

「不動産登記令等の一部を改正する政令案に関する意見募集」に関する意見  
(案件番号 300080297)

令和5年8月28日  
東京司法書士会

意見書

「不動産登記令等の一部を改正する政令案に関する意見募集（案件番号 300080297）」に対する当会の意見は、以下のとおりである。

1. 不動産登記令（平成16年政令第379号）の改正について

(1) 法人識別事項について

【意見】

所有権の登記名義人が法人であるときは、法人識別事項を不動産登記の申請情報として定めることについて賛成する。

【理由】

現在の登記実務においても、申請人たる法人から会社法人等番号の提供を受けることによって、不動産登記記録上の登記名義人と商業・法人登記記録上の法人とを紐付けるための情報（不動産登記令等の一部を改正する政令（平成27年政令第262号）及び不動産登記規則等の一部を改正する省令（平成27年法務省令第43号）により）として活用されている。

よって、所有権の登記名義人が法人であるときは、法人識別事項を不動産登記の申請情報として定めて会社法人等番号を所有権の登記の登記事項とすることで、会社法人等番号が不動産登記の情報としても保持され、商号及び本店の変更の情報について商業・法人登記において確認する際の利便性が向上するなど、登記の真正確保に資することになると考える。

また、法人にとっても、不利益や支障が生じるものとは想定できない。

(2) 国内連絡先事項について

【意見】

所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、国内連絡先事項を不動産登記の申請情報として定めることについて賛成する。

【理由】

所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、国内連絡先事項を不動

産登記の申請情報として定めて国内における連絡先となる者の氏名又は名称及び住所等を所有権の登記の登記事項とすることで、所有者へのアクセスがより確実にすることで所有者不明不動産の発生の防止に寄与することになるなど、不動産登記の公示機能の向上に資することになると考える。

また、(ア) 令和2年の土地基本法の改正によって、土地所有者等は、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有し、その責務を遂行するに当たっては、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならないと定められ(土地基本法第6条)、(イ) 法制審議会区分所有法制部会で取りまとめられた区分所有法制の改正に関する中間試案においては、区分所有者が建物並びにその敷地及び附属施設を適切に管理する責務を負う旨の規律や、区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組みの整備の検討がされている。今般の不動産公示制度の改正を含め、各々が車の両輪のように一体となることにより実効性と持続性が確保され、所有者と円滑に連絡を取るという社会的ニーズに資することが期待されると考える。

さらに、地方税法では、不動産取得税等の納税義務者が納税義務を負う区域内に住居等を有しない場合、納税に関する一切の事項を処理させるため、納税管理人を定めて申告しなければならないところ(第73条の10第1項他)、納税管理人と併せて国内の連絡先となる者を定め、国内連絡先を申請情報とすることが所有者に新たな負担を強いることにはならないと考える。特に登記を申請する際に本人確認、意思確認を行っている司法書士には、既に納税管理人に就任し実務を行っている者がおり、相当の実績がある。したがって国内連絡先となる者について、司法書士が適任であると考え。

### (3) 引き続き検討を求める事項について

#### 【意見】

引き続き、以下の事項について検討することを求める。

- ア 国内連絡先となる者が司法書士等の場合には、国内連絡先事項として、住所については事務所住所、氏名については職務上の氏名を申請情報として許容すべきことについて。
- イ 都税事務所等の資産税に関する徴収機関に対して納税管理人の申告があった場合、適正・公平な税務行政の推進という観点から、これらの機関と連携を図り、登記官の職権で日本における連絡先を登記できるようにすることについて。
- ウ 登記名義人に氏名若しくは住所の変更又は死亡等が生じた場合や、国内連絡先となる者の連絡先に変更が生じた場合などに、国内連絡先となる者

が単独で登記申請できるのかなど、国内連絡先となる者の法的位置づけと義務等について。

- エ 登記名義人と連絡が取れなくなった場合の国内連絡先となる者の責任、辞任の可否、後任の指定、連絡が取れない事例の明確化について。なお、登記された権利の実体的な効力を失わせるものでないことから、国内連絡先となる者に過度に厳格な立証を求める必要はないと考える。
- オ 外国に住所を有する登記義務者が登記識別情報を提供することができない場合において、不動産登記法第23条第1項に規定するいわゆる事前通知の通知先について、現在の実務では、外国に住所を有する登記義務者が不動産登記規則第70条第8項に規定する4週間の申出期間内に申出をすることができないときは、その登記義務者から申請に係る不動産の管理処分等の一切の権限を授与された代理人が、その授権を公正証書等権限を有する官署の作成した証書により証明すれば当該代理人宛に通知することができる（質疑応答7815）が、この運用を本件の連絡先にまで拡大することについて。

以上