

(5) 主任者は、認証文、認証者の職氏名及び認証日付並びに職印に間違いがないことを確かめなければならない。

(6) 主任者は地図等又は土地所在図等の全部又は一部の写しが原本の内容と相違ないことを確かめる。

(7) 請求人が受領しないため交付することができないまま一月を経過した登記事項証明書等又は地図等若しくは土地所在図等の写しがあるときは、交付請求書の余白に「交付不能」と記載し、これらの書面を適宜廃棄する。

六 手数料を徴収しない場合（登記手数料令第十九条）

国又は地方公共団体の職員が職務上登記事項証明書等の交付又は地図等若しくは登記簿の附属書類の閲覧を請求する場合には、その旨を証する所属長の証明書を提出させ、請求書に請求の具体的な理由を記載させる（準則第一四〇条）。なお、登記手数料令第十九条の規定の適用により手数料の免除される団体は、次のとおりである（平成一九年四月一日現在）。

免除団体の名称	根拠法令等
広域臨海環境整備センター	同センター法施行令（昭和五十六年政令三三〇号）九条一項五号
地方住宅供給公社	同公社法施行令（昭和四〇年政令一九八号）二条一項一七号
地方道路公社	同公社法施行令（昭和四五年政令二〇二号）一〇条一項一六号
土地開発公社	公有地の拡大の推進に関する法律施行令（昭和四十七年政令二八四号）九条一項一二号
預金保険機構	特定住宅金融専門会社の債権債務の処理の促進等に関する特別措置法施行令（平成八年政令一八五号）九条

（登記研究734 平21・4）

逐条解説不動産登記規則（28）

法務省民事局民事第二課地図企画官 小宮山 秀史

第六六条 登記識別情報の提供の方法

（登記識別情報の提供）

第六六条 法第二十二条本文の規定により同条本文に規定する登記義務者の登記識別情報を提供する場合には、次の各号に掲げる申請の区分に応じ、当該各号に定める方法による。

- 一 電子申請 法務大臣の定めるところにより電子情報処理組織を使用して登記識別情報を提供する方法
- 二 書面申請 登記識別情報を記載した書面を申請書に添付して提出する方法
- 三 前項第二号の登記識別情報を記載した書面は、封筒に入れて封をするものとする。
- 四 前項の封筒には、登記識別情報を提供する申請人の氏名又は名称及び登記の目的を記載し、登記識別情報を記載した書面が在中する旨を明記するものとする。

一 第六六条は、登記識別情報の提供の方法について定めている（登記令第二四条の委任に基づく規定である。）。

新設された規定である。

1 登記識別情報は、登記義務者の本人確認について、平成一六年改正前の登記済証に代わる登記手続固有の本人確認の手續として電子申請でも書面申請でも利用することができる制度として導入されたものであり、登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記をする場合その他登記名義人が政令で定める登記の申請をする場合に、申請情報と併せて提供しなければならない情報である。

2 登記識別情報の提供が必要な者

登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合その他登記名義人が政令で定める登記の申請をする場合は、登記識別情報を提供することができない正当な理由があるときを除き、登記識別情報を申請情報と併せて提供しなければならないとされている（不登法第二二条）。

このうち、「登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合」とは、不登法第六〇条の規定により、登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記を申請する場合を指す。したがって、権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがない限り、共同申請によることとなるので、登記義務者の登記識別情報の提供を要することになる。

次に、「政令で定める登記」とは、共同申請ではないが、特に登記識別情報の提供を求めることにより、本人確認をする必要がある登記であり、登記令第八条第一項にその登記が定められている。登記令第八条第一項において定められている具体的な登記は次のとおりであり、旧不登法において登記済証の提出が求められていた登記と同じである。

- ① 所有権の登記がある土地の合筆の登記
- ② 所有権の登記がある建物の合体による登記等
- ③ 所有権の登記がある建物の合併の登記

- ④ 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記
- ⑤ 所有権の移転の登記がない場合における所有権の登記（所有権の保存の登記）の抹消
- ⑥ 質権又は抵当権の順位の変更の登記
- ⑦ 共有根抵当権の債権の優先弁済の定め（民法第三九八条の一四第一項ただし書（同法第三六一条において準用する場合を含む。））の登記
- ⑧ 仮登記の登記名義人が単独で申請する仮登記の抹消

また、登記令第八条第二項各号においては、これらの登記のうち、①から③までについては、いずれか一の不動産の所有権の登記名義人の登記識別情報の提供で足りる旨規定しているが、これも旧不登法下における登記済証の提出の考え方を引き継いだものである。

3 登記識別情報を提供することができない正当な理由

（一）客観的にみて、申請時において、有効な登記識別情報が存在しない場合は、すべて「申請人が登記識別情報を提供することができない正当な理由」があることになると考えられる。具体的に、準則第四条第一項では、次のように定めている（注1）。

- ① 登記識別情報が通知されなかった場合
 - ② 登記識別情報の失効の申出に基づき、登記識別情報が失効した場合
 - ③ 登記識別情報を失念した場合
 - ④ 登記識別情報を提供することにより登記識別情報を適切に管理する上で支障が生ずることとなる場合
 - ⑤ 登記識別情報を提供したとすれば申請に係る不動産の取引を円滑に行うことができないおそれがある場合
- （二）したがって、これらの場合には、有効な登記識別情報の提供をすることなく申請がされたとしても、申請が却

下されることはなく、不登法第二三条第一項に規定する事前通知等の手続により本人確認が行われることになる。

(三) 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、登記識別情報を提供することができないときは、この「正当な理由」を申請情報の内容とする必要があり(登記令第三条第一二号)、これを申請情報の内容としていない場合には、補正の対象となる(準則第四条第二項)。すなわち、登記識別情報を提供することができないことについて正当な理由が申請情報の内容とされていることによって、登記官は、申請人が単に登記識別情報の提供を失念したのか、登記識別情報を提供することができないのかが分かり、この理由が申請情報の内容とされているときは、登記識別情報の提供を求める旨の補正を求めることなく、直ちに事前通知等による本人確認の手続をすることができることになる。

四 「正当な理由」があるかどうかの判断は、例えば、そもそも有効な登記識別情報が存在しているかどうかについては、登記所側で客観的に判断することができ、失念したかどうかについては、事実上、登記名義人側の申告によるほかはないと思われる。登記識別情報を提供することができないことについての正当な理由の有無の判断は、申請情報や登記記録等のみによつてすれば足り、申請人に理由を根拠づける資料等を提供させるなどの実質的な審査をする必要はない。ただし、その理由が申請情報や登記記録等から明らかに誤っている場合は、その状況によつては、登記官による本人確認調査(不登法第二四条)をすることになるであろう(注2)。

登記官による本人確認調査(不登法第二四条)をすることになるであろう(注2)。登記識別情報の提供がされないときは、申請は却下されることになる(不登法第二五条第九号)。また、正当な理由があるときは、不登法第二三条第一項に規定する事前通知による本人確認手続を行うことになる。ちなみに、いわゆる連件申請がされた場合において、前の登記の申請の登記完了時に通知されることとなる登記識別情報が、後の登記の申請の必要的添付情報となる場合があり、この場合には、後の登記の申請との関係では、申請時に登記識別情報を提供することが物理的にできないが、第六七条の

規定により、登記識別情報の提供があつたものとみなされる結果、後の登記の申請は、必要な登記識別情報の提供がある申請として取り扱われることになる。したがつて、この場合は、そもそも「登記識別情報を提供することができない正当な理由」の問題にはならないことになる。

なお、有効な登記識別情報を提供して申請がされた後に登記識別情報の失効の申出がされたときは、申請時に有効な登記識別情報の提供がされている以上、その申請は、形式的には適式な申請であつて、登記識別情報の提供がないという理由で申請を却下するのは相当ではないと考えられる。ただし、登記官が、その状況によつて、申請人となることができる者以外の者が申請していると疑うに足りる相当の理由があると認めるときは、その登記の申請については、登記識別情報による本人確認に加えて、不登法第二四条の規定に基づく登記官による本人確認調査を行うことになる。

4 登記識別情報の秘匿性の確保の必要性

登記識別情報は、その名のとおり、登記の申請において、登記名義人自らがその登記を申請していることを確認するために用いられる符号その他の情報であつて、登記名義人を識別することができるものであり(不登法第二一条四号)、登記の申請において、その登記をすることによつて申請人自らが登記名義人となる場合において、その登記を完了したときに、新たに登記名義人になった申請人に対して通知される登記官が定めた情報である(不登法第二一条)。この登記識別情報は、現在、アラビア数字及びアルファベットの組合せからなる一二けたの符号が用いられている(第六一条)。すなわち、登記識別情報は、登記済証とは異なり、それ自体は特定物としての個性を有するものではない(複雑な数値や記号の組合せにすれば、確率的に同じ情報を得ることは難しくなるが、特定物とは異なり、この世の中に一個しか存在しないという性質はない)。ので、その秘匿性を維持することが重要であり、銀行のキャッシュカードの暗証番号のように、第三者に盗み見られないような方法で管理する必要がある。

そこで、登記官が登記名義人となる申請人に登記識別情報を通知する場合は、この秘密性を確保するために、第六条に通知の方法が具体的に定められている。登記識別情報が、申請手続において、「当該登記名義人自らが申請していることを確認する」ための情報として機能するためには、登記の申請人が申請の際に登記所に登記識別情報を提供する場合においてもこの秘密性を確保する必要がある。本条は、登記の申請人が申請の際に登記所に登記識別情報を提供する場合においても登記識別情報の秘密性を確保するために、提供の方法を定めている。

(参考)

○不登法第二二条、第二三条第一項及び第六〇条

(登記識別情報の提供)

第二二条 登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合その他登記名義人が政令で定める登記の申請をする場合には、申請人は、その申請情報と併せて登記義務者（政令で定める登記の申請にあつては、登記名義人）の申請内容が真実であると思料するときは法務省令で定める期間内に法務省令で定めるところによりその旨の申出をすべき旨を通知しなければならない。この場合において、登記官は、当該期間内にあつては、当該申出がない限り、当該申請に係る登記をすることができない。

(事前通知等)

第二三条 登記官は、申請人が前条に規定する申請をする場合において、同条ただし書の規定により登記識別情報を提供することができないときは、法務省令で定める方法により、同条に規定する登記義務者に対し、当該申請があつた旨及び当該申請の内容が真実であると思料するときは法務省令で定める期間内に法務省令で定めるところによりその旨の申出をすべき旨を通知しなければならない。この場合において、登記官は、当該期間内にあつては、当該申出がない限り、当該申請に係る登記をすることができない。

(共同申請)

第六十条 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

○登記令第三条第一二号及び第八条

(申請情報)

第三条 登記の申請をする場合に登記所に提供しなければならない法第十八条の申請情報の内容は、次に掲げる事項とする。
十二 申請人が法第二二条に規定する申請をする場合において、同条ただし書の規定により登記識別情報を提供することができないときは、当該登記識別情報を提供することができない理由

(登記名義人が登記識別情報を提供しなければならない登記等)

第八条 法第二二条の政令で定める登記は、次のとおりとする。ただし、確定判決による登記を除く。

- 一 所有権の登記がある土地の合筆の登記
- 二 所有権の登記がある建物の合体による登記等
- 三 所有権の登記がある建物の合併の登記
- 四 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記
- 五 所有権の移転の登記がない場合における所有権の登記の抹消
- 六 質権又は抵当権の順位の変更の登記
- 七 民法第三百九十八条の十四第一項ただし書（同法第三百六十一条において準用する場合を含む。）の定めによる登記
- 八 信託法（平成十八年法律第百八号）第三条第三号に掲げる方法によつてされた信託による権利の変更の登記
- 九 仮登記の登記名義人が単独で申請する仮登記の抹消
- 2 前項の登記のうち次の各号に掲げるものの申請については、当該各号に定める登記識別情報を提供すれば足りる。
 - 一 所有権の登記がある土地の合筆の登記 当該合筆に係る土地のうちいずれか一筆の土地の所有権の登記名義人の登記識別情報
 - 二 登記名義人が同一である所有権の登記がある建物の合体による登記等 当該合体に係る建物のうちいずれか一個の建物の所有権の登記名義人の登記識別情報
 - 三 所有権の登記がある建物の合併の登記 当該合併に係る建物のうちいずれか一個の建物の所有権の登記名義人の登記識別情報

○準則第四条

(登記識別情報を提供することができない正当な理由)

第四条 法第二条ただし書に規定する登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由がある場合とは、次に掲げる場合とする。

- (1) 登記識別情報が通知されなかった場合
 - (2) 登記識別情報の失効の申出に基づき、登記識別情報が失効した場合
 - (3) 登記識別情報を失念した場合
 - (4) 登記識別情報を提供することにより登記識別情報を適切に管理する上で支障が生ずることとなる場合
 - (5) 登記識別情報を提供したとすれば当該申請に係る不動産の取引を円滑に行うことができないおそれがある場合
- 2 申請人が法第二条に規定する申請をする場合において、登記識別情報を提供することなく、かつ、令第三条第二号に規定する登記識別情報を提供することができない理由を申請情報の内容としていないときは、登記官は、直ちに法第二十五条第九号の規定により登記の申請を却下することなく、申請人に補正を求めるものとする。

二 本条第一項は、登記識別情報を提供する方法を定めている。

前述のとおり、登記識別情報を提供するときも、登記識別情報の通知のときと同様に、第三者に登記識別情報そのものを知られないように、秘匿性に配慮しなければならない。なぜなら、例えば、所有権の持分の移転の登記又は抵当権の設定の登記の申請の際に提供する登記識別情報は、その登記識別情報についての登記名義人がその後にする持分の全部移転の登記又は後順位の抵当権の設定の登記の申請の際にも同じ登記識別情報を提供することになるからである。また、例えば、所有権の移転の登記や抵当権の登記の抹消の申請の際に提供する登記識別情報は、その登記が完了したとしても、その所有権の移転の登記が抹消されたときや抹消された抵当権の登記が回復された場合において、次に何らかの登記の申請をするときには、同じ登記識別情報を再度使用することとなる。また、登記の申請が却下された場合又は登記の申請を取り下げた場合において、次に何らかの登記の申請をするときは、却下又は取下げに係る

登記の申請情報と併せて提供した登記識別情報を再度提供しなければならないこととなる。このように申請情報と併せて提供する登記識別情報についても、再度、同じ登記識別情報を提供して登記の申請をする機会があり得ることから、登記識別情報を第三者に知られないような方法で、登記所に提供しなければならない。

そこで、適切に登記識別情報を提供することができる方法として、本項は、登記の申請の方法に応じて次のとおりする方法とすることを定めている。

1 本項第一号は、電子申請をする場合の登記識別情報の提供の方法について定めている。

すなわち、電子申請をする場合は、本号の規定により法務大臣の定めるところにより電子情報処理組織を使用して登記識別情報を提供することになる。

そして、電子申請における添付情報の提供は、登記令第一〇条で「法務省令で定めるところにより、…送信しなければならない。」旨定められ、この法務省令で定めるところとして、第四条後段は、添付情報も申請情報と同じく「法務大臣の定めるところにより送信しなければならない」旨定めている。具体的には、法務省のホームページや法務省オンライン申請システムに法務大臣が定めたプログラムによる旨を掲示して示されている。また、このプログラムは、法務省オンライン申請システムからダウンロードして使用することができる。

結局は、他の添付情報と同様に、法務省オンライン申請システムからダウンロードして手に入れた法務大臣が定めたプログラムを用いて、一定の方式に従ってすることとなる。法務大臣の定めの内容は、法務省のホームページ (<http://www.moj.go.jp/>) の民事局のページにある「オンライン申請について」及び法務省オンライン申請システムのホームページ (<http://shinsei.moj.go.jp/>) のご利用方法のページにある「オンラインによる申請・届出が可能な手続一覧」から閲覧することができる。「不動産登記の電子申請について」(<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji2.html>) に電子申請についての手続の詳細が示されている。

電子申請における登記識別情報の提供については、本号に、「法務大臣の定めるところにより電子情報処理組織を使用して登記識別情報を提供する方法」によると規定されているところ、その法務大臣の定める具体的な内容は、法務大臣が定めたプログラム（申請書作成支援ソフトウェア）によることが法務省のホームページや法務省オンライン申請システムに掲載されて示されている。また、このプログラムは、法務省オンライン申請システムからダウンロードして使用することができる。

この定めによると、電子申請においては、登記識別情報の通知の場合と同様に暗号化の技術を用いて提供することとしている。具体的には、法務省オンライン申請システムからダウンロードした登記識別情報関係様式作成のプログラム（登記識別情報の通知の前提手続に使用するものと同じプログラムである。第六三条の解説の三・登記研究七三二号二三ページ参照。）を使用して登記識別情報提供様式を作成して、申請情報と併せて送信することになる。

この登記識別情報提供様式には、登記識別情報に係る登記及び登記名義人等を特定する情報と共に登記識別情報を登記官の公開鍵で暗号化した情報を添付して、作成者である登記名義人が電子署名をすることとされている。このようにすることによって、作成者が電子署名した後に第三者が改ざんすることがないようにし、また、登記識別情報は、そのものが第三者に知られることがないようにすることができる。この登記官の公開鍵で暗号化された登記識別情報は、これに対応する秘密鍵を有する登記官のみが確認することができることになる。

2 本項第二号は、書面申請をする場合の登記識別情報の提供の方法について定めている。すなわち、書面申請をする場合は、本号の規定により登記識別情報を記載した書面を申請書に添付して提出することになる。

書面申請における登記識別情報の提供も、登記識別情報を申請書に申請情報として記載する方法ではなく、登記識別情報を記載した書面を添付書面として申請書に添付して提出することになる。この登記識別情報を記載した書面と

は、登記識別情報通知書若しくはその写し、電子申請においてダウンロードした登記識別情報を復号化してその内容を印刷した書面又は登記識別情報を記載したメモ等がこれに該当する（施行通達第二の二(2)（注3））。

三 本条第二項は、書面申請において登記識別情報を記載した書面を提出する場合は、その書面を封筒に入れて封をして提出することを定めている。

登記識別情報を提供するときは、登記識別情報の秘密性を確保して提供する必要があり、電子申請においては、暗号化の技術を用いてこれを実現しているが、書面申請においては、申請人は登記識別情報通知書のように登記識別情報を覆うシールをはるができない。そこで、本項は、書面申請の場合は、登記識別情報を記載した書面を封筒に入れて、これに申請人が封をして提出することを定めている。

なお、本項は、「……封をするものとする。」と規定しているように訓示的な規定として定められ、封筒に入れて封をすることが絶対的な要件とはなっていない。したがって、登記識別情報を記載した書面を入れた封筒に封をしなかったり、封筒に入れずにそのまま申請書に添付したとしても、このことをもって申請が却下されたり、補正を求められたりすることはない（施行通達第二の二(2)（注3）（注4））。

四 本条第三項は、書面申請において提出する登記識別情報を入れた封筒には、登記識別情報を記載した書面が在中する旨を明記することを定めている。

書面申請において、本条第二項の規定により登記識別情報を封筒に入れて、これに封をして提出された場合、その封筒に何が入っているかを封筒の表から分かるようにしておかなければ、提出を受けた登記所において、その封筒を適正に管理し、円滑に審査することができない。そこで、本項は、書面申請において提出する登記識別情報を入れた封筒には、登記識別情報を提供する申請人の氏名又は名称及び登記の目的を記載し、登記識別情報を記載した書面が在中する旨を明記して、どの登記の申請の登記識別情報が入れているかが一見して明らかになるようにして提出

することを定めている。

なお、本項も、訓示的な規定として定められていることから、封筒に本項の定めるような表書きをしていなかったとしても、そのことをもって申請が却下されたり、補正を求められたりすることはない。

五 登記識別情報の提供が必要となる登記の申請があった場合の登記所の事務

登記識別情報の提供が必要となる登記の申請に対する登記所の事務は、おおむね次のようなイメージとなる。

1 登記官は、登記識別情報の提供が必要となる登記の申請を受け付けたときは、まず、登記識別情報の提供があるか、又は登記識別情報を提供することができない正当な理由が申請情報の内容となっているかを確認する。登記識別情報の提供を要する登記の申請があった場合において、登記識別情報の提供がなく、かつ、登記識別情報を提供することができない正当な理由が申請情報の内容となっていないときは、その状態だけでは、登記識別情報の提供を失念しているのか、登記識別情報を提供することができない正当な理由があるにもかかわらず、その理由を申請情報の内容とすることを失念しているのか分からないので、登記官は、その申請が、いずれに該当するのかを確認した上、その結果に基づき適切な手続を採ることになる。

2 また、登記識別情報は、どのような場合であっても秘匿性を確保しなければならないことから、登記所の審査

においても、次のとおり秘匿性の確保に最大限配慮してその処理がされている。

まず、電子申請にあつては、登記官は、登記所の端末から、提供された登記識別情報のファイルを指定し、登記情報システムの調査用端末装置で正しい登記識別情報であるかどうかを照合させ、その結果のみを表示又は印刷して審査することとなっている（施行通達第二の二(1)（注3））。この結果には、照合の結果、提供された登記識別情報が登記名義人に対して通知された登記識別情報と同一のものである又は異なるものであるのみが表示又は印刷され、提供された登記識別情報や登記記録として記録されている登記識別情報そのものは、表示されたり、印刷されたりするこ

とはない。このように、登記所の端末からも、申請人から提供された登記識別情報の内容そのものを表示させないで審査することができるようになっており、登記識別情報の秘匿性が確保されている。

一方、書面申請にあつては、申請人から提供された登記識別情報を記載した書面に基づき審査することになるから、登記官はもとより、登記所の職員に、申請人から提供を受けた登記識別情報を部外者に知られないように厳重に管理しなければならないことが義務付けられている（準則第四一条第一項）。また、書面申請における登記識別情報の審査も、登記情報システムの調査用端末装置で正しい登記識別情報であるかどうかを照合させ、その結果を印刷して審査に利用している（準則第四一条第二項、施行通達第二の二(3)（注3））。

3 登記の処理が完了した後は、正しい登記識別情報が提供されていたかどうか分かれば足りることから、書面申請においては、前述の調査用端末装置から印刷した照合の結果のみを申請書と共に申請書類つづり込み帳につづり込んで保管され（準則第四一条第二項）、申請人から提出された登記識別情報を記載した書面は、廃棄されることになる（第六九条）。なお、登記識別情報を記載した書面を廃棄する場合も、廃棄後において、その登記識別情報が部外者に知られないような方法によらなければならないとされている（準則第四一条第三項）。

4 なお、登記識別情報を記載した書面を添付して行われた登記の申請が却下又は取下げとなった場合、添付書面は原則として申請人に還付することになるところ、登記識別情報は、単なる情報にすぎず、書面という特定物ではないこと、登記識別情報を記載した書面を還付することにより、登記識別情報が第三者に知られるリスクが発生するというおそれがあることを考えると、登記識別情報を記載した書面は原則として還付することなく、前述のとおりその処理の完了と同時に、登記所において廃棄することが、登記識別情報の秘匿性を確保する上でより適切な処理であると考えられる。しかし、例えば、却下又は取下げの対象となった登記の申請が、申請人が登記識別情報通知書そのものを申請情報に添付して行い、その登記識別情報を控えていなかったものである場合において、登記所においてその

登記識別情報通知書を廃棄したときは、申請人は、再度、その登記の申請をする際に、登記識別情報を添付すること
ができず、その申請人は簡易で迅速な登記する利益を失うことになる。そこで、登記識別情報通知書の添付がある登
記の申請が却下又は取下げとなった場合は、原則として、その登記識別情報通知書を登記所において、廃棄すること
になるものの、申請人から申請書に添付した登記識別情報通知書を還付してほしい旨の申出があったときに限り、第
三者にその登記識別情報を知られることがないように、その登記識別情報通知書を封筒に入れて封をした上、同じ代
に登記官の職印で契印して還付することとされている（準則第四条第四項）。

（参考2）

○準則第四条

（登記識別情報の管理）

第四条 登記所の職員は、申請人から提供を受けた登記識別情報を部外者に知られないように厳重に管理しなければならない

い。

2 書面申請により提供された登記識別情報について審査したときは、その結果を印刷し、これを申請書と共に申請書類つづ
り込み帳につづり込むものとする。

3 規則第六九条の規定により登記識別情報を記載した書面を廃棄するときは、廃棄後において、当該登記識別情報が部外者
に知られないような方法によらなければならない。

4 前項の規定にかかわらず、当該登記の申請が却下又は取下げとなった場合において、申請人から申請書に添付した登記識
別情報通知書を還付してほしい旨の申出があったときは、当該登記識別情報通知書を還付するものとする。この場合には、

当該登記識別情報通知書を封筒に入れて封をした上、同じ代に登記官の職印で契印して還付するものとする。

5 第一項の規定は、登記識別情報に関する証明の請求において請求人から提供を受けた登記識別情報の管理について準用す
る。

6 第三項の規定は、第三八条の規定により登記識別情報通知書を廃棄する場合について準用する。

（注1）このうち、③及び④については、平成二〇年一月一日法務省民二第五八号民事局長通達による準則の一部改正により
追加されたものである。

このうち、③の「登記識別情報を提供することにより登記識別情報を適切に管理する上で支障が生ずることとなる場合」を
追加した趣旨は、同じ登記識別情報を別の申請において使用する場合に、登記識別情報の保管・管理の上で問題があると指
摘されていたことによるものである。

例えば、同じ土地に同じ所有権の登記名義人が抵当権の設定の登記を複数回する場合に提供される登記識別情報は、いずれも
同じ登記識別情報である。また、分筆の登記がされても、登記識別情報が通知されている登記名義人に対して、分筆後の土地
ごとに異なる登記識別情報が新たに通知されることはなく、分筆後の各土地の登記名義人の登記識別情報は同一になること
になることから、分筆の前に登記識別情報の通知を受けている抵当権の登記名義人が、分筆後に、分筆後の各土地の抵当権の抹
消を別々の機会に申請する場合に提供される登記識別情報は、いずれも分筆前に通知された同じ登記識別情報である。このよう
に、同じ登記識別情報を登記の申請に複数回にわたって提供する場合、その登記識別情報を提供して登記の申請をする手続の
際に第三者に知られる可能性が生ずることから、登記識別情報の保管・管理の面で問題があるとの指摘である。

そこで、このような問題を解消する観点から、登記識別情報を提供することができない正当な理由に、「登記識別情報を提
供することにより登記識別情報を適切に管理する上で支障が生ずることとなる場合」が追加されたものである。

したがって、所有権の移転の登記の申請や分筆後の全部の土地についての抵当権の抹消の申請においては、この理由は、正
当な理由として認められないであろう。また、電子申請においては、暗号化の技術を利用して、登記識別情報を提供すること
になることから、このような場合であっても、その登記の申請の際に登記識別情報が第三者に知られる可能性は、限りなく少
なくなることから、そのリスクを回避し、かつ、迅速に登記を完了することができるという登記識別情報の制度の本来のメリ
ットを享受するためにも、電子申請を活用するのがよいと考える。

次に、④の「登記識別情報を提供したとすれば当該申請に係る不動産の取引を円滑に行うことができないおそれがある場
合」を追加した趣旨は、大量の不動産や多数の共有者を対象とするなど、多数の登記識別情報の提供を要する登記の申請を一
度にする場合、登記の申請の前に行う有効証明請求に相当の時間を要するほか、電子申請をするためには、現行のシステムに
おいては、これらを個別に暗号化し、提供様式等を作成する必要があるため、相当の時間を要することなどから、迅速な決済

に支障が出る等の問題が指摘されていたことから追加されたものである。

したがって、提供する登記識別情報が数個程度であり、登記識別情報の提供が多大な負担とならないような場合は、この理由が、正当な理由として認められないであろう。

(注2) 例えば、代位申請により登記名義人となった者には、登記識別情報が通知されないところ、代位申請による登記名義人となった者が登記義務者となる登記の申請においては、「通知されていないこと」が登記識別情報を提供することができない正当な理由になるにもかかわらず、「失念したこと」や「登記識別情報を提供することにより登記識別情報を適切に管理する上で支障が生ずること」などを正当な理由としている場合は、申請人となることができる者本人からの申請であるか疑わしいこととなる。また、直前に登記識別情報の失効の申出がされ、その登記識別情報が失効されている場合に、「失念したこと」や「登記識別情報を提供することにより登記識別情報を適切に管理する上で支障が生ずること」などを正当な理由としているときも同様である。

(注3) 「不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いについて」(施行通達第二の二)(2)・登記研究六八六号三五九ページ

第二 第六条指定を受けた登記事務の取扱い

二 審査の方法

(1) 電子申請についての審査は、一の(2)で印刷した書面を用いて行うほか、登記識別情報は、調査用端末装置において照合し、その結果を印刷して、一の(2)で印刷した書面と共に管理するものとする。

(2) 書面申請において、登記識別情報を提供する場合には、登記識別情報を記載した書面を封筒等に入れて封をし、当該封筒に登記識別情報を提供する申請人の氏名又は名称及び登記の目的を記載し、「登記識別情報在中」のように記載して、申請書に添付して提出することとされた(規則第六六条第一項第二号、第二項、第三項)。

登記識別情報を記載した書面としては、登記識別情報通知書若しくはその写し、電子情報処理組織を使用して送信された通知情報を印刷した書面又は登記識別情報が記載された適宜の用紙等がこれに当たる。

登記識別情報のみが記載された書面が提出された場合には、当該書面に申請の受付番号を記載するなど、当該書面がいずれの申請に関するものであるかを明らかにしておくものとする。

なお、当該書面が封筒に入らずに提出された場合であっても、却下事由には当たらず、補正させることを要しない。

(3) 登記識別情報を記載した書面が提出された場合の審査については、申請人から提出された登記識別情報を調査用端末装置に入力して、正しい登記識別情報との照合を行い、その結果を印刷して、申請書と共に申請書類つづり込み帳につづり込むものとする(準則第四一条第二項)。

(注4) 封筒に入れて封をするなどの措置をすることなく登記識別情報を提供したことによって、申請するまでの間に、第三者に登記識別情報を盗み見られるようなことがあっても、そのことによる不利益は、本条第二項の規定による方法を探らなかつた申請人が負うことになる。

第六十七条 登記識別情報の提供の省略

(登記識別情報の提供の省略)

第六十七条 同一の不動産について二以上の権利に関する登記の申請がされた場合(当該二以上の権利に関する登記の前後を明らかにして同時に申請がされた場合に限る。)において、前の登記によって登記名義人となる者が、後の登記の登記義務者となるときは、当該後の登記の申請情報と併せて提供すべき登記識別情報は、当該後の登記の申請情報と併せて提供されたものとみなす。

一 第六十七条は、登記識別情報の提供を省略することができる場合を定めている(登記令第二四条の委任に基づく規定である)。新設された規定である。

登記識別情報の提供を要する登記の申請であっても、登記識別情報が通知されなかった場合などには、登記識別情報を提供することができないことにつき正当な理由があるとして、登記識別情報を提供しないで登記を申請することができる(不登法第二二条ただし書、準則第四二条第一項)。そして、この場合には、登記官は、登記識別情報によ

る本人確認に代えて、事前通知等の方法により申請人となることができる者が申請していることを確認することになる（不登法第二三条）。

一方、登記識別情報の提供を要する申請をする場合において、提供を要する登記識別情報が申請の段階でまだ通知を受けていないものであるときも、登記識別情報を提供することができない正当な理由があるということができ、このような場合であっても、登記の申請をすることができる。しかし、その場合は、事前通知等の手続を要することから、登記識別情報を提供した場合に比して、登記が完了するまでの間に時間を要するなど申請人の負担が増えることになる。

例えば、いわゆる連件申請の後件である抵当権の設定の登記の申請情報と併せて提供する登記識別情報が、その抵当権の設定の登記の申請と同時に前件として申請された所有権の移転の登記が完了したときに登記権利者に通知されることとなる登記識別情報であるときは、登記識別情報を申請時に提供することが事実上不可能となり、この場合は、資格者代理人による本人確認情報を提供して申請するか、事前通知による本人確認を利用することになる。このような場合の旧不登法における登記実務は、所有権の移転の登記とその所有権の移転の登記後の登記名義人が設定者となる場合の旧不登法における登記実務は、所有権の移転の登記により交付される登記済証が、後の抵当権の設定の登記の申請に添付しなければならない登記済証であることから、登記の申請時には抵当権の設定の登記について定めの登記の申請に添付しなければならない登記済証であることから、登記の申請時には抵当権の設定の登記について定めの登記の申請に添付しなければならない登記済証であることを明示して申請された登記済証が後の抵当権の設定の登記の申請に添付されているもの場合は、所有権の移転の登記の完了時に作成される登記済証が後の抵当権の設定の登記の申請に添付されているものとみなして登記の事務を取り扱っていた。そこで、本条は、平成一六年改正後においても、このような同一の不動産についてする二以上の権利に関する登記の申請をいわゆる連件申請により申請する際に、後の登記の申請について申請時に登記識別情報を提供することができないという不都合を解消するため、二以上の権利に関する登記の前後を

明らかにして申請がされた場合であって、前の登記によって登記名義人となる者が、後の登記の登記義務者となるときは、後の登記の申請情報と併せて提供しなければならない登記識別情報は、後の登記の申請情報と併せて提供されたものとみなすこととし、これまでと同様に、いわゆる連件申請の場合には、後の登記の申請については登記義務者の登記識別情報を提供することなく申請することができることを明らかにしている。

二 本条の適用を受けるためには、①同一の不動産について二以上の権利に関する登記の申請であること、②これらの二以上の登記の申請が前後を明らかにしてされていること、③これらの二以上の登記の申請が同時にされていること、④前の登記によって登記名義人となる者が、後の登記の登記義務者となること（注一）の四つの要件が必要である。

したがって、これらの要件が満たされている限り、同時にされた二以上の登記の申請の代理人がそれぞれ異なる場合であっても、本条の適用がある。一方、④の要件があることから、登記義務者が同じである二以上の登記の申請をする場合は、本条の適用がない。例えば、所有権の登記名義人が登記義務者として、二以上の抵当権の設定の登記を同時に申請する場合は、④の要件に該当しないことから、本条の適用はない。もっとも、この場合は、登記識別情報は単なる情報にすぎないから、本条が適用されなくても、所有権の登記名義人は、それぞれの登記の申請に登記識別情報を提供することができるので、何らの問題はない（注二）。

三 ところで、前述のとおり、二以上の登記の申請の代理人がそれぞれ異なる場合であっても、前記①から④までの要件が満たされていれば、本条の適用がある。

したがって、二以上の登記の申請を書面申請により行う場合は、それぞれの代理人Aと代理人Bとが登記所の窓口で待ち合わせたり、一方の代理人Aが他方の代理人Bに申請書の提出を依頼したりすることによって、それぞれの登記の申請書に「二分の一」、「二分の二」などの登記の前後を明らかにするための符号を記載し、これらの二以上の申

請書を重ねて、物理的に同時に登記所に提出することができる。

しかし、二以上の登記の申請を電子申請により行う場合は、通常、それぞれの代理人がそれぞれの端末からインターネットを利用して申請情報を送信して申請することになる（注3）ので、一件目の申請と二件目の申請との間に第三者の申請が入り込む可能性があり、必ずしも本条の適用を受けることができないとは限らない。したがって、例えば、所有権の移転と移転を受けた不動産への抵当権の設定とを同じ日に取引を行っても、前件の所有権の移転の登記の申請の代理について依頼を受けた代理人Aが電子申請によつてする場合、その申請情報と一緒に代理人Bが依頼を受けた抵当権の設定の登記の申請情報をも送信しない限り、代理人Bは、前件の所有権の移転の登記の完了を待つて、その登記によつて通知された所有権の登記名義人の登記識別情報を後件の抵当権の設定の登記の申請の添付情報として、電子申請又は書面申請のいずれかの方法により申請をしなければならないこととなる。

このようなことから、日本司法書士会連合会から、次のとおり電子申請をする場合における本条の適用についての照会がされ、法務省民事局民事第二課長から一定の条件の下で、申請情報を同時に送信しない場合であっても、本条の適用を受けることができる旨の回答がされている（平成二〇年六月二〇日付け法務省民二第一七三七号民事局民事第二課長回答（注4））。

1 すなわち、前記①、②及び④の条件を満たす二以上の登記の申請を異なる代理人が同じ日に電子申請によつてする場合において、それぞれの登記に前件又は後件の登記の申請と連件扱いとしてほしい旨及び後件の登記の申請については、前件の登記の申請の受付番号が申請情報とされているときは、③の同時にされたという要件を満たすものとして、後件の登記の申請について、本条の規定を適用して、登記識別情報が提供されたものとみなして差し支えないとするものである。

2 この照会は、不動産登記のオンライン申請利用促進の観点から、不動産登記オンライン利用促進協議会分科会

（権利関係）においても協議がされ、一定の条件の下であれば本条の取扱いができるのではないかととして、照会があったものである。

共に電子申請であることが前提であることから、電子申請と書面申請との連件の場合には、本条又は本回答により登記識別情報の提供があったとみなすことはできない。また、二以上の申請のうちいずれかの申請情報において連件扱いとしてほしい旨の記録がない場合も、本回答により登記識別情報の提供があったとみなすことはできない。

3 実際の処理は、前件の登記の申請の代理を依頼された代理人Aと後件の登記の申請の代理を依頼された代理人Bとが密接に連絡を取り合うことにより、代理人Aが申請情報のその他欄に後件で代理人Bがする申請と連件で取り扱ってほしい旨を記録して電子申請をした後、法務省オンライン申請システムの処理状況一覧表において「お知らせ」として通知される受付番号を確認し、その番号を代理人Bに対してメールや電話などで知らせるとともに、代理人Bにおいて、後件の申請情報のその他欄に前件の代理人Aが申請した受付番号何番の登記の申請と連件として取り扱ってほしい旨を記録して、電子申請をすることになる。

申請情報にこのような記録をすることにより、登記官は、前件の申請を受け付けた時点で、その申請情報のその他欄の記録から後件の申請が代理人Bから電子申請でされることが分かり、後件の申請を受け付けた時点で、その申請情報のその他欄に記録された受付番号から前件の登記の申請を特定することができる。

なお、前件の代理人Aの申請と後件の代理人Bの申請との間に、第三者の登記の申請が受け付けられた場合であっても、代理人Bからされた後件の電子申請は、本条及び本回答により、登記識別情報が提供されたものとみなして差し支えない。ただし、前件の代理人Aの申請と後件の代理人Bの申請との間に受け付けられた第三者の申請がいずれも同一の不動産に対する申請である場合は、登記の順序は受付番号の順序によることとなるので、代理人Bの申請は、中間にされた第三者の申請の処理を待つてその受否が判断されることになるのはいうまでもない（注5）。

(注1) ④の要件を満たす登記の申請の代表例としては、次のものが考えられる。

1 所有権の移転の登記の申請とその登記により登記名義人となった者が登記義務者となる抵当権の設定の登記又は地上権の設定の登記等の申請との連件申請

2 所有権の移転の登記の申請とその登記により登記名義人となった者が登記義務者となる所有権の移転の登記の申請との連件申請

3 地上権又は抵当権の移転の登記の申請とこれらの権利の抹消の申請との連件申請

(注2) さらに、同時に二以上の登記の申請に提供する登記識別情報が同じものであれば、いずれか一つの登記の申請に提供すれば、他の登記の申請は、そのことを申請情報の内容とすることにより提供を省略することも可能である(第三十七条)。

(注3) 一方の代理人が他方の代理人に申請情報を提供して、提供を受けた代理人が申請情報を送信するということも考えられなくはないが、申請情報への代理人の電子署名は、法務省のオンライン申請システムにアクセスしてWeb上で電子署名するシステムとなっており、このような利用に適したシステムとはなっていない。また、一方の代理人が他方の代理人の事務所等に出向いて申請情報を作成することなども考えられなくはないが、そもそも電子申請は、自分の事務所等においてすべての手続をすることができるとそのメリットがあるのであって、他方の事務所に出向いて手続をしなければならないというのであれば、電子申請をすることの意味がなくなる。

(注4) 平成二〇年六月二〇日付け法務省民二第一七三八号民事局民事第二課長通知・登記研究七二五号一二七ページ

(通知)

標記について、別紙甲号のとおり日本司法書士会連合会から照会があり、別紙乙号のとおり回答したので、この旨貴管下登記官に周知方取り計らい願います。

(別紙甲号)

いわゆる連件申請によらない方法により、同一の不動産について二以上の権利に関する登記の申請が電子申請によりされた場合(同日付けで受け付けられたものに限る。)に、下記のような内容の申請情報の提供がされたときは、後件につき不動産登記規則第六七条の規定を適用して、登記識別情報が提供されたものとみなして差し支えないと考えますが、いささか疑義がありますので照会します。

記

(事例)

① 平成二〇年六月一〇日申請 甲から乙への所有権の移転の登記(代理人A)

② 平成二〇年六月一〇日申請 乙を登記義務者とする抵当権の設定の登記(代理人B)
(申請情報の内容)

(1) 事例①の申請情報の内容

本件の所有権の移転の登記と、六月一〇日付で後に申請される抵当権の設定の登記(代理人B)とは連件扱いとされたい。

(2) 事例②の申請情報の内容

本件の抵当権の設定の登記と、六月一〇日付受付第〇〇号(代理人A)の所有権の移転の登記とは連件扱いとされたい。

※代理人A、代理人Bのいずれかの申請情報に上記内容が記録されていない場合は、事例②の申請について、登記識別情報の提供がされていないものとして取り扱う。

(別紙乙号)

本月一八日付け日司連発第四二五号で照会のあった標記の件については、貴見のとおり取り扱って差し支えないと考えます。

なお、この旨法務局及び地方法務局に周知しましたので、申し添えます。

(注5) もつとも、万一、同一不動産について前件の申請と後件の申請との間に第三者の申請がされたとしても、前件の申請は、登記名義人が変わる登記の申請であるから、第三者の登記の申請が前件の申請により従前の登記名義人となる者を登記義務者として申請するものであるときは、前件の登記がされることにより、第三者の登記は不適法な申請となり、第三者の登記の申請が前件の申請により従前の登記名義人となる者以外の者を登記義務者として申請するときは、後件の登記は、前件の登記により新たな登記名義人となる者に係る権利に対する登記の申請であるから、仮に、第三者の登記が実行されたとしても、通常は、影響はないと思われる。問題が生じるのは、後件の登記の申請が、前件の登記の申請により新たに登記名義人となった者以外の者も登記義務者として申請する場合であり、例えば、前件の登記の申請が、持分移転の登記の申請であり、後件の登記の申請が持分移転後の共有者全員の持分に対する抵当権の設定の登記である場合において、中間でされた第三者の登記が前件の登記の申請により持分に変動が生じない者の持分に対する登記の申請であったときは、後件の申請による登記は、中間でされた申請による登記に後れる登記となる。