

不動産登記規則等の一部を改正する省令案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11月21日（金）から同年12月21日（日）まで、不動産登記規則等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13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、「不動産登記規則等の一部を改正する省令」として、令和8年2月2日（月）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>1. 相続人申出における相続人申出等添付情報の省略について</p> <p>(1) 司法書士が代理人として申出する場合の委任状は、委任者による電子署名が付与されていない場合、司法書士が本人確認をした上で、司法書士による電子署名により添付情報を提供できるものとして欲しい。</p> <p>2. 別記第十二号の二様式について</p> <p>(1) 不動産所在事項の詳細が不明であるが、相続登記に使用するため所有不動産記録証明書には直近年度の評価額を記載して欲しい。</p> <p>(2) 地目が「公衆用道路」など評価額がない土地は、都度法務局に評価額について照会している（福岡の場合）が、そのような土地の評価額についても記載して欲しい。</p>	<p>2. (1) について、別記第12号の2様式における「不動産所在事項及び不動産番号」は、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第1条第8号及び第9号で定める不動産番号及び不動産所在事項を指します。</p> <p>そのほかの御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
2	<p>記録証明の指定登記所等に対する意見</p> <p>1 はじめに 不登法の抜粋 (登記事項証明書の交付等) 第119条第5項 第一項の交付の請求は、法務省令で定める場合を除き、請求に係る不動産の所在地を管轄する登記所以外の登記所の登記官に対しても することができる。 改正法抜粋</p>	<p>利用者の利便性の観点から必要な整備を行い、全ての登記所に対して所有不動産記録証明書の交付の請求をすることができることとしました。</p>

<p>(所有不動産記録証明書の交付等)</p> <p>第119条の2第3項</p> <p>前二項の交付の請求は、法務大臣の指定する登記所の登記官に対し、法務省令で定めるところにより、することができる。</p> <p>法務大臣の指定する登記所と規定しながら、「全ての法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所とする。」ならば、当初から登記事項証明書の法119-5と同様でよく、わざわざ大臣告示に33頁に渡り全国登記所(411庁)を羅列することなのではないか。</p> <p>いずれにせよ成年後見制度の証明と同様に、全国登記所ではなく、各局の本庁(50庁)にて集中的に取扱うことを想定していたので大臣指定とされていたのではないかと考えます。</p> <p>2意見</p> <p>不動産登記法(平成十六年法律第百二十三号)第百十九条の二第三項の規定により、次の登記所を同項の登記所に指定する。</p> <p>全ての法務局若しくは地方法務局(局名は省略・50局)</p> <p>3理由</p> <p>管轄を越えて全国検索し一覧にするというかつてない制度であり、各局本局のみ指定し集中処理としても疑問はないし自然である(宛</p>	
--	--

名も「所有不動産記録証明書交付係」等とし一箇所が集中的に受付審査交付すれば、処理、統計、分析も容易である。請求者本人か承継者か、法人か個人か、官公署か、管轄またぐ事案かどうか。相続申告、検索情報がほとんど活用されていない実態がある。なぜ制度化し、何が問題点で、どんな需要があるかを知り、普及啓発に努める体制が全く登記所にはない。企画者は運用者の協力を得て、本来目的達成のため検証しなくては、形骸化した制度になるう。)

また、制度導入当初は、氏名、住所の同一人性の確認の困難さ、すなわち、同一人であっても、氏名の字体相違や住所相違、あるいは同名異人（同姓同名）の問題、不動産がない場合にはその旨も証明することの制度設計の安易さ（ないこと証明は、氏名本籍特定の容易な成年後見に対するものとは異なり、物件毎に氏名字体、住所相違が多々あり、交付には慎重であるべき）など様々な問題点があり、各局一庁で対応し、需要があり、問題点等が明白になり安定的な運用となるまでは全登記所にすべきではないと考えます（企画者は、機械的に氏名住所一致証明を交付するだけと、軽くお考えでしょうか。)

また、我が国には、市区町村に土地名寄帳又は家屋名寄帳（地方税法387）があり、これで現所有者、被承継人、法人ともに一覧化することが可能であり、実務上は十分である。

かつ、課税徴収のためである固定資産台帳は、住所氏名（名称）や承継の履歴も、任意かつ対抗力の不動産登記よりも確実に情報収集がなされ反映されていることは、言わずもがなの事実である。

さらに、登記記録は、明治からの経緯（旧登記簿改製、一元化登記簿

改製、電子化改製等)により、あるいは、登記所毎(未登記は税務署毎)の時代毎の字体取扱い、誤記と取得年代毎に該当者の住所相違等が多数存在することも、言わずもがなの事実である(特に紙登記簿は手書きが多数であり、字体の誤記、移記誤り等は相続時に多数遭遇する(誤俗字の揺れはシステム対応可能だろうが、二と三、一と市、郎と朗、二と次、次と治 etc. 見誤り、思い込みのこのような記載は存外多い。登載当初から、あるいは移記の段階での誤りは多数。その実態は、日々の相続登記、相続長期未了、表題部所有者不明土地の実務で多数蓄積されていよう。審査しているのだから、文字一字誤り同一人特定または否定の事例等、一般申請なら5日期間登記所を抽出、相続長期未了、表題部所有者不明土地なら、全件で文字揺れ、住所相違実態を統計はされたいし、不明問題解消のためには公表をすべきものではないか。実態で、同一人の文字揺れ、住所相違の割合は把握しているのか。まさか、国交省の相続未了、名変未了の統計しか調べていないのか。)

なお、自治体協力の上、市区町村の名寄帳と予定している記録証明のサンプリング(※)は、当然になされ、問題点は把握しているものとする。

(※) サンプリング(標本調査): 標本(サンプル)を調査して母集団全体を推測する方法

名寄帳にあるものが、記録証明に欠落している場合の理由を探る。各都道府県数カ所、数人を対象にテストすることは、守秘義務を守れば、法務省、総務省間で協力体制があれば、また、国として真剣に不明

問題を解消して行くのならば必要不可欠。

運用開始をしてから、各請求者（代理人）が、メリット、デメリット等の問題点を指摘、検証するしかないのでしょうか。

名寄帳は、優れており、被相続人名で請求すれば被相続人のみでなく、相続登記未了の先代、先先代所有物件も承継者（相続人代表または納税義務者）として一覧にされ、かつ、非課税物件も末尾に記載される。

登記所で、被相続人を一覧にしても、その者のみの一覧である。先代、先先代は指定しないと交付されないし、先代を敢えて請求は誰もしないし、先代の過去の住所等も知らない。

本制度の記録証明は、何のために誰が利用する？ 地方税法の名寄帳のみで一覧は十分、いや、それしかない。よく検討、利用場面もイメージしないで、思いつき机上論で決めてはならない。浅慮は、歴史ある不動産登記の評価を確実に下げる。

見切り発車したからには、企画、起案者が責任を取らなくてはならない。相続登記促進が目的なら、請求者（特に住所地以外を所有する全国の地主）に、先代、先先代の分も請求してみて下さい、と頭を下げて依頼するのは民事局の責務であろう。

誤俗字の揺れ対応のみで検索、交付の運用は、誠に危惧される。一覧表は名ばかりで、中途半端で完全ではないから、交付するならば、丁寧な付記書を添えて認証交付をされたい（付記書が不可ならば、制度趣旨、網羅性には限界があること、すなわち、該当者の氏名文字揺れ、住

所移転、町名地番変更等完全ではない旨の分かりやすいリーフレットを添えて交付していただきたい。もちろん、ないこと証明交付時にも。)

更に、全国には同名異人（同姓同名）が多数存在する。

（参考）「同姓同名で生年月日も同じ別人の預金を差押え」
(2025. 11. 1 京都新聞)

より慎重であるべき市であっても、この様な事案が発生している。また、同一のマンションに同姓同名事例も稀にあり（不動産登記申請では、当然に物件が優先で特定がされ問題はありませんでしたが、記録証明は、氏名住所から一覧にしてしまう。）、祖父、叔父と同姓同名も存外あり（そして同一住所の登記だと…一覧にするのか？実務では何度か遭遇した。同姓同名同住所、登記した年代で父か曾祖父か判断できたが…本制度の記録証明は大丈夫なのかしら？）。

物件を特定しての登記制度を、突然、無理クリ所有者で寄せることは、審議会での発想は自由だが、リスクを検討、指摘して、民事局が止めない、対策もしない浅慮に、一抹の不安を感じる。

所有者不明土地問題の解消を図りたい趣旨は理解されるが、一覧は、現時点では浅慮な改正である。地方税法には、名寄帳という異動変更もほぼ反映され、充実した一覧の制度があるのに、登記という、異動変更も反映されていないことが多い制度を利用し、中途半端な名寄せ一覧にする発想の危うさを危惧せずにはいられない（言葉を変えれば、名寄帳はメンテナンスされているが、登記は「したきり雀」である。

全不動産の名義人に、ID（個人番号）でも付加しない限り…。生年月日は開始したばかり…。

しかし、待ったなし、来年スタート。「この橋渡るべからず」を、堂々と真ん中渡るは一休さんのトンチだけである。老朽化した橋は、落ちない様に慎重に渡るべきで、今はメンテナンスが重要。しっかり点検（各局でサンプル調査したり、運用者に聴いたり、制度の問題点は洗い出したのか？文字の揺れ範囲の基準、住所の特定方法等）したのか。いきなりダッシュするのは、かつ、スピードの出し過ぎは事故のもと、と肝に銘じて欲しい。

今後も権利の保全を図り、取引の安全と円滑に資する、信頼され、利用しやすい登記制度であれと願うばかりです。

（追伸）

本改正で改めて本法を見ると、法 119-5「法務省令で定める場合」を定めた規則第 195 条の函 500、200KB 制限の条項は、平成 23 年法務省令第 5 号により削除されたので、本法 119-5 条文中の例外条項も削除すべきではないのでしょうか。それとも他に、例外の法務省令はあるのでしょうか。

また、記録証明は、残念ながら、所有者不明問題に対しては名ばかりの商品であると評価されますが、債務者の居住財産以外の不動産所有状況を把握する上で、債権者には好評を博すことになるでしょう。債務者の協力を得て、契約当初に記録証明を提出させる、あるいは契約

当初に記録証明交付の委任状を提出させることとすれば、強制執行にも有用です（民事執行法205条1項、民事執行規則189条の不動産の情報取得手続の申立てによらずとも債務者不動産を把握できる。）。こちらにはとても効果的な本制度の物件一覧ですから、債権者歓迎、債務者泣かせの制度として普及することでしょう（相続促進とは別の方向に一人歩きし、所有者から委任を得て記録証明を求める金融業者等が増加するかもしれません。）。

また、債権者が官公署ならば、滞納処分時、国税徴収法第146条の2、地方税法第20条の11があり、この制度が射程内なら、徴収担当者に朗報。この協力要請には、本人の協力は不要であり、本制度が力を発揮する。それとも、所有者（相続人）の委任がないとこの制度は、官公署の協力要請でも対応しない？滞納処分、債権管理には有用なのだが、射程外、想定外だろうか？

我が国の不動産登記制度は、物的編成主義とも呼ばれ、一筆の土地又は一個の建物ごとに登記記録が作成されることとなっており、登記名義人を単位として登記記録が作成されるものではありません。このため、従来は、登記記録につき登記名義人を単位とする検索をすることはできません、と広く説明をされている。

ここに、安易に記録証明を採用し、名寄せした人的編成主義モドキが加わる。相続促進より、確実に債権者に活用されるのではと危惧する。民事執行法205条1項は訴訟実務であり、一般に広く知られることもなかったが、本制度は、広く知られることになろう。パンドラの

	<p>匣を開いたのではないか。</p> <p>一部案件番号 300080337 で述べる意見であるかもしれませんが、以上は、指定登記所を絞るべき理由でもあり、こちらで意見提出します。</p> <p>同日にまつわる改正を2つに分けてバブコメとは紛らわしい。</p>	
3	<p>1. 所有不動産記録証明書制度について</p> <p>(1) 制度としては賛成をするものであるが住所氏名のみによる検索のため相当程度の法務局への負担が予測され、基本的に証明書の即日交付は無理だと思われる。制度導入後、例えば検索用情報で申し出した情報（生年月日、よみがな）も対象にするなど制度運用に関して利用者と法務局双方の利便を向上させるような規則を今後も設けるなど対応をしてほしい。</p> <p>(2) 上記（1）のとおり即日交付が難しいと思われることから、登記と同じく完了時期の明示などを検討してほしい。</p> <p>(3) 本制度は請求者本人の印鑑証明書や本人確認書類などを提供して行う本人確認・意思確認を厳格に行う制度となることや住所・氏名のみによる検索によることから検索の仕方によっては請求者が望んでいる内容がすべて証明書として出てこない場合があるなど検索の仕方については登記制度に関して専門知識がいるものと考えられ、また相続登記の義務化の実効性を確保するものとして導入されることからすると本制度は登記事項証明書や法人の印鑑証明書請求のような単なる証明書請求に留まる制度ではないと考えられる。このため本制度での証明書請求手続きは、その請</p>	<p>1. (1)、(2) 及び2. (1) から(5) までについて、今後の運用や通達等を定めるに当たっての参考とさせていただきます。</p> <p>1. (3) について、所有不動産記録証明書の交付の請求に関する書類又は電磁的記録の作成は、司法書士法（昭和25年法律第197号）第3条第1項第2号に該当するものと考えられます。</p>

	<p>求に関する相談、書類作成、代理などに関しては登記に関する手続きの1つであるという認識でよろしいか。</p> <p>2. 不動産登記規則 195 条関係</p> <p>(1) 改正条文から法定代理人による請求が認められないように見えるが、法定代理人はできないのか。できない場合はこれを排除する理由はないと思うがこれを含む形での規則制定をしてほしい。</p> <p>(2) 改正条文から任意代理人による請求しか認められないように見えるが、遺言執行者による請求はできないのか。できない場合はこれを排除する理由はないと思うがこれを含む形での規則制定をしてほしい。</p> <p>(3) 不動産登記規則 195 条第 4 項第 1 号の「請求人となるべき者が請求をしていることを証する情報」とは具体的には免許証、マイナンバーカードなどの本人確認書類の写しを想定しているのか。この場合の具体例は通達等で説明があると理解してよろしいか。</p> <p>(4) 添付される印鑑証明書などの添付書類のうち公的機関発行のものに有効期限はないという認識でよろしいか。</p> <p>(5) 代理権限証書として添付される委任状について、資格者代理人に対して「登記申請に関する一切の件」の文言があれば本制度の請求書申請は可能なのか。それとも請求書申請の特別の受任が必要なのか。</p>	
4	以下がアップされた。	御意見は、周知等を行うに当たって

<p>政府広報オンライン 2025年12月12日</p> <p>不動産の相続登記義務化！過去の相続分は？所有不動産を一覧的にリスト化する新制度も開始！</p> <p>POINT</p> <p>不動産の所有者が亡くなったときに、不動産の名義を亡くなったかたから相続人へ変更する「不動産の相続登記」が義務化されていることをご存じでしょうか？また、相続登記の手続きの負担軽減や登記漏れ防止のため、令和8年（2026年）2月2日から「所有不動産記録証明制度」が始まり、例えば、亡くなった親（被相続人）から不動産を相続した子（相続人）が、登記記録（登記簿）上、親が所有者となっている不動産を一覧的にリスト化した証明書を簡単に入手できるようになります。</p> <p>（中略）</p> <p>所有する不動産を一覧的にリスト化した証明書が発行可能に これまで登記簿は土地や建物ごとに作成されており、全国の不動産を網羅的に把握する仕組みは存在しませんでした。</p> <p>そこで、令和8年（2026年）2月2日から、所有者本人又は相続人等からの請求に基づき、法務局の登記官が、特定の人が所有する全国の不動産を一覧的にリスト化して証明する「所有不動産記録証明制度」が始まります。</p> <p>請求できる人は次のとおりです。</p> <p>① 不動産の所有者（所有権の登記名義人）本人</p>	<p>の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、御指摘の政府広報オンラインの記事における所有不動産記録証明書交付請求書の様式については、「案」の記載の遺漏があり、昨年12月18日時点で記載内容を修正済みです。</p>
--	--

	<p>② 不動産の所有権の登記名義人の相続人 請求はお近くの法務局でできます。(オンラインも可) また、1 通あたり 1,600 円 (窓口請求の場合) の手数料がかかります。</p> <p>なお、所有不動産記録証明書は、請求書に記載された検索条件の氏名・住所ごとに作成されます。検索条件の氏名・住所と不動産の登記簿上の氏名・住所が一致していない不動産については抽出されないため注意してください。</p> <p>【表面】【裏面】 (様式略)</p> <p>提供：法務省「所有不動産記録証明書交付請求書」様式</p> <p>!!!</p> <p>省令のパブリックコメント (意見公募) 中であるにも関わらず、様式が、(案) とはされないでご案内されている。 資格者、登記官は、規則 (案) しか承知していない。 情報の公開や周知のあり方を民事局に問う。 フライングでは？ パブリックコメントはカタチだけであるのか。 真剣に制度の運用、行く末を考えて、改正案を読み込み意見提出する従事者、運用者は、哀しみを覚えるのである。</p>	
5	第1「概要」中「(1)」について	本省令案への賛同意見として承りま

<p>意見の趣旨</p> <p>改正事項に同意するが、次の二点についても同様の改正を施すべきである。</p> <p>(1) 法定相続情報一覧図の申出をする場合の申出人</p> <p>(2) 相続登記の申請及び登記申請に際して相続を証する情報を添付すべき場合（表題部所有者の相続人がする保存登記の申請ほか）の申請人</p> <p>意見の理由</p> <p>1 意見の趣旨（1）（2）いずれの場合も、相続人申出の場合の申出人または所有不動産記録証明書の交付請求の場合の請求人と同様に、申出人自身または申請人自身の戸籍電子証明書提供識別符号または除籍電子証明書提供識別符号を提供することに違いはないから、本改正を相続人申出の場合に限定せず、意見の趣旨（1）（2）に拡大したとしても不都合は生じないものと思料する。</p> <p>2 補足意見として、法定相続情報一覧図の申出をする場合における申出人以外の被相続人に係る相続人、相続登記の申請をする場合における申請人以外の被相続人に係る相続人（被相続人Aに係る相続人がB及びC、申出人または申請人がBである場合のC）についても、戸籍電子証明書提供識別符号の提供に係る権限を申出人または申請人（上記例におけるB）に付与したことを添付情報によって確認できる場合には、戸籍全部事項証明書等の提供の省略を認めることも、あわせて検討されるべきである。</p>	<p>す。</p> <p>また、御意見は、今後の参考とさせていただきます。</p>
--	---

	第2「概要」中「(2)乃至(4)」について いずれも改正事項に同意する。	
6	<p>所有不動産記録証明書について、申請代理人を登記業務ができる資格者代理人にすべきであると考えます。</p> <p>理由 添付書類のうち印鑑証明書についてその有効期限が規則上規定されておらず、例えば債権者が債務者から事前に委任状と印鑑証明書関係を事前に徴求し、執行の準備として当該情報を取得するなど、本来の目的に沿わない形で制度が運用されてしまうことを防ぐためです。</p>	<p>所有不動産記録証明書の交付の請求に関する書類又は電磁的記録の作成は、司法書士法（昭和25年法律第197号）第3条第1項第2号に該当するものと考えられます。</p>
7	<p>所有不動産記録証明書の申請代理人を登記業務ができる資格者代理人にすべきである。理由は下記の通りである。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 登記制度の理解をしていないと効果的な取得ができない 2. 印鑑証明書の有効期限が規則上ないため、債権者が債務者から事前に証明申請の委任状と印鑑証明書関係を事前に徴求し、必要になった場合に取得するなどの危険性が予想され、本来の相続登記推進の趣旨を外れる事態があり得る 	<p>所有不動産記録証明書の交付の請求に関する書類又は電磁的記録の作成は、司法書士法（昭和25年法律第197号）第3条第1項第2号に該当するものと考えられます。</p>
8	<p>1. 本改正案の方向性について</p> <p>【意見の趣旨】 本改正案の方向性について賛成する。</p> <p>【意見の理由】 所有不動産記録証明制度は、「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント（令和7年6月版・法務省民事局）」</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. について、本省令案への賛同意見として承ります。 2. について、今後の参考とさせていただきます。 3. について、今後の運用や周知等を行うに当たっての参考とさせていた

<p>において、「相続登記の申請の義務化に伴い、相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から、登記官において、特定の被相続人が所有権の登記名義人として記録されている不動産を一覧的にリスト化し証明する制度を新設する」と説明されている。</p> <p>本改正案の施行によって、一定程度「当事者の手続的負担の軽減」と「登記漏れの防止」が図られ、相続登記の申請がより促進されることにつながると考えられる。</p> <p>よって、本改正案の方向性について賛成する。なお、更なる「当事者の手続的負担の軽減」と「登記漏れの防止」を図るため、以下のとおり意見を述べる。</p> <p>2. 戸籍電子証明書提供用識別符号又は除籍電子証明書提供用識別符号の提供による相続人申出等添付情報の省略（改正後第158条の20関係）及び戸籍電子証明書提供用識別符号又は除籍電子証明書提供用識別符号の提供による所有不動産記録証明書交付請求添付情報の省略（改正後第195条第8項関係）</p> <p>【意見の趣旨】</p> <p>本改正案における相続人申出等及び所有不動産記録証明書交付請求の手続において、申出人又は請求人が、登記名義人等の相続に関して、相続人であることを証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報の提供を要する場合に、この提供に代えて戸籍電子証</p>	<p>できます。</p> <p>4. について、周知等を行うに当たっての参考とさせていただきます。また、所有不動産記録証明書の交付の請求においては、一枚の請求書で複数の検索条件を指定することができます。</p> <p>5. について、通達等を定めるに当たっての参考とさせていただきます。</p> <p>6. について、今後の運用や通達等を定めるに当たっての参考とさせていただきます。</p>
--	---

明書提供用識別符号又は除籍電子証明書提供用識別符号を提供できるようにすることについて賛成する。

また、今後、相続登記の申請や法定相続情報証明制度の申出等の手続においても、戸籍電子証明書提供用識別符号及び除籍電子証明書提供用識別符号を利用できるようにすべきである。

【意見の理由】

令和7（2025）年3月24日以降、行政手続において、紙の戸籍証明書に代えて戸籍電子証明書提供用識別符号（以下「戸籍識別符号」という。）を提出することが可能となった。現在、その利用は、パスポートの申請手続やマイナ免許証の本籍情報変更に限られているが（「行政手続における戸籍電子証明書の利用について（令和7年3月法務省民事局）」）、本改正によって、手続の利用対象が広がることとなる。

戸籍識別符号の取得の手数料は、マイナポータルから請求した場合には無料、市区町村の窓口で取得する場合には有料であるが、対象となる戸籍証明書と同時に取得する場合には無料となる。また、戸籍識別符号の有効期限は発行から3か月間となっているが、期間内であれば同一の識別符号を複数かつ同時に各種行政手続で利用することができる。

このように、相続人申出等及び所有不動産記録証明書交付請求の手続において戸籍識別符号及び除籍電子証明書提供用識別符号（以下併せて「識別符号」という。）を利用できるようにすることは、申出人又は請求人の手続的、経済的な負担の軽減に資することが期待

できる。

よって、相続人申出等及び所有不動産記録証明書交付請求の手續において、識別符号を利用できることとすることに賛成する。

他方、本改正案では、識別符号の利用対象が相続人申出等及び所有不動産記録証明書交付請求に限定されている。今後、相続登記の申請や法定相続情報証明制度の申出等の手續においても、紙の戸籍証明書に代えて、識別符号を利用できることとなれば、利用者の手續的・経済的負担の軽減のみならず、オンライン申請の更なる普及により、登記事務処理の適正化と効率化が図られることが期待される。

よって、相続登記の申請や法定相続証明制度の申出等の手續においても、識別符号を利用できるようにすべきである。

3. 所有不動産記録証明書の交付の請求の請求情報における所有権登記名義人の氏名の文字に、誤字及び俗字が含まれる場合等について（本改正後第195条第1項第5号関係）

【意見の趣旨】

所有不動産記録証明書の交付請求をする場合、（1）所有権登記名義人の氏名の文字について、正字、誤字及び俗字のいずれであっても、正確に検索できるようにする仕組みの整備、（2）同名異人の情報が混在しないように、検索・証明の精度を確保するための技術的・制度的対策、（3）正確に検索するための留意事項の明確化及び国民への周知を求める。

【意見の理由】

不動産登記記録に記録されている登記名義人の氏名又は名称の文字には、正字のみならず誤字又は俗字が含まれている場合や、これらが混在していることが少なくない。このような文字の違いにより、所有不動産記録証明書の検索から漏れてしまった場合には、登記漏れの防止という所有不動産記録証明制度の趣旨を達成することが困難となる。

他方、文字の表記の差異や検索仕様によっては、同名異人が所有する不動産が所有不動産記録証明書に記載されてしまうとの懸念もある。そのような事態が生じた場合、証明内容の正確性に疑義が生じ、結果として所有不動産記録証明制度そのものの信頼性が損なわれるおそれがある。

よって、(1) 所有権登記名義人の氏名の文字について、正字、誤字及び俗字のいずれであっても、正確に検索できるようにする仕組みの整備、(2) 同名異人の情報が混在しないように、検索・証明の精度を確保するための技術的・制度的対策、(3) 正確に検索するための留意事項の明確化及び国民への周知を求める。

4. 所有不動産記録証明書の交付の請求の請求情報における登記記録を検索するために必要な所有権登記名義人の氏名又は名称及び住所について（改正後の第195条第1項第5号関係）

【意見の趣旨】

所有不動産記録証明制度を利用しようとする者に対し、請求に係

る不動産の登記記録を検索するために必要な所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所について、現在の氏名又は名称及び住所に限らず、過去のものも含めて網羅的に検索できる旨を十分に周知することを求める。

また、所有不動産記録証明書の交付請求情報の様式については、複数の検索条件を柔軟に指定でき、一回の請求で完結可能となるよう整備することを要望する。

【意見の理由】

所有不動産記録証明書の交付を請求するに当たっては、「請求に係る不動産の登記記録を検索するために必要な所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所」を内容とする情報の提供が求められている（改正後第195条第1項第5号）。

登記漏れの防止を実効あるものとするためには、現在の氏名又は名称及び住所に限らず、過去のものも含めて網羅的に検索することが必要である。なぜなら、登記名義人が婚姻や転居等により氏名や住所を変更していても、その変更が登記記録に反映されていなければ、当該不動産が検索結果から漏れるおそれがあるからである。

よって、法務局においては、請求人に対し、過去の氏名又は名称及び住所も含めて網羅的に検索ができる旨を十分に周知すべきである。

次に、所有不動産記録証明書の交付請求情報の様式は、本改正案からは明らかではないが、一回の請求で、過去の氏名又は名称及び住所など複数の検索条件を網羅的に検索できることが、当事者の手

続的負担の軽減という所有不動産記録証明制度の趣旨の達成と所有不動産記録証明制度の利便性を高めることにつながる。

よって、所有不動産記録証明書の交付請求情報の様式については、複数の検索条件を柔軟に指定でき、一回の請求で完結可能となるよう整備することを要望する。

5. 所有不動産記録証明書の交付の請求情報等について（改正後第195条第4項第5号関係）

【意見の趣旨】

改正後第195条第4項第5号括弧書に規定する「公務員が職務上作成した情報がない場合にあつては、これに代わるべき情報」の具体的な例示を通達等で示すことを求める。

【意見の理由】

改正後第195条第4項第5号によれば、所有不動産記録証明書を請求する場合には、請求人（又はその被承継人）の氏名又は名称及び住所であること（変更があった場合には変更前の氏名又は名称及び住所）を証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報を提供しなければならないとされている。そして、本規定文末の括弧書には、公務員が職務上作成した情報がない場合には、これに代わるべき情報を提供しなければならないと規定されている。

過去の住所に関する情報を遡る場合、住民票の除票や戸籍の附票などが保管期間経過等によって廃棄され、請求人の住所移転の経緯全てを証明することができないことも想定されることから、本規定

文末の括弧書はそのような場合に対応する趣旨と解される。

住民票等の公的情報で住所移転の経緯全てを証明できない場合において、公的情報に記録されていない住所では検索できないこととしたときには、登記漏れ防止を図るとの所有不動産記録証明制度の趣旨を十分に達成することが難しくなることが想定される。

そこで、「これに代わるべき情報」については、請求人の過去の氏名又は名称及び住所であったことが推認できる情報が提供された場合には、これを認めるなど柔軟な対応を行うべきである。もっとも、請求人と同名異人を登記名義人とする不動産までもが所有不動産記録証明書に記載されることはあってはならない。したがって、どのような書類が「これに代わるべき情報」に該当し得るのか、一定の類型化と具体例が必要となる。

よって、通達等により、「これに代わるべき情報」の具体的な例示を示すことを求める。

6. 所有不動産記録証明書の交付の請求情報等について（改正後第195条第4項関係）

【意見の趣旨】

所有不動産記録証明書について、遺言執行者、相続財産清算人などの各種財産管理人も交付請求できることを明文にて明確にすることを求める。

【意見の理由】

遺言執行者は、遅滞なく、相続財産の目録を作成して相続人に交

<p>付しなければならない（民法第1011条第1項）とされていることから、遺言執行者は、相続財産を調査する義務を負っている。そして、遺言執行者は、遺言の内容を実現するため、相続財産の管理その他遺言の執行に必要な一切の行為をする権利義務を有している（民法第1012条第1項）。この点、不動産登記においても、特定財産承継遺言（令和元年7月1日以後にされたもの）がされた場合の遺言執行者は、単独で相続による所有権移転登記を申請することが可能となっている（民法第1014条第2項、令和元年6月27日法務省民二第68号）。</p> <p>したがって、遺言執行者も所有不動産記録証明書の交付を請求できるようにすることが、所有不動産記録証明制度新設の趣旨に適うものである。</p> <p>しかし、遺言執行者が、相続財産の調査のために所有不動産記録証明書の交付を請求できるか否かが、改正案においては必ずしも明確になっていない。</p> <p>よって、遺言執行者も所有不動産記録証明書の交付の請求ができることを明文にて明確にすることを求める。</p> <p>次に、相続人のあることが明らかでないとき、相続財産は法人とされ、家庭裁判所により相続財産清算人が選任される（民法第952条1項）。この場合、相続財産清算人は、相続財産を調査する必要があり、被相続人名義の不動産に対しては、相続人不存在を原因として所有権登記名義人氏名変更登記を申請する必要がある（昭和10年1月14日民事甲第39号民事局長通牒）。相続登記申請の場面</p>	
---	--

	<p>ではないが、相続財産清算人による所有権登記名義人氏名変更登記の場面においても、相続による所有権移転登記と同様、手続的負担の軽減や登記漏れの防止が図られる。</p> <p>さらに、同じく相続登記申請の場面ではないが、不在者財産管理人などにおいても、不在者名義の不動産を調査する場合に所有不動産記録証明制度を利用できることが、所有不動産記録証明制度新設の趣旨に適い、ひいては所有者不明土地問題の解消にも寄与することになると考える。</p> <p>よって、相続財産清算人などの各種財産管理人も所有不動産記録証明書の交付の請求ができることを明文にて明確にすることを求める。</p> <p>以上</p>	
9	<p>所有不動産記録証明書の交付の請求について、申請代理人を登記業務ができる資格者代理人にすべきと考えます。</p> <p>不動産登記に精通している司法書士、弁護士に限定しないと、効果的な取得ができず、窓口での混乱や他の業務への影響が懸念されます。また、広く代理人を認めてしまうと、不動産業者が営業目的で法務局の受付帳の開示請求をしたようなケースもあり、本来の相続登記推進の趣旨から外れた行為が蔓延する可能性があるからです。</p>	<p>所有不動産記録証明書の交付の請求に関する書類又は電磁的記録の作成は、司法書士法（昭和25年法律第197号）第3条第1項第2号に該当するものと考えられます。</p>
10	<p>所有不動産記録証明書の交付の請求の代理人資格を登記に関する</p>	<p>所有不動産記録証明書の交付の請求</p>

<p>手続について代理を業とできる代理人（以下資格者代理人という）に限定すべき理由</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 登記事項証明書のように地番等を明らかにすれば簡単に検索できるものと異なり所有不動産記録証明書は発行のための検索をする場合に法務局で登記されている住所・氏名のみで情報がされるところ、所有不動産記録証明書を取得するためには登記実務を分かっていると効果的な取得ができない 2. 所有不動産記録証明書を発行する法務局において登記業務について精通している資格者代理人による申請ではないと、上記1のため請求対応について法務局の事務負担が極めて多くなる。本制度では全国ほぼどこでも取得ができる仕組みであり、法務局のマンパワーの問題からしても適切な資格者代理人によるべきであるとする。 3. 代理人は所有不動産記録証明書を取得するために依頼者から相談を受けることになるが、これは一般的で簡単な証明書請求事務に関する相談のレベルを超え、どのような請求をすると効果的に取得できるかなど登記に関する実務的な知識をもとに登記に関する手続についての個別具体的相談となる場合が多く予想される。相談過誤も相当予想されるが資格者代理人の場合には業務賠償保険の利用もできるが無資格者の場合にはこれは利用できない。 4. 発行される所有不動産記録証明書は利用者である一般国民から見るとそこにすべてが記載されているものという認識を持つ可能 	<p>に関する書類又は電磁的記録の作成は、司法書士法（昭和25年法律第197号）第3条第1項第2号に該当するものと考えられます。</p>
--	--

	<p>性があるため本人申請の場合は格別、代理人による場合には相当な説明を要する事務であり、無資格者の関与は不適切だと考えられる。</p> <p>5. 本制度の立法趣旨は相続登記の義務化の実効性を確保するものであることから、相続登記を前提に取得する制度であるため資格者代理人に限定しないと目的外利用をする者が関与する可能性がある。例えば債権者が債務者の所有不動産情報を取得する目的で事前に委任状、印鑑証明書の交付を受けて必要な場合に取得することなども可能であり、これは制度の本来の目的ではない。この場合に法令で規制がある資格者代理人以外が関与することは国民のプライバシーを侵害する危険性がある。不動産受付帳の情報開示請求も本来の目的ではなく不動産業者や信用調査会社に利用され問題になった経緯を考えると本制度の扱いに関しプライバシーに関する一定の規制は必要と考える。</p>	
11	<p>この度の不動産登記規則等の一部を改正する省令案について賛同します。</p>	<p>本省令案への賛同意見として承ります。</p>
12	<p>【はじめに】</p> <p>本制度については民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）により制度化されたものであり、所有者不明土地や建物の解消の中でも特に不動産登記における相続登記未了を解消することに主眼が置かれた制度であるため、不動産登記における信頼性確保を前提とした制度として捉えるべきである。</p> <p>不動産登記の信頼性確保については制度発足当初から司法書士が</p>	<p>【はじめに】について、所有不動産記録証明書の交付の請求に関する書類又は電磁的記録の作成は、司法書士法（昭和25年法律第197号）第3条第1項第2号に該当するものと考えられます。</p> <p>所有不動産記録証明制度全体に対す</p>

<p>その公示内容の信頼性を確保してきた。すなわち、登記事項証明書に公示された所有者の住所及び氏名という二要素を元に、依頼人である登記申請人の委任を受けた司法書士がその依頼人の本人性、同一性、真意性等高度な本人確認及び意思確認の判断を正確に行い、登記に公示される所有者に相違がないことを担保してきたものである。</p> <p>本制度は、通常のいわゆる乙号事件とはその性質が異なり、制度の運用にあたっては高度な判断が必要であると位置づけなければならない。</p> <p>したがって、本制度の業務性を検討するにあたっては、本制度に係る業務は、司法書士法（昭和25年法律第197号）第3条に該当する業務と考えるべきである。</p> <p>また、本制度の利用については、その制度趣旨に鑑み、所有者不明土地問題の解消等の観点から検討すべきである。本制度の利用により、誰がどのような不動産を所有しているのかが詳らかになるところ、個人のプライバシー保護の観点からも一覧性を持った形式での証明書をみだりに取得できる制度設計は好ましいものとはいえず、一定の制限が不可欠となる。</p> <p>仮に、委任による代理人につき、いわゆる士業者が正当業務行為として本制度を利用することが可能であるとしても、当該代理人の本来業務と密接に関連しているものに限定されるべきである。</p> <p>不動産登記規則等の一部を改正する省令</p>	<p>る意見及び所有不動産記録証明書の交付の請求情報等に係る規定の新設（省令案第195条第1項から第3項までの部分に限る。）に対する意見について、今後の運用や周知等を行うに当たっての参考とさせていただきます。</p> <p>相続人申出における相続人申出等添付情報の省略に係る規定の改正に対する御意見、所有不動産記録証明書の交付の請求情報等に係る規定の新設（省令案第195条第8項の部分に限る。）に対する御意見及び所有不動産記録証明書の作成及び交付に係る規定の新設に対する御意見について、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>所有不動産記録証明書の交付の請求情報等に係る規定の新設（省令案第195条第4項から第7項までの部分に限る。）に対する御意見については、前記【はじめに】のとおりです。</p> <p>また、所有不動産記録証明書の交付の請求情報の添付情報については、今</p>
--	--

<p>(不動産登記規則の一部改正)</p> <p>第1条 不動産登記規則(平成17年法務省令第18号)の一部を次のように改正する。</p> <p>次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改め、改正後欄に掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定を加える。</p> <p>【以下、改正後欄の条文のみ記載】</p> <p>【意見の要旨】</p> <p>所有不動産記録証明制度全体に関して、次のとおり意見を述べる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 債権者の立場である事業者が不法な態様で所有権の登記名義人である債務者に所有不動産記録証明書の提供を求めることを抑止する観点から、当該事業者についての各種業法等に基づく監督等による対処をするとともに、当該債務者には所有不動産記録証明書の内容を債権者に提供する義務がないこと等を国民に十分周知すべきである。 2 将来的には、不動産の表題部所有者についても所有不動産記録証明制度の対象とすることを検討すべきである。 3 所有不動産記録証明制度の施行に当たっては、例えば、研修の実施、ガイドラインの整備及び当該制度に係るシステムのテスト運用を行う等して、施行までに十分な周知及びシステム対応を行うべきである。 	<p>後の運用や通達等を定めるに当たっての参考とさせていただきます。</p> <p>そして、登記申請の場合と異なり、所有不動産記録証明書の交付の請求においては、順位保全等の必要性に乏しいことや、添付書類を登記所に郵送する場合、所有不動産記録証明書の交付の請求書も併せて郵送すれば請求可能であることなどから、いわゆる特例方式による所有不動産記録証明書の交付の請求は認めないこととしました。</p> <p>所有不動産記録証明書の交付の請求に関する手数料の納付方法に関する規定の新設に対する御意見について、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>なお、所有不動産記録証明書の交付の請求に関する手数料は、登記手数料令(昭和24年政令第140号)において、書面請求の場合は1,600円(郵送交付)、オンライン請求で所有不動産記録証明書の郵送交付を求める場合は1,500円、オンライン請求</p>
---	--

<p>【理由】</p> <p>1 各市町村が発行する固定資産税に係る証明書と異なり、所有不動産記録証明書は、ある不動産の所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所に係る情報を基礎として、当該登記名義人が所有権の登記名義人となっている日本全国の不動産を一元的・網羅的に証明する情報であり、その内容は、当該登記名義人の重要資産の目録に近い。</p> <p>したがって、貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）又は割賦販売法（昭和 36 年法律第 159 号）における指定信用情報機関の提供する信用情報等と同様に、所有不動産登記記録証明書に記載された情報が当該登記名義人以外の者へ流出しないよう、注意して取り扱われる必要がある。この点、所有不動産記録証明制度と同種の機能を持つ民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）第 210 条第 1 項には、第三者からの情報取得手続に係る事件に関する情報の目的外利用の制限として、「申立人は、第三者からの情報取得手続において得られた債務者の財産に関する情報を、当該債務者に対する債権をその本旨に従って行使する目的以外の目的のために利用し、又は提供してはならない。」との規定があるところ、本制度の周知の在り方として、例えば、不動産登記に係る法令において、所有不動産記録証明書に記載された情報につき同様の規定を設けることも考えられる。</p> <p>2 所有不動産記録証明制度は、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに、意図しない登記漏れを防止する趣旨のもとで新設された制度であるが、表題部所有者のみが記</p>	<p>で所有不動産記録証明書の窓口交付を求める場合は 1, 470 円とされています。</p>
--	---

<p>録されている不動産も現実には少なくなく、こうした不動産につき当該趣旨が全うされなければ、空き家問題及び所有者不明土地問題の解決として不十分である。この点、不動産登記法（平成16年法律第123号）第119条の2第1項においては、「所有権の登記名義人（これに準ずる者として法務省令で定めるものを含む。）」と表現されているのであるから、不動産の表題部所有者についても当該表現中のかっこ内に該当するものとしてシステム構築及び運用コストの実情を踏まえて検討を継続し、早期に所有不動産記録証明制度の対象とすべきである。</p> <p>3 不動産登記制度においては、近年、法改正によって新たな制度が次々と導入されているものの、制度の施行にあたっての周知やシステムの整備が不十分であることから、施行後に不都合又は不具合が生じて、追加的に運用の変更がされることがある。このような変更は、いずれも必要不可欠であるものの、ひとたび不具合が発生すれば、当該変更がされるまで登記所における事務の混乱が避けられない。特に、施行前の検討を入念に行えば回避できる不都合又は不具合については、不動産登記制度自体の信頼を損ねかねない。</p> <p>（地図等の訂正）</p> <p>第16条 [略]</p> <p>[2～4 略]</p> <p>5 第1項の申出をする場合には、地図訂正申出情報と併せて次に掲</p>	
--	--

<p>げる情報を提供しなければならない。</p> <p>[一・二 同上]</p> <p>三 表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人その他の一般承継人が申出をするときは、相続その他の一般承継があったことを証する市町村長（特別区の区長を含むものとし、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市にあっては、区長又は総合区長とする。第 195 条第 4 項第 1 号、第 202 条の 4 第 6 項第 1 号、第 202 条の 11 第 4 項（第 202 条の 16 第 4 項において準用する場合を含む。）、第 202 条の 14 第 4 項第 1 号及び第 202 条の 15 第 4 項第 1 号を除き、以下同じ。）、登記官その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあっては、これに代わるべき情報）（請求書類つづり込み帳）</p> <p>第 27 条 請求書類つづり込み帳には、次に掲げる請求に係る書面をつづり込むものとする。</p> <p>[一・二 略]</p> <p>二の二 所有不動産記録証明書の交付の請求</p> <p>[三～九 略]</p> <p>2 [略]</p> <p>《特段の意見なし》</p> <p>（相続人申出における相続人申出等添付情報の省略）</p> <p>第 158 条の 20 相続人申出をする場合において、申出人が所有権の</p>	
--	--

登記名義人又は中間相続人についての相続に関して法定相続情報一覧図の写し若しくは法定相続情報番号又は戸籍電子証明書提供用識別符号若しくは除籍電子証明書提供用識別符号を提供したときは、当該提供をもって前条第2項第1号又は第3号イに掲げる情報の提供に代えることができる。ただし、法定相続情報番号を提供する場合又は戸籍電子証明書提供用識別符号若しくは除籍電子証明書提供用識別符号を提供する場合にあっては、登記官が法定相続情報を確認することができるとき又は戸籍若しくは除かれた戸籍に記録された事項を内容とする情報を確認することができるときに限る。

- 2 相続人申出をする場合において、申出人が申出人の住所又は中間相続人の最後の住所が記載された法定相続情報一覧図の写し若しくは法定相続情報番号（法定相続情報一覧図に申出人の住所又は中間相続人の最後の住所が記載されている場合に限る。以下この項において同じ。）又は戸籍電子証明書提供用識別符号若しくは除籍電子証明書提供用識別符号を提供したときは、当該提供をもって前条第2項第2号又は第3号ロに掲げる情報の提供に代えることができる。ただし、法定相続情報番号を提供する場合又は戸籍電子証明書提供用識別符号若しくは除籍電子証明書提供用識別符号を提供する場合にあっては、登記官が法定相続情報を確認することができるとき又は戸籍若しくは除かれた戸籍に記録された事項を内容とする情報を確認することができるときに限る。

【意見の要旨】

<p>1 本条に賛成する。</p> <p>2 本条に関連して、次のとおり意見を述べる。</p> <p>(1) 例えば、申請用総合ソフト等のオンライン申請上の仕組みを用いて戸籍電子証明書提供用識別符号に対応する戸籍電子証明書の内容を確認することができるようにする等、不動産登記の局面における戸籍電子証明書提供用識別符号の利用促進に向けたシステム整備を行うべきである。</p> <p>(2) システム障害等による戸籍情報取得の不具合が生じた場合の代替手段を明確化し、運用指針として示すべきである。</p> <p>【理由】</p> <p>1 本条は、登記に係る手続の簡素化に資する上、登記手続におけるデジタル化推進の流れに沿うものであり、デジタル社会の実現というわが国の方針にも沿う。</p> <p>2 (1) 司法書士のもとであっても、戸籍電子証明書提供用識別符号を提供して行う相続人申出及び相続登記の申請の数は、現状少ないと推察される。</p> <p>この要因は複数考えられるところ、戸籍電子証明書提供用識別符号を利用すると、現実には相続人申出の申出人又は相続登記の申請人（以下「申出人等」という。）の負担が増してしまう点が、その要因の一つと考えられる。すなわち、申出人等は、相続人申出又は相続登記の申請の前に、戸籍電子証明書提供用識別符号に対応する戸籍電子証明書の内容を確認し、当該内容と相続人申出又は当該申請との間の整合性を確認するのが通常であるところ、</p>	
---	--

現状、申出人又は申請人がインターネット上で当該内容を確認できる仕組みが整えられていないため、当該整合性を確認するためには、従来どおり、いわゆる紙の戸籍証明書を別途取得しなければならない取扱いになっている。

しかし、このような取扱いは、登記のデジタル化により、かえって申出人等の負担を加重することとなり、デジタル社会の実現というわが国の方針に照らして疑問が残る。また、相続登記をはじめとする登記についてもオンライン申請の利用が進展する中、登記制度においてこのような取扱いを継続することは、相続登記促進の阻害要因にもなりかねない。

(2) システム障害等による戸籍情報取得の不具合が生じると、戸籍電子証明書提供用識別符号を提供して行う登記手続にも影響が及び、登記所が混乱することが懸念される。当該混乱に迅速かつ適切に対処するには、あらかじめ、当該混乱が生じた場合の代替手段を運用指針として定めておくことが有用である。

(所有不動産記録証明書の交付の請求情報等)

第 195 条 所有不動産記録証明書の交付の請求をするときは、次に掲げる事項を内容とする情報を提供しなければならない。

- 一 請求人の氏名又は名称、住所及び連絡先
- 二 請求人が法人であるときは、その代表者の氏名
- 三 代理人によって請求するときは、当該代理人の氏名又は名称、住所及び連絡先並びに代理人が法人

<p>であるときはその代表者の氏名</p> <p>四 請求に係る不動産の所有権の登記名義人と請求人との関係</p> <p>五 請求に係る不動産の登記記録を検索するために必要な所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所</p> <p>六 請求に係る書面の通数</p> <p>七 送付の方法により所有不動産記録証明書の交付の請求をするときは、その旨及び送付先の住所</p> <p>2 次の各号に掲げる者が所有権の登記名義人として記録されている不動産に係る所有不動産記録証明書の交付の請求をする場合には、前項5号に定める事項に加え、当該不動産の登記記録を検索するために必要な事項として、当該各号に定める事項を内容とする情報を提供することができる。</p> <p>一 日本の国籍を有しない者 氏名の表音をローマ字で表示したもの</p> <p>二 会社法人等番号を有する法人 会社法人等番号</p> <p>3 第1項各号に掲げる事項及び前項各号に定める事項を内容とする情報は、請求に係る不動産の所有権の登記名義人ごとに作成して提供しなければならない。</p> <p>【意見の要旨】</p> <p>1 本条第1項から第3項までに関し、所有不動産記録証明書の交付の請求情報のひな形の詳細を早期に明らかにするとともに、過度に複雑とならないひな形の在り方を検討すべきである。</p> <p>2 本条第1項第1号、第2号及び第5号並びに第3項に関し、所有</p>	
---	--

不動産記録証明書の交付の請求書における所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所の表記と登記記録におけるそれらの表記の間の相違のうち、氏名又は名称に用いられる漢字の異字体、住所の土地の地番における「の」の有無及び「一」による代替表記等、所有権の登記名義人との同一性に影響をきたさない表記の相違については、技術的に可能な範囲で一定程度許容し、いわゆる名変登記の要否判定ほどの厳密な一致を求めないこととすべきである。

【理由】

- 1 本改正案の全体を見ても、例えば、所有権の登記名義人の住所が過去から順にA、B、C、Dと変わっていた場合において、書面で所有不動産記録証明書の交付の請求をするときの当該交付の請求書の様式は明らかになっていない。このため、当該請求書は1通で足りるのか、当該請求書の内容としてAからDまで複数併記をすることができるのかといった点が判然とせず、当該交付の請求の取扱いに混乱をきたす可能性がある。特に、当該交付の請求情報のひな形等の在り方が過度に複雑となると、請求人の負担が大きくなり、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに意図しない登記漏れを防止するという所有不動産記録証明制度の趣旨にも反する。
- 2 登記記録上の所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所の表記は、登記の沿革その他の事情により、印鑑証明書等の公的証明におけるそれらの表記と相違することがある。

	<p>この点、所有不動産登記記録証明書の交付の請求は、権利の登記の申請とは異なるところ、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するという制度趣旨に鑑み、請求人に過度な負担となることがない設計が求められる。</p> <p>4 第1項の請求をする場合には、次に掲げる情報を同項各号に掲げる事項を内容とする情報と併せて登記所に提供しなければならない。</p> <p>一 請求人が請求書又は委任状に記名押印した場合におけるその印鑑に関する証明書（住所地の市町村長（特別区の区長を含むものとし、地方自治法第252条の19第1項の指定都市にあっては、市長又は区長若しくは総合区長とする。）又は登記官が作成するものに限る。）その他の請求人となるべき者が請求をしていることを証する情報</p> <p>二 請求人が法人であるときは、当該法人の代表者の資格を証する情報</p> <p>三 代理人によって請求をするとき（支配人等が法人を代理して第1項の請求をする場合において、当該法人の会社法人等番号を提供したときを除く。）は、当該代理人の権限を証する情報</p> <p>四 請求人が請求に係る不動産の所有権の登記名義人でないときは、請求人が当該不動産の所有権の登記名義人の相続人その他の一般承継人であることを証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がな</p>	
--	--	--

	<p>い場合にあつては、これに代わるべき情報)</p> <p>五 第1項5号に掲げる情報として提供された氏名又は名称及び住所(第1項1号に掲げる情報として提供されたものと異なる場合に限る。)が請求人(前号の場合にあつては、請求人の被承継人)の氏名又は名称及び住所であること(氏名又は名称及び住所に変更があつた場合にあつては、変更前の氏名又は名称及び住所を含む。)を証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報(公務員が職務上作成した情報がない場合にあつては、これに代わるべき情報)</p> <p>5 前項1号の規定は、請求人が同号の情報が記載された書面(印鑑に関する証明書を除く。)を登記官に提示した場合には、適用しない。この場合において、登記官から求めがあつたときは、当該書面又はその写しを登記官に提出しなければならない。</p> <p>6 請求人が法人である場合において、当該法人の会社法人等番号を提供したときは、当該会社法人等番号の提供をもって、第4項2号に掲げる情報の提供に代えることができる。</p> <p>7 法人である代理人によって第1項の請求をする場合において、当該代理人の会社法人等番号を提供したときは、当該代理人の代表者の資格を証する情報を提供することを要しない。</p> <p>【意見の要旨】</p> <p>1 本条第4項第3号につき、現在の規定振りによると、何人も代理人となることができる規律となっているが、前述のとおり司法書士以外の者が業としてその代理人となることができるのは一定</p>	
--	--	--

	<p>の範囲に限定されるべきである。</p> <p>2 本条第4項第5号につき、例えば、行政区画の変更、町名地番変更又は住居表示実施等、所有権の登記名義人の意思によらない住所の変更によって所有権の登記名義人の住所の表記と請求人の住所の表記が相違する場合、所有不動産記録証明書の交付の請求情報の添付情報としてこれらの変更を証する証明情報の提供を要するか否かを明らかにすべきである。</p> <p>3 第4項各号につき、電子情報処理組織を使用して所有不動産記録証明書の交付の請求を行うときは、いわゆる特例方式による第4項各号の情報の提供を認めるべきである。</p> <p>【理由】</p> <p>1 前述【はじめに】記載のとおり。</p> <p>2 所有権の登記名義人の住所の表記と請求人の住所の表記が相違する場合、本条第5号によれば、住民票の写し等によって当該相違が生じた経緯を証するのが原則であるが、町名地番変更又は住居表示実施等、所有権の登記名義人の意思によらない住所の変更によって当該相違が生じている場合、請求人に過度な負担とならない運用にすべきである。</p> <p>3 現状、添付情報を要する不動産登記のオンライン申請及び申出の多くでは、いわゆる特例方式による添付情報の提供が許容されているところ、特例方式の許容は、現状のオンライン申請及び申出を促進する要因の一つであり、この点を踏まえれば、あえて所有不動産記録証明書の交付の請求の局面において、当該方式を適</p>	
--	--	--

用外とする理由がない。また、特例方式は、過渡的な運用とはいえ、デジタル社会の実現というわが国の方針にも一応沿うものである。

- 8 法第 119 条の 2 第 2 項の規定により請求人が所有不動産記録証明書の交付の請求をする場合において、請求人が所有権の登記名義人の相続人その他の一般承継人であることを証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報に関して法定相続情報一覧図の写し若しくは法定相続情報番号又は戸籍電子証明書提供用識別符号若しくは除籍電子証明書提供用識別符号を提供したときは、当該提供をもって、第 4 項 4 号に掲げる情報の提供に代えることができる。ただし、法定相続情報番号を提供する場合又は戸籍電子証明書提供用識別符号若しくは除籍電子証明書提供用識別符号を提供する場合にあっては、登記官が法定相続情報を確認することができるとき又は戸籍若しくは除かれた戸籍に記録された事項を内容とする情報を確認することができることに限る。

【意見の要旨】

本項の戸籍電子証明書提供用識別符号に関し、第 158 条の 20 に係る**【意見の要旨】** 2 に同じ。

【理由】

第 158 条の 20 に係る**【理由】** 2 に同じ。

(所有不動産記録証明書の交付の請求の方法等)

<p>第 195 条の 2 所有不動産記録証明書の交付の請求は、前条第 1 項各号又は第 2 項各号に定める事項を記載した書面を登記所に提出する方法によらなければならない。</p> <p>2 前項の方法のほか、法務大臣の定めるところにより電子情報処理組織を使用して提供することができる。この場合、登記所で受領しようとするときはその旨の情報を提供しなければならない。</p> <p>(添付書面の原本の還付請求)</p> <p>第 195 条の 3 第 55 条の規定は、前条第 1 項の規定により第 195 条第 4 項各号に掲げる情報が記載された書面を提出した請求人について準用する。</p> <p>(電子情報処理組織による請求における添付情報の特例)</p> <p>第 195 条の 4 第 195 条の 2 第 2 項前段の規定により請求をする場合において、請求人が第 195 条第 1 項各号に掲げる事項を内容とする情報又は代理人の権限を証する情報に第 42 条の電子署名を行い、第 43 条第 1 項各号に掲げる電子証明書を提供したときは、当該提供をもって第 195 条第 4 項第 1 号に掲げる情報の提供に代えることができる。</p> <p>《特段の意見なし》</p> <p>(所有不動産記録証明書の作成及び交付)</p> <p>第 199 条 法第 119 条の 2 第 1 項の登記記録に記録されている事項のうち法務省令で定めるものは、不動産所在事項及び不動産番号とする。</p>	
--	--

<p>2 登記官は、所有不動産記録証明書を作成するときは、請求に係る所有不動産記録証明書である旨の認証文を付した上で、作成の年月日及び職氏名を記載し、職印を押印しなければならない。</p> <p>3 前項の規定により作成する所有不動産記録証明書は、次の各号の区分に応じ、当該各号に定める様式によるものとする。</p> <p>一 請求に係る記録があるとき 別記第 12 号の 2 様式</p> <p>二 請求に係る記録がないとき 別記第 12 号の 3 様式</p> <p>4 所有不動産記録証明書は、不動産の登記記録を検索するために必要な事項として提供された所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所ごとに作成するものとする。</p> <p>【意見の要旨】</p> <p>1 本条に関連して、例えば、所有不動産記録証明書の交付時には請求人又はその資格者代理人への交付が確保されるようにする等、所有不動産記録証明書の交付の局面においても、情報漏えい防止策を徹底するとともに、当該交付を受ける者と請求人との同一性の確認が確実に行われるよう、運用を工夫すべきである。</p> <p>2 本条に関連して、所有不動産記録証明書の交付の請求から当該交付に至るまでの間に長時間を要するときは、交付の予定時刻又は予定日の情報を請求人に対して提供するとともに、必要に応じて送付の方法による所有不動産記録証明書の交付の請求を促す等の運用を行うべきである。</p> <p>【理由】</p> <p>1 所有不動産記録証明書は、所有権の登記名義人の住所等、重要</p>	
--	--

な個人情報が多く含まれる。この点、所有不動産記録証明書の交付の請求に当たっては、第 195 条のとおり請求人の本人性の確保に係る規律が整備されているものの、交付の局面においては同条のような規律が整備されておらず、交付に係る具体的運用も未だ判然としない。そのため、本条の規律だけでは、請求人以外の者に所有不動産記録証明書が提供される可能性があり、債権者の立場である事業者が不法な態様で所有権の登記名義人である債務者に所有不動産記録証明書の提供を求めることの抑止策として十分でない。

2 所有不動産記録証明書は、ある不動産の所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所に係る情報を基礎として、当該登記名義人が所有権の登記名義人となっている日本全国の不動産を一元的・網羅的に証明する情報であるため、登記事件の集中によるシステム処理の遅延が発生した場合等、登記所においてその作成に長時間を要することもあり得る。このような場合においては、当該交付の予定時刻又は予定日の情報を請求人に対して提供するとともに、必要に応じて送付の方法による所有不動産記録証明書の交付の請求を促す等の運用を実施して、請求人の負担軽減に努めるべきである。

(手数料の納付方法)

第 203 条 法第 119 条第 1 項及び第 2 項、第 119 条の 2 第 1 項及び第 2 項、第 120 条第 1 項及び第 2 項並びに第 121 条第 1 項から第

<p>4 項までの手数料を収入印紙をもって納付するときは、請求書に収入印紙を貼り付けてしなければならない。</p> <p>2 [略] (送付に要する費用の納付方法)</p> <p>第 204 条 請求書を登記所に提出する方法により第 193 条第 1 項の交付の請求又は第 195 条第 1 甲の請求をする場合において、第 197 条第 6 項 (第 199 条第 5 甲、第 200 条第 3 項及び第 201 条第 3 項において準用する場合を含む。) の規定による申出をするときは、手数料のほか送付に要する費用も納付しなければならない。</p> <p>2・3 [同上] (電子情報処理組織による登記事項証明書の交付の請求等の手数料の納付方法)</p> <p>第 205 条 [略] [2・3 略]</p> <p>4 法第 119 条の 2 第 4 項において準用する法第 119 条第 4 項ただし書の法務省令で定める方法は、第 195 条の 2 第 2 項に規定する方法とする。</p> <p>5 第 2 項の規定は、第 195 条の 2 第 2 項前段の規定により所有不動産記録証明書の交付の請求をする場合における手数料の納付について準用する。 (準用)</p> <p>第 241 条 第 202 条の規定は筆界特定手続記録の閲覧について、第 203 条第 1 項の規定は法第 149 条第 1 項及び第 2 項の手数料を収</p>	
---	--

入印紙をもって納付するときについて、第 204 条の規定は請求情報を記載した書面を登記所に提出する方法により第 238 条第 1 項の交付の請求をする場合において前条第 3 項の規定による申出をするときについて、第 205 条第 2 項の規定は第 239 条第 2 項に規定する方法により筆界特定書等の写しの交付の請求をする場合において手数料を納付するときについて、それぞれ準用する。この場合において、第 202 条第 2 項中「法第 120 条第 2 項及び第 121 条第 2 項」とあるのは「法第 149 条第 2 項」と、同条第 3 項中「法第 121 条第 3 項又は第 4 項の規定による登記簿の附属書類」とあるのは「法第 149 条第 2 項に規定する筆界特定手続記録」と、第 203 条第 1 項中「法第 119 条第 1 項及び第 2 項、第 119 条の 2 第 1 項及び第 2 項、第 120 条第 1 項及び第 2 項並びに第 121 条第 1 項から第 4 項まで」とあるのは「法第 149 条第 1 項及び第 2 項」と、第 204 条第 1 項中「第 193 条第 1 項の交付の請求又は第 195 条第 1 項の請求」とあるのは「第 238 条第 1 項の交付の請求」と、「第 197 条第 6 項（第 199 条第 5 項、第 200 条第 3 項及び第 201 条第 3 項において準用する場合を含む。）」とあるのは「第 240 条第 3 項」と読み替えるものとする。

別記第 12 号の次に次の 2 様式を加える。

【各様式略】

【意見の要旨】

第 203 条から第 205 条まで及び別記の 2 様式に関連して、例えば、全国一律の明確な基準を設けるとともに、デジタル化によるコ

スト削減分を利用者に還元する仕組みを設ける等、所有不動産記録証明書の交付の請求をする場合における手数料の水準が適正なものとなるよう、運用を工夫すべきである。

【理由】

所有不動産記録証明書は、不動産の登記記録を検索するために必要な事項として提供された所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所ごとに作成されるため、当該事項が多数にのぼる場合、請求人が負担する手数料の総額も高額となり得る。しかし、このような事態は、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するという所有不動産記録証明制度の趣旨にそぐわず、相続登記の阻害要因になりかねない。

この点、固定資産税評価証明書の発行事務では、固定資産税評価証明書上の記載事項が多数にのぼる場合、表組等の活用により記載事項を集約して固定資産税評価証明書の発行枚数自体が少なくなるようにし、固定資産税評価証明書の発行枚数が複数となるときには請求人に都度注意喚起を行う等、運用上の工夫によって請求人の負担の軽減に努める市区町村が存在する。所有不動産記録証明書の交付においても、全国一律の明確な基準のもとで、同様の工夫をする余地はあると考えられる。

また、登記事項証明書の交付の請求等においては、窓口請求の場合とオンライン請求の場合とで交付に係る登記所の処理コストが異なる上、登記手続におけるデジタル化推進の観点も踏まえ、前者に比べて後者の手数料の方が低廉となっている。この点からすれば、

所有不動産記録証明書の交付の請求においても同様に、窓口請求の場合とオンライン請求の場合とで手数料の額に差が設けられることに、特段の違和感はない。

(船舶登記規則の一部改正)

第2条 船舶登記規則（平成17年法務省令第27号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改める。

【表略】

(農業用動産抵当登記規則の一部改正)

第3条 農業用動産抵当登記規則（平成17年法務省令第29号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改める。

【表略】

(建設機械登記規則の一部改正)

第4条 建設機械登記規則（平成17年法務省令第30号）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように

	<p>改める。</p> <p>【表略】</p> <p>附則</p> <p>この省令は、民法等の一部を改正する法律（令和3年法律第24号）附則第1条第3号に掲げる規定（同法第2条中不動産登記法第119条の次に1条を加える改正規定及び同法第120条第3項の改正規定に限る。）の施行の日（令和8年2月2日）から施行する。</p> <p>《特段の意見なし》</p> <p>【その他の論点】</p> <p>《特段の意見なし》</p>	
13	<p>おおむね原案に賛成します。</p> <p>しかし懸念点もあるため、第195条第1項第3号につき、通達等で明らかにされたい点があります。近年、相続業務がビジネス化し、士業のみならず宅建業・保険業など多くの業種が参入している現実があります。</p> <p>その中には、不動産登記法や相続法の法令知識がないことが原因で、依頼者に消費者被害とも言える損害を与えている事業者も多く存在します。</p> <p>こうした被害の遠因とならないためにも、所有不動産証明記録の交付請求を業として代理できる者は、不動産登記法及び相続法の法令知識が、国家試験等によって能力担保されている資格者に限定されるべきではないでしょうか？</p>	<p>所有不動産記録証明書の交付の請求に関する書類又は電磁的記録の作成は、司法書士法（昭和25年法律第197号）第3条第1項第2号に該当するものと考えられます。</p>

<p>このとき、改正不動産登記法第119条の2第1項が、所有不動産記録証明書の交付請求先を、「登記官」と定めている点もあわせて考慮いただきたいと考えます。</p>	
---	--