

法務省民二第57号

平成20年1月11日

法務局長 殿

地方法務局長 殿

法務省民事局長

不動産登記令の一部改正等に伴う登記事務の取扱いについて（通達）

不動産登記令の一部を改正する政令（平成20年政令第1号）及び不動産登記規則の一部を改正する省令（平成20年法務省令第1号）が本年1月15日から施行されることとなったところ、これらに伴う不動産登記事務の取扱いについては、平成17年2月25日付け法務省民二第456号通達「不動産登記事務取扱手続準則」（以下「準則」という。）及び同日付け法務省民二第457号通達「不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いについて」（以下「施行通達」という。）によるもののほか、下記の点に留意し、事務処理に遺憾のないよう、貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

なお、本通達中、「法」とあるのは不動産登記法（平成16年法律第123号）を、「令」とあるのは不動産登記令（平成16年政令第379号）を、「規則」とあるのは不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）をいい、引用する条文等はいずれも改正後のものです。

記

第1 電子申請における添付情報の提供方法の特例

1 添付情報の提供方法の特例

- (1) 電子申請をする場合において、添付情報（登記識別情報を除く。）が書面に記載されているときは、第10条及び第12条第2項の規定にかかわらず、当分の間、当該添付情報の提供は、当該書面（以下「添付書面」という。）を登記所に提出する方法によりすることができることとされた（令附則第5条第1項）。
- (2) (1)により添付書面を登記所に提出する方法（以下「特例方式」という。）は、当

該添付書面の登記所への持参及び送付のいずれの方法によることもできる。いずれの場合も、当該添付書面を提出するときは、別記第13号様式による用紙に必要な事項を記載したものを当該書面に添付しなければならないこととされた（規則附則第21条第3項）。

- (3) 特例方式により添付書面を提出するときは、その旨をも申請情報の内容とすることとされ（令附則第5条第2項）、各添付情報につき添付書面を提出する方法によるか否かの別をも申請情報の内容とすることとされた（規則附則第21条第1項）。
- (4) 特例方式により提出された添付書面については、書面申請における添付書面の規定である令第17条から第19条までの必要な事項につき準用することとされた（令附則第5条第3項）。
- (5) 特例方式により登記原因を証する情報を記載した書面を提出するときは、申請情報と併せて当該書面に記載された情報を記録した電磁的記録を送信しなければならないこととされ、また、この電磁的記録については作成者の電子署名は不要とすることとされた（令附則第5条第4項）。この電磁的記録は、法務大臣の定めるところにより当該書面に記載されている事項をスキャナで読み取って提供しなければならないこととされ（規則附則第22条第1項及び第3項）、また、登記原因の内容を明らかにする部分について記録すれば足りることとされた（規則附則第22条第2項）。

なお、登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記については、登記原因を証する情報を記録した電磁的記録を申請情報と併せて送信することを要しないこととされた（同項）。

- (6) (5)の登記原因の内容を明らかにする部分とは、例えば、売買契約の場合には、次の内容の記載がすべて含まれているものでなければならないものとする。
 - ア 契約当事者の記載
 - イ 対象不動産の記載
 - ウ 売買契約の年月日の記載
 - エ 売買契約締結の事実が分かる記載
- (7) 特例方式により添付書面を提出するときは、申請の受付の日から2日以内に当該添付書面を登記所に提出するものとする（規則附則第21条第2項）。この期間の計算については、初日は算入せず（民法（明治29年法律第89号）第140条）、かつ、期限が日曜、土曜、祝日等の行政機関の休日になるときは、その翌日が期限となる（行政機関の休日に関する法律（昭和63年法律第91号）第2条）。

- (8) 特例方式により添付書面を送付する方法により提出するときは、書留郵便等によることとされ（規則附則第21条第4項）、当該添付書面を入れた封筒の表面に添付書面が在中する旨を明記することとされた（規則附則第21条第5項）。
- (9) 特例方式により提出された添付書面については、書面申請における添付書面と同様に、規則第19条から第22条までの規定に従い、規則第18条第2号から第5号までに掲げる帳簿につづり込んで保存するものとする事とされた（規則附則第23条）。
- (10) 特例方式により提出された添付書面については、規則第38条第3項及び第39条第3項の規定が準用されることとされた（規則附則第24条第1項）。これにより、申請の却下又は申請の取下げがあったときは、特例方式により提出された添付書面は、原則として還付するものとする事とされた。
- (11) 特例方式により提出された添付書面については、規則第45条、第49条、第50条及び第55条の必要な事項について準用することとされた（規則附則第24条第2項）。これにより、特例方式により提出された添付書面について、原本の還付請求ができることとされた。
- (12) 特例方式により提出された添付書面については、規則第60条第2項の必要な事項について読替えの上、適用されることとされた（規則附則第24条第3項）。これにより、特例方式により登記所に提出した添付書面を補正し、又は補正に係る添付書面を登記所に提出する方法によって補正ができることとされた（同項）。
- (13) 電子申請の場合における法第23条第1項に規定する申出は、特例方式により委任状が書面を提出する方法により提出されたときは、当分の間、規則第70条第1項の書面に通知に係る申請の内容が真実である旨を記載し、これに記名し、委任状に押印したものと同一の印を用いて押印した上、登記所に提出する方法によることとされた（規則附則第25条）。
- なお、この取扱いは、代理人による申請で、委任状が書面を提出する方法により提出された場合に限ってすることができるものであり、これ以外のときは、原則どおり、規則第70条第5項第1号の規定により、申請の内容が真実である旨の情報に電子署名を行った上で、登記所に送信する方法によらなければならないこととなる。
- (14) 特例方式により添付書面が送付の方法により提出されたときは、当該添付書面が到着した旨を記録したコメント通知を法務省オンライン申請システムに掲示する措置を採るものとする。なお、添付書面が登記所への持参の方法により提出されたときは、この措置を採る必要はないものとする。

2 特例方式の受付後の書面の管理

- (1) 特例方式による添付書面の提出に際し、これと併せて提出された規則別記第13号様式の書面については、施行通達第2の1の(2)で印刷した書面と共に登記の完了まで管理し、登記を完了したときは、施行通達第2の9の(1)により、電子申請管理用紙及び登録免許税納付用紙と共に申請書類つづり込み帳につづり込むものとする。
- (2) 特例方式により登記原因を証する情報を記載した書面が提出された場合には、申請情報と併せて送信された登記原因を証する情報の電磁的記録（令附則第5条第4項）を印刷した書面は、施行通達第2の9の(2)により申請情報等を印刷した書面（電子申請管理用紙を除く。）と共に、適宜のつづり込み帳につづり込んで、当分の間、保管するものとする。

3 特例方式により添付書面が提出される場合における審査の方法

- (1) 表示に関する登記の審査など、添付書面が登記所に到達する前であっても添付書面の到着を待たずに処理を進めることが可能な事務については、その事務処理を進めて差し支えないものとする。
- (2) 特例方式により送信された申請情報の補正については、準則第36条第1項及び施行通達第2の4の方法によりするものとする。
- (3) 特例方式により送信された添付情報及び書面で提出された添付書面の補正については、準則第36条第1項及び施行通達第2の4の方法によるほか、準則第36条第2項の方法によることもできるものとする。
- (4) 添付書面が2日以内に提出されない場合であっても、申請人等に状況を確認するなどした上で、相当と認めるときは、一定の期間を法第25条柱書の補正期間と定めて提出期限を猶予することができるものとする。

なお、登記義務者が異なるときなど、当該申請の不備を補正させることが相当でないときは、2日間の経過を待たずに却下することができるものとする。
- (5) 添付書面が送付の方法により提出された場合には、その送付の方法が規則附則第21条第4項による方法によらなかったときであっても、申請の却下事由には当たらないものとする。
- (6) 添付書面が提出された場合には、その添付書面の提出に際して、規則別記第13号様式による書面の添付がないときであっても、申請の却下事由には当たらないものとする。

- (7) 申請情報と併せて送信すべき登記原因を証する情報を記録した電磁的記録の提供がないときは、法第25条第5号の規定により申請を却下するものとする。
- (8) 特例方式により提出された登記原因を証する情報を記載した書面の内容が、申請情報と併せて送信された登記原因を証する情報を記録した電磁的記録の内容と相違するときは、法第25条第5号の規定により申請を却下するものとする。

4 却下の方法

特例方式により添付書面を提出する場合において、当該電子申請を却下するときは、施行通達第2の5の取扱いと同様にするものとする。

5 取下げの方法

特例方式により添付書面を提出する場合において、当該電子申請を取り下げるときは、施行通達第2の6の取扱いと同様にするものとする。

第2 登記識別情報の通知

1 登記識別情報の通知（申請の場合）

- (1) 登記識別情報通知書を一定の場所にあてて送付することを求めることができることとされ、この場合、送付先の別等を申請情報の内容とすることとされた（規則第63条第3項）。

なお、規則第62条第2項の登記識別情報を受けるための特別の委任を受けた代理人にあっては、当該代理人を送付先として申し出ることができる。

- (2) 登記識別情報通知書の送付については、申請人等の区分及び送付先により、それぞれ本人限定受取郵便又は書留郵便等の方法によることとされた（規則第63条第4項及び第5項）。
- (3) 送付の方法による登記識別情報通知書の交付を求めるときは、申請書と併せて（特例方式により添付書面の提出をするときは規則別記第13号様式と併せて、特例方式によらずに電子申請をするときは別途送付して）、送付に要する費用（本人限定受取郵便又は書留郵便等に関する料金）を郵便切手等で提出しなければならないこととされ、また、速達に係る料金に相当する郵便切手等の提出があったときは、その取扱いによることとされた（規則第63条第6項から第8項まで、規則附則第24条第4項）。

2 登記識別情報の通知（嘱託の場合）

- (1) 官庁又は公署が登記権利者のために登記の嘱託をしたときは、官庁又は公署の申出により、送付の方法により登記識別情報通知書の交付を求めることができるが、この場合、送付を求めるときはその旨及び送付先の住所を嘱託情報の内容とすることとされた（規則第63条の2第1項）。
- (2) 登記識別情報通知書の送付については、書留郵便、普通郵便等の方法によることとされた（規則第63条の2第2項）。
- (3) 送付の方法により登記識別情報通知書の交付を求めるときは、嘱託書と併せて、送付に要する費用（書留郵便等に関する料金）を郵便切手等で提出しなければならないこととされ、また、速達に係る料金に相当する郵便切手等の提出があったときは、その取扱いによることとされた（規則第63条の2第3項）。

3 登記識別情報の通知の方法

- (1) 電子申請の場合であっても、規則第63条第1項柱書の法務大臣の定める方法として、当面、登記識別情報通知書の交付を申し出ることができることとされた。
- (2) 規則第63条第3項又は第63条の2第1項の規定による登記識別情報通知書の送付は、電子申請又は書面申請のいずれの場合も申し出ることができる。
- (3) 規則第63条第3項又は第63条の2第1項の規定により送付の方法による登記識別情報通知書の交付の求めがあった場合には、規則第63条第3項又は第63条の2第1項の送付先（申請情報又は嘱託情報に基づき定まる送付先である。）に送付するものとする。この場合、登記識別情報通知書交付簿に登記識別情報通知書を送付した旨を記載するものとする。
- (4) 規則第63条第3項又は第63条の2第1項の規定により送付の方法による登記識別情報通知書の交付の求めがあった場合において、送付に要する費用の納付がないとき又は不足するときは、申請人又は代理人に対して送付に要する費用の納付を求めるものとする。
- (5) 規則第63条第3項又は第63条の2第1項の規定により送付の方法による登記識別情報通知書の交付の求めがあった場合において、登記識別情報通知書を送付したにもかかわらず、受取人不明等により当該登記識別情報通知書が返戻されたときは、当該登記識別情報通知書は、規則第64条第1項第3号の規定により登記識別情報の通知を要しなくなるまでの間、厳重に管理しなければならないものとする。この場合、当該期間が経過するまでに登記識別情報通知書の交付の求めがあったときは、当該登記識別情報通知書を交付して差し支えない。
- (6) 特例方式によらずに電子申請がされた場合において、登記識別情報通知書を交付

するときは、受付番号を確認の上、身分証明書等の文書の提示を求める方法により、登記識別情報を交付することができる者であるか否かを細心の注意を払って確認し、交付するものとする。この場合、交付を受ける者に登記識別情報通知書交付簿に署名及び押印をさせ、その者の了解を得て、当該文書の写しを作成し、登記識別情報通知書交付簿に添付するものとする。ただし、了解を得ることができない場合にあっては、文書の種類、証明書の番号その他文書を特定することができる番号等の文書の主要な記載内容を登記識別情報通知書交付簿に記載するものとする。

- (7) 特例方式により添付書面が提出された場合において、その添付書面の提出に際し、規則別記第13号様式による書面の添付がないときは、登記識別情報通知書の交付については、(6)と同様の方法により交付するものとする。

なお、添付書面の提出に際し、規則別記第13号様式による書面の提供がなかったときは、その後その提供があったとしても、当該書面に押印されている印をもって確認したものとして登記識別情報通知書を交付することはできない。

第3 電子申請における登記識別情報の提供及び受領の方法

- (1) 代理人として、電子申請をする者が申請人から登記識別情報を知ることを特に許されている場合は、登記識別情報の提供及び受領に係る登記識別情報提供様式、登記識別情報通知用特定ファイル届出様式及び登記識別情報取得申請書ファイル（以下「当該ファイル等」という。）には申請人本人の電子署名が不要とされ、当該ファイル等には代理人の電子署名がされていれば足りることとされた。
- (2) (1)の方法により登記識別情報を提供するときは、代理人の権限を証する情報に「登記識別情報の暗号化に関する一切の権限」の委任条項が必要であるとされた。
- (3) (1)の方法により登記識別情報を受領するときは、代理人の権限を証する情報に「登記識別情報の復号に関する一切の権限」の委任条項が必要であるとされた。
- (4) 登記識別情報通知用特定ファイル届出様式及び登記識別情報取得申請書ファイルに申請人の電子署名がなく、代理人の電子署名しかなかったにもかかわらず、代理人の権限を証する情報に「登記識別情報の復号に関する一切の権限」の委任条項が含まれなかったときは、規則第63条第1項第1号の規定により登記識別情報を通知することができない。

第4 送付の方法による添付書面の原本の還付

- (1) 規則第55条第1項の規定による原本の還付は、申請人の申出により、添付書面の原本を送付する方法によることとされ、この場合、送付先の住所を申し出ること

とされた（規則第55条第6項）。

- (2) 規則第55条第6項の規定により添付書面の原本を送付する方法による還付の求めがあった場合には、当該添付書面の原本を、同項の送付先（申請人が申し出た住所）に送付するものとする。この場合、添付書面の原本を送付した旨を、申請書又は電子申請管理用紙の適宜の箇所に記載するものとする。
- (3) 添付書面の原本の送付については、書留郵便等の方法によることとされた（規則第55条第7項）。
- (4) 送付する方法による添付書面の原本の還付を求めるときは、送付に要する費用（書留郵便等に関する料金）を郵便切手等で提出しなければならないこととされた（規則第55条第8項）。

第5 資格者代理人による登記識別情報に関する証明の代理請求

1 資格者代理人による登記識別情報に関する証明の代理請求

- (1) 登記識別情報に関する証明について、資格者代理人が代理人となって請求する場合にあつては、令第7条第1項第1号に規定する法人が請求人であるときの代表者の権限を証する情報、同項第2号に規定する代理人の代理権限を証する情報（代理人が法人である場合における当該法人の代表者の資格に関する情報を除く。）、規則第68条第5項に規定する変更証明情報及び同条第6項に規定する相続その他一般承継があつたことを証する情報の提供が不要とされた（同条第7項、第14項及び第15項）。この場合、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こととされ（同条第14項）、また、同条第5項及び第6項に規定する情報を提供しないときは、その旨及びその情報の表示を請求情報の内容としなければならないこととされた（同条第1項第6号）。
- (2) 規則第68条第14項の資格者代理人であることを証する情報は、次に掲げるものとする。
 - ア 日本司法書士会連合会又は日本土地家屋調査士会連合会が発行した電子証明書
 - イ 当該資格者代理人が所属する司法書士会、土地家屋調査士会又は弁護士会が発行した職印に関する証明書
 - ウ 電子認証登記所が発行した電子証明書
 - エ 登記所が発行した印鑑証明書
- (3) (2)のイ及びエの証明書は、発行後3月以内のものであることを要する。

2 資格者代理人による登記識別情報に関する証明の代理請求の方法等

資格者代理人による登記識別情報に関する証明の代理請求について、資格者代理人の補助者が使者として請求書を提出するとき又は証明書を受領するときは、原則として、当該補助者の補助者証及び特定事務指示書の提示は不要である。