

司法書士がお答えします



Answer 司法書士 宮城 匠 (司法書士法人 匠事務所)
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

権利証って何?

Question

先日、購入したマンションの引き渡しを無事終えました。数日後、登記の手続をした司法書士から「権利証」を受け取りましたが、権利証とは何ですか? また紛失した場合、再発行はできないとの説明がありました。紛失した場合にはどうなるのですか?

Answer

1 「権利証」とは

権利証とは、所有権移転や抵当権(担保)設定をしたときなど、不動産に関する権利を取得したときに、登記所から発行されるものです。権利証ということもあります。法律上は権利証、権利書とはいわず、「登記済証」または「登記識別情報通知書」といいます。平成17年に改正された不動産登記法により、登記申請がインターネットで可能になりました。ネット申請される書面を「登記識別情報通知書」、ネットで申請できない登記所から発行される書面を「登記済証」といいます。ネットで申請できる登記所は法改正以降、順次増えていき、現在は日

本全国の登記所でインターネット申請が可能になったので、登記済証は発行されていません。逆に、平成17年の法改正以前に発行されたものは全て登記済証です。

2 登記済証

申請者が登記所に提出した書面に、登記官が「登記済」の印鑑を押したものが登記済証です。大きく赤い印鑑が押されているので分かりやすいと思います。

3 登記識別情報通知書

登記済証の代わりとなる暗証番号(登記識別情報)を登記所が申請人に通知する書面です。ネットで申請する必要から、12桁の数字とアルファベットから成

4 紛失した場合の取り扱い

暗証番号が記載され目隠しシールが張られています。ネット申請では紙自体が必要ではなく、暗証番号が必要になります。従って紙自体である通知書の紛失もさることながら、暗証番号が他人に分かった場合、なりすまし申請が問題となります。ですので、取り扱いには注意が必要です。暗証番号が漏れることを防ぐために、暗証番号を発行してもらわない方法もあります。

登記済証、登記識別情報通知書(以下「権利証」といいます)は、次回、取得した権利を変更する場合には必要となる重要な書面です。権利証を紛失したからといって登記ができないと

いうことではありません。

紛失した場合、「事前通知制度」または「司法書士等の資格者代理人による本人確認情報の提供制度」を利用して登記の申請をします。事前通知制度とは、登記所が登記を実行する前に本人限定受取郵便によって「こういう登記申請があったが間違いないか」と通知を出し、通知を受け取った登記名義人がこれに印鑑を押して、「登記の申請が真実である」と登記所に申し出たときに初めて登記を実行する制度です。

司法書士等の資格者代理人による本人確認情報の提供制度とは、司法書士等が本人と面談し、身分証明書などの提示を受けて本人であることを確認して、その面談日時・場所、所定の確認方法による本人確認をした旨など、司法書士等の責任において本人確認をしたことを明らかにした上で、いわば権利証の代わりになるものを作成する制度です。