

第2 所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み¹

I 氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け

〈新設〉

改正後不動産登記法（以下「新不動産登記法」という。）76条の5、164条2項

1 要旨

改正前不動産登記法（以下「旧不動産登記法」という。）では、氏名もしくは名称又は住所（以下「住所等」という。）についての変更登記（不動産登記法64条1項等）の申請は義務付けられていないところ、住所の変更の登記がされていないことが、所有者不明土地²の発生の要因として、相続による所有権の移転の登記がされていないこと（**上記第1.I.「相続登記等の申請の義務付け及び登記手続の簡略化」**参照。）に次ぐ1つの要因となっていると考えられている³。そこで、所有者不明土地の発生を抑制すべく、実態に合わせて不動産登記情報の更新を促す観点から、所有権の登記名義人に対し、住所等の変更の登記が義務付けられた。

2 具体的内容

(1) 義務の内容

登記申請義務の対象となる権利については、**上記第1.I.3.(1)「所有権の登記名義人が死亡した場合における登記の申請の義務付け」**の相続登記と同様に、まずは所有権に限り、申請義務を履行すべき期間については、変更があった日から2年以内としている。

なお、かかる義務については、本規定の施行日前に所有権の登記名義人の住所等について変更があった場合についても適用するとされている（附則5条7項⁴）。

(2) 制裁

住所等の変更の登記をしなくとも大きな不利益を被ることは少なく、従って積極的に登記をするインセンティブが働きにくいことから、一定の制裁を科すことで任意の履行を促す必要性が高いと考えられた。そこで、義務違反の効果として過料の制裁を設けることとし、正当な理由がないのに申請を怠ると5万円以下の過料に処す

¹ 文責：弁護士 佐伯 優仁、同 繁多 行成、同 西條 景（本文のうち意見にわたる部分は、筆者らの個人的な見解である。）

² 広い意味においては、不動産登記簿により所有者が直ちに判明せず、又は判明しても連絡がつかない土地を指している（民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）等の改正に関する中間試案（以下「中間試案」という。）の補足説明162ページ）。以下同じ。

³ 中間試案の補足説明162ページ。なお、都市部においては、所有者不明土地の発生要因としては、住所変更登記未了の割合のほうが相続登記未了の割合よりも多いと考えられている（中間試案の補足説明162ページ、第204回国会参議院法務委員会議録（以下「参院本委員会議録」という。）9号小出政府参考人）。

⁴ ①住所等の変更があった日又は②施行日のいずれか遅い日から2年以内とされている。

ると規定している（新不動産登記法 164 条 2 項）。かかる「正当な理由がない」場合の具体的な類型⁵の明確化については、適切な実務運用が図られるよう十分な配慮を行うことが想定されている。

3 実務への影響

上記 1.「要旨」のとおり、所有者不明土地の発生の要因としては、相続による所有権の移転の登記がされていないことのほか、住所の変更の登記がされていないことが考えられている。本規定によって、変更登記が過料の制裁をもって義務付けられたことにより、不動産登記情報の更新がなされることで所有者不明土地の発生が抑制され、特に、地方の物流施設事業や再生可能エネルギー発電事業等、所有者不明土地を事業用地として活用することが多いケースにおいては、所有者の調査に係る負担が軽減されることが期待される。

もっとも、転居による住所変更又は婚姻もしくは離婚による氏の変更等の都度、変更登記の申請義務が科されることになるため、下記 II.「登記所が氏名又は名称及び住所の変更情報を不動産登記に反映させるための仕組み」の規定を始めとする登記名義人の負担軽減に向けた運用・対応が必要になると考えられ、今後の動向について注目される⁶。

なお、昨今のコンプライアンス意識の高まりからすると、社会的責任が求められる法人としては、上記負担軽減策が認められた場合においても、本店所在地等が変更になった際には、法律上の義務として、自ら速やかに住所変更登記を行うことが求められるところである。そのため、全国各地に多数の不動産を所有する法人にとっては、本店所在地等が変更になった際に、全ての不動産の住所変更登記を行うという負担が生じる。かかる負担への対応としては、事業用地として所有する土地が多数ある場合には、合筆登記を行うことで筆数を軽減する等の検討が望ましいとの指摘がある⁷。

⁵ 一例として、法人が商業・法人登記のシステム上はその住所変更の登記を完了しているにもかかわらず、それが不動産登記に反映されるまでの間に登記申請義務の履行期間を徒過したような場合には、「正当な理由」の判断において考慮されるものと考えられるとしている（法務省法制審議会民法・不動産登記法部会（以下「本部会」という。）資料 57 補足説明 12 ページ）。また、DV 被害等により住所の変更登記ができない場合や、病気で入院しており住所の変更登記ができない場合においても、正当な理由が認められる可能性がある（参院本委員会議録 9 号小出政府参考人参照）。

⁶ この点、「民法等の一部を改正する法律案」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律案」に対する附帯決議において、「相続人申告登記、住所等の変更登記をはじめとする新たに創設する職権の登記について、登記申請義務が課される者の負担軽減を図るため、添付書面の簡略化に努めるほか、登録免許税を非課税とする措置等について検討を行うとともに、併せて、所有者不明土地等問題の解決に向けて相続登記の登録免許税の減免や添付書面の簡略化について必要な措置を検討すること」が決議されている（第 204 回国会衆議院法務委員会議録（以下「衆院本委員会議録」という。）8 号、参院本委員会議録 9 号）。

⁷ 以上、荒井達也著『Q&A 令和 3 年民法・不動産登記法改正の要点と実務への影響』331 ページ（日本加除出版社、2021 年）

II 登記所が氏名又は名称及び住所の変更情報を不動産登記に反映させるための仕組み⁸

〈新設〉

新不動産登記法 76 条の 6

1 要旨

名称又は住所の変更については、①一般にインセンティブが働きにくいこと、また、②上記 1.2.(2)「制裁」のとおり、登記申請義務違反には過料の制裁を科すことになるが、その許容性として、その手続の負担を軽減する必要があると考えられることから、不動産登記所の登記官が商業・法人登記のシステムから所有権の登記名義人の名称又は住所の変更の情報を取得し、これを不動産登記に反映させる仕組みが設けられるに至った。

2 具体的内容

(1) 商業・法人登記システムとの連携

所有権の登記名義人となっている法人の会社法人等番号を新たな登記事項とし（下記第 5.1.2.(1)「登記事項の内容」参照。）、商業・法人登記システムと連携させることで、登記官が法人の名称又は住所が変更されたことを把握した場合⁹には、職権で名称又は住所の変更の登記をすることができる仕組みを設けることとなる。

かかる仕組みは、商業・法人登記のシステムの情報に基づくものであるため、その情報の正確性は担保されており、また、変更後の名称又は住所は既に商業・法人登記において公示されていることから、職権による変更の登記にあたり、登記名義人への事前の確認を経ることはしないことが検討されている¹⁰。

なお、かかる場合においては、所有権の登記名義人が関与することなく登記記録上の名称又は住所が変更されることになるため、登記官が変更の登記を完了した場合には、当該登記名義人に対して、その旨の通知をすることも検討されている¹¹。

もっとも、最終的には、上記仕組みにおいて想定される手続の流れを踏まえて、具体的な場面や手続の細目的事項は、法務省令で定めることとされている。

3 実務への影響

上記 I.「氏名又は名称及び住所の変更の登記の申請の義務付け」のとおり、変更登記を義務付ける新制度の制定に対する負担軽減措置として、登記官が職権で変更登記をすることができる旨が規定された。細目的事項は法務省令に委任されているため、今後の

⁸ なお、本項では、登記名義人が法人である場合について言及する。

⁹ 把握の方法としては、「省内のシステム間連携による対応が可能ですため、法人の住所等に変更が生じた場合には、不動産登記システム側からの定期的な照会を要せずに、商業・法人登記のシステムから不動産登記システムにその変更情報を通知することにより、住所等の変更があったことを把握すること」が想定されている（衆院本委員会議録 6 号 8 ページ小出政府参考人）。

¹⁰ 本部会資料 38 補足説明 46 ページ

¹¹ 本部会資料 38 補足説明 46 ページ

動向が待たれるところではあるが、法人については、申出が不要とされているため、その意思を確認することなく変更登記がなされることになる。