

令和7年1月の不動産登記規則の改正による

『【第5版】リアリスティック不動産登記法Ⅰ』

『【第5版】リアリスティック不動産登記法Ⅱ』

『リアリスティック記述式問題集・基本編〔不動産登記・商業登記〕』

『リアリスティック記述式問題集・応用編〔不動産登記・商業登記〕』

の修正

令和7年1月、不動産登記規則が改正され、検索用情報の申出の制度が導入されました。また、この制度についての通達が、令和7年3月3日に発出されました（令7.3.3民二373）。この改正の施行は令和7年4月21日であり、令和8年度司法書士試験から出題範囲になりますので、『【第5版】リアリスティック不動産登記法Ⅰ』、『【第5版】リアリスティック不動産登記法Ⅱ』、『リアリスティック記述式問題集・基本編〔不動産登記・商業登記〕』および『リアリスティック記述式問題集・応用編〔不動産登記・商業登記〕』について、以下の修正をお願いいたします。

		修正前	修正後
不動産登記法Ⅰ 【第5版】	P48 ／9～10行目	権 利 者 新宿区新宿一丁 目1番1号 山 田 太 郎	※後記◆◆1◆◆に <u>修正</u>
	P63 ／下から3行目	申請情報のうち「申 請人	申請情報のうち「 <u>検 索用情報</u> 」と「申 請 人
不動産登記法Ⅱ 【第5版】	P312 ／下から2行目 と1行目 の間	<u>追加</u>	※後記◆◆2◆◆を <u>追加</u>
記述問題集 ・基本編 【初版】	P3 ／（4）の下	<u>追加</u>	（5）自然人が所有 <u>権の登記名義人と なる登記であって も、検索用情報の うち、氏名の振り 仮名、出生の年月 日及び電子メール</u>

		修正前	修正後
			<u>アドレスについては記載することを要しない。</u>
記述問題集 ・応用編 【初版】	P6 ／ 1 (4) の下	<u>追加</u>	<u>(5) 自然人が所有権の登記名義人となる登記であっても、検索用情報のうち、氏名の振り仮名、出生の年月日及び電子メールアドレスについては記載することを要しない。</u>
	P32 ／ (6) の下	<u>追加</u>	<u>(7) 自然人が所有権の登記名義人となる登記であっても、検索用情報のうち、氏名の振り仮名、出生の年月日及び電子メールアドレスについては記載することを要しない。</u>
	P56 ／ (3) の下	<u>追加</u>	<u>(4) 自然人が所有権の登記名義人となる登記であっても、検索用情報のうち、氏名の振り仮名、出生の年月日及び電子メールアドレスについては記載することを要しない。</u>

		修正前	修正後
	P122 ／1 (3) の下	<u>追加</u>	(4) 自然人が所有 権の登記名義人と なる登記であって も、検索用情報の うち、氏名の振り 仮名、出生の年月 日及び電子メール アドレスについて は記載することを 要しない。
	P151 ／1 (3) の下	<u>追加</u>	(4) 自然人が所有 権の登記名義人と なる登記であって も、検索用情報の うち、氏名の振り 仮名、出生の年月 日及び電子メール アドレスについて は記載することを 要しない。
	P183 ／1 (3) の下	<u>追加</u>	(4) 自然人が所有 権の登記名義人と なる登記であって も、検索用情報の うち、氏名の振り 仮名、出生の年月 日及び電子メール アドレスについて は記載することを 要しない。

		修正前	修正後
	P240 ／（4）の下	<u>追加</u>	（5）自然人が所有 権の登記名義人と なる登記であって も、検索用情報の うち、氏名の振り 仮名、出生の年月 日及び電子メール アドレスについて は記載することを 要しない。
	P264 ／1（3）の下	<u>追加</u>	（4）自然人が所有 権の登記名義人と なる登記であって も、検索用情報の うち、氏名の振り 仮名、出生の年月 日及び電子メール アドレスについて は記載することを 要しない。



権 利 者 新宿区新宿一丁目1番1号
 山 田 太 郎

氏名ふりがな	やまだ たろう
生年月日	平成3年2月1日
メールアドレス	yamada@example.com

◆◆2◆◆

※検索用情報の申出

■意義

令和8年4月1日から職権による名変登記の制度（いわゆる「スマート変更登記」）。不登法76条の6）が施行されるため、所有権の登記名義人となる（＊1）自然人（＊2）が、登記申請の際に、登記官が住基ネットへの照会をするために必要な情報（検索用情報）の申出をする制度（検索用情報同時申出。不登規158条の39）

＊1 すでに所有権の登記名義人となっている者も、検索用情報の申出をすることができます（検索用情報単独申出。不登規158条の40）。

＊2 法人は、商業登記で名称・住所が公開されているため、申出なく職権による名変登記が可能なので、検索用情報の申出の制度の対象外です（不登法76条の6ただし書参照）。また、所有権の登記名義人となる申請人が海外に住所を有する場合も、検索用情報の申出の制度の対象外です（不登規158条の39第1項参照。令7.3.3民二373）。

■申出をする必要がある登記

①所有権の保存の登記（不登規158条の39第1項柱書）

②所有権の移転の登記（不登規158条の39第1項柱書）

③所有権の更正の登記（その更正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ります。不登規158条の39第1項柱書） など

※所有権の登記名義人となる自然人が申請人となっていない場合（ex. 代位による登記）は、検索用情報同時申出はできません（令7.3.3民二373）。

■検索用情報（いずれも、所有権の登記名義人となる者の情報）

①氏名（不登規158条の39第1項1号）

②氏名の振り仮名（日本の国籍を有しない者にあつては、氏名の表音をローマ字で表示したもの。不登規158条の39第1項2号）

③住所（不登規158条の39第1項3号）

④出生の年月日（不登規158条の39第1項4号）

①～④は、原則として住民票に記載または記録されているものです（令7.3.3民二373）。

⑤電子メールアドレス（電子メールアドレスを有しない場合は、「電子メールアドレスなし」と記載します〔＊〕。不登規158条の39第1項5号。令7.3.3民二373）

電子メールアドレスは、登記官が職権で名変登記をするときに、所有権の登記名義人に対して意思確認をするための情報です（登記官がメールを送信して意思確認を行います）。DVの被害者の方など最新の住所を公示することに支障がある人もいるので、所有権の登記名義人が自然人の場合は、職権での名変登記に自然人の申出が必要

とされています（不登法76条の6ただし書）。

*電子メールアドレスを有しない者に対しての意思確認は、所有権の登記名義人の住所に書面を送付することが想定されています。

■添付情報

・氏名の振り仮名及び出生の年月日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（不登規158条の39第2項）

ただし、上記「■申出をする必要がある登記」の①～③の登記申請においては、所有権の登記名義人となる者についての住所証明情報（住民票の写しなど）を提供する必要があり、住所証明情報が上記の情報を兼ねます。住所証明情報に氏名の振り仮名が記載されていなくても、兼ねることができます（令7.3.3民二.373）。よって、別途、検索用情報の申出の添付情報を提供することは基本的にありません。

また、電子申請の場合は、電子証明書で上記の情報に代えることができます（不登規158条の39第3項）。やはり、電子証明書に氏名の振り仮名が記載されていなくても、上記の情報に代えることができます（令7.3.3民二.373）。

*申請情報の記載例（法務省のウェブサイト <https://www.moj.go.jp/content/001434184.pdf>）

登記の目的

原因

権利者

義務者

添付情報

課税価格

登録免許税

所有権移転

令和7年7月8日売買

東京都千代田区霞が関一丁目1番地1

法務 太郎

登記原因証明情報（売買契約書等）

登記識別情報（民事次郎の甲区1番の登記識別情報）

印鑑証明書（民事次郎の印鑑証明書）

住所証明情報（法務太郎の住民票の写し）

代理権限証明情報（法務太郎及び民事次郎の委任状）

金1000万円

金20万円

氏名ふりがな	ほうむ たろう
生年月日	平成10年10月10日
メールアドレス	abcdefg123@example.com