

1 なぜしくじるのか？

- ①ひな型が書けない
 - 「ひな型学習」という危険な思考をやめる
- ②添付の要否がわからない，発行期限の有無などがわからない
 - なぜ添付するのか？という視点で見る

2 基本のひな型

【申請例 所有権移転 売買】

事例： Aが，自分の土地を，平成31年6月28日に，Bに売却した。

登記の目的	所有権移転
原因	平成31年6月28日売買
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書等） 登記識別情報（Aの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し等） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

(1) 添付情報

- ①登記原因証明情報
- ②登記識別情報（登記済証） +
- ③印鑑証明書 -
- ④住所証明情報
- ⑤代理権限証明情報

(2) 上記に加えて必要となる可能性があるものの例

- ①相続証明情報（e x. 生前売買）
- ②変更証明情報（e x. 名変を省略して登記申請する場合）
- ③承諾証明情報（e x. 登記上の利害関係人がいる場合）
- ④代位原因証明情報（e x. 代位により登記申請する場合）

(3) プラスマイナスの思考

- ①判決による登記（義務者が被告） → - 登記識別情報 - 印鑑証明書
判決により登記申請意思が擬制されるからである。
- ②抵当権設定 → - 住所証明情報
所有権の登記名義人となる者は出てこないからである。

3 登記原因証明情報

: 登記の原因となる権利変動を内容とする情報
登記原因である法律行為・事実を説明する内容でなければならない。

1-27-1, 3, 5

23-24-オ 6-18-オ

報告形式の登記原因証明情報でもよいか？

申請形態	可否	理由
共同申請	○	登記上利益を得る登記権利者だけでなく、登記上不利益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
単独申請	×	登記義務者がいないので、登記の正確性を確保する必要がある

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供する必要がある（不登令別表 22 添付情報）。

登記原因証明情報の添付が不要となる場合

1. 所有権保存の登記（敷地権付区分建物の所有権保存登記を除く。）
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（不登令 7 条 3 項 2 号～4 号）
3. 混同を原因とする権利に関する登記の抹消（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票コードを提供した場合（不登令 9 条，不登規 36 条 4 項），法人の住所変更登記又は住所更正登記において会社法人番号を提供した場合（不登令 9 条，不登規 36 条 4 項）

22-27-ア

4 登記識別情報

1. 登記済証と登記識別情報

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（附則 6 条 1 項）。

オンライン庁となる前に登記申請	登記済証が交付される
オンライン庁となった後に登記申請	登記識別情報が通知される

2. 通知がなされる場合

申請人自らが登記名義人となる場合に通知される（21 条本文）。
法定代理人が代理して登記を申請する場合、当該法定代理人に通知される（不登規 62 条 1 項 1 号）。これに対し、登記の申請について委任を受けた代理人は登記識別情報の通知を受けるためには、特別の委任を受けなければならない（不登規 62 条 2 項）。

c f. 登記完了証は、申請人に対し交付される。申請人が 2 人以上あるときは、その 1 人（登記権利者及び登記義務者が申請人であるときは、登記権利者及び登記義務者の各 1 人）に通知すれば足りる（不登規 181 条 1 項）。

30-17-ア～オ

27-12-2, 3, 4

17-13-オ 4-24-ウ

8-20-ウ

29-18-オ 27-12-5

19-21-ウ

30-17-ア～オ

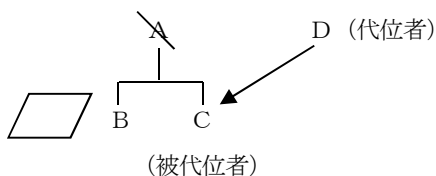
24-25-ア, イ

5-25-5

3. 通知の有無の具体例

- ①相続登記において、代位による登記がされたときの代位者に、登記識別情報は通知されるか？ また、相続登記において、代位による登記がされたときの被代位者に、登記識別情報は通知されるか？

17-13-ア
2-27-5



→ どちらにも通知されない。

- ②複数の相続人がある場合において、そのうちの1名の申請で相続登記がなされたとき、誰に登記識別情報は通知されるか？

17-13-イ
2-27-3

→ 申請人である相続人にも通知される。

- ③AからBへの所有権移転登記を、AからBCへの所有権移転登記に更正するときの申請人Cに、登記識別情報は通知されるか？

→通知される。

- ④AからB、BからCへの所有権の移転登記が連件で申請された場合、AB間の移転についての登記識別情報は通知される。

20-13-ア

この申請による登記完了後の登記名義人はCとなり、Bは既に登記名義人ではないことになるが、この場合であっても、Cに対してだけでなく、Bに対しても登記識別情報は通知される。

- ⑤AからBへの所有権の移転の登記が抹消された場合には、Aに対し、新たに登記識別情報が通知されるか？

23-12-ウ

→通知されない。

登記識別情報（登記済証）を提供できない場合に登記をするには、

1. 事前通知
 2. 資格者代理人による本人確認
 3. 公証人の認証による本人確認
- 3つの方法がある。

5 印鑑証明書

1. 意義

①申請人の申請意思を確認するための印鑑証明書

所有権（仮登記を含む）の登記名義人が登記義務者となる場合には、原則として、申請書（本人申請の場合）又は委任状（代理人による申請の場合）に押印した印鑑について、印鑑証明書の提供が必要とされる（不登令 16 条 2 項、18 条 2 項）。

②文書成立の真正を担保させるための印鑑証明書

添付書面としての同意書や、承諾書等に押印した印鑑について、原則として、当該書面に押印した印鑑について、印鑑証明書の提供が必要とされる（不登令 19 条 2 項）。

	作成後 3 か月以内の制限	添付情報欄への記載
①の印鑑証明書	○	「印鑑証明書」と記載する
②の印鑑証明書	×	「印鑑証明書」と記載しない

25-15-ア

2. 原本還付の可否

申請書や委任状に押印した印鑑証明書（不登令 16 条 2 項、18 条 2 項）	×
同意・承諾を証する書面に押印した印鑑証明書（不登令 19 条 2 項）	×
破産裁判所の裁判所書記官が作成した破産管財人の印鑑証明書（不登規 48 条 1 項 3 号、49 条 2 項 3 号）	×
遺産分割協議書に添付された印鑑証明書	○
本人確認情報に押印した司法書士の職印に関する証明書	○

6 登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する情報

登記上の利害関係を有する第三者とは、登記記録上、申請された登記が実行されることにより、不利益を受けるおそれがある者をいう。

以下の場合に、登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する情報の提供が必要とされる。

- ① 抹消の登記（68 条、不登令別表 26 添付情報へ）
- ② 変更・更正の登記（66 条、68 条、不登令別表 25 添付情報ロ、26 添付情報へ）
- ③ 抹消回復の登記（72 条、不登令別表 27 添付情報ロ）
- ④ 所有権の仮登記に基づく本登記（109 条 1 項、不登令別表 69 添付情報イ）

7 登記原因について第三者の許可、同意又は承諾を証する情報

登記原因について第三者の許可、同意又は承諾を要するときは、当該第三者が許可し、同意し、又は承諾したことを証する情報を申請情報と併せて登記所に提供しなければならない（不登令7条1項5号ハ）。

この「登記原因について第三者の許可、同意又は承諾（以下、「第三者の承諾等」という）を要するとき」には、以下の2つの場合がある。

29-16-ア

5-17-1

	登記原因日付への影響	具体例
① 第三者の承諾等が登記原因である法律行為の効力発生要件となっている場合	第三者の承諾等の時期が、登記原因日付に影響する。	①農地法所定の許可 ②順位変更 ③（原則）根抵当権に関する承諾等 ④賃借権の抵当権に優先する同意
② 第三者の承諾等が登記原因である法律行為の効力発生要件ではないが、第三者の承諾等がないときは、登記原因である法律行為に取消・無効原因が存在する場合（大判昭10.2.25、昭22.6.23民甲560、登記実務）	第三者の承諾等の時期が、登記原因日付に影響しない。	①親権者の同意（※） ②保佐人や補助人の同意 ③会社と取締役の利益相反取引の会社の承諾 ④親権者と子の利益相反行為の特別代理人の選任 ⑤敷地権付き区分建物の所有権保存の登記についての敷地権の登記名義人の承諾 ⑥賃借権の譲渡・転賃の賃貸人の承諾

※未成年者が不動産の売買等の法律行為をするときは、親権者の同意を要するので（民法5条1項）、親権者の同意なしに未成年者が法律行為をした場合には、その行為を取り消すことができるものとなる。そして、取り消された行為は、遡及的に無効となるので（民法121条本文）、登記も無効となる。そこで、登記原因が未成年者の法律行為である場合には、親権者の同意を証する情報を提供しなければならない（昭22.6.23民甲560）。

1. 親権者と子の利益相反行為

親権を行う父又は母とその親権に服する未成年の子との利益が相反する行為については、親権を行う者は、その子のために特別代理人を選任することを家庭裁判所に請求しなければならない（民法826条）。

そして、特別代理人が選任され、特別代理人が未成年者を代理して法律行為をし、その登記を申請する場合、家庭裁判所の選任審判書を提供しなければならない。

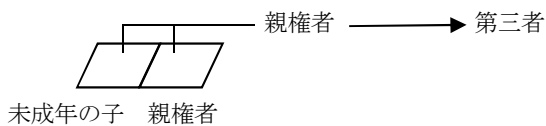
なお、利益相反行為に該当するため特別代理人を選任し、法律行為がなされた場合、その行為による物権変動に基づく登記の申請は、特別代理人、親権者、未成年者の子自身のいずれからも申請し得る（昭32.4.13民3.379）。

19-13-ウ

4-18-4

28-14-ア

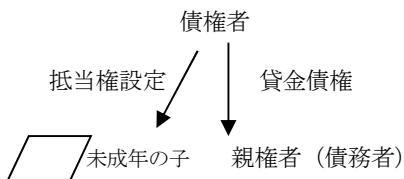
①親権者とその未成年の子で共有する不動産を自己の持分とともに第三者に売却することは、利益相反行為に当たるか？



→ 利益相反行為に当たらない (昭23.11.5民甲2135)。

②親権者が、その親権に服する未成年の子が所有する建物の増築資金を借り入れるため、当該建物について親権者を債務者とする抵当権を設定し、その登記を申請することは、利益相反行為に当たるか？

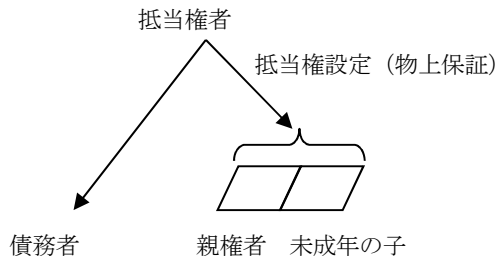
16-24-4



→ 利益相反行為に当たる (最判昭37.10.2)。

③他人の債務を担保するために親権者と未成年の子が共有する不動産に抵当権を設定することは、利益相反行為に当たるか？

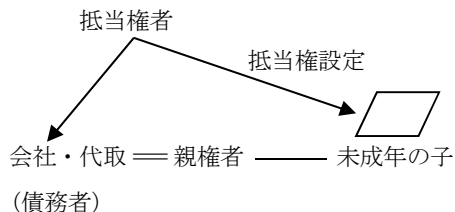
4-18-5



→ 利益相反行為に当たらない (昭37.10.9民甲2819)。

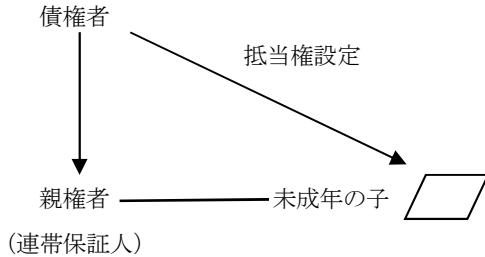
④親権者が代表取締役である会社の債務を担保するために、親権に服する未成年の子の所有する不動産に抵当権を設定することは、利益相反行為に当たるか？

18-22-ウ



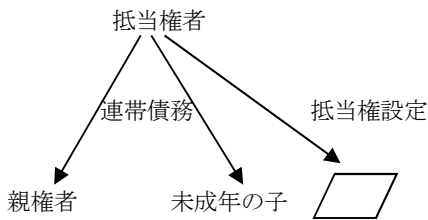
→ 利益相反行為に当たらない（昭 36. 5. 10 民甲 1042）。
親権者が代表取締役である会社と親権者は、別人格であるからである。

⑥親権者が他人の債務の連帯保証人になるとともに、当該他人の債務を担保するために、未成年の子の所有する不動産に抵当権を設定することは、利益相反行為に当たるか？



→ 利益相反行為に当たる（昭 33. 4. 4 民甲 715，登研 517P. 195）。

⑦親権者と未成年の子の連帯債務を担保するために、未成年の子の所有する不動産に抵当権を設定することは、利益相反行為に当たるか？



→ 利益相反行為に当たる（昭 33. 4. 4 民甲 714）。
親権者の債務を子の不動産で担保することになるからである。

8 原本還付

1. 意義

(1) 原則

書面によって登記を申請した場合の申請人は、申請書の添付書面（フロッピー等を除く）の原本の還付を請求することができる（不登規 55 条 1 項本文）。

(2) 例外

以下の書面は、原本還付できない。

申請書や委任状に押印した印鑑証明書（不登令 16 条 2 項，18 条 2 項）	×
同意・承諾を証する書面に押印した印鑑証明書（不登令 19 条 2 項）	×
破産裁判所の裁判所書記官が作成した破産管財人の印鑑証明書（不登規 48 条 1 項 3 号，49 条 2 項 3 号）	×
当該申請のためにのみ作成された委任状その他の書類（不登規 55 条 1 項ただし書）	×

29-17-ア、イ

25-15-エ

19-16-オ

※オンライン申請（特例方式を除く）の方法により登記を申請する場合、原本還付を請求することはできない。オンライン申請の場合には、データで添付情報を送信するため、原本は申請人の手元に残っているからである。

29-17-エ

2. 具体例

①上記の表以外の印鑑証明書（原本還付できる）

19-16-ア

ex1. 相続登記の申請書と併せて提供された遺産分割協議書に添付された印鑑証明書

29-17-ウ 19-16-ウ

ex2. 本人確認情報に押印した司法書士の職印に関する証明書

19-16-エ

②申請のためにのみ作成された委任状その他の書類（原本還付できない）

29-17-オ

ex1. 売買契約書とは別に登記原因証明情報を作成し、これを提供して所有権移転登記を申請する場合の、当該登記原因証明情報

19-16-イ

ex2. 仮登記義務者の承諾書を提供して仮登記権利者が単独申請により仮登記を申請する場合の、当該仮登記義務者の承諾書

ex3. 登記義務者の登記識別情報を提供することができないため、資格者代理人による本人確認情報を提供して登記を申請する場合の、当該本人確認情報

③申請のためにのみ作成された委任状その他の書類以外のもの（原本還付できる）

ex1. 売買契約書そのものを登記原因証明情報として提供して、所有権移転登記を申請する場合の、当該売買契約書

ex2. 未成年者の法律行為に関する親権者の同意を証する書面

田端恵子

担当講座	パーフェクトユニット方式 一発合格田端基礎講座
著書	『パーフェクトユニット方式 田端恵子の記述問題集 必修問題30』 ①不動産登記法②商業登記法10月同時刊行予定 『だからあなたを合格（うか）らせたい！司法書士一発合格法』発売 中（すばる舎）
ブログ	「高卒で元ギャルの私が司法書士試験に一発合格した勉強法」 http://ameblo.jp/1patsu5kaku
Twitter	田端恵子（司法書士/辰巳専任講師） @tabata_keiko https://twitter.com/tabata_keiko