

## 第3節 受付→審査→受理（登記官がすること）

### 1 登記の申請後の流れ

登記の申請がされると、「受付→審査→受理」という流れで登記官が登記を実行していきます（P31）。

「受付」と「受理」という用語が紛らわしいですが、以下の意味です。

- ・受付：申請情報が登記所に到達したという登記官の確認（不登法19条1項）

受付は、申請情報が登記所に到達したことを登記官が確認しただけであり、その後、登記が実行されるとは限りません。この「受付」が、受付年月日・受付番号（P16）の「受付」です。

- ・受理：登記を実行することを相当とする登記官の措置

審査を経たうえで、登記官が申請が適法であると判断した場合に登記が実行されます。

### 2 登記官の審査権限

「受付→審査→受理」のうち、「審査」について、「登記官の審査権はどこまで及ぶのか？」という問題があります。

#### 1. 原則 —— 形式的審査主義

##### (1) 意義

登記官は、登記記録および申請人が提供した申請情報・添付情報のみを資料として審査できる形式的審査権しか有していません（実質的審査権を有していません。最判昭35.4.21）。これを「形式的審査主義」といいます。

ex. 登記官は、売買を原因とする所有権の移転の登記の申請において、添付情報として提供された売買契約書について、「本当にこの売主は、この不動産を手放す気があるのか？」と疑問に思っても、売主に電話して「本当に売る気があるんですか？」と尋ねることはできません。

##### (2) 趣旨

登記官が毎回このような審査をしていては、登記が渋滞してしまうからです（迅速性の要請）。また、登記官が疑問に思った申請のみを審査するとなると、審査が不公平になってしまうからという理由もあります（公平性の要請）。

**※実体上の審査をすることができないのか？**

注意していただきたいのですが、登記官に原則として実質的審査権がないからといって、実体上の審査をすることができないわけではありません。登記記録および申請情報・添付情報から判断できる事項については、実体上の審査をすることができます。「実質的」と「実体上」と言葉が紛らわしいのですが、意味が違います。「実質的」とは、上記（1）のexのように、電話などで真意を調べたりすることです。「実体上」とは、民法などの実体ということです。

ex. 登記官は、売買を原因とする所有権の移転の登記の申請において、添付情報として提供された売買契約書に、売主と買主が売買契約を締結する意思（実体）が記載されているかを審査することはできます。売買契約を締結する意思が記載されておらず、たとえば、「贈与する」と記載されているのであれば、登記官は登記を実行しません。それに対して、登記官は、売主や買主に本当に売買契約を締結する意思があるのかを電話で聞いたりすることはできません。これが、実質的審査権がないということなのです。

**2. 例外 —— 実質的審査主義**

**（1）意義**

例外的に申請人の本人確認については、登記官は実質的審査権を有しています。

登記官は、申請人となるべき者以外の者が申請していると疑うに足りる相当な理由があると認めるときは、申請を却下すべき場合を除き、申請人またはその代表者もしくは代理人に対し、出頭を求め、質問をし、または、文書の提示その他必要な情報の提供を求める方法により、その申請人の申請の権限の有無を調査しなければならないとされています（不登法 24 条 1 項）。「しなければならない」とありますとおり、出頭を求めたり質問をしたりして申請の権限の有無を調査することは、登記官の義務です。

**※申請人などが遠隔の地に居住している、申請人などの勤務の都合がある場合など**

登記官が本人確認の調査のため申請人などの出頭を求めた場合に、申請人などが遠隔の地に居住していることや、申請人などの勤務の都合などを理由に、他の登記所に出頭したい旨の申出があり、その理由が相当と認められるときは、登記官はその他の登記所の登記官に本人確認の調査を囑託する（仕事を頼む）ことができます（不登法 24 条 2 項、不登準則 34 条 1 項）。

たとえば、相続登記だと、関東に居住している相続人が被相続人の居住地だった九州の不動産について登記の申請をするなどということがよくあります。その場合に、

「九州の登記所まで来い！」というのは大変なので、関東の登記所に出頭することが認められる場合があるということです。

## （2）趣旨

登記の申請は、オンラインでも可能です（電子申請）。

書面申請の場合でも、登記所に申請情報・添付情報を提出するときに本人確認は行われません。これ、結構あっけないんですよ。私が初めて登記所に申請に行ったとき、申請情報と添付情報を提出した後、「数千万円の融資の契約書なども添付情報の中にあるんだから、何かすごい儀式みたいのがあるんだらうな。ドキドキ……。」と登記所のカウンターの前で待っていたんですね。そしたら、受付の人に「まだ何か用ですか？」と言われました。「えっ？これで終わり？」というくらいあっけなく終わりました。また、そもそも登記所に申請情報と添付情報を持参せず、郵送によって申請することも可能です（不登規53条）。

このように登記所に申請情報・添付情報を提出する時点で本人確認が行われないため、審査の中で本人確認について登記官に実質的審査権が与えられているのです。

また、登記官から見て明らかに怪しい申請人がいたそうなので、本人確認について実質的審査権を明記する改正がされた、という経緯もあります。

## （3）「相当な理由がある」とは？

申請を却下すべき場合でなく、申請人となるべき者以外の者が申請していると疑うに足りる相当な理由があることが、本人確認の要件です（不登法24条1項）。この「相当な理由」があると認められるのは、以下の①～⑦のいずれかの場合です。

⑤と⑥は、登記識別情報関係のハナシです。登記識別情報については、P71～91で説明しますが、不動産登記における登記名義人の本人確認手段です。⑤と⑥は、この登記識別情報についてトラブルがあった（ある）ということです。銀行口座にたとえるなら、ATMで暗証番号についてトラブルがあった（ある）ようなものです。

⑤と⑥以外については、「それは怪しいだらうな～」という視点でみてください。

①捜査機関その他の官庁または公署（P32）から、不正事件が発生するおそれがある旨の通報があったとき（不登準則33条1項1号）

②申請人となるべき者本人からの、申請人となるべき者になりすました者が申請をしている旨、または、そのおそれがある旨の申出に基づき、所定の措置を執った場合

## 第5章 登記の流れ（申請～完了）

において、その申出の日から3か月以内に、その申出にかかる登記の申請があったとき（不登準則33条1項2号）

この申出を「不正登記防止申出」といいます。不正登記防止申出は、なりすましの申請をされている、または、されるおそれがあると考えた登記名義人などが登記所に出頭してします（不登準則35条1項本文）。「なりすましの申請を防いでくれ」という申出ですから、この申出はオンラインではできません。オンラインでは、その申出自体が虚偽である可能性があるからです。

③同一の申請人にかかる他の不正事件が発覚しているとき（不登準則33条1項3号）

④前の住所地への通知をした場合において、登記の完了前に、その登記の申請について異議の申出があったとき（不登準則33条1項4号）

この「前の住所地への通知」とは、登記識別情報を提供できない場合に本人確認として行われる事前通知のうちの「前住所通知」というものですが、P87～88（ii）で説明します。

⑤登記官が、登記識別情報の誤りを原因とする補正、取下げまたは却下が複数回されていたことを知ったとき（不登準則33条1項5号）

⑥登記官が、申請情報の内容となった登記識別情報を提供することができない理由が事実と異なることを知ったとき（不登準則33条1項6号）

「登記識別情報を提供することができない理由」については、P85の1.で説明します。

⑦上記①～⑥の場合以外に、登記官が職務上知り得た事実により、申請人となるべき者になりすました者が申請していることを疑うに足る客観的かつ合理的な理由があると認められるとき（不登準則33条1項7号）

### cf. 表示に関する登記

表示に関する登記については、登記官に実質的審査権があります。表示に関する登記は、公的要素があるからです（P12の「不動産は社会全体の財産」）。



## 第4節 登記完了証の交付（登記官がすること）

### 1 登記完了証とは？

#### 1. 意義

登記の完了後、登記官は申請人に対し、P60～61 や P61～62 のような登記完了証を交付することにより、登記が完了した旨を通知します（不登規 181 条 1 項前段）。

#### 使い道なし

登記完了証は、単に登記が完了したことのお知らせにすぎません。その後、**使い道はありません**。

よって、この登記完了証の交付には、特別な要件はありません。登記が完了すると、申請人に交付されます。

ex. まだ学習していない登記ですが、抵当権の抹消の登記でも、登記名義人の住所の変更の登記でも、登記が完了すると登記完了証が交付されます。なお、これらの登記をしても、登記識別情報（P71）は通知されません。P75②の要件を充たさないからです。

#### 2. 交付の方法

登記完了証の交付の方法は、書面申請か電子申請かによって異なります。

書面申請	電子申請（特例方式を含む）
<p>書面により交付されます（不登規 182 条 1 項 2 号）。</p> <p>ただし、登記完了の時から 3 か月以内に受領しないと、交付を受けることができなくなります（不登規 182 条の 2 第 1 項 2 号）。</p>	<p>原則として、オンラインで交付されます（不登規 182 条 1 項 1 号）。</p> <p><b>電子申請の場合の基本的な考え方</b></p> <p>電子申請の場合には、<b>関連する手続もオンラインで行うのが原則</b>です。</p> <p>ただし、登記完了の時から 30 日以内にダウンロードしないと、交付を受けることができなくなります（不登規 182 条の 2 第 1 項 1 号）。</p>

なお、送付の方法（郵送）により登記完了証の交付を求めることもできます。そのためには、申請人が、「送付の方法（郵送）により登記完了証の交付を求める旨」と「送付先の住所」を申請情報（P47）に記載する必要があります（不登規 182 条 2 項）。

### 3. 申請人が2人以上いる場合

登記完了証は、申請人が2人以上いるときは、その1人に交付すれば足りません（不登規181条1項後段）。

「1人に交付すれば足りる」というのは、単独申請であれば申請人の1人に、共同申請であれば登記権利者および登記義務者の各1人に通知すればOKということです。

ex1. AからBCへの相続を原因とする所有権の移転の登記をBCが申請（単独申請）し登記が完了すると、1通の登記完了証が交付されます。

ex2. AからBCへの売買を原因とする所有権の移転の登記をAとBCが申請（共同申請）し登記が完了すると、Aに1通、BCに1通の登記完了証が交付されます。

## 2 債権者代位による登記

登記の申請は、債権者代位（民法423条）によってもできます。—— 民法Ⅲのテキスト第5編第3章第3節<sup>1</sup> 債権者代位によって登記の申請がされた場合、登記完了証の交付は以下のようにされます。

#### ・代位者（債権者）

登記完了証が交付されます。登記完了証は、申請人に交付されるからです（上記<sup>1</sup>1.。不登規181条1項前段）。

#### ・被代位者（債務者）

登記完了証は交付されません。登記完了証は、申請人に交付されるからです（上記<sup>1</sup>1.。不登規181条1項前段）。

被代位者（債務者）には、登記が完了した旨の通知がされます（不登規183条1項2号）。「登記が完了した旨の通知」とは、登記完了証ではなく、次のページのような郵便ハガキです（不登準則118条13号、別記第81号様式）。被代位者（債務者）は申請人ではないため、登記完了証は交付されませんが、被代位者（債務者）が本来申請人となるべき登記がされたので、何も知らせないのはマズイだろうということで、次のページのようなお知らせはされるのです。

## 第4節 登記完了証の交付（登記官がすること）

通 知 書	
不動産所在事項及び不動産番号 新宿区新宿一丁目1番地家屋番号1番の建物 不動産番号 0111483935938	
登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	令和4年7月28日売買
代位申請人の氏名住所	中央区中央一丁目1番1号 株式会社アコムス
代位原因	令和4年5月28日金銭消費貸借の強制執行
受付年月日 受付番号	令和4年7月28日第14152号
上記のとおり登記をしたので、通知します（不動産登記規則第183条第1項第2号）。 (中略) 令和4年8月4日 東京法務局新宿出張所 登記官 新宿 太郎 	
通知第54号	

### ※被代位者（債務者）が2人以上いる場合

被代位者（債務者）が2人以上いる場合、登記官は、そのうちの1人に、この登記が完了した旨の通知をすれば足够了（不登規183条2項）。

### 3 表題登記がない不動産または所有権の登記がない不動産の処分制限の登記

\*この3は、IIのテキスト第5編第5章までお読みになった後にお読みください。

表題登記がない不動産または所有権の登記がない不動産について、嘱託による所有権の処分制限の登記がされたときは、その不動産の所有者に、登記完了証の交付ではなく、登記が完了した旨の通知がされます（不登規184条1項）。登記が完了した旨の通知とは、上記2のような郵便ハガキです（不登準則118条14号，別記第82号様式）。債権者代位による登記ではないので、少し記載事項が変わりますが。

## 第5章 登記の流れ（申請～完了）


上記2の被代位者（債務者）同様、所有者は申請人ではないため、登記完了証は交付されませんが、所有者に何も知らせないのはマズイだろうということで、郵便ハガキでお知らせはされるのです。

### 実際の書面を見よう2 — 登記完了証の見本（売買を原因とする所有権の移転の登記を書面申請によって行った場合）

登記完了証（書面申請）		
次の登記申請に基づく登記が完了したことを通知します。		
申請受付年月日	令和4年7月28日	
申請受付番号	第14152号	
登記の目的	所有権移転	
登記の年月日	—	
不動産	建物	不動産番号 0111483935938 新宿区新宿一丁目1番地 家屋番号 1番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 72.55平方メートル 2階 60.11平方メートル
<p>(注) 1 「登記の目的」欄に表示されている内容は、「不動産」欄の最初に表示されている不動産に記録された登記の目的です（権利に関する登記の場合に限ります。）。</p> <p>2 「登記の年月日」欄は、表示に関する登記が完了した場合に記録されます。</p> <p>3 「不動産」欄に表示されている不動産のうち、下線のあるものは、登記記録が閉鎖されたことを示すものです。</p> <p>4 この登記完了証は、登記識別情報を通知するものではありません。</p>		
		以上
令和4年8月4日 東京法務局新宿出張所		



第4節 登記完了証の交付（登記官がすること）

登記官	新宿 太郎	
-----	-------	---

書面申請の場合，登記完了証には，申請情報（P47）のうち「登記の目的」（および「不動産」）のみ記載されることを押さえてください（不登規181条2項7号，4号）。

**実際の書面を見てみよう3** — 登記完了証の見本（売買を原因とする所有権の移転の登記を電子申請によって行った場合）

登記完了証（電子申請）		
次の登記申請に基づく登記が完了したことを通知します。		
申請受付年月日	令和4年7月28日	
申請受付番号	第14152号	
登記の年月日	—	
不動産	建物	不動産番号 0111483935938 新宿区新宿一丁目1番地 家屋番号 1番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 72.55平方メートル 2階 60.11平方メートル
申請情報	登記の目的	所有権移転
	原因	令和4年7月28日売買
	権利者	新宿区新宿一丁目1番1号 山田太郎
		登記識別情報通知希望の有無：登記所での交付を希望する
	義務者	新宿区新宿一丁目1番1号


## 第5章 登記の流れ（申請～完了）

	松本雅典
	登記識別情報の有無：有り
添付情報	登記原因証明情報（持参） 登記識別情報 印鑑証明書（持参） 住所証明情報（持参） 代理権限証明情報（持参）
	令和4年7月28日申請
	東京法務局新宿出張所（登記所コード：0111）
代理人	新宿区高田馬場一丁目1番地1 司法書士 法務太郎
課税価格	金 874 万 3000 円
登録免許税額	金 17 万 4800 円
登記完了証の 交付方法	登記所での交付を希望する
不動産の表示	
建物	不動産番号 0111483935938
所在	新宿区新宿一丁目1番地
家屋番号	1番
種類	居宅
構造	木造かわらぶき2階建
床面積	1階 72.55 平方メートル 2階 60.11 平方メートル

(注) 1 「登記の年月日」欄は、表示に関する登記が完了した場合に記録されます。  
2 「不動産」欄に表示されている不動産のうち、下線のあるものは、登記記録が閉鎖されたことを示すものです。  
3 「申請情報」欄に表示されている内容は、申請人又はその代理人から提供を受けた申請情報を編集したものです。最終的な登記の内容は登記事項証明書等により確認してください。  
4 この登記完了証は、登記識別情報を通知するものではありません。

以上

令和4年8月4日  
東京法務局新宿出張所

登記官 新宿 太郎 

#### 第4節 登記完了証の交付（登記官がすること）

電子申請の場合、登記完了証には、申請情報（P47）のほとんどの事項（\*）が記載されることを押さえてください（不登規181条2項7号）。

\*正確には、申請情報のうち「申請人または代理人の電話番号その他の連絡先」と「住民票コード」以外の事項ですが（不登規181条2項7号かっこ書）、ここまで押さえるのは細かいので、「申請情報のほとんどの事項が記載される」ということを押さえてください。

## 第1節 添付情報を学ぶにあたって

P46 の2.で説明したとおり、申請情報だけでは信用できませんので、(書面申請であれば)申請情報の後ろにホッチキスやクリップで添付情報を付けます。

この第6章で、主要な添付情報はすべて説明します。ただし、この第6章で取り上げていない添付情報もいくつかあります。それらは各登記に固有の添付情報なので、各登記の箇所の説明します。

### 添付情報の学習のコツ

登記(売買を原因とする所有権の移転の登記、抵当権の設定の登記など)ごとにどのような添付情報を提供するのかを判断できるようになる必要があります。そのためには、以下の2つの視点が重要です。

#### ① 1つ1つの登記ごとに記憶するのではなく、**判断基準**から判断できるようにする

この第6章で、提供するかどうかの判断基準を説明します。各登記の箇所で添付情報の要否を考えると、常にこの第6章の判断基準から考えるようにしてください。

#### ② **基本5点セット**を軸にする

最も基本的な「売買を原因とする所有権の移転の登記」の添付情報である以下の5つの情報が、添付情報の基本です(「基本5点セット」などといわれることもあります)。売買を原因とする所有権の移転の登記の申請例(P199)だけは、丸暗記してください。以下の基本5点セットが軸としてあり、**「この基本5点セットから添付情報を足したり引いたりする」という思考過程**で添付情報を考えていきます。

- ・登記原因証明情報(第2節)
- ・登記識別情報(第3節)
- ・印鑑証明書(第4節)
- ・住所証明情報(第5節)
- ・代理権限証明情報(第6節)

## 第2節 登記原因証明情報

### 不動産登記法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 登記原因証明情報とは？

### 1. 意義

**登記原因証明情報**：登記原因（権利変動などが生じた原因）を証する情報

ex. 売買契約書, 抵当権設定契約書

登記原因証明情報とは、その名のとおり、「登記原因」を「証明」する「情報」のことです。「登記原因」とは、権利変動などが生じた原因のことです。権利変動などが生じる原因には、以下の2つがあります（不登法5条2項ただし書かつこ書）。

#### ①事実

ex. 時効取得, 相続

時効取得や相続は、下記②の法律行為ではありません。時効取得や相続に意思表示は含まれず、時効取得や人の死亡という事実が生じただけです。しかし、これらに基づいて、所有権の移転などの権利変動が生じます。

#### ②法律行為（要件となるもののうち、意思表示を含むもの — 民法Iのテキスト第2編第4章31.）

ex. 売買契約, 抵当権設定契約

## 2. 報告形式の登記原因証明情報

### (1) 意義

**報告形式の登記原因証明情報**：登記申請のためにのみ作成された登記原因証明情報  
 登記原因証明情報は、登記原因となる事実または法律行為を証する情報ですので、戸籍全部事項証明書等（相続の事実を証するもの）や売買契約書（売買契約という法律行為を証するもの）などがこれに当たります。

しかし、それだけではなく、共同申請・合同申請の場合は、原則として報告形式の登記原因証明情報でも構いません。報告形式の登記原因証明情報とは、登記申請のためにのみ作成された登記原因証明情報であり、次のページのようなものです。



**実際の書面を見よう4** — 報告形式の登記原因証明情報（所有権移転時期の特約のある売買を原因とする所有権の移転の登記）

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 令和4年7月28日売買
- (3) 当事者 権利者 山田 太郎  
義務者 松本 雅典
- (4) 不動産 後記のとおり

2. 登記原因となる事実または法律行為

- (1) 売主松本雅典と買主山田太郎は、令和4年6月28日、本件不動産の売買契約を締結した。
- (2) 上記(1)の売買契約には、本件不動産の所有権は売買代金の支払が完了した時に移転する旨の所有権移転時期に関する特約がある。
- (3) 山田太郎は松本雅典に対し、令和4年7月28日、売買代金全額の支払をなし、これが受領された。
- (4) よって、本件不動産の所有権は、同日、松本雅典から山田太郎に移転した。

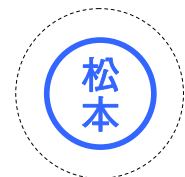
令和4年7月28日 東京法務局新宿出張所 御中

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) 新宿区新宿一丁目1番1号  
松本 雅典

(買主) 新宿区新宿一丁目1番1号

山田 太郎 様



不動産の表示

所在 新宿区新宿一丁目1番地  
家屋番号 1番  
種類 居宅  
構造 木造かわらぶき2階建  
床面積 1階 72.55平方メートル  
2階 60.11平方メートル

## (2) 作成者

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したものでなく、登記義務者のみが作成したのもでも OK です。前ページの報告形式の登記原因証明情報は、松本雅典のみが押印し、山田太郎には「様」とついています。これは登記義務者である松本雅典のみが作成しているということです。

登記義務者のみの作成でかまわないのは、登記上直接に不利益を受ける登記義務者が作成していれば、真正な登記原因だと考えられるからです。共同申請主義の理由の1つ (P35①) と同じ理由です。

=P35

## (3) 登記原因の記載を求められたら？

平成 30 年度、平成 29 年度および平成 25 年度の記述の問題で、報告形式の登記原因証明情報の記載が求められました。記載が求められたのは、登記原因（前ページの青でくくった部分）です。登記原因は、前ページの青でくくった部分の (1) ~ (3) です。その下の (4) は、通称「よって書<sup>がき</sup>」といわれるものですが、「これは登記原因の結果、こういう権利変動が起きましたよ〜」という部分ですので、登記原因そのものではありません。

今後も、記述で登記原因の記載が求められる可能性があります。しかし、登記原因の記載内容は、登記や契約内容などによって変わるため、数百パターンはあります。それらを1つ1つ記憶する余裕はありません。そこで、記載を求められたら、基本的に「**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〜**」の「**こういうこと**」、つまり、**権利変動の要件**を書いてください。登記原因とは、権利変動などが生じる要件のことだからです。具体例で考えてみましょう。

ex1. 前ページの登記原因として (1) だけでなく、(2) (3) も記載しているのは、売買契約に「所有権は売買代金の支払が完了した時に移転する」という特約があるためです。この特約により、(1) だけでは所有権が移転しないため、(2) (3) も記載しているのです。もしこの特約がなければ、登記原因は (1) だけになります。

ex2. 代物弁済契約に停止条件が付いている場合は、「代物弁済契約をしたこと」だけでは、所有権の移転の登記の登記原因とはなりません。「その契約に停止条件が付いていること」と「停止条件が成就したこと」もあって、所有権の移転の登記の登記原因となります。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が生じる（この場合は所有権が移転する）からです（民法 127 条 1 項）。—

民法 I のテキスト第 2 編第 8 章第 2 節 1①

## 2 実印で押印することの要否

「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 (P92<sup>1</sup>)。「<sup>みとめいん</sup>認印」とは、実印ではない、つまり、官庁または公署に印影を届け出していない印鑑のことです。

登記原因証明情報に実印で押印する必要はありません。認印で押印すればOKです。

それに対して、P94～95 の2.で説明しますが、申請情報または委任状への押印は、実印での押印が求められることがあります。

よって、「登記原因証明情報に押印した印鑑」と「申請情報または委任状に押印した印鑑」とが異なっても、問題ありません (大9.3.18 民事 931)。

## 3 公文書に限定される場合

登記原因証明情報として公文書を提供しなければならない場合があります。

「公文書」とは、公務所 (市役所など) または公務員が、職務上作成する文書のことです。公文書は私文書 (公文書以外の文書。ex. 私人が作成した売買契約書) に比べ、信用力が高いです。

ex. 市区町村長が作成する戸籍全部事項証明書等や住民票の写しは、公文書です。

登記原因証明情報が公文書に限定されるかは、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. P313～314 ①) を意識的に記憶してください。

### 公文書に限定されるかどうかの基本的な判断基準

・ **共同申請・合同申請** → 公文書である必要はない。私文書のみでも OK であり、報告形式の登記原因証明情報でも OK。

共同申請 (合同申請) の場合、登記上直接に不利益を受ける登記義務者も申請人となるため、申請構造によって登記の真正が確保されるからです。

ex. 売買を原因とする所有権の移転の登記を共同申請によってするときは、売買契約書 (私文書) を提供すれば OK です。報告形式の登記原因証明情報 (P66) でも OK です。

・ **単独申請** → 公文書である必要がある。私文書のみではダメであり、報告形式の登記原因証明情報もダメ。

単独申請の場合、登記上直接に不利益を受ける登記義務者が申請人とならないため、申請構造によっては登記の真正が確保されないからです。

ex. 相続を原因とする所有権の移転の登記は単独申請によってしますが（P243～244（a））、市区町村長（公務員）が職務上作成した戸籍全部事項証明書等を提供する必要があります。

#### 4 登記原因証明情報の提供が不要となる場合

##### 提供が不要となる登記を確実に思い出せるようにする

登記の申請では登記原因証明情報を提供するのが原則ですが、例外的に不要とされる登記があります（不登法61条）。

以下の①～④の登記以外は登記原因証明情報を提供しなければならないので、提供する必要のない以下の①～④の登記を確実に思い出せるようにしてください。

##### ①所有権の保存の登記（不登令7条3項1号）

建物であれば、建てただけであり、登記原因がないからです。なお、「建てたこと」は、表題登記の登記原因であって、権利に関する登記の登記原因ではありません。  
※敷地権付き区分建物についてする不動産登記法74条2項の所有権の保存の登記は除きます（P187①）。

##### ②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、混同を原因とする抹消の登記（登研690P221）

たとえば、抵当権者が所有権を取得した場合、原則として抵当権の抹消の登記を申請します。この場合に、抵当権者と所有者が同一人であることが登記記録から明らかであれば、別途、登記原因証明情報を提供する必要はありません。

##### ③—i 自然人の住所の変更の登記または住所の更正の登記において、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）

##### ③—ii 法人の住所の変更の登記または住所の更正の登記において、会社法人等番号を提供した場合（不登令9条、不登規36条4項）

住所の変更の登記・住所の更正の登記については、Ⅱのテキスト第5編第3章で説明しますが、住民票コードまたは会社法人等番号がわかれば、登記官が住所（の変更）を確認できるからです。「住民票コード」とは、住民を識別する11桁の番号です。実は、マイナンバーの制度が始まる以前から、私たちには番号が振られていたんです。

住民票の写しを請求するとき、要求すると住民票コードも記載してもらえます。会社法人等番号については、P111～114で説明します。

④処分禁止の仮処分の登記に後れる登記の抹消の登記または更正の登記（不登令7条3項2号，3号，4号）

これは、Ⅱのテキスト第5編第5章<sup>5</sup>，<sup>6</sup>で説明しますが、同時に申請する登記によって真正な登記であることが明らかとなるからです。



## 第3節 登記識別情報

### 不動産登記法2条（定義）

十四 登記識別情報 第22条本文の規定〔登記識別情報の提供の規定〕により登記名義人が登記を申請する場合において、当該登記名義人自らが当該登記を申請していることを確認するために用いられる符号その他の情報であって、登記名義人を識別することができるものをいう。

### 1 登記識別情報とは？

#### 1. 意義

**登記識別情報**：一定の要件のもとに登記名義人となる者に通知される12桁のパスワードであって、登記名義人の本人確認手段となるもの（不登法2条14号）

みなさんが日常生活で求められる一般的な本人確認手段は、免許証や健康保険証の提示でしょう。しかし、不動産登記には、独自の本人確認手段があります。それが、この登記識別情報です。登記名義人である本人確認は、免許証や健康保険証の提示ではなく、原則として登記識別情報の提供をもって行うのです。

ex. 売買を原因とする所有権の移転の登記の登記義務者は売主ですが、この売主はその不動産の所有者として登記されている登記名義人である必要があります。所有者として登記されている登記名義人である確認を登記識別情報で行うのです。

登記識別情報は、P75①②の要件を充たした場合に、登記名義人となる者に通知されますが（不登法21条本文）、次のページのような書面で通知されます（ダウンロード形式の場合もあります。P78）。注意していただきたいのは、次のページの書面自体が登記識別情報なのではなく、下のほうに記載されている「4N685G1R60P9」という12桁のパスワードが登記識別情報であるということです。極端なことをいえば、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。

#### cf. 登記済証

かつて登記識別情報に相当するものは登記済証でした。P73のようなものです。これが、俗に「権利証」といわれていました（ドラマやマンガで聞いたことがないでしょうか）。

それがパスワード（登記識別情報）に変わったのです。時代の流れを感じますね。

**実際の書面をみよう5** — 登記識別情報の通知（書面）の見本（売買を原因とする所有権の移転の登記）

**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】**  
新宿区新宿一丁目1番地  
（家屋番号 1番 ）の建物

**【不動産番号】**  
0111483935938


**【受付年月日・受付番号（又は順位番号）】**  
令和4年7月28日受付 第14152号

**【登記の目的】**  
所有権移転

**【登記名義人】**  
新宿区新宿一丁目1番1号  
山田太郎  
(以下余白)

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。


令和4年8月4日  
東京法務局新宿出張所

登記官 新宿 太郎 

記  
登記識別情報



これが登記識別情報

4	N	6	—	8	5	G	—	1	R	6	—	0	P	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



**実際の書面を見てみよう6** — 登記済証(\*)の見本(売買を原因とする所有権の移転の登記)

\*登記済証の形式を記憶する必要はありませんが、これは横書きの申請書副本を基にした登記済証の見本です。縦書きの申請書副本を基にした登記済証など、他の形式の登記済証もあります。なお、「申請書副本」とは、かつては、登記官に登記済証を作成してもらうためにプラス1通申請書を出すことがあり、そのプラス1通の申請書のことです。

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	新宿区新宿二丁目2番2号 山田 太郎	
義務者	新宿区新宿二丁目2番2号 松本 雅典	
添付書類	申請書副本 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	新宿区高田馬場一丁目1番地1 司法書士 法務 太郎 	
課税価格	金962万6000円	
登録免許税	金19万2500円	
不動産の表示		
所在	新宿区新宿二丁目	
地番	2番2号	
地目	宅地	
地積	123.40 平方メートル	

登 記 済	付 受	
	第 壱 四 五 〇 号	平 成 壱 六 年 四 月 五 日
登 記 所 の 印		

## 2. 登記識別情報となるか登記済証となるかの基準

### (1) オンライン庁（法務大臣の指定を受けた登記所）

登記識別情報の規定を新設した改正不動産登記法は、平成16年6月に公布され、平成17年3月に施行されました。

では、平成17年3月以降に登記名義人となった者すべてに登記識別情報が通知されているかという点、そうではありません。登記識別情報を通知するのは、いわゆる「オンライン庁」となった登記所です。オンライン庁とは、電子申請（P48～52の3.）に対応した登記所のことです。法務大臣が指定すると、オンライン庁となります（不登法附則6条1項）。全国の登記所が一気に電子申請に対応できるようになったわけではなく、登記所によって指定された年月日が異なります。

登記識別情報が通知されるか登記済証が交付されるかの基準は、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です。

ex. ある登記所が、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）とします。この登記所の管轄内の不動産について、登記識別情報が通知されているか登記済証が交付されているかは、以下のとおりです。

- ・受付年月日が平成20年3月31日以前の登記の登記名義人  
→ 登記済証が交付されている。
- ・受付年月日が平成20年4月1日以降の登記の登記名義人  
→ 登記識別情報が通知されている。

### (2) 記憶すべきこと

全国の登記所が法務大臣の指定を受けた（オンライン庁となった）のは、平成17年3月～平成20年7月です。よって、現在では、すべての登記所がオンライン庁となっています。そのため、現在登記を申請した場合に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ます。

記憶すべきは（といっても重要性は低いですが）、以下の3点です。

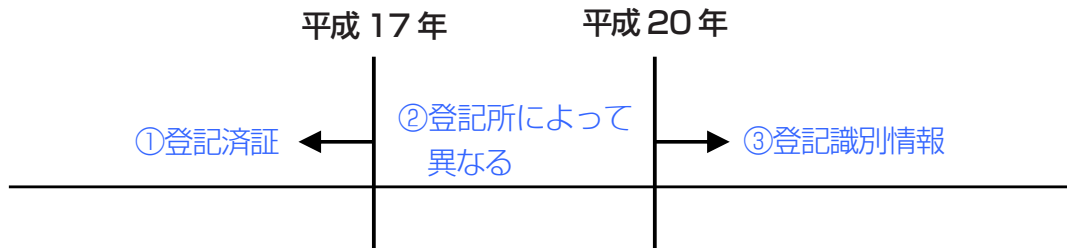
①受付年月日が平成16年（厳密にいうと平成17年2月）以前の登記であれば、登記済証が交付されている

最初にオンライン庁となった登記所でも平成17年3月だからです。

②受付年月日が平成17年～平成20年の登記であれば、登記所によって異なる

記述の問題で登記識別情報か登記済証かの判断を求められる場合は、オンライン庁となった年月日が注意事項として示され、それを基準に判断することになります。

- ③受付年月日が平成21年（厳密にいうと平成20年8月）以降の登記であれば，登記識別情報が通知されている  
最後にオンライン庁となった登記所が平成20年7月だからです。



## 2 登記識別情報の通知

### 不動産登記法21条（登記識別情報の通知）

登記官は，その登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合において，当該登記を完了したときは，法務省令で定めるところにより，速やかに，当該申請人に対し，当該登記に係る登記識別情報を通知しなければならない。ただし，当該申請人があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合その他の法務省令で定める場合は，この限りでない。

#### 1. 通知される場合

##### （1）通知の要件

登記を申請すれば常に登記識別情報が通知されるわけではありません。以下の2つの要件の双方を充たした者に，登記識別情報が通知されます。

#### 登記識別情報が通知される要件

##### ①申請人自らが（不登法21条本文）

登記識別情報は，登記名義人であることの本人確認手段として使う非常に重要な情報であるため，申請人となっていない者に通知することはできないからです。申請人となっていない者に通知すると，その者がこっそりとパスワードを盗み見てから登記名義人に登記識別情報の通知書を渡したりする危険性があります。

##### ②登記名義人となる（不登法21条本文）

登記識別情報は，不動産登記に固有の本人確認手段なので，登記名義人とならないならば使い道がないからです。みなさんが不動産の登記名義人でなければ，登記識別情報をお持ちでないと思います。しかし，日常生活で困らないですよ。



ex1. AからBへの売買を原因とする所有権の移転の登記をAとBが共同で申請する場合、Bに登記識別情報が通知されます。Bは、申請人であり（上記①の要件を充たし）、登記名義人となる（上記②の要件も充たす）からです。

ex2. 登記の申請は、債権者代位（民法423条）によってもできます。——民法Ⅲのテキスト第5編第3章第3節<sup>1</sup> たとえば、「A→B→C」と所有権が移転した場合に、まだ登記がAにあるとします。AからBへの所有権の移転の登記をCがBに代位してAとともに申請する場合、以下の理由により、代位者Cおよび被代位者Bのどちらにも登記識別情報は通知されません。

・代位者C：申請人であるが（上記①の要件は充たすが）、登記名義人とならない（上記②の要件を充たさない）。登記名義人となるのはBです。

・被代位者B：登記名義人となるが（上記②の要件は充たすが）、申請人でない（上記①の要件を充たさない）。申請人はCです。

この後にBが登記識別情報を提供する必要がある登記を申請するときは、P86①～③のいずれかの方法によって本人確認をすることになります。

#### ※連件申請の場合にも登記識別情報が通知されるか？

たとえば、「A→B→C」と所有権が移転した場合に、「A→B」と「B→C」の所有権の移転の登記が連件で申請されたとき、Cに対してはもちろんです。Bに対しても登記識別情報は通知されます。

この2件の登記がされると登記名義人はCとなるので、Cの所有権の移転の登記が抹消されない以上、Bの登記識別情報は使い道がありません。しかし、Bは、申請人であり（上記①の要件を充たし）、すぐに過去の登記名義人となりますが登記名義人となる（上記②の要件も充たす）からです。

このように連件申請の場合にも、登記識別情報は通知されます。

他の例を挙げると、AからBへの抵当権の移転の登記と抵当権の抹消の登記を連件で申請する場合も、抵当権の移転の登記についてBに登記識別情報が通知されます。Bは、申請人であり（上記①の要件を充たし）、すぐに抹消されますが登記名義人となる（上記②の要件も充たす）からです。

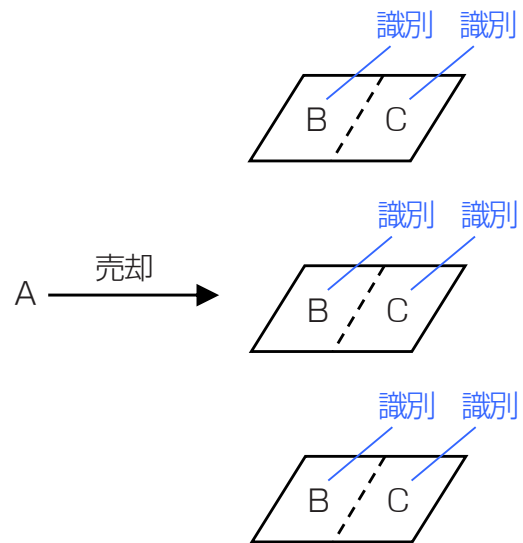
なお、上記の2つの例のように、順番を指定して2件以上の申請を同時に申請することを「連件申請」といいます。実務でも連件申請は多いです。記述でもほぼ毎年連件申請の問題となります。

上記の2つ以外の例を挙げると、たとえば、不動産の買主が銀行から融資を受けて抵当権を設定した場合、「買主への所有権の移転の登記」と「銀行の抵当権の設定の登記」は、連件申請で行うのが通常です。

## (2) 通知される単位

登記識別情報は、「不動産ごと」「登記名義人となった申請人ごと」に通知されます(別のパスワードが通知されます。不登規61条)。

ex. AがBCに、三筆の土地を売却したとします。夫婦で売買代金を出し合うなど、買主が2人いることは実務でも多くあります。この場合に、三筆の土地についてのAからBCへの所有権の移転の登記を一の申請情報で(1件で)申請すると(Ⅱのテキスト第5編第11章<sup>2</sup>1.), BCに、計6個の登記識別情報が通知されます。「3筆(不動産ごと)×2人(登記名義人となった申請人ごと)」ということですが。



最初は登記を同時に申請しても、その後は、不動産ごと、登記名義人となった申請人ごとに登記を申請するかもしれないからです。上記 ex.であれば、上記の登記を申請した後、Bが一筆の土地の持分のみを売却し、その登記をするかもしれません。

## 2. 通知されない場合

P75の①②の要件を充たした場合でも、登記識別情報が通知されない場合があります。以下の3つの場合です。

①通知を受けるべき者があらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をした場合(不登法21条ただし書、不登規64条1項1号)

登記識別情報が通知されると、紛失、盗難、盗み見られるなどのおそれがあります。そういったことが恐い人は、通知を希望しない申出ができます。

なお、一の申請情報で(1件で)複数の不動産について登記を申請する場合(Ⅱのテキスト第5編第11章)、通知を受けるべき者は、特定の不動産についてのみ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出をすることができます。上記1.(2)でみたとおり、登記識別情報は「不動産ごと」に通知されるからです。

②一定の期間内に登記識別情報を受領しないまたはダウンロードしない場合（不登法21条ただし書，不登規64条1項2号，3号）

一定期間内に受領しないまたはダウンロードしない場合は，通知を受けられなくなってしまう。

書面申請	電子申請（特例方式を含む）
<p>書面申請の場合は，登記識別情報はP72の通知書に記載される形で通知されます。この通知書を登記完了の時から3か月以内に受領しないと，通知を受けることができなくなります（不登規64条1項3号）。</p>	<p>電子申請の場合は，登記識別情報をダウンロードする形で通知されます（*）。登記識別情報を送信することが可能になった時から30日以内にダウンロードしないと，通知を受けることができなくなります（不登規64条1項2号。P57の「電子申請の場合の基本的な考え方」）。</p> <p>*電子申請の場合でも，書面による通知を求めることもできます（不登規63条1項柱書。平20.1.11民二57）。</p>

※この後に登記の申請をするときはどうするの？

上記①または②により，登記名義人であるにもかかわらず，登記識別情報の通知を受けていない者がいることとなります。その者が所有権の移転の登記など登記識別情報を提供しなければならない登記の申請をするときは，登記識別情報を提供できませんので，別の本人確認手段を採ることとなります。その方法は，P86～91の2.で説明します。別の本人確認手段を採る必要があるのは，P76のex2などの場合も同じです。

③登記識別情報の通知を受けるべき者が官庁または公署（P32）である場合（不登法21条ただし書，不登規64条1項4号）

Ⅱのテキスト第6編第3章2.※で説明しますが，官庁または公署は登記義務者になる場合でも，登記識別情報を提供する必要がないからです。つまり，官庁または公署には登記識別情報の使い道がないわけです。

ただし，官庁または公署があらかじめ登記識別情報の通知を希望する旨の申出をわざわざした場合には，登記識別情報が通知されます。

### 3 登記識別情報の提供

#### 不動産登記法 22 条（登記識別情報の提供）

登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合その他登記名義人が政令で定める登記の申請をする場合には、申請人は、その申請情報と併せて登記義務者（政令で定める登記の申請にあつては、登記名義人。次条第1項、第2項及び第4項各号において同じ。）の登記識別情報を提供しなければならない。ただし、前条ただし書の規定により登記識別情報が通知されなかった場合その他の申請人が登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由がある場合は、この限りでない。

#### 1. 提供が要求される場合

登記識別情報の提供が要求されるかは、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. P343②, 359※）を意識的に記憶してください。

#### 登記識別情報の提供の要否の基本的な判断基準

- ・ **共同申請** → **登記義務者の**登記識別情報の提供が必要（不登法 22 条）

登記上直接に不利益を受ける登記義務者は、「損をするけど、いいですよ～」という意思確認をするために、登記識別情報の提供が要求されます。また、登記義務者は登記名義人ですので（不登法 2 条 13 号。P33（1））、原則として登記識別情報が通知されています。

ex. 売買を原因とする所有権の移転の登記を共同申請によってするとき、登記義務者である売主の登記識別情報を提供する必要があります。

- ・ **合同申請** → **全員の**登記識別情報の提供が必要（不登法 22 条, 不登令 8 条 1 項 4 号, 6 号, 7 号）

合同申請の場合、申請人全員が登記義務者でもあるからです。

- ・ **単独申請** → 登記識別情報の提供は**不要**（不登法 22 条参照）

単独申請の場合、登記上直接に不利益を受ける登記義務者が申請人とならないからです。

ex. 相続を原因とする所有権の移転の登記は単独申請によってしますが（P243～244（a））、登記識別情報を提供する必要はありません。



## 2. 提供の方法

登記識別情報の提供の方法は、書面申請か電子申請かによって異なります。

書面申請	電子申請（特例方式を含む）
登記識別情報を記載した書面（通常はP72の通知書）を申請書に添付して提出します（不登規66条1項2号）。具体的には、登記識別情報を記載した書面を、封筒に入れて封をします（不登規66条2項）。この封筒には、登記識別情報を提供する申請人の氏名または名称および登記の目的を記載し、登記識別情報を記載した書面が在中する旨を明記します（不登規66条3項）。	オンラインで登記識別情報を提供します（不登規66条1項1号。P57の「電子申請の場合の基本的な考え方」）。具体的には、パソコンの画面上でパスワード（登記識別情報）を入力し、電子署名をします（P51（i））。

## 3. 登記名義を段階的に備えた場合に提供するのはどの登記識別情報？

不動産の登記名義は、1つの所有権の移転の登記で備えるだけでなく、いくつかの登記に分けて段階的に備える場合もあります。このようにいくつかの登記に分けて段階的に登記名義を備えた者が所有権の移転の登記などをする場合に、どの登記識別情報を提供するのが問題となります。この問題について考えることで、登記識別情報の提供方法の考え方がよくわかります。

### どの登記識別情報を提供するか？

持分を段階的に取得した場合に限りませんが、登記識別情報は、申請する登記により **登記の効力が及ぶところのもの** を提供します。

ex. 以下のように、Aが甲区1番と甲区2番で持分を段階的に取得したとします。Aは甲区1番と甲区2番で登記名義人となっていますので、Aには甲区1番と甲区2番で登記識別情報が通知されています。

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和4年6月28日 第12456号	共有者 <u>持分2分の1 A</u> 2分の1 B
2	B持分全部移転	令和4年7月28日 第14152号	原因 令和4年7月28日売買 所有者 <u>持分2分の1 A</u>

## 第4節 印鑑証明書

### 1 印鑑証明書とは？

**印鑑証明書**：あらかじめ届け出た印鑑（実印）の印影であることを証する官庁または公署（P32）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していない印鑑を「<sup>みとめいん</sup>認印」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、市役所などで次のページにある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、登記所で次のページにある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ことができます。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。なお、かつてはこの印鑑届が義務でしたが、令和元年の商業登記法の改正で任意となりました。「すべての手続をオンラインで！」という政府の政策に基づくものです。

#### ※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<sup>1</sup>。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
	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。

令和4年7月21日  
新宿区長 新宿 一郎



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 1234-01-789012



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。

令和4年7月21日

東京法務局新宿出張所 登記官 新宿 太郎



## 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（P71 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、印鑑証明書を提出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

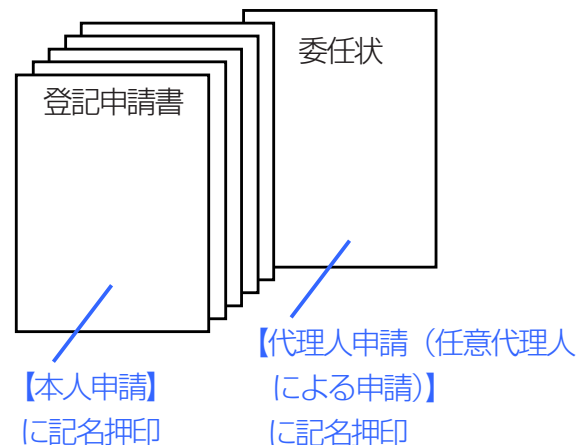
まず、本人（登記権利者、登記義務者、登記名義人など）が記名押印する箇所が、本人申請か代理人申請（任意代理人による申請）かによって異なります。

#### ・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（P108）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. P343③, 369③, 374③, 464（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5編第2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（登記義務者となる時）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出することまで要求されるのです。

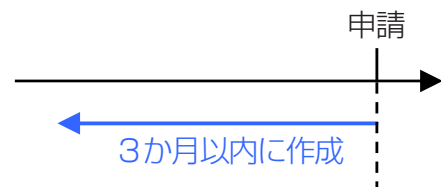
ex. 売買を原因とする所有権の移転の登記を申請するときは、登記義務者である売主が、申請情報または委任状に実印で押印し印鑑証明書を提出する必要があります。

なお、実印で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押印が実印によるもの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

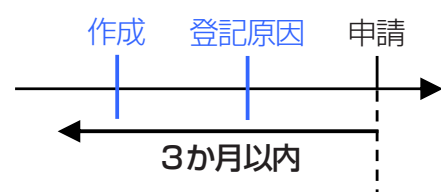
申請情報または委任状に押印した実印について要求される印鑑証明書は、申請時点で作成後3か月以内のものでなければなりません（不登令16条3項、18条3項）。「作成後3か月以内」とは、要は市役所などで取得してから3か月以内ということです。あまりに古い印鑑証明書はダメなんです。あまりに古いと、実印が変わっているかもしれないからです。

伊勢湾台風の被害で登記所の事務が1か月間停止したことがありますが、この「作成後3か月以内」という作成期限は伸長されないとした先例（昭34.12.16民事甲2906）があります。少しヒドイですが、「市役所などで取り直せ」ということです。



#### ※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<sup>さん</sup>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<sup>さん</sup>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する法人の代表者の資格を証する情報としての登記事項証明書、および、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（不登規 36 条 2 項、不登令 17 条 1 項、7 条 1 項 1 号ロ）

P113（2）、P114 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（P106～110）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、P109①～③の代理権限証明情報や P110 の登記事項証明書が当たります。

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）

P90～91（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、次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うわからぬですし、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ていますが、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。たとえば、3歳の未成年者本人は押印できないからです。

**(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本人が次のイ～ホ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（不登規48条5号、49条2項4号）、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（P464（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が不十分に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（P95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が不十分に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。

## 二 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P95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、以下の①～③のいずれかに該当すれば、印鑑証明書の提供を省略できます。

#### ①会社法人等番号を提供した場合（不登規48条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。法人の代表者の印鑑証明書は、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。よって、会社法人等番号を提供すれば、登記官が内部で確認できるのです。これは、政府のIT化政策の1つとして、令和2年3月に改正されてできた規定です。

この場合、添付情報欄には、以下のように記載します（令2.3.30民二.318）。

添付情報 印鑑証明書（会社法人等番号1234-01-789012）



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（P100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3号，49条2項3号）

これは，裁判所によって選任された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不動産の任意売却をした場合，破産管財人が破産者の不動産についての所有権の移転の登記を申請します（P231～233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 同意証明情報や承諾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①～④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（P115～117）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（P118～141）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）

P189 ii 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5編第2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、P96①～④だからです。

## 2. 例外

以下の①～③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 (P32) 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。P132 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するんだ！」というハナシです。たとえば、東京都知事の印鑑について、「東京都知事の印鑑だよ」と証することができる者はいません。

- 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。

- ③会社法人等番号を提供した場合（不登令19条2項、不登規50条2項、48条1号）  
これは、P98①と同じ理由により、令和2年3月に改正されてできた規定です。

## 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、といった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。「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公的機関が証明した証明書のことです。印鑑の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。署名証明書を発行できるのは、以下の①～③のような公的機関です。

- ①外国の官憲（外国にある日本の大使館。昭 59.8.6 民三.3991）
- ②在日公館（日本の各地にアメリカ，韓国，中国などの公館があります。昭 34.11.24 民事甲 2542）
- ③日本の公証人（登研 828P213）

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（昭 35.4.2 民事甲 787）。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用することは、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、P96①～④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、「訳文を付ける」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を提供することが要求されます。具体的には，以下の公文書が当たります。

	自然人	法人
該当例	<p>①<b>住民票の写し</b></p> <p>住民票の写しは，日常生活の中で取得したことがありますよね。</p> <p>なお，<b>住民票の除票の写し</b>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。</p>	<p>①<b>登記事項証明書</b>（商登規 30 条 1 項）</p> <p>会社は，設立の登記（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，P104～105 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。</p> <p>なお，この登記事項証明書は，<b>代表者事項証明書</b>（商登規 30 条 1 項4号）でも構いません。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書面です。代表者事項証明書には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。</p>
	<p>②<b>印鑑証明書</b>（登研 112P41）</p> <p>印鑑証明書にも住所が記載されるため（P93），住所証明情報となります。</p>	
	<p>③<b>戸籍の附票の写し</b></p> <p>「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……。</p>	

<p><b>住所証明情報の提供を省略できる場合</b></p>	<p>住民基本台帳法に規定する住民票コード (P69③—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。</p>	<p>法人の会社法人等番号 (P112) 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, P114⑤)。 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 (※)。</p>
---------------------------------	---	---

※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。

<p>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 1234-01-789012) 代表取締役 松本 雅典</p>
---

## 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いいづらいですが……, 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, 以下の登記の以下の者です。

### 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, P332④で説明します。



**実際の書面をしてみよう9** —— 法人（株式会社）の登記事項証明書

\*名変登記の登記原因証明情報（Ⅱのテキスト第5編第3章25.①），代表者の資格を証する情報（P113～114（2）），支配人の代理権限証明情報（P109～110④），吸収合併と吸収分割の登記原因証明情報（P309①，419～420①，313～314①，423①），一般承継証明情報（P142）の例としても使えるような登記事項証明書とされています。

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	1234-01-789012	
商号	ファンタジージャパン株式会社	
	リアリスティック商事株式会社 → 名称の変更の登記・更正の登記の 登記原因証明情報（Ⅱのテキスト第 5編第3章25.①）に	令和4年6月28日変更 令和4年7月3日登記
本店	東京都新宿区高田馬場三丁目3番3号	
	東京都新宿区新宿一丁目1番1号 → 住所証明情報（P102の右の①） に → 住所の変更の登記・更正の登記の 登記原因証明情報（Ⅱのテキスト第 5編第3章25.①）に	令和4年6月28日変更 令和4年7月3日登記
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 → <a href="#">代表者の資格を証する情報 (P113~114 (2))</a> に
支配人に関する事項	横浜市中区羽衣二丁目2番2号 齋藤 勝夫 営業所 東京都新宿区新宿一丁目1番1号 → <a href="#">支配人の代理権限証明情報 (P109~110④)</a> に
吸収合併	令和4年6月1日横浜市中区羽衣一丁目1番1号株式会社辰巳商事を合併 → <a href="#">吸収合併の登記原因証明情報 (P309①, 419~420①)</a> に → <a href="#">一般承継証明情報 (P142)</a> に 令和4年6月8日登記
会社分割	令和4年6月15日横浜市中区羽衣二丁目2番2号株式会社松本運送から分割 → <a href="#">吸収分割の登記原因証明情報 (P313~314①, 423①)</a> に 令和4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。

令和4年7月21日

東京法務局新宿出張所  
登記官

新宿 太郎



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<sup>3</sup>，P40～42（1））と法定代理人による申請（下記<sup>4</sup>，P42～43（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）。

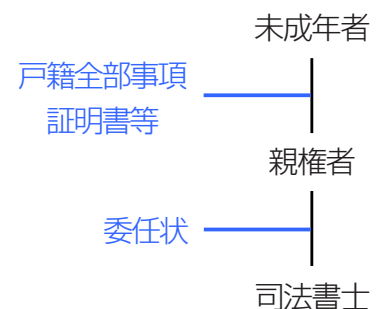
### 2 趣旨

登記官の視点から考えてください（P46のRealistic 5）。代理人申請は、本人自身ではなく代理人が申請してくるわけです。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る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ではなく、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<sup>4</sup>①）で、親権者と司法書士のつながりを委任状（下記<sup>3</sup>）で証します。



### 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書面であり、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のではないのでしょうか。

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.（以下の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及び復号化に関する権限」（次のページの1.）

これはP48～50（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。特別の授権があれば、代理人の住所に登記識別情報の通知書を送付してもらうこともできます（不登規63条3項）。

##### ※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……。

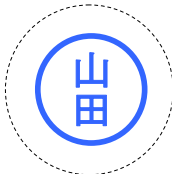



##### ③「復代理人選任の権限」（次のページの3.）

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、「令和4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(P66)の記載に委ねる形もOKです(昭39.8.24民事甲2864)。

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

<h2 style="margin: 0;">委 任 状</h2> <p style="margin: 0;">新宿区高田馬場一丁目1番地1 司法書士 法 務 太 郎</p>		 
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、		
<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px;"><ol style="list-style-type: none"><li>1. 登記識別情報の暗号化及び復号化に関する権限</li><li>2. 登記識別情報の受領をする権限</li><li>3. 復代理人選任の権限</li></ol></div>		
を委任します。		
<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; text-align: center;">令和4年7月28日付登記原因証明情報記載のとおり<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">の売買による所有権の移転の登記</span></div>		
令和4年7月28日		
(権利者)	住所 <u>新宿区新宿一丁目1番1号</u>	
	氏 名 <u>山田 太郎</u>	
(義務者)	住所 <u>新宿区新宿一丁目1番1号</u>	
	氏 名 <u>松本 雅典</u>	

### 3. 代理人が法人である場合

\*この3.は、P114 までお読みになった後にお読みください。

代理人が法人（ex. 司法書士法人）である場合、代理権限証明情報として、代理人である法人の代表者の資格を証する情報（登記事項証明書など）を提供する必要があります。

この代表者の資格を証する情報は、代理人である法人（ex. 司法書士法人）の会社法人等番号で代えることができます（不登規37条の2）。

## 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	戸籍全部事項証明書等（昭22.6.23民事甲560〔未成年後見人について〕） 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べきという趣旨がないためです。
②成年後見人	成年後見登記事項証明書（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41. 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、P114 までお読みになった後にお読み	法人の会社法人等番号（不登令7条1項1号イ） 「支配人」は、基本的に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

<p>ください。</p>	<p>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。</p> <p>代表者の資格（P112～113（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。P105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。</p> <p>ただし、会社法人等番号ではなく、申請時点で作成後3か月以内の登記事項証明書（P104～105）を提供することもできます（不登令7条1項1号かつこ書、不登規36条1項2号、2項）。「3か月以内」の作成期限ですが、「3か月以内→1か月以内（平成27年7月の改正）→3か月以内（令和2年3月の改正）」と変遷しています。一度1か月以内にしたんですが、やっぱり短すぎたので3か月以内に戻したんです。行ったり来たり……。</p>
--------------	---

## 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。P96③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

P114= 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（P32）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。

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。）を有する法人にあつては、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つては、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のでしょうか。どうということかという点、**「〇〇株式会社」という法人があったとしても、「〇〇株式会社」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ことを証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。よって、会社法人等番号（代表者の資格を証する情報）の提供が要求されます。

### 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<sup>3</sup>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<sup>3</sup>の情報を提供するとは限らないからです。どうということかという点、（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（これらの法人は提供不要です）。あくまで、**「申請人となっている法人について」のみ**、下記<sup>3</sup>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（P104～105）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、P104～105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、登記官が法人の登記記録を確認できるからです。そもそも法人の登記記録も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 1234-01-789012) 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違和感があります。しかし、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ます。おそらく、会社法人等番号の提供が、添付情報の提供について定めた不動産登記令7条に規定さ

れたため、添付情報欄にも記載する扱いなのだと思います。

### 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。不登令3条2号）。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、担保権の債務者など「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、P111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、法人に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（P111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**（P104～105）を提供することもできます（不登令7条1項1号かつこ書、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3か月以内のものである必要があります（不登規36条2項）。「3か月以内」の作成期限ですが、「3か月以内→1か月以内（平成27年7月の改正）→3か月以内（令和2年3月の改正）」と変遷しています。一度1か月以内にしたんですが、やっぱり短すぎたので3か月以内に戻したんです。行ったり来たり……。

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。

## 1 売買

### 1. 実体（民法）→登記

\*登記は、実体（民法など）を前提とするものですので、ここからは基本的に、「基本的な事例→申請例→……」という流れ（P166\*）に入る前に「実体→登記」の項目を設け、実体と登記の橋渡しをすることから説明を始めていきます。

不動産を所有している売主と買主が不動産の売買をすると、不動産の所有権が売主から買主に移転します（民法 555 条）。—— 民法Ⅲのテキスト第7編第2章

よって、売主から買主への売買を原因とする所有権の移転の登記を申請できます。

### 2. 申請情報の記載事項

#### 申請例7 —— 売買を原因とする所有権の移転の登記

事例：Aは、令和4年7月1日、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）を「Bが売買代金 2000 万円全額を支払った日に所有権が移転する」旨の特約をしてBに売却した。Bは、令和4年7月8日、Aに売買代金 2000 万円全額を支払った。この建物の課税標準の額は、1000 万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和4年7月8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1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） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金 1000 万円
登録免許税	金 20 万円

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	令和4年6月28日 第12456号	所有者 A
2	所有権移転	令和4年7月8日 第12987号	原因 令和4年7月8日売買 所有者 B

### ※所有権の登記の登記事項

上記の登記記録をご覧いただくと、所有権の登記事項はほとんどないことがわかります。たとえば、P378の抵当権の登記の登記事項と比べてください。P378の登記記録には債権額、債務者など多くの事項が登記されています。

所有権の登記事項がほとんどないのは、所有権が制限物権ではない物権だからです。所有権は、物の利用価値も交換価値も把握しています。——民法Ⅱのテキスト第3編第1章第1節<sup>3</sup>3. よって、「所有者」と登記されているだけで、どのような権利内容であるかがわかるのです。それに対して、抵当権などの制限物権は、どのような制限物権かを登記する必要があるため、登記事項が多くなります。

### 申請情報の記載事項の意味

ここで、申請情報のうち「登記の目的」「登記原因及びその日付」「添付情報」について、何を記載しているのかを説明します。これがわかっていると、申請情報を記憶しやすくなりますし、知らない申請情報を問われたときでも、部分点が取れる確率が上がります。

登記の目的	権利が こう変動しました
原因	権利変動の効力発生日 これが権利変動が発生した原因です
権利者	B
義務者	A
ホントだよ～	登記原因証明情報（売買契約書、領収証） 登記識別情報（Aの甲区1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） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

#### ・登記の目的

「権利（所有権など）が こう変動（移転など）しました」ということを記載します。

権利変動の過程を公示するのが不動産登記法の目的ですが（P2）、登記の目的にはその中核部分を記載するわけです。



・登記原因及びその日付

年月日は、「権利変動の効力発生日」を記載します。

原因は、「権利変動が発生した原因」を記載します。権利変動が発生した原因とは、P65の1.で説明した事実（時効取得など）または法律行為（売買など）のことです。

・添付情報

P46の2.で説明したとおり、申請情報だけでは信用できないので、「ホントだよ〜（正しい登記ですよ〜）」と登記官に伝えるために提供するのが添付情報です。

### （1）登記の目的

所有権の移転の登記の登記の目的は、P191～193<sup>1</sup>にあるとおり、所有権がどのように移転したかによって変わります。

### （2）登記原因及びその日付

年月日は、「所有権が移転した日」を記載します。年月日は、権利変動の効力発生日を記載するからです（上記の「申請情報の記載事項の意味」）。所有権が移転する日は、原則として売買契約の成立日となります（民法176条。最判昭33.6.20・通説）。ただし、所有権の移転の時期の特約（ex. 売買代金を支払った日に移転する）があれば、その特約に従います（ex. 売買代金を支払った日となります）。上記申請例7は、売買代金を支払った日に移転する特約がありますので、売買代金を支払った日を記載しています。

原因は、「売買」と記載します。売買が、所有権が移転した原因（法律行為）だからです。

### （3）申請人

以下の者の共同申請です（不登法60条）。

- ・登記権利者：買主
- ・登記義務者：売主

### （4）添付情報

#### ①登記原因証明情報（不登法61条、不登令別表30添付情報イ）

P69～70<sup>4</sup>の「登記原因証明情報の提供が不要となる場合」に当たりませんので、登記原因証明情報を提供する必要があります。

具体的には、売買契約書（領収証）などまたは報告形式の登記原因証明情報となります。売買契約に「売買代金を支払った日に所有権が移転する」という特約がある場

「契約費用 なし」

契約費用自体がなくても申請情報にこのように記載する必要があるのは、契約費用が必要的登記事項だからです。必要的登記事項は、申請情報に書かないということはありません。

### ※数個の不動産の買戻特約

数個の不動産を一括して売買し、買戻特約を付ける場合、売買代金および契約費用を一括して定めることができるでしょうか。

基本的に一括して定めることはできず、不動産ごとに定めなければなりません（昭35.8.1民事甲1934、昭43.2.21民事甲335。登研381P87）。

数個の不動産の登記事項について問われたら、以下のことを考えてください。

#### 数個の不動産の登記事項についての問題のPoint

最初に登記する時は関連があっても、**登記した後は別々の運命**となりますので（共同担保および地役権を除きます）、**その不動産の登記記録だけで完結している**必要があります。最初に登記するときのことしか頭にないと間違えてしまいます。登記された後は、関係者は1つの不動産の登記記録しか見ませんので、その不動産の登記記録だけで完結している必要があるんです。

よって、この場合も、不動産ごとに売買代金および契約費用を定めなければなりません。すべての不動産を同時に買い戻すとは限りませんし。

### ※売買代金および契約費用が同時申請の売買を原因とする所有権の移転の登記の登記原因証明情報の内容と異なる場合

買戻特約の登記（P354の2/2の登記）は、売買を原因とする所有権の移転の登記（P354の1/2の登記）などと同時に申請します。では、買戻特約の登記の申請情報に記載された売買代金および契約費用が、売買を原因とする所有権の移転の登記の登記原因証明情報（売買契約書など）に記載されている売買代金および契約費用と異なる場合、買戻特約の登記を申請できるでしょうか。

申請できます（昭35.8.1民事甲1934）。

好ましい登記ではありませんが、登記官には原則として形式的審査権しかありません（P53（1））。よって、買戻特約の登記においては、買戻特約の登記の添付情報のみに基づいてしか審査できず、売買を原因とする所有権の移転の登記の登記原因証明情報の内容と一致しているかは審査の対象とならないのです。