日調連発第２８９号
令和５年１２月２７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

外国に住所を有する外国人又は法人が所有権の登記名義人となる登記の申請をする場合の住所証明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。

法務省民二第１５９６号
令和５年１２月１５日

法 務 局 長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局長
（公 印 省 略）

外国に住所を有する外国人又は法人が所有権の登記名義人となる登記の申請をする場合の住所証明情報の取扱いについて（通達）

近時、国際化の進展の下で、所有権の登記名義人が外国に住所を有する事例が増えてきており、登記名義人の所在の把握に困難を伴うことがあるとの指摘がされています。

また、外国に住所を有する外国人（日本の国籍を有しない自然人をいう。以下同じ。）又は法人（会社法人等番号を有するものを除く。以下同じ。）が所有権の登記名義人となる登記の申請をする場合の当該登記名義人となる者の住所を証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあっては、これに代わるべき情報）（不動産登記令（平成１６年政令第３７９号）別表１３の項添付情報欄リ、同２８の項添付情報欄ニ、同２９の項添付情報欄ハ及び同３０の項添付情報欄ハに掲げる情報。以下「住所証明情報」という。）については、日本に住所を有する者や外国に住所を有する日本人が所有権の登記名義人となる登記の申請をする場合と異なり、実際に必要となる具体的な書面等に関する運用上の幅が広くなっているとの指摘がされています。

これらの状況を踏まえ、標記の取扱いについては、下記の点に留意し、事務処理に遺憾のないよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

なお、この通達による取扱いは、令和６年４月１日以後にされる登記の申請について実施するものとします。

おって、この通達に抵触する従前の取扱いは、この通達により変更したものと了知願います。

記

第１　外国に住所を有する外国人が所有権の登記名義人となる登記の申請をする場合

１　外国に住所を有する外国人が所有権の登記名義人となる登記の申請をする場合の当該登記名義人となる者の住所証明情報については、次の(1)又は(2)のいずれかとするものとする。

(1) 登記名義人となる者の本国又は居住国（本国又は居住国の州その他の地域を含む。以下「本国等」という。）の政府（本国等の領事を含み、公証人を除く。以下「本国等政府」という。）の作成に係る住所を証明する書面（これと同視できるものを含む。）

(2) 登記名義人となる者の本国等の公証人の作成に係る住所を証明する書面及び次のア又はイに掲げる区分に応じ当該ア又はイに定める書面

ア　登記名義人となる者が旅券を所持しているとき　次の要件を満たす旅券の写し

(ｱ) 当該住所を証明する書面が作成された日又は当該申請の受付の日において有効な旅券の写しであること。

(ｲ) 登記名義人となる者の氏名並びに有効期間の記載及び写真の表示のあるページの写しが含まれていること。

(ｳ) 当該住所を証明する書面と一体となっていない旅券の写しにあっては、原本と相違がない旨の記載及び登記名義人となる者の署名又は記名押印がされていること。

イ　登記名義人となる者が旅券を所持していないとき　登記名義人となる者の作成に係る旅券を所持していない旨の上申書及び登記名義人となる者の本国等政府の作成に係る書面又は電磁的記録（以下「書面等」という。）の写し等（写し又は電磁的記録の内容を書面に出力したものをいう。以下同じ。）であって、次の要件を満たすもの

(ｱ) 登記名義人となる者の氏名の記載又は記録がある書面等の写し等であること。

(ｲ) 当該住所を証明する書面が作成された日又は当該申請の受付の日において有効な書面等の写し等であること。

(ｳ) 当該住所を証明する書面と一体となっていない書面等の写し等にあっては、原本と相違がない旨の記載及び登記名義人となる者の署名又は記名押印がされていること。

２　前記１(2)にかかわらず、所有権の登記名義人となる者の本国等の法制上の理由等のやむを得ない事情から、登記名義人となる者の本国等の公証人の作成に係る住所を証明する書面を取得することができないときは、日本の公証人の作成に係る住所を証明する書面等（登記名義人となる者がその住所が真実であることを宣誓した書面等について、公証人法（明治４１年法律第５３号）第５８条ノ２第１項又は第６２条ノ６第２項（令和５年法律第５３号による改正後の公証人法第５３条第１項又は第５９条第３項）の規定に基づく認証がされたものをいう。）並びに次のア及びイに掲げる書面を住所証明情報とすることができるものとする。

ア　前記１(2)アに定める書面

イ　登記名義人となる者の作成に係る本国等の公証人の作成に係る住所を証明する書面を取得することができない旨の上申書

３　登記所に提供する前記１又は２の情報のうち、外国語で作成されたものについては、その訳文を添付しなければならない。

第２　外国に住所を有する法人が所有権の登記名義人となる登記の申請をする場合

１　外国に住所を有する法人が所有権の登記名義人となる登記の申請をする場合の当該登記名義人となる者の住所証明情報については、次の(1)又は(2)のいずれかとするものとする。

(1) 登記名義人となる者の設立に当たって準拠した法令を制定した国（州その他の地域を含む。以下「設立準拠法国」という。）の政府（設立準拠法国の領事を含み、公証人を除く。以下「設立準拠法国政府」という。）の作成に係る住所を証明する書面（これと同視できるものを含む。）

(2) 登記名義人となる者の設立準拠法国の公証人の作成に係る住所を証明する書面及び登記名義人となる者の設立準拠法国政府の作成に係る書面等の写し等であって、次の要件を満たすもの

ア　登記名義人となる者の名称の記載又は記録がある書面等の写し等であること。

イ　当該住所を証明する書面が作成された日又は当該申請の受付の日に

おいて有効な書面等の写し等であること。

ウ　当該住所を証明する書面と一体となっていない書面等の写し等にあっては、原本と相違がない旨の記載及び登記名義人となる者の代表者その他の当該住所を証明する書面の作成に当たって宣誓供述を行う権限のある者（以下「代表者等」という。）の署名又は記名押印がされていること。

２　前記１(2)にかかわらず、所有権の登記名義人となる者の設立準拠法国の法制上の理由等のやむを得ない事情から、登記名義人となる者の設立準拠法国の公証人の作成に係る住所を証明する書面を取得することができないときは、登記名義人となる者の代表者等の本国等の公証人の作成に係る住所を証明する書面又は日本の公証人の作成に係る住所を証明する書面等（当該代表者等がその住所が真実であることを宣誓した書面等について、公証人法第５８条ノ２第１項又は第６２条ノ６第２項（令和５年法律第５３号による改正後の公証人法第５３条第１項又は第５９条第３項）の規定に基づく認証がされたものをいう。）並びに次のア及びイに掲げる書面を住所証明情報とすることができるものとする。

ア　登記名義人となる者の設立準拠法国政府の作成に係る書面等の写し等であって、前記１(2)アからウまでの要件を満たすもの

イ　当該代表者等の作成に係る設立準拠法国の公証人の作成に係る住所を証明する書面を取得することができない旨の上申書

３　登記所に提供する前記１又は２の情報のうち、外国語で作成されたものについては、その訳文を添付しなければならない。