日調連発第１０３号
令和６年６月２４日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

不動産登記規則等の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務等の取扱い
について（ウェブ会議による登記簿の附属書類等の閲覧関係）（参考送付）

この度、法務省民事局民事第二課から、標記について下記の通達及び依命通知が発せられたとの情報提供がありましたので、参考のため送付します。

なお、様式の記載例等は、法務局ホームページにおいて公表される予定であるとのことです。

記

○　令和6年6月18日付け法務省民二第826号
　不動産登記規則等の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務等の取扱いについて（通達）

○　令和6年6月18日付け法務省民二第827号
　ウェブ会議による登記簿の附属書類等の閲覧に係る不動産登記事務等の取扱要領の制定について（依命通知）

法務省民二第８２６号
令和６年６月１８日

法務局長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局長
（公印省略）

不動産登記規則等の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務等の取扱いについて（通達）

不動産登記規則等の一部を改正する省令（令和６年法務省令第３２号。以下「改正省令」という。）のうち、不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号。以下「不登規則」という。）等の改正規定の一部が本月２４日から施行されますが、これに伴う不動産登記事務等の取扱いについては、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

なお、本通達中、引用する条文は、全て改正省令による改正後のものです。

記

１　本通達の趣旨

「デジタル社会の実現に向けた重点計画」（令和５年６月９日閣議決定）等の政府方針において、アナログ規制（目視、実地監査、定期検査・点検、常駐・専任、書面掲示、対面講習、往訪閲覧・縦覧、ＦＤ等記録媒体等の各規制をいう。）として掲げられている条項について、令和６年６月までを目途にこれらの規制の見直しを行うこととされた。

そこで、改正省令においては、現在は登記官（筆界特定登記官を含む。以下同じ。）の面前でさせている不動産登記法（平成１６年法律第１２３号。以下「不登法」という。）第１２１条第３項及び第４項に規定する登記簿の附属書類（同条第１項の図面を除く。以下同じ。）並びに第１４１条第１項に規定する調書及び第１４９条第２項に規定する筆界特定手続記録（以下こ

れらを併せて「登記簿の附属書類等」という。）について、登記官及び請求人がいわゆるウェブ会議サービスを利用した非対面での閲覧を可能とするための所要の整備がされた。

本通達は、改正省令の施行に伴い、登記簿の附属書類等の閲覧に関する改正（不登規則第２０２条第１項及び第３項（不登規則第２４１条及び他の法令において準用する場合を含む。）並びに第２２８条第１項及び第３項）について、事務処理上の留意事項を明らかにしたものである。

なお、本通達は、登記簿の附属書類等の閲覧に係る正当な理由の確認等に関する従前の取扱いを変更するものではない。

２　登記簿の附属書類等の閲覧に関する改正に伴う不動産登記事務の取扱い

(1) 登記官の指定する職員

登記簿の附属書類等の閲覧は、登記官（その指定する職員を含む。）の面前でさせなければならないとされた（不登規則第２０２条第１項（第２４１条で準用する場合を含む。以下この２において同じ。）及び第２２８条第１項）。

これは、下記(2)のウェブ会議による閲覧も対面の場合と同様に、登記官の指定する職員の面前でさせることができることを明確化する趣旨である。

(2) ウェブ会議による閲覧

登記官は、請求人から別段の申出があり、かつ、当該申出を相当と認めるときは、電子計算機を使用して登記官及び請求人が映像と音声の送受信により相手の状態を相互に認識しながら通話することができる方法によって登記簿の附属書類等の閲覧をさせることができることとされた（不登規則第２０２条第３項（第２４１条で準用する場合を含む。）及び第２２８条第３項。以下この方法による閲覧を「ウェブ会議による閲覧」という。）。

請求人がウェブ会議による閲覧をするためには、登記簿の附属書類等の閲覧の請求（不登法第１２１条第３項及び第４項、第１４１条第１項並びに不登規則第１９３条、第２２７条第１項及び第２３８条第２項）とともに、「別段の申出」として、ウェブ会議による閲覧を求める旨の申出が必要となる。

登記官は、閲覧の請求や申出の内容から、ウェブ会議による閲覧を実施することについて支障がないと判断したときは、「申出を相当と認める」

こととして、ウェブ会議による閲覧を実施する。

なお、当該申出が相当と認められない場合には、その旨を当該申出に係る請求人に対し適宜の方法により伝えた上で、当該請求人には不登規則第２０２条第１項及び第２２８条第１項の規定による登記官の面前での閲覧を実施することとなる。

３　不動産登記以外の事務の取扱い

不登規則第２０２条第１項及び第３項の規定に基づく登記簿の附属書類等の閲覧における上記(2)の取扱いは、夫婦財産契約登記規則（平成１７年法務省令第３５号）第８条、改正省令による改正後の抵当証券法施行細則（昭和６年司法省令第第２２号）第１４条、鉱害賠償登録規則（昭和３０年法務省令第４７号）第１６条、船舶登記規則（平成１７年法務省令第２７号）第４９条、農業用動産抵当登記規則（平成１７年法務省令第２９号）第４０条及び建設機械登記規則（平成１７年法務省令第３０号）第３５条において準用する場合並びに他の法令において適用する場合も同様となる。

機密性２　完全性１　可用性１

法務省民二第８２７号
令和６年６月１８日

法務局民事行政部長　殿
地 方 法 務 局 長　殿

法務省民事局民事第二課長
（　公　印　省　略　）

ウェブ会議による登記簿の附属書類等の閲覧に係る不動産登記事務等の取扱要領の制定について（依命通知）

不動産登記規則等の一部を改正する省令（令和６年法務省令第３２号。以下「改正省令」という。）の施行に伴う不動産登記事務等の取扱いについては、本日付け法務省民二第８２６号民事局長通達「不動産登記規則等の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務等の取扱いについて」が発出されたところですが、同通達の運用に当たり、不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号。以下「不登規則」という。）第２０２条第３項（第２４１条及び他の法令において準用又は適用する場合を含む。）及び第２２８条第３項に規定する方法による登記簿の附属書類等の閲覧に係る取扱いについては、別添の「ウェブ会議による登記簿の附属書類等の閲覧に係る不動産登記事務等の取扱要領」によるものとしますので、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

# ウェブ会議による登記簿の附属書類等の閲覧に係る不動産登記事務等の取扱要領

## 第１　定義

この要領において、次の１から１２までに掲げる用語の意義は、当該１から１２までに定めるところによる。

１　法　「不動産登記法」（平成１６年法律第１２３号）

２　規則　「不動産登記規則等の一部を改正する省令」（令和６年法務省令第３２号。以下「改正省令」という。）に基づく改正後の「不動産登記規則」（平成１７年法務省令第１８号）

３　通達　「不動産登記規則等の一部を改正する省令の施行に伴う不動産登記事務等の取扱いについて」（令和６年６月１８日付け法務省民二第８２６号民事局長通達）

４　登記簿の附属書類等　法第１２１条第３項及び第４項に規定する登記簿の附属書類（同条第１項の図面を除き、他の法令により準用する場合を含む。）並びに第１４１条第１項に規定する調書及び第１４９条第２項に規定する筆界特定手続記録

５　ウェブ会議　規則第２０２条第３項（第２４１条において準用する場合を含む。）及び第２２８条第３項に規定する方法

６　ウェブ会議による閲覧　ウェブ会議による登記簿の附属書類等の閲覧

７　ウェブ会議による閲覧の申出　ウェブ会議による閲覧を求める旨の申出

８　閲覧者　ウェブ会議による閲覧により、登記簿の附属書類等を閲覧する請求人又はその代表者若しくは代理人（委任による代理人を含む。）

９　補助者　閲覧者のウェブ会議による閲覧の際、ウェブ会議に係る機器操作等を補助する者

１０　第三者　ウェブ会議による閲覧の閲覧者及びその補助者以外の者

１１　ウェブ会議用端末等　ウェブ会議による閲覧を実施するために登記所職員が使用する端末及びその周辺機器

１２　ウェブ会議要領　本省・法務局ウェブ会議システム運用管理要領本省・法務局ウェブ会議システム運用管理要領（令和３年３月１日付け法務省民事局総務課長制定・令和４年９月２０日改定）

## 第２　ウェブ会議による閲覧

１　ウェブ会議による閲覧事務の流れ

ウェブ会議による閲覧は、原則として、以下の手順により行うものとする。

(1) 登記簿の附属書類等の閲覧請求書の受領及び審査

(2) ウェブ会議による閲覧の申出の受領及び審査

(3) ウェブ会議による閲覧のための情報の提供

(4) ウェブ会議による閲覧開始前の閲覧者の本人確認等

(5) ウェブ会議による閲覧

(6) 事後処理

２　ウェブ会議による閲覧事務の留意点

ウェブ会議による閲覧に係る事務は、次のとおり取り扱うものとする。

(1) 登記簿の附属書類等の閲覧請求書の受領及び審査関係

ウェブ会議による閲覧の申出を伴う登記簿の附属書類等の閲覧の請求がされた場合についても、令和５年３月２８日付け法務省民二第５３７号民事局長通達「民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて（登記簿の附属書類の閲覧関係）」に基づき審査するものとする。

なお、上記の場合には、同通達中、原本の提示を求めている書類については、その写しの提出を求めるものとする。

(2) ウェブ会議による閲覧の申出の受領及び審査関係

ア　ウェブ会議による閲覧の申出関係

ウェブ会議による閲覧の申出においては、次の(ｱ)から(ｸ)までに掲げる事項が記載された書面（別紙様式。以下「申出書」という。）を、閲覧請求書と併せて提出させるものとする。

(ｱ) 申出年月日

(ｲ) 請求人の表示

(ｳ) 閲覧者の表示

(ｴ) 連絡先電話番号及び連絡用メールアドレス

(ｵ) 閲覧者の補助者の表示

(ｶ) 閲覧請求する対象不動産の所在等

(ｷ) ウェブ会議による閲覧を希望する旨

(ｸ) ウェブ会議による閲覧を希望する日時

なお、閲覧請求書が提出された際に、登記簿の附属書類等の閲覧は

後日に実施するとした場合において、閲覧するまでの間に申出書が提出されたときには、ウェブ会議による閲覧に変更し、対応することとして差し支えない。

おって、申出書の記載事項が閲覧請求書の余白又は適宜の書面に記載されている場合には、申出書の提出があったものとして取り扱って差し支えない。

また、ウェブ会議による閲覧を実施するに当たり、閲覧者が補助者を用いることを希望する場合には、後記(4)アによる補助者の本人確認のため、申出書と併せて、補助者の本人確認書類の写しを提出させるものとする。

イ　申出書の審査関係

ウェブ会議による閲覧の申出を相当と認めるときは、ウェブ会議による閲覧を実施するとされた（通達記２(2)）。この申出を相当と認めるときとは、原則として、次の(ｱ)から(ｳ)までに掲げる事由のいずれにも該当しない場合とする。

(ｱ) 閲覧の対象となる登記簿の附属書類等が１００枚を超えるなど閲覧に長時間を要すると見込まれる場合であって、閲覧を希望する時間帯に職員が対応することができないとき。

(ｲ) ウェブ会議用端末等の使用予定又は故障若しくは通信障害等により、閲覧者が希望する日時でウェブ会議による閲覧を実施することができないとき。

(ｳ) その他、登記所の繁忙状況や対応可能な職員等の状況を総合的に勘案して、ウェブ会議による閲覧を実施することが困難であると所属長が判断したとき。

なお、これらに該当するとしてウェブ会議による閲覧を実施しない場合には、登記官（筆界特定登記官を含む。以下同じ。）及びその指定する職員（以下これらを合わせて「登記官等」という。）の面前での閲覧を実施することとなる。

おって、閲覧者が希望する日時でウェブ会議による閲覧を実施することができない場合において、閲覧者から他の日程でのウェブ会議による閲覧の希望があったときは、これに応じて差し支えない。

(3) ウェブ会議による閲覧のための情報の提供

登記官等が、上記(1)及び(2)イの審査の結果、ウェブ会議による閲覧

を実施することとした場合には、申出書に記載された連絡先電話番号又は連絡用メールアドレス宛てにウェブ会議による閲覧を実施する旨の連絡をし、閲覧者本人であることを確認した上で、具体的な日程を調整するものとする。

登記官等が日程調整を終えた場合には、申出書に記載された連絡用メールアドレス宛てにウェブ会議による閲覧のために必要となるＵＲＬ等の情報を送信するものとする。

なお、登記簿の附属書類等をＰＤＦ化して画面共有する方法によりウェブ会議による閲覧を実施する場合には、当該方法により実施することについて同意を得るものとする。

(4) ウェブ会議による閲覧開始前の閲覧者の本人確認等関係

ア　本人確認

登記官等は、ウェブ会議による閲覧を実施するに当たって、閲覧者及びその補助者の本人確認を行うものとする。この本人確認は、ウェブ会議による閲覧の開始に先立ち、閲覧者及びその補助者に住所及び氏名等を申述させるとともに、閲覧者及び補助者の本人確認書類の原本を画面上に提示させ、上記(1)又は(2)により提出があった本人確認書類の写し及び請求書等の内容と同一であることを確認する方法により行うものとする。

イ　同意事項の確認

登記官等は、ウェブ会議による閲覧を実施するに当たって、次の(ｱ)から(ｹ)までに掲げる事項を説明し、事前に同意を得るものとする。

なお、同意が得られない場合には、ウェブ会議による閲覧は認めない。

(ｱ) ウェブ会議による閲覧は、閲覧者及びその補助者のみに認められているものであり、第三者が閲覧に同席することは認められないこと。また、第三者が同席している場合には退席させること。

(ｲ) ウェブ会議の映像を保存すること及びウェブ会議の状況を録画し、又は撮影すること（以下「録画等」という。）は、登記官等が許可する範囲内でのみ認められること。また、閲覧者による録画等を制限するため、ウェブ会議の機能により録画等を制限していること。

(ｳ) 録画等を希望する場合には、録画等を許可する範囲は、登記簿の

附属書類等に限られ、登記官等が表示されている場面などの登記簿の附属書類等以外の場面の録画等が認められないこと。

(ｴ) ウェブ会議による閲覧に当たり、登記官等の指示に従わずに許可された範囲外の録画等をしていたり、第三者が閲覧していたりすることが確認された場合には、その時点でウェブ会議による閲覧を中止すること。

(ｵ) 登記官等から、録画等の停止及び録画した映像の削除や第三者の退席を求められたにもかかわらず、これに応じない場合には、ウェブ会議による閲覧を終了するとともに、請求に係る手数料を還付しないこと。

(ｶ) ウェブ会議による閲覧中に、ウェブ会議用端末等の故障や通信障害等が発生し、通信が途絶又は映像等の不鮮明により登記簿の附属書類等の記載が読み取れないといった場合において、登記官等においてもその状況を認識し、その障害等の復旧に時間を要するためウェブ会議による閲覧を継続することが困難となったときは、閲覧を中止すること。

なお、再開に時間を要する場合には、改めて請求人と日程調整してウェブ会議による閲覧を実施すること。

(ｷ) ウェブ会議による閲覧が終了した後は、同一の登記簿の附属書類等であっても、改めて閲覧の請求を行わない限り、ウェブ会議による閲覧には応じられないこと。また、ウェブ会議による閲覧を開始する前であれば、登記官等の面前における閲覧に変更することができること。

(ｸ) ウェブ会議による閲覧の際、登記簿の附属書類等に記載された内容の確認や審査に関する登記官等の見解を求められても、これに応ずることはできないこと。

(ｹ) ＰＤＦ化して画面共有する方法によりウェブ会議による閲覧を実施することに同意している場合には、当該方法以外の方法によることができないこと。

(5) ウェブ会議による閲覧

ア　ウェブ会議による閲覧は、登記官等が、登記簿の附属書類等のうち、請求書に記載した閲覧しようとする部分を、ウェブ会議用端末等の画面上に投影する方法又はＰＤＦ化して画面共有する方法のい

ずれかにより行うものとする。

また、管轄登記所の庁舎が狭あいのため、登記簿の附属書類等を他の登記所に移管している場合には、ウェブ会議による閲覧の対応をする登記所の登記官は、当該登記簿の附属書類等を移管した登記所の職員を指定し、その事務を取り扱わせることができる。

なお、登記官等は、閲覧者が障害者である場合には、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成２５年法律第６５号）第７条第２項の規定に基づいて配慮をする必要がある。

イ　登記官等は、ウェブ会議による閲覧に当たっては、ウェブ会議要領を遵守して行うものとする。特に、ＰＤＦ化して画面共有する方法による場合には、ウェブ会議要領第３の７の規定に基づき、ファイル共有機能を使用してクラウドストレージ上で共有することはできず、ウェブ会議による閲覧の終了後には当該情報を削除する必要があるので留意すること。

(6) 事後処理

申出書は、閲覧請求書と共に、請求書類つづり込み帳（規則第１８条第１２号）につづり込んで保存するものとする。

第３　その他

１　この要領に基づく取扱いは、令和６年６月２４日から実施する。

２　規則第２０２条第１項及び第３項の規定に基づくウェブ会議による閲覧の取扱いは、夫婦財産契約登記規則（平成１７年法務省令第３５号）第８条、改正省令による改正後の抵当証券法施行細則（昭和６年司法省令第第２２号）第１４条、鉱害賠償登録規則（昭和３０年法務省令第４７号）第１６条、船舶登記規則（平成１７年法務省令第２７号）第４９条、農業用動産抵当登記規則（平成１７年法務省令第２９号）第４０条及び建設機械登記規則（平成１７年法務省令第３０号）第３５条において準用する場合並びに他の法令において適用する場合も同様とする。

別紙様式

# ウェブ会議による閲覧を希望する旨の申出書（不動産用）

| | |
|---|---|
| 申出年月日 | |
| 請求人の表示 | 住所<br>氏名又は名称<br>会社法人等番号　　－　　－ |
| 閲覧者の表示<br>□　請求人<br>□　代理人<br>□　代表者<br>（いずれか１つにチェック） | 住所<br>氏名<br>連絡先電話番号<br>連絡用メールアドレス　　（注１） |
| 閲覧者の補助者の表示 | □機器の操作の補助のため、以下の者の同席を希望します。<br>住所<br>氏名 |
| 閲覧請求する対象不動産の所在等 | □土地<br>□建物<br>不動産番号　　－　　－<br>受付年月日・受付番号　＿＿年＿＿月＿＿日受付第＿＿＿＿号 |
| ウェブ会議による閲覧を希望する旨 | 私は、登記簿の附属書類の閲覧について、ウェブ会議による閲覧を希望します。 |
| ウェブ会議による閲覧を希望する日時 | 第１希望<br>第２希望<br>第３希望　　（注２） |

以下の事項を確認の上、□にチェックを入れてください。（注３）

□　ウェブ会議による閲覧に当たって、本人確認を行うことについて了承します。

□　裏面の同意事項について全て同意の上、申出を行うことを了承します。

（閲覧対象の不動産を管轄する登記所）　　（地方）法務局　　宛て

（注１）法務局から、ウェブ会議による閲覧のための日程調整の連絡を行いますので、連絡可能な連絡先電話番号及び連絡用メールアドレスを必ず記載してください。

日程調整の後、法務局から、記載いただいた連絡用メールアドレスに宛てウェブ会議参加用の会議情報を送信します。

（注２）法務局における予約状況等によっては、記載いただいた希望日時での実施が困難な場合がありますので、あらかじめ御了承いただきますようお願いいたします。

（注３）了承をいただけない場合は、ウェブ会議による閲覧は認められませんので、あらかじめ御承知おきいただきますようお願いいたします。

**別紙様式**

# 同意事項

ウェブ会議による閲覧を希望する場合は、以下の事項に同意いただきます。

同意いただけない場合は、ウェブ会議による閲覧は認められませんので、ご了承ください。

1　ウェブ会議による閲覧は、閲覧申出書に記載された閲覧者及びその補助者のみに認められており、それ以外の第三者は認められないこと。

2　ウェブ会議の録画等（注）を希望する場合は、登記所職員の許可を得る必要があること。また、録画等が認められる範囲は、登記簿の附属書類等に限られること。

（注）ウェブ会議の状況を録画又は撮影するなど、ウェブ会議の映像をデータとして保存することをいいます。

3　登記所職員の指示に従わずに許可された範囲外の録画をしていたり、第三者が閲覧していていたりすることが確認された場合は、その時点で閲覧を中止すること。

4　登記所職員から、録画等の停止及び録画した映像の削除や第三者の退席を求められたにもかかわらず、これに応じない場合は、ウェブ会議による閲覧を終了するとともに、請求に係る手数料を還付しないこと。

5　ウェブ会議の閲覧中に、ウェブ会議機器の故障や通信障害等により、登記簿の附属書類等の記載が読み取れないといった状況が発生した場合に、その復旧に時間を要するためウェブ会議による閲覧を継続することが困難となったときは、閲覧を中止すること。また、この場合には、改めてウェブ会議による閲覧を実施する日程等を調整すること。

6　ウェブ会議による閲覧の終了後は、同一の登記簿の附属書類等であっても、改めて閲覧の請求がなければ、ウェブ会議による閲覧は認められないこと。

7　ウェブ会議による閲覧中、登記所職員は、登記簿の附属書類等に記載された内容の確認や審査に関する見解についてはお答えできないこと。