

の登記原因証明情報以外の登記原因証明情報で、当事者が作成するものすべてをいう。ここには、当事者が事実証明と呼ぶもの、例えば、遺産分割協議証明書や特別受益証明書等を含んでいる。

本書では、「報告形式」で作成する登記原因証明情報の文例を掲載している。読者が報告形式の登記原因証明情報を作成する上で参考にしてほしい。以後、特段断りがない限り、登記原因証明情報といえば報告形式を指している。

第4 登記原因証明情報の内容

1 提供すべき情報

登記原因証明情報を作成する場合には、次の情報が提供される必要がある。

- ① 登記原因証明情報である旨、又は登記原因を証する書面である旨
- ② 当事者
- ③ 不動産の表示
- ④ 登記の原因となる事実又は法律行為
- ⑤ 作成日
- ⑥ 認証文（～相違ない。～証明する。等）
- ⑦ 作成名義人の署名（記名）押印

これに個別の事情があれば、その証明情報を提供することになる。

本書では、いかにして報告形式の登記原因証明情報を作成するかの概要や文例を掲載しているが、もちろん、上記の情報を満たしているのであれば、いわゆる生の契約書等を登記原因証明情報として提供することも可能である。

2 情報の具体的内容

登記原因証明情報は、登記原因となる法律事実や法律行為により、権利変動が生じた旨をその内容とする。

したがって、①登記原因となる事実や法律行為に該当する具体的事実、②権利変動の事実がその内容である。

具体的には、「平成〇年〇月〇日、売主及び買主は当該不動産につき売買契約を締結した。よって、当該不動産の所有権は、平成〇年〇月〇日売主から買主へ移転した。」等と記載する。

これに、登記原因の発生に第三者の許可、同意を要する場合、条件がある場合等により、登記原因の発生する日付が通常と異なるときは、その事実を記載する。

なお、売買による所有権移転登記の登記原因証明情報の内容に「売買代金を記載する必要があるか」という問題点がある。

確かに売買代金の額は売買契約の必要的要素ではあるが、その多寡が登記原因証明情報の有効無効に影響を与えないので、登記原因証明情報の必要的記載事項とはされなかった。

したがって、売買代金額の記載を省略しても却下の対象にはならない（清水響『一問一答 新不動産登記法』170頁（商事法務、平17））。

3 登記申請情報の要項

報告形式の登記原因証明情報では、前記の最低限必要とされる情報に加えて、申請情報（不登18、不登令3参照）をも提供すべきだとする考えがあり、それによれば、「登記申請情報の要項」として、次の例のような申請情報を加えて提供することになる。

<登記申請情報の要項>

- ① 登記の目的
- ② 登記の原因及びその日付
- ③ その他、登記事項である申請情報

登記申請に資するという点に鑑みれば、後記の例のとおり登記申請情報の要項をも提供すべきと思われる。

4 作成名義人の署名（記名）押印

当事者が連署するか、登記義務者のみが署名するか、2つの方法で

② 所有権移転登記の文例

〔4〕代金と引換えに所有権が移転する特約がある売買による移転

乙山花子が甲野一郎に不動産を売り渡し、代金と引換えに所有権が移転する特約がある売買による所有権移転の登記を申請する場合の文例である。

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 ○市○町○丁目○番地
甲野 一郎
義務者 ○市○町○丁目○番地
乙山 花子
- (4) 不動産の表示 〔省略〕

2 登記の原因となる事実又は法律行為【注1】

- (1) 平成○年○月○日、買主甲野一郎と売主乙山花子は、本件不動産につき、売買契約を締結した。【注2】
- (2) 上記契約には、所有権は売買代金全額を支払ったときに移転するという特約が定められている。【注3】
- (3) 上記契約に基づき、買主甲野一郎は売主乙山花子に対して、平成○年○月○日に売買代金全額を支払った。【注4】
- (4) よって、平成○年○月○日、乙山花子から甲野一郎に本件不動産の所有権が移転した。【注5】

登記原因は上記のとおりであることを確認した。

平成〇年〇月〇日

権利者 ○市○町○丁目○番地
甲野 一郎 ㊟
義務者 ○市○町○丁目○番地
乙山 花子 ㊟

【注1】売買による所有権移転の事実又は法律行為として以下の事実を記載する。

- ① 売買契約締結の事実
- ② 所有権移転時期に関する特約の内容
- ③ 特約が履行された事実
- ④ 所有権が移転した事実

【注2】売買契約締結の事実を記載する。

【注3】代金全額を支払ったときに所有権が移転するという特約の内容を記載する。

【注4】代金全額の支払が履行された事実を記載する。代金支払日が登記原因年月日となる。

【注5】所有権が移転した事実を記載する。

[79] 債権譲渡を受けた無担保債権担保の設定

株式会社Aが株式会社Bから譲り受けた債務者乙山花子に対する債権を被担保債権として、乙山花子所有の不動産を目的とする抵当権設定登記を申請する場合の文例である。

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 平成〇年〇月〇日債権譲渡(譲渡人株式会社B)
にかかるとする債権平成〇年〇月〇日設定
- (3) 当事者 抵当権者 〇市〇町〇丁目〇番地
株式会社A
代表取締役 a
設定者 〇市〇町〇丁目〇番地
乙山 花子
- (4) 不動産の表示 [省略]

2 登記の原因となる事実又は法律行為【注1】

- (1) 平成〇年〇月〇日、譲渡人株式会社Bは株式会社Aに対し、平成〇年〇月〇日付金銭消費貸借契約に基づく債務者乙山花子に対する下記内容の債権を譲渡し、株式会社Aはこれを譲り受けた。

【注2】

債権額 金〇万円

利息 年〇%

損害金 年〇%

債務者 〇市〇町〇丁目〇番地 乙山 花子

- (2) 同日、乙山花子は、本件債権譲渡について承諾をした。【注3】
- (3) 平成〇年〇月〇日、株式会社Aと乙山花子は、上記譲受債権を被担保債権として、本件不動産に抵当権を設定する契約を締結した。【注4】

登記原因は上記のとおりであることを確認した。

平成○年○月○日

抵当権者 ○市○町○丁目○番地
株式会社A
代表取締役 a ㊞
設定者 ○市○町○丁目○番地
乙山 花子 ㊞

【注1】債権譲渡を受けた無担保債権担保の場合の抵当権設定登記の原因となる事実又は法律行為として、以下の事実を記載する。

- ① 被担保債権の成立
- ② 債権譲渡の対抗要件の具備
- ③ 抵当権設定契約の締結

【注2】被担保債権成立の事実を記載する。本文例では、債権譲渡の事実を記載する。

【注3】指名債権の譲渡は、譲渡人が債務者に通知をし、又は債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができないので（民467①）、指名債権譲渡の対抗要件を具備した事実を記載するのが望ましい。なお、対抗要件を具備した日は登記原因年月日に影響を与えない。

【注4】抵当権設定契約締結の事実を記載する。被担保債権の成立日と抵当権設定契約締結日が登記原因年月日となる。