登記実施日を登記名義人へ予め通知を行うなど、登記名義人等に不測の損害を招くことの無いような制度とする必要がある。</p> <p>④制度周知の徹底と相談体制の強化</p> <p>マスタープランにおいて住所等変更登記の義務化に向けた周知・広報の強化を行う旨が定められる。令和8年4月1日の施行に向け住所等変更登記の義務化と過料の内容を市民に広く周知することが必要であり、特に多言語による広報や、デジタル媒体だけでなく、紙媒体での周知など、より多くの市民の目に触れ、また理解が広がるよう対応が必要である。</p> <p>また、全国の司法書士会とも連携し、制度の理解促進と、相談体制の強化が必要である。</p>	
8	1 情報の流通が優れた現代においては、不動産所有者の住所を公	いただいた御意見は、今後の参考と

<p>示し、誰でも閲覧できる仕組みを維持すること自体に問題があると考ええる。</p> <p>そもそも不動産登記制度は、その原型が明治期に構築されたものであり、当時は取引の安全や担保制度の整備のために「所有者の所在を誰でも確認できること」が重視されていた。しかし現代においては、インターネットや各種公的データベースを通じた情報の把握が容易となり、登記簿に住所を一律に公開する必要性は相対的に低下している。むしろ、個人情報が多く拡散しやすい環境の下では、住所公示が本人の生活や安全に具体的な不利益を及ぼすリスクが高まっている。</p> <p>住所変更登記義務化は、主として所有者不明土地問題の解決という公益的観点から導入される制度である。しかし、住民票上の住所を登記に反映させ、これを原則として強制的に公示することは、公益の確保の一方で、個人のプライバシー権を過度に制約するおそれがある。仮に特段の事情（DV 被害等）がない場合であっても、不動産所有者が自らの住所を一般に公開されたくないと考えすることは十分に理解されるべきであり、かかる意思を尊重し得る仕組みを制度設計上考慮されたい。</p> <p>2 住所等変更登記の義務化の「住所等」は、「氏名若しくは名称又は住所」を指し、例えば、選択的夫婦別姓を希望する者が戸籍上の氏を婚姻により改めた場合に、婚姻前に取得した不動産の登記記録上の氏を変更しなければならない義務を課され、これについて正当な理由がないと評価される（住所等変更登記の義務化の施行に向</p>	<p>かせていただきます。</p>
---	-------------------

<p>けたマスタープラン第4・3参照)のは、憲法第19条の思想及び良心の自由に抵触する恐れがある。</p> <p>3 住所等変更登記には、不動産の個数一個につき千円の登録免許税を納める必要があるところ、登録免許税法別表第一、一(18)に同(19)の(同一の申請書により二十個を超える不動産について登記の抹消を受ける場合には、申請件数一件につき二万円)に相当する規定が存在しないため、51個以上の不動産を有する住所等を変更した登記名義人は、過料より高額な登録免許税を納付することとなるから、登記を義務とすることとの引き換えに登録免許税法別表第一、一(19)のかつこ書きに相当する登録免許税の上限を定める規定を設けるべきである。</p>	
--	--