

保証制度がなくなりました！！

登記識別情報、本人確認情報

登記済証（いわゆる権利証書）制度が廃止され、登記識別情報通知制度（詳細については別紙のとおり）に変わってから、1ヵ月を経過しました。（高知地方法務局本局のみ）

この登記識別情報（登記済証）を紛失、失念して登記識別情報を提供することが出来ない場合（以前の保証書の扱い）

① 法務局からの事前通知が原則

事前通知とは、登記義務者に対し法務局の登記官から本人限定受取郵便で通知され、その文書に氏名を記載し、実印を押印の後、法務局に返送すれば、当初受付時の日付でもって登記手続が完了します。

事前通知制度は、上記の郵送等の手続のため、日数がかかります。



② 上記の手続の他に特則として

① 司法書士、弁護士、土地家屋調査士等、資格者代理人による**本人確認情報の提供**

② 公証人による認証
があります。

ここでは、①の資格者代理人である司法書士による**本人確認情報の提供**について説明します。



資格者代理人による本人確認は、登記手続の代理を業とする専門の資格者が、その職責に基づき、登記を受託するにあたり、依頼者が不動産に対する権限を有する本人であること及び登記申請の内容について全体的に調査確認して、正しく登記申請をしている事実を、資格者代理人が本人確認情報として法務局の登記官に提供し、登記官がその内容を相当と認めれば、登記官による事前通知を省略するという事です。

登記識別情報の提供（又は登記済証の提出）ができなくても、本人確認情報の提供により登記は進行しますので、円滑・迅速な取引の要請にも応えることになります。

この本人確認は、面識のある者の場合でも、**司法書士本職による「面談」**確認が必ず必要であります。本人と面識のない場合には、写真付きの身分証明書等の提示を受け、その写し等の提出・保管やその不動産に対する権利取得における経緯等の聴き取り調査をする等、厳格な本人確認が要求されています。

そこで、登記官が申請人が登記義務者であると確認するために必要な情報の内容は、



① 資格者代理人が申請人（申請人が法人である場合にあつては、代表者又はこれに代わるべき者。以下この条において同じ。）と面談した日時、場所及びその状況

② 資格者代理人が申請人の氏名を知り、かつ、当該申請人と面識があるときは、当該申請人の氏名を知り、かつ、当該申請人と面識がある旨及びその面識が生じた経緯

③ 資格者代理人が申請人の氏名を知らず、又は当該申請人と面識がないときは、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提示を受けた次に掲げる書類の内容及び当該申請人が申請の権限を有する登記名義人であると認めた理由です。

一般的に当該申請人については、面識がない場合が多いので、司法書士に面識がない場合等の確認方法としては、

①（1号書類）

運転免許証・住民基本台帳カード・旅券（パスポート）

（当該申請人の氏名、住所及び生年月日の記載があるものに限る。）

②（2号書類）

国民健康保険等

国民年金手帳等

当該申請人の氏名、住所及び生年月日の記載があるもののうちいずれか二以上の提示を求める方法

③ ②のうちいずれか一以上と官公庁から発行

され氏名、住所及び生年月日の記載のあるもの。

これは、すべて資格者代理人が提示を受ける日において有効なものの提示を受けて確認します。



概して言うなら、写真付き公的証明書なら一つ以上、それ以外の、本人のみが所持すべき公的被保険者証なら二つ以上の提示を求めて、本人確認を行うことが必要ということになります。

以上が個人についてですが、法人の場合には、「申請人が法人である場合にあつては、代表者又はこれに代わるべき者」とあることから、例えば金融機関の抵当権の解除による抹消の場合には、必ず頭取などの代表者と会う必要があるわけではなく、当該登記の手續について業務権限を有することの証明書等に基づき、その業務権限を有する従業員本人と面談する（その内部の業務権限の証明は登記所に提出する（原本還付））ことで、法人の本人確認情報の提供ができることとなります。

業務権限を証する証明書については、各法人の内部資料ですので、各法人が作成する必要があります。