



NEWS

YAMADA NEWS



YAMADA NEWS YAMADA



NEWS YAMADA N



2010年2月17日発行(VOL111)

YAMADA ニューズ



山田サービサー総合事務所
 司法書士法人 山田合同事務所
 土地家屋調査士法人 山田合同事務所
 株式会社 船井財産コンサルタンツ横浜
 株式会社 日本エスクロー信託

登記識別情報の「有効証明請求」とは…？

1. 始まりはオンライン登記申請

平成16年の不動産登記法の改正により、インターネットを利用したオンラインで登記を申請することができるようになりました。従来であれば登記所の印鑑を押した登記済証（いわゆる権利証）を所持している人が不動産の権利者として判断されていましたが、このような登記済証はオンライン申請に馴染まないため、不動産の権利を取得した人には「登記識別情報」が通知されることになりました。登記識別情報とは、法務局が12桁の数字やアルファベットを無作為に選んで並べたパスワードのようなものであり、このパスワードを知っている人が権利者として判断されることとなったのです。

登記識別情報は、登記の申請をするとパスワードの部分に目隠しシールが貼られたA4の用紙（「登記識別情報通知」といいます）で権利者に交付されます。これまでの権利証と異なる点は、この登記識別情報通知を持っていること自体が権利者の証ではなく、パスワードを知っていることが権利者の証になったということです。従来の権利証であれば、他人の手に渡らないように保管しておけばよかったのですが、登記識別情報通知は、その用紙を大切に持っていたとしても、他人にパスワードを見られただけで悪用される可能性があるといえます。

そこで法務局は、登記識別情報を盗み見られた場合等を想定し、登記識別情報の効力を失効させる制度を設けています。ただし、不動産登記簿や登記識別情報そのものを見ただけでは有効であるかどうかを判断することはできません。もし、登記識別情報が失効されていることを知らずに不動産取引を進めてしまうと、安全で円滑な取引を実現することができなくなってしまいます。

そのため、予め登記識別情報が有効であるかどうかを法務局に確認するために「有効証明請求」という手続きをとる必要があるのです。

2. 有効証明請求の方法

有効証明請求は、請求する登記識別情報の不動産の所在地を管轄する法務局に対して以下の情報を提供して行います。

【提供する情報】（不動産登記規則第68条第1項）

- ・ 請求人の氏名又は名称及び住所
- ・ 請求人が法人であるときは代表者の氏名
- ・ 代理人が請求するときは、代理人の氏名又は名称及び住所、並びに代理人が法人であるときは代表者の氏名
- ・ 請求人が登記名義人の相続人等であるときは、その旨及び登記名義人の氏名又は名称及び住所
- ・ 当該登記識別情報に関する事項（不動産の所在や登記の目的、受付番号等）
- ・ 請求人である登記名義人の住所等が登記記録と合致しない場合や請求人が相続人等である場合でも、資格者代理人が請求するため、変更や相続等を証する公的書面の提供をしない際にはその旨

そして、有効証明請求をするときには、これらの情報と併せて登記識別情報を提供しなければなりません。（同条第2項）そのため、代理人が有効証明を請求する場合には、取引に先立って登記名義人から登記識別情報通知を預かり、目隠しシールをはがして法務局に提供することになります。

しかし、前述したとおり、登記識別情報は他人に見られると悪用される可能性があるため、取引の前に登記識別情報を代理人に預け、目隠しシールを剥がされてしまうことに抵抗を感じる方々も多いのが現状です。

3. 有効証明請求ができない場合

代理人が登記名義人から登記識別情報通知を預かれず、有効証明を請求することができない場合には、代替措置として「登記識別情報の不通知・失効証明請求」をすることがあります。これは、法務局に対し登記識別情報を提供せずに、登記識別情報に関する事項（不動産の所在や受付番号等）を提供し、その登記に係る登記識別情報が通知されかつ失効していない事実についての証明を得るものです。

	〔有効証明請求〕	〔不通知・失効証明請求〕
請求する内容	・ 提供した識別情報が失効していないことの証明	・ 識別情報が通知されていないこと又は失効していることの証明
	↓	↓
法務局の回答	「失効していないことを証明する。」（証明）	「通知され、かつ、失効していません。」（回答）

不通知・失効証明請求は登記識別情報を提供しないため、当該登記に係る登記識別情報が通知され、かつ失効していない事実の証明が得られるのみであり、特定の登記識別情報が当該登記に係る登記識別情報として有効であることを証明するものではありません。つまり、当該登記に係る登記識別情報が失効せずに存在しているという証明が得られるのみということになります。したがって不通知・失効証明請求は、登記識別情報を提供して行う有効証明に比べると、証明される内容が限定されておらず、確実性はだいぶ劣るものであるといえます。

当事務所でも不動産の取引に際して安全かつ円滑に手続きを進めるために、予め登記識別情報の有効性を確認させて頂いております。大切な登記識別情報を他人に預けることに抵抗感を覚えられるのは当然のことかと思いますが、有効証明の確認をとることの重要性についてご理解いただき、ご協力をいただければ幸いです。

[参考文献等]

- ・ 日本司法書士会連合会ホームページ <http://www.shiho-shoshi.or.jp/>
- ・ 法務局ホームページ <http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/>

以上

山田サービサー総合事務所 「YAMADAニュース」編集局（担当：生方）

横浜市西区北幸1-11-15横浜STビル18階

E-mail ubukata@yamada-servicer.co.jp

（送付先変更等のご連絡の際には、お手数ですが必ず封筒右上のID番号をお知らせ下さい。）