

## 不登法改正によるテキストの訂正

【INPUT講座】のご受講をありがとうございます。

さて、テキスト（INPUT編）の記述につき、下記の箇所において訂正が判明致しました。誠に申し訳ございません。

お手数とご迷惑をお掛け致しますが、お手元のテキストを修正していただけますように宜しくお願い致します。

### 【不登法 I】

頁数	場所	誤	正
79	申請書 権利者側の括弧を削除	権利者 株式会社山本不動産 (会社法人等番号1234-56-789012)	権利者 株式会社山本不動産 会社法人等番号1234-56-789012
82	1行目	イ例外 <u>作成後3ヵ月以内の登記事項証明書</u> を提供した場合 ⇒会社法人等番号の提供は <u>不要</u>	イ例外 <u>作成後3ヵ月以内の登記事項証明書</u> を提供した場合 ⇒義務者側の会社法人等番号の提供は <u>不要</u>
	1番上の枠内※の最終行に追加	<u>権利者</u> の側は、会社法人等番号が登記事項となっているため、その提供が必要となる。	

## 第2章 一特定承継 10 会社関与 の最後に追加

【法人識別事項に関する登記—令和6年改正（令和6年4月1日施行）】

### (1) 申請情報

法人を**所有権の登記名義人**とする登記の申請の際には、次の①から③の**法人識別事項**を申請情報として提供する（規 156 の 2）

① 会社法人等番号を有する法人	会社法人等番号
② 会社法人等番号を有しない外国法人	設立準拠法国
③ 会社法人等番号を有しない①②以外の法人 （会社法人等番号を有しない内国法人）	設立根拠法

**所有権の登記名義人の名称・住所の変更・更正登記**を申請する場合にも、必要となる（**法人識別事項が既に登記がされている場合を除く**）。

### < 法人識別事項を申請情報の内容としなければならない場合 >

a 所有権の保存・移転の登記
b 所有権の登記がない不動産について嘱託によりする所有権の処分の制限の登記
c 合体による登記等（不動産登記法 49 I 後段の規定により併せて申請をする所有権の登記があるときに限る。）
d 所有権の更正の登記（その登記によって所有権の登記名義人となる者があるときに限る。）
e 所有権の登記名義人の <b>名称</b> 又は <b>住所</b> についての変更の登記又は更正の登記（法人識別事項が既に登記がされている場合を除く）

所有権の登記名義人が**国**、**地方公共団体**又は**相続財産法人**であるときは、法人識別事項の登記を要しない。

### (2) 添付情報

上記（1）表②（**設立準拠法国**）又は③（**設立準拠法**）を申請情報の内容とする場合

⇒**法人識別事項を証する情報**を添付情報として提供しなければならない

（規 156 の 3）

< 法人識別事項が**会社法人等番号**の場合 >

登記の目的	所有権移転		
原因	令和6年7月1日売買		
権利者	大阪市〇〇〇〇 甲株式会社 <b>会社法人等番号 1234-56-789012</b>		
	代表取締役	山本次郎	
義務者	大阪市〇〇〇〇 田中太郎		
添付情報	登記原因証明情報	登記識別情報	印鑑証明情報
	住所証明情報	代理権限証明情報	<b>会社法人等番号</b>

2	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 大阪市〇〇〇〇 甲株式会社 <b>会社法人等番号 1234-56-789012</b>
---	-------	--------------------	--

< 法人識別事項が**設立準拠外国**の場合 >

登記の目的	所有権移転		
原因	令和6年7月1日売買		
権利者	アメリカ合衆国カリフォルニア州ロサンゼルス市〇〇〇〇 甲コーポレーション <b>設立準拠外国 アメリカ合衆国カリフォルニア州</b>		
	代表取締役	ジム・ブラウン	
	<b>国内連絡先</b>	大阪市〇〇〇〇〇〇 石田研一	
義務者	大阪市〇〇〇〇 田中太郎		
添付情報	登記原因証明情報	登記識別情報	印鑑証明情報
	住所証明情報	資格証明情報	代理権限証明情報
	<b>設立準拠外国証明情報</b>	<b>国内連絡先事項証明情報</b>	
	<b>国内連絡先承諾書</b>		

2	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 アメリカ合衆国〇〇〇〇 甲コーポレーション <b>設立準拠外国 アメリカ合衆国カリフォルニア州</b> <b>国内連絡先 大阪市〇〇〇〇〇〇</b> 石田研一
---	-------	--------------------	--

< 法人識別事項が**設立根拠法**の場合 >

登記の目的	所有権移転		
原因	令和6年7月1日売買		
権利者	大阪市〇〇〇〇 〇〇組合 <b>設立根拠法</b> 〇〇〇〇法 代表理事 山本次郎		
義務者	大阪市〇〇〇〇 田中太郎		
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明情報 住所証明情報 資格証明情報 代理権限証明情報 <b>設立根拠法証明情報</b>		

2	所有権移転	令和〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 大阪市〇〇〇〇 〇〇組合 <b>設立根拠法</b> 〇〇〇〇法
---	-------	--------------------	--

< 会社法人等番号を有する法人が住所変更登記の申請をする場合 (会社法人等番号が既に登記されているときを除く) >

登記の目的	1番所有権登記名義人住所変更		
原因	令和6年7月1日本店移転		
変更後の事項	本店 大阪市中央区伏見町1番1号		
申請人	大阪市中央区伏見町1番1号 甲株式会社 <b>会社法人等番号</b> 1234-56-789012 代表取締役 山本次郎		
添付情報	登記原因証明情報 代理権限証明情報 <b>会社法人等番号</b>		

付1	1番登記名義人住所変更	令和〇年 〇月〇日 第〇〇〇 〇号	原因 令和〇年〇月〇日本店移転 本店法人識別事項 大阪市〇〇〇〇 <b>会社法人等番号</b> 1234-56-789012
----	-------------	----------------------------	--

(3) 法人識別事項の変更・更正登記

法人識別事項に関する**変更登記**・**更正登記**は、所有権の登記名義人が**単独**で申請することができる(規156の4)

## 第2章 一特定承継 17 外国人関与 の差替及び追加

2	所有権移転 所有者 田中太郎
---	-------------------

売主（甲） 大阪市中央区伏見町一丁目2番3号 田中太郎 印
買主（乙） 大阪市中央区高麗橋三丁目3番3号 ジョン・スミス（JOHN SMITH）

（注）ジョン・スミスはアメリカ国籍を有する外国人である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和2年7月1日売買
権利者	大阪市中央区高麗橋三丁目3番3号 ジョン・スミス（JOHN SMITH）
義務者	大阪市中央区伏見町一丁目2番3号 田中太郎
添付情報	登記原因証明情報 田中太郎の登記識別情報 田中太郎の印鑑証明書 ジョン・スミスの <u>ローマ字氏名証明情報</u> ジョン・スミスの住民票の写し ジョン・スミス及び田中太郎の委任状
課税価格	金1,000万円
登録免許税	金20万円
不動産の表示	（省略）

## (1) 申請人

- ① 外国人を所有権の登記名義人とする登記の申請の際には、ローマ字氏名を申請情報として提供する（規158の31）

※併記されるローマ字氏名は、所有権の登記事項ではなく、外国人である登記名義人の氏名を補足する事項である。登記を申請することなく、当該申出のみを行なうことも認められる。

- ② 所有権の登記名義人の氏名の変更・更正登記を申請する場合にも、必要となる。

### <ローマ字氏名を申請情報の内容としなければならない場合>

a 所有権の保存・移転の登記
b 所有権の登記がない不動産について嘱託によりする所有権の処分の制限の登記
c 合体による登記等（不動産登記法49 I 後段の規定により併せて申請をする所有権の登記があるときに限る。）
d 所有権の更正の登記（その登記によって所有権の登記名義人となる者があるときに限る。）
e 所有権の登記名義人の <u>氏名</u> についての <u>変更の登記</u> 又は <u>更正の登記</u>

- ③ 代位によって上記登記を申請する場合や登記を嘱託する場合にも、所有権の登記名義人が外国人であるときは、登記申請に伴うローマ字氏名併記の申出をする必要がある。

- ④ 外国人である所有権の登記名義人の氏名にのみ併記する  
⇒所有権の登記名義人以外の者の氏名には併記することはできない

- ⑤ 外国法人である所有権の登記名義人の名称にその表音をローマ字で表示したものを併記することはできない。

- ⑥ 外国人である所有権の登記名義人の氏名が漢字表記されている場合であっても、ローマ字氏名を併記する。

ex. 洪吉童（HONG KILDONG）

- ⑦ 登記名義人が外国人の場合、日本における通称名を登記することができ

るが、この場合 ローマ字併記は適用されない（令6.4.9日司連常発第12号別添1「ローマ字氏名・旧氏併記に関する質疑応答集」）

⑧ 所有権の登記名義人の氏名の表音を ローマ字 で表示したものに限る  
⇒ ローマ字以外の文字 又は 記号 による表示は認めない

⑨ 原則として全て 大文字 で表示する。

⑩ ローマ字氏名の 氏と名の間にはスペース を付す  
⇒ 「・（中点）」等の記号による区切りは認められない

ジョン・スミス (JOHN SMITH)	○
ジョン・スミス (JOHN・SMITH)	×

⑪ ローマ字氏名は、登記記録に記録された氏と名の順 に従って表示する。

ジョン・スミス (SMITH JOHN) ×

2	所有権移転	令和○年○月○日 第○○○○号	原因 令和○年○月○日売買 所有者 大阪市○○○○ ジョン・スミス (JOHN SMITH)
---	-------	--------------------	--

## (2) 添付情報

### ① ローマ字氏名を申請情報の内容とする場合

⇒以下の情報を添付情報として提供しなければならない（規158の31Ⅱ）

a 住民基本台帳に記録されている外国人の場合 ⇒当該外国人に係る <u>住民票の写し</u> （ <u>外国人住民票</u> －ローマ字氏名が記載されているものに限る）
b 住民基本台帳に記録されていない外国人の場合（注1） ア 旅券を所持しているとき ⇒ローマ字氏名が表記されたページが含まれている <u>旅券の写し</u> （注2）  イ 旅券を所持していないとき ⇒登記名義人となる者等のローマ字氏名、当該ローマ字氏名が当該者のものであることに相違ない旨及び旅券を所持していない旨が記載された当該者の作成に係る <u>上申書</u> であって、当該者の署名又は記名押印がされているもの

（注1）登記所に提出する上記bに定める書面のうち、外国語で作成されたものについては、その訳文を添付しなければならない。

（注2）次の①から③までを満たすものであることを要する。

① 登記申請の受付の日において有効な旅券の写しであること
② ローマ字氏名並びに有効期間の記載及び写真の表示のあるページの写しが含まれていること
③ 旅券の写しに原本と相違がない旨の記載及び登記名義人となる者等の署名又は記名押印がされていること

② 代位により登記を申請する場合その他の登記名義人となる者以外の者が登記を申請する場合において、登記名義人となる者が住民基本台帳に記録されていない外国人であるためローマ字を証する情報の提出が困難であるときは、例外的に登記申請に伴うローマ字氏名併記の申出をしないこととして差し支えない。

③ 日本に在住する外国人が登記義務者となる場合



⇒印鑑登録制度を利用していなければ、署名証明書を添付する

	添付情報	有効期限
印鑑登録あり	印鑑証明書	3ヶ月の制限あり
印鑑登録なし	署名証明書 ※	3ヶ月の制限なし

本国官憲作成の署名証明書又は日本にあるその者が所属する国の大使館・領事館が発行する署名証明書を添付する。

登記義務者が印鑑登録をすることができない外国人の場合は、日本の公証人の作成した署名証明書の提供をもって、印鑑証明書に代えることができる（登研828号参照）。

※日本の公証人の作成した署名証明書についても、その適格性が認められた。

国籍を証する国籍証明書は不要

④ 外国に居住する日本人が登記義務者となる場合

⇒本人が署名した委任状及び当該署名が本人の署名であることを証明する在外日本領事又は当該居住国公証人の交付した署名証明書を添付する（昭29.9.14第1868号・昭33.8.27第1738号）。

⑤ 外国文字による書面がある場合

⇒訳文を記載した書面もともに添付する（昭33.8.27第1738号）

### (3) その他

① 成立を認許された外国法人(民351ただし書)は、登記手続上、登記の当事者能力を有する(昭元.12.27第10417号)

∴ 当該外国法人を登記名義人として、所有権移転登記を申請できる。  
⇒ 会社法人等番号を有しない外国法人については、「設立準拠法  
国」を申請情報として提供する(規156の2)

② 申請人が外国法人の場合

⇒ 申請情報に記載する法人の住所は、本店所在地のほか日本における営業所を併記して差し支えない(昭41.5.13第191号)

cf. 日本における営業所のみを記載することは不可

a 本店所在地のみ	○
b 本店所在地 + 日本における営業所	○
c 日本における営業所のみ	×

【所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときの申請—令和6年改正（令和6年4月1日施行）】

（1）申請情報

所有権の登記名義人（自然人・法人）が国内に住所を有しないときは、国内における連絡先となる者に関する以下の事項がその申請情報となる（73の2 I ②・規156の5）

①氏名又は名称
②国内の住所又は国内の営業所、事務所その他これらに準ずるものの所在地及び名称

国内連絡先となる者が会社法人等番号を有する法人であるとき  
⇒当該法人の会社法人等番号も申請情報となる

※国際化が進展するなかで、海外在留邦人の増加、海外投資家による日本への不動産投資が増加し、不動産の所有者が日本に住所を有しないケースが多くなっている。しかし、日本のように住所の公示制度が高度に整備された国は少なく、その所在を把握したり、連絡を取ることに困難を伴うことが少なくない。そこで、登記名義人が国内に住所を有しないときは、国内における連絡先を登記事項とした。

a 国内における連絡先となる者は、1人に限る。

b 国内の連絡先となる者は、自然人・法人を問わない。  
※不動産関連業者・司法書士等が給源となることが期待されている。

c 国内連絡先となる者がないとき  
⇒その旨が登記事項となる  
※当該制度が定着するまでは、連絡先の受け皿が見つかりにくい状況が生ずることが予想されるため。

所有権の登記名義人の住所の変更・更正登記を申請する場合において、変更後又は更正後の住所が国内にないときにも必要となる（国内連絡先事項が既に登記がされている場合を除く）。

<国内連絡先事項を申請情報の内容としなければならない場合>

a 所有権の保存・移転の登記
b 所有権の登記がない不動産について嘱託によりする所有権の処分の制限の登記
c 合体による登記等（不動産登記法49 I 後段の規定により併せて申請をする所有権の登記があるときに限る。）
d 所有権の更正の登記（その登記によって所有権の登記名義人となる者があるときに限る。）
e 所有権の登記名義人の <u>住所</u> についての変更の登記又は更正の登記（国内連絡先事項が既に登記がされている場合を除く）

(2) 添付情報

国内連絡先事項を申請情報の内容とする場合

⇒以下の情報を添付情報として提供しなければならない（規156の6）

①国内連絡先となる者の <u>氏名等を証する情報</u> ex.印鑑証明書・住民票の写し・戸籍附票の写し・法人の登記事項証明書・連絡先となる営業所等が記録されたHPの内容を書面に出力したもの等
②国内連絡先となる者の <u>承諾を証する情報</u>

国内連絡先となる者の承諾を証する情報を記載した書面には、原則として作成者が記名押印をし、印鑑証明書を添付する（司法書士会・弁護士会作成の印鑑証明書を含む）（令19 I・規50 I・156の6 II）

国内連絡先となる者がないとき

⇒国内連絡先となる者がない旨を証する情報を添付する

（所有権登記名義人となる者等の署名又は記名押印がされた上申書がこれに該当する一当該上申書には、印鑑証明書の添付不要）

< 自然人の氏名・営業所等を国内連絡先事項とする場合 >

登記の目的	所有権移転
原因	令和6年7月1日売買
権利者	アメリカ合衆国カリフォルニア州ロサンゼルス市〇〇〇〇 山本次郎 <b>国内連絡先</b> <b>大阪市〇〇〇〇〇〇 (石田司法書士事務所)</b> <b>石田研一</b>
義務者	大阪市〇〇〇〇 田中太郎
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明情報 住所証明情報 代理権限証明情報 <b>国内連絡先事項証明情報 国内連絡先承諾書</b>

承 諾 書	
後記不動産の所有権の登記名義人の国内における連絡先となることを承諾します。	
令和6年7月1日	
	大阪市〇〇〇〇〇〇 石田司法書士事務所 司法書士 石田研一 印
記	
不動産の表示	
所有権の登記名義人	アメリカ合衆国カリフォルニア州ロサンゼルス市〇〇〇〇 山本次郎
	以上

2	所有権移転	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 アメリカ合衆国〇〇〇〇 山本次郎 <b>国内連絡先 大阪市〇〇〇〇〇〇 (石田司法書士事務所)</b> <b>石田研一</b>
---	-------	---

< 法人の名称・営業所等を国内連絡先事項とする場合 >

登記の目的	所有権移転
原因	令和6年7月1日売買
権利者	アメリカ合衆国カリフォルニア州ロサンゼルス市〇〇〇〇 山本次郎
	<b>国内連絡先</b> 大阪市〇〇〇〇〇〇 (平野町営業所) 海山不動産株式会社 会社法人等番号 1234-56-789012
義務者	大阪市〇〇〇〇〇 田中太郎
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明情報 住所証明情報 代理権限証明情報 <b>国内連絡先事項証明情報 国内連絡先承諾書</b>

2	所有権移転	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 アメリカ合衆国〇〇〇〇 山本次郎 <b>国内連絡先 大阪市〇〇〇〇〇〇 (平野町営業所)</b> 海山不動産株式会社 会社法人等番号 1234-56-789012
---	-------	--

< 国内連絡先がない旨を国内連絡先事項とする場合 >

登記の目的	所有権移転		
原因	令和6年7月1日売買		
権利者	アメリカ合衆国カリフォルニア州ロサンゼルス市〇〇〇〇 山本次郎 国内連絡先 なし		
義務者	大阪市〇〇〇〇 田中太郎		
添付情報	登記原因証明情報	登記識別情報	印鑑証明情報 住所証明情報 代理権限証明情報 国内連絡先事項証明情報

2	所有権移転	原因 令和〇年〇月〇日売買 所有者 アメリカ合衆国〇〇〇〇 山本次郎 国内連絡先 なし
---	-------	--

## 第2章 二 包括承継 2 「相続を証する情報」についての最後に追加

【法定相続情報番号の提供による添付省略—令和6年改正（令和6年4月1日施行）】

法定相続情報一覧図の写しを提供した場合

⇒相続があったことを証する情報（市町村長その他の公務員が職務上作成した情報）の提供に代えることができる（規37の3）。

法定相続情報番号（11桁の番号であって、当該法定相続情報一覧図を識別するために登記官が付したものを）を提供した場合も同様となった（規37の3I・158の20I）