日調連発第１５８号
令和３年８月３１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

区分所有法の改正に伴う「規約の設定等をしたことを証する情報」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。

別添

区分所有法の改正に伴う「規約の設定等をしたことを証する情報」の取扱いについて

法務局民事行政部首席登記官（不動産登記担当）　殿
地方法務局首席登記官（法人登記担当を除く。）　殿

平素よりお世話になっております。

標記については，本年５月に公布されたデジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和３年法律第３７号）により，建物の区分所有等に関する法律（昭和３７年法律第６９号。以下「区分所有法」という。）の一部が改正されたところです。

この改正により，区分所有法第４２条第３項で規定していた区分所有者の集会の議事録を書面で作成する際の，議長及び集会に出席した区分所有者２名の「署名押印」について，「押印」を廃止し，「署名」で足りることとされました。改正後の区分所有法は，本年９月１日から施行されます。

不動産登記手続においては，規約敷地の設定や，規約共用部分又は団地共用部分の設定等に係る登記を申請する場合には，これらに係る規約の設定等をしたことを証する情報（以下「規約設定等情報」という。）の添付をしなければならないとされています（不動産登記令（平成１６年政令第３７９号）別表第１２の項ほか)。

そして，この規約設定等情報とは，①規約を設定した公正証書の謄本又は②規約の設定等を決議した集会の議事録又は区分所有者全員の合意により規約を設定した合意書及び議事録又は合意書に署名押印した者の印鑑証明書とされています（昭和５８年民三第６４００号通達第二の五の４)。

このうち，規約設定等情報が②である場合の印鑑証明書については，当該書面の真正な成立を保証するために添付が必要とされているものであるところ，その必要性は，改正後の区分所有法の施行後も変わるところはありません。

したがって，改正後の区分所有法施行後も，規約設定等情報として，規約の設定等を決議した集会の議事録又は区分所有者全員の合意により規約を設定した合意書を添付する場合には，併せて当該議事録又は合意書に署名押印した者の印鑑証明書の添付が必要となりますので，その旨，連絡します。

なお，改正後の区分所有法施行後に申請された登記において，「規約設定等情報」の取扱いに疑義が生じた場合には，当課不動産登記第二係まで御連絡願います。

おって，不動産登記手続における申請書等への押印及び印鑑証明書の添付に

関しては，その見直しの要否について，別途，当課で検討を進めているところ，本件の取扱いについても，その中で改めて検討の上，取扱いを見直す可能性がありますので，その旨申し添えます。

【参考：昭和５８年民三第６４００号通達（抜粋）】

五　申請書の添付書類

１　敷地権の目的たる土地が規約敷地であるとき，又は敷地権の割合が規約割合によるものであるときは，四の１の申請書にその規約を証する書面を添付することを要し（法第九十三条ノ三第二項，第三項），また敷地権の目的たる土地に他の登記所の管轄に属するものがあるときはその登記簿の謄本を添付することを要する（同条第四項）。

２～３（略））

４　１から３までの場合の「規約を証する書面」は，規約を設定した公正証書（区分所有法第三十二条参照）の謄本，規約の設定を決議した集会の議事録（同法第四十二条参照）又は区分所有者全員の合意により規約を設定した合意書（同法第四十五条参照）とする。ただし，議事録又は合意書には，公証人の認証がある場合を除き，議事録又は合意書に署名押印した者の印鑑証明書を添付するものとする。

民事局民事第二課　三枝補佐官

（送信取扱い：不動産登記第二係　高橋）

デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律

（民法の一部改正）

第一条　民法（明治二十九年法律第八十九号）の一部を次のように改正する。

第四百八十六条の見出し中「交付請求」を「交付請求等」に改め、同条に次の一項を加える。

2　弁済をする者は、前項の受取証書の交付に代えて、その内容を記録した電磁的記録の提供を請求することができる。ただし、弁済を受領する者に不相当な負担を課するものであるときは、この限りでない。

第九百八十四条に後段として次のように加える。

この場合においては、第九百六十九条第四号又は第九百七十条第一項第四号の規定にかかわらず、遺言者及び証人は、第九百六十九条第四号又は第九百七十条第一項第四号の印を押すことを要しない。

（抵当証券法の一部改正）

第二条　抵当証券法（昭和六年法律第十五号）の一部を次のように改正する。

第四条中「記載シ申請人之ニ記名捺印スル」を「記載スル」に改める。

（死産の届出に関する規程の一部改正）

くは提供せず」を加え、「書類に記載すべき」を「書類若しくは電磁的記録に記載し、若しくは記録すべき」に改め、「記載せず」の下に「、若しくは記録せず」を、「の記載」の下に「若しくは記録」を加える。

（建物の区分所有等に関する法律の一部改正）

第二十四条　建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）の一部を次のように改正する。

第四十二条第三項中「署名押印しなければ」を「署名しなければ」に改め、同条第四項中「署名押印」を「署名」に改める。

第六十一条第十三項中「第九項本文」を「第十項本文」に改め、同項を同条第十五項とし、同条第十二項を同条第十四項とし、同条第十一項中「前項に」を「第十一項に」に、「前項の」を「同項の」に改め、同項を同条第十三項とし、同条第十項中「当該買取指定者」の下に「。次項において同じ。」を加え、同項を同条第十一項とし、同項の次に次の一項を加える。

12　第五項の集会を招集した者は、前項の規定による書面による催告に代えて、法務省令で定めるところにより、同項に規定する区分所有者の承諾を得て、電磁的方法により第七項前段に規定する請求をする

電子証明書を送信する方法により行われた場合は、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法により行うものとする。

第三十五条の見出し中「変更登録等」を「登録証の書換交付等」に改め、同条中「記載事項の変更を受けようとする者及び登録証の」を「書換交付又は」に改める。

第三十七条第一項中「、第三十三条及び」を「及び第二項、第三十三条並びに」に、「第三十三条中」を「第二項並びに第三十三条中」に改め、同条第二項中「が登録」を「が登録（変更の登録を含む。）」に、「公認心理師の登録」を「当該登録」に改める。

附　則

（施行期日）

第一条　この法律は、令和三年九月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一　第二十七条（住民基本台帳法別表第一から別表第五までの改正規定に限る。）、第四十五条、第四十七条及び第五十五条（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別表第

○ 建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）（抄）（第二十四条関係）

（傍線部分は改正部分）

改正案	現行
（議事録）	（議事録）
第四十二条　（略）	第四十二条　（略）
2　（略）	2　（略）
3　前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名しなければならない。	3　前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名押印しなければならない。
4　第二項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者の二人が行う法務省令で定める署名に代わる措置を執らなければならない。	4　第二項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者の二人が行う法務省令で定める署名押印に代わる措置を執らなければならない。
5　（略）	5　（略）
（建物の一部が滅失した場合の復旧等）	（建物の一部が滅失した場合の復旧等）
第六十一条　（略）	第六十一条　（略）
2～8　（略）	2～8　（略）
9　買取指定者は、前項の規定による書面による通知に代えて、法務省令で定めるところにより、同項の規定による通知を受けるべき区分所有者の承諾を得て、電磁的方法により買取指定者の指定がされた旨を通知す	（新設）

ることができる。この場合において、当該買取指定者は、当該書面による通知をしたものとみなす。	
10　買取指定者が第七項前段に規定する請求に基づく売買の代金に係る債務の全部又は一部の弁済をしないときは、決議賛成者（買取指定者となつたものを除く。以下この項及び第十五項において同じ。）は、連帯してその債務の全部又は一部の弁済の責めに任ずる。ただし、決議賛成者が買取指定者に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、この限りでない。	9　買取指定者が第七項前段に規定する請求に基づく売買の代金に係る債務の全部又は一部の弁済をしないときは、決議賛成者（買取指定者となつたものを除く。以下この項及び第十三項において同じ。）は、連帯してその債務の全部又は一部の弁済の責めに任ずる。ただし、決議賛成者が買取指定者に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、この限りでない。
11　第五項の集会を招集した者（買取指定者の指定がされているときは、当該買取指定者。次項において同じ。）は、決議賛成者以外の区分所有者に対し、四月以上の期間を定めて、第七項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を書面で催告することができる。	10　第五項の集会を招集した者（買取指定者の指定がされているときは、当該買取指定者）は、決議賛成者以外の区分所有者に対し、四月以上の期間を定めて、第七項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を書面で催告することができる。
12　第五項の集会を招集した者は、前項の規定による書面による催告に代えて、法務省令で定めるところにより、同項に規定する区分所有者の承諾を得て、電磁的方法により第七項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を催告することができる。この場合において、当該第五項の集会を招集した者は、当該書面による催告をしたものとみなす。	（新設）
13　第十一項に規定する催告を受けた区分所有者は、同項の規定により定められた期間を経過したときは、第七項前段に規定する請求をすることができない。	11　前項に規定する催告を受けた区分所有者は、前項の規定により定められた期間を経過したときは、第七項前段に規定する請求をすることができない。
14　（略）	12　（略）
15　第二項、第七項、第八項及び前項の場合には、裁判所は、償還若しくは買取りの請求を受けた区分所有者、買取りの請求を受けた買取指定者	13　第二項、第七項、第八項及び前項の場合には、裁判所は、償還若しくは買取りの請求を受けた区分所有者、買取りの請求を受けた買取指定者

又は第十項本文に規定する債務について履行の請求を受けた決議賛成者の請求により、償還金又は代金の支払につき相当の期限を許与することができる。

（区分所有権等の売渡し請求等）

第六十三条　（略）

2　集会を招集した者は、前項の規定による書面による催告に代えて、法務省令で定めるところにより、同項に規定する区分所有者の承諾を得て、電磁的方法により建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を催告することができる。この場合において、当該集会を招集した者は、当該書面による催告をしたものとみなす。

3　第一項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から二月以内に回答しなければならない。

4　（略）

5　第三項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という。）は、同項の期間の満了の日から二月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議があつた後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含む。）の敷地利用権

又は第九項本文に規定する債務について履行の請求を受けた決議賛成者の請求により、償還金又は代金の支払につき相当の期限を許与することができる。

（区分所有権等の売渡し請求等）

第六十三条　（略）

（新設）

2　前項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から二月以内に回答しなければならない。

3　（略）

4　第二項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という。）は、同項の期間の満了の日から二月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議があつた後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含む。）の敷地利用権

についても、同様とする。

6　（略）

7　建替え決議の日から二年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第五項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から六月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかったことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。

8　（略）

についても、同様とする。

5　（略）

6　建替え決議の日から二年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第四項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から六月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかったことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。

7　（略）