

特別委任方式に関するQ&A

対象者、要件、手続きについて

特別委任方式の概要

- 📄 利用の目的：司法書士等が代理人として電子申請する際、登記義務者からの「特別の委任」を受けて、登記原因証明情報を作成する方式。
- 📄 主な要件：
 - 登記の目的が「所有権移転（売買・贈与）」または「抵当権の設定・抹消」であること。
 - 司法書士等が自ら事実確認を行い、電子署名した登記原因証明情報を作成すること。
 - 登記義務者から、登記原因証明情報の作成名義人となることについて具体的な内容まで含めた「特別の委任」を受けること。

対象者・事務所形態

対象者

- 司法書士
- 司法書士法人

対象外

- 弁護士
(現時点では対象外、今後検討)
- 合同事務所
(各司法書士が独立)
- 復代理人
(登記義務者からの直接委任がない)

対象となる登記・申請手続

対象（共同申請による登記）

- 売買又は贈与による
所有権移転
- 抵当権の設定又は抹消

対象外

- 交換、寄付、財産分与による移転
- 仮登記、仮登記の本登記
- 報告形式以外の登記原因証明情報が必要な登記

事実確認と登記原因証明情報の作成

事実確認

- 特別の委任を受けた司法書士自身が直接確認する。
- 他者（他の司法書士を含む）への委任は不可。
- 方法：契約・決済立会い、本人聴取、契約書確認など。

作成と署名

- 登記原因が発生した「後」に作成・電子署名する。
- 司法書士本人の電子署名が必須。
- （司法書士法人の場合）代表者署名に加え、確認担当者の署名も必要。