

## 登記識別情報

迫田 忠明

## 1 全般

## (1) 平成17年の不動産登記法の改正

平成17年に不動産登記法を改正した。主な改正点は次の3点である。

- ① 権利に関する登記申請における申請人等の出頭主義を廃止したこと
- ② 登記済証の提出により登記名義人の申請であることを確認する制度を廃止したこと
- ③ これに代替するものとして「登記識別情報」の通知及び提供の制度を新設したこと

上記3点の改正点のうち、③により登記済の朱印が押印された登記済権利証(一般的に「権利証」と呼ぶ)に変わり、同様の効力を持つものとして「登記識別情報」が新しく発行されるようになった。

## (2) 登記済権利証

登記済権利証は、不動産を取得し登記した際に発行されていたもので、本人確認手段の一つである。所有権を取得し名義人となった後に、別の所有権移転登記や抵当権設定登記等の手続きする際に使用された。登記名義人本人による申請であることを登記官が確認するため、登記申請の際に、基本的には本人しか持っていない登記済権利証を登記所に提出していた。

## (3) 不動産登記申請のオンライン化

登記済権利証は文書であり、不動産登記申請手続きには原本の提出が必要であることから、インターネットを利用したオンライン手続きができないため法改正が行われた。

オンライン化により、登記済権利証の制度は無くなり、これに代わる本人確認手段として「登記識別情報」の制度が導入された。

登記権利者及び登記義務者が共同して所有権の移転の登記など、権利に関する登記を申請(別紙第1「登記申請書」参照)する場合に、原則として**登記義務者の登記識別情報**が必要となった。

## 2 登記識別情報

## (1) 登記識別情報

登記識別情報は、不動産の名義変更された場合に新たに名義人となる人に登記所から通知される書類(別紙第3「登記識別情報通知」参照)で本人確認手段の一つである。

登記識別情報は、アラビア数字その他の符号の組合せからなる12桁の符号(パスワード)で、不動産及び登記名義人となった申請人ごとに定められる。

登記識別情報は「不動産ごと」「名義人ごと」にそれぞれ発行される。持分として取得した場合は持分ごとに発行され、例えば父の相続時に2分の1を取得し、母の相続時に残りの2分の1を取得した場合は同じ物件でも計2通発行される。

## (2) 使用目的

## ア 使用目的

**登記名義人本人による申請であることを登記官が確認するため**、登記申請の際に、基本的には本人しか持っていない登記識別情報を登記所に提出することになる。

具体的には以下(抜粋)のような登記に必要である。

- ① 所有権移転登記(売却や贈与を行うとき)
- ② 抵当権設定、抹消登記(住宅ローンの借入・完済手続きのとき)
- ③ 土地の合筆の登記、建物の合併の登記、仮登記の登記名義人の単独で申請する仮登記の抹消を申請するとき

## イ 相続登記

相続登記の場合、亡くなった本人の登記識別情報は原則的に不要である。相続登記を行うと、新たに登記識別情報が通知されるが、通知されるのは相続登記を行った申請人のみで、複数人で相続する場合は、登記識別情報が通知されない相続人が出ないよう、相続人全員で申請を行うようにする。

## (3) 使用法

## ア オンライン申請の場合

オンライン申請の場合は、登記識別情報の12桁のパスワードを暗号化して申請情報と合わせて法務局へ送信する。

## イ 書面申請の場合

書面申請の場合は、登記識別情報を記載した書面(通常はコピー)を封筒に入れて封をし、申請書と合わせて提出する。封筒には、登記識別情報を提供する申請人の氏名や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する。

なお、登記の際に法務局に提供した登記識別情報を記載した書面は、登記完了後に返却されず法務局にて廃棄処分される。

## 3 登記識別情報通知書

## (1) 登記識別情報を記載した書面

登記識別情報通知書(別紙第3「登記識別情報通知書」参照)は、登記識別情報が記載した書面で、目隠しシール(折り込み方式)により、登記識別情報は見えない仕様になっている。**使用時に開封する。**

#### (2) 目隠しのシール

目隠しのシール等を剥がし開封してしまったからといって、直ぐには問題になるものではない。登記識別情報を使用する為に一度開封し、登記識別情報が見られる状態になってしまった場合でも今後も登記識別情報が有効な場合、司法書士事務所では目隠しシールを貼り直して見えない状態にすることが多い。

目隠しシールを貼り直すことにより、基本的にはシールを剥がさない限り登記識別情報が見られることがないので、自身が知らないうちに登記識別情報が漏洩する可能性は減る。

#### (3) 登記識別情報通知を希望しない場合

不動産の登記申請の際、登記識別情報は通知を希望しない場合は、その旨を記載すれば通知されない。所有権移転登記申請書(抜歯第1「登記申請書」参照)には以下の記載がある。

「 登記識別情報通知の通知を希望しません」、こののチェック欄にチェックを入れると、登記識別情報は通知・発行されない。

登記識別情報は、権利に関する登記を申請(別紙第1「登記申請書」参照)する場合に、原則として登記義務者の登記識別情報が必要であるから、通知を希望する。

### 4 事前通知制度

#### (1) 登記名義人が登記識別情報を提供できない場合

不動産の権利に関する登記申請をする際、登記名義人が登記識別情報を提供できない(または登記済権利証を提出できない)場合、その代替となる手続き方法の一つが事前通知制度である。

事前通知制度は、登記識別情報の提供が必要となる登記において、これらの書類が提供(提出)されないで申請手続きがなされたとき、その登記が登記名義人本人の意思に基づいて申請されたのかを登記官側で確認した上で登記手続きを実行するための制度である。

登記申請書(別紙第1「登記申請書」参照)において、登記識別情報を提供することができない理由にチェックを入れるようになっている。

不通知 失効 失念 管理支障 取引円滑障害 その他( )

これにより法務局から「事前通知書(別紙第2「事前通知書」参照)が送付されて来る(郵便料金は法務省持ち)。

#### (2) 事前通知書

事前通知は、登記識別情報を提供できない場合の原則的な方法で、例えば、申請人が贈与や売買による名義変更の登記申請をする際に登記識別情報を提出しない場合は、法務局から名義を失う人(登記義務者)に対し「名義変更の登記申請がありましたか、間違いありませんか」という内容の通知(別紙第2「事前通知書」参照)が本人限定受取郵便でなされる(郵便局経由)。

郵便局から、保管中の上記郵便物について「本人受取郵便物等の到着のお知らせ」が届き、配達日・配達時間を指定し配達して貰う。

「申請内容は真実です」の欄に登記名義人の名前を記載し、その横に申請書または委任状に押印した印鑑と同じ印鑑で捺印をし、事前通知書を登記申請先の法務局へ返送する。

この通知の発送日から2週間以内に法務局へ返送または持参することで、登記が実行される。

### 5 登記官による登記完了

登記官により登記が実行されると、登記申請人に登記完了証と登記識別情報通知(別紙第3「登記識別情報通知」参照)が、本人限定受取郵便(郵便局経由)で送付されて来る。

郵便局から、上記保管中の郵便物について「本院受取湯郵便物等の到着のお知らせ」が届くので、配達日・配達時間を指定し配達して貰う。

郵便料金は、基本料金(110円)＋一般書留郵便料金(480円)＋本人限定受取郵便料金(270円)＝合計860円となり高い料金になる。

登記識別情報には、登記の具体的内容は記載されていないので、別途「登記事項証明書」の交付申請をして取得する必要がある。

### 6 登記識別情報通知の紛失等

#### (1) 登記識別情報通知を紛失しても名義変更の手続きは可能

登記済権利証は無くしてしまっても、法務局で再発行はしてくれない。登記識別情報を紛失してしまった場合は、再発行はできないため、「事前通知制度」または「資格者代理人による本人確認情報の提供の制度」による。

「資格者代理人による本人確認情報の提供の制度」は、登記識別情報(または権利証)を登記所に提供することができない場合に、司法書士等の資格者代理人が適切な本人確認情報を提供し、登記官が提供された情報の内容を適正なものと認めるときは、事前通知の手続きを省略することができる制度である。

#### (2) 登記識別情報の効力を失効させる制度

登記識別情報通知を盗まれてしまった場合、それだけで土地や建物の権利を勝手に処分されることはない(処分するには実印や印鑑証明書も必ず必要になる)が、悪用される恐れはある。

盗難等された場合に悪用されないように、登記識別情報通知の効力を失効させる制度があり、法務局に対して申出を行う、失効申出できるのは名義人やその相続人等に限り、申出先は不動産を管轄する法務局になる。

失効した登記識別情報通知は再発行されないので、登記識別情報が必要な手続きの際は代替手段で行うことになる。

### (3) 不正登記防止申出制度

登記識別情報通知の失効申出とは別に、不正登記防止申出という制度もある。

不動産の名義変更(登記手続き)は、不動産の所有者など、正当な権限のある本人(あるいはその代理人)が申請しなければならないが、第三者が本人に成りすまし、本人に無断で登記の申請をする事案が少なからずあった。全くの第三者による成りすましの他、親子や兄弟による成りすましのケースもあった。

不正登記防止申出とは、成りすました者が本人に無断で登記申請をするおそれがある場合に、不正な登記がなされることを防止するため、事前に、法務局に申出をする制度である。

申出をした日から3か月以内に、この申出に関する登記申請(不正が疑われる登記申請)がなされたときは、速やかに法務局から申出をした者に対し、登記申請があったことが通知される。

法務局が、なされた登記申請について「不正な申請ではないか」と疑うときは、その登記申請人について、申請の権限があるのかどうかについての調査を行う。この調査が完了したことについても、法務局から申出をした者に対し、通知される。

登記申請書(売買による所有権移転の例)

登記の目的 所有権移転  
原因 令和年月日売買  
権利者  
義務者  
添付情報

登記識別情報 登記原因証明情報  
代理権限証明情報 印鑑証明書 住所証明情報

登記識別情報を提供することができない理由  
不通知 失効 失念 管理支障 取引円滑障害 その他()

登記識別情報の通知を希望しません。  
令和 年 月 日申請 ○○法務局○○支局

申請人兼義務者代理人  
連絡先の電話番号 - -

課税価格金 円  
登録免許税金 円

不動産の表示  
不動産番号  
所在  
地番  
地目  
地積

不動産番号  
所在  
家屋番号  
種類  
構造  
床面

## 事前通知書

第 1234号  
平成〇〇年〇月〇日

甲野太郎 殿

甲市乙町2番3号  
甲法務局

登記官 法務花子 印

担当 印

下記のとおり登記申請がありましたので、不動産登記法第23条第1項の規定に基づき、この申請の内容が真実かどうかお尋ねします。

申請の内容が真実である場合には、この書面「回答欄」に氏名を記載し、申請書又は委任状に押印したものと同一の印を押印して、××月××日までに、登記所に持参し、又は返送してください。

## 記

## 登記申請の内容

- (1) 不動産所在事項及び不動産番号  
甲市丙町60番1の土地外
- (2) 登記の目的 所有権移転
- (3) 受付番号 第 1223 号
- (4) 登記原因 平成〇〇年〇月〇日売買
- (5) 申請人 権利者 甲市乙町5番6号  
丙山一郎  
義務者 甲市丙町20番5  
甲野太郎
- (6) 通知番号 676

## 事前通知に基づく申し出

回答欄	この登記の申請の内容は真実です。
	氏名 甲野太郎 印

\* (注意) なお、この書面の内容に不明な点がありましたら、直ちに、上記の登記所に連絡してください。

連絡先電話番号 012-345-6789

# 登記識別情報通知

## 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】  
堺市堺区永代町一丁目1番2の土地

【不動産番号】  
1201000338903  
【受付年月日・受付番号（又は順位番号）】  
平成27年1月14日受付 第43号

【登記の目的】  
所有権移転  
【登記名義人】  
堺市堺区永代町一丁目100番地  
法務花子

(以下余白)

# 見 本

\*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

6P7-DKJ-7CE-67G



平成27年1月14日  
大阪法務局堺支局  
登記官

堺 登 記 官 一 郎

