

登記原因証明情報（売買による移転：個人）

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 | 令和○年○月○日売買 | |
| (3) 当事者 | 権利者 | 甲 |
| | 義務者 | 乙 |
| (4) 不動産の表示 | | |
| | ○○の土地 | |
| | ○○の建物 | |

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 甲及び乙は、令和○年○月○日、乙を売主、甲を買主とする売買契約を締結した。
- (2) (1)の売買契約には、甲が乙に対して売買代金全額を支払ったときに本件不動産の所有権が移転する旨の特約がある。
- (3) 甲は乙に対して、令和○年○月○日、(1)の売買契約に基づく売買代金全額を支払った。
- (4) よって、本件不動産の所有権は乙から甲に移転した。

3 登記原因が発生したことの事実の確認方法等

- (1) 司法書士法務太郎は、乙から、登記原因証明情報を作成することについて特別の委任を受けた。
- (2) 司法書士法務太郎は、(1)の委任に基づき、乙から提供された契約書の確認及び乙からの聴取により 2 (1)及び(2)の事実を確認し、代金決済に立ち会うことにより 2 (3)の事実を現認した¹。

したがって、司法書士法務太郎は、3 (1)の委任に基づき、登記原因証明情報を作成した上で、これに電子署名をする。

令和○年○月○日 ○○法務局●●出張所 御中

¹ 代金決済への立会いのほか、司法書士が、売主から代金を受け取った旨や、金融機関が買主の依頼に基づき売主指定の口座に振込手続を行った旨を金融機関担当者から聴取したことなどを想定している。

登記原因証明情報（売買による移転：法人①）

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 | 令和○年○月○日売買 | |
| (3) 当事者 | 権利者 | 甲 |
| | 義務者 | 乙 |
| (4) 不動産の表示 | | |
| | ○○の土地 | |
| | ○○の建物 | |

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 甲及び乙は、令和○年○月○日、乙を売主、甲を買主とする売買契約を締結した。
- (2) (1)の売買契約には、甲が乙に対して売買代金全額を支払ったときに本件不動産の所有権が移転する旨の特約がある。
- (3) 甲は乙に対して、令和○年○月○日、(1)の売買契約に基づく売買代金全額を支払った。
- (4) よって、本件不動産の所有権は乙から甲に移転した。

3 登記原因が発生したことの事実の確認方法等

- (1) 司法書士法人Xは、乙から、登記原因証明情報を作成することについて特別の委任を受けた。
- (2) 司法書士法人Xの代表社員である司法書士Aは、(1)の委任に基づき、乙から提供された契約書の確認及び乙からの聴取により2(1)及び(2)の事実を確認し、代金決済に立ち会うことにより2(3)の事実を現認した¹。

したがって、司法書士法人Xは、3(1)の委任に基づき、登記原因証明情報を作成した上で、これに電子署名²をする。

令和○年○月○日 ○○法務局●●出張所 御中

¹ 代金決済への立会のほか、司法書士が、売主から代金を受け取った旨や、金融機関が買主の依頼に基づき売主指定の口座に振込手続を行った旨を金融機関担当者から聴取したことなどを想定している。

² 司法書士Aが司法書士法人Xの代表社員としての商業登記電子証明書を取得できない場合は、司法書士A個人に対して払い出される司法書士電子証明書（セコムパスポート for G-ID）に係る電子署名で足りる。

登記原因証明情報（売買による移転：法人②）

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 | 令和〇年〇月〇日売買 | |
| (3) 当事者 | 権利者 | 甲 |
| | 義務者 | 乙 |
| (4) 不動産の表示 | | |
| | 〇〇の土地 | |
| | 〇〇の建物 | |

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 甲及び乙は、令和〇年〇月〇日、乙を売主、甲を買主とする売買契約を締結した。
- (2) (1)の売買契約には、甲が乙に対して売買代金全額を支払ったときに本件不動産の所有権が移転する旨の特約がある。
- (3) 甲は乙に対して、令和〇年〇月〇日、(1)の売買契約に基づく売買代金全額を支払った。
- (4) よって、本件不動産の所有権は乙から甲に移転した。

3 登記原因が発生したことの事実の確認方法等

- (1) 司法書士法人Xは、乙から、登記原因証明情報を作成することについて特別の委任を受けた。
- (2) 司法書士法人Xの社員である司法書士Bは、(1)の委任に基づき、乙から提供された契約書の確認及び乙からの聴取により2(1)及び(2)の事実を確認し、代金決済に立ち会うことにより2(3)の事実を現認した¹。

したがって、司法書士法人X及び社員である司法書士Bは、3(1)の委任に基づき、登記原因証明情報を作成した上で、それぞれ、これに電子署名をする。

令和〇年〇月〇日 〇〇法務局●●出張所 御中

¹ 代金決済への立会いのほか、司法書士が、売主から代金を受け取った旨や、金融機関が買主の依頼に基づき売主指定の口座に振込手続を行った旨を金融機関担当者から聴取したことなどを想定している。

登記原因証明情報（売買による移転：法人③）

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 | 令和〇年〇月〇日売買 | |
| (3) 当事者 | 権利者 | 甲 |
| | 義務者 | 乙 |
| (4) 不動産の表示 | | |
| | 〇〇の土地 | |
| | 〇〇の建物 | |

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 甲及び乙は、令和〇年〇月〇日、乙を売主、甲を買主とする売買契約を締結した。
- (2) (1)の売買契約には、甲が乙に対して売買代金全額を支払ったときに本件不動産の所有権が移転する旨の特約がある。
- (3) 甲は乙に対して、令和〇年〇月〇日、(1)の売買契約に基づく売買代金全額を支払った。
- (4) よって、本件不動産の所有権は乙から甲に移転した。

3 登記原因が発生したことの事実の確認方法等

- (1) 司法書士法人Xは、乙から、登記原因証明情報を作成することについて特別の委任を受けた。
- (2) 司法書士法人Xの使用人である司法書士Cは、(1)の委任に基づき、乙から提供された契約書の確認及び乙からの聴取により2(1)及び(2)の事実を確認し、代金決済に立ち会うことにより2(3)の事実を現認した¹。

したがって、司法書士法人X及び使用人である司法書士Cは、3(1)の委任に基づき、登記原因証明情報を作成した上で、それぞれ、これに電子署名をする。

令和〇年〇月〇日 〇〇法務局●●出張所 御中

¹ 代金決済への立会いのほか、司法書士が、売主から代金を受け取った旨や、金融機関が買主の依頼に基づき売主指定の口座に振込手続を行った旨を金融機関担当者から聴取したことなどを想定している。

登記原因証明情報（贈与による移転）

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 | 令和○年○月○日贈与 | |
| (3) 当事者 | 権利者 | 甲 |
| | 義務者 | 乙 |
| (4) 不動産の表示 | | |
| | ○○の土地 | |
| | ○○の建物 | |

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 甲及び乙は、令和○年○月○日、乙を贈与者、甲を受贈者とする贈与契約を締結した。
- (2) よって、本件不動産の所有権は乙から甲に移転した。

3 登記原因が発生したことの事実の確認方法等

- (1) 司法書士法務太郎は、乙から、登記原因証明情報を作成することについて特別の委任を受けた。
- (2) 司法書士法務太郎は、(1)の委任に基づき、乙から提供された契約書の確認及び乙からの聴取により 2 (1)の事実を確認した。

したがって、司法書士法務太郎は、3 (1)の委任に基づき、登記原因証明情報を作成した上で、これに電子署名をする。

令和○年○月○日 ○○法務局●●出張所 御中

登記原因証明情報（抵当権設定）

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 令和○年○月○日保証委託契約に基づく求償債権
同日設定
- (3) 当事者 権利者（抵当権者） 甲
義務者（抵当権設定者） 乙
- (4) 不動産の表示
○○の土地
○○の建物

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 乙は、丙と金銭消費貸借契約を締結し、これを主債務として甲との間で保証委託契約を締結し、同日、甲はこの委託契約に基づいて、丙との間で保証契約を締結した。
- (2) 甲及び乙は、令和○年○月○日、上記保証委託契約に基づき、甲が将来、乙に対し取得する求償債権を担保するため、本件不動産に以下の内容の抵当権設定契約を締結した。

債権額 金 3000 万円
損害金 年 14%（年 365 日日割り計算）
債務者 乙

3 登記原因が発生したことの事実の確認方法等

- (1) 司法書士法務太郎は、乙から、登記原因証明情報を作成することについて特別の委任を受けた。
- (2) 司法書士法務太郎は、(1)の委任に基づき、乙から提供された契約書の確認及び乙からの聴取により 2 (1)及び(2)の事実を確認した。

したがって、司法書士法務太郎は、3 (1)の委任に基づき、登記原因証明情報を作成した上で、これに電子署名をする。

令和○年○月○日 ○○法務局●●出張所 御中

登記原因証明情報（抵当権抹消（弁済））

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 抵当権抹消
- (2) 登記の原因 令和○年○月○日弁済
(申請の対象となる登記事項の表示
○○法務局令和○年○月○日受付第○○○○号
共同担保目録(○)第○○○○号)
- (3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙
- (4) 不動産の表示
○○の土地
○○の建物

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 債務者である甲は、令和○年○月○日、抵当権者である乙に対し、本件抵当権（○○法務局令和○年○月○日受付第○○○○号（共同担保目録(○)第○○○○号））の債務の全額を弁済した。
- (2) よって、本件抵当権は、令和○年○月○日弁済により消滅した。

3 登記原因が発生したことの事実の確認方法等

- (1) 司法書士法務太郎は、乙から、登記原因証明情報を作成することについて特別の委任を受けた。
- (2) 司法書士法務太郎は、(1)の委任に基づき、乙から提供された弁済証書の確認及び乙からの聴取により2(1)の事実を確認した。

したがって、司法書士法務太郎は、3(1)の委任に基づき、登記原因証明情報を作成した上で、これに電子署名をする。

令和○年○月○日 ○○法務局●●出張所 御中

登記原因証明情報（抵当権抹消（一部解除））

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 抵当権抹消
- (2) 登記の原因 令和○年○月○日解除
（申請の対象となる登記事項の表示
○○法務局令和○年○月○日受付第○○○○号
共同担保目録（○）第○○○○号）
- (3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙
- (4) 不動産の表示
○○の土地
○○の建物

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 抵当権設定者である甲及び抵当権者である乙は、令和○年○月○日、本件
抵当権（○○法務局令和○年○月○日受付第○○○○号（共同担保目録（○）
第○○○○号））設定契約を、上記不動産に限り、合意解除した。
- (2) よって、上記不動産に係る抵当権は、令和○年○月○日解除により消滅し
た。

3 登記原因が発生したことの事実の確認方法等

- (1) 司法書士法務太郎は、乙から、登記原因証明情報を作成することについて
特別の委任を受けた。
- (2) 司法書士法務太郎は、(1)の委任に基づき、乙から提供された解除証書の確
認及び乙からの聴取により 2(1)の事実を確認した。

したがって、司法書士法務太郎は、3(1)の委任に基づき、登記原因証明情報を作成した上で、これに電子署名をする。

令和○年○月○日 ○○法務局●●出張所 御中

登記原因証明情報（抵当権抹消（全部解除））

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 抵当権抹消
- (2) 登記の原因 令和○年○月○日解除
（申請の対象となる登記事項の表示
○○法務局令和○年○月○日受付第○○○○号
共同担保目録（○）第○○○○号）
- (3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙
- (4) 不動産の表示
○○の土地
○○の建物

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 抵当権設定者である甲及び抵当権者である乙は、令和○年○月○日、本件抵当権（○○法務局令和○年○月○日受付第○○○○号（共同担保目録（○）第○○○○号））設定契約を、合意解除した。
- (2) よって、本件抵当権は、令和○年○月○日解除により消滅した。

3 登記原因が発生したことの事実の確認方法等

- (1) 司法書士法務太郎は、乙から、登記原因証明情報を作成することについて特別の委任を受けた。
- (2) 司法書士法務太郎は、(1)の委任に基づき、乙から提供された解除証書の確認及び乙からの聴取により 2(1)の事実を確認した。

したがって、司法書士法務太郎は、3(1)の委任に基づき、登記原因証明情報を作成した上で、これに電子署名をする。

令和○年○月○日 ○○法務局●●出張所 御中

登記原因証明情報（第三者のためにする契約）

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 | 令和○年○月○日売買 | |
| (3) 当事者 | 権利者 | 丙 |
| | 義務者 | 甲 |
| | 2(1)の売買契約の買主 | 乙 |
| (4) 不動産の表示 | | |
| | ○○の土地 | |
| | ○○の建物 | |

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 甲は、乙との間で、令和○年○月○日、その所有する上記不動産（以下「本件不動産」という。）を売り渡す旨の契約を締結した。
- (2) (1)の売買契約には、「乙は、売買代金全額の支払いまでに本件不動産の所有権の移転先となる者を指名するものとし、甲は、本件不動産の所有権を乙の指定する者に対し乙の指定及び売買代金全額の支払いを条件として直接移転することとする。」旨の所有権の移転先及び移転時期に関する特約が付されている。
- (3) 所有権の移転先の指定
令和○年○月○日、乙は、本件不動産の所有権の移転先として丙を指定した。
- (4) 受益の意思表示
令和○年○月○日、丙は甲に対し、本件不動産の所有権の移転を受ける旨の意思表示をした。
- (5) 令和○年○月○日、乙は、甲に対し、(1)の売買代金全額を支払い、甲はこれを受領した。
- (6) よって、本件不動産の所有権は、令和○年○月○日、甲から丙に移転した。

3 登記原因が発生したことの事実の確認方法等

- (1) 司法書士法務太郎は、甲及び乙から、登記原因証明情報を作成することについて特別の委任を受けた。
- (2) 司法書士法務太郎は、(1)の委任に基づき、甲及び乙から提供された契約書の確認並びに甲及び乙からの聴取により2(1)から(4)までの事実を確認し、代金決済に立ち会うことにより2(5)の事実を現認した。

したがって、司法書士法務太郎は、3(1)の委任に基づき、登記原因証明情報を作成した上で、これに電子署名をする。

令和○年○月○日 ○○法務局●●出張所 御中

登記原因証明情報（買主の地位の譲渡契約）

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 | 令和○年○月○日売買 | |
| (3) 当事者 | 権利者 | 丙 |
| | 義務者 | 甲 |
| | 買主の地位の譲渡人 | 乙 |
| (4) 不動産の表示 | | |
| | ○○の土地 | |
| | ○○の建物 | |

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 甲は、乙に対し、令和○年○月○日、その所有する上記不動産（以下「本件不動産」という。）を売り渡す旨の契約を締結した。
- (2) (1)の売買契約には、「乙から甲への売買代金の支払いが完了した時に本件不動産の所有権が乙に移転する。」旨の所有権の移転時期に関する特約が付されている。
- (3) 地位の譲渡契約
乙は、丙との間で、令和○年○月○日、(1)の売買契約における買主としての地位を丙に売買により譲渡する旨を約し、甲は、これを承諾した。
- (4) 代金の支払い
令和○年○月○日、丙は、甲に対し、(1)の売買代金全額を支払い、甲はこれを受領した。
- (5) よって、本件不動産の所有権は、令和○年○月○日、甲から丙に移転した。

3 登記原因が発生したことの事実の確認方法等

- (1) 司法書士法務太郎は、甲及び乙から、登記原因証明情報を作成することについて特別の委任を受けた。
- (2) 司法書士法務太郎は、(1)の委任に基づき、甲及び乙から提供された契約書の確認並びに甲及び乙からの聴取により 2(1)から(3)までの事実を確認し、代金決済に立ち会うことにより 2(4)の事実を現認した。

したがって、司法書士法務太郎は、3(1)の委任に基づき、登記原因証明情報を作成した上で、これに電子署名をする。

令和○年○月○日 ○○法務局●●出張所 御中

(修正の趣旨)

モデル登記原因証明情報3の(1)の表記として、『司法書士法務太郎は、乙から、登記原因証明情報を作成することについて特別の委任を受けた。』に修正する。

(理由)

登記原因証明情報3の(1)の表記の方法としては、次の3つが考えられる。

『司法書士法務太郎は、乙から、登記原因証明情報作成に係る(下記①～③)を受けた。』

- ①委任
- ②具体的な委任
- ③特別の委任

連合会から発出されたひな型では①及び②の表記が見受けられる。

前記①は単なる「委任」であり、特別の委任を受けたか不明であるため認められない。

前記②の「具体的な委任」は間違いとまではいえないが、特別の委任の要素を述べているのであって、表現として足りていない。

つまり、特別委任方式の要件として求められるのは、司法書士等が「登記原因証明情報作成に係る具体的な委任」を受けたことではなく、「登記原因証明情報作成に係る特別の委任(事務連絡の文章に沿った表現では、「登記原因証明情報を作成することについて特別の委任」)を受けたことである。特別の委任の要素としては確かに、登記の原因となるべき事実又は法律行為が具体的に特定された上で、「司法書士何某が作成名義人となって登記原因証明情報を作成することに関する一切の件」などと具体的に明示されていることが必要であり、具体的な特定や明示を求めているが、委任行為自体は「具体的な委任」と表現するのではなく、やはり包括的に「特別の委任」と表現するのが妥当ではないか。

従って、「特別の委任」と表記することが妥当と考える。

なお、「登記原因証明情報作成に係る特別の委任」でも間違いではないが、事務連絡の文章に沿って、「登記原因証明情報を作成することについて特別の委任」を受けた、との表現に改めた。

(参考)

司法書士等が電子申請の方法により権利に関する登記の申請をする場合における電磁的記録で作成する登記原因証明情報の取扱いの留意事項について

[令和7年12月9日付事務連絡]

3の(2)の

イ 特別の委任

これまでの登記実務では、前述のとおり、報告形式の登記原因証明情報については、その証明力の根拠が、登記義務者が登記原因を自認していることにあるとの考え方を踏まえた取扱いがされている。特別委任方式を採用するに当たっては、司法書士等が作成名義人となる登記原因証明情報の証明力が、登記義務者が作成名義人となる場合と同水準であることが求められ、これを確保するためには、登記義務者が特定の代理人に対して登記原因証明情報の作成を自らの意思で明確に委任したことが必要であると考えられる。

そこで、依命通知では、特別委任方式の要件として、司法書士等が登記義務者から登記原因証明情報を作成することについて特別の委任を受けることが必要とされた。この特別の委任は、例えば、委任条項に「登記申請に関する一切の件」という条項があるだけでは足りず、委任情報において登記の原因となるべき事実又は法律行為(委任情報の作成後に発生するものを含む。)が具体的に特定された上で、「司法書士何某が作成名義人となって登記原因証明情報を作成することに関する一切の件」などと具体的に明示されていることが必要である。したがって、登記原因証明情報を作成することについての特別の委任があることが明らかでないときは、特別委任方式による申請は認められないこととなる。

委任情報

私は、東京都〇〇区〇〇町〇番〇号 司法書士法務太郎 を代理人と定め、下記登記申請手続に関する一切の権限を委任します。

登記の目的 所有権移転
登記原因（予定） 令和〇年〇月〇日売買
登記権利者 甲
登記義務者 乙
本件不動産

〇〇の土地
〇〇の建物

登記の原因となる予定の事実又は法律行為

- （1）甲及び乙は、令和〇年〇月〇日、乙が甲に対して本件不動産を売り渡す旨の売買契約を締結した。
- （2）上記の売買契約には、本件不動産の所有権は、甲が乙に売買代金を支払ったときに、甲に移転する旨の所有権移転時期に関する特約が付されている。
- （3）甲は、令和〇年〇月〇日、乙に対し、売買代金全額を支払い、乙は、当該支払を確認する予定である。
- （4）よって、本件不動産の所有権は、令和〇年〇月〇日、乙から甲に移転する予定である。

1 甲及び乙の不動産登記申請に係る登記の原因となる予定の事実又は法律行為につき、司法書士法務太郎が作成名義人となって登記原因証明情報を作成することに関する一切の件

2 【以下略】

令和〇年〇月〇日

作成日は上記登記原因日付より前でも差し支えなく、作成日から登記の原因が生じた日までの期間は、原則1月以内とする。

（住所） 東京都〇〇区〇〇町〇番〇号
（氏名） 登記義務者 乙