

○登記識別情報を紛失したのですが、どうしたらよいのですか？

(情報番号 1 3 1 1 全 2 頁)

1 登記識別情報とは

登記識別情報とは、登記が完了した際に登記所から買主等の登記名義人に通知される 12 けたの英数字の組合せからなる情報です。この登記識別情報は、例えば登記記録上の登記名義人が登記義務者（売主）として所有権の移転の登記を申請する場合に、登記名義人本人からの申請であることを確認する資料として登記所に提出することとされています。

2 登記識別情報の不正使用について

登記識別情報を紛失した場合や、他人に盗み見られるなどした場合に、登記名義人の登記識別情報を入手した他人がこれを悪用し、勝手に所有権の移転の登記や抵当権の設定の登記をしてしまうのではないかとということが考えられますが、このような登記の申請には、登記識別情報のほかに、印鑑証明書等の添付情報が必要となりますので、実印や印鑑証明書の管理をしっかりと行っていれば、勝手に登記されるということはありません。また、登記識別情報を紛失しただけでは、登記記録上の権利には何らの影響もありません。

登記名義人ではない者が、他人の登記識別情報を用いて不正な登記を行うことは、一般的には容易なことではなく、仮に、登記名義人でない者が他人になりすまして不正な登記をしたとしても、その登記は無効であり、その行為は犯罪となります。

3 不正登記防止申出の制度について

登記識別情報を取得した者が、登記名義人になりすまして不正な登記を行う可能性がまったくないとは言いきれませんし、不正な登記がされた場合には、登記名義人が思わぬ損害を被るおそれも否定できません。

このような場合に、登記名義人の権利を防衛するため、不正登記防止申出の制度があります。不正登記防止申出の制度は、不正な登記がされる差し迫った危険がある場合に、申出から 3 か月以内に不正な登記がされることを防止するための制度であり、権利の移動を禁止する趣旨の制度ではありません。

紛失した権利証を不正な登記（犯罪）に利用される差し迫った危険があるというような、具体的な不安がある場合には、3 か月ごとに不正登記防止申出の手続きをしていただくこととなります。

なお、不正登記防止申出の手続きは、申出人本人の出頭を原則としていますが、本

人が登記所に出頭できない止むを得ない事情があると認められる場合には、委任による代理人が登記所に出頭してすることもできますので、申出先の登記所に御相談ください。

4 登記識別情報の失効の申出の制度について

登記識別情報は、次の登記をする際の申請人を確認するための資料として利用されるものですが、次の5に示すとおり、その代替手段が用意されています。

したがって、登記識別情報を紛失し、これが誰かに盗み見られた可能性がある場合などには、登記名義人又はその相続人その他の一般承継人の申出により、登記識別情報を失効させる制度が設けられています（不動産登記規則第65条）ので、必要があれば、この制度を御利用ください。

5 登記制度における代替措置

登記識別情報は、当該不動産に関する所有権の移転の登記などに使用することになりますが、登記識別情報を提供することができない正当な理由があるときは、登記識別情報を提供することなく他の方法により申請ができることとされています。具体的には、登記識別情報による本人確認に代えて、登記所から登記名義人あてに、「事前通知」（不動産登記法第23条第1項）により本人であることの確認をさせていただきます。この「事前通知」とは、登記識別情報を提供すべき登記名義人の住所地にあてて、本人限定受取郵便により、登記の申請があった旨、及びその申請の内容が真実であるときは2週間以内にその旨の申出をすべき旨の通知をし、この通知に対して、2週間以内に申請に間違いがない旨の申出がされることをもって、本人からの申請であることを確認するというものです。

また、登記の申請を司法書士等の資格者に委任して行う場合には、「事前通知」の方法によらずに司法書士等の資格者が本人であることを確認した旨の書類（「本人確認情報」）を提供していただく方法や公証人に同様の書類を作成してもらい、提供していただく方法もあります（不動産登記法第23条第4項）（なお、事前通知の方法では手数料はかかりませんが、司法書士等に「本人確認情報」を作成してもらう場合には、そのための手数料がかかる場合もありますので、利用される場合は、あらかじめ御確認ください。）。