マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令の一部を改正する政令案の概要に関する意見募集の結果について

法務省民事局民事第二課

令和７年１２月１２日（金）から令和８年１月１６日（火）まで、マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令の一部を改正する政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４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、本件に係る政令案は、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令の一部を改正する政令」として、令和８年３月４日（水）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	マンションの建替え等の円滑化に関しての意見書 国籍の確認が必要です。 個人・法人を問わず、所有者及び運営者の国籍届け出の義務を設けて頂きたい。 現憲法では、国籍を問わず土地や建物の売買が可能かと思います。そこで国籍を設けて頂くようお願いします。場合によっては地方自治体もしくは内閣府にて制限をして頂きたいと思います。 理由は以下との通りです。 1. 国勢調査の把握。 仮に日本国籍の者と結婚または養子縁組になった場合、そしてその日本人が仮に亡ったと仮定した場合、国勢調査の把握ができなくなる可能性があります。 2. 納税者の把握。 上記にのべた理由により納税者の把握が困難になる可能性が出てきます。 3. 地政的な脅威の有無 近年、近隣諸国は日本国にとって脅威となっています。 もし国籍が把握できて無い場合、スパイ活動の拠点・反乱活動の拠点となる可能性が出てきます。 4. 選挙への影響 3 に述べた事柄から選挙への影響有る可能性が出てきます。	いただいた御意見は、今後の参考とさせていただきます。

2	【該当箇所】 政令案第13条（権利消滅期日後の登記の申請）および全体の方針について 【意見の要旨】 「法定事業」に至る前の「権利調整段階」における登記手続きの簡素化・一括化の検討を要望します。 今回の改正案第13条等において、大規模な権利移動を伴う登記について「一の申請情報」による一括申請を認めている点は、マンション再生の実務において極めて有用であり、強く支持いたします。 しかし、将来の円滑な再生や管理適正化を目指し、民法や区分所有法の合意に基づいて自主的に行う「敷地の権利整理（共有関係の解消や交換等）」については、依然として区分所有者全員および担保権者個別の承諾書や印鑑証明書等を要し、数百戸規模の団地においては実務上極めて多大な困難を伴います。 「マンションの再生等の円滑化」という法の目的を真に達成するため、法定事業の前段階である「権利関係の正常化（敷地権の整理等）」に対しても、管理者による代理権の拡大や一括申請の特例措置を講じることを、今後の制度設計において強く要望いたします。 【理由】 私は現在、600戸を超える大規模団地型マンションにおいて、第三者と共有状態にある敷地の権利関係を解消し、管理組合（区分所有者）単独の権利とするための「権利の交換（トレード）事業」に携わっております。	本政令案の賛同意見として承ります。 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。

	1. 実務上の障壁 本事業は将来の適正な管理や再生（建替え等）の基盤を整えるために必須のプロジェクトですが、法定事業（建替え事業等）ではないため、今回の改正案のような特例措置が適用されません。その結果、600 名超の全区分所有者の手続きに加え、各住戸に設定された抵当権等の権利者全員からの個別の承諾取り付けや、相続・住所変更登記の個別処理が必要となり、事業完了へのハードルが著しく高くなっています。 2. 法目的との関連 今回の改正（案第 13 条）では、権利消滅期日後の登記について「同一の登記所の管轄に属するものの全部について、一の申請情報によってしなければならない」とされ、大量の権利変動を効率的に処理する仕組みが整備されています。 老朽化マンションの再生を円滑に進めるためには、法定の建替え決議に至る「前段階」で、複雑に入り組んだ権利関係（底地権問題や敷地共有問題）を解決しておく必要があります。この「準備段階」の手続きが煩雑であるがゆえに、再生のスタートラインにすら立てないマンションが多く存在します。 3. 結論 したがって、法定事業に限らず、管理組合の総会決議等により適正に意思決定された「マンションの権利関係を適正化するための事業」であれば、法定事業と同様に、登記官の職権や管理者による一括申請を可能とする法整備を進めていただきたく、現場の実情とし	

	て意見を提出いたします。	
3	原案に賛成する。 なお、マンション再生事業等が円滑に進むよう、登記手続についても管理組合法人への周知や、専門家派遣等の支援の充実を求めるものである。	本政令案の賛同意見として承ります。
4	この度のマンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令の一部を改正する政令案について賛同します。	本政令案の賛同意見として承ります。