

第5章 添付情報

本章では、主要な添付情報を取り上げるが、本章で取り上げていない添付情報もいくつか存在する。それについては、各登記において見ていくことになる。

【登記官の視点】

不動産登記の申請をする場合には、申請情報と併せて添付情報を提供する必要があります（書面申請であれば、申請書の後ろにホッチキスやクリップで付けます）。添付情報は、簡単にいうと、「正しい登記ですよ～」と登記官に伝えるためのものです。登記所（法務局）にいる登記官からすると、申請情報だけでは、たとえば、以下のようなことがわかりません。

- ・「本当に売買があったのか？」
→ 登記原因証明情報を提供
- ・「この登記義務者は本当にこの不動産の登記名義人なのか？」
→ 登記識別情報を提供

よって、添付情報を提供する必要があるのです。このように、申請情報と添付情報を登記官に提供することを「登記の申請」といいます。

※添付情報だけではありませんが、不動産登記法などの手続法を学習する時は、審査する側、つまり、登記官や裁判官からの視点も意識することが重要です。



第1節 登記原因証明情報

不登法61条（登記原因証明情報の提供）

権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報を提供しなければならない。

1 意義

登記の原因となる権利変動等を内容とする情報

登記原因を証する情報は、例えば、売買による所有権移転の場合、売買契約書に限られず、報告形式のものでも足りる。報告形式の登記原因証明情報とは、登記申請のために作成された登記原因証明情報であり、登記の原因となる具体的な事実と法律行為に該当する具体的な事実が記載されたものをいう。この報告形式の登記原因証明情報は、登記権利者と登記義務者が共同で作成されたものだけでなく、登記義務者のみが作成したものでも足りる。なぜなら、権利を失う登記義務者が作成に関与すれば、登記の真正は確保されるからである。

【報告形式の登記原因証明情報の見本（売買を原因とする所有権移転の登記）】

登記原因証明情報



1. 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 所有権移転
(2) 登記の原因 平成28年4月5日売買
(3) 当事者 権利者 家田 買男
義務者 家尾 売男
(4) 不動産 後記のとおり

2. 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 売買

(売主) 家尾売男と、(買主) 家田買男は、平成28年2月15日、本件不動産の売買契約を締結した。

(2) 所有権移転時期

(1) の売買契約書には、本件不動産の所有権は売買代金の支払いが完了した時に移転する旨の所有権移転時期に関する記載がある。

(3) 家田買男は家尾売男に対し平成28年4月5日、売買代金全額の支払いをなし、これが受領された。

(4) よって、本件不動産の所有権は、同日、家尾売男から家田買男に移転した。

平成28年4月5日 東京法務局新宿出張所 御中

上記内容のとおり相違なく、その証しとして本書を差し入れます。

(売主) 新宿区新宿三丁目3番3号
家尾売男



(買主) 新宿区新宿四丁目4番4号
家田買男 様

不動産の表示

所在 新宿区新宿三丁目
地番 3番3
地目 宅地
地積 33.3平方メートル

2 登記原因証明情報の内容

1. 内容

登記原因証明情報の内容としては、登記原因である法律行為・事実を説明する内容と解されている。

【登記原因証明情報の内容】

登記原因証明情報は、その名のとおり「登記原因」を「証明」する「情報」です。「登記原因」とは、「所有権移転」などの権利変動が生じた原因、つまり、権利変動が生じる要件のことです。簡単にいうと、「実体上、こういうこと（要件）があって、権利変動が起きましたよ～」という内容である必要があります。報告形式の登記原因証明情報の「登記の原因となる事実（ex. 時効取得、相続）又は法律行為（ex. 売買契約、抵当権設定契約）」を記載するときも、「申請する登記の権利変動が生じる要件を満たしているか」を考えて記載する必要があります。

ex. 農地について売買を原因とする所有権移転の登記を申請する場合の報告形式の登記原因証明情報の内容は、以下のものになります。

- ① 売買契約を締結した旨
- ② 対象不動産が農地である旨
- ③ 農地法所定の許可書が到達した旨



2. 可否

- ①停止条件付法律行為を原因として登記を申請する場合、当該契約の契約証書のみを登記原因証明情報として提供して、当該登記を申請することができるか？

→できない。

(理由)

停止条件付法律行為は、停止条件が成就した時からその効力を生ずる（民法127条1項）から、停止条件付代物弁済契約証書のみでは、効力発生時期を確定することができないため、登記原因証明情報としては足りない。この場合、停止条件が成就したことを証する情報も提供する必要がある。

- ②申請情報に併せて提供された印鑑証明書にかかる印鑑と別の印鑑で押印された抵当権設定契約書を登記原因証明情報として提供して、抵当権設定登記を申請することができるか？

→できる（大9.3.18民931）。

(理由)

登記原因証明情報については、登記義務者が記名押印し印鑑証明書を提供

する必要はないため（つまり，認印で構わない），申請情報（又は委任状）と別の印鑑で押印しても問題ない。

3 登記原因証明情報が公文書に限定されない場合と限定される場合

【公文書である必要があるかの判断基準】

共同申請 →（原則）公文書である必要はなく，報告形式のものでもよい

単独申請 →（原則）公文書である必要があり，報告形式のものではダメ

共同申請の場合には，登記上利益を得る登記権利者だけでなく，登記上不利を受ける登記義務者も申請人となることから，登記の正確性は確保されるので，登記原因証明情報が一定のものに限定されることはなく，報告形式のものであっても登記原因証明情報とすることができるのが原則である。

ex. 売買を原因とする所有権移転の登記を申請するときは，必ずしも売買契約書を提出する必要はなく報告形式の登記原因証明情報で構わない。

しかし，単独申請の場合には，その性質上，登記義務者というものを観念できないので，登記の正確性を確保するために，登記原因証明情報が一定のものに限定されることが多い。

ex. 相続を原因とする所有権移転の登記を申請するときは，公務員が職務上作成した戸籍謄本等を提出する必要がある。



4 例外 — 登記原因証明情報の添付が不要となる場合

【思い出し方】

以下の場合以外は，登記原因証明情報は提供しなければならないということですから，提供する必要のない以下の場合を確実に思い出せるようにして下さい。

- ①所有権保存の登記（不登法 74 条 2 項における敷地権付き区分建物の所有権保存の登記を申請する場合を除く）を申請する場合
登記の原因となる権利変動を観念できないからである。
- ②処分禁止の登記に後れる登記の抹消を申請する場合
- ③混同を原因とする権利に関する登記の抹消を申請する場合で，登記記録上，混同によって権利が消滅したことが明らかであるとき（登研 690P. 221）
- ④私人の住所変更登記又は住所更正登記において，住民基本台帳法に規定する住民票コードを提供した場合（不登令 9 条，不登規 36 条 4 項）。



第2節 登記識別情報

平成16年の不動産登記法改正の目玉であり、添付情報のうち最も頻繁に出題される「登記識別情報」について、見ていきます。



学生 「『改正』されたってことは、以前は『登記識別情報』はなかったってことですか？」

そうです。改正以前は、「登記識別情報」に該当するものは、「登記済証」と言いました（今でも、登記済証は存在します）。この「登記済証」が、俗に「権利証」と言われているものです。



学生 「そもそも『登記識別情報』とか『登記済証』って何なんですか？」

登記がされると、一定の要件のもとに、登記名義人となった者に通知（交付）されるものです。たとえば、売買を原因とする所有権移転の登記を申請すると、原則として、買主に「登記識別情報」が通知されます（以前は、「登記済証」が交付されていました）。何に使うかという点、たとえば、上記の例の買主さんが、抵当権を設定する、又は、買った不動産を売ったり贈与したりする場合に、登記識別情報又は登記済証の提供が必要になってきます。つまり、登記識別情報（登記済証）を持っているということは、「その登記の登記名義人ですよ～」という証明になるわけです。



学生 「いわゆる権利証ということで『登記済証』はなんとなくイメージできますが、『登記識別情報』ってどういうものなんですか？」

登記識別情報は、12桁のパスワードです。次のページのような紙（A4）で通知されますが（ダウンロード形式もあり）、その紙自体が重要なのではなく、12桁のパスワードが重要なのです。極端なことを言えば、次のページの紙は破り捨ててしまっても、12桁のパスワードさえ記憶していれば問題ありません。



【登記識別情報の見本（売買を原因とする所有権移転の登記）】

登記識別情報通知

次の登記の登記識別情報について、下記のとおり通知します。

【不動産】

新宿区新宿三丁目3番3の土地

【不動産番号】

0207483935421

【受付年月日・受付番号（又は順位番号）】

平成28年4月5日受付 第13251号

【登記の目的】

所有権移転

【登記名義人】

新宿区新宿四丁目4番4号
家田買男

(以下余白)

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。

記

登記識別情報

4N6-85G-1R6-OP9



平成28年4月17日
東京法務局新宿出張所

登記官

新宿 太郎



【登記済証の見本（売買を原因とする所有権移転の登記）】

登 記 申 請 書

登記の目的 所有権移転

原 因 平成 16 年 4 月 5 日売買

権 利 者 東京都新宿区新宿四丁目 4 番 4 号
家田買男

義 務 者 東京都中野区中野三丁目 3 番 3 号
家野売太

添付書類

申請書副本 登記原因証明書 登記済証
印鑑証明書 住所証明書 代理権限証明書

平成 16 年 4 月 5 日申請 東京法務局新宿出張所

代理人 東京都千代田区千代田二丁目 2 番 2 号

法務太郎 ㊞

連絡先の電話番号 03-0000-0000

課 税 価 格 金 1000 万円

登録免許税 金 20 万円

不動産の表示

所 在 新宿区新宿三丁目

地 番 3 番 3 号

地 目 宅地

地 積 123.4 平方メートル



※この見本は、横書きの申請書副本を基にした登記済証であるが、縦書きの申請書副本を基にした登記済証も存在する。

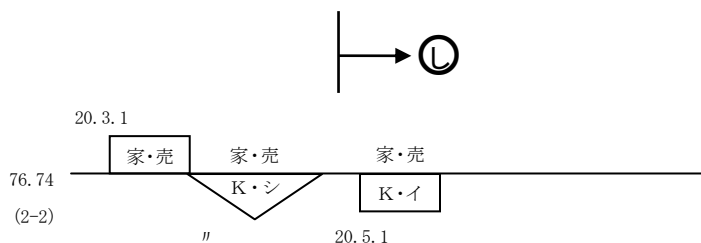
1 登記済証と登記識別情報

1. オンライン庁（法務大臣の指定を受けた登記所）

オンライン庁となる前の登記所に登記申請をすると登記済証が交付され、オンライン庁となった登記所に登記申請をすると登記識別情報が通知される。

オンライン庁とは、電子申請（オンライン申請）に対応した登記所のことで、法務大臣が指定する（不登法附則6条1項）。指定を受け、オンライン庁となると、その後に申請された登記については（書面申請でも電子申請でも）登記済証ではなく登記識別情報が通知される。この登記済証か登記識別情報かの判断基準となるのは、法務大臣の指定を受けた（オンライン庁となった）年月日と、登記の受付年月日の先後関係である。

ex. 平成20年4月1日に法務大臣の指定を受けた（オンライン庁となった）場合



受付年月日がオンライン庁となった平成20年4月1日より前の平成20年3月1日であるため、所有権の登記名義人である家尾売男と元本確定前の根抵当権の登記名義人である株式会社シンチョウ銀行には、登記済証が交付されている。

それに対して、受付年月日がオンライン庁となった平成20年4月1日より後の平成20年5月1日であるため、抵当権の登記名義人である株式会社イケイケ銀行には、登記識別情報が通知されている。

2. オンライン庁となった時期

オンライン庁となる法務大臣の指定は、全国の登記所について一括して行われたわけではない。登記所によって、指定された年月日が異なる。

平成17年～平成20年に、全国の登記所が順次法務大臣の指定（オンライン庁となった）を受けた。最初に指定を受けた登記所が平成17年3月で、最後に指定を受けた登記所が平成20年7月である。よって、現在はすべての登記所がオンライン庁となっており、現在登記を申請した場合には登記済証が交付されることはなく、登記識別情報が通知される。

以上のことから、どの登記所の登記であっても受付年月日が、平成16年以前であれば当然に登記済証、平成21年以後であれば当然に登記識別情報となる。

【MEMO】