法務省民二第３７３号
令和７年３月３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７年法務省令第１号。以下「改正省令」という。）による改正後の不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号。以下「規則」という。）の規定に基づく不動産登記事務の取扱い（令和７年４月２１日施行）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お取り計らい願います。

なお、本通達中、「法」とあるのは不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）を、「令」とあるのは不動産登記令（平成１６年政令第３７９号）を、「準則」とあるのは不動産登記事務取扱手続準則（平成１７年２月２５日付け法務省民二第４５６号当職通達）をいいます。

記

第１部　改正省令の趣旨

民法等の一部を改正する法律（令和３年法律第２４号。以下「改正法」という。）による改正後の法（令和８年４月１日に施行されるもの。以下「新法」という。）において、所有権の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所（以下「住所等」という。）について変更があったときは、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日から２年以内に、住所等についての変更の登記（以下「住所等変更登記」という。）を申請しなければならず、当該申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、５万円以下の過料に処するとされた（新法第７６条の５、第１６４条第２

項）。また、新法第７６条の５の規定は、その施行日（令和８年４月１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こととされ、当該所有権の登記名義人は、その変更があった日又は当該施行日のいずれか遅い日から２年以内に、住所等変更登記を申請しなければならないとされた（改正法附則第５条第７項）。

加えて、これらの申請義務を履行するための簡便な方策として、登記官は、所有権の登記名義人の住所等について変更があったと認めるべき場合として法務省令で定める場合には、法務省令で定めるところにより、職権で、住所等変更登記をすることができるが、当該所有権の登記名義人が自然人であるときは、その申出があるときに限るとの仕組みが新設された（新法第７６条の６）。

この仕組みは、所有権の登記名義人が自然人である場合において、登記官は、あらかじめ所有権の登記名義人から住民基本台帳法（昭和４２年法律第８１号）第３０条の７第４項に規定する機構保存本人確認情報（以下「住基ネット情報」という。）を検索するための情報の申出を受けた上で、定期的に、当該情報を用いて同法第３０条の９の規定による住基ネット情報の提供を求め、その結果、所有権の登記名義人の氏名又は住所について変更があったと認めたときは、所有権の登記名義人の了解を得た上で、職権により変更登記をするものである。

改正省令は、新法第７６条の６の規定の施行に先立ち、令和７年４月２１日から職権による住所等変更登記の前提として必要な申出を可能とすること等により、同条の趣旨の早期実現を図るものである。

第２部　改正省令の施行に伴う不動産登記事務の取扱い

第１　検索用情報管理ファイル

１　法務大臣は、所有権の登記名義人（自然人である者に限る。以下同じ。）についての次に掲げる事項を記録する検索用情報管理ファイルを備えるものとされた（規則第１５８条の３８第１項）。

(1) 氏名

(2) 氏名の振り仮名（外国人（日本の国籍を有しない者をいう。以下同じ。）にあっては、氏名の表音をローマ字で表示したもの（以下「ローマ字氏名」という。））

(3) 住所

(4) 出生の年月日

(5) 電子メールアドレス

(6) 所有権の登記名義人として記録されている登記記録を特定するために必要な事項

また、検索用情報管理ファイルは、所有権の登記名義人ごとに電磁的記録に記録して調製するものとされ、検索用情報管理ファイルに記録された情報の保存期間は、永久とされた（規則第１５８条の３８第２項、第３項）。

２　前記１(1)から(4)までに掲げる事項は、登記官が、新法第７６条の６の事務の処理に当たり、所有権の登記名義人の住基ネット情報を検索するためのものである。

前記１(5)に掲げる事項は、登記官が、当該住基ネット情報により、所有権の登記名義人の氏名又は住所について変更があったと認めた場合に、所有権の登記名義人に対し、職権により住所等変更登記をすることの了解を得るための連絡を行う際に使用するためのものである。

前記１(6)に掲げる事項は、登記官が、所有権の登記名義人の氏名又は住所についての変更の有無を確認するに当たり、当該所有権の登記名義人の登記簿上の氏名又は住所を確認する際や、その確認結果に基づき、職権による住所等変更登記をする際に使用するためのものである。当該事項には、所有権の登記名義人として記録されている登記記録に係る不動産の不動産所在事項等が該当する。

したがって、これらの事項は検索用情報管理ファイルに正確に記録する必要がある。

３　検索用情報管理ファイルに各所有権の登記名義人についての前記１(1)から(6)までに掲げる事項が新たに記録されるのは、次の場合である。

(1) 登記の申請人が後記第２の申出（検索用情報同時申出）をした場合（規則第１５８条の３９）

(2) 所有権の登記名義人が後記第３の申出（検索用情報単独申出）をした場合（規則第１５８条の４０）

第２　検索用情報同時申出

１　申出をすべき場合

(1) 所有権の保存若しくは移転の登記、合体による登記等（法第４９条第１項後段の規定により併せて申請をする所有権の登記があるときに

限る。）又は所有権の更正の登記（その登記によって所有権の登記名義人となる者があるときに限る。）を申請する場合において、所有権の登記名義人となる者（これらの登記の申請人である場合に限る。）が国内に住所を有するときは、これらの登記の申請人は、登記官に対し、当該所有権の登記名義人となる者についての次に掲げる事項（以下「検索用情報」という。）を申請情報の内容として申し出るものとされた（規則第１５８条の３９第１項）。

ア　氏名

イ　氏名の振り仮名（外国人にあっては、ローマ字氏名）

ウ　住所

エ　出生の年月日

オ　電子メールアドレス

(2)　前記(1)アからエまでに掲げる事項は、いずれも住民票に記載又は記録されたものを意味する。

もっとも、外国人については、住民票に前記(1)アの事項（片仮名で表記された氏名）の記載又は記録がない場合があり得るが、当該事項は登記事項でもあることから、この場合でも申し出る必要がある。

なお、外国人であって、ローマ字氏名が住民票に記載又は記録されていない者については、日本の国籍を有する者とみなして前記(1)イを適用するものとする。

(3)　前記(1)オに掲げる事項は、所有権の登記名義人となる者のみが現に利用するものを意味する。

なお、所有権の登記名義人となる者がこれを有しない場合において、「電子メールアドレスなし」の振り合いによりその旨を申請情報の内容としたときは、当該事項の申出をしないこととして差し支えない。

おって、複数の電子メールアドレスを申し出ることは認められない。

(4)　申請人でない者が所有権の登記名義人となる前記(1)の登記の申請（代位による前記(1)の登記の申請等）については、申請人でない所有権の登記名義人となる者についての検索用情報を申請情報の内容として前記(1)による申出（以下「検索用情報同時申出」という。）をすることはできない。

なお、申請人でない所有権の登記名義人となる者は、当該登記の完了後、後記第３の申出（検索用情報単独申出）をすることができる。

２　検索用情報を申請情報の内容とする方法

前記１(1)により検索用情報を申請情報の内容とする場合には、令第３条第１号に掲げる事項（申請人の氏名及び住所）に続けて当該申請人である所有権の登記名義人となる者の他の検索用情報を記録するものとする。

ただし、外国人のローマ字氏名については、申請人の氏名に括弧を付して記録するものとし、これを規則第１５８条の３１第１項の規定による申出（登記申請に伴うローマ字氏名併記の申出）としても取り扱うものとする。

３　出生の年月日等を証する情報

検索用情報同時申出をする場合には、当該所有権の登記名義人となる者の前記１(1)イ及びエに掲げる事項を証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報（以下「出生の年月日等を証する情報」という。）をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならないとされた（規則第１５８条の３９第２項）。

(1) 出生の年月日等を証する情報の内容

出生の年月日等を証する情報は、基本的に、検索用情報同時申出に係る登記申請の添付情報として提供される所有権の登記名義人となる者の住所を証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報（令別表１３の項添付情報欄リ、同２８の項添付情報欄ニ、同２９の項添付情報欄ハ、同３０の項添付情報欄ハ）と兼ねることができ、これに氏名の振り仮名の記載又は記録がない場合でも、便宜、これを出生の年月日等を証する情報に該当するものとして取り扱って差し支えない。

(2) 提供方法

出生の年月日等を証する情報の提供方法は、検索用情報同時申出に係る登記申請の添付情報の提供方法の例によるものとする。

なお、令附則第５条第１項の例により出生の年月日等を証する情報を記載した書面を提出する場合には、当該書面に記載された情報を記録した電磁的記録を提供することを要しない。

(3) 提供の省略

電子申請の申請人が検索用情報同時申出をする場合において、その者が規則第４３条第１項第１号に掲げる電子証明書（登記官が前記１(1)イ及びエに掲げる事項を確認することができるものに限る。）を提供したときは、当該電子証明書の提供をもって、出生の年月日等を証する情報の提供に代えることができるとされた（規則第１５８条の３９第３項）。

なお、提供された規則第４３条第１項第１号に掲げる電子証明書に氏名の振り仮名の記録がない場合の取扱いは、前記(1)と同様とする。

(4) 出生の年月日等を証する情報を記載した書面の原本の還付

出生の年月日等を証する情報を記載した書面の原本の還付については、規則第５５条の例によるものとする。

4　立件等

(1) 登記官は、前記１(1)により検索用情報に係る情報が提供されたときは、申出立件事件簿に立件の年月日及び立件番号を記録するものとされた（規則第１５８条の３９第４項）。

なお、立件番号は、代替措置等申出（規則第２０２条の４第１項）に係る立件番号と共通の発番体系により１年ごとに更新される番号を付すものとする。

(2) 登記官は、前記(1)の記録後、検索用情報同時申出に係る登記申請の調査、記入、校合等と並行して、検索用情報同時申出の調査、仮登録、本登録等をするものとし、それぞれの対応する事務の取扱者が異なる場合には、適宜の方法によりその旨を明らかにするものとする。

(3) 登記官は、前記(1)の記録後、後記５(1)の検索用情報管理ファイルへの記録を行うまでの間に、別記第１号様式により、立件の年月日、立件番号、検索用情報同時申出に係る申請の受付の年月日及び受付番号、不動産の不動産所在事項、検索用情報等を記載した書面（以下「保存用同時申出書」）を作成し、検索用情報管理ファイルへの記録完了まで登記の申請書等と共に管理するものとする。

なお、保存用同時申出書は、検索用情報管理ファイルへの記録後、後記第５の２のとおり申出立件関係書類つづり込み帳につづり込むものとする。また、保存用同時申出書の写しを登記の申請書等とともに申請書類つづり込み帳につづり込むなどの方法により、登記の申請と

検索用情報同時申出の関連を明らかにするものとする。

5　検索用情報管理ファイルへの記録

(1) 登記官は、検索用情報同時申出があった場合において、当該検索用情報同時申出に係る申請に基づく登記をしたときは、職権で、申出のあった所有権の登記名義人についての検索用情報及び登記記録を特定するために必要な事項を検索用情報管理ファイルに記録するものとされた（規則第１５８条の３９第５項）。

(2) 前記(1)の登記の申請を却下したときは、当該検索用情報同時申出も併せて却下されたことになる。この場合において、当該登記の申請を却下する決定書に当該検索用情報同時申出を却下する旨を記載する必要はなく、当該検索用情報同時申出の却下に係る決定書を別に作成することも要しない。

6　申出手続が完了した旨の連絡

(1) 登記官は、検索用情報管理ファイルへの記録を完了したときは、当該記録に係る所有権の登記名義人の電子メールアドレスに宛てて、次に掲げる事項を記録した電子メールを送信するものとする。

ア　申出手続が完了した旨

イ　立件の年月日及び立件番号

ウ　不動産番号

エ　後記第４の２の法務大臣の定めに規定する認証キー

オ　申出を受けた登記所の表示

ただし、電子メールアドレスの申出がなかった所有権の登記名義人については、別記第２号様式により前記アからウまで及びオに掲げる事項を記載した書面（以下「申出手続完了通知書」という。）を交付するものとする。

この申出手続完了通知書の交付は、検索用情報同時申出に係る登記申請に係る登記完了証の交付又は登記識別情報の通知を所有権の登記名義人又は申請代理人に対して書面で行う場合には、これらと併せて行うものとし、いずれも電子情報処理組織を使用して行う場合には、所有権の登記名義人から送付の方法による交付の求めがあったときを除き、登記所において申出手続完了通知書を交付するものとする。

なお、申出手続完了通知書の送付の方法による交付に関する取扱いについては、規則第１８２条第２項及び同条第３項において準用する

規則第５５条第７項から第９項までの例によるものとする。

(2) 登記官は、前記(1)ただし書にかかわらず、当該所有権の登記名義人が、検索用情報管理ファイルへの記録完了の時から三月を経過しても、申出手続完了通知書を受領しないときは、当該所有権の登記名義人に対し、申出手続完了通知書を交付することを要しないものとする。

なお、この場合には、当該申出手続完了通知書は適宜廃棄して差し支えない。送付の方法により申出手続完了通知書を交付する場合において、当該申出手続完了通知書が返戻されたときも、同様とする。

第３　検索用情報単独申出

１　申出ができる場合

国内に住所を有する所有権の登記名義人は、登記官に対し、当該所有権の登記名義人についての検索用情報を検索用情報管理ファイルに記録するよう申し出ることができるとされた（規則第１５８条の４０第１項）。

２　検索用情報申出情報

(1) 検索用情報単独申出において明らかにすべき事項

ア　前記１による申出（以下「検索用情報単独申出」という。）は、次に掲げる事項を明らかにしてしなければならないとされた（規則第１５８条の４０第２項）。

(ｱ) 所有権の登記名義人の検索用情報

(ｲ) 代理人によって申出をするときは、当該代理人の氏名又は名称及び住所並びに代理人が法人であるときはその代表者の氏名

(ｳ) 申出の目的

(ｴ) 申出に係る不動産の不動産所在事項

イ　前記第２の１(2)又は(3)の取扱いは、前記ア(ｱ)についても同様である。

ウ　前記ア(ｳ)の申出の目的については、「検索用情報の申出（順位番号後記のとおり）」の振り合いにより明らかにした上で、前記ア(ｴ)の「不動産の不動産所在事項」に続けて所有権の登記名義人として記録されている各登記記録の順位番号を明らかにするものとする。

(2) 検索用情報単独申出の申出先登記所

検索用情報単独申出は、申出に係る不動産の所在地を管轄する登記所の登記官に対してしなければならないとされた。ただし、異なる登記所の管轄区域にある二以上の不動産について検索用情報単独申出をするときは、当該検索用情報単独申出は、当該不動産のうちいずれかの不動産の所在地を管轄する登記所の登記官に対してすることができるとされた（規則第１５８条の４０第３項）。

(3) 不動産番号の取扱い

前記(1)ア(ｴ)にかかわらず、不動産番号（申出を受ける登記所以外の登記所の管轄区域内にある不動産について申出をする場合にあっては、不動産番号及び当該申出を受ける登記所以外の登記所の表示）を検索用情報申出情報（前記(1)アに掲げる事項に係る情報をいう。以下同じ。）の内容としたときは、前記(1)ア(ｴ)に掲げる事項を検索用情報申出情報の内容とすることを要しないとされた（規則第１５８条の４０第４項）。

この申出を受ける登記所以外の登記所の管轄区域内にある不動産について申出をする場合には、「○○法務局管轄」の振り合いにより、検索用情報申出情報の内容である不動産番号に続けて記録するものとする。

(4) 検索用情報申出情報の内容とする事項

検索用情報単独申出においては、前記(1)ア(ｱ)から(ｴ)までに掲げる事項のほか、次に掲げる事項を検索用情報申出情報の内容とするものとされた（規則第１５８条の４０第５項）。

ア　申出人又は代理人の電話番号その他の連絡先

イ　検索用情報申出添付情報（後記５(1)に掲げる情報をいう。以下同じ。）の表示

ウ　申出の年月日

エ　検索用情報申出情報を提供する登記所の表示

３　検索用情報単独申出の方法

検索用情報単独申出は、次に掲げる方法のいずれかにより、検索用情報申出情報を登記所に提供してしなければならないとされた（規則第１５８条の４０第６項）。

(1) 電子情報処理組織を使用する方法（以下この方法による申出を「電子申出」という。）

(2) 検索用情報申出書（検索用情報申出情報を記載した書面をいう。以下同じ。）を提出する方法（以下この方法による申出を「書面申出」という。）

4　検索用情報申出情報の作成及び提供

検索用情報申出情報は、所有権の登記名義人ごとに作成して提供しなければならないとされた（規則第１５８条の４０第７項）。

5　検索用情報申出添付情報

(1) 検索用情報単独申出をする場合には、次に掲げる情報をその検索用情報申出情報と併せて登記所に提供しなければならないとされた（規則第１５８条の４０第８項）。

ア　申出人となるべき者が申出をしていることを明らかにする市町村長その他の公務員が職務上作成した情報（当該情報を記載した書面の写しを含む。）

イ　代理人によって申出をするときは、当該代理人の権限を証する情報

ウ　前記２(1)ア(ｱ)に掲げる事項（所有権の登記名義人の検索用情報）（電子メールアドレスを除く。）を証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあっては、これに代わるべき情報）。ただし、所有権の登記名義人に係るものであることを登記官が確認することができる当該事項を検索用情報申出情報の内容としたときを除く。

(2) 前記(1)アの書面には、①運転免許証（道路交通法（昭和３５年法律第１０５号）第９２条第１項に規定する運転免許証をいう。以下同じ。）、個人番号カード（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成２５年法律第２７号）第２条第７項に規定する個人番号カードをいう。以下同じ。）、旅券等（出入国管理及び難民認定法（昭和２６年政令第３１９号）第２条第５号に規定する旅券及び同条第６号に規定する乗員手帳をいう。ただし、当該申出人の氏名及び出生の年月日の記載があるものに限る。）、在留カード（同法第１９条の３に規定する在留カードをいう。）、特別永住者証明書（日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法（平成３年法律第７１号）第７条に規定する特別永住者証明書をいう。）若しくは

運転経歴証明書（道路交通法の一部を改正する法律（令和４年法律第３２号）による改正後の道路交通法第１０５条の２第１項に規定する運転経歴証明書をいう。）又は②国民健康保険、健康保険、船員保険、後期高齢者医療、国家公務員共済組合、地方公務員共済組合若しくは私立学校教職員共済制度の資格確認書（書面によって作成されたものに限る。）、介護保険の被保険者証、健康保険日雇特例被保険者手帳、基礎年金番号通知書（国民年金法施行規則（昭和３５年厚生省令第１２号）第１条第１項に規定する基礎年金番号通知書をいう。）、児童扶養手当証書、母子健康手帳、身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳又は戦傷病者手帳であって、当該申出人の氏名、住所及び出生の年月日の記載があるものが該当する。

なお、前記①又は②の書類（以下「身分証明書」という。）の性質上、その原本を登記所で保管することは相当ではないことから、前記(1)アの情報の提供については、身分証明書の写し（身分証明書に記載された情報を記録した電磁的記録を含む。以下この(2)において同じ。）の提供により行うものとする。

また、個人番号カードの写しを提供する場合にあってはその裏面を除くものを、国民健康保険、健康保険、船員保険、後期高齢者医療、国家公務員共済組合、地方公務員共済組合若しくは私立学校教職員共済制度の資格確認書又は健康保険日雇特例被保険者手帳の写しを提供する場合にあっては保険者番号及び被保険者等記号・番号（国民健康保険法（昭和３３年法律第１９２号）第１１１条の２第１項に規定する被保険者記号・番号等、健康保険法（大正１１年法律第７０号）第１９４条の２第１項に規定する被保険者等記号・番号等、船員保険法（昭和１４年法律第７３号）第１４３条の２第１項に規定する被保険者等記号・番号等、高齢者の医療の確保に関する法律（昭和５７年法律第８０号）第１６１条の２第１項に規定する被保険者番号等、国家公務員共済組合法（昭和３３年法律第１２８号）第１１２条の２第１項に規定する組合員等記号・番号等、地方公務員等共済組合法（昭和３７年法律第１５２号）第１４４条の２４の２第１項に規定する組合員等記号・番号等又は私立学校教職員共済法（昭和２８年法律第２４５号）第４５条第１項に規定する

加入者等記号・番号等をいう。）が記載された部分を除くものを、基礎年金番号通知書の写しを提供する場合にあっては基礎年金番号（国民年金法（昭和３４年法律第１４１号）第１４条に規定する基礎年金番号をいう。）が記載された部分を除くものを提供するものとする。

なお、身分証明書の写しについては、電子申出をする場合における電子署名や書面申出をする場合における記名押印、署名は不要である。

(3) 後記６(2)のとおり、電子申出において送信する前記(1)イの情報には、作成者の電子署名を要しない。

また、書面申出における同情報を記載した書面には、作成者の押印又は署名を要しない。

(4) 委任による代理人によって検索用情報単独申出を行う場合には、前記(1)イの情報には、検索用情報単独申出についての具体的な委任事項がその内容とされていることを要する。

(5) 法人である代理人によって検索用情報単独申出をする場合において、当該代理人の会社法人等番号を提供したときは、当該会社法人等番号の提供をもって、当該代理人の代表者の資格を証する情報の提供に代えることができるとされた（規則第１５８条の４０第９項において準用する規則第３７条の２）。

なお、代理人の会社法人等番号を提供する場合には、検索用情報申出情報の内容である「代理人の名称」に続けて記録して差し支えない。

(6) 前記(1)ウ本文の情報には、①検索用情報申出情報の内容である所有権の登記名義人の検索用情報（電子メールアドレスを除く。後記(7)において同じ。）が記載された住民票の写し等に加え、②検索用情報申出情報の内容である所有権の登記名義人の氏名又は住所が登記簿上の氏名又は住所と異なる場合にあっては、当該所有権の登記名義人の氏名又は住所について変更があったことを証する戸籍の附票の写し等が該当する。

(7) 前記(1)ウただし書の「所有権の登記名義人に係るものであることを登記官が確認することができる当該事項」には、検索用情報申出情報の内容である所有権の登記名義人の氏名及び住所が登記簿上の氏名

及び住所と同一である場合にあっては、検索用情報申出情報の内容である検索用情報と合致する住基ネット情報を登記官が確認することができるものが該当する。すなわち、検索用情報申出情報の内容である検索用情報を用いて住民基本台帳法第３０条の９の規定による住基ネット情報の提供を求めることにより、当該検索用情報と合致する住基ネット情報を登記官が確認することができるときは、前記(6)の情報の提供を要しない。

検索用情報申出情報の内容である所有権の登記名義人の氏名又は住所が登記簿上の氏名又は住所と異なる場合にあっては、①検索用情報申出情報の内容である検索用情報と合致する住基ネット情報及び②当該所有権の登記名義人の氏名又は住所について変更があったことを確認することができる住基ネット情報を登記官が確認することができるものが該当する。すなわち、検索用情報申出情報の内容である検索用情報を用いて住民基本台帳法第３０条の９の規定による住基ネット情報の提供を求めることにより、①及び②の住基ネット情報を登記官が確認することができるときは、前記(6)の情報の提供を要しない。

6　電子申出の方法

(1) 電子申出における検索用情報申出情報及び検索用情報申出添付情報は、法務大臣の定めるところにより送信しなければならないとされた。ただし、検索用情報申出添付情報の送信に代えて、登記所に検索用情報申出添付書面（検索用情報申出添付情報を記載した書面をいう。以下同じ。）を提出することを妨げないとされた（規則第１５８条の４０第１０項において準用する規則第１５８条の８第１項）。

(2) 前記(1)本文により送信する検索用情報申出添付情報（前記５(1)ウ本文の情報に限る。）は、作成者による規則第４２条の電子署名が行われているものでなければならないとされた（規則第１５８条の４０第１１項において準用する令第１２条第２項及び規則第１５８条の４０第１２項において準用する規則第４２条）。

なお、前記(1)本文により送信する検索用情報申出情報については、電子署名を要しない。

(3) 前記(2)の電子署名が行われている検索用情報申出添付情報を送信するときは、規則第４３条第２項の電子証明書を併せて送信しなければならないとされた（規則第１５８条の４０第１１項において準用す

る令第１４条及び規則第１５８条の４０第１２項において準用する規則第４３条第２項）。

7　電子申出において検索用情報申出添付書面を提出する場合についての特例等

(1)　前記６(1)のただし書（いわゆる別送方式）により検索用情報申出添付書面を提出するときは、検索用情報申出添付書面を登記所に提出する旨及び検索用情報申出添付情報につき書面を提出する方法によるか否かの別をも検索用情報申出情報の内容とするものとされた（規則第１５８条の４０第１０項において準用する規則第１５８条の９第１項）。

(2)　前記(1)の場合には、当該検索用情報申出添付書面は、検索用情報単独申出の立件の日から二日以内に提出するものとされた（規則第１５８条の４０第１０項において読み替えて準用する規則第１５８条の９第２項）。

(3)　前記(1)の場合には、申出人は、当該検索用情報申出添付書面を提出するに際し、規則別記第４号の３様式による用紙に次に掲げる事項を記載したものを添付しなければならないとされた（規則第１５８条の４０第１０項において読み替えて準用する規則第１５８条の９第３項）。

ア　立件番号その他の当該検索用情報申出添付書面を検索用情報申出添付情報とする申出の特定に必要な事項

イ　前記６(1)ただし書（いわゆる別送方式）により提出する検索用情報申出添付書面の表示

8　電子証明書の提供による提供の省略

電子申出をする申出人が検索用情報申出情報又は委任による代理人の権限を証する情報に規則第４２条の電子署名を行い、当該申出人の規則第４３条第１項第１号に掲げる電子証明書を提供したときは、当該電子証明書の提供をもって、前記５(1)ア及びウに掲げる情報（申出人となるべき者が申出をしていることを明らかにする情報及び所有権の登記名義人の検索用情報を証する情報）の提供に代えることができるとされた。ただし、同ウに掲げる情報（所有権の登記名義人の検索用情報を証する情報）については、登記官が所有権の登記名義人の検索用情報（電子メールアドレスを除く。）を確認することができるものを提供したと

きに限るとされた（規則第１５８条の４０第１３項）。

９　書面申出の方法

(1) 書面申出をするときは、検索用情報申出書に検索用情報申出添付書面を添付して提出しなければならないとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第１５８条の１０第１項）。

なお、検索用情報申出書に押印することを要しない。

(2) 検索用情報申出書に記載する文字は、字画を明確にしなければならないとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第１５８条の１０第２項において準用する規則第４５条第１項）。

(3) 検索用情報申出書につき文字の訂正、加入又は削除をしたときは、その旨及びその字数を欄外に記載し、又は訂正、加入若しくは削除をした文字に括弧その他の記号を付して、その範囲を明らかにしなければならないとされた。この場合において、訂正又は削除をした文字は、なお読むことができるようにしておかなければならないとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第１５８条の１０第３項）。

(4) 申出人又はその代理人は、検索用情報申出書が２枚以上であるときは、各用紙に当該用紙が何枚目であるかを記載することその他の必要な措置を講じなければならないとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第１５８条の１０第４項）。

１０　検索用情報申出書等の送付方法

(1) 検索用情報単独申出をしようとする者が検索用情報申出書又は検索用情報申出添付書面を送付するときは、書留郵便又は信書便事業者による信書便の役務であって当該信書便事業者において引受け及び配達の記録を行うものによるものとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第１５８条の１１第１項）。

(2) 前記(1)の場合には、検索用情報申出書又は検索用情報申出添付書面を入れた封筒の表面に検索用情報申出書又は検索用情報申出添付書面が在中する旨を明記するものとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第１５８条の１１第２項）。

１１　受領証の交付の請求

(1) 書面申出をした申出人は、検索用情報管理ファイルへの記録が完了するまでの間、検索用情報申出書及びその検索用情報申出添付書面の

受領証の交付を請求することができるものとする。

(2) 前記(1)により受領証の交付を請求する申出人は、検索用情報申出書の内容と同一の内容を記載した書面を提出しなければならないものとする。

(3) 登記官は、前記(1)による請求があった場合には、前記(2)により提出された書面に検索用情報単独申出の立件の年月日及び立件番号並びに職氏名を記載し、職印を押印して受領証を作成した上、当該受領証を交付するものとする。

１２　検索用情報申出添付書面の原本の還付請求

(1) 検索用情報申出添付書面を提出した申出人は、検索用情報申出添付書面の原本の還付を請求することができるとされた。ただし、当該申出のためにのみ作成された委任状その他の書面については、この限りでないとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第５５条第１項）。

(2) 前記(1)本文により原本の還付を請求する申出人は、原本と相違ない旨を記載した謄本を提出しなければならないとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第５５条第２項）。

(3) 登記官は、前記(1)本文による請求があった場合には、調査完了後、当該請求に係る書面の原本を還付しなければならないとされた。この場合には、前記(2)の謄本と当該請求に係る書面の原本を照合し、これらの内容が同一であることを確認した上、前記(2)の謄本に原本還付の旨を記載し、これに登記官印を押印しなければならないとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第５５条第３項）。

なお、当該原本還付の旨の記載は、準則第３０条の例によるものとする。

(4) 前記(3)により登記官印を押印した前記(2)の謄本は、検索用情報管理ファイルへの記録完了後、申出立件関係書類つづり込み帳につづり込むものとされた（規則第１５８条の４０第１４項において読み替えて準用する規則第５５条第４項）。

(5) 前記(3)にかかわらず、登記官は、偽造された書面その他の不正な検索用情報単独申出のために用いられた疑いがある書面については、これを還付することができないとされた（規則第１５８条の４０第１

４項において準用する規則第５５条第５項）。

(6) 前記(3)による原本の還付は、申出人の申出により、原本を送付する方法によることができるとされた。この場合においては、申出人は、送付先の住所をも申し出なければならないとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第５５条第６項）。

(7) 前記(6)の場合における書面の送付は、前記(6)の住所に宛てて、書留郵便又は信書便の役務であって信書便事業者において引受け及び配達の記録を行うものによってするものとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第５５条第７項）。

(8) 前記(7)の送付に要する費用は、郵便切手又は信書便の役務に関する料金の支払のために使用することができる証票であって法務大臣が指定するものを提出する方法により納付しなければならないとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第５５条第８項）。

(9) 前記(8)の指定は、告示してしなければならないとされた（規則第１５８条の４０第１４項において準用する規則第５５条第９項）。

１３　立件等

(1) 登記官は、前記３（検索用情報単独申出の方法）により検索用情報申出情報が提供されたときは、申出立件事件簿に立件の年月日及び立件番号を記録するものとされた（規則第１５８条の４０第１５項において準用する規則第１５８条の３９第４項）。

なお、立件番号は、代替措置等申出の立件番号と共通の発番体系により１年ごとに更新される番号を付すものとする。

(2) 登記官は、書面申出により検索用情報申出情報が提供されたときは、前記(1)により申出立件事件簿に記録をする際、検索用情報申出書に立件の年月日及び立件番号を記載しなければならないとされた（規則第１５８条の４０第１６項）。

具体的には、検索用情報申出書の１枚目の表面の余白に別記第３号様式及び別記第４号様式による印判を押印して該当欄に立件の年月日及び立件番号を記載し、又は別記第５号様式若しくは別記第６号様式による検索用情報単独申出の立件の年月日及び立件番号を記載した書面を貼り付ける方法により記載するものとする。

(3) 前記(2)により押印した印判又は貼り付けた書面には、立件、調

査、仮登録、本登録等をした都度、該当欄に取扱者が押印するものとする。

(4) 電子申出にあっては、申出ごとに印刷した検索用情報単独申出の立件の年月日及び立件番号を表示した書面（以下「電子申出管理用紙」という。）に前記(3)に準じた処理をするものとする。

(5) 登記官は、検索用情報単独申出があったときは、遅滞なく、申出に関する全ての事項を調査するものとする。

１４　検索用情報単独申出の却下等

(1) 登記官は、次に掲げる場合には、理由を付した決定で、検索用情報単独申出を却下しなければならないものとする。ただし、当該検索用情報単独申出の不備が補正することができるものである場合において、登記官が定めた相当の期間内に、申出人がこれを補正したときは、この限りでないものとする。

ア　申出に係る不動産の所在地が当該申出を受けた登記所の管轄に属しないとき（二以上の不動産についての申出にあっては、当該不動産の所在地がいずれも申出を受けた登記所の管轄に属しないとき。）。

イ　申出の権限を有しない者の申出によるとき。

ウ　検索用情報申出情報又はその提供の方法が規則により定められた方式に適合しないとき。

エ　検索用情報申出情報の内容である不動産が登記記録と合致しないとき。

オ　検索用情報申出情報の内容が検索用情報申出添付情報の内容と合致しないとき。

カ　検索用情報申出添付情報が提供されないとき。

(2) 登記官は、前記(1)ただし書の期間を定めたときは、当該期間内は、当該補正すべき事項に係る不備を理由に当該検索用情報単独申出を却下することはできないものとする。

(3) 登記官は、検索用情報単独申出を却下するときは、別記第７号様式に基づき、決定書を作成して、これを申出人に交付するものとする。ただし、代理人によって検索用情報単独申出がされた場合は、当該代理人に交付すれば足りるものとする。

(4) 前記(3)の交付は、当該決定書を送付する方法によりすることがで

きるものとする。

(5) 登記官は、検索用情報申出添付書面が提出された場合において、検索用情報単独申出を却下したときは、検索用情報申出添付書面を還付するものとする。ただし、偽造された書面その他の不正な検索用情報単独申出のために用いられた疑いがある書面については、この限りでないものとする。

(6) 前記(1)から(5)までのほか、検索用情報単独申出の却下に関する取扱いについては、準則第２８条の例によるものとする。

１５　検索用情報単独申出の補正期限の連絡等

検索用情報単独申出の補正期限の連絡等に関する取扱いについては、準則第３６条の例によるものとする。

１６　検索用情報単独申出の取下げ

(1) 検索用情報単独申出の取下げは、次のア及びイに掲げる検索用情報単独申出の区分に応じ、当該ア及びイに定める方法によってしなければならないものとする。

ア　電子申出　規則第１５８条の１７第１項において準用する規則第３９条第１項第１号の例により電子情報処理組織を使用して検索用情報単独申出を取り下げる旨の情報を登記所に提供する方法

イ　書面申出　検索用情報単独申出を取り下げる旨の情報を記載した書面を登記所に提出する方法

(2) 検索用情報単独申出の取下げは、検索用情報管理ファイルへの記録完了後は、することができないものとする。

(3) 登記官は、検索用情報申出書又は検索用情報申出添付書面が提出された場合において、検索用情報単独申出の取下げがされたときは、検索用情報申出書又は検索用情報申出添付書面を還付するものとする。ただし、偽造された書面その他の不正な検索用情報単独申出のために用いられた疑いがある書面については、この限りでないものとする。

(4) 前記(1)から(3)までのほか、検索用情報単独申出の取下げに関する取扱いについては、準則第２９条の例によるものとする。

１７　検索用情報管理ファイルへの記録

登記官は、検索用情報単独申出があったときは、職権で、申出のあった所有権の登記名義人についての検索用情報及び登記記録を特定するために必要な事項を検索用情報管理ファイルに記録するものとされ

た（規則第１５８条の４０第１７項）。

なお、申出に係る事項が検索用情報管理ファイルに既に記録されている場合でも、当該申出に基づき、検索用情報管理ファイルに記録されている事項を更新して差し支えない。

１８　申出手続が完了した旨の連絡

前記第２の６の取扱いは、前記１７による検索用情報管理ファイルへの記録を完了した場合についても同様とする。

第４　検索用情報管理ファイルに記録された事項の変更等

１　登記官の職権による記録事項の変更又は更正

登記官は、検索用情報管理ファイルに記録された前記第１の１に掲げる事項に変更又は錯誤若しくは遺漏があると認めるときは、職権で、検索用情報管理ファイルに変更後又は更正後の当該事項を記録するものとされた（規則第１５８条の４１第１項）。

同項に基づく具体的な事務としては、次のようなものがある。

(1) 申出に基づく電子メールアドレスの変更又は削除

ア　検索用情報管理ファイルに電子メールアドレスが記録されている所有権の登記名義人は、前記第２の６(1)又は第３の１８により送信された認証キーを失念したことなどにより後記２の方法により当該電子メールアドレスの変更又は削除をすることができないときは、登記官に対し、当該電子メールアドレスの変更又は削除をするよう申し出ることができるものとする。

イ　前記アによる申出は、次に掲げる事項を記載した書面を登記所に提出するとともに、運転免許証、個人番号カードその他の公務員が作成した証明書であって、当該所有権の登記名義人と申出人が同一の者であることを確認することができるものを登記官に提示又は提出してしなければならないものとする。

(ｱ) 申出人の氏名、住所及び出生の年月日

(ｲ) 申出人が外国人であるときは、ローマ字氏名

(ｳ) 申出の目的

(ｴ) 電子メールアドレスの変更を申し出るときは、変更前及び変更後の電子メールアドレス

(ｵ) 電子メールアドレスの削除を申し出るときは、削除を求める電子メールアドレス及び電子メールアドレスを有しない旨

(ｶ) 申出人の電話番号その他の連絡先

(ｷ) 申出の年月日

(ｸ) 登記所の表示

なお、前記(ｳ)の申出の目的は「電子メールアドレスの変更」又は「電子メールアドレスの削除」の振り合いによるものとする。

おって、登記官が当該証明書の提示を受けた場合の取扱いは、準則第３３条第５項の例によるものとする。

ウ　前記アによる申出は、所有権の登記名義人として記録されている登記記録に係る不動産の所在地を管轄する登記所以外の登記所の登記官に対してもすることができるものとする。

エ　登記官は、前記アによる申出があったときは、職権で、検索用情報管理ファイルに記録された当該所有権の登記名義人の電子メールアドレスの変更又は削除をすることができるものとする。

オ　前記エの変更をした登記官は、後記２の法務大臣の定めに規定する認証キーを記載した書面を申出人に交付するものとする。

カ　検索用情報の申出（検索用情報同時申出又は検索用情報単独申出をいう。以下同じ。）を受けた登記所の登記官は、前記第２の６(1)又は第３の１８の電子メールの送信後二月を経過するまでの間に、申出人である所有権の登記名義人から当該電子メールが届かない旨の申出があった場合等において、その原因が登記官の過誤又は提供された申請情報若しくは検索用情報申出情報の内容である電子メールアドレスの誤りであると認めるときは、検索用情報管理ファイルに更正後の電子メールアドレスを記録した上で、当該電子メールアドレスに宛てて再度当該電子メールを送信するものとする。

(2) 申出に基づく電子メールアドレスの記録

ア　検索用情報管理ファイルに電子メールアドレスを除く検索用情報が記録されている所有権の登記名義人は、登記官に対し、当該所有権の登記名義人の電子メールアドレスを検索用情報管理ファイルに記録するよう申し出ることができるものとする。

イ　前記(1)イからオまでの取扱いは、前記アによる申出についても同様とし、この場合に提出する書面に記載する申出の目的は、「電子メールアドレスの新規登録」の振り合いによるものとする。

(3) 所有権の登記名義人として記録されている登記記録を特定するため

に必要な事項に変更があった場合

ア　登記官は、合筆の登記や合併の登記等に際し検索用情報管理ファイルに記録されている所有権の登記名義人の氏名及び住所を職権により記録した場合及び分筆の登記等により検索用情報管理ファイルに記録されている所有権の登記名義人の氏名及び住所を移記・転写した場合には、検索用情報管理ファイルに記録されている所有権の登記名義人の氏名及び住所が新たに記録される登記記録に係る不動産の不動産所在事項等を前記第１の１(6)の事項として検索用情報管理ファイルに記録するものとする。

イ　登記官は、検索用情報管理ファイルに記録されている所有権の登記名義人が所有権の移転の登記等により前記第１の１(6)の事項に係る不動産の所有権の登記名義人でなくなったときは、その旨を当該事項として検索用情報管理ファイルに記録するものとする。

また、当該不動産の所有権の登記名義人であった者がその後の所有権の登記の抹消により再び当該不動産の所有権の登記名義人となったときは、その旨を前記第１の１(6)の事項として検索用情報管理ファイルに記録するものとする。

(4) その他

新法第７６条の６の施行後は、前記第１部の住基ネット情報に基づき、登記官が検索用情報管理ファイルに変更後又は更正後の検索用情報（電子メールアドレスを除く。以下この(4)において同じ。）を記録することを想定している。

このため、所有権の登記名義人においては、検索用情報管理ファイルに記録されている検索用情報に変更があったとしても、その旨を登記官に申し出ることを要しない。

２　所有権の登記名義人による電子メールアドレスの変更又は削除

検索用情報管理ファイルに前記第１の１(5)に掲げる事項（電子メールアドレス）が記録されている所有権の登記名義人は、法務大臣の定めるところにより検索用情報管理ファイルに記録された当該事項の変更又は削除をすることができるとされた（規則第１５８条の４１第２項）。

また、法務省のホームページで公開された当該法務大臣の定めにより、当該変更又は削除は、次に掲げる事項を登記・供託オンライン申請システムに送信して行う必要があるなどとされた。

(1) 検索用情報の申出において所有権の登記名義人が提供した電子メールアドレスに宛てて登記官が送信した認証キー（１０桁の番号、記号その他の符号であって、登記官が検索用情報の申出に基づいて検索用情報管理ファイルへの記録をする際に付したものをいう。以下同じ。）又は検索用情報の申出において所有権の登記名義人が電子メールアドレスを提供していない場合において、その後に当該所有権の登記名義人が提供した電子メールアドレスを検索用情報管理ファイルに記録したときに登記官が当該所有権の登記名義人に交付した書面に記載された認証キー

(2) 現に検索用情報管理ファイルに記録されている電子メールアドレス

なお、当該変更又は削除は、当該所有権の登記名義人が直接行うものであることから、これに関する登記官の事務は生じない。

第５　帳簿の取扱い

１　申出立件事件簿

申出立件事件簿には、従前の事項に加え、検索用情報の申出の立件の年月日その他の必要な事項を記録するものとされた（規則第２７条の２第１項）。

２　申出立件関係書類つづり込み帳

申出立件関係書類つづり込み帳には、従前の書類に加え、検索用情報の申出に関する書類を立件番号の順序に従ってつづり込むものとされた（規則第２７条の２第３項）。

なお、当該書類には、検索用情報同時申出に係る出生の年月日等を証する情報を記載した書面及び保存用同時申出書、検索用情報単独申出に係る検索用情報申出書、検索用情報申出添付書面及び取下書、検索用情報の申出に係る事件を処理するために登記官が作成した書類並びに前記第４の１(1)ア又は(2)アによる申出に関する書面が該当する。

ただし、登記申請の添付書面と兼ねられた検索用情報同時申出に係る出生の年月日等を証する情報を記載した書面については、申出立件関係書類つづり込み帳につづり込むことを要しない。登記申請に係る事件を処理するために登記官が作成した書類であって検索用情報同時申出に係る事件の処理に用いたものについても同様とする。

なお、電子申出に係る電子申出管理用紙その他の書面については、権利に関する登記の電子申請に係る電子申請管理用紙その他の書面の例に

より申出立件関係書類つづり込み帳につづり込むものとする。

第６　経過措置

規則中検索用情報の申出に関する規定は、規則附則第３条第１項の規定による改製を終えていない登記簿（電子情報処理組織による取扱いに適合しない登記簿を含む。）に係る申出については、適用しないとされた（改正省令附則第２項）。

第７　その他

前記第１から第６までのほか、検索用情報の申出に関する事務の取扱いについては、その性質上適当でないものを除き、権利に関する登記の申請に関する事務の取扱いの例によるものとする。

別記第１号（第２部第２の４関係）

保存用同時申出書

立件年月日　　：
立件（申出）番号：
本件の受付年月日：
本件の受付番号　：

物件情報

検索用情報

別記第２号（第２部第２の６、第３の１８関係）

申出手続完了のお知らせ

申出された検索用情報についての登録手続が完了しましたので、お知らせします。

不動産番号：
立件番号　：
立件年月日：

法務局　　出張所

以上

別記第３号（第２部第３の１３関係）

立件 （申出）	令　和　　年　　月　　日
	第　　号

別記第４号（第２部第３の１３関係）

受付	調査	仮登録
本登録	情報更新	通知

別記第５号（第２部第３の１３関係）

受付	調査	仮登録	本登録	情報更新	通知			
年　月　日				立件（申出）			符号	
第　　号ー　　ー								
窓口								

別記第６号（第２部第３の１３関係）

受付	調査	仮登録	本登録	情報更新	通知			
年　月　日				立件（申出）			符号	
第　　号ー　　ー								
郵送								

別記第７号（第２部第３の１４関係）

日記第　　号

決　　定

住所
申出人

令和何年何月何日立件第何号検索用情報単独申出事件に係る検索用情報単独申出は、（申出に係る不動産の所在地が当該申出を受けた登記所の管轄に属しない（二以上の不動産についての申出にあっては、当該不動産の所在地がいずれも申出を受けた登記所の管轄に属しない）／申出の権限を有しない者の申出によるものである／検索用情報申出情報又はその提供の方法が不動産登記規則により定められた方式に適合しない／検索用情報申出情報の内容である不動産が登記記録と合致しない／検索用情報申出情報の内容が検索用情報申出添付情報の内容と合致しない／検索用情報申出添付情報が提供されない）ため、これを却下する。

令和　　年　　月　　日

法務局　　出張所
登記官　　職印

日調連発第３５２号
令和７年３月１２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の取扱いについて（参考送付）

標記について、法務省民事局民事第二課から、別添のとおり情報提供がありましたので、参考までに送付します。

なお、下記の同省ウェブサイトにおいても、概要が掲載されております。

記

○　法務省ウェブサイト「検索用情報の申出について（職権による住所等変更登記関係）」
（ＵＲＬ：https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00678.html）

以上