不動産登記法第１１９条の２第３項に規定する法務大臣の指定する登記所を定める件（案）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、不動産登記法第１１９条の２第３項に規定する法務大臣の指定する登記所を定める件（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。

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	戸籍統一文字には記載のない漢字が使用されている登記も多数存在する。現状では住所氏名で検索かけるしかないが、一部は住所変更していない。正字登記と外字で登記が同一人で認識されないことが容易に想像できる。それを防ぐためにもマイナンバーで簡単に検索できるシステムを今すぐ構築する必要があるのになぜやらないのか疑問。所有不動産記録証明書も検索用情報もマイナンバーだけで解決する話。	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	記録証明の指定登記所等に対する意見 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 （所有不動産記録証明書の交付等） 第１１９条の２第３項 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。 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しょうか。 いずれにせよ成年後見制度の証明と同様	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。

	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。また、そうするべきと考えます。 ２意見 　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。 　全ての法務局若しくは地方法務局（局名は省略・50 局） ３理由 　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ろう。）。 　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、一般申請なら一定期間登記所を抽出、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考える。 （※）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。先先代以前は指定しないと交付されないし、先先代以前を敢えて請求は誰もしないし、先先代以前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曽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１	

	８９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。パンドラの匣を開いたのではないか。 　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。	

	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。	
3	全国法務局の窓口で取得ができる制度なので案には賛成するものであるが、氏名と住所のみで検索をすることから法務局の対応体制におそらく相当な負担がかかるものと考える。指定する登記所の体制について万全な体制をしてほしい。	いただいた御意見は、今後の運用を定めるに当たっての参考とさせていただきます。
4	「不動産登記法第 119 条の 2 第 3 項に規定する法務大臣の指定する登記所を定める件（案)」について賛同します。	本告示案への賛同意見として承ります。