

神司発甲第273号  
令和7年10月1日

法務省民事局民事第二課 御中

神奈川県司法書士会  
会長 坂根 隆志  
横浜市中区吉浜町1  
電話045-641-1372

メール jimukyoku@shiho.or.jp

## 「不動産登記規則の一部を改正する省令案」に関する意見

神奈川県司法書士会は、不動産登記規則の一部を改正する省令案に対し、以下のとおり意見する。

### 【意見趣旨】

不動産登記規則の一部を改正する省令案に賛成する。

ただし、市民への影響を踏まえ、省令に基づき裁判所へ通知を行うに際しては実務上、運用上の課題がある。また本意見照会の関連資料として提供されている「令和7年3月28日付住所等変更登記の義務化の施行に向けたマスタープラン」（以下「マスタープラン」という。）についても実務上、運用上の課題があるため、併せて意見を述べる。

### 【意見の詳細】

#### （１）不動産登記規則の一部を改正する省令案

本省令案は所有権の登記名義人の氏名等の変更の登記の申請の義務化（不動産登記法第七十六条の五）（以下「住所等変更登記の義務化」という。）び同義務違反に対する過料制度（不動産登記法第百六十四条）が令和8年4月1日より施行が予定されていることに伴い、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）について、所要の改正を行うものであり、賛成である。

#### （２）不動産登記規則の一部を改正する省令案、及びマスタープランに対する実務上、運用上の課題

##### ①催告制度の運用手順の明確化

本省令案及びマスタープランでは、住所等変更登記の義務に違反した者に対し相当の期間を定めてその申請をすべき旨を催告したにもかかわらず、その期間内にその申請がされないときに限り、裁判所へ通知を行う旨が定められている。

しかしながら催告方法（郵送・電子メール）、催告時期、異議申立ての手續等が、現時点で明らかにされていない。催告を受け取れなかった場合の救済措置や、催告の履歴を本人又は代理人が照会できる仕組みの整備も必要である。催告制度の運用手順については、全国で統一した運用が必要であることから省令又は通達により明文化する必要がある。

また、催告に際しては、期間内に義務が履行されない場合は、裁判所に通知がなされ過料が科される旨を、図解入りの説明資料を添付するなど、市民により分かりやすく情報提供する必要がある。

## ②「正当な理由」の範囲の明確化

本省令案では「過料に処せられるべき者があることを職務上知ったとき」に裁判所へ通知する旨が定められている。

不動産登記法第百六十四条では「正当な理由がないのにその申請を怠ったとき」に過料を科す旨が定められており、正当な理由がある場合は、本省令案に基づく裁判所への通知はなされないが、現段階で正当な理由とされる基準が曖昧であり、その射程が明確ではない。

マスタープランでは正当な理由としては「重病者・DV被害者・経済的困窮者」などが例示されているが、これらに該当しない場合でも正当な理由については登記官が個別事情を丁寧に確認して判断することとされており長期入院・災害・海外転居等の個別の事情につき法務局ごとの判断に差が生じる懸念がある。個別事情の判断基準を示した全国統一のガイドラインを整備するなど、公平・公正に判断が行われる環境を整備する必要がある。

## ③職権登記制度の運用指針の明確化

登記官の職権による住所等変更登記制度は、住所等変更登記の義務化による市民の負担を軽減する施策であり、一定の効果が期待される。

一方でマスタープランでは住民基本台帳ネットワークシステムによる照会頻度は「2年に1回以上」とされており、氏名や住所の変更後、相応の時間を経過した後に登記官の職権による住所等変更登記が行われることも想定される。住所等変更登記が義務化された経緯を鑑みるに、住所や氏名の変更は可能な限り速やかに登記記録にも反映することが望ましいことから、地方自治体と連携し、出来るだけ速やかに登記記録へ反映することが出来る制度とする必要がある。

また、登記官の職権による住所等変更登記は、具体的実施のタイミングを登記名義人においても把握できないことから、同手続が行われていることによる登記記録の閲覧が出来ないなど市民生活や不動産取引に影響を及ぼす可能性が

あり、不動産売買の残金決済を行うことが出来ないなど不測の事態を招く恐れもある。

したがって、職権による住所等変更登記については、登記実施日を登記名義人へ予め通知を行うなど、登記名義人等に不測の損害を招くことの無いような制度とする必要がある。

#### ④制度周知の徹底と相談体制の強化

マスタープランにおいて住所等変更登記の義務化に向けた周知・広報の強化を行う旨が定められる。令和8年4月1日の施行に向け住所等変更登記の義務化と過料の内容を市民に広く周知することが必要であり、特に多言語による広報や、デジタル媒体だけでなく、紙媒体での周知など、より多くの市民の目に触れ、また理解が広がるよう対応が必要である。

また、全国の司法書士会とも連携し、制度の理解促進と、相談体制の強化が必要である。

以上