不動産登記規則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８年２月３日（火）から同年３月４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８年３月２７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	改正不動産登記規則第１５８条の４５第２項但書（法７６条の６但書の申出）の書面による通知について、どこの住所宛てに送付するかが言及がなく、自然人たる所有権登記名義人の変更前（登記簿記載のもの）、変更後あるいは新旧両方等、いずれの住所に送るのか不明である。 このような状況では、メールアドレスを登録しない（あるいは、できない）所有権登記名義人は、いつ届くかも不明な旧住所への書面通知と過料の可能性に怯えることにもなりかねない。 このため、当該通知の送付先住所は、登記官において機構保存確認情報で確認した所有権登記名義人の変更後の住所であるべきで、その旨を条文で明らかにすべきである。	本省令案による改正後の不動産登記規則第１５８条の４５第２項ただし書の通知は、住民基本台帳法（昭和４２年法律第８１号）第３０条の９の規定により提供を受けた所有権の登記名義人についての機構保存本人確認情報により確認した当該所有権の登記名義人の変更後の住所に宛てて送付することになります。 なお、この点については、通達等により明らかにする予定です。
2	法人に関する職権による氏名等の変更の登記（第１５８条の４４第２号）について「登記簿に記録された情報の提供を受けて」とは、どのタイミングで誰が提供するのかを明確にして欲しい。また、これが国税庁の情報の場合には、提供を受けた時点の（登記簿から提供を受けた時点迄の間に何度か変更がある場合でも）最終の名称又は住所に職権変更されるのかを明確にして欲しい。	運用の詳細については、通達等により明らかにする予定です。
3	第２款の６について、失踪宣告が取り消された場合の取扱いを規定すべき。	民法等の一部を改正する法律（令和３年法律第２４号）による改正後の不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）第７６条の４の符号の表示がされた所有権の登記名義人につい

		て失踪の宣告が取り消された場合の取扱いについては、通達等により明らかにする予定です。
4	登記情報から、マネーロンダリングを目的とした以下が分かるように表記をお願い致します。 １．会社乗っ取り ２．不動産売買 ３．金の貸し借り 理由は、契約では、反社会勢力の排除が必要だからです。	いただいた御意見は、今回の意見公募の対象に直接関連するものではありませんが、今後の施策の検討の参考とさせていただきます。
5	一　所有権の登記名義人についての符号の表示及び職権による住所等の変更登記の全体について 【意見の要旨】 １　所有権の登記名義人について死亡等の情報を把握した場合の符号の表示に関し、情報の提供元、提供の在り方及び誤った符号が付された場合の符号の抹消の手続を整備し、その細目につき通達等による周知を行うべきである。 ２　職権による住所等変更登記に関し、誤った住所等の変更の登記が職権でされた場合の手続を整備し、その細目につき通達等による周知を行うべきである。 【理由】 １　所有者の死亡等の情報を登記記録に反映する仕組みは、所有者不明土地の発生防止に向けた重要な施策である。しかし、現状、情報の提供元としては、住基ネット、長期相続登記等未了土地解消作業	・一について １　所有権の登記名義人についての符号の表示の事務の運用の詳細については、通達等により明らかにする予定です。 ２　職権による住所等変更登記に関し、誤った住所等の変更の登記がされた場合の運用の詳細については、通達等により明らかにする予定です。 ・二について １　本省令案による改正後の不動産登記規則第１５８条の４２第３項による付記登記の登記記録例については、通達等により明らかにする予定です。 ２　いただいた御意見は、今後の検索用情報

	等の各種施策及び固定資産税台帳等が例示されているものの、他に提供元として予定しているものがあるのか否か、判然としない。また、これらの情報元から、いつ、どの範囲でどのような方法で登記官が情報の提供を受けるのかも判然としない。 　更に、死亡等の情報の更新及び提供のタイムラグにより、当該情報が適時適切に登記官へ伝わらない可能性があるほか、失踪宣告の取消等によって誤った符号が付された場合の不動産取引への影響も小さくないと予想される。そのため、死亡等の情報に誤表示があった場合の迅速な回復手続を整備し、その細目を明らかにすることが望ましい。 ２　職権による住所等の変更登記は、適時にかつ簡易に登記名義人の最新情報を公示する観点及び住所等変更登記の義務化に係る国民の負担を軽減する観点から、所有者不明土地の発生予防及び解消につながるものであり有意義な制度と言える。 　しかし、住所等変更の情報の更新及び登記官による確認のタイムラグなどにより、当該情報が適時適切に登記官へ伝わらない可能性があるほか、万が一誤った住所等が登記されたときの不動産取引への影響も小さくないと予想される。そのため、職権で登記された住所等登記事項に誤りがあった場合の迅速な回復手続を整備し、その細目を明らかにすることが望ましい。 二　第１５８条の４２及び第１５８条の４３関係 【意見の要旨】 １　第１５８条の４２第３項に基づく付記登記及び法第 76 条の４の	に係る事務の運用の検討の参考とさせていただきます。 ・三について 　職権による住所等変更登記の制度や法人識別事項の申出の制度については、これまでも法務省ホームページで案内するなどの周知を図ってきたところですが、今後も引き続き法務省ホームページで案内するほか、業界団体等と連携するなどして、さらなる周知を図っていきたいと考えております。 ・四について 　今後の運用の検討の参考とさせていただきます。 ・五について 　職権による住所等変更登記の時期と住所等の変更の登記の申請の時期が重なった場合の登記の先後は、不動産を管轄する登記所における受付の先後によることになります。

	規定による符号の表示の登記記録例を明らかにすべきである。 ２　第１５８条の４３に関連して、検索用情報を提供した所有権の登記名義人の本人において検索用情報管理ファイルに記録された情報の内容を確認することができる仕組みを設けるべきである。 【理由】 １　第１５８条の４２第３項に基づく付記登記及び法第 76 条の４の規定による符号の表示は、いずれも、所有権の登記名義人の権利能力の有無を示す重要な公示であり、その在り方につき不動産取引上も関心が高いところ、その具体的内容が判然としない。 ２　検索用情報は、不動産の特定に係る情報として所有権の登記名義人が提供する重要情報であるところ、当該名義人において、検索用情報管理ファイルに記録された情報の全容を後日再確認する手段がなく、万が一誤記や遺漏のある情報が記録されているときには、第１５８条の４３に基づく通知など、登記行政全般に支障をきたす可能性がある。 　この点、住民基本台帳の内容については、台帳に記録された本人が住民票の写し等を取得してその内容に誤りがないかを確認することができ、登記の内容についても登記事項証明書等の取得によって同様の確認をすることができるところ、少なくとも所有権の登記名義人においては、検索用情報管理ファイルに記録された情報の全容を後日把握できるようにすることが望ましい。 三　第１５８条の４４関係 【意見の要旨】	

	第１５８条の４４第１項第２号に関連して、令和６年４月１日以前から所有権の登記名義人として記録されている法人で未だ法人識別事項が登記されていない法人を対象に、法人識別事項の申出を促す施策を別途実施すべきである。 【理由】 令和６年４月１日以前から所有権の登記名義人として記録されている法人で会社法人等番号が登記されていない法人は、第１５８条の４４第１項第２号に基づく住所等の変更の登記の対象外となる。そのため、本改正施行後も、多くの法人において、誤った住所等の公示が長期間にわたって残存する可能性が高い。 この点、法人識別事項の申出の制度が設けられており、当該制度につき法務省ホームページ等でも周知がされているものの、現状、所有権の登記名義人として記録されている法人に当該制度に係る情報が行き渡っているとは言い難い。 四　第１５８条の４５関係 【意見の要旨】 第１５８条の４５第１項の通知及び同条第３項の申出の各手続においては、申出人がフィッシング詐欺等の犯罪に巻き込まれないよう十分な配慮をするとともに、情報漏えい等の被害が生じないような体制を構築すべきである。 【理由】 第１５８条の４５第１項の通知及び同条第３項の申出の各手続においては、その内容に所有権の登記名義人の重要な個人情報のやり取	

	りが含まれており、各手続を偽装するなどしてその窃取を行う等の犯罪が横行する可能性がある。また、申出人が意図しない形で各手続上の情報が漏えいした場合、その影響が計り知れない。 五　第１５８条の４６関係 【意見の要旨】 　第１５８条の４６に関し、職権による住所等の変更の登記の時期と当該住所等の変更の登記の申請の時期が重なった場合の登記処理の優先劣後及び当該場合における登記処理の細目を明らかにすべきである。 【理由】 　職権による住所等の変更登記は、現状概ね２年に１回以上と予定されているため、当面、不動産決済等の局面では、住所等の変更登記の申請をすることが多いものと予想されるところ、当該申請と職権による住所等の変更登記とが時期的に重なり合った場合の登記の優先劣後及び登記記録のロック等を始めとする登記処理の細目が全体として判然とせず、円滑な不動産取引に支障を生じるおそれがある。 　この点、第１５８条の４６は、当該住所等の変更の登記の申請の時期又は検索用情報の申出の時期と法第７６条の６ただし書の申出の時期とが偶然重なった場合における処理についての規律であるように読め、その内容は概ね妥当と解されるものの、当該場合以外の局面でどのような登記処理がされるかについては、なお判然としない。 【その他の論点】 　《特段の意見なし》	

6	この度の不動産登記規則の一部を改正する省令案について賛同します。	本省令案への賛同意見として承ります。
7	改正後の不動産登記法７６条の４及び同７６条の６の規定は、所有者不明土地及び空き家対策の一環として有効であると思われるところ、本件改正はそのための手続きを整備するものとして必要な措置と考えられることから、本件省令案に賛成である。	本省令案への賛同意見として承ります。
8	本件改正に概ね賛成をするが、下記につき、法務省の見解をお伺いしたい。 省令案の概要(1) 所有権の登記名義人についての符号の表示関係について 失踪の宣告を受けたことを登記官が確認した場合に、権利能力を有しなくなったことを示す記号を記録するとあるが、失踪の宣告が取り消された場合はどのような対応を検討それているでしょうか？ (2) 職権による住所等変更登記関係について 本件申出により、職権で登記がなされることになるが、その処理期間が長期間に及ぶとなると、その間に登記記録を確認することができなくなり、不動産取引に支障が出ることが予想される(特に数十軒に及ぶ新築分譲地の共有地においては、１か月の間に多数の所有権移転等の申請がなされている。このような不動産に職権による住所変更がなされると、多数の対象者がいることになり、その処理だけでもかなりの労力と時間を要することになり、他の区画の取引に重大な影響が生じる)。そのため、職権での登記は迅速に処理がなされることを希望する。	・(1)について 民法等の一部を改正する法律による改正後の不動産登記法第７６条の４の符号の表示がされた所有権の登記名義人について失踪の宣告が取り消された場合の取扱いについては、通達等により明らかにする予定です。 ・(2)の前段について 職権による住所等変更登記の事務については、不動産取引等の経済活動への影響を最小限とすべく、可能な限り速やかに対応することを予定しております。 なお、当該事務において、登記記録が確認できない期間は、不動産を管轄する登記所において、本省令案による改正後の不動産登記規則第１５８条の４５第６項（第１５８条の４６第２項において準用する場合を含む。）の通知があったこと又は第１５８条の４４第１

	また、本件施策により、各登記所での業務が増大することと思われ、昨年の検索用情報の申出以降の登記処理の遅延、また一昨年のようなシステムへの過大な負荷によるシステムダウンがないように対策を講じてもらいたい(先週も２時間受付できないトラブルがあり、それだけでも多少といえどもの混乱が生じていることを認識していただきたい)	項第２号の確認をしたことにより、職権による住所等変更登記に係る受付をしてから、当該登記が完了するまでの期間となります。 ・(2)の後段について 今後の運用の検討の参考とさせていただきます。
9	第１５８条の４５第２項 通知については、「登記名義人が希望した方法」（電子メール、ファクシミリ、書面の送付等の中から選ばせる。）によっての通知とした方が良いのではないかと思われる。（なお、電子メール及びファクシミリによる通知の希望が行なわれているが、しかしそれらによる通知が失敗した場合に、書面を送付する形とする部分についてはそのままで良いと考える。） なお、電子メールについては、セキュリティについて問題がある部分があるものであるので、行政側は環境整備について厳重に注意して行うようにし、また、登記名義人についても環境整備・使用環境の確認について注意して行なうように広報すべきと考える。加えて、ファクシミリによっての通知について、行なえるようにしておくべきと考える（利用者が無い・非常に少ないのであれば今後無くしていってよいと思われるが。）。	本省令案による改正後の不動産登記規則第１５８条の４５第１項では、同条第一項の通知及び第３項の申出をできるだけ簡易・迅速に行うことができるよう、通知の方法について、原則として、電子メールによる方法とし、例外的に、検索用情報管理ファイルに電子メールアドレスが記録されていない登記名義人に対しては、書面を送付する方法としています。 また、ファクシミリの利用については、事務の効率の観点から、消極に考えます。 以上の理由から、原案を維持させていただきます。 なお、電子メールを利用することに係る御意見については、今後の運用の検討の参考とさせていただきます。