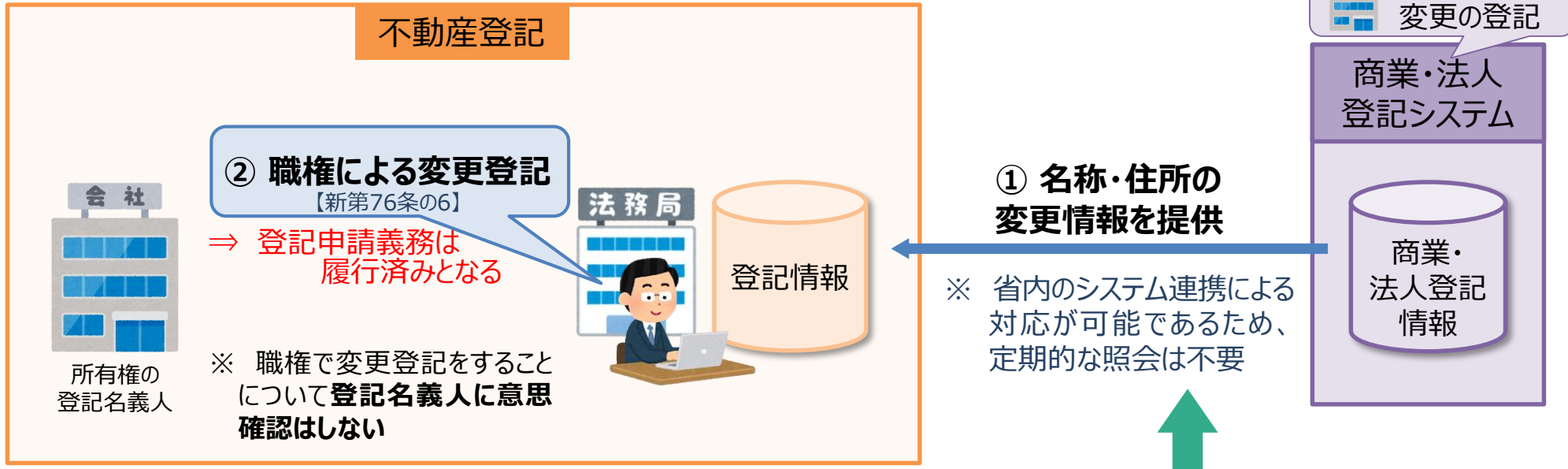


# 職権による住所変更登記等の手続イメージ（法人の場合）



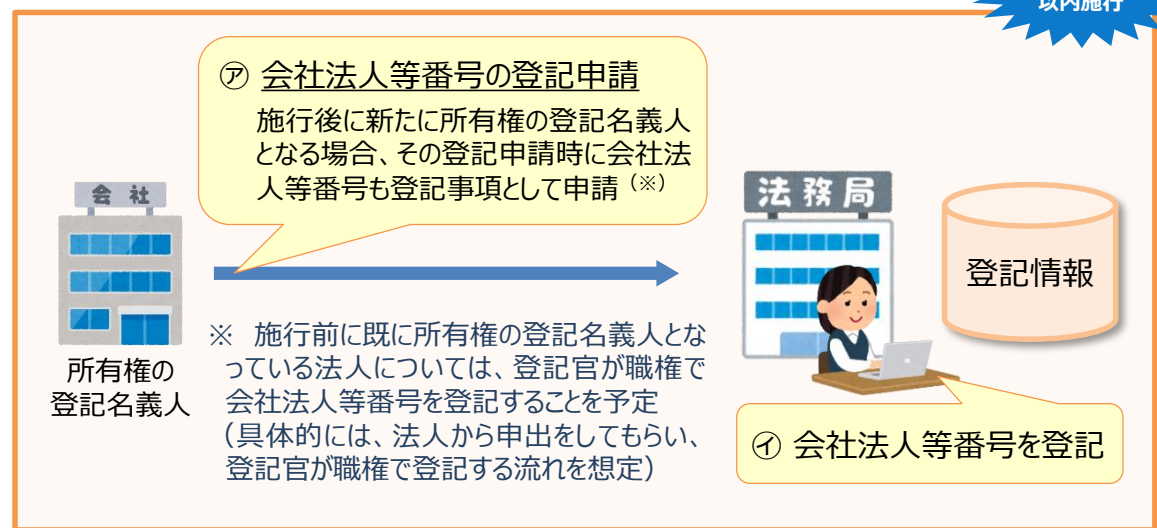
商業・法人登記システムとの間の情報連携においては会社法人等番号を検索キーとすることを想定

公布後 3年  
以内施行

## 会社法人等番号を登記事項化

改正法では、ある不動産についてどの法人が所有権の登記名義人として記録されているのかを厳格に特定し、その真正性を確保する観点から、

**所有権の登記名義人が法人である場合には、会社法人等番号を登記事項とすることとしている。**【新第73条の2第1項第1号】



# 住所変更登記等の申請の義務化に関する経過措置について

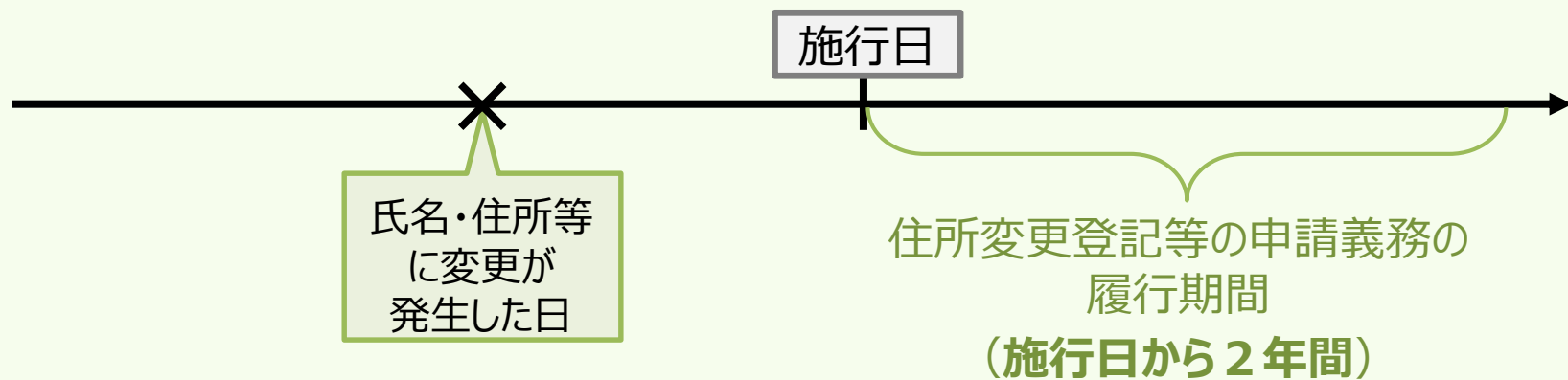
## (基本的なルール)

- 施行日前に住所等変更が発生していたケースについても、登記の申請義務は課される。
- 申請義務の履行期間については、施行前からスタートしないように配慮
  - ➡ 具体的には、施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（2年間）がスタートする。

## 住所変更登記等の申請の義務化関係

公布後5年  
以内施行

<施行日前に住所等変更が発生していたケース> 【改正法附則第5条第7項】



# その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正①

## 外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記

公布後3年  
以内施行

### 【現状】

- 近時、国際化の進展の下で、海外在留邦人の増加や海外投資家による我が国への不動産投資の増加により、不動産の所有者が国内に住所を有しないケースが増加しつつある。
- こうしたケースにおける所有者へのアクセスは、基本的に登記記録上の氏名・住所を手掛かりとするほかにないが、我が国のように住所の公示制度が高度に整備された国は少ないことなどから、その所在の把握や連絡を取ることに困難を伴うことが少なくないとの指摘がされている。

➡ **所有権の登記名義人が外国居住者である場合については、住基ネット等との連携によっても住所等の変更情報を取得することができないため、円滑に連絡をとるための特別な仕組みが必要**



**所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先を登記事項とする**  
(具体的には、国内における連絡先となった者の氏名・住所等を登記する)

【新第73条の2第1項第2号】



※ 国内連絡先となる者については、自然人でも法人でも可（不動産関連業者・司法書士等が給源となることを期待）

※ この制度が定着するまでの間は、連絡先がない旨の登記も許容する予定

# その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正②

公布後 2年  
以内施行

## 形骸化した登記の抹消手続の簡略化①・②

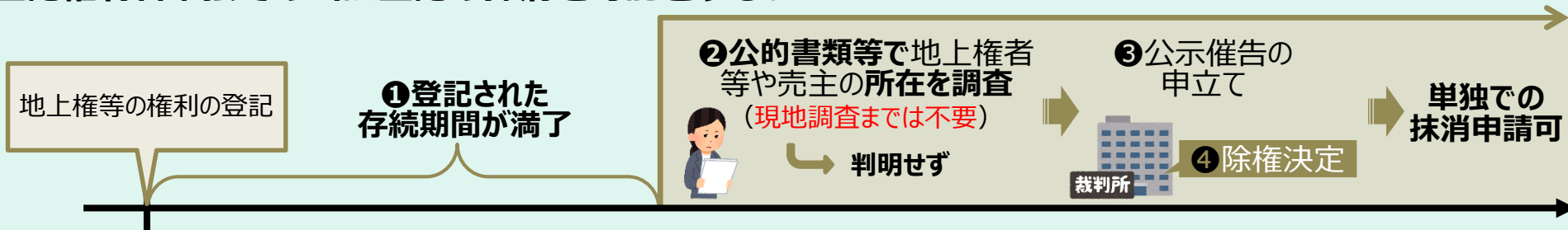
- 【現状】
- 所有権以外の権利についても、例えば、登記された存続期間が満了している地上権等の権利や、買戻しの期間が経過している買戻しの特約など、既にその権利が実体的には消滅しているにもかかわらず、その登記が抹消されることなく放置され、権利者（登記義務者）が不明となったり、実体を失ってその抹消に手間やコストを要するケースが少なからず存在するとの指摘がある
  - 現行不動産登記法には登記義務者の所在が不明である場合における登記の抹消についての特例があるものの、手続的な負担が重いなどの理由で活用がされていない実情がある

➡ より簡便に、所有権以外の権利に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要

- ① 買戻しの特約に関する登記がされている場合において、その買戻しの特約がされた売買契約の日から10年を経過したときは、実体法上その期間が延長されている余地がないことを踏まえ、登記権利者（売買契約の買主）単独での当該登記の抹消を可能とする。【新第69条の2】



- ② 登記された存続期間が既に満了している地上権等の権利に関する登記について、現行不動産登記法所定の調査よりも負担の少ない調査方法により権利者（登記義務者）の所在が判明しないときは、登記権利者単独での当該登記の抹消を可能とする。【新第70条第2項】



# その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正③

公布後2年  
以内施行

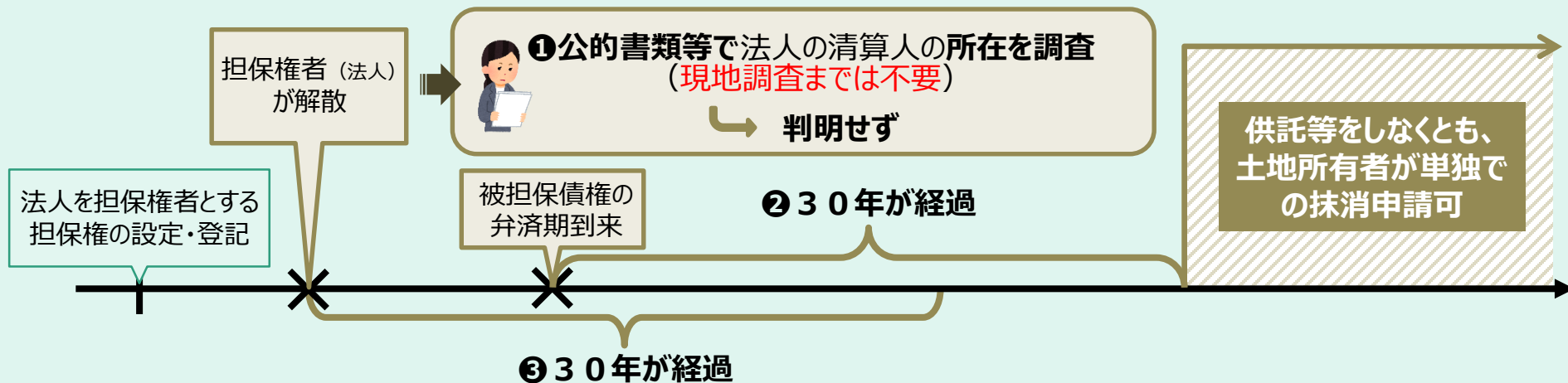
## 形骸化した登記の抹消手続の簡略化③

### 【現状】

- 被担保債権が弁済等により消滅しても担保権の登記が抹消されず、登記がされてから長い年月を経た担保権の登記が残存していることがあり、これがあると不動産の円滑な取引を阻害する要因となる
- 現行不動産登記法には、登記義務者の所在が知れないため共同して登記の抹消を申請することができない場合において、被担保債権の弁済期から20年を経過し、かつ、その期間を経過した後に当該被担保債権、その利息及び債務不履行により生じた損害の全額に相当する金銭が供託されたときにおける登記の抹消についての特例があるものの、登記義務者である法人の「所在が知れない」と認められる場合が限定されている上、貨幣価値が大きく変動しない現代においては供託要件を満たすことが困難な例が生ずることが予想される

➡ より簡便に、一定の要件の下で担保権に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要

- ③ 解散した法人の担保権（先取特権等）に関する登記について清算人の所在が判明しないために抹消の申請をすることができない場合において、**法人の解散後30年を経過し、かつ、被担保債権の弁済期から30年を経過したときは、供託等をしなくとも、登記権利者（土地所有者）が単独でその登記の抹消を申請することができる。**【新第70条の2】



# その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正④

公布後 3年  
以内施行

## D V 被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例

- 【現状】
- 現行法上、登記事項証明書等の交付請求により、誰でも登記名義人等の氏名・住所を知ることが可能
  - 第三者に住所を知られると生命・身体に危害が及ぶおそれのあるD V被害者等については、実務の運用により、前住所を住所として登記をすることも認めたり、住所の閲覧を特別に制限する取扱いなどがされている

**D V被害者等についても相続登記や住所変更登記等の申請義務化の対象となることに伴い、現在の取扱いについて必要な見直しをした上で、D V被害者等の保護のための措置を法制化**

【新第119条第6項】



- 対象者  
D V防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等を想定  
⇒ 具体的な範囲は今後省令で規定



対象者が載っている登記事項証明書等を発行する際に現住所に代わる事項を記載  
委任を受けた弁護士等の事務所や被害者支援団体等の住所、あるいは法務局の住所などを想定

## 登記簿の附属書類の閲覧制度の見直し

公布後 2年  
以内施行

### 登記簿の附属書類の閲覧の基準を合理化

【新第121条】

【現状】

- 現行法上、土地所在図等の図面以外の登記簿の附属書類については、請求人が「利害関係」を有する部分に限って閲覧可能とされているが、この「利害関係」が具体的にどのような範囲のものを指すのかは必ずしも明確でない
- 近時においては、プライバシーへの配慮の要請が強まり、登記簿の附属書類に含まれる個々の書類の性質・内容ごとに閲覧の可否をそれぞれ検討すべきものが増えている

- 「利害関係」との要件を「正当な理由」に変更  
⇒ 閲覧の対象となる文書の性質ごとに閲覧の可否を検討・判断する
- 自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類については当然に閲覧は可能  
※ 「正当な理由」の内容は通達等で明確化することを予定  
例えば、①過去に行われた分筆の登記の際の隣地との筆界等の確認の方法等について確認しようとするケース、②不動産を購入しようとしている者が登記名義人から承諾を得た上で、過去の所有権の移転の経緯等について確認しようとするケースなどを想定