

法務省民二第537号
令和5年3月28日

法務局長 殿
地方法務局長 殿

法務省民事局長
(公印省略)

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）（通達）

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。）の施行に伴う不動産登記事務の取扱い（登記簿の附属書類の閲覧関係。令和5年4月1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、「不登法」とあるのは不動産登記法（平成16年法律第123号）を、「改正不登法」とあるのは改正法による改正後の不登法を、「不登規則」とあるのは不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）を、「改正不登規則」とあるのは不動産登記規則等の一部を改正する省令（令和5年法務省令第6号）による改正後の不登規則をいいます。

記

1 本通達の趣旨

本通達は、登記簿の附属書類の閲覧に関する見直しを内容とする改正法の施行に伴い、その取扱いにおいて留意すべき事項を明らかにしたものである。

2 登記簿の附属書類の閲覧に関する規律の見直し

- (1) 何人も、正当な理由があるときは、登記官に対し、法務省令で定めるところにより、手数料を納付して、登記簿の附属書類（不動産登記令（平成16年政令第379号）第21条第1項に規定する図面を除き、電磁的記録にあっては、記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示

したもの。以下同じ。)の全部又は一部(その正当な理由があると認められる部分に限る。)の閲覧を請求することができることとされた(改正不登法第121条第3項)。

この場合には、閲覧しようとする部分及び当該部分を閲覧する正当な理由を請求情報の内容とするとともに(改正不登規則第193条第2項第4号)、当該正当な理由を証する書面を提示しなければならないこととされた。また、登記官から求めがあったときは、当該書面又はその写しを登記官に提出しなければならないこととされた(同条第3項)。

- (2) 前記(1)にかかわらず、登記を申請した者は、登記官に対し、法務省令で定めるところにより、手数料を納付して、自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類の閲覧を請求することができることとされた(改正不登法第121条第4項)。

この場合には、閲覧しようとする附属書類が自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類である旨を請求情報の内容とするとともに(改正不登規則第193条第2項第5号)、当該閲覧をしようとする附属書類が自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類である旨を証する書面を提示しなければならないこととされ、また、登記官から求めがあったときは、当該書面又はその写しを登記官に提出しなければならないこととされた(同条第4項)。

- (3) なお、前記(1)及び(2)と同旨の規定が、建設機械登記令(昭和29年政令第305号)、船舶登記令(平成17年政令第11号)及び農業用動産抵当登記令(平成17年政令第25号)にも設けられた。

3 自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類の閲覧(前記2(2)関係)

改正不登規則第193条第4項に規定する「閲覧をしようとする附属書類が自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類である旨を証する書面」の具体的内容及びその確認方法は、以下のとおりとする(以下、後記(1)から(3)までの方法による本人確認等を「本人確認書類による本人確認等」という)。

なお、改正不登規則第193条第4項後段により、登記官は請求人に対して書面又は写しの提出を求めることができるが、登記官がこれを求めるのは、後記(2)若しくは(3)の場合又はこれに準じて特に必要があると認められる場

合とする。

- (1) 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除く。以下単に「請求人」という。）が閲覧する場合

請求人の次に掲げる書面（以下「本人確認書類」という。）のいずれかの提示を求めることとする。

また、登記官において、窓口に来庁した者の本人確認を実施するとともに提示された書面と請求に係る登記記録や登記簿の附属書類（以下「登記記録等」という。）とを照合し、自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類の閲覧かどうかを確認することとする。

ア 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。）、運転経歴証明書（道路交通法第104条の4第5項（同法第105条第2項において準用する場合を含む。）に規定する運転経歴証明書をいう。）、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。）、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、当該請求人の氏名及び生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。）又は特別永住者証明書（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。）のうちいずれか1以上。なお、国家公務員又は地方公務員がその職務上の必要により登記簿の附属書類の閲覧を請求する場合には、国家公務員又は地方公務員の身分証明書（写真が添付されたものに限る。）のみで足りることとする。

イ 国民健康保険、健康保険、船員保険、後期高齢者医療若しくは介護保険の被保険者証、健康保険日雇特例被保険者手帳、国家公務員共済組合若しくは地方公務員共済組合の組合員証、私立学校教職員共済制度の加入者証、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、特別児童扶養手当証書、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、

当該請求人の氏名、住所及び生年月日の記載があるもののうちいずれか2以上。

ウ イに掲げる書類のうちいずれか1以上及び官公庁から発行され、又は発給された書類その他これに準ずるものであって、当該請求人の氏名、住所及び生年月日の記載があるもののうちいずれか1以上。

(2) 委任による代理人が閲覧する場合

代理人の権限を証する書面（改正不登規則第193条第6項）及び委任による代理人の本人確認書類の提示を求めることとする。また、当該代理人の本人確認書類についてはその写しを、当該代理人の権限を証する書面については原本又はその写しの提出を求めるとし、提出を受けた書面は、請求書と併せてつづり込み、保存することとする（以下で書類又はその写しの提出を求める場合についても同じ。）。

なお、弁護士、司法書士又は土地家屋調査士については、これら資格者の職務上の身分を証する写真付きの証明書（当該資格者が所属する単位会等が発行するもの）が提示された場合には、委任による代理人の本人確認書類として、当該証明書で足りることとする。

おって、代理人の権限を証する書面に記載すべき委任事項は、「訴訟に関する一切の件」といった一般的なものでは足りず、特定の附属書類の閲覧についての個別具体的な委任を内容とすることを要する。

また、登記官において、来庁した者の本人確認を実施するとともに、提示された代理人の権限を証する書面の記載内容と登記記録等とを照合し、自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類の閲覧の代理であるかどうかを確認することとする。

(3) 被害者等の現住所の閲覧制限措置がされている場合

前記(1)及び(2)にかかわらず、配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成13年法律第31号）第1条第2項に規定する被害者、ストーカー行為等の規制等に関する法律（平成12年法律第81号）第7条に規定するストーカー行為等の相手方、児童虐待の防止に関する法律（平成12年法律第82号）第2条に規定する児童虐待を受け児童等として住民基本台帳事務処理要領（昭和42年10月4日付け法務省民事甲第2671号法務省民事局長、保発第39号厚生省保険局長、庁保発第22号社会保険庁年金保険部長、42食糧業第2668号（需給）食糧庁長

官及び自治振第150号自治省行政局長通知)第6の10の措置を受けている者及び令和5年2月13日付け法務省民二第276号法務省民事局民事第二課長通知「民事訴訟法等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う不動産登記事務等の取扱いについて(通知)」により、平成27年3月31日付け法務省民二第196号法務省民事局民事第二課長通知「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律第1条第2項に規定する被害者が登記権利者となる所有権の移転の登記における登記権利者の住所の取扱いについて」による取扱いに準じた取扱いをすることとされた者(以下「被害者等」という。)の現住所が登記簿の附属書類に記載されており、これについて平成27年3月31日付け法務省民二第198号法務省民事局民事第二課長通知「配偶者からの暴力防止及び被害者保護等に関する法律第1条第2項に規定する被害者が登記義務者又は登記権利者とならないが、添付情報に当該被害者の現住所が記載されている場合における閲覧の方法について(通知)」の閲覧制限の措置(以下「被害者等の現住所の閲覧制限措置」という。)がされているときは、以下の方法による。

ア 被害者等が請求人となる場合

請求人の本人確認書類の提示及びその写しの提出を求めるとする。

なお、提出を受けた本人確認書類の写しを請求書と併せてつづり込み、保存するに当たっては、被害者等の現住所の閲覧制限措置をすることとする。

おって、登記官において、来庁した者の本人確認や提示された書面と登記記録等との照合等の必要があることは、前記(1)と同様である。

イ 委任による代理人が閲覧する場合

請求人の実印が押印された代理人の権限を証する書面、請求人の印鑑に関する証明書及び委任による代理人の本人確認書類の提示を求めるとする。また、当該代理人の権限を証する書面及び請求人の印鑑に関する証明書(作成後3か月以内のものに限る。)については原本の提出を、委任による代理人の本人確認書類についてはその写しの提出を求めるとする。

なお、この場合にも、提出を受けた請求人の印鑑に関する証明書等を請求書と併せてつづり込み、保存するに当たっては、被害者等の現住所

の閲覧制限措置をすることとする。

おって、登記官において、来庁した者の本人確認や提示された書面と登記記録等との照合等の必要があることは、前記(2)と同様である。

4 前記3以外の場合における登記簿の附属書類の閲覧（前記2(1)関係）

前記3以外の場合における登記簿の附属書類の閲覧の請求は、正当な理由がある場合に、正当な理由があると認められる部分に限って、することができる。したがって、閲覧の請求をする場合には、閲覧しようとする部分及び当該部分を閲覧する正当な理由を請求情報の内容とするとともに、正当な理由を証する書面を提示しなければならない。

この「正当な理由がある」とは、請求人において登記簿の附属書類を閲覧することに理由があり、かつ、その理由に正当性があることをいう。具体的には、登記簿の附属書類中の個々の書類に含まれる情報の内容、重要度なども考慮しつつ、その閲覧が認められる程度の正当性があるかどうかを個別に判断することになる。

なお、改正不登規則第193条第3項後段により、登記官は請求人に対して書面又は写しの提出を求めることができるが、登記官がこれを求めるのは、後記(1)イ、(3)ア若しくはエの場合又はこれに準じて特に必要があると認められる場合とする。

(1) 一般に「正当な理由がある」と認められる場合

ア 登記簿の附属書類のうち請求人が作成した書類の閲覧を請求する場合には、「正当な理由がある」と認められる。

この場合の正当な理由を証する書面の内容及び本人確認等の方法は、前記3(1)又は(2)の場合に準ずることとする。

ただし、同一文書について複数の作成名義人が存在する場合には、他の作成名義人の署名や押印等に係る部分については、別途「正当な理由がある」かどうかを判断する必要がある。

イ 自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類を請求人が閲覧することを申請人が承諾した場合には、「正当な理由がある」と認められる。

この場合の正当な理由を証する書面として、自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類を請求人が閲覧することを承諾したことを内容とする当該申請人作成に係る承諾書（以下単に「承諾書」という。）

の提示及びその原本又はその写しの提出を求めることとする。

なお、承諾書に記載される承諾に係る附属書類の内容及び範囲は、具体的に特定されている必要がある。

また、登記官は、承諾書の提示を受けた際に、本人確認書類による本人確認等を行うこととし、閲覧する請求人又は委任による代理人については、本人確認書類の提示及び提出を求めることとする。

おって、登記官において、提示された承諾書の記載内容と登記記録等とを照合し、自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類の閲覧について承諾があったかどうかを確認することとする。

(2) 一般に「正当な理由がある」とは認められない場合

ア 他の法令等により交付等に係る手続が規定されている場合

所有者の探索や相続人の調査等を理由として附属書類である戸籍関係書類や住民票の写し等の閲覧を請求する場合など、閲覧しようとする附属書類の交付等に係る手続が他の法令等に規定されており、その手続に基づいて交付を受けることができる場合には、原則として「正当な理由がある」とは認められない。

ただし、附属書類の閲覧以外に他にこれらの書類内容を確認する適切な手段がない場合（例えば、戸籍や住民票の除票が保存期間の経過等により廃棄されている場合）や官庁若しくは公署又はこれらから委託を受けた者が公益目的で所有者探索や相続人調査を行うために附属書類の閲覧を求める場合には、例外的に「正当な理由がある」と認められる。これらの場合には、戸籍や住民票の廃棄の事実等を証する書面又は官庁等若しくはこれらから委託を受けた者であることを証する書面の提示が必要となる。また、印鑑に関する証明書については、作成当時の登録に係る印影を確認することが閲覧の理由である場合には、他の手続により現在の登録に係る印影についての証明書の交付を受けることが可能であるとしても、それにより「正当な理由」を否定することとはしない。

イ 被害者等の現住所の閲覧制限措置がされている場合

被害者等の現住所の閲覧制限措置がされている場合には、当該現住所が記載された部分については、当該被害者等が請求人となる場合を除き、「正当な理由がある」とは認められない。

(3) 前記(1)及び(2)以外の場合（閲覧を請求する理由の類型と「正当な理由

があるか」の判断)

ア 附属書類の真正性を確認するために当該附属書類の閲覧を請求する場合

(ア) 「正当な理由がある」場合

特定の附属書類の真正性が争点となる訴訟（その準備行為を含む。）のために閲覧が必要である場合には、「正当な理由がある」と認められる。この場合には、当該争点と明らかに関係がないと認められる附属書類を除き、原則として「正当な理由がある」と認められる。

(イ) 正当な理由を証する書面

特定の附属書類の真正性が争われていること及びその経緯等が記載された訴状等の訴訟資料やその案又は陳述書とする。ただし、記載された内容が具体性を有するものに限る。

(ウ) 正当な理由を証する書面の提出

登記官は、提示を受けた前記(イ)の正当な理由を証する書面又はその写しの提出を求めることとする。

(エ) 請求人の本人確認

登記官は、正当な理由を証する書面の提示を受けた際に、本人確認書類による本人確認等を行うこととする。

イ 相続人が相続に関する登記簿の附属書類（遺産分割協議書や遺言書など）の閲覧を請求する場合

(ア) 「正当な理由がある」場合

相続人が被相続人の相続に関する経緯等を確認するために当該相続に関する附属書類（遺産分割協議書や遺言書など）の閲覧を請求する場合には、紛争が具体的に生じていなくても、「正当な理由がある」と認められる。

この場合には、遺産分割協議書や遺言書のほか、これらに添付された印鑑証明書についても「正当な理由がある」と認められる。

(イ) 正当な理由を証する書面

請求人が閲覧を求める附属書類に関する相続に係る当事者であることを証する書面（戸籍関係書類及び本人確認書類）とする。

(ウ) 請求人の本人確認

登記官は、正当な理由を証する書面の提示を受けた際に、本人確認

書類による本人確認等を行うこととする。

ウ 隣地の所有権の登記名義人等が附属書類の閲覧を請求する場合

(ア) 「正当な理由がある」場合

隣地その他の閲覧しようとする附属書類に係る土地についての筆界がその筆界に影響を及ぼすと認められる土地の所有権の登記名義人等（不登法第123条第5項に規定する所有権の登記名義人等をいう。以下「隣地の所有権の登記名義人等」という。）が筆界確認の経緯等を確認するために筆界確認情報、不登規則第93条ただし書に規定する調査報告書や登記所備付地図作成作業の成果品である土地調査書の閲覧を請求する場合には、紛争が具体的に生じていなくても、「正当な理由がある」と認められる。

この場合には、筆界確認の経緯に関する資料である筆界確認情報、不登規則第93条ただし書に規定する調査報告書及び登記所備付地図作成作業の成果品である土地調査書のほか、これらに添付された請求人の印鑑証明書についても「正当な理由がある」と認められる。

(イ) 正当な理由を証する書面

請求人が隣地等の所有権の登記名義人等であることを証する書面とする。

(ウ) 請求人の本人確認

登記官は、正当な理由を証する書面の提示を受けた際に、本人確認書類による本人確認等を行うこととする。

エ 前記アからウまで以外に関する民事上の紛争に係る訴訟（その準備行為を含む。）のために附属書類の閲覧を請求する場合

(ア) 「正当な理由がある」場合及び正当な理由を証する書面

正当な理由を証する書面として民事上の紛争に係る訴訟（その準備行為を含む。）のために特定の附属書類の閲覧が必要であることを証する訴状等の訴訟資料やその案又は陳述書（いずれも、その記載内容が具体性を有するものに限る。）の提示を求めることとし、その内容及び請求情報とされた正当な理由の内容や対象となる附属書類に含まれる情報の内容、重要度などを踏まえて当該附属書類を閲覧する必要性が認められる場合には、「正当な理由がある」と認められる。

この場合には、閲覧する必要性が認められる範囲に限り附属書類を

閲覧する「正当な理由がある」と認められる。

(イ) 正当な理由を証する書面の提出

登記官は、提示を受けた前記(ア)の正当な理由を証する書面又はその写しの提出を求めることとする。

(ウ) 請求人の本人確認

登記官は、正当な理由を証する書面の提示を受けた際に、本人確認書類による本人確認等を行うこととする。

オ 不動産の取得希望者が当該不動産の従前の取引経過等を確認するために附属書類の閲覧を請求する場合

この目的のみでは、「正当な理由がある」とは認められない。

ただし、当該自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類の申請人からの承諾書がある場合には、承諾に係る附属書類については、「正当な理由がある」と認められる。この場合の取扱いは、前記(1)イのとおりである。

カ 前記アからオまで以外の理由により附属書類の閲覧を請求する場合

前記アからオまでを参考に、「正当な理由がある」と認められるかを個別具体的に判断する。「正当な理由がある」と認められる場合に閲覧を認める附属書類の範囲、正当な理由を証する書面の内容、本人確認の方法及び正当な理由を証する書面の提出の要否等についても、同様である。

5 閲覧請求書の書式

閲覧請求書の様式は、別紙のとおりとする。

なお、閲覧請求書のつづり込みについては、従前のとおりとする。

6 経過措置

改正不登法第121条第2項から第5項までの規定は、改正法の施行の日（令和5年4月1日）以後にされる登記簿の附属書類の閲覧請求について適用し、同日前にされた登記簿の附属書類の閲覧請求については、なお従前の例によることとされた（改正法附則第5条第3項）。

不動産用

図面以外の登記簿の附属書類閲覧請求書

※ 太枠の中に書いてください。
(地方) 法務局

支局・出張所

年 月 日 請求

| | | | | | | | |
|---|-----------------------------|-------|-----|-------|-----|------|---|
| 住所 (請求人) | | | | | | | 収入印紙欄 収 入 印 紙 収 入 印 紙 収入印紙は割印をしないでここに貼ってください。 (登記印紙も使用可能) |
| 氏名又は名称 (請求人) | (ふりがな) | | | | | | |
| 請求人が法人であるとき、その代表者の氏名 | (ふりがな) | | | | | | |
| その法人の会社法人等番号 | | | | | | | |
| 住所 (代理人) | | | | | | | |
| 氏名又は名称 (代理人) | (ふりがな) | | | | | | |
| 代理人が法人であるとき、その代表者の氏名 | (ふりがな) | | | | | | |
| その法人の会社法人等番号 | | | | | | | |
| 不動産の所在 | 種 別 | 郡 市 区 | 町 村 | 丁目・大字 | 地 番 | 家屋番号 | |
| | <input type="checkbox"/> 土地 | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 建物 | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 土地 | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 建物 | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 土地 | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 建物 | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 土地 | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 建物 | | | | | | |
| | 不動産番号 | | | | | | |
| 1 閲覧しようとする附属書類に係る申請書の受付年月日・受付番号 | | | | | | | |
| ・ _____年____月____日受付第_____号 ・ _____年____月____日受付第_____号 ・ _____年____月____日受付第_____号 ・ _____年____月____日受付第_____号 ・ _____年____月____日受付第_____号 | | | | | | | |
| ※裏面も記載してください。 | | | | | | | |

| | |
|-----|-------|
| 手数料 | 受付年月日 |
| | |

2 附属書類のうち閲覧しようとする部分

3 次のいずれかにチェックの上、必要事項を記入してください。

- 2の附属書類が自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類である場合
申請人である旨を証する書面の名称を記載してください。

例：運転免許証などの身分証明書など

- 上記以外の場合(閲覧は正当な理由があると認められる部分に限られます。)
(1) 2を閲覧する正当な理由(具体的に記載してください。)

(2) 正当な理由を証する書面の名称

※登記官から求めがあった場合、書面又はその写しを提出する必要があります。

例：訴状(案)、当事者の陳述書など(具体的内容が記載されたものに限られます。)