

2023 司法書士試験 中上級ガイダンス

レベルを体感！  
「択一ターゲット攻略講座」模擬講義

司法書士講師 根本正次



0 001921 220782

SU22078

ポイント ①	インプットとアウトプットを一挙にできる、画期的テキスト
--------	-----------------------------

本講座のテキストは、見開きで

(左ページ)「○×式の肢別問題」

(右ページ)「まとめ図表」

というレイアウトにしています。これにより、

①○×問題で間違えたものを、まとめ図表でインプットできる ②まとめ図表で覚えたものを、○×問題で確認する ことができます。

受験において必要な知識のインプット・アウトプットをこの一冊で完了できるでしょう。

ポイント ②	こだわったのは学習の効率化
--------	---------------

<午前の部>

	平成 27	平成 28	平成 29	平成 30	平成 31	令和 2	令和 3
基準点	3 0	2 5	2 5	2 6	2 5	2 5	2 7
AA ランク (80%以上)	1 7	1 6	1 6	1 6	1 3	1 7	1 9
A ランク (60%以上)	1 6	1 0	8	1 0	1 2	9	1 2
B ランク (40%以上)	1	5	7	8	8	9	4
C ランク (30%以上)	1	0	3	1	2	0	0
D ランク (29%以下)	0	4	1	0	0	0	0

<午後の部>

	平成 27	平成 28	平成 29	平成 30	平成 31	令和 2	令和 3
基準点	2 4	2 4	2 4	2 4	2 2	2 4	2 2
AA ランク (80%以上)	9	9	5	1 0	5	1 0	4
A ランク (60%以上)	1 3	1 5	2 4	1 8	1 4	1 2	1 5
B ランク (40%以上)	7	9	3	3	9	9	1 4
C ランク (30%以上)	3	1	3	3	3	2	0
D ランク (29%以下)	3	1	0	1	4	2	2

<合格のために必要なこと>

**AA・A全部 + Bの半分以上**

目良 静香さん 2019年筆記試験総合1位合格

択一ターゲット攻略講座の教材は、見開きページの左側が問題で、右側が左側の問題に関するまとめの図表や重要な論点を書いてあります。インプットとアウトプットが同時にできるので、時間の短縮になりました。

ポイント ③	もっとこだわったのは、記憶の定着化
--------	-------------------

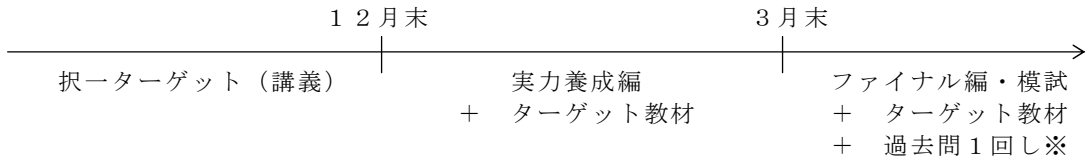
- ① 「講義内で問題を解く、その後、その部分の説明を受ける」  
→ 自分のできないところからわかるから、今記憶すべきところが明確になる
- ② インプットとアウトプットが一体化している  
→ 「問題を解いて」「講義で説明を聞いて」、「復習時に問題を解く」というプロセスを踏むことによって、1つの知識に3回あたることができる。
- ③ 結論の説明をする講義でなく、その考え方・理由付けにこだわった根本の講義  
→ 印象深く知識を入れることができる。

ポイント ④	今年は、講座を更に進化！
--------	--------------

- ① 講義回数を61回
  - ・ より多くの論点を説明
  - ・ 幅広い受講生を対象→ (対象) 20問正解
- ② 2科目同時並行  
例) 民法・不登法 : 土曜日2講義  
会社・商登 : 火曜日1講義  
→ 会社・商登を8月～12月まで時間をかけて攻略
- ③ テキスト内容の中規模な改定
  - ・ 問題の追加
  - ・ 問題の厳選
  - ・ イメージしやすくなる仕掛け

# 択一ターゲットを使った学習戦略

## 択一ターゲット攻略講座を使った 学習戦略



1回転

(弱い科目のみ2回転以上)

1～2回転

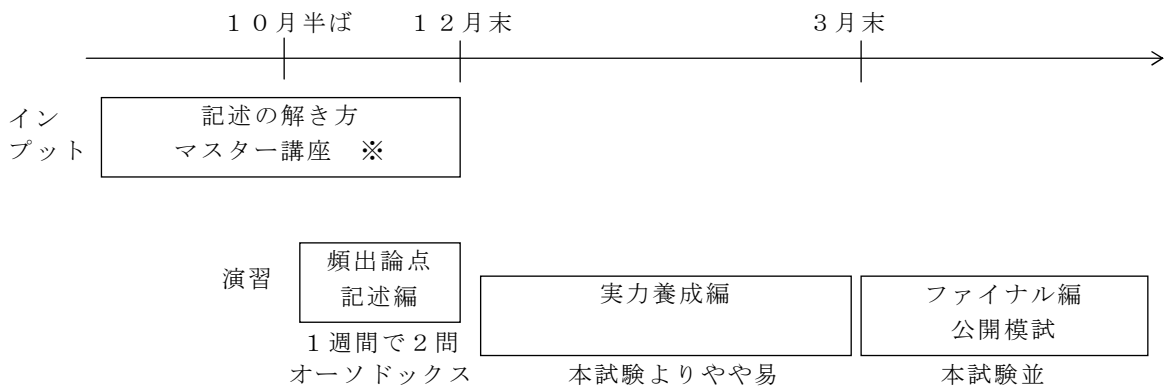
2～3回転

- ※ 直前期まで過去問集に触れる必要はありません。  
直前期の過去問学習 (どの年度の問題を, どの程度解くべきか) については, 最終回の講義で説明します。

### 【通学生クラス限定! Zoom 配信講義】

通学クラスの方は、民法第2回以降リアルタイムで Zoom 配信講義を視聴できます。

## 記述対策について



### <記述の解き方マスター講座>

この講座では、記述の解き方を学習し、それを問題を使って、実践演習を通して身につけていきます。

講義では、解き方はもちろんのこと、実体法の知識の確認、記述テクニックも説明していきます。この講座をこなすことによって、「解き方」「知識」が固まっていき、年明け以降の記述学習の核を作ることができるでしょう。

< MEMO >

## 【有効証明・失効申出の比較】

<その①> 次の記述は、登記識別情報の失効の申出（失効申出と略す）と登記識別情報が有効であることの証明の請求（有効証明と略す）のどちらに該当するかを述べよ。

- |       |   |      |
|-------|---|------|
| 1     | 同一の登記所の管轄区域内にある二以上の土地について、一の申出情報又は請求情報によって申出又は請求をすることができる。<br>〔26-13-ア〕   | 有効証明 |
| 2     | 申出又は請求をする場合には、登記識別情報の提供を要しない。<br>〔26-13-イ〕  | 失効申出 |
| 3     | 司法書士が登記名義人の相続人を代理して申出又は請求をする場合には、当該登記名義人に相続があったことを証する情報を提供しなければならない。〔26-13-ウ〕   | 失効申出 |
| 4     | 申出又は請求をする場合には、登記手数料の納付を要しない。<br>〔26-13-エ〕   | 失効申出 |
| 5     | 書面によって申出又は請求をした場合には、その申出又は請求に当たって提供した印鑑に関する証明書原本の還付を請求することができる。〔26-13-オ〕〔令3-25-ウ〕   | 有効証明 |
| <その②> |   |      |
| 6     | 書面を交付する方法により通知された登記識別情報の失効の申出は、電子情報処理組織を使用する方法によって行うことができる。<br>〔28-25-イ〕  | ○    |
| 7     | 登記識別情報の有効証明請求をする場合、電子情報処理組織を使用して有効証明請求情報を登記所に提出する方法によることができるが、登記識別情報の失効の申出をする場合においては、電子情報処理組織を使用して申出情報を登記所に提出する方法によることはできない。<br>〔オリジナル〕〔20-27-ア〕〔令3-25-ア〕改題                   | ×    |
| 8     | 登記識別情報の有効証明請求又は失効の申出をする場合、有効証明請求情報又は失効の申出の内容である登記名義人の氏名が変更されたことにより登記記録と合致しないときは、有効証明請求情報又は失効の申出情報と併せて、当該登記名義人の氏名についての変更を証する情報等を提供することを要する（資格者代理人が代理人となつてする場合を除くものとする）。〔オリジナル〕 | ○    |
| 9     | 登記識別情報の有効証明請求をする場合、登記名義人の相続人からすることができるが、登記識別情報の失効の申出をする場合においては、登記名義人の相続人からすることはできない。〔オリジナル〕   | ×    |
| 10    | 資格者代理人が登記名義人の相続人その他の一般承継人を代理して登記識別情報の有効証明請求をする場合、有効証明請求情報と併せて、当該資格者代理人が登記の申請を業とすることができることを証する情報を提供すれば、相続その他一般承継があったことを証する情報を提供することを要しない。〔オリジナル〕                               | ○    |
| 11    | 司法書士： 登記識別情報の失効の申出は、委任による代理人によってすることはできますか。〔令3-25-イ〕<br>補助者： イ はい。委任による代理人によってすることができます。  | ○    |
| 12    | 司法書士が登記名義人を代理して登記識別情報が有効であることの証明を請求する場合には、代理権限証明情報の提供を要しない。<br>〔令4-18-オ〕  | ○    |

## 【有効証明・失効申出の比較】

		有効証明	失効申出
方式	書面申請	○(規 68Ⅲ)	○(規 65Ⅲ)
	電子申請	○(規 68Ⅲ) ★7	○(規 65Ⅲ) ★6.7
申出権者	原則	登記名義人(令 22 I)	登記名義人(規 65 I)
	例外	「登記名義人」に相続その他の一般承継が生じている場合 ↓ 相続人その他の一般承継人 (規 68Ⅵ) ★9 (一般承継があったことを証する情報が必要) ※	「登記名義人」に相続その他の一般承継が生じている場合 ↓ 相続人その他の一般承継人 (規 65Ⅴ) ★9 (一般承継があったことを証する情報が必要)
添付情報	登記識別情報	○(規 68Ⅱ) ※ ★2	× ★2
	印鑑証明書	○(規 68Ⅸ) ※ →原本還付○ ★5 (規 68Ⅻ・55 I 本文)	○(規 65Ⅷ) →原本還付× ★5 (規 65Ⅺ・55 I)
登記手数料		必要(令 22 I) ★4	不要 ★4
複数の不動産についての一括請求		○(規 68Ⅶ) ★1	× ★1
登記名義人の氏名若しくは住所証明情報が登記記録に記録された内容と異なるときの処理		変更もしくは錯誤があったことを証する情報を提供する ★8 (規 68Ⅴ) ※	変更もしくは錯誤があったことを証する情報を提供する ★8 (規 65Ⅳ)
代理人による請求		○(規 68 I ③) ※	○(規 65Ⅱ ③) ★11

※資格者代理人が代理人となって登記識別情報の有効証明をする場合の特則(平20.1.11民こ57号)

添付情報	資格者代理人であることを証する情報を提供した場合
一般承継があったことを証する情報	省略できる ★3.10
変更もしくは錯誤があったことを証する情報	省略できる
代理権限証明情報	省略できる ★12
印鑑証明書	省略できる
登記識別情報	省略不可

## 【登記識別情報の提供を要する登記申請】

1	根抵当権者である会社の合併を原因とする根抵当権の移転登記の申請書には、消滅会社の登記識別情報を記載した書面を添付しなければならない。〔10-22-エ〕	×	単独申請である
2	会社分割を原因とする所有権移転登記は、分割会社の登記識別情報を記載した書面を添付しなくても、申請することができる。 〔15-16-1〕	×	
3	破産管財人が裁判所の許可を得て、破産財団に属する破産者所有の不動産を売却し、その所有権の移転の登記を申請する場合には、破産者の登記識別情報を記載した書面を申請書に添付することを要しない。 〔7-25-オ（57-30-1, 63-19-4, 18-18-イ, 24-16-エ）〕	○	
4	相続財産管理人が家庭裁判所の許可を得て相続財産に属する不動産を売却したことによる所有権移転登記の申請書には、登記義務者の登記識別情報を記載した書面を添付することを要しない。 〔14-24-オ（18-18-ウ）〕	○	
5	A及びBが所有権の登記名義人である甲土地について、共有物分割禁止の定めに係る所有権の変更の登記を申請する場合には、A及びBに対してそれぞれ通知された登記識別情報を提供しなければならない。 〔26-12-イ〕	○	
6	抵当権の順位変更の登記の抹消登記を申請する場合には、抵当権の順位変更の登記の後に通知された登記識別情報を記載した書面を添付しなければならない。〔8-20-ウ（57-30-4）〕	×	
7	給料債権の先取特権の発生を登記原因として一般の先取特権保存の登記を申請する場合には、申請書に、当該債務者である所有権登記名義人の登記識別情報を記載した書面を添付することを要する。 〔4-22-3〕	○	
8	建物新築の不動産工事先取特権保存の登記を申請する場合は、登記原因を証する情報、登記義務者の登記識別情報及び登記義務者の印鑑証明書を提供することを要する。〔オリジナル〕	×	
9	官公署が登記義務者として所有権の移転の登記を嘱託するときは、登記義務者の登記識別情報を提供しなければならない。〔29-15-オ〕	×	
10	信託財産に属する不動産を受託者の固有財産に属する財産とした場合において、受託者の固有財産となった旨の登記及び信託の登記の抹消を申請するときは、申請人は、所有権の登記名義人である受託者に通知された登記識別情報を提供しなければならない。〔24-16-オ〕	×	
11	信託の併合による不動産に関する権利の変更の登記を申請する場合、当該権利が属していた信託の受託者及び受益者を登記義務者として、当該受託者及び受益者の登記識別情報を提供しなければならない。 〔オリジナル〕	×	
12	成年後見人が、家庭裁判所の許可を得て成年被後見人を所有権の登記名義人とする居住の用に供する不動産を売却し、買主と共同して売買を登記原因とする所有権の移転の登記を申請する場合、成年被後見人に対して通知された登記識別情報を提供することを要しない。〔オリジナル〕	○	



## 【登記識別情報の提供を要する登記申請】

原則	共同申請により、権利に関する登記の申請をする場合 ★1.2
例外 (共同申請ではないのに登記識別情報を提供しなければならない登記申請)	①いわゆる合同申請による権利に関する登記 i 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記(令8 I ④) ★5 ii 順位の変更の登記及び順位変更登記の更正・抹消登記(令8 I ⑥) ※ iii 優先の定め登記及びその変更登記(令8 I ⑦) ※ ②所有権保存登記の抹消(令8 I ⑤) ③仮登記の登記名義人が単独で申請する仮登記の抹消(令8 I ⑨) ④自己信託による所有権の変更登記(令98 I ⑧)

## ※ 提供する登記識別情報

順位変更登記の更正・抹消登記申請 (昭46.10.4民甲3630号) ★6	担保権取得登記時点で通知を受けた登記識別情報	○
	順位変更登記時点で通知を受けた登記識別情報	×
優先の定め登記の変更登記申請 (昭46.10.4民甲3230号)	担保権取得登記時点で通知を受けた登記識別情報	○
	優先の定め登記の登記識別情報	×

## &lt;共同申請なのに登記識別情報の提供を要しない登記①&gt;

① 破産管財人が破産財団に属する不動産を任意売却した場合における所有権移転登記の申請(昭34.5.12民甲929号) ★3
② 相続財産法人が登記義務者となり、相続財産管理人が家庭裁判所の権限外行為許可証明情報を添付して登記を申請する場合(登記研究606-199) ★4
③ 不在者の財産管理人が登記義務者となり、不在者の財産管理人が家庭裁判所の権限外行為許可証明情報を添付して登記を申請する場合(登記研究638-98)
④ 成年被後見人を所有権の登記名義人とする居住の用に供する不動産について、家庭裁判所の許可があったことを証する情報を提供して、売買を登記原因とする所有権の移転の登記を申請する場合(登記研究779-119) ★12
⑤ 官公署を登記権利者又は登記義務者とする登記の場合 ★9

## &lt;共同申請なのに登記識別情報の提供を要しない登記②&gt;

① 買戻の特約の登記申請(民581 I)
② 不動産売買の先取特権保存の登記申請(民340) ※
③ (主たる)建物新築の不動産工事の先取特権保存登記申請(86 I, 民338 I) ★8 ※
④ 不動産に関する権利が「信託財産に属する財産」から「固有財産に属する財産」となった場合の権利の変更の登記申請(104の2 II 後段) ★10
⑤ 不動産に関する権利が「一の信託の信託財産に属する財産」から「他の信託の信託財産に属する財産」となった場合の権利の変更の登記申請(当該一の信託の受益者について、104の2 II 後段) ★11

※ その他の先取特権の場合、たとえば、給料債権の先取特権の発生を登記原因として、一般の先取特権保存の登記を申請する場合には、原則どおり、申請情報と併せて、当該債務者の登記識別情報を提供することを要する。★7

## 【合筆・分筆後の登記識別情報】

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 所有権の登記ある土地の合筆後にする所有権の移転登記の申請は、申請書に登記義務者の権利に関する登記識別情報として、合筆前の各土地の所有権の登記の登記識別情報の全部を提供してすることができる。〔59-16-1（2-27-1）〕   | ○ |
| 2 | いずれもAが所有権の登記名義人である甲土地及び乙土地について、甲土地を乙土地に合筆する合筆の登記がされた後、乙土地について抵当権の設定の登記を申請する場合には、当該合筆の登記の際にAに対して通知された登記識別情報に代えて、当該合筆の登記がされる前の甲土地及び乙土地についてAに対してそれぞれ通知された登記識別情報を提供することができる。〔26-12-オ〕 | ○ |
| 3 | 甲土地及び乙土地にAを抵当権者とする共同抵当権の設定の登記がされている場合において、甲土地を乙土地に合筆する合筆の登記がされた後、合筆後の乙土地の全部に関する旨の付記登記がされた抵当権の設定の登記の抹消を申請するときは、当該合筆の登記がされる前の甲土地及び乙土地についてAに対してそれぞれ通知された登記識別情報を提供しなければならない。〔26-12-エ〕 | × |
| 4 | Aが所有権の登記名義人である甲土地から乙土地を分筆する分筆の登記をした後に、乙土地について抵当権の設定の登記を申請する場合において、登記識別情報を提供するときは、Aが分筆前の甲土地の所有権の登記名義人となった際に通知を受けた登記識別情報を提供しなければならない。〔令4-16-エ〕                                      | ○ |

## 【単独申請の登記における登記識別情報の提供の要否】

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 甲土地にAを抵当権者とする抵当権の設定の仮登記がされている場合において、Aが単独で当該仮登記の抹消を申請するときは、Aに対して通知された登記識別情報を提供しなければならない。〔26-12-ア〕          | ○ |
| 2 | 自己信託の方法によってされた信託による権利の変更の登記を申請する場合、信託財産に属する不動産に関する権利の登記名義人の登記識別情報を提供することを要しない。〔オリジナル〕                     | × |
| 3 | 所有権保存登記の抹消の申請書には、当該保存登記の後に通知された登記識別情報を記載した書面を添付することを要しない。<br>〔14-24-ア（53-30-1, 54-17-2, 57-30-2, 3-23-3）〕 | × |
| 4 | 根抵当権者による元本の確定請求があったことを原因とする元本の確定の登記は、当該根抵当権者が単独で申請することができ、この場合は、登記識別情報を提供しなければならない場合に該当しない。<br>〔19-19-ア〕  | ○ |

自己信託の方法による権利の変更の登記を申請する場合、登記識別情報を提供することを要する（令81⑧）

## 【合筆・分筆後の登記識別情報】

	合筆された土地の登記識別情報	分筆された土地の登記識別情報
事例	A土地とB土地を合筆 → C土地	C土地 → A土地、B土地に分筆
提供すべき登記識別情報	① 合筆登記の際の登記識別情報 (C土地の登記識別情報) ★2 又は ② 合筆前の登記識別情報をあわせて提出する方法(A土地の登記識別情報+B土地の登記識別情報の両方) ★1.2	分筆前のももとの登記識別情報 ★4

(平19.10.15民二2205号通知) 合筆前の土地に(根)抵当権設定等の登記がされている場合、合筆登記の後、当該(根)抵当権者が登記義務者として登記申請をする際には、合筆登記後に存続する土地に関する当該(根)抵当権の登記識別情報を提供すればよい。	A土地 抵当権(受付番号〇〇) + B土地 抵当権(受付番号〇〇) ↓ C土地 抵当権
したがって、担保権の登記がある土地又は建物について合筆の登記又は建物の合併の登記がされた後、当該担保権の登記名義人を登記義務者として登記の申請をする場合に提供すべき登記識別情報は、合筆の登記又は建物の合併の登記後に存続する土地又は建物の登記記録に記録されている担保権の登記名義人についての登記識別情報で足りる。★3	

(根) 抵当権等の登記がされている土地の合筆登記は、合筆前の土地に設定された(根) 抵当権登記等の受付番号が同一の場合にのみ可能とされているので、合筆登記後に存続する土地に関する当該(根) 抵当権の登記識別情報が提供されれば、その本人確認が十分であると考えられるからである。

## 【単独申請の登記における登記識別情報の提供の要否】

登記識別情報の提供を要する登記	不要(一例)
① 所有権保存登記名義人からする所有権保存登記の抹消登記(令8 I ⑤) ★3 ② 仮登記名義人からする仮登記の抹消登記(令8 I ⑨) ★1 ③ 自己信託の方法によってされた信託による権利の変更の登記(令8 I ⑧) ★2	① 所有権保存の登記(74) ② 相続による権利の移転の登記 ③ 権利者の死亡による権利の抹消の登記 ④ 登記義務者の所在不明の場合の抹消登記 ⑤ 登記名義人の表示変更(更正)登記 ⑥ 元本確定登記の単独申請 ★4

**【合同申請の登記における登記識別情報の提供の要否】**

- |   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | 甲土地にAを抵当権者とする順位1番の抵当権の設定の登記及びBを抵当権者とする順位2番の抵当権の設定の登記がされている場合において、Bの抵当権を順位1番とし、Aの抵当権を順位2番とする抵当権の順位の変更の登記を申請するときは、Bに対して通知された登記識別情報の提供を要しない。〔26-12-ウ〕 | × |
| 2 | 抵当権の順位変更の登記の抹消登記を申請する場合には、抵当権の順位変更の登記の後に通知された登記識別情報を記載した書面を添付しなければならない。〔8-20-ウ〕  | × |
| 3 | 優先の定めの変更の登記の申請書には、既に登記された優先の定めの際に通知を受けた登記識別情報を記載した書面を添付しなければならない。〔63-17-2〕   | × |
| 4 | 権利の一部移転の登記の登記原因に共有物分割禁止の特約がある場合において、共有物分割禁止の定めがある旨を申請情報として提供して当該権利の一部移転の登記を申請するときは、当該権利の共有者全員の登記識別情報を提供する必要がある。〔18-18-ア〕                           | × |
| 5 | A及びBが所有権の登記名義人である甲土地について、共有物分割禁止の定めに係る所有権の変更の登記を申請する場合には、A及びBに対してそれぞれ通知された登記識別情報を提供しなければならない。<br>〔26-12-イ〕   | ○ |

**【同一人が登記権利者兼登記義務者の登記における登記識別情報の提供の要否】**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 権利混同を登記原因として抵当権設定の登記の抹消を申請する場合には、その申請書に、当該抵当権登記名義人の登記識別情報を記載した書面を添付することを要しない。<br>〔3-16-4 (8-20-エ, 19-12-エ, 21-25-ウ, 24-16-ア)〕 | × |
| 2 | 混同を原因として所有権移転仮登記の抹消を申請する場合は、仮登記名義人の登記識別情報を記載した書面の添付を要する。〔5-24-3〕  | ○ |

## 【合同申請の登記における登記識別情報の提供の要否】

- ① 抵当権等の順位変更（令 8 I ⑥） ★1  
 ② 抵当権の順位変更登記の更正・抹消 ※1  
 ③ 根抵当権の共有者間の優先の定めに関する登記（令 8 I ⑦）  
 ④ 根抵当権の共有者間の優先の定めの変更 ※1  
 ⑤ 共有物分割禁止の特約による所有権等の変更（令 8 I ④） ※2

→ 申請人それぞれの登記識別情報を提供しなければならない

## ※1 提供する登記識別情報

順位変更登記の更正・抹消登記申請 （昭 46.10.4 民甲 3630 号第一.五）	担保権取得登記時点で通知を受けた登記識別情報	○
	順位変更登記時点で通知を受けた登記識別情報 ★2	×
優先の定めの変更登記申請 （昭 46.10.4 民甲 3230 号）	担保権取得登記時点で通知を受けた登記識別情報	○
	優先の定めの変更の登記識別情報 ★3	×

## ※2 共有物分割禁止の定めによる変更登記

場面	必要な登記識別情報
共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記の申請 （昭 50.1.10 民三 16 号，令 8 I ④）	申請人全員の登記識別情報 ★5
権利の一部移転の登記の登記原因に共有物分割禁止の特約がある場合において，共有物分割禁止の定めがある旨を申請情報として提供して当該権利の一部移転の登記を申請するとき	登記義務者の登記識別情報のみ ★4

## 【同一人が登記権利者兼登記義務者の登記における登記識別情報の提供の要否】

○=要 ×=不要

① 混同による権利抹消の登記（平 2.4.18 民三 1493 号，登記研究 427-97）★1.2	○
② 代物弁済による担保権抹消の登記	○
③ 抵当権者が同一人の抵当権の間の順位譲渡（放棄）の登記 （登記研究 484-121）	○ ※

※順位を譲渡（放棄）する（先順位の）抵当権の取得登記時の登記識別情報を提供する。

## 【仮登記に関する登記における登記識別情報の提供の要否】

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 所有権移転仮登記上の権利の移転についての登記の申請書には、仮登記名義人の登記識別情報を記載した書面を添付することを要しないが、所有権移転請求権仮登記上の権利の移転についての登記の申請書には、当該登記識別情報を記載した書面を添付することを要する。<br>[4-22-1 (63-19-1, 8-20-イ, 22-27-オ)] | ○ |
| 2 | 代物弁済を登記原因とする所有権移転請求権の仮登記がされている場合において、所有権移転請求権の移転の登記を申請するときは、申請人は、所有権移転請求権の仮登記の登記名義人に通知された登記識別情報を提供しなければならない。[24-16-ウ]   | ○ |
| 3 | 所有権移転請求権の仮登記についての移転請求権の仮登記の申請書には、登記義務者である仮登記名義人の登記識別情報を記載した書面を添付することを要しない。[14-24-イ]   | ○ |
| 4 | 抵当権設定の仮登記の登記原因を更正する登記を申請する場合には、その申請書に、当該仮登記名義人の登記識別情報を記載した書面を添付することを要する。[3-16-5]  | × |
| 5 | 抵当権の移転の仮登記の登記権利者及び登記義務者が共同して当該仮登記を申請するときは、登記義務者の登記識別情報を提供する必要がある。[18-18-エ]  | × |
| 6 | 仮登記所有権に対してする抵当権設定の仮登記の申請をする際には、登記義務者の登記識別情報の提供を要する。[22-27-ウ]  | × |
| 7 | 仮登記の名義人が、仮登記の抹消を申請する場合には、申請書に仮登記名義人の登記識別情報を記載した書面を添付しなければならない。<br>[7-19-エ]  | ○ |

## 【事前通知書の送付の方法】

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 登記の申請における登記義務者が法人である場合において、事前通知をするとき、申請人から事前通知書を法人の代表者の住所にあてて送付を希望する旨の申出があれば、登記官は、当該法人の代表者の住所にあてて事前通知書を送付することができる。[オリジナル]   | ○ |
| 2 | 債権譲渡を登記原因とする抵当権の移転の登記の申請につき事前通知がされる場合において、当該申請の登記義務者が法人であり、かつ、申請人から法人の代表者の住所に宛てて事前通知書の送付を希望する旨の申出があったときは、事前通知書は、書留郵便又は信書便の役務であって信書便事業者において引受け及び配達記録を行うものによって送付される。[27-13-イ] | × |
| 3 | 事前通知がされる場合において、登記の申請における登記義務者が法人であり、当該法人の主たる事務所にあてて事前通知書を送付するときは、事前通知書は、書留郵便又は信書便の役務であって信書便事業者において引受け及び配達記録を行うものによって送付される。<br>[オリジナル]                                       | ○ |

×  
本人限定受取郵便に限られる

## 【仮登記に関する登記における登記識別情報の提供の要否】

登記識別情報の提供を要する登記	不要
①所有権移転請求権の移転 (昭39.8.7民甲2736号) ★1.2  ②仮登記名義人からする仮登記の 単独抹消(110前段) ★7 ③共同申請による仮登記の抹消	① 共同申請による仮登記申請 ★5.6 (107Ⅱ, 昭39.3.3民甲291号) ② 仮登記の変更・更正登記申請 ★4 (登記研究454-132) ③ 仮登記権利者が仮登記の登記義務者の承諾証明 情報を提供してする仮登記の単独申請(107) ④ 仮登記権利者が仮登記を命ずる処分の決定書の 正本を提供してする仮登記の単独申請(107) ⑤ 仮登記所有権移転の仮登記 ★1 ⑥ 仮登記所有権の移転請求権仮登記 ⑦ 所有権移転請求権の移転請求権仮登記 ★3 ⑧ 登記上の利害関係人が仮登記名義人の承諾証明 情報を提供してする仮登記の単独抹消(110後段)

## 【事前通知書の送付の方法】

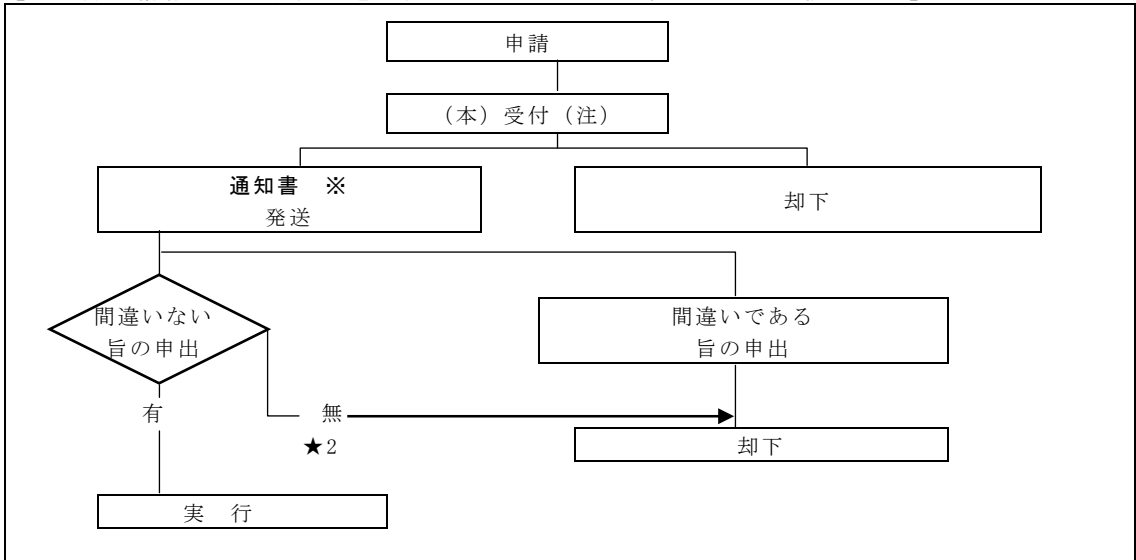
登記義務者	論点	送付先	送付方法
自然人		申請情報の内容(登記記録)とされて いる申請人(登記義務者等)の住 所(規70Ⅰ①)	本人限定受取郵便等 ★2
法人		法人の代表者の住所(注) (規70Ⅰ①, 準43Ⅱ但書)	
		法人の主たる事務所(規70Ⅰ②, 準43Ⅱ本文)	書留郵便又は信書便の役務であっ て, 信書便事業者において引受け及 び配達記録を行うもの ★3

(注) 登記官は、22条に規定する登記義務者が法人である場合において、事前通知をするときは、事前通知書を当該法人の主たる事務所にあてて送付する(準43Ⅱ本文)。しかし、申請人から事前通知書を法人の代表者の住所にあてて送付を希望する旨の申出があったときは、その申出に応じて差し支えない(同条同項但書)。★1





【登記識別情報（登記済証）を提供（提出）できない場合の登記手続の流れ】



(注) 事前通知が行われる場合の受付の順位は、通知に対し間違いのない旨の申出があった時点ではなく、申請時に受付がされる（登記研究 680-31）。★1

<事前通知・間違いのない旨の申出の方式>

	書面申請	オンライン申請
事前通知の方法	書面（規70）★3.4	
事前通知に対する間違いのない旨の申出※	書面を提出（規70V②）	オンライン（規70V①）★5

※ 事前通知を受けた者が申出をする前に死亡した場合、相続人から相続があったことを証する情報を提供して申出ができる。しかし、相続人の一人からすることはできず、相続人全員でなければならない（準46I）。★6

<事前通知に対する申出の期間（規70Ⅷ）>

原則	（通知を発送した日から）2週間内 ★2
登記義務者が外国に住所を有する場合	（通知を発送した日から）4週間内

<事前通知書の再発送の可否>

事前通知書が受取人不明を理由に返送された場合	規則第70条第8項に規定する期間（2週間又は4週間）の満了前に申請人から事前通知書の再発送の申出があったときは、その申出に応じて差し支えない（準45前段）。★7 ※同項に規定する期間（2週間又は4週間）は、最初に事前通知書を発送した日から起算するものとする（準45後段）。
事前通知書の紛失・盗難等	事前通知は、事前通知書の紛失・盗難等の理由によりの再発送（再通知）の要望があった場合、その要望に応ずることはできない。

## 【事前通知に対する申出の方法（不登規則 70V）】

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 電子情報処理組織を使用する方法で不動産登記の申請の手続をした場合であっても、事前通知は、書面を送付してされ、登記義務者から申請の内容が真実である旨の申出も、書面であることを要する。〔23-13-イ〕         | × |
| 2 | 電子情報処理組織を使用する方法により、登記識別情報を提供せずに登記を申請した場合、事前通知に対する登記義務者からの当該登記の申請の内容が真実である旨の申出には、申請時と同じ電子署名をしなければならない。〔ワジナル〕 | ○ |
| 3 | 所有権の移転の登記が書面により申請され、不動産登記法第23条第1項の通知がされた場合に申請人が行う当該申請の内容が真実である旨の申出は、電子情報処理組織を使用する方法によって行うことのできる〔28-25-ア〕    | × |

## 【前住所通知】

- |   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | 登記義務者の最後の住所の変更の登記の申請の日から3か月を経過して所有権に関する登記の申請をする場合において、正当な理由があることにより登記識別情報を提供することができないときは、事前通知は送付されるが、当該登記をする前に、登記義務者の登記記録上の前の住所に宛てて当該申請があった旨の通知はされない。〔23-13-エ〕 | ○ |
| 2 | 登記義務者が法人であり、その本店について変更の登記がされ、所有権に関する登記の申請をする場合において、正当な理由があることにより登記識別情報を提供することができないときは、事前通知のほか、当該登記をする前に、登記義務者の登記記録上の前の本店に宛てて当該申請があった旨も通知される。〔23-13-オ〕          | × |
| 3 | 債権譲渡を登記原因とする抵当権の移転の登記の申請につき事前通知がされる場合においては、当該移転の登記の申請が登記義務者の住所についてされた最後の変更の登記の申請に係る受付の日から3か月以内にされているときであっても、前の住所地への通知はされない。<br>〔27-13-ウ〕                       | ○ |
| 4 | 抵当権の設定の登記について、その申請人が登記識別情報を提供できないために登記義務者に対して事前通知をする場合において、当該登記義務者の住所について変更の登記がされているときは、登記官は、当該登記義務者の登記記録上の前の住所に宛てて、当該登記の申請があった旨を通知しなければならない。〔令3-12-ウ〕         | × |
| 5 | 売買を登記原因とする所有権の移転の登記の申請につき当該申請の代理人である司法書士から本人確認情報の提供があった場合において、当該情報の内容が相当であり、かつ、その内容により申請人が登記義務者であることが確実であると認められるときは、前の住所地への通知はされない。〔27-13-エ〕                   | ○ |
| 6 | 売買を登記原因とする所有権の移転の登記の申請につき事前通知及び前の住所地への通知がされた場合において、当該前の住所地への通知を受け取った者から当該申請について異議の申出があったときは、登記官は、当該申請を却下しなければならない。〔27-13-オ〕                                    | × |
| 7 | 前の住所地への通知をしなければならない場合において、登記の申請前3か月以内に登記の受付がされた登記義務者の住所変更の登記が2以上あるときは、最後の住所地にのみ当該通知がされる。〔ワジナル〕   | × |

## 【事前通知に対する申出の方法（不登規則 70V）】

論点 状況		事前通知に対する申出の方法	
		方式	詳細
登記の申請の方法	電子申請	オンライン ★1	登記義務者が、 ・事前通知書の内容を通知番号等を用いて特定し、 ・申請の内容が真実である旨の情報に申請時と同じ電子署名をした上で★2を行った上で登記所に送信する方法
	書面申請	書面 ★3	登記義務者が、 ・申請の内容が真実である旨を記載し、これに記名し、 ・申請書又は委任状に押印したものと同一の印を用いて当該書面に押印した上、 登記所に提出する方法

## 【前住所通知】

	事前通知	前の住所地への通知（注）
通知の要件	登記識別情報の提供を要する登記の申請をする場合において、申請人が正当な理由により登記識別情報を提供することができないとき (23 I)	①登記識別情報の提供をすべき登記を申請する場合において、登記義務者等が登記識別情報を提供できない場合で ②当該登記が「所有権」に関するものであり ★3.4 ③登記義務者等の住所について変更の登記（更正の登記を含む。規 23 II）がされているとき
通知を省略できる場合	①資格者代理人が作成した本人確認情報を提供し、登記官がその内容を相当と認める場合 (23IV①) ②申請情報（委任による代理人によって申請することがする場合にあっては、その権限を証する情報）についての公証人の認証を受け、かつ、登記官がその内容を確実と認める場合 (23IV②)	規 71 II ①～④ ①登記義務者の住所変更（更正）の原因が、行政区画若しくはその名称又は字若しくはその名称についての変更又は錯誤若しくは遺漏である場合 ②登記の申請の日が、登記義務者の住所についてされた最後の変更（更正）の登記の申請に係る受付の日から、3か月を経過している場合★1 ③登記義務者が法人である場合★2 ④本人確認情報の内容により申請人が登記義務者であることが確実であると認められるとき★5
通知の方式	書面を送付（規 70 I）	書面を送付（規 71 I）
申出の期間	通知を発送した日から2週間以内（登記義務者申出期間が海外に住所を有する場合は、4週間以内）	規定なし
申出の方式	電子申請の場合：オンライン 書面申請の場合：書面による	規定なし
申出の内容	申請の内容が真実であると思料する旨	申請の内容に異議がある旨
申出の効果	申出あり：登記が実行される 申出なし：申請は却下	申出あり：登記官による本人確認手続 申出なし：登記が実行される ★6

（注）登記の申請前3か月以内に登記の受付がされた登記義務者の住所変更の登記が2以上ある場合には、当該登記による変更前のいずれの住所地にも当該申請があった旨の通知をしなければならない（準 48 II，規 71 II ②）。★7

## 【資格者代理人による本人確認情報の提供による事前通知の省略】

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1  | 所有権に関する登記の申請において、登記識別情報の提供ができない場合に、当該申請の代理人となった司法書士が、当該申請人が登記義務者であることを確認するために必要な情報を提供したときは、登記官においてその情報の内容が相当と認められる場合に限り、事前通知が省略される。〔17-16-エ（23-13-ウ）〕 | ○ |
| 2  | 登記官が、本人確認情報の内容を相当と認めることができない場合には、当該登記の申請は直ちに却下される。〔オリジナル〕   | × |
| 3  | 登記の申請の代理を業とすることができる者及び登記の申請人が自然人である場合、本人確認情報は、登記の申請の代理を業とすることができる者が申請人と面談した日時、場所及びその状況を明らかにするものでなければならない。〔オリジナル〕                                      | ○ |
| 4  | 本人確認情報を提供することができる者は、登記の申請の代理を業とすることができる者であれば足り、当該申請人の代理人として登記を申請する者であることを要しない。〔オリジナル〕   | × |
| 5  | 本人確認情報を提供することができる者は、登記の申請の代理を業とすることができる者であり、かつ、当該申請人の代理人として登記を申請する者でなければならない。〔オリジナル〕  | ○ |
| 6  | Aに成年後見人が選任されている場合において、Aを売主、Bを買主とする売買を登記原因とする所有権の移転の登記の申請の添付情報として資格者代理人が作成した本人確認情報を提供するときは、当該本人確認情報は、当該成年後見人についてのものであることを要する。<br>〔29-18-ウ〕             | ○ |
| 7  | 本人確認情報を提供して登記を申請する場合において、本人確認の対象となる申請人が法人であるときは、資格者代理人は、必ず当該法人の代表者と面談しなければならない、代表者に代わるべき者との面談に基づく本人確認情報を提供して、登記を申請することはできない。<br>〔オリジナル〕               | × |
| 8  | 資格者代理人が、本人確認情報を提供して登記を申請する場合において、資格者代理人が当該申請人の氏名を知り、かつ、面識があるときは、本人確認情報として面識があることを証する情報（証明書等）を提供することを要しない。〔オリジナル〕                                      | ○ |
| 9  | 登記義務者が登記識別情報を提供することができないため申請代理人である司法書士が作成した本人確認情報を提供して申請をするときは、当該申請代理人が司法書士であることを証する情報を提供しなければならない。〔30-14-イ〕  | ○ |
| 10 | 司法書士法人の使用人である司法書士が、当該司法書士法人が受任した登記の申請にかかる申請人について本人確認をした場合、本人確認情報に当該司法書士の職印を押印し、司法書士会発行の職印に関する証明書を添付すれば、当該司法書士法人は、これを提供して当該登記の申請をすることができる。〔オリジナル〕      | × |
| 11 | 司法書士が、本人確認情報を提供して登記を申請する場合において、当該司法書士が申請人の氏名を知らないときは、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当該申請人から国民健康保険の被保険者証の提示を受けていれば、その他の書類の提示を受けることを要しない。〔オリジナル〕            | × |

【資格者代理人による本人確認情報の提供による事前通知の省略】

要件 ★1	① 登記識別情報の提供をしなければならない者に登記識別情報の提供ができない正当な理由があること ② 登記申請が、登記の申請の代理を業とすることができる代理人によってされること（注1） ③ 登記官が、②の資格者代理人から、本人確認情報の提供を受けたこと（注1） ④ 登記官が、③の本人確認情報の内容を相当と認めたこと	
	登記官が本人確認情報の内容を相当と認めることができない場合	当該登記の申請は直ちに却下されるのではなく、登記官により、23Iによる事前通知の手続が採られる（準49IV）。★2
本人確認情報の内容	面識あり	i 面談情報（規72I①）（注2）★3 ii 面識情報（規72I②） ※ 資格者代理人と申請人が面識のあることを証する情報（証明書等）を提供することを要しない。★8 iii 登記義務者が登記記録上の変更・更正前の住所に居住していないことを確認する情報（規71II④）
	面識なし	i 面談情報（規72I①）★3（注2） ii 本人確認情報（規72I③）（注3） iii 登記義務者が登記記録上の変更・更正前の住所に居住していないことを確認する情報（規71II④）

（注1）

- ① 代理人による本人確認情報の提供に効果が認められるのは、資格者が現に申請人を代理して申請する場合に限られ、単に資格者というだけで、代理人でない者には認められない。  
★4.5
- ② 資格者代理人が本人確認情報を提供するときは、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（規72III，準49II）。★9

（注2）面談情報

誰が	資格者代理人が法人の場合	資格者代理人が法人である場合にあっては、当該申請において当該法人を代表する者が、申請人と面談しなければならない（規72I①）。※
誰に	登記名義人が成年被後見人である場合	資格者代理人は、成年後見人と面談する（規72I①）。★6
	申請人が法人の場合	資格者代理人は、その法人の代表者又はこれに代わるべき者と面談する（規72I①）。★7

※ 司法書士法人に雇用されている司法書士（使用人である司法書士）が本人確認をした場合には、本人確認情報に当該司法書士の職印を押印し、司法書士会発行の職印証明書を添付するとともに、司法書士法人の代表者の記名押印と当該司法書士法人の印鑑証明書を併せて添付すれば、これを本人確認情報として提供することができる。★10

（注3）

- 1号書類（顔写真「付き」公的証明書類）：1以上の提示で足りる
- 2号書類（顔写真の「ない」公的証明書類）：2以上の提示が必要 ★11

## 【公証人による本人確認認証制度（23IV②）】

- |   |  |        |
|---|--|--------|
| 1 | 申請に係る申請情報について、公証人から当該申請人が登記義務者であることを確認するために必要な認証がされ、かつ、登記官がその内容を相当と認めるときは、事前通知を省略することができる。<br>〔オリジナル〕                                | ○      |
| 2 | 債権譲渡を登記原因とする抵当権の移転の登記の申請をする場合において、当該申請に係る申請情報を記載した書面につき、公証人の認証がされているが、当該認証が委任による代理人により囑託された申請書等についての認証であるときは、事前通知はされない。<br>〔27-13-ア〕 | ×<br>※ |

※ 委任による代理人により囑託された申請書等についての公証人の認証であるときは、登記官は本人確認をするために必要な認証としてその内容を相当と認めることはできない。

## 【公証人による本人確認認証制度（23IV②）】

意義	申請人が正当な理由により登記識別情報を提供することができない場合において、以下の場合には、事前通知を省略することができる（23IV②）。				
事前通知を省略する要件	当該申請に係る申請情報（委任による代理人によって申請する場合にあっては、その権限を証する情報）を記載し、又は記録した書面又は電磁的記録について、公証人から当該申請人が第一項の登記義務者であることを確認するために必要な認証がされ、かつ、登記官がその内容を相当と認めるとき。★1.2				
申請情報			委任による代理人によって申請する場合にあっては、その権限を証する情報		
申請書 権利者A 義務者B	認証 申請書は間違いなくA Bが作成している	申請書 権利者A 義務者B 司法書士C	委任状 権利者A 義務者B	認証 委任状は、間違いなくA Bが作成している	
前住所通知の省略の可否	登記識別情報の提供をすべき登記を申請する場合において、当該登記が所有権に関するものであり、かつ登記義務者等の住所について変更・更正の登記がされているときは、原則として、登記義務者等の登記名義人の過去の登記記録上の住所にも「通知」をしなければならないとされているが（23II）、当該通知については、公証人による本人確認の認証がなされたとしても、省略することはできない。				

著作権者 株式会社東京リーガルマインド

(C) 2022 TOKYO LEGAL MIND K. K., Printed in Japan

無断複製・無断転載等を禁じます。