

日司連発第 1214 号
平成 16 年 12 月 28 日

司法書士会会長 殿

日本司法書士会連合会
会長 中 村 邦 夫

登記原因証明情報及び本人確認情報のモデルの送付について（お知らせ）

時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、かねてよりご案内をいたしておりました標記モデル案（いずれも法務省のご了解済）を別添のとおりお送りいたします。地元における研修会等においてご活用いただければ幸いです。

なお、登記原因証明情報につきましては、約 100 のモデルを作成しており、順次、法務省からご了解をいただく作業をしております。ご了解をいただいたモデルにつきましては、順次ご提供するとともに、最終的には来年 2 月末若しくは 3 月上旬を目処に、省令・通達等を含めて冊子化し、全会員あて配布することを検討しております。

当初の作業予定からかなりの遅れを生じており、貴職をはじめ会員各位にはご迷惑をおかけいたしておりますが、何卒ご理解のうえ、ご了承くださるようお願いいたします。

登記原因証明情報モデル

- 1 . 所有権保存 (74 条 2 項) (敷地権の表示をした区分建物の転得者からの申請)
- 2 . 所有権移転 (売買 1)
- 3 . 所有権移転 (売買 2)
- 4 . 所有権移転 (贈与)
- 5 . 所有権移転 (取得時効)
- 6 . 所有権移転 (真正な登記名義の回復)
- 7 . 所有権保存登記更正
- 8 . 抵当権設定 (金銭消費貸借契約)
- 9 . 抵当権抹消 (弁済)
- 1 0 . 抵当権抹消 (合意解除)
- 1 1 . 根抵当権変更 (債務者の氏名等の変更)

(1) 所有権保存 - 1 (7 4 条 2 項) (敷地権の表示をした区分建物の転得者からの申請)

登 記 原 因 証 明 情 報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 所有権保存
(2) 登記の原因 平成17年3月7日 売買
(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

一棟の建物の表示

＊＊市＊＊町＊＊番地 ＊＊マンション

区分した建物の表示

家屋番号 ＊＊＊番地の＊＊

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造一階建

床 面 積 ＊階部分 ＊＊平方メートル

敷地権の表示

符号 1

＊＊市＊＊町＊＊番地 宅地 ＊＊＊、＊＊平方メートル

所有権 ＊＊＊分の＊＊

不動産番号 ＊＊＊＊＊＊

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 売買

乙は、甲に対し、平成17年3月1日、本件敷地権付き区分建物を売った。

(2) 所有権移転時期の特約

(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いが完了した時に甲に移転する旨の所有権移転時期に関する特約が付されている。

(3) 代金の支払いと所有権の移転

甲は、乙に対し、平成17年3月7日、売買代金全額を支払い、乙は、これを受領した。

(4) 所有権の移転

よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成17年3月7日 ＊＊法務局＊＊出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(買主) 住所

甲

(印)

(売主) 住所

乙

(印)

当職は、司法書士法に基づき、上記当事者の依頼を受け、不動産登記法所定の登記原因証明情報を作成し、司法書士法施行規則第28条の規定により記名押印する。

＊＊県＊＊市＊＊町二丁目15番6号

司法書士 日司連 花子 (登録番号 ＊＊第＊＊＊号) (職印)

確認事項及び保管資料

確認の日時 平成17年3月7日 場所 W銀行〇〇支店応接室

同席者

確認事項

売買及び特約の事実 代金授受の事実

保管資料

売買契約書写し・領収書写し

(2) 所有権移転 - 1 (売買 - パターン 1)

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17年3月7日 売買

(3) 当事者	権利者	甲
	義務者	乙

(4) 不動産 記載略 以下の例文も同

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 乙は、甲に対し、平成 1 7 年 3 月 7 日、本件不動産を売った。

(2) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成17年3月7日 *法務局* *出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(買主) 住所 甲 (印)

(売主) 住所 乙 (印)

(2) 所有権移転 - 2 (売買 - パターン 2)

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17年3月7日 売買

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 売買契約

乙は、甲に対し、平成17年3月1日、本件不動産を売った。

(2) 所有権移転時期の特約

(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甲に移転する旨の所有権移転時期に関する特約が付されている。

(3) 代金の支払

甲は、乙に対し、平成17年3月7日、売買代金全額を支払い、乙は、これを受領した。

(4) 所有権の移転

よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成17年3月7日 * 法務局 * 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(買主) 住所

甲

(印)

(売主) 住所

乙

(印)

(2) 所有権移転 - 5 (贈与)

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17年3月7日 贈与

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 乙は、甲に対し、平成17年3月7日、本件不動産を贈与し、甲はこれを受諾した。

(2) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成17年3月7日 * 法務局 * 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(受贈者)	住所	甲	(印)
(贈与者)	住所	乙	(印)

(2) 所有権移転 - 14 (取得時効)

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 昭和 6 0 年 3 月 1 日 時効取得

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 甲は、昭和 6 0 年 3 月 1 日、本件土地を所有の意思をもって占有し、平成 1 7 年 3 月 1 日
まで継続して 2 0 年間、本件土地を占有した。

(2) 乙は、本件土地の所有権登記名義人である。
甲は、乙に対し、平成 1 7 年 3 月 7 日、時効を援用した。

平成 1 7 年 3 月 7 日 * 法務局 * * 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者)	住所	甲	(印)
(義務者)	住所	乙	(印)

(2) 所有権移転 - 16 (真正な登記名義の回復)

登 記 原 因 証 明 情 報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 所有権一部移転

(2) 登記の原因 真正な登記名義の回復

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 丙 (住所 * * 市 * * 町 * * 番 * * 号) は、本件土地を所有していた。丙は、乙に対し、平成 1 7 年 1 月 3 0 日、本件不動産の所有権の一部 (2 分の 1) を売った。

(2) 丙は、乙に対し、(1) の売買を原因として所有権一部移転登記を行うべきところ、誤って所有権移転登記がされた。

(3) 丙は、甲に対し、平成 1 7 年 2 月 3 日、本件不動産の丙共有持分全部 (持分 2 分の 1) を売り渡した。

(4) 丙と乙は、甲のために、乙の所有権登記を抹消して、甲乙共有とする所有権移転登記を行うべきところ、本件不動産には、乙が設定した戊 (住所 * * 市 * * 町 * * 番 * * 号) のための抵当権設定登記があり、乙の所有権登記の抹消には戊の承諾が必要となるが、戊の承諾が得られない。

(5) よって、乙は、甲に対し、本件不動産の所有権の一部 (2 分の 1) の登記を、真正な登記名義の回復を原因として移転する。

平成 1 7 年 3 月 7 日 * 法務局 * * 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 住所

甲

(印)

(義務者) 住所

乙

(印)

(5) 所有権保存登記更正 - 1

登 記 原 因 証 明 情 報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 所有権更正

(2) 登記の原因 錯誤

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 甲の所有権

甲は、平成 1 7 年 2 月 1 日、本件建物を新築した。

(2) 錯誤による保存登記

甲単独名義の建物表題登記及び所有権保存登記を行うべきところ、誤って、甲乙
共同名義の建物表題登記及び所有権保存登記がされている。

(3) 所有権の更正

よって、甲は、乙に対し、本件建物の所有権保存登記を甲の単独名義に更正する
よう請求することができる。

平成 1 7 年 3 月 7 日 * 法務局 * * 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 住所

甲

(印)

(義務者) 住所

乙

(印)

(2 0) 抵当権設定 - 1 (金消)

登 記 原 因 証 明 情 報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 抵当権設定

(2) 登記の原因 平成 1 7 年 3 月 7 日金銭消費貸借 同日設定

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 被担保債権

甲は、乙との間で、平成 1 7 年 3 月 7 日、下記の金銭消費貸借契約を締結し、甲は、乙に対し、本契約に基づく下記金銭を貸し渡した。

貸金額 金〇〇〇万円
利息 年〇〇% (年 3 6 5 日日割計算)
損害金 年〇〇% (年 3 6 5 日日割計算)
返済期日 平成 年 月 日

(2) 抵当権の設定

乙は、甲との間で、同日、(1) 記載の債権を被担保債権とする抵当権を、本件不動産に設定する旨を約した。

平成 1 7 年 3 月 7 日 * 法務局 * * 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(抵当権者)	住所	甲	(印)
(設定者)	住所	乙	(印)

(2 5) 抵当権抹消 - 1 (弁済)

登 記 原 因 証 明 情 報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 ○ 番 抵 当 権 抹 消

(2) 登記の原因 平成 1 7 年 3 月 7 日 弁 済

(3) 当事者 権利者 甲
 義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

甲は、乙に対し、平成 1 7 年 3 月 7 日、本件抵当権の被担保債権全額を弁済した。

平成 1 7 年 3 月 7 日 * 法務局 * * 出張所 御中

上記の登記原因により抵当権が消滅したことに相違ありません。

(債務者兼設定者)	住所		
		甲	(印)
(抵当権者)	住所		
		乙	(印)

登記原因証明情報

(1) 登記の目的 ○番抵当権抹消

(2) 登記の原因 平成 1 7 年 3 月 7 日 解除

(3) 当事者	権利者	甲
	義務者	乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

甲は、乙との間で、平成１７年３月７日、本件抵当権の設定契約を解除する旨を約した。

平成17年3月7日 *法務局* *出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(設定者) 住所 甲 (印)

(抵当権者) 住所 乙 (印)

(2 8) 根抵当権変更 - 7 (債務者の氏名等の変更)
登 記 原 因 証 明 情 報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 ○ 番根抵当権変更

(2) 登記の原因 平成17年3月7日 商号変更

(3) 当事者 権利者 甲
 義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

株式会社 A は本件根抵当権の債務者である。

株式会社 A は、平成 1 7 年 3 月 7 日、商号を株式会社 B (本店 * * 市 * * 町 * * 番 * 号) に変更した。

平成 1 7 年 3 月 7 日 * 法務局 * * 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(根抵当権者) 住所 甲 (印)

(根抵当権設定者) 住所 乙 (印)

株式会社 A が株式会社 B に商号変更した旨が記録された登記事項証明書又は登記簿謄本を登記原因証明情報として添付することも可能である。

(記載項目モデル案)

作成の留意点

本人確認情報

法務局御中

コメント：提出先の法務局、支局、出張所を記載する

平成 年 月 日

コメント：作成日を記入。面談の日又は面談の後に作成することもあり得るので、この日付は必ずしも面談日でなくともよい。

当職は、本件登記申請の代理人として、以下のとおり、申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報を提供する。

コメント：司法書士本職が、不動産登記法第23条第4項第1号の規定による「本人確認情報」を提供する旨を明示する。

県 市 町1丁目2番3号
司法書士 職印
(登録番号 司法書士会 第12345号)

コメント：司法書士の事務所・司法書士資格・氏名・登録番号を記載する。
・書面申請の場合は、職印を押印する。
司法書士法人の場合は、代表社員の法務局届出印を押印する（司法書士法人で本人確認情報を作成することができるのは、当該申請において当該法人を代表する者に限られる。規則案第72条第1項第1号参照）。
・オンライン申請の場合は、電子文書（PDFファイル等）にして、日司連認証局発行のICカードにより電子署名をする。
司法書士法人の場合は、電子認証登記所発行の代表社員の電子署名をする。
（注 電子署名をすると、以後の記入は改ざんと扱われるので、すべての記入が完了した後に行う。）

「規則案第72条第3項 資格者代理人が本人確認情報を提供するときは、当該資格者代理人が登記の申請の代理を業とすることができる者であることを証する情報を併せて提供しなければならない。」

コメント： 書面申請の場合は、司法書士会が発行した職印証明書を添付する。
(なお、この職印証明書は原本還付の請求ができる。有効期間は3か月となる予定。)

司法書士法人の場合は、登記所が発行した代表社員の印鑑証明書を添付する。
・オンライン申請の場合は、日司連認証局が発行した電子証明書がこれにあたる。司法書士法人の場合は、電子認証登記所が発行した代表社員の電子証明書となる。

上記以外の司法書士個人の印鑑証明書や、民間の電子証明書、公的個人認証サービスの電子証明書では、司法書士資格の証明にはならないので利用できないことに注意。

1 登記の目的

コメント： 登記の目的を記載。

2 不動産

＊＊市＊＊町 ＊＊番＊の土地

不動産番号

コメント： 不動産所在事項と不動産番号がある場合にはいずれも記入。

・不動産所在事項とは、土地は、所在・地番、建物は、所在・家屋番号（規則案第1条第9号参照）であり、それを記載し登記義務者の不動産を特定する。

3 登記済証または登記識別情報を提供することができない理由

コメント： 資格者による本人確認情報は、登記済証または登記識別情報を提供できない正当な理由がある場合に提出する（不動産登記法第22条ただし書）ものであるため、これを申請情報の内容とする必要がある（不動産登記令第3条第12号）。また、本人確認情報にも、これを明らかにする趣旨で再度本人からの申出事由を記載する。

(- 1) 登記済証の場合

滅失 毀損 不交付 その他()

コメント： 新法施行後に権利取得した者には、登記済証のない場合として不交付の事由があるので注意を要する。その他としては、共有不動産で登記済証を他の共有者が所持しており、借用することができない場合等が考えられ

る。

(- 2) 登記識別情報の場合

不通知 失効 失念 登記済証しかないがオンライン申請をするため
その他()

コメント： 新法施行前又は施行後の経過措置期間に登記済証の交付を受けた後、オンライン指定された登記所でオンライン申請を行う場合には、登記識別情報を提供することができない場合の正当な理由として認められる。

4 申請人の特定

(- 1) 個人の場合

登記義務者

住 所	<input type="text"/>
氏 名	<input type="text"/>
生年月日	<input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日生

コメント： 個人の場合には、住所・氏名・生年月日を記入。
人の性別の記入は規則上要求されていないので不要。(最近では、印鑑証明書等にも性別を記載していない地方自治体があり、記入しない方向である。)

上記法定代理人

住 所	<input type="text"/>
資 格	<input type="text"/>
氏 名	<input type="text"/>
生年月日	<input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日生

コメント： 法定代理人がいる場合には、その住所・資格・氏名・生年月日を記載する。

資格とは、例えば、親権者、後見人等をいう。

なお、法人による成年後見等の場合には、本欄が法人の表示となる事例が考えられる。その場合、下記の(- 2)の例を参考に記載することになる。

資格確認の資料の名称・内容

コメント： 法定代理人としての資格を確認した資料（戸籍謄本、後見人選任の審判書謄本、後見登記事項証明書等）の名称と内容を記載する。

（ - 2 ） 法人の場合

登記義務者

本 店(事務所)

商 号(名 称)

上記代表者

住 所

資 格

氏 名

生年月日 年 月 日生

コメント： 法人の場合には、その本店（主たる事務所）・商号（名称）及び代表者の住所・資格・氏名及び生年月日を記載する。

上記代表者に代わるべき者

住 所

職 名

氏 名

生年月日 年 月 日生

コメント： 法人の場合には、代表者又はこれに代わるべき者と面談することとなるので、代表者に代わるべき者に面談した場合には、その者の住所・職名・氏名及び生年月日を記載する。

職名とは、例えば、取締役業務部長、支店長、総務部長、営業所長、融資課長等の社内での業務分掌の肩書き等をいう。

権限確認の資料の名称・内容

コメント： 上記の場合、組織上の規定等により法人の代表者から本件不動産取引について権限があることを証する書類等（例えば、業務分掌等を定めた社内規定の写し等）を確認する必要があるので、その権限を確認した資料と内容を記載する。

権限証明書等が発行されている場合にはそれを添付する。

5 面談した日時・場所、状況

日	時	年	月	日(曜日)	時	分から	時	分間
場	所							
状	況							

規則案第72条第1項1号 資格者代理人(資格者代理人が法人である場合にあっては、当該申請において当該法人を代表する者をいう。以下この条において同じ。)が申請人(申請人が法人である場合にあっては、代表者又はこれに代わるべき者。以下この条において同じ。)と面談した日時、場所及びその状況

コメント： 本人確認は、たとえ面識がある場合でも、当該登記申請に際しては、資格者自身が必ず面談することが要件であるので、面談の日時・場所及び面談時の状況を記載する。なお、補助者による本人確認は認められないし、資格者自身が確認していない本人確認情報は、「虚偽の登記名義人情報を提供した罪」(法第132条)に該当することとなる。

- ・面談日時は正確を期するため、曜日及び時間の記載が望ましい。天候等を記載するのも構わない。
- ・面談場所は、事務所の場合は、住所は冒頭に記載するので不要であるが、その他の場所の場合は、住所の記載もする。
- ・面談状況としては、登記申請にいたる経緯、同席者の有無等を記載する。

6 申請人との面識の有無

(6 1) 氏名を知り、かつ、面識あり (以下 7-1の情報へ)

(6 2) 氏名を知らず、又は面識なし (以下 7-2、 8の情報へ)

コメント： 面識があるとは、氏名を知り、かつ面識がある場合をいう。したがって、たまたま面識があっても氏名を正確に知らない者は(6 - 1)の面識があるという範疇には入らず、(6 - 2)の範疇になることに注意。

7(-1) 氏名を知り、かつ面識がある場合の面識の経緯・時期 具体的事由

「規則案第72条第1項第2号 資格者代理人が申請人の氏名を知り、かつ、当該申請人と面識があるときは、当該申請人の氏名を知り、かつ、当該申請人と面識がある旨及びその面識が生じた経緯」

コメント：「規則案第72条第1項第2号の資格者代理人が申請人の氏名を知り、かつ、当該申請人と面識があるとき」とは、例えば、次に掲げる場合が想定される。

- (1) 資格者代理人が、当該登記の申請の3か月以上前に当該申請人について、資格者代理人として本人確認情報を提供して登記の申請をしたとき。
- (2) 資格者代理人が当該登記申請の依頼を受ける以前から申請人の氏名及び住所を知り、かつ、当該申請人との間に親族関係、1年以上にわたる取引関係その他の安定した継続的な関係の存在があるとき。

(1) 3か月以上前に登記受託した場合

当職は、3か月以上前に申請人の代理人となって下記の登記を受託し、本人確認情報を作成した上、代理人として申請した経緯があるので、申請人の氏名を知り、かつ面識がある。

登記の目的	所有権移転
不動産の表示	* * 市 * * 町 * 番の土地 （不動産番号）
受付年月日番号	法務局 年 月 日 受付 号

コメント：ここでいう3か月以上前の登記申請とは、権利の取得・権利の設定等に限定されないが、その登記申請の時に資格者代理人として登記名義人の「本人確認情報」を提出している場合であることを要するので、それを提供した登記申請を特定できる事項を記載する。

なお、法人の登記申請の受託を数次にわたり受託しているときは、次項(イ)の継続的な関係に該当することが考えられる。

(2) 継続的な関係がある場合

当職は、申請人とは、以下のとおり1年以上の継続的な関係を有しているので、申請人の氏名を知り、かつ、面識がある。

面識を生じた時期	年 月頃から（登記申請から 年 か月前）
経緯	

コメント： 継続的な関係の存在があるときは、

親族関係がある場合

親族関係があつて氏名は知っているが会ったことがない場合には、面識がある場合に該当しない。したがって、単に「親戚である」というだけではなく、どのような親族関係を特定し、氏名及び住所を知り面識あることを記載する。

例えば、「登記義務者は、資格者の姉()の長男 で甥の関係にあり、賀状のやり取りをして住所及び氏名は知っている。また、結婚式や法事等でここ2・3年でも数度会っている。」

1年以上にわたる取引関係がある場合

申請人との間で、継続的な取引関係を生じた時期、経緯を具体的に記載する。

(ア) 従前から継続的に登記等の受託をしているなどの継続的な取引関係にあるケース。

・記載例「平成10年6月に、 駅前に登記義務者の 不動産会社の営業所が設置されたとき以来、 回以上仲介の売買取引の立会を頼まれたり、 回自社物件の販売の登記申請を受託している。」

(イ) 当該会社等と顧問契約等により継続的相談を受けており、年に数回は代表者とも会っているケース。

・記載例「平成12年に登記義務者の会社設立の登記を受託したときを契機に、定期的に会社の役員変更登記の申請や、各種議事録や契約書等の作成ならびに相談を受けるため継続的な顧問契約を締結している。代表取締役の 氏とも、年に数回は会社にて面談している。」

その他の安定した継続的な関係がある場合

・継続的とは、ある程度(1年以上)の期間が必要であり、ごく最近知り合ったばかりのケースや、よく顔を知っているが呼称程度しか知らず正確な氏名及び住所を知らない場合は面識ない者として取り扱われる。

安定した継続的な関係の例として想定されるのは、

- ・学校時代の同級生であり、年に数回程度は同窓会等で会っているケース。
- ・同じ町内会で居宅も知り、行事等でもよく会うことがあるケース。
- ・同じ活動グループに所属(商工会議所、商工会、各種同好会、ボランティア団体、ロータリー・ライオンズクラブ等)のメンバーで普段からよく会っているケースなど。

7(-2) 氏名を知らず、又は面識がない場合における確認資料 (規則第72条第2項)

当職は、申請人の氏名を知らず、又は面識を有しないため、申請人から下記確認資料の提示を受け確認した。

「規則案第72条第1項第3号 資格者代理人が申請人の氏名を知らず、又は当該申請人と面識がないときは、申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために当該申請人から提示を受けた次項各号に掲げる書類の内容及び当該申請人が申請の権限を有する登記名義人であると認めた理由」

コメント： 氏名を知らず、又は面識がない場合には、規則で定める一定の書類の確認が必要となる。

例え著名人で顔と氏名を知っていても直接の面識がない場合には、厳格な確認をしなければならない。

確認資料の特定事項及び有効期間または有効期限

コメント： 規則案第72条第1項第一号及び第二号に掲げる書類及び有効期間又は有効期限のある第三号に掲げる書類にあっては、資格者代理人が提示を受ける日において有効なものに限る。

第1号書類 第2号書類 第3号書類

名 称	写し添付の有無	あり	なし
特定事項	別添写しのとおり		

コメント： 以下の第一号及び第二号に掲げる書類の写しを添付する場合にはその書類の名称を記載する。その場合には、特定事項には「別添写しのとおり」と記載すれば足りる。

コピー等の写しを添付しない場合は、できるだけ詳細に特定事項（当事者の特定記載事項、発行者名、発行年月日、記号・番号、有効期限等）を記載しなければならない。

上記の書類につき、以下のとおり確認した。

貼付された写真により本人との同一性を確認し、書類の外観・形状に異状がないことを視認した。

一号書類

- 1 運転免許証（道路交通法に規定する運転免許証をいう。）
- 2 外国人登録証明書（外国人登録法に規定する外国人登録証明書をいう。）
- 3 住民基本台帳カード（住民基本台帳法に規定する住民基本台帳カードをいう。）

う。ただし、当該申請人の氏名、住所及び生年月日の記載があるものに限る。)

- 4 旅券等（出入国管理及び難民認定法に規定する旅券・乗員手帳をいう。ただし、当該申請人の氏名及び生年月日の記載があるものに限る。）

上記のうちいずれか一以上の提示を求める方法

二号書類

- ・国民健康保険、健康保険、船員保険等若しくは介護保険の被保険者証、
- ・医療受給者証（老人保健法に規定する健康手帳の医療の受給資格を証するページをいう。）
- ・健康保険日雇特例被保険者手帳、
- ・国家公務員共済組合若しくは地方公務員共済組合の組合員証又は私立学校教職員共済制度の加入者証、
- ・国民年金手帳（国民年金法に規定する国民年金手帳をいう。）
- ・児童扶養手当証書、特別児童扶養手当証書、母子健康手帳、身体障害者手帳、精神障害者保険福祉手帳、療育手帳又は戦傷病者手帳

であって、当該申請人の氏名、住所及び生年月日の記載があるもののうちいずれか二以上の提示を求める方法

三号書類

前号（二号）に掲げる書類のうちいずれか一以上及び官公庁から発行され、又は発給された書類その他これに準ずるものであって、当該申請人の氏名、住所及び生年月日の記載があるもののうちいずれか一以上の提示を求める方法

8 権限ある登記名義人であると認めた理由

コメント： 面識なき者を、当該登記申請の権限ある登記名義人であると認めた理由を記載する。この項はまさに司法書士本職の知識と経験とが最大限に活用される場面でもある。

なお、以下の（１）（２）のすべての項目の記載を要求するものではなく、本職がそれによって本人と十分に認識できたとする理由を記載することにより。

（１） 規則に定める書類以外の書類確認

本件権利取得に関する書面または本件物件との関連性を確認できる書類の提示を受け本人であることを確認した。

物件購入時の売買契約書、新築時の請負契約書等
登記完了証

登記原因証明情報の写し

(例1) 本件の権利取得または設定に関する下記書類の提示を受けた。

物件購入時の売買契約書、重要事項説明書、領収書

新築時の請負契約書、建築確認通知書、検査済証、領収書

登記原因証明情報の写し（新法施行後、司法書士の署名職印付）

登記完了証（オンライン指定後、書面申請の場合のものは登記官の証明印付、オンライン申請の場合のものは司法書士の署名職印付）

資格者代理人作成による登記完了報告書

(例2) その他の本件物件と関連性を確認できる書類の提示を受けた。

固定資産税納付通知書

固定資産税納付領収書

電気・ガス・水道・電話料金等の納付済み領収書

(2) 面談時の聴取事項

権利取得・設定原因についての聴取

()

本件土地に関する周辺情報についての聴取

()

その他 ()

(例1)

登記記録に基づき、以下の事項につき尋ねたところ、その回答に特段の疑うべき事情がなかった。

権利取得設定原因

本件土地に関する周辺情報

(例2)

その他

本件物件は、自己居住用のものであり、家族関係、通学・通勤関係について尋ねたところ、その回答に矛盾が無く合理性があった。

(例3)

その他

本件物件の権利取得経過について尋ねたところ、前所有者に登記記録と一致した正確な住所及び氏名を述べた他、所有権の登記申請代理人の氏名を述べた。

べたので、当職において申請代理人司法書士**に電話でその旨を確認したところ、相違ない旨の回答を得た。その他疑義を生ずる事情等は存在しなかった。

9 法23条第2項に関する確認

当職は、下記のとおり、本件登記義務者が登記記録上の変更・更正前の住所に居住していないことを確認した。

確認内容

コメント： この項目は、不動産登記法第23条第4項第1号の本人確認情報とは関係のない事項であり、必須のものではない。不動産登記法第23条第2項（規則案第71条第2項第4号）との関係で記入するものである。

面識がある場合には、その旨を記載し、かつ従前の住所からの変更理由を承知している旨を記載すれば足りる。

面識がない者の場合には、本人確認の過程で従前の住所地に居住していないことをどのように確認したかを記載する。

記入例

(例) 比較的近隣で現地調査可能なケース

日 時 平成17年1月17日午前11時00分

場 所 市 町9丁目8番7号（登記簿上の従前の住所地）

確認内容 登記記録上の登記義務者の上記住所地を訪ねたところ、表札には、別人である「太郎」とあり、居住者に尋ねたところ、登記義務者は平成 年 月頃に転居し、同所には居住していない旨の説明を受けた。

.....

本人確認情報 司法書士保管用(控)

司法書士

殿

私は、登記済証(または登記識別情報)を提供することができないので、本人確認情報の作成を依頼し、以上の内容を確認し、法務局に提供されることを承認しました。

平成 年 月 日

住 所

氏 名

実印

コメント： 司法書士は、本人確認情報を2通作成し、確認相手に上記の例による奥書を求め、その一部を保管する。

書面申請の場合は、実印押印及び印鑑証明書添付

オンライン申請の場合は、電子署名及び電子証明書添付

本人確認情報

法務局 御中

平成 年 月 日

当職は、本件登記申請の代理人として、以下のとおり、申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報を提供する。

県 東西市 大中町 1丁目2番3号

司法書士 東 太郎 職印

(登録番号 司法書士会 第12345号)

- 1 登記の目的 所有権移転
- 2 不動産 西南市北東町 1 丁目 2 番 5 の土地 不動産番号 No123654987 号
- 3 登記済証を提出できない事由 紛失
- 4 申請人 登記義務者
住所 西南市北東町 3 丁目 5 番 8 号
氏名 甲 野 一 郎
生年月日 昭和 2 2 年 4 月 1 8 日生
- 5 面談の日時・場所・状況
日時 平成 1 7 年 3 月 7 日午前 1 0 時 0 0 分 (曇り)
場所 当職事務所
状況

登記義務者が、本件不動産を売却するにあたり、登記済証が紛失しているため本人確認情報を作成するにあたって来所し当職が面談した。

同席者 土地建物有限会社 宅地建物取引主任者 A

- 6 申請人との面識の有無 氏名を知りかつ面識がある
- 7 面識の経緯・時期 具体的事由

当職は、申請人とは、以下のとおり1年以上の継続的な取引関係を有している。

面識を生じた時期 平成 1 2 年 5 月初旬頃から (登記申請から 5 年 2 か月前)
経緯 平成 1 2 年 6 月 1 日に登記義務者である甲野氏が発起人として株式会社
商事を創立したときに、当職が設立登記を受託し、それを契機にして以後定期的
に会社の役員変更登記等を受託している (受任件数 1 0 回以上)。また、各種議
事録や契約書等の作成及び相談を受けるため社長である甲野氏とは、年に 3 回以
上は会社や当事務所で面談している。

本人確認情報

法務局 御中

平成 年 月 日

当職は、本件登記申請の代理人として、以下のとおり、申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報を提供する。

県 東西市 大中町 1丁目2番3号

司法書士 東 太郎 職印

(登録番号 司法書士会 第12345号)

- 1 登記の目的 所有権移転
- 2 不動産 南東市西北町2丁目4番3の土地 不動産番号 No789123654号
- 3 登記識別情報を提供できない事由 失効
- 4 申請人 登記義務者
住所 南東市西北町3丁目5番8号
氏名 乙川二郎
生年月日 昭和28年8月5日生
- 5 面談の日時・場所・状況
日時 平成17年10月28日午前10時00分(快晴)
場所 当職事務所
状況

登記義務者が、本件不動産を売却するにあたり、登記申請の必要書類の事前確認等を行うため当職が面談した。

同席者 住宅販売 営業所 宅地建物取引主任者 B

- 6 申請人との面識の有無 面識がない

7 面識がない場合における確認資料

当職は、申請人の氏名を知らず、かつ面識がないため、申請人から下記確認資料の提示を受け確認した。

確認資料の特定事項及び有効期限

第一号書類 第二号書類 第三号書類

名称 県公安委員会発行の運転免許証 写真付き 写し添付の有無 あり

特定事項 「別添写しのとおり」

8 登記名義人であることを確認した理由

上記の本人確認書類につき、以下のとおり確認した。

免許証の写真により本人との同一性を確認し、その外観・形状に異状がないことを視認した。住所・氏名・年齢・干支等の申述を求めたところ、正確に回答した。

(1) 規則に定める書類以外の書類確認

本物件の権利取得に関する書面ならびに本件物件との関連性を確認できる下記の書類の提示を受け本人であることを確認した。

(2) 面談時の聴取事項

権利取得経過について尋ねたところ、本件不動産は、父親乙川大五郎から相続した物件であり、相続登記の経緯について正確な経緯を述べた。また、登記識別情報を失効した理由は、相続の際に、他の共同相続人もその内容を知ったことから失効の申出をしたという合理的な理由があり矛盾がない。

本件物件に関する情報について、現在駐車場として貸している土地であること、その管理を本件売買の仲介不動産会社に委託していること等の説明があり、同席者Bに尋ねたところ相違ないとの回答を得た。

その他疑義を生ずる事情等は存在しなかった。

本人確認情報

法務局 御中

平成 年 月 日

当職は、本件登記申請の代理人として、以下のとおり、申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報を提供する。

県 東西市 大中町 1丁目2番3号

司法書士 東 太 郎 職印

(登録番号 司法書士会 第12345号)

- 1 登記の目的 所有権移転
- 2 不動産 東西市南北町3丁目5番2の区分建物 不動産番号 No456123789 号
- 3 登記識別情報を提供できない事由 失念
- 4 申請人 登記義務者
住 所 東西市南北町3丁目5番8号
氏 名 丙 山 三 郎
生年月日 昭和35年12月20日生
- 5 面談の日時・場所・状況
日 時 平成17年10月28日午前10時00分(快晴)
場 所 当職事務所
状 況

登記義務者が、本件不動産を売却するにあたり、登記申請の必要書類の事前確認等を行うため当職が面談した。

同席者 不動産 支店 宅地建物取引主任者 C

- 6 申請人との面識の有無 面識がない

7 面識がない場合における確認資料

当職は、申請人の氏名を知らず、かつ面識がないため、申請人から下記確認資料の提示を受け確認した。

確認資料の特定事項及び有効期限

第一号書類 第二号書類 第三号書類

名 称	住民基本台帳カード	写真付き	写し添付の有無	なし
特定事項	県 東西市 発行	2013年10月23日まで有効		
住所	東西市南北町3丁目5番8号			
氏名	甲 野 一 郎	生年月日	昭和35年12月20日生	性別 男

8 登記名義人であることを確認した理由

上記の本人確認書類につき、以下のとおり確認した。

証明書の写真により本人との同一性を確認し、住基カードの外観・形状に異状がないことを視認した。住所・氏名・年齢・干支等の申述を求めたところ、正確に回答した。

(1) 規則に定める書類以外の書類確認

本物件の権利取得に関する書面ならびに本件物件との関連性を確認できる下記の書類の提示を受け本人であることを確認した。

物件購入時の売買契約書、 固定資産税納付通知書、 電気・ガス料金の領収書

(2) 面談時の聴取事項

権利取得経過について尋ねたところ、登記記録と一致した前所有者の正確な氏名を述べた他、登記申請代理人の司法書士名を述べたので、当職において当該司法書士**に電話でその旨を確認したところ、相違ない旨の回答を得た。

本件物件に関する情報について、単身赴任用の自己居住用マンションであり、管理人の滞在時間、ゴミの収集日、通勤経路等その回答に矛盾が無く合理性があった。

その他疑義を生ずる事情等は存在しなかった。

本人確認情報

法務局 御中

平成 年 月 日

当職は、本件登記申請の代理人として、以下のとおり、申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報を提供する。

県 東西市 大中町 1丁目2番3号
司法書士 東 太 郎 職印
(登録番号 司法書士会 第12345号)

- 1 登記の目的 抵 当 権 抹 消
- 2 不動産 東西市西北町5丁目7番1の土地 不動産番号 No879546213号
- 3 登記識別情報を提供できない事由 不通知
- 4 申請人 登記義務者(法人)

本 店 東京都千代田区大手町1丁目2番3号
商 号 株式会社東西南北銀行

上記代表者

住 所 西北市東川区南山町2丁目3番4号
資 格 代表取締役
氏 名 丁 田 四 郎
生年月日 昭和15年9月12日生

上記代表者に代わるべき者(確認相手)

住 所 市 町3丁目3番3号
職 名 株式会社東西南北銀行南山支店貸付課長
氏 名 戊 海 六 郎
生年月日 昭和39年10月10日生

上記確認資料の名称・内容 『業務権限証明書』別紙写を添付

5 面談した日時・場所・状況

日 時 平成17年11月15日午前11時00分
場 所 株式会社東西南北銀行南山支店応接室
状 況

当職は、本件抵当権抹消登記の受託に際し、別紙『業務権限証明書』を受領し、同書面に押印された代表者印の印影につき、印鑑証明書（平成17年10月21日発行）により、その一致を確認し、確認相手が上記代表者に代わるべき者であることを確認した。

- 6 申請人(代表者に代わるべき者)との面識の有無 氏名を知り、かつ面識あり

7 面識の経緯・時期・具体的事由

当職は、3か月以上前に申請人の代理人となって下記の登記を受託したときに、申請人(代表者に代わるべき者)の本人確認情報を作成して申請した経緯がある。

【従前申請した登記】

登記の目的 根抵当権抹消

不動産 * * 市 * * 町 * 番の土地 不動産番号 987456321654号

受付年月日番号 法務局平成17年4月1日 受付12345号

平成 年 月 日

業 務 権 限 証 明 書

東京都千代田区大手町 丁目 番 号
株式会社 銀行
代表取締役 甲 野 一 郎



株式会社 銀行 支店 支店長 乙川 次郎 は、当行の社内規定(権限分掌規定)により、当行が不動産に対して取得した抵当権及び根抵当権についての下記登記申請に関する業務権限を有し代表者に代わるべき者であることを証明いたします。

なお、権限の範囲は、 支店 に関する不動産担保等に限られています。

記

1 . 抵当権及び根抵当権に関する下記の登記

設定登記（追加設定を含む）

極度額の増額・減額及び債務者の変更登記

順位の変更登記

登記名義人表示変更・更正登記

抹消登記

その他の変更登記

2 . 資格証明書、業務権限証明書の原本還付請求及び受領の権限

3 . 前記各号に関する登記について復代理人選任に関する権限

以上

平成 年 月 日

業 務 権 限 証 明 書

東京都中央区銀座 丁目 番 号
株式会社 不動産
代表取締役 甲 田 太 郎



記

株式会社 不動産 営業所長 丙 山 三 郎 は、当社の社内規定（業務分掌規定）により、当社所有の下記不動産について、買主との売買契約の締結、物件の引渡、代金の受領及び登記の手続に関する業務権限を有し代表者に代わるべき者であることを証明いたします。

なお、権限の範囲は、下記に明示する不動産に限るものとします。

不動産の表示（土地 1 筆、建物 1 棟）

- 1 . 市 町 1 丁目 3 番の土地
宅地 1 6 5 . 2 8 平方メートル
- 2 . 同所同番地 家屋番号 3 番 2
居宅 1 階 8 2 . 6 4 平方メートル
2 階 6 6 . 1 1 平方メートル

以上

土地分譲やマンション販売等の複数個の不動産がある場合には、別紙に該当物件の一覧表を付けるようにする。