

法務省民二第1578号
令和7年12月9日

法務局民事行政部長 殿
地方法務局长 殿

法務省民事局民事第二課長
(公印省略)

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について
(依命通知)

司法書士及び司法書士法人（以下「司法書士等」という。）が代理人として行う不動産登記法（平成16年法律第123号。以下「法」という。）第18条第1号の規定による電子情報処理組織を使用する方法（以下「電子申請の方法」という。）による登記の申請手続の利便性を向上させるため、司法書士等が代理人として電子申請の方法によりする権利に関する登記の申請（不動産登記令（平成16年政令第379号）附則第5条第1項の規定による申請を含む。以下同じ。）の手続に関し、法第61条の規定による登記原因を証する情報（以下「登記原因証明情報」という。）のうち、当該司法書士等が登記義務者からの特別の委任を受けて登記申請用に作成した報告形式の登記原因証明情報の取扱いを下記のとおりとすることとしましたので、貴管下登記官への周知方お取り計らい願います。

なお、本件については、日本司法書士会連合会においても、各司法書士会に対し周知される予定ですので、申し添えます。

記

1 登記原因証明情報の作成者の特例

司法書士等が代理人として電子申請の方法によりする権利に関する登記の申請が、2に掲げる要件のいずれにも該当するときは、当該申請の添付情報

として提供される登記原因証明情報については、登記義務者の電子署名が行われていないものであっても、適式なものとして取り扱う（以下この取扱いを「特別委任方式」という。）。

2 特別委任方式の要件

- (1) 登記権利者及び登記義務者が共同申請によりする権利に関する登記の申請であって、その登記の目的が次のいずれかであること
 - ア 売買又は贈与を登記原因とする所有権（共有持分を含む。）の移転の登記
 - イ 抵当権（根抵当権を含む。）の設定又は抹消の登記
- (2) 登記義務者が、司法書士等に対し、登記原因証明情報の作成に係る特別の委任をした旨が代理人の権限を証する情報に記録されていること
- (3) 司法書士等が、(2)の委任に基づき電磁的記録で作成した登記原因証明情報に、自らが確認した登記の原因となる事実又は法律行為及びその確認方法、当該司法書士等の職名及び氏名並びに電磁的記録の作成年月日を記録し、当該司法書士等の電子署名をしていること
- (4) (3)の確認方法が、契約の締結や金銭の授受の現認、登記義務者からの聴取その他の相当と認められる方法であること
- (5) (3)の登記原因証明情報を作成した司法書士等が、代理人としてその登記原因に基づく登記を申請し、その添付情報として当該登記原因証明情報を提供していること
- (6) 申請情報に特別委任方式である旨が記録されていること
- (7) 登録免許税が電子納付の方式により納付されていること（登録免許税を電子納付することができない場合又は登録免許税が課されない場合を除く。）

3 特別委任方式の運用開始日

令和8年3月1日から運用を開始する。