

ご 案 内

平成 17 年 2 月 10 日

不動産関係各位 ご担当者様

〒 332-0032
埼玉県川口市中青木二丁目 2 0 番 3 7 号
島崎 司法書士・土地家屋調査士事務所
担当 司法書士 島崎仁嗣
TEL048-251-3310 ・ FAX048-255-7502
E-mail : shima@shimazaki-net.jp
HP・URL <http://www.shimazaki-net.jp>

拝啓 向春の候、時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、先般より、HP 上でも皆様にご案内申し上げておりましたが、いよいよ本年 3 月 7 日(あと 1 ヶ月を切りました!)新不動産登記法が施行になります。

それに伴い、登記の仕組みが大幅に変わり、私どもの登記業務の形態も大きく変わります。(詳しくは別添解説書をごらんください。)

そのため、少なからず、貴社の皆様には多大なるご面倒をおかけすることとなりますが、ご配慮を賜りながら、業務に支障のないように努めてまいる所存です。

従いまして、別添(抜粋)の書類のご準備をいただくこととなりますので、よろしくお願い申し上げます。

とりいそぎ失礼ながら、ご案内を申し上げますとともに貴協会会員皆様の益々のご発展を祈念申し上げます。

敬具

重大な変更点

- 1 . すべての登記に「登記原因証明情報」を添付することになりました!
- 2 . したがって所謂「中間省略登記」は不可となることが明確になりました。
- 3 . 印鑑証明書の原本還付ができなくなったため、お客様はじめ余分にご用意いただくこととなります!
- 4 . 登記済証が無い場合の「本人確認証明情報」作成のため「業務権限証明書」が必要となります。
- 5 . その他必要に応じて、本人確認が厳重になります。

以上 よろしくお願い致します。詳しくは当事務所 HP をご覧下さい。

埼玉司法書士会登記対策部として、研修講師を派遣することもできます。

登記に際し、ご準備いただく書類（確認）

売買登記必要書類（原則的な場合）

当面、オンライン庁以外での申請
オンライン庁の書面申請（登記済証ある場合）

下記のほか評価証明書。場合によっては、資格証明書、住宅用家屋証明書、農転許可書等
*必ず事前に司法書士に確認してください。

	売主 署名捺印（実印）	買主 署名 または 記名押印
登記済証	○	×
印鑑証明書	○（3カ月内）	△（3カ月内） 抵当権設定ある場合
住民票	△ 住所変更ある場合	○
身分証明書 （免許証・パスポート・ 写真付住基カードなど）	○	○

【本人確認資料】

司法書士が本人確認をするための資料は以下のとおりです。

（◎は1種類、◎がない場合は○2種類または○1種類と●1種類）

- ◎ 運転免許証、外国人登録証明書、住民基本台帳カード、パスポート等の写真付きの官公署発行の証明書
- 国民健康保険証、健康保険証、国民年金・厚生年金手帳、恩給証書等写真なしの官公署発行の証明書
- 学生証、会社の身分証明書等で写真つきのもの

※このほか、事前の確認のため、印鑑証明と委任状を余分にいただくこともあります。

例1 オンライン指定庁になったあとの登記識別情報をお持ちの売主様は、原則として、

- ① 失効の申出をしていただきますので、印鑑証明と委任状。
- ② 登記原因証明情報閲覧のため、印鑑証明と委任状。
をいただきます。

例2 買主様は、融資を受ける場合、抵当権設定用に印鑑証明が必要ですが、原本還付されませんので、余分に必要通数ご用意ください。

例3 オンライン庁での登記完了後の買主様の登記識別情報は、危険ですので、受領後ただちに失効の申し出をさせていただきます。そのため、印鑑証明と委任状をいただきます。



(見本)

【司法書士作成にかかる登記原因証明情報例】

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 年 月 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 年 月 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

甲は、乙に対し、平成 年 月 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 年 月 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)

買主・売主
署名・捺印

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。

埼玉県川口市中青木二丁目20番37号
司法書士 島崎仁嗣 (登録番号 埼玉 第677号) (職印)

(出典：埼玉司法書士会登記法対策部編「改正不動産登記法の実務」)

登記済権利証を紛失した場合の手続が変わります！

(オンライン指定庁・未指定庁共通)

① 保証書制度の廃止

従来は、売主が権利証を紛失した場合は、代わりに保証書を添付し、決済日の数週間前に仮申請し、法務局から売主に通知される事前通知はがきをもって、決済がなされておりました。しかし、新法施行後は、保証書制度が廃止になり、代わりに「事前通知制度」「資格者代理人による本人確認情報提供制度」が新設されました。

② 新しい「事前通知制度」

従来の保証書制度と類似した手続ですが、以下の点で異なります。

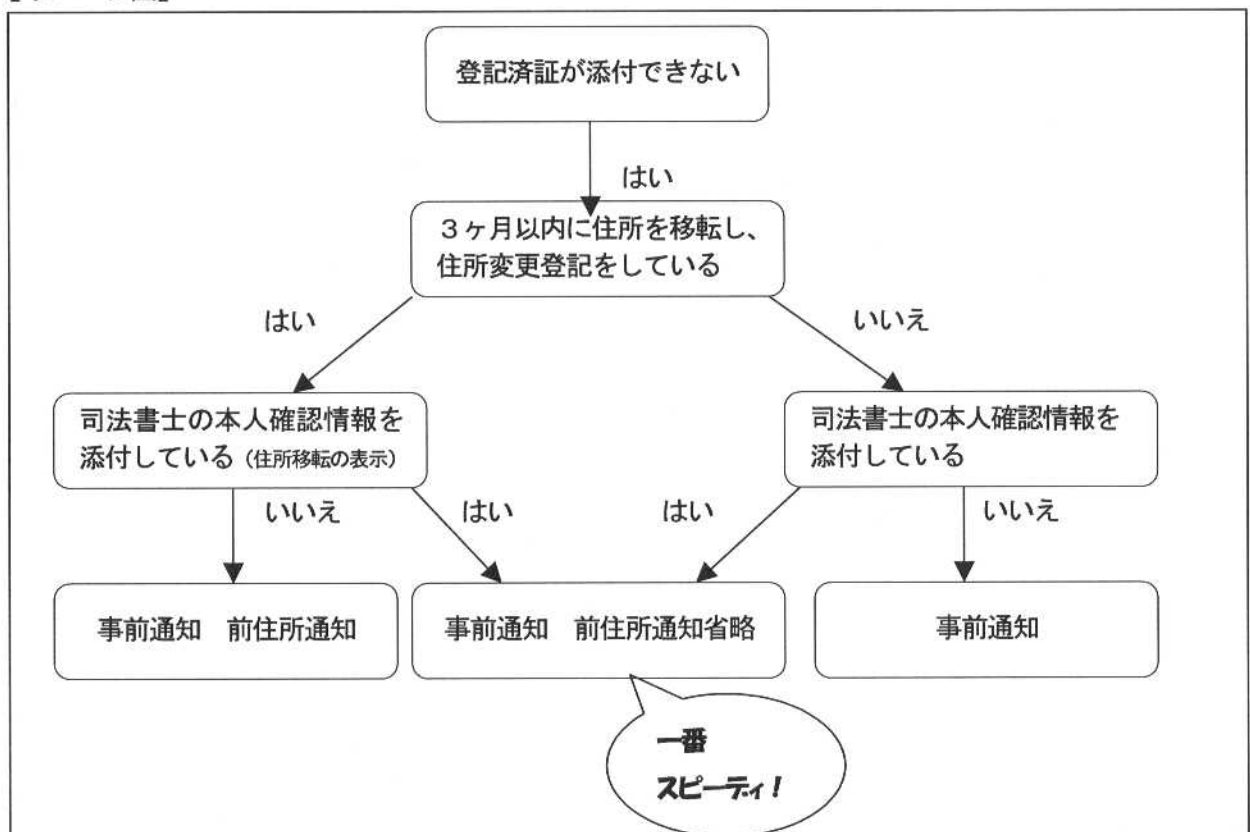
- ・受付順位は本人からの申し出があったときではなく、当初の登記申請時点となる。
- ・申請前の3ヶ月の間に、登記名義人の住所変更の登記がなされている場合は、変更前の住所にも通知がなされる。（「前住所通知制度」）
- ・事前通知は、本人限定受取郵便でなされる。

保証書制度に比べると、より厳格な本人確認が要求されています。

③ 資格者代理人による本人確認制度

司法書士が登記事務者本人であることに間違いがない旨の本人確認情報を提供した場合は、事前通知及び前住所通知を省略することができます。

【イメージ図】



(出典：埼玉司法書士会登記法対策部編「改正不動産登記法の実務」)

(見本)

【本人確認情報例】

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。

埼玉県川口市中青木二丁目20番37号

司法書士 島崎仁嗣 職印

(登録番号 埼玉 第677号)

- 1 登記の目的
- 2 不動産
- 3 登記済証を提出できない事由

4 申請人 ■登記義務者

住 所

氏 名

生年月日

5 面談の日時・場所・状況

日 時

場 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に当職が面談した。

同席者

6 申請人との面識の有無

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
- (2)

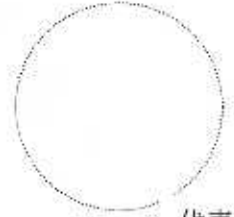


(見本)

平成 年 月 日

業務権限証明書

住所
商号
代表者



代表印

後記 〃 は、当社の社内規定（権限分掌規定）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。

記

被証明者
役職
生年月日
連絡先

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

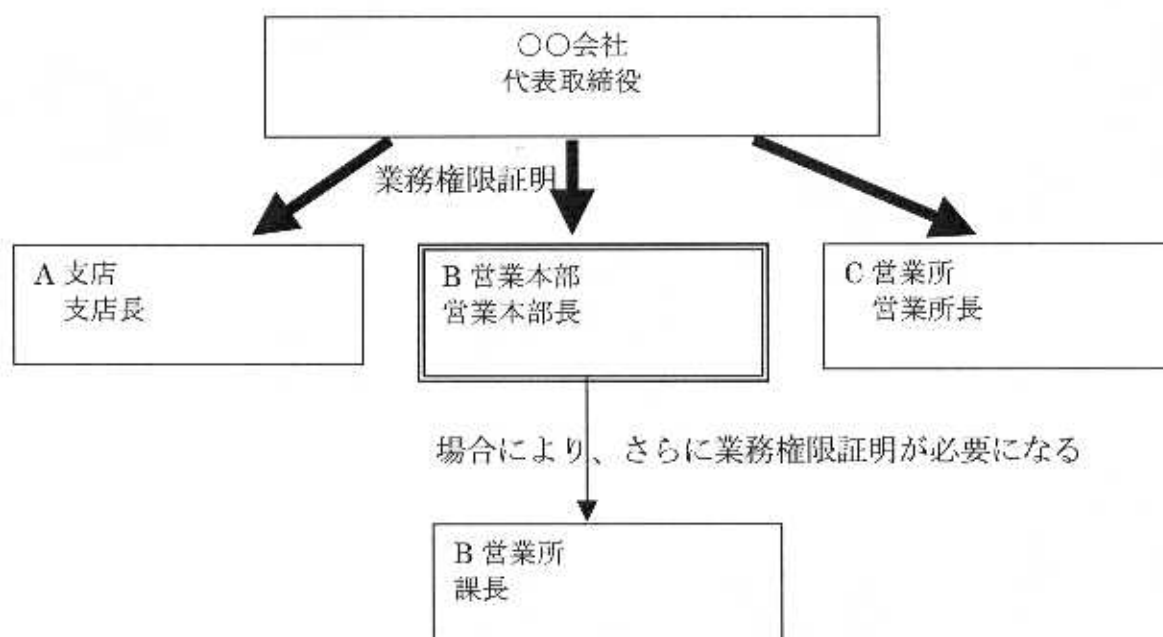
1.

2.

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。

以上

業務権限証明の構造



※ 今回の改正で大きく変化するのは、登記申請に際し、登記原因証明情報が必要の添付となったことです。そのため、従来の売買契約書や領収書のコピーを添付して、登記所に提出することです。

しかし、プライバシーの問題も関わり、場合により、司法書士が登記原因証明情報を作成しなければならないことがあります。

そのときに、登記原因証明情報の確認事項として、代表取締役から営業職員の方への業務権限証明があれば、間違いなく登記原因証明情報を証明することができます。(場合により業務委託契約書、顧問契約書)

また、売買登記において、御社所有の登記済権利証が紛失された場合、そのときも保証書にかわる本人確認証明情報の作成に役立ちます。

したがって、今後このような証明書が、場合により必要になりますので、ご承知おきくださいますようお願い致します。

※ また、従来、印鑑証明等の添付書類については、便宜、原本還付することができましたが、今回の改正により、印鑑証明の原本還付は認められなくなりました！

したがって、御社にかかる印鑑証明はもちろん、不動産を購入するお客様の印鑑証明も、各数通以上、登記に必要となりますので、銀行融資を受ける場合などは、十分な通数をご用意いただくこととなりますので、ご注意ください。

(見本)

司法書士登記業務委任契約書

住所
(甲) 委任者 氏名 _____ 印

住所
委任者 氏名 _____ 印

埼玉県川口市中青木二丁目 20 番 37 号

(乙) 受任者司法書士 _____ 職印
(埼玉司法書士会 第 号)

甲 を委任者とし、乙司法書士 を受任者として、下記のとおり登記業務委任契約を締結したので、その証として本書 2 通を作成し、双方各 1 通を保有する。

1. 委任する業務の範囲

- (1) 別紙登記原因証明情報に基づく登記申請代理業務
- (2) 前項の登記申請に添付する登記原因証明情報の作成及び本人確認報告業務
- (3) 登記識別情報の効力証明申請代理及び電子証明書有効性検証代理業務
- (4) 登記原因証明情報の閲覧
- (5) 登記同時履行の立会業務
- (6) 登記識別情報受領代理業務
- (7) 前項の登記申請に関する審査請求代理業務
- (8) 上記各号についての復代理人選任の件
- (9) 上記各号に付帯関連する一切の業務

2. 受任者の義務

- (1) 受任者は、前項の業務を、民法・不動産登記法・司法書士法その他の関連法規に則り、不動産登記に関する資格者としての注意義務をもって執行する。
- (2) 受任者は、業務完了後速やかに委任者に対し業務完了報告を行い、登記識別情報通知、登記完了通知、登記原因証明情報謄本等を、名義に応じ交付する。
- (3) 受任者は前項の業務により知ることの出来た情報について、司法書士法第 2 4 条による守秘義務を負う。

3. 委任者の義務

- (1) 委任者は受任者との合意により、第 1 項の業務に必要な費用及び司法書士報酬を支払う。
- (2) 委任者は、受任者の請求に応じて第 1 項の業務に必要な書面及び情報を受任者に交付し、受任者が行う調査などの受任者の業務執行に協力する。
- (3) 委任者は、受任者に対し、登記申請委任状を交付した後は、当該委任契約の解除及び登記別情報の失効申出を行わない。

以下空白

なお、報酬価額について、従来より厳格な本人確認手続となるために値上がりするのではないかと懸念については、それぞれの司法書士事務所にお尋ねください。

従来より新法対応に近い厳格な本人確認手続をとってきている事務所は、比較的値上がり率は抑えることができます。書類の増加があるため、若干の手間の分の上昇はやむを得ず、その旨ご了承をお願いする次第です。

取引の安全と登記の正確性のため、何卒ご理解を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。