第４節　印鑑証明書

1 印鑑証明書とは？

印鑑証明書：あらかじめ届け出てある印鑑（実印）の印影であることを証明する官庁または公署（P31）の証明書

「実印」とは，官庁または公署に印影を届け出た印鑑のことです（それに対して，官庁または公署に印影を届け出ていない印鑑を「認印（みとめいん）」といいます）。自然人か法人かによって，以下のように，印影を届け出る官庁または公署が異なり，届出の義務があるかも異なります。

・自然人（日常用語でいうヒト，つまり，人間）

自然人の印影の届出先は，市区町村です。市区町村に印影を届け出ると，市役所などでP92のような印鑑証明書を発行してもらえます。

自然人の場合は印影の届出の義務はありません。不動産の売却，保証人契約など重要な契約の経験がある方以外は，おそらく届出をしていないと思います。

・法人（会社など）

法人の代表者の印影の届出先は，登記所です。法人の場合は，登記所でP92のような印鑑証明書を発行してもらえます。

法人は，設立時や代表者が交替した時に，代表者が印影を届け出る義務があります（商登法20条１項，２項など）。私も株式会社を経営していますが，設立時に印影を届け出ました。法人の代表者が登記所に届け出た印鑑（法人の実印）を俗に「登記所届出印」といいます。

※認可地縁団体

町内会などは，権利能力なき社団であり，権利能力が認められません。―― **民法Ⅰのテキスト第２編第２章第１節5**１．しかし，町内会などでも，市町村長の認可を受けると，権利能力が認められます（地方自治法 260 条の２）。簡単にいうと，町内会などが法人格を得るところまで昇格したのが，「認可地縁団体」です。

認可地縁団体は法人格がありますので，認可地縁団体の代表者の印鑑証明書は，この第４節の印鑑証明書として扱われます（平４.５.20 民三.2430）。

実際の書面を見てみよう７ —— **自然人の印鑑証明書**

印　鑑　登　録　証　明　書

印影	氏名	松本　雅典
松本	生年月日	昭和 61 年 10 月 28 日
	住所	新宿区新宿一丁目１番１号

この写しは，登録された印影と
相違ないことを証明します。
平成 30 年７月 21 日
新宿区長　新宿 一郎　印

実際の書面を見てみよう８ —— **法人（株式会社）の印鑑証明書**

印　鑑　証　明　書

会社法人等番号　1234-56-789012

リアリスティック商事株式会社　代表取締役印

商　号　　リアリスティック商事株式会社
本　店　　新宿区新宿一丁目１番１号
代表取締役　　松　本　雅　典
昭和 61 年 10 月 28 日生

これは提出されている印鑑の写しに相違ないことを証明する。
平成 30 年７月 21 日
東京法務局新宿出張所　　登記官　　新宿 太郎　印

2 趣旨

申請情報や委任状などの添付情報には，作成者の記名押印（認印で OK）または署名があればよいのが原則です（不登令 16 条１項，18 条１項など）。「記名」とは，パソコンで入力した文字などで氏名を記載することです。「署名」とは，手書きで氏名を記載することです。

また，登記名義人の本人確認については，登記識別情報があります（P70 の１.）。

しかし，さらなる厳重な意思確認をする必要がある下記3と4の場合には，申請情報や委任状などの添付情報に実印で押印し，印鑑証明書を提供することまで要求されます。

3 申請情報または委任状に本人が実印で押印し印鑑証明書の提供が要求される場合

１．本人が記名押印する箇所

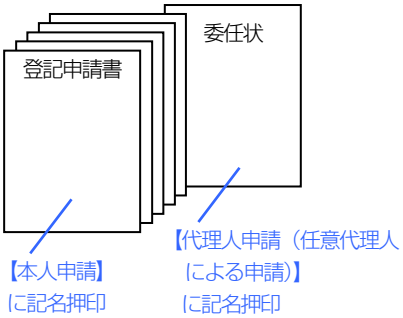
まず，本人（登記権利者，登記義務者，登記名義人など）が記名押印する箇所が，本人申請か代理人申請（任意代理人による申請）かによって異なります。

・本人申請

本人申請の場合は，原則として，本人が申請情報に直接記名押印します（不登令 16 条１項）。

・代理人申請（任意代理人による申請）

代理人申請の場合は，原則として，本人が委任状（P107）に記名押印します（不登令 18 条１項）。



２．実印で押印し印鑑証明書の提供が要求される場合

上記１.の申請情報または委任状への押印は，「認印でよい場合」と「実印で押印し印鑑証明書の提供が要求される場合」があります。このどちらになるかは，原則として，以下の判断基準となります。以下の判断基準を記憶し，以下の判断基準に当たらないもの（ex. P341③，367③，372③，462～463（ａ））を意識的に記憶してください。

「認印でよいか」「実印で押印し印鑑証明書の提供が要求されるか」の判断基準

①認印でよい場合

下記②以外の申請のときです。

②実印で押印し印鑑証明書の提供が要求される場合

所有権（仮登記〔＊〕を含む）の登記名義人が登記義務者となって登記を申請するときです。

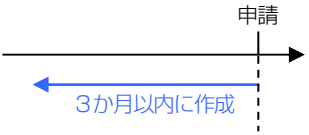
＊仮登記は，Ⅱのテキスト第６編第１章で説明します。

所有権は，利用価値および交換価値を把握しているオールマイティーな権利であり，最も重要な権利です。よって，所有権の登記名義人が登記上直接に不利益を受ける登記を申請するとき（登記義務者となるとき）は，登記識別情報だけでなく，実印で押印し印鑑証明書を提供することまで要求されるのです。

ex. 売買を原因とする所有権の移転の登記を申請するときは，登記義務者である売主が，申請情報または委任状に実印で押印し印鑑証明書を提供する必要があります。

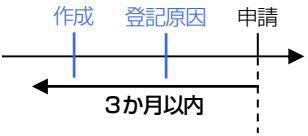
なお，実印の押印が要求される場合に印鑑証明書の提供が要求される（実印と印鑑証明書がセットとなる）のは，印鑑証明書がなければ実印であることが登記官にわからないからです。

３．印鑑証明書の作成期限



申請情報または委任状に押印した実印について要求される印鑑証明書は，申請時点で作成後３か月以内のものでなければなりません（不登令 16 条３項，18 条３項）。「作成後３か月以内」とは，要は「市役所などで取得してから３か月以内」ということです。あまり古い印鑑証明書はダメなんです。

※登記原因の発生の日以前に作成された印鑑証明書でも構わないか？



申請時点で作成後３か月以内の印鑑証明書であれば，登記原因の発生の日以前に作成された印鑑証明書でも構わないでしょうか。「登記原因の発生の日」とは，たとえば，売買を原因とする所有権の移転の登記であれば，基本的には売買契約の締結日（民法 176 条）となります。

これでも構いません。

印鑑証明書は実印であることを証明するものであるため，登記原因の発生の日とは関係ないからです。

「作成後３か月以内のもの」という要件がある添付情報

「作成後３か月以内のもの」という要件がある添付情報は多くはなく，**以下の４つ**です。**以下の４つ以外は「作成後３か月以内のもの」という要件はない（古いものでもOK）**と記憶してください。

①申請情報または委任状に押印した実印についての印鑑証明書（不登令 16 条３項，18 条３項）

この$\boxed{3}$の印鑑証明書のことです。

②市町村長，登記官その他の公務員が職務上作成した（要は公文書である）会社法人等番号を有しない法人の代表者の資格を証する情報（不登令 17 条１項，７条１項１号ロ）

P113 の２.で説明する添付情報です。

③市町村長，登記官その他の公務員が職務上作成した（要は公文書である）代理権限証明情報（不登令 17 条１項，７条１項２号）

第６節（P105～109）で説明する代理権限証明情報が公文書である場合です。たとえば，P108①～③の代理権限証明情報が当たります。

④資格者代理人が作成する本人確認情報に添付する職印証明書など（不登準則 49 条３項，２項３号，５号）

P88～89（２）で説明した添付情報です。

上記①～④は，ふりがなをふった部分から，このゴロ合わせで記憶してください。長嶋さんが星選手に，バッティングのアドバイスを感覚でしているシーンをイメージしてください。「三振，いいよ。次は，こうしてこうだ！星！バッティングは。」

４．申請情報または委任状への記名押印と印鑑証明書の提供

＊この４.は，全範囲を学習してからでないとわからないですし，かなり複雑なので，Ⅱのテキストの最後までお読みになった後にお読みください。

（１）申請情報または委任状への記名押印

（ａ）原則

押印が認印でよい場合と実印が要求される場合に分かれますが，いずれにしても，本人が申請情報（本人申請の場合）または委任状（代理人申請〔任意代理人による申

請〕の場合）に記名押印しなければならないのが原則です（不登令 16 条１項，18 条１項）。

＊法定代理人がいる場合，司法書士に委任しない場合は法定代理人が申請情報に，司法書士に委任する場合は法定代理人が委任状に記名押印します。

（b）例外

しかし，以下の場合には，上記（a）の記名押印を省略することができます。

①本人が署名した申請情報または委任状について公証人などの認証を受けた場合（不登規 47 条2号，49 条1項1号）

公証人などの認証を受けたということは，公証人などが本人確認をしたということです。よって，申請情報または委任状の真正が担保されているといえます。

②本人が次に掲げる者のいずれにも該当せず，かつ，本人が申請情報または委任状に署名した場合（不登規 47 条3号，49 条1項2号）

わかりにくい言い回しですが，要は，こういうことです。

・イ～ホに該当せず，本人が申請情報または委任状に署名する　→　記名押印不要
・イ～ホのいずれかに該当する　→　記名押印必要

イ　所有権（仮登記を含む）の登記名義人が実印で押印することが要求される場合

所有権の登記名義人が登記義務者となる登記などのことですが，実印の押印が要求されるので，当然に記名押印が必要となります。

ロ　所有権の登記名義人であって，登記識別情報を提供することなく担保権（根抵当権および根質権を除く）の債務者の変更の登記または更正の登記を申請する場合

本来は，抵当権の債務者の変更の登記・更正の登記は，所有権の登記名義人が登記義務者となる場合でも，実印で押印する必要はなく印鑑証明書を提供する必要もありません（P462～463（a））。しかし，登記義務者が登記識別情報を提供しない場合は，実印で押印し印鑑証明書を提供する必要があります（不登規 48 条１項５号，49 条２項４号）。登記識別情報もないと，登記義務者の本人確認手段がまったくなくなってしまうからです。よって，この場合には実印の押印が要求されるので，記名押印が必要となります。

ハ　所有権以外の権利の登記名義人であって，登記識別情報を提供することなくその登記名義人が登記義務者となる登記を申請する場合

これは，上記ロと同じ論理です。

本来は，所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者となる場合には，実印で押印

する必要はなく印鑑証明書を提供する必要もありません（P94 の「『認印でよいか』『実印で押印し印鑑証明書の提供が要求されるか』の判断基準」）。しかし，登記義務者が登記識別情報を提供しない場合は，実印で押印し印鑑証明書を提供する必要があります（不登規 48 条１項５号，49 条２項４号）。登記識別情報もないと，登記義務者の本人確認手段がまったくなくなってしまうからです。よって，この場合には実印の押印が要求されるので，記名押印が必要となります。

ニ　所有権以外の権利の登記名義人であって，登記識別情報を提供することなく自己信託の登記を申請する場合

これも，上記ロ・ハと同じ論理です（不登規 48 条１項５号，49 条２項４号）。

ホ　登記識別情報の通知を受けることとなる申請人

登記識別情報の通知を受ける申請人は，登記完了後に登記識別情報の通知を受ける際に，申請情報に押印した印鑑と同じ印鑑で押印する必要があります。登記識別情報は重要なものなので，申請情報に押印した印鑑と同じ印鑑で押印することで本人確認をするわけです。よって，記名押印が必要となります。

なお，この印鑑は認印で OK です。登記識別情報の通知を受ける申請人は利益を受ける者なので，実印での押印と印鑑証明書の提供までは要求されないのです（不登規 48 条１項４号，49 条２項４号）。

（２）印鑑証明書の提供

印鑑証明書を提供するのは，原則として P94 の「『認印でよいか』『実印で押印し印鑑証明書の提供が要求されるか』の判断基準②」の場合（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）です。

しかし，この場合でも，以下に該当すれば，印鑑証明書の提供を省略できます。

①申請を受ける登記所が，印鑑証明書を作成すべき登記所と同一であって，法務大臣が指定した登記所以外のものである場合（不登規 48 条１項１号，49 条２項１号）

これは，法人の代表者の印鑑証明書のハナシです。法人の印鑑証明書は，法人の主たる事務所（本店など）を管轄する登記所が作成します。不動産登記をする登記所と法人の主たる事務所を管轄する登記所が同一の場合，登記官が内部で確認できるため，印鑑証明書を提供しなくてよくなるのです。同じ建物の中のハナシですから。

ただし，法務大臣が指定した登記所（ex. 東京法務局など大規模な登記所）では，この方法は使えません。東京法務局など大規模な登記所は，建物も広く，不動産登記部門と法人登記部門が離れているので，内部で確認してくれないわけです。

②本人が記名押印した申請情報または委任状について公証人などの認証を受けた場合（不登規48条１項２号，49条２項２号）

公証人などの認証を受けたということは，公証人などが本人確認をしたということです（P99の「公証人などの信用力」）。

③裁判所によって選任された者がその職務上行う申請の申請情報または委任状に押印した印鑑証明書であって，裁判所書記官が最高裁判所規則で定めるところにより作成したものが添付されている場合（不登規48条１項３号，49条２項３号）

これは，裁判所によって選任された破産管財人などのハナシです。

ex. 破産管財人が裁判所の許可を得たうえで任意売却をした場合，破産管財人が破産者を代理して破産者の不動産について所有権の移転の登記を申請します（P228～229の２.）。この場合，破産管財人個人の住所地の市区町村長が作成した印鑑証明書を提供しても構いません（平16.12.16民二.3554）。しかし，裁判所書記官が印鑑証明書を作成してくれるので，その印鑑証明書を提供すれば，破産管財人個人の住所地の市区町村長が作成した印鑑証明書を提供する必要がなくなります。

裁判所書記官が作成した印鑑証明書なので，真正が担保されるからです。

4　承諾証明情報や同意証明情報などに作成者が実印で押印し印鑑証明書の提供が要求される場合

１．原則

いずれもまだ学習していない添付情報ですが，以下のように，申請人以外の者が作成した添付情報が要求されることがあります。これらの添付情報は，作成者が実印で押印し印鑑証明書を提供することが要求されます（不登令19条１項，２項）。これらの添付情報の作成者は，申請人ではないため，厳重な意思確認をする必要があるからです。

①登記上の利害関係を有する第三者の承諾証明情報（昭33.10.24民事甲2221）

第８節（P114～116）で説明する添付情報です。

②登記原因についての第三者の同意証明情報または承諾証明情報

第９節（P117～139）で説明する添付情報です。

③敷地権のない区分建物について表題部所有者から取得した者の名義で所有権の保存の登記を申請する場合における，表題部所有者が作成した所有権取得証明情報（昭58.11.10民三.6400）

P187ⅱで説明する添付情報です。

④仮登記権利者が仮登記を単独で申請する場合における，仮登記義務者の承諾証明情報

Ⅱのテキスト第６編第１章第１節3 2.（5）⑤で説明する添付情報です。

※印鑑証明書の作成期限

この印鑑証明書については，「作成後３か月以内のもの」という要件はありません（古い印鑑証明書でも OK です)。「作成後３か月以内のもの」という要件がある添付情報は，P95①～④だからです。

２．例外

以下の①②の場合には，印鑑証明書を提供することを要しません。

①許可証明情報・同意証明情報・承諾証明情報の作成者が官庁または公署である場合

官庁または公署（P31）が作成した添付情報を提供することもあります。たとえば，農業委員会が作成した農地法所定の許可書（許可証明情報。P131 の１.）があります。しかし，「官庁または公署の印鑑証明書」というものがそもそもないため，印鑑証明書は不要となります。「官庁または公署の印鑑を誰が証明するんだ！」というハナシになりますから……。

②上記１.の書面について公証人またはこれに準ずる者の認証を受けた場合（不登令19 条２項，不登規 50 条２項，48 条１項２号）

公証人などの信用力

印鑑証明書が要求される書面について**公証人などの認証があれば，印鑑証明書の提供は不要**となります。公証人などは，認証の際に本人確認を行い，それには信用力があるからです。

5 本人・作成者が外国人である場合の特例

近年は中国人が投資用に日本のタワーマンションを購入するケースが増えている，などというハナシを聞いたことがあると思います。このように本人が外国人である場合や添付情報の作成者が外国人である場合，実印で押印し印鑑証明書を提供する方法によらず，申請情報や添付情報に署名し「署名証明書」というものを提供する方法が認められています（昭 34.11.24 民事甲 2542）。「署名証明書」とは，「周沢民」などの署名が本人のものであることを外国の官庁または公署（ex. 中国在住の中国人が日本のタワーマンションを購入する場合）や在日公館（ex. 日本在住の中国人が日本のタワーマンションを購入する場合）が証明した証明書のことです。

印鑑という文化がない国も多いため，外国人については，このような特例が認められているのです。

なお，日本在住の外国人が，日本の市区町村に印影を届け出て，実印で押印し印鑑証明書の提供を受けても OK です。これが不動産登記法の原則ですので，日本人と同じ方法を採ることは，何の問題もありません。

※署名証明書の作成期限

この署名証明書については，「作成後３か月以内のもの」という要件はありません（古い署名証明書でも OK です。昭 48.11.17 民三.8525。登研 160P47）。「作成後３か月以内のもの」という要件がある添付情報は，P95①～④だからです。

※外国在住の日本人にも署名証明書の特例が適用されるか？

外国人だけでなく，外国在住の日本人にも署名証明書の特例は適用されます（昭 40.6.18 民事甲 1096）。

ex. アメリカ在住の日本人が所有権の移転の登記の登記義務者となる場合，委任状に署名し，アメリカの公証人の署名証明書と訳文を記載した書面を提供して，登記の申請をすることができます。

日本人ですが，外国在住です。印鑑登録の制度のない国に在住している場合が多いため，署名証明書の特例が認められるのです。

なお，上記 ex.に「訳文」とありますが，このように外国語で書かれた文書は，「訳文を付けろ」と言われます。この訳文の作成者は，登記申請の代理人（ex. 司法書士）でも構いません（昭 40.6.18 民事甲 1096）。そのため，英和辞典とにらめっこをしながら半日間かけて訳文を作成した経験があるなどという司法書士もいます。これ，筆記体で書かれていたりすると，読めなくて大変なんですよ……。

第５節　住所証明情報

1 住所証明情報とは？

住所証明情報：所有権の登記名義人となる者の住所を証明する市区町村長，登記官その他の公務員が職務上作成した情報

下記3の登記をする場合には，所有権の登記名義人となる者について，住所を証する公文書が要求されます。具体的には，以下の公文書が当たります。

<table>
<tr><th></th><th>自然人</th><th>法人</th></tr>
<tr><td rowspan="3">該当例</td><td>①住民票の写し
住民票の写しは，日常生活の中で取得したことがあるでしょう。
なお，住民票の除票の写しを提供することもあります（昭41.2.12民事甲369）。別の市区町村に住所を移したり，死亡したりすると，住民登録が抹消されます。その市区町村の住民でなくなるからです。住民でなくなった者についての証明書が住民票の除票の写しです。</td><td rowspan="2">①登記事項証明書
会社は，設立登記（商業登記）をすることによって成立します（会社法 49 条，579 条）。日本にある会社は，すべて登記がされています。商業登記には，会社の基本的な情報が記録され，一般に公開されていますが，その中には住所（本店の所在場所）もあります。登記所で，P103～104 のような登記事項を記載した証明書（登記事項証明書）を請求できます。これが，会社の住所証明情報となります。</td></tr>
<tr><td>②印鑑証明書
印鑑証明書にも住所が記載されるため（P92），住所証明情報となります。</td></tr>
<tr><td>③戸籍の附票の写し
「戸籍の附票」とは，住所の移転が記録されているもので，本籍地において，戸籍とともに管理されるものです。みなさんが住所を移転し，転入・転出の届けをすると，実は市区町村の住民票の担当部署から本籍地へ通知がされて，本籍地で附票の情報が更新されているんです。戸籍の附票の写しを請求すると，自分が今までどこに住んでいたかの歴史がわかって面白いですよ……。</td><td>②代表者事項証明書（商登規30条1項4号）
代表者事項証明書とは，会社の代表者（代表取締役など）の代表権を証明する情報ですが，会社の住所も記載されるため，会社の住所証明情報となります。</td></tr>
</table>

住所証明情報の提供を省略できる場合	住民基本台帳法に規定する住民票コード（P68③―ｉ）を提供した場合，下記3の登記をするときでも，住所証明情報の提供を省略できます（不登令９条，不登規36条４項）。 住民票コードがわかれば，登記官が住所を確認できるからです。	法人の会社法人等番号（P111）を提供した場合，下記3の登記をするときでも，住所証明情報の提供を省略できます（不登令９条，不登規36条４項。P113 5）。 会社法人等番号がわかれば，登記官が登記記録から住所を確認できるからです（※）。

※法人の住所証明情報として会社法人等番号を提供する場合，以下のように申請情報に記載します。

権　利　者	新宿区新宿一丁目１番１号 リアリスティック商事株式会社 （会社法人等番号　１２３４－５６－７８９０１２） 代表取締役　松本　雅典

2 趣旨

住所証明情報は，その登記を申請することによって，登記名義人となる者について要求されます。要求される趣旨は，一般に「虚無人名義（実在しない者の名義）の登記の防止」といわれます。

しかし，要求される登記は，下記3のとおり，「所有権」についての登記のみです。よって，俗に「固定資産税の課税のため」（毎年１月１日における不動産の“所有者に”固定資産税が課されます）といわれています。税金の徴収のためとは言いづらいですが……，こっちの趣旨のほうが記憶しやすいでしょう。

3 提供が要求される場合

住所証明情報の提供が要求されるのは以下の場合であり，以下の者について要求されます。

住所証明情報の提供が要求される場合

①所有権の保存の登記の申請人（不登令別表 28 添付情報ニ，29 添付情報ハ）
②所有権（持分）の移転の登記の登記権利者（不登令別表 30 添付情報ロ）
③新たに登記名義人となる者がいる所有権の更正の登記の登記権利者（登研 391P110）
　③については，P330④で説明します。

実際の書面を見てみよう９ ―― 法人（株式会社）の登記事項証明書

＊代表者の資格を証する情報（P112～113（２）），支配人の代理権限証明情報（P108～109④），吸収合併と吸収分割の登記原因証明情報（P306①，311①），一般承継証明情報（P140）の例としても使えるような登記事項証明書としています。

履 歴 事 項 全 部 証 明 書

東京都新宿区新宿一丁目１番１号
リアリスティック商事株式会社

会社法人等番号	1234-56-789012
商号	リアリスティック商事株式会社
本店	東京都新宿区新宿一丁目１番１号 → 住所証明情報（P101①）に
公告をする方法	官報に掲載してする。
会社成立の年月日	平成 25 年2月5日
目的	１．コンサルタント業務 ２．前号に附帯する一切の業務
発行可能株式総数	3000 株
発行済株式の総数並びに種類及び数	発行済株式の総数 300 株
資本金の額	金 300 万円
株式の譲渡制限に関する規定	当会社の株式を譲渡によって取得するには，株主総会の承認を受けなければならない。
役員に関する事項	取締役　松　本　雅　典
	東京都新宿区新宿一丁目１番１号 代表取締役　松　本　雅　典 →　代表者の資格を証する情報（P112～113（2））に

支配人に関する事項	横浜市中区二丁目２番２号 斎　藤　勝　夫 営業所　東京都新宿区新宿一丁目１番１号 →　支配人の代理権限証明情報（P108～109④）に
吸収合併	平成 30 年６月１日横浜市中区一丁目１番１号株式会社辰巳商事を合併　→　吸収合併の登記原因証明情報（P306①）に →　一般承継証明情報（P140）に 平成 30 年６月８日登記
会社分割	平成 30 年６月 15 日横浜市中区二丁目２番２号株式会社松本運送から分割　→　吸収分割の登記原因証明情報（P311①）に 平成 30 年６月 22 日登記
登記記録に関する事項	設立 平成 25 年２月５日登記

これは登記簿に記録されている閉鎖されていない事項の全部であることを証明した書面である。

平成 30 年７月 21 日

東京法務局新宿出張所
登記官　　新宿 太郎　印

整理番号　ア０２３４１４４　　＊下線のあるものは抹消事項であることを示す。

第６節　代理権限証明情報

不動産登記令７条（添付情報）

1　登記の申請をする場合には，次に掲げる情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

二　代理人によって登記を申請するとき（法務省令で定める場合を除く。）は，当該代理人の権限を証する情報

1　代理権限証明情報とは？

代理権限証明情報：代理人申請による場合の代理人の権限を証する情報

代理人申請には，任意代理人による申請（下記3，P39～41（1））と法定代理人による申請（下記4，P41～42（2））がありますが，どちらの場合も代理権限証明情報を提供する必要があります（不登令７条１項２号）。

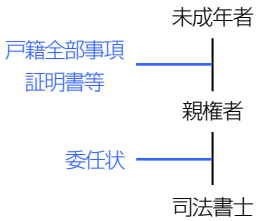
2　趣旨

登記官の視点から考えてください（P45 の Realistic　5）。本人自身ではなく，代理人が申請してくるわけですが，登記官からすると「お前ダレ？」となります。親（法定代理人）が「私が産んだのよ！顔が似ているでしょ！」と言っても信用できませんし（そもそも本人の顔も見たことがないでしょうし……），司法書士（任意代理人）が「オレは司法書士だから代理人だ！」と言っても信用できません（司法書士だから勝手に代理できるわけはなく，登記申請の委任を受ける必要があります）。そこで，この登記官の「お前ダレ？」に代理権限証明情報で答えるのです。

代理権限証明情報を考える視点

代理権限証明情報について考えるときは，**申請人から司法書士まで“つながるか”（つなげること）**を常に考えてください（記述は司法書士が代理人として申請する事案が出題されます）。

ex. 未成年者の法定代理人である親権者が未成年者を代理して司法書士に登記申請の委任をした場合，代理権限証明情報は，未成年者と親権者のつながりを戸籍全部事項証明書等（下記4①）で，親権者と司法書士のつながりを委任状（下記3）で証明します。



3 任意代理人による申請

１．代理権限証明情報

司法書士（任意代理人）が登記の申請の委任を受け，登記の申請をする場合，司法書士の申請の権限を証明する情報（代理権限証明情報）は，委任状となります。

委任状とは，次のページのようなものであり，お客様に作成してもらいます。

２．委任状の記載事項

次のページの委任状は，意外と記載事項が少ないと思われるでしょうか。

委任事項に「申請情報の作成」などが書かれていませんが，それは「登記申請に関する一切の権限」に含まれるからです。しかし，その下の１.～３.の権限は特別に授権を受ける必要があるため，わざわざ記載しています。

①登記識別情報の暗号化および復号化に関する権限（次のページの１.）

これはP47～48（ｂ）の電子署名のことです。電子申請の場合，登記識別情報の提供は暗号化して送信する必要があり，登記識別情報の通知も暗号化して通知されます。電子申請で登記を申請する時に登記識別情報を暗号化し，登記識別情報を受け取る時に暗号化されて通知された登記識別情報を復号化します。登記識別情報は本人確認手段となる大変重要な情報であるため，暗号化・復号化について特別の授権が必要となるのです。

②登記識別情報の受領をする権限（次のページの２.）

登記識別情報は本人確認手段となる大変重要な情報であるため，登記名義人となる者の代わりに受領するには特別の授権が必要となるのです。

※法定代理人が申請する場合

法定代理人が代理して登記を申請する場合，登記識別情報の通知は法定代理人に対してされます（不登規62条１項１号）。この場合には，法定代理人は，特別の授権を受ける必要はありません。たとえば，３歳の未成年者であれば，委任できないでしょう……。

③復代理人選任の権限（次のページの３.）

任意代理人は，“そいつだから”仕事を任されたわけです。よって，原則として勝手に復代理人を選任し復代理人に仕事を任せることはできません。そのため，復代理人を選任したいのであれば，本人の許諾を得ておく必要があります（民法104条）。

実務では，事務所の所長である司法書士が代理人となる際に復代理人選任の特別の

授権を得ておき，事務所の勤務司法書士を復代理人として登記の申請をすることがあります。

なお，以下の委任状において，登記申請の内容は，「平成 30 年７月 28 日付登記原因証明情報記載のとおりの売買による所有権の移転の登記」としか記載していませんが，このように登記原因証明情報（P65）の記載に委ねる形で OK です。

実際の書面を見てみよう 10 ―― **委任状（売買を原因とする所有権の移転の登記）**

委　任　状

山田　松本

新宿区高田馬場一丁目１番地１
司法書士　法　務　　太　郎

私は，上記の者を代理人と定め後記記載の登記申請に関する一切の権限，及び，

１．登記識別情報の暗号化及び復号化に関する権限
２．登記識別情報の受領をする権限
３．復代理人選任の権限

を委任します。

平成 30 年７月 28 日付登記原因証明情報記載のとおりの売買による所有権の移転の登記

平成 30 年７月 28 日

（権利者）
住　所　　新宿区新宿一丁目１番１号
氏　名　　山田　太郎　　山田
（義務者）
住　所　　新宿区新宿一丁目１番１号
氏　名　　松本　雅典　　松本

4 法定代理人による申請

１．代理権限証明情報

法定代理人が登記の申請をする場合，法定代理人の申請の権限を証明する情報（代理権限証明情報）は，たとえば，以下のものとなります。

＊以下の者以外の法定代理人が登記の申請をする場合もありますが，それは第２編以降で登場します。

法定代理人	代理権限証明情報
①親権者または未成年後見人(昭22.6.23 民事甲560)	戸籍全部事項証明書等 親権者だけでなく，未成年後見人も未成年者の戸籍に記載されます。未成年後見人は，成年被後見人のようにプライバシーに配慮するべきという趣旨がないためです。
②成年後見人	後見人登記事項証明書（後見登記等ファイルに記録された事項を証明した書面） 成年被後見人のプライバシーに配慮し，成年後見人は成年被後見人の戸籍には記載されません。東京法務局に成年後見登記というものがあり，成年後見人はそこに登記されています。
③不在者の財産管理人	不在者の財産管理人の家庭裁判所の選任審判書 不在者について利害関係人または検察官が請求すると，家庭裁判所が財産管理人を選任します（民法25条１項）。── 民法Ⅰのテキスト第２編第２章第１節4 1．よって，家庭裁判所の選任審判書が，不在者の財産管理人の代理権限証明情報となります。
④支配人 ＊支配人については，P113までお読みになった後にお読みください。	法人の会社法人等番号（不登令７条１項１号イ） 「支配人」は，本店または支店ごとに選任されます（会社法10条）。銀行の支店長が必ずしも会社法上の支配人とは限りませんが，銀行の支店長をイメージしてください。支配人は，選任された本店または支店の事業については，会社に代わって裁判上・裁判外の行為をする代理権を有します（会社法11条１項）。よって，会社を代理して登記の申請をすることもできるのです。 代表者の資格（P111（１））と同じく，支配人の代理権の証明も，会社法人等番号を提供することが原則とされました。P104にあるとおり，支配人も登記されますが，会社法人等番号がわかれば，登記官が登記記録を確認できるからです。

	ただし，会社法人等番号ではなく，申請時点で作成後１か月以内の登記事項証明書（P103～104）を提供することもできます（不登令７条１項１号かっこ書，不登規 36 条１項２号，２項）。「作成後１か月以内」と作成期限がかなり短いのは，現在では会社法人等番号で支配人の代理権を確認するのが原則であり，登記事項証明書を提供するのは例外的な扱いだからです。

２．代理権限証明情報の作成期限

この代理権限証明情報が公文書である場合（たとえば，上記１.の①～③が当たります）は，申請時点で作成後３か月以内のものである必要があります。P95③に当たるからです。

5 代理権限証明情報が不要となる場合

代理人が申請する場合でも，代理権限証明情報の提供が不要となる場合があります。それは，不動産に関する国の機関の所管に属する権利について，命令または規則により指定された官庁または公署（P31）の職員が登記の嘱託をする場合です（不登令７条２項）。といわれても，イメージがまったく湧かないと思います。これは，たとえば以下のような場合のハナシです。 =P113

ex. 文部科学省（←これが「国の機関」）が所有している不動産について，都道府県の教育長（←これが「命令または規則により指定された官庁または公署の職員」）が登記の嘱託を行う場合，教育長について代理権限証明情報を提供する必要はありません。

代理権を有するのは，命令または規則によって指定された官庁または公署の職員です。命令または規則に誰が代理人となるか書いてあるため，登記官が確認することが容易なので，不要となるのです。

第７節　会社法人等番号（代表者の資格を証する情報）

不動産登記令７条（添付情報）

1　登記の申請をする場合には，次に掲げる情報をその申請情報と併せて登記所に提供しなければならない。

一　申請人が法人であるとき（法務省令で定める場合を除く。）は，次に掲げる情報

イ　会社法人等番号（商業登記法第７条（他の法令において準用する場合を含む。）に規定する会社法人等番号をいう。以下このイにおいて同じ。）を有する法人にあっては，当該法人の会社法人等番号

ロ　イに規定する法人以外の法人にあっては，当該法人の代表者の資格を証する情報

1　申請人が法人である場合

株式会社など法人が登記申請をする場合，実際には誰が申請するでしょうか。どういうことかというと，「○○株式会社」という法人があったとしても，「○○株式会社」という人が物理的に存在するわけではありません。そこで，代表者（株式会社では通常は代表取締役）が法人を代表して登記申請をします。司法書士に登記申請の代理を委任する場合には，代表者が法人を代表して司法書士に委任します。

2　趣旨

代表者が法人を代表するのですが，その代表者が本当に代表権のある者であるかを証明する必要があります。代表者になりすました人や解任された代表者などが登記を申請してきた場合には，それを防ぐ必要があります。

会社法人等番号（代表者の資格を証する情報）の提供の要否の判断基準

申請人となっている法人について，下記3の会社法人等番号（代表者の資格を証する情報）の提供が必要となります。「申請人となっている法人について」としたのは，申請情報に法人の名称・住所を記載したからといって，必ずしもその法人について下記3の情報を提供するとは限らないからです。どういうことかというと，（まだイメージが湧かなくて結構ですが）担保権の債務者が法人である場合や登記義務者が法人であるが登記権利者が単独申請している場合など，申請情報に法人の名称・住所を記載するが，申請人とはなっていない場合があるのです。あくまで，**「申請人となっている法人について」のみ**，下記3の情報を提供します。

3 提供することが要求される情報

１．会社法人等番号を有する法人

（１）原則

会社法人等番号を有する法人（株式会社などみなさんが学習する法人のほとんどが会社法人等番号を有しています）は，会社法人等番号を提供します（不登令７条１項１号イ）。

会社法人等番号：法人ごとにふられる 12 桁の番号（商登法７条，商登規１条の２第１項）

株式会社などは，会社法人等番号という 12 桁の番号がふられます。登記事項証明書（P103～104）の表の１番上の行に記載されます（商登法７条）。「マイナンバーのこと？」と思われたかもしれませんが，個人のマイナンバーに相当する「法人番号」は，この会社法人等番号の最初に１桁の数字を加えたものであり，また別の番号です。

かつては，P103～104 の登記事項証明書自体を代表者の資格証明情報として提供していました。しかし，平成 27 年に改正がされ，法人の会社法人等番号を提供することで構わないとされました。会社法人等番号がわかれば，登記官が登記記録を確認できるからです。そもそも登記記録は登記所にあるわけで，「その証明書（登記事項証明書）を法人登記部門で取得して，不動産登記の申請で提供しろ」という制度が変だったのですが……。

会社法人等番号の提供方法は，具体的には，以下のように申請情報の申請人欄に記載し，添付情報欄にも以下のように記載します。

権　利　者	新宿区新宿一丁目１番１号 リアリスティック商事株式会社 （会社法人等番号　１２３４－５６－７８９０１２） 代表取締役　松本　雅典
添 付 情 報	会社法人等番号（リアリスティック商事株式会社の会社法人等番号）

会社法人等番号は，申請人欄に番号を記載しているだけで，申請情報に何かを添付しているわけではありません。よって，添付情報欄に記載するのはおかしいのですが……，法務省が発表した記載例では添付情報欄にも記載しているため，記載してください。

代表者の記載の判断基準

上記の記載例では，「代表取締役　松本　雅典」と記載していますが，**申請人となっている法人**は代表者の氏名を記載します（住所は記載しません）。判断基準は，「申請情報に記載する法人」ではなく，「申請人となっている法人」である点にご注意ください。この後にみていきますが，「申請情報には記載するが，申請人ではない者」もいます。

「代表者の記載の判断基準」は，P110 の「会社法人等番号（代表者の資格を証する情報）の提供の要否の判断基準」と同じですので，セットで記憶してください。

※持分会社の代表社員が法人である場合

＊この※は，会社法・商業登記法で持分会社を学習してからでないと，わかりにくいです。まだ会社法・商業登記法を学習していない方は，あまり気にせず現時点ではサラっとお読みください。

持分会社の社員・代表社員には，法人がなることもできます。持分会社の代表社員が法人である場合に，持分会社が登記申請をするときは，持分会社の会社法人等番号を提供すれば足り，代表社員である法人の会社法人等番号を提供する必要はありません（登研 731P173 参照）。

申請人は，持分会社です。そして，会社法人等番号は「申請人となっている法人について」要求されます（P110 の「会社法人等番号（代表者の資格を証する情報）の提供の要否の判断基準」）。

（2）例外

上記（1）のとおり，平成 27 年の改正で会社法人等番号を提供するのが原則とされましたが，平成 27 年の改正後も，登記事項証明書（P103～104）を提供することもできます（不登令７条１項１号かっこ書，不登規 36 条１項１号）。この登記事項証明書は，申請時点で作成後１か月以内のものである必要があります（不登規 36 条２項）。「作成後１か月以内」と作成期限がかなり短いのは，改正後は会社法人等番号で代表者の代表権を確認するのが原則であり，登記事項証明書を提供するのは例外的な扱いだからです。

登記事項証明書を提供する場合は，具体的には，以下のように申請情報に記載します。

権　利　者	新宿区新宿一丁目１番１号 リアリスティック商事株式会社 代表取締役　松本　雅典
添 付 情 報	登記事項証明書（リアリスティック商事株式会社の登記事項証明書）

会社法人等番号を提供していませんので，申請人欄に会社法人等番号を記載しません。

２．会社法人等番号を有しない法人

会社法人等番号を有しない法人は，代表者の資格を証する情報を提供します（不登令７条１項１号ロ）。

会社法人等番号がないため，会社法人等番号を提供できないからです。

4　会社法人等番号（代表者の資格を証する情報）が不要となる場合

法人が申請人となる場合でも，会社法人等番号（代表者の資格を証する情報）の提供が不要となる場合があります。それは，不動産に関する国の機関の所管に属する権利について，命令または規則により指定された官庁または公署（P31）の職員が登記の嘱託をする場合です（不登令７条２項）。 =P109

これは，P109 5 と同じハナシです。命令または規則によって指定された官庁または公署の職員が申請します。命令または規則に誰が申請するか書いてあるため，登記官が確認することが容易なので，不要となるのです。

5　代表者の資格を証する情報以外の会社法人等番号の活用

この第７節の添付情報は会社法人等番号を提供するのが原則ですが，それ以外の**添付情報として法人の「登記事項証明書」を提供する場合，「会社法人等番号」の提供（会社法人等番号の申請情報への記載）で代える**ことができます（不登令９条，不登規 36 条４項。平 27.10.23 民二.512）。

いわゆるマイナンバー法の施行に伴い，「会社法人等番号をもっと活用しよう」という趣旨です。

なお，この第７節と P108④の添付情報は会社法人等番号を提供するのが原則ですが，それ以外の添付情報は会社法人等番号を提供するのは例外です。