

新しい制度「検索用情報の申出」と信託の登記

新しく始まった「検索用情報の申出」

本年4月21日より、不動産の登記において新しく「検索用情報の申出」の制度が始まりました。

個人が新たに所有者となる登記を申請する際、氏名のふりがなや生年月日、メールアドレスといった「検索用情報」を登記申請書に記載して法務局に提出するものです。

住所変更登記がなされないことが所有者不明土地を生む原因になっていることから、令和8年度より住所変更登記も義務化されます。

これと同時に、住所変更登記を登記官が職権で行うことができるようになるのですが、その際に本人に連絡するための検索のため、連絡先として使用することを目的としています。

なお、検索用情報は登記されて公開されるものではなく、法務局内部で保管されます。

民事信託の登記と検索用情報の申出

さて、この検索用情報の制度と受託者の登記について、いくつか書いてみたいと思います。

① 受託者固有の財産となった旨の登記に 検索用情報の申出は不要？

民事信託終了時に財産を取得する残余財産帰属権利者を受託者としているケースはよくあります。

この場合に信託が終了すると「受託者固有の財産となった旨の登記」をします。

これは登記の分類としては「変更登記」にあたり、受託者から帰属権利者への「所有権移転登記」という形にはなりません。

検索用情報の申出をするのは、所有権保存登記・所有権移転登記の際に限られていますので、変更登記である本登記は含まれないこととなります。

この点、受託者固有の財産となった旨の登記は、受託者が新たに完全な所有者になる登記ですから

(実質的に所有権移転登記なので、登録免許税も所有権移転登記と同額という取り扱いになっています。)、検索用情報の制度趣旨からすれば、申し出できるようにしておいた方がよいのでは？との疑問も生じます。

② 信託の登記と同時に 検索用情報の申出は不要？

検索用情報の申出制度が開始したまさに当日、私は、ある民事信託の案件の登記を申請しました。

信託の登記は所有権移転登記なので、当然、検索用情報を申請書に加え、問題なく完了しました。

その後、同一案件で別の法務局にも登記を申請したのですが、驚いたことにこちらの法務局から、検索用情報を削除してほしいとの連絡がありました。

理由は、検索用情報は新たに所有者となる者が申し出るものであるところ、信託の場合は「所有者」ではなく「受託者」なので、というものでした(ちなみに、既に検索用情報の申出をして完了した法務局とは特に連絡をとっていないのでそっちはそのまま…ということでした。)

まだ実務は固まっていないようではありましたが、少し調べたところ、やはり信託の登記の際には検索用情報の申出はできないとの見解が有力なようでした(そうであれば、当然、①の受託者固有の財産となった旨の登記の疑問も消えます。)

商事信託ならばともかく、民事信託であれば、検索用情報の申出をできるようにしておいた方が制度趣旨に適うとも思えますが、いかがでしょうか。

今後も実務の動向に注視してまいりたいと思います。

(司法書士岩白啓佑 民事信託活用支援機構理事)