日調連発第４２０号
平成２３年３月１０日

各土地家屋調査士会長　　殿
連　合　会　役　員　　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

法務省民事局民事第二課長通知の送付について（通知）

法務省民事局民事第二課長から法務局民事行政部長及び地方法務局長あての通知が下記のとおり発せられましたので、参考のため通知します。

記

平成 22 年 11 月 1 日付け法務省民二第 2759 号　法務省民事局民事第二課長通知
「行政区画の変更に伴う登記名義人等の住所の変更に係る登記事務の取扱いについて(通知)」

機２　完２　可２

法務省民二第２７５９号
平成２２年１１月１日

法務局民事行政部長　殿
（東京を除く）
地方法務局長　殿

法務省民事局民事第二課長

行政区画の変更に伴う登記名義人等の住所の変更に係る登記事務の取扱いについて（通知）

標記について，別紙甲号のとおり東京法務局民事行政部長から当職あて照会があり，別紙乙号のとおり回答しましたので，この旨貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

別紙甲号

２不登１第３８９号
平成２２年１０月１８日

法務省民事局民事第二課長　殿

東京法務局民事行政部長

行政区画の変更に伴う登記名義人等の住所の変更に係る登記事務の取扱いについて（照会）

区制施行などの地番変更を伴わない行政区画の変更に係る登記名義人の住所等の変更に係る登記事務の取扱いについて，下記のとおり照会します。

記

１　登記名義人の住所の変更の登記について

(1)　登記名義人が登記記録に記録された住所から他の住所に移転した後，当該移転後の住所について区制施行などの地番変更を伴わない行政区画の変更が行われた場合の登記名義人の住所の変更の登記を一の申請でするときは，その登記原因を「平成○○年○○月○○日住所移転，平成○○年○○月○○日区制施行」とすることで差し支えないと考えますが，「平成○○年○○月○○日住所移転」のみで足りるとする意見もあり，いささか疑義がありますので照会します。

(2)　(1)の場合，当該登記の申請の添付情報として，当該行政区画の変更に係る市区町村長等の証明書（登録免許税法施行規則（昭和４２年大蔵省令第３７号）第１条第１項第２号）が提供されたときは，登録免許税法（昭和４２年法律第３５号）第５条第５号の規定により登録免許税は非課税となるものと考えますが，いささか疑義がありますので照会します。

２　共同根抵当権の追加設定をする場合の前の登記の債務者の住所の変更の登記について

共同根抵当権の追加設定をする場合には，民法（明治２９年法律第８９号）第３９８条の１６の規定により「同一の債権の担保として」根抵当権を設定する必要があるため，追加設定する根抵当権の「極度額」，「被担保債権の範囲」及び「債務者」は，前の登記と同一の内容であることを要しますが，前の登記の債務者の住所について，区制施行などの地番変更を伴わない行政区画の変更が行われた場合は，前の登記の債務者の変更の登記をすることなく，追加設定の登記をすることができると考えますが，債務者の変更の登記を要するとする意見もあり，いささか疑義がありますので，照会します。

法務省
22.10.19
第1488
民事局

別紙乙号

機２　完２　可２

法務省民二第２７５８号
平成２２年１１月１日

東京法務局民事行政部長　殿

法務省民事局民事第二課長

行政区画の変更に伴う登記名義人等の住所の変更に係る登記事務の取扱いについて（回答）

本年１０月１８日付け２不登１第３８９号をもって照会のありました標記の件については，１及び２ともに，貴見のとおりと考えます。

【解説】

第１　はじめに

旧不動産登記法（明治３２年法律第２４号）においては，行政区画又はその名称の変更に伴う登記名義人の表示の変更の登記は，いわゆる「みなし規定」により，法律上，当然に変更されたものとみなされていたところである。しかし，新不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）では，この規定は表示に関する登記の節に設けられ（規則第９２条），権利に関する登記にはこの規定の適用がないこととされた。

本件は，行政区画の変更をめぐる登記事務の取扱いについて，若干の疑義があり，これを整理する観点から，平成２２年１１月１日付け法務省民二第２７５９号をもって，法務省民事局民事第二課長通知が発出されたため，その解説を試みるものである。

なお，文中の意見にわたる部分は，私見に基づくものであることをあらかじめお断りしたい。

第２　背景及び経緯

旧不動産登記法第５９条は，「行政区画又ハ其名称ノ変更アリタルトキハ登記簿ニ記載シタル行政区画又ハ其名称ハ当然之ヲ変更シタルモノト看過ス（後略）」と規定（以下「みなし規定」という。）し，行政区画の変更により登記名義人等の住所に変更があった場合には，当該住所を変更したものとみなすとされていた。

その後，平成１６年に不動産登記法の全部が改正され，その結果，「みなし規定」は，不動産登記規則（以下「規則」という。）第９２条に規定されることとなったが，同条は，規則中の第３章第２節第１款の表示に関する登記の通則事項として規定されることにとどめられた。

そのため，新不動産登記法施行後，権利に関する登記に関しては，一部の登記実務の取扱いにおいて，なお「みなし規定」が適用されるとの解釈がされており，必ずしも全国統一的な取扱いがされていないとの指摘がされていた。また，住所移転後に行政区画の変更があった場合の登記名義人の住所の変更の登記に関する取扱いについては，「住所移転及び行政区画の変更による登記名義人の表示の変更登記を一件の申請書でする場合の登録免許税について」（昭和４８年１１月１日付け民三第８１８７号民事局長回答。本誌２８巻１２号。以下「昭和４８年回答」という。），「登記名義人表示変更登記の登記原因等について」（昭和５０年５月２３日付け民三第２６９２号民事局第三課長回答。本誌３０巻６号。以下「昭和５０年回答」という。）により示されているところ，この取扱いは，権利に関する登記について「みなし規定」の適用があるとしていた旧不動産登記法を前提とした取扱いであり，権利に関する登記には「みなし規定」の適用はないとする新不動産登記法下においても妥当するものか疑義が示されていた。

第３　問題点

本件照会に係る問題点を整理すると，次のとおりである。

１　登記名義人の住所について，登記記録に記録された住所から住所を移転した後に，当該移転後の住所について区制施行などの地番変更を伴わない行政区画の変更があった場合に，その住所の変更に係る登記名義人の表示の変更の登記を一の申請でするときの登記原因

２　１の登記を申請する際の登録免許税の取扱い

３　共同根抵当権の追加設定をする場合に，前の登記の債務者の住所について，区制施行などの地番変更を伴わない行政区画の変更があった際の当該前の登記の債務者の住所の変更に係る根抵当権の変更の登記の要否

第４　検討

第３に掲げた問題点について，次のとおり検討する。

１　第３の１について

登記名義人の住所の変更をする場合の登記原因については，例えば，２回以上の住所移転がある場合など同種の登記原因が複数あるときは，便宜その最後の住所移転を登記原因として，登記名義人の住所の変更の登記を申請することができるとするのが実務の取扱いである（昭和３２年３月２２日付け民事甲第４２３号民事局長通達。以下「昭和３２年通達」という。）。そのときの登録免許税は，１件（１，０００円）として徴収すべきであるとされている（昭和３２年通達）。

一方，本件照会における登記原因は，①住所移転，②行政区画の変更（区制施行等）であり，同種の登記原因とは認めることはできないから，昭和３２年通達の取扱いからすると，①住所移転のみを登記原因とすることはできず，①住所移転と②行政区画の変更を併記することとなると解される。

しかし，昭和５０年回答において，①住所移転，②行政区画の変更（区制施行等）の場合の登記原因は，①住所移転のみで差し支えないこととされており，その趣旨を考えると，旧不動産登記法においては，「みなし規定」があり，その解釈として，法律の規定により当然に登記名義人等の住所は変更されたとみなされているのだから，既に変更されたものを，あえて登記名義人等からの申請により変更する必要はないことにあると解される。したがって，このときの登記原因は，「行政区画の変更」と記録する必要はないと考えられている。

なお，旧不動産登記法下では，登記記録上の住所について行政区画の変更があった場合であっても，登記名義人等から申請があったときは，その変更の登記をしていたが，これは，登記記録に変更後の住所を公示したいという登記名義人のニーズに応じた便宜的な取扱いだったのではないかと考えられる。

そこで，旧不動産登記法と新不動産登記法との取扱いを整理すると，旧不動産登記法下にあっては，権利に関する登記についても「みなし規定」

の適用があり，登記記録に記録された登記名義人等の住所は，行政区画の変更に伴い当然に変更されたものとみなされるため，申請人からの申請に基づき行政区画の変更に伴う登記名義人等の住所の変更をする実益はなく，これを登記原因とする必要はない。

他方で，新不動産登記法下では，権利に関する登記については，「みなし規定」の適用はなく，行政区画の変更があったとしても，登記記録上の住所は当然には変更されないから，登記名義人等からの申請に基づき行政区画の変更に伴う登記名義人等の住所の変更をする実益があり，そのため，登記原因として，行政区画の変更の旨も記録する必要があると整理することができる。

以上から，新不動産登記法下においては，①住所移転，②行政区画の変更の原因がある場合には，その両方を登記原因として併記することとなるものと考える。この場合において，昭和５０年回答は，権利に関する登記に「みなし規定」の適用がなくなった不動産登記法の改正によりその効力を失ったと考えるべきと思われる。

ところで，行政区画の変更は，住居表示の実施，地番変更を伴う町名変更等と異なり，地方自治法第２５９条等の規定により官報等に告示されるものであるとともに，地方自治体のホームページ等を閲覧することにより，容易に確認することができるものである。そのため，およそ行政区画の変更は，すべて公知の事実であると考えることができる。

したがって，所有権の移転，抵当権の設定その他の登記の申請の際に，登記義務者の住所が，行政区画の変更により変更されているものの，その変更の登記がされていない場合であっても，行政区画の変更がすべて公知の事実であることからすれば，不動産登記法第２５条第７号に規定する「登記義務者（略）の住所が登記記録と合致しないとき」には該当しないと考えるべきと思われる。

なお，自己の管轄登記所以外の地域に係る行政区画の変更の事実を登記官が確認する手段として，実務上の取扱いとしては，例えば，申請人からの聴取に加え，その住所を管轄する登記所の登記官に対して，電話等により照会して確認することも考えられる。

また，住所の移転はなく，行政区画の変更のみがあった場合において，「行政区画の変更」を登記原因とする登記名義人の住所の変更の登記申請があったときは，当然これを認めて差し支えないものと考える。

２　第３の２について

行政区画の変更，住居表示の実施などを登記原因とする登記名義人の住所の変更の登記の登録免許税は，登録免許税法第５条第４号及び第５号の規定により，いずれも非課税とすることとされている。

これは，いずれの場合も，住民基本台帳に登録されている者の住所の表記が地方自治体の政策実現等のために変更されるものではあるが，実質的

に居住している場所が変わるわけではないではないという性質上，当然のことと思われる。

また，住所移転後に住居表示の実施があった場合の登記名義人の住所の変更の登記の登録免許税も，登録免許税法第５条第４号の規定により非課税とする取扱いがされている（昭和４２年１２月１４日付け民事甲第３４４７号民事局長回答。本誌２３巻３号。以下「昭和４２年回答」という。）。

その趣旨として，「最終の登記原因が住居表示の実施に基づくものであるときには（略），いわば中間省略の登記として，登記簿上に，現在の住所である住居表示の実施後の表示のみが記載されるからであり，しかもこの実際になされる登記の登録免許税は，登録免許税法によって免除されることになっているからである」（昭和４２年回答の解説）とされている。

他方で，住所移転後に行政区画の変更があった場合の登記名義人の住所の変更の登記の登録免許税については，昭和４８年回答により，課税すべきとされている。

行政区画の変更，住居表示の実施は，いずれも地方自治体の政策実現等のために変更されるものであるのに，登録免許税の課税に関して，なぜ，このような差異を設けたのか考えてみると，やはり，旧不動産登記法下における行政区画の変更には「みなし規定」が適用されることがその理由と考えられる。

つまり，旧不動産登記法下においては，「みなし規定」が適用される結果，行政区画の変更による住所の変更は，当然に変更されたものとみなされることとなり，申請人は，行政区画の変更に係る登記をする（登記原因として申請情報に行政区画の変更に係る原因を記載する）必要はなく，住所移転に係る登記のみをすることとなるのであるから，単に登記原因を住所移転とする登記名義人の住所の変更の登記と同様に，登録免許税は課税すべきであるというものである。

また，住居表示の実施に関しては，「みなし規定」が適用されない結果，申請人は，住所移転と住居表示の実施に係る登記をする必要があるところ，最終の登記原因が住居表示の実施であるから（住所移転の登記は中間省略可），登録免許税は非課税とする取扱いをしているものと考える。

これらを前提として，住所移転後に行政区画の変更があった場合の登記名義人の住所の変更の登記の登録免許税について考えてみると，新不動産登記法下では行政区画の変更に「みなし規定」の適用がない以上，住所移転後に住居表示の実施があった場合の登記名義人の住所の変更の登記の登録免許税の取扱いを示した昭和４２年回答を，そのまま住所移転後に行政区画の変更があった場合の登記名義人の住所の変更の登記の登録免許税の取扱いとすることになるものと考える。

つまり，昭和４２年回答は，住所移転後に住居表示の実施や町名地番変更などの登録免許税が非課税となる原因がある場合の登記名義人の住所の

変更の登記の登録免許税の取扱いに係る原則的な考え方を示していると考えられるところ，昭和４８年回答では，行政区画の変更について，「みなし規定」の存在を理由として登録免許税を課税するとしてその例外を示していたのであるから，行政区画の変更について，「みなし規定」が適用されない新不動産登記法下では，原則的な取扱いである昭和４２年回答により登録免許税の取扱いを考えるべきということである。

このように考えると，新不動産登記法下において住所移転後に行政区画の変更があった場合の登記名義人の住所の変更の登記の登録免許税は，非課税となるものと考える。

なお，昭和４８年回答は，権利に関する登記に「みなし規定」の適用がなくなった不動産登記法の改正によりその効力を失ったと考えるべきと思われる。

３　第３の３について

第３の３については，上記第３の１及び２とは異なる視点での検討が必要となる。すなわち，第３の１及び２が，登記名義人の住所を前提とした問題であるのに対し，第３の３は共同根抵当権の債務者の変更の問題であり，追加設定する根抵当権が民法第３９８条の１６に規定する「同一の債権の担保として」評価することができるかどうかという実体法の要件にかかわる問題となるからである。

民法第３９８条の１６に規定する「同一の債権の担保として」とは，民法第３９２条に規定する「同一の債権の担保として」と同義であり，つまり，数個の不動産に設定される根抵当権について，同条及び民法第３９３条の適用を受けるためには，その旨（「共同根抵当権」である旨）を登記する必要があるとともに，その内容も同一のものでなければならない。

これは，追加担保として他の不動産に対して，前に登記された根抵当権と共同担保の関係にある根抵当権を設定する場合も同様であり，当該追加担保の根抵当権を設定する登記をする際には，前に登記された共同根抵当権の極度額，被担保債権の範囲及び債務者が同じ内容である場合に限り，当該追加担保の根抵当権が「同一の債権の担保として」設定されたものとして登記をすることができることとなる。

そのため，共同根抵当権の追加設定の場合には，必ず前の登記の内容を審査することとなるが，この場合には，債務者の住所について，行政区画の変更があったことにより，追加して設定する根抵当権の債務者の住所の表記と合致しないことをもって，「同一の債権の担保として」設定された根抵当権とすることはできないといえるかどうかが問題となる。

そもそも行政区画の変更は，上記第４の２のとおり，住民基本台帳に登録されている者の住所の表記が地方自治体の政策実現等のために変更されるものではあるが，実質的に居住している場所が変わるわけではない。

そのため，およそ行政区画の変更のみであれば，根抵当権の債務者の同

一性について疑義を抱く余地はなく，実体法上，共同根抵当権であるということについて，特段の問題を生じることはないものと考えられる。

また，上記第４の１のとおり，行政区画の変更が，すべて公知の事実であることからすれば，追加担保の根抵当権を設定する際に，いわゆる変更証明書の提供を求めるまでもないと考える。

したがって，共同根抵当権の追加設定の登記をする場合に，前の登記の根抵当権の債務者の住所について行政区画の変更があり，その変更に係る根抵当権の変更の登記がされていなくとも，当該共同根抵当権の追加設定の登記は，「同一の債権の担保として」されるものとして登記することは可能と考えられる。

なお，前の登記の根抵当権者（根抵当権の登記名義人）の住所について行政区画の変更がありその住所の変更の登記がされていない場合であっても，共同根抵当権の追加設定の登記が申請されたときは，上記の趣旨から考えれば，「同一の債権の担保として」取り扱って差し支えないと考えられる。

４　以上に述べた理由から，本件回答がされたものと思われる。

（清水）