第3 登記所が他の公的機関から所有権の登記名義人の死亡情報や氏名又は名称及び住所の変更情報を取得するための仕組み¹

〈新設〉

下記1.「要旨」の検索用情報の提供について、新不動産登記法151条登記官による死亡情報や変更情報の取得については法務省令により対応するものと思料され、新不動産登記法における明文規定はない²。

1 要旨

自然人である所有権の登記名義人に対し、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産について、氏名及び住所の情報に加えて、生年月日等の情報（検索用情報）を提供することを求めた上、登記官に対し、上記氏名、住所及び検索用情報を検索キーとして、住民基本台帳ネットワークシステムに定期的に照会を行う等して自然人である登記名義人の死亡の事実や氏名又は名称及び住所の変更の事実を把握することを求めるとの制度が創設される予定である。

2 背景

上記第1.II.「権利能力を有しないこととなったと認めるべき所有権の登記名義人についての符号の表示」及び第2.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」の前提として、登記官において表示又は反映させるべき情報を取得するものである³。

3 具体的内容

(1) 内容

登記所が住民基本台帳ネットワークシステムから所有権の登記名義人の死亡情報や氏名又は名称及び住所の変更情報を取得するため、次のような仕組みを設けるものとする。

①自然人である所有権の登記名義人は、登記官に対し、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産について、氏名及び住所の情報に加えて、生年月日等の情報（検索用情報）を提供するものとする。この場合において、検索用情報は登記記録上に公示せず、登記所内部において保有するデータとして扱うものとする。

②登記官は、氏名、住所及び検索用情報を検索キーとして、住民基本台帳ネットワークシステムに定期的に照会を行う等して自然人である登記名義人の死亡の事実や氏名又は名称及び住所の変更の事実を把握するものとする。

¹ 文責：弁護士 佐伯 優仁、同 佐藤 喬洋、同 満木 瑛子（本文のうち意見にわたる部分は、筆者の個人的な見解である。）

² 民法・不動産登記法（所有者不明土地関係）の改正等に関する要綱案19ページ

³ 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53補足説明15ページ

(2) 提供すべき検索用情報

検索用情報については、生年月日のほか、(登記所内部での活用を見据えた)氏名の振り仮名や(外国人の氏名につき)ローマ字により表記した氏名等が検討されており、その具体的な内容については、法務省令で定められる想定である⁴。

(3) 情報提供のタイミング

- ✓ 上記(1)「内容」の仕組みの施行後においては、新たに所有権の登記名義人となる者は、その登記申請の際に、検索用情報の提供を必ず行う。
- ✓ 上記(1)「内容」の仕組みの施行前に既に所有権の登記名義人となっている者については、その不動産の特定に必要な情報、自己が当該不動産の登記名義人であることを証する情報及び検索用情報の内容を証する情報とともに、検索用情報の提供を任意に行うことができる。

(4) 連携先システム

住民基本台帳ネットワークシステム。なお、他のシステム(戸籍副本データ管理システム等)との連携についても引き続き検討すべき課題とされている。

4 実務への影響

施行後は、自然人において登記申請の際に提供すべき情報が増えることとなる。

また、上記3.(1)「内容」の仕組みは、上記第1.II.「権利能力を有しないこととなったと認めるべき所有権の登記名義人についての符号の表示」及び第2.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」の前提となるところ、上記3.(1)「内容」②の登記官による死亡情報や変更情報の取得が短い間隔で行われるようであれば、その分だけ登記へ新しい情報が反映されることが期待できるため、不動産取引における見通しの立て易さに資すると期待される。

⁴ 本部会資料 53 補足説明 15 ページ