（２）土地合筆登記

【登記識別情報の提供】

【概　要】

○ 本章は、法務省提供の申請書作成支援ソフトを使って、土地合筆登記の申請情報を作成します。

○ 建物表題登記の申請情報作成と同様に「オンライン申請」フォルダ内に土地合筆登記の申請情報を格納するフォルダを作成します。（１．申請情報作成の準備を参照）

○ 申請書作成支援ソフトを起動して、申請情報を格納するフォルダを指定し、申請情報の作成に入ります。（２．申請情報の作成を参照）

○ オンライン登記申請において登記識別情報は、オンラインで提供する必要が有りますので、登記識別情報提供様式を作成し申請情報に添付して送信します。

○ 登記識別情報の受領は、申請情報の「その他事項欄に必要事項を記載して、紙申請と同様に紙の登記識別情報を受領します。

【登記識別情報の提供についての注意】

オンライン申請をする場合の登記識別情報は、書面で提供できません。

よって、登記識別情報を書面で特例方式により提出したり、PDF ファイルでオンラインにより提供することはできませんので注意して下さい。

追録２　土地合筆登記（登記識別情報の入力）

（１）紙の申請書の以下の内容を入力していきます。これは続く建物表題部変更登記と連件で申請します。

登　記　申　請　書

登記の目的　　土　地　　合　筆　　登　記

添付書類　　代理権限証書　　登記識別情報　　印鑑証明書
不動産調査報告書

登録免許税　　金　1,000　円也

平成２１年　８　月２４日　申　請　　名古屋地方法務局

申請人　　A市B町〇丁目１２３番地４　　中　部　太　郎

代理人　　名古屋市西区新道１丁目２番２５号　　調　査　士　太　郎
TEL　０５２－５８６－１２００

不動産番号				
土地の表示	所　在	A市B町〇丁目		
	① 地　番	② 地　目	③ 地　積 ㎡	登記原因及びその日付
	１２３番４	宅　地	２００　００	
	１２３番６	宅　地	１５０　００	１２３番４に合筆
	１２３番４		３５０　００	③１２３番６を合筆

土地家屋調査士　　調査士　太　郎　　職印

（２）以下は一般的な合筆登記の委任状ですが委任の内容のところに、オンライン申請で識別情報を送るときは「暗号化」に関する件、逆に受け取るときは「復号」に関する件の委任を別途明記する必要があります。

委　　任　　状

今般　　を代理人として下記の権限を委任します。

（不動産の表示）

（登記後の不動産の表示）

（登記原因）

（登記の目的）

土地合筆登記

上記登記申請及び登記事項に付き申請書その他必要書類作成に関する一切の件
復代理人選任の件並びに必要に応じ原本還付請求受領の件
登記申請の取下げ及び登録免許税の現金還付又は再使用証明申し出の請求受領に関する一切の件
上記登記に係る管轄登記所が不動産登記法附則第６条の指定を受けた登記所においては登記識別情報、同条の指定を受けていない登記所においては登記済証の受領に関する一切の件

登記識別情報の暗号化に関する一切の件　←オンラインで申請する場合

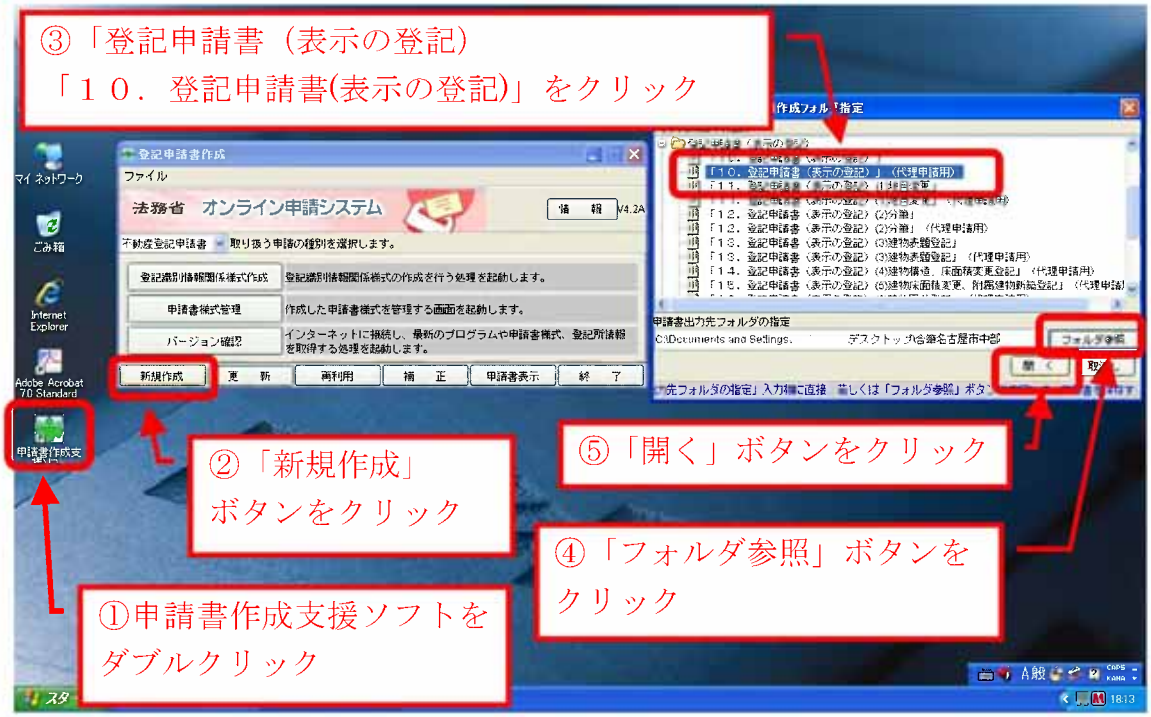
登記識別情報の復号に関する一切の件　←通知書（紙）で受け取らない場合

平成　　年　　月　　日

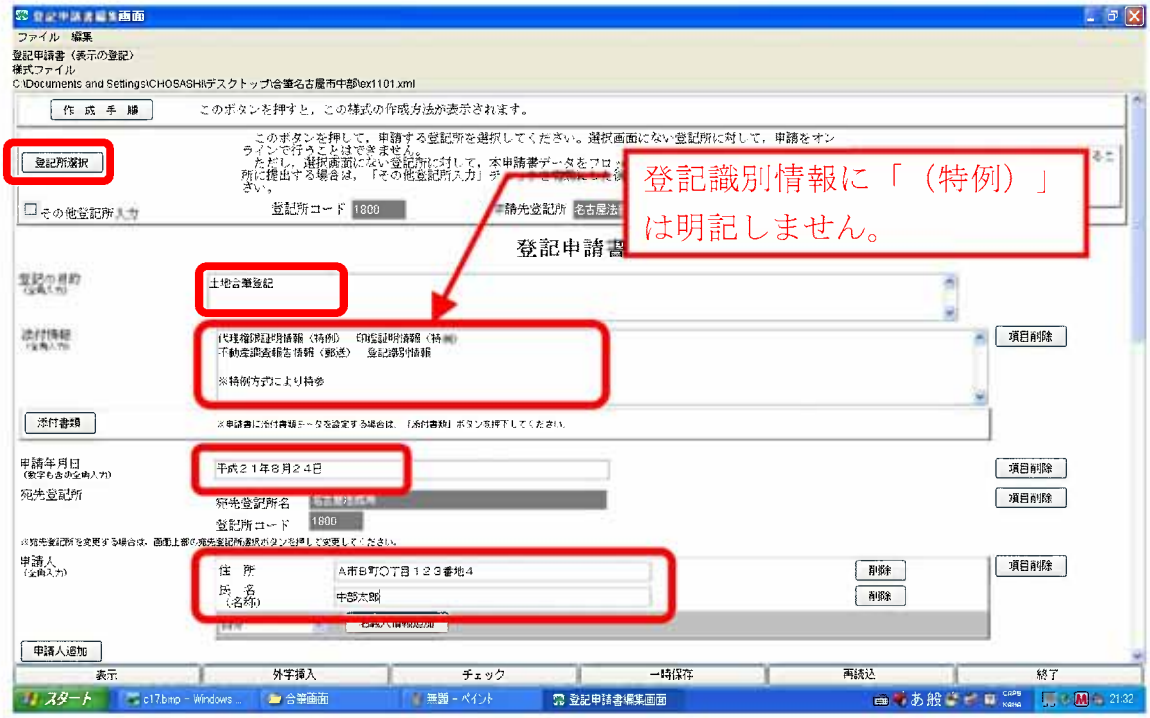
住　所

氏　名

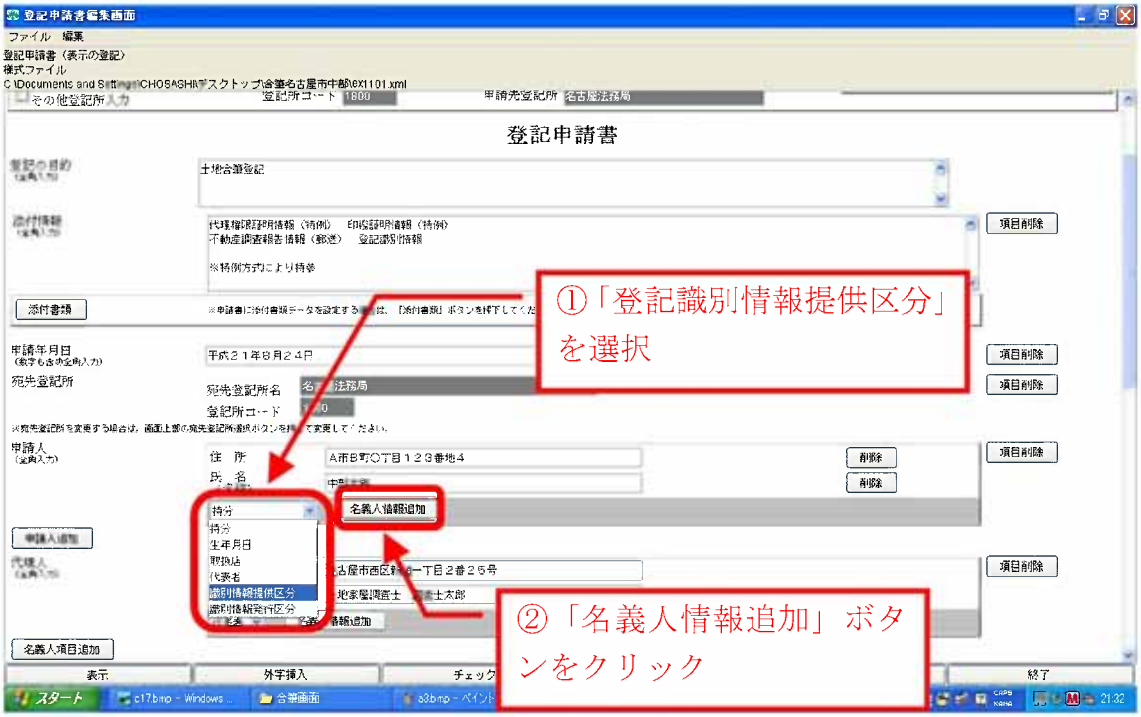
（３）申請書作成支援ソフトをダブルクリック→申請システムの「新規作成」→新規作成フォルダの指定で「登記申請書（表示の登記)」→「１０．登記申請書(表示の登記)」→出力先フォルダを選択して「開く」をクリックします。



（４）登記所選択、登記の目的、添付情報、申請年月日、申請人住所氏名を入力します。登記識別情報に「(特例)」は明記しません。



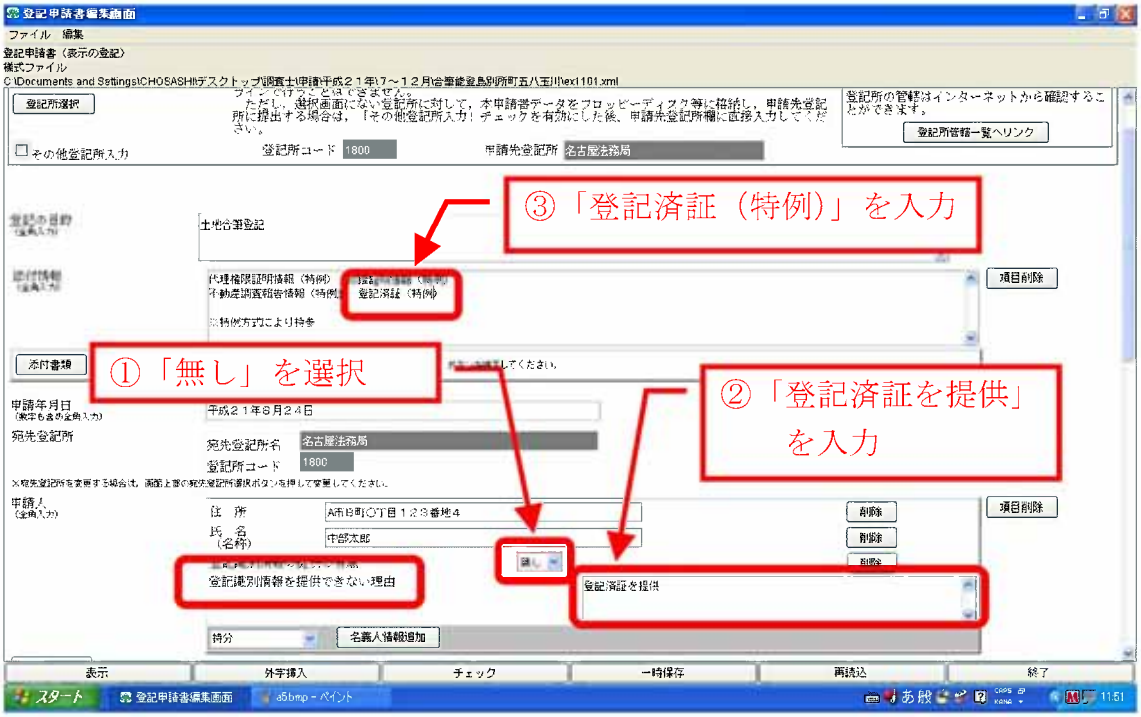
（５）「持分」と表示されているところの右にあるボタンをクリックし選択肢の中から「登記識別情報提供区分」を選択し「名義人情報追加」ボタンをクリックします。



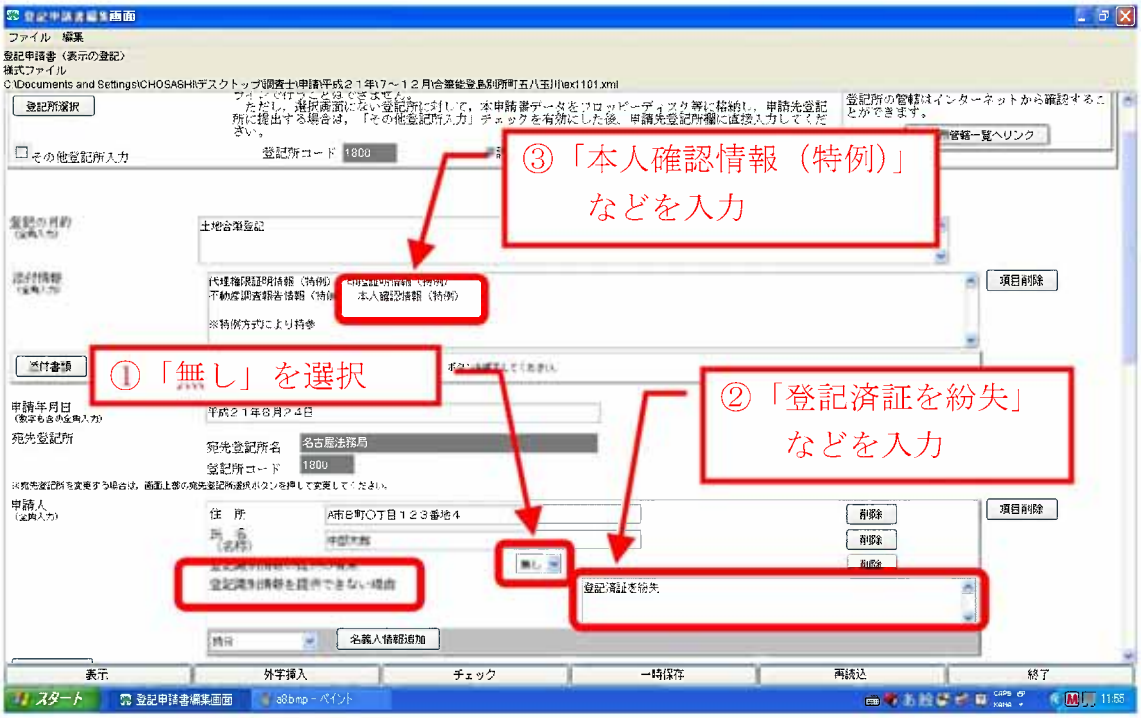
（６）登記識別情報の提供の有無が追加されますのでその横の「有り」を選択します。



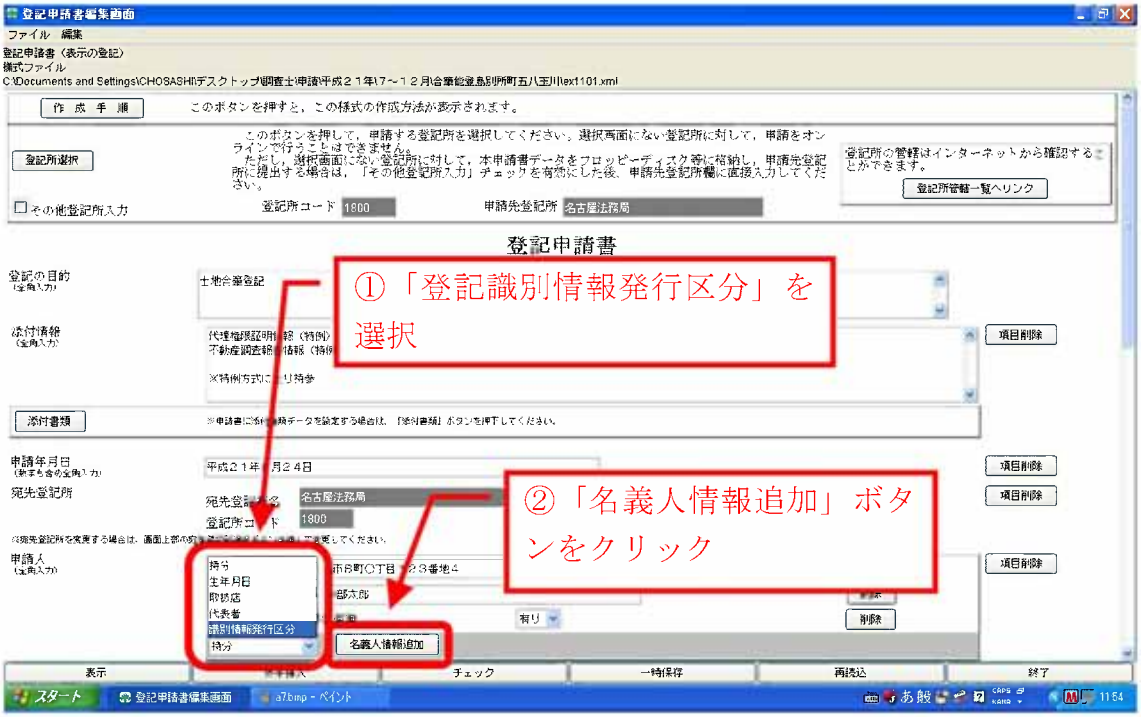
（７）逆に「無し」を選択すると、登記識別情報を提供できない理由を求められるので、登記済証が提供できる場合はその旨を明記し添付情報に、「登記済証（特例）」を入力します。



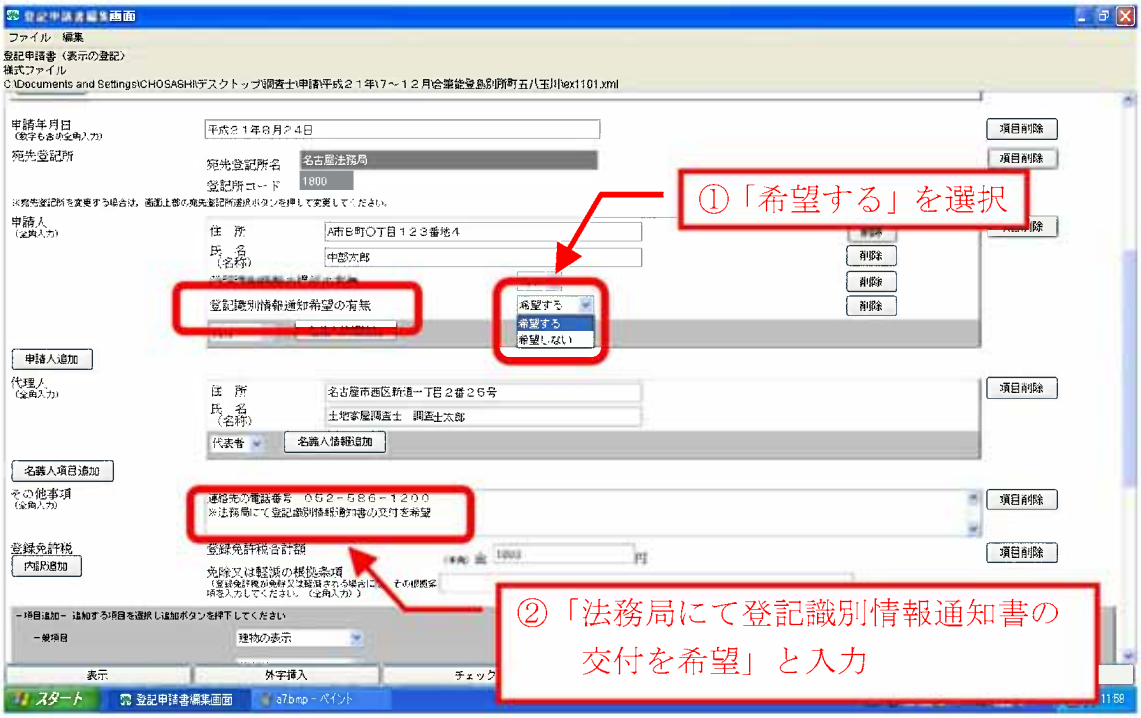
（８）上記同様「無し」と選択して、登記済証もない場合はその旨を明記し、添付情報に「本人確認情報（特例）」といった入力をします。



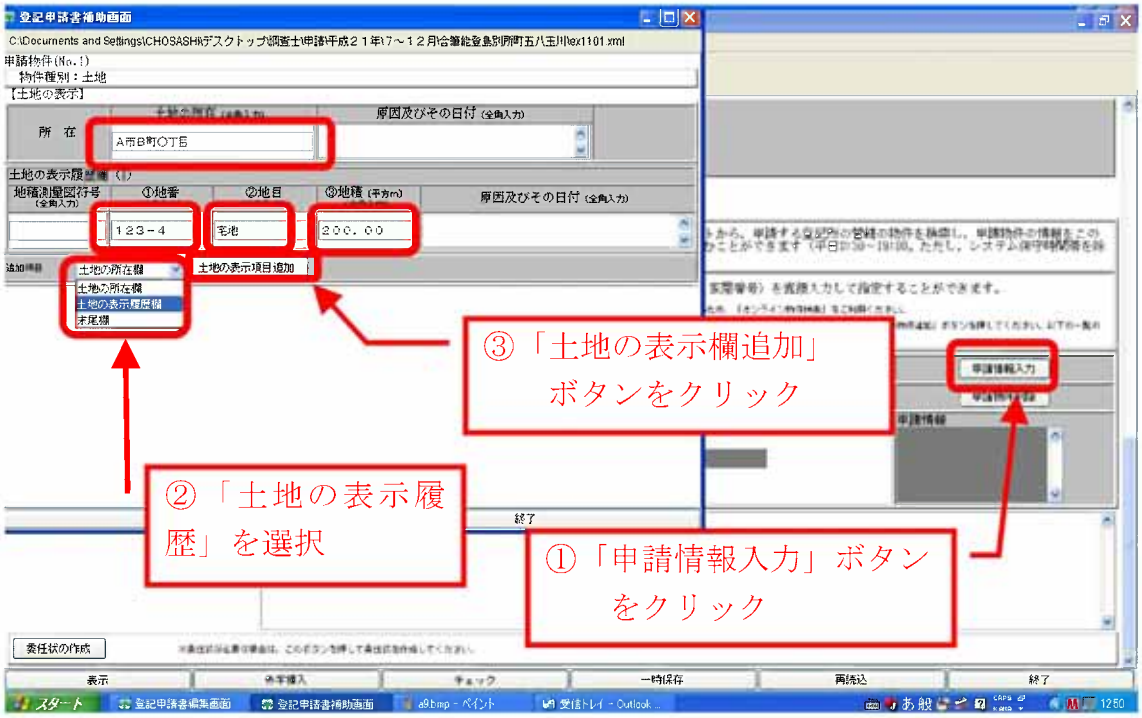
（９）（６）の続きで再び「持分」と表示されているところの右にあるボタンをクリックし選択肢の中から「登記識別情報発行区分」を選択し「名義人情報追加」ボタンをクリックします。



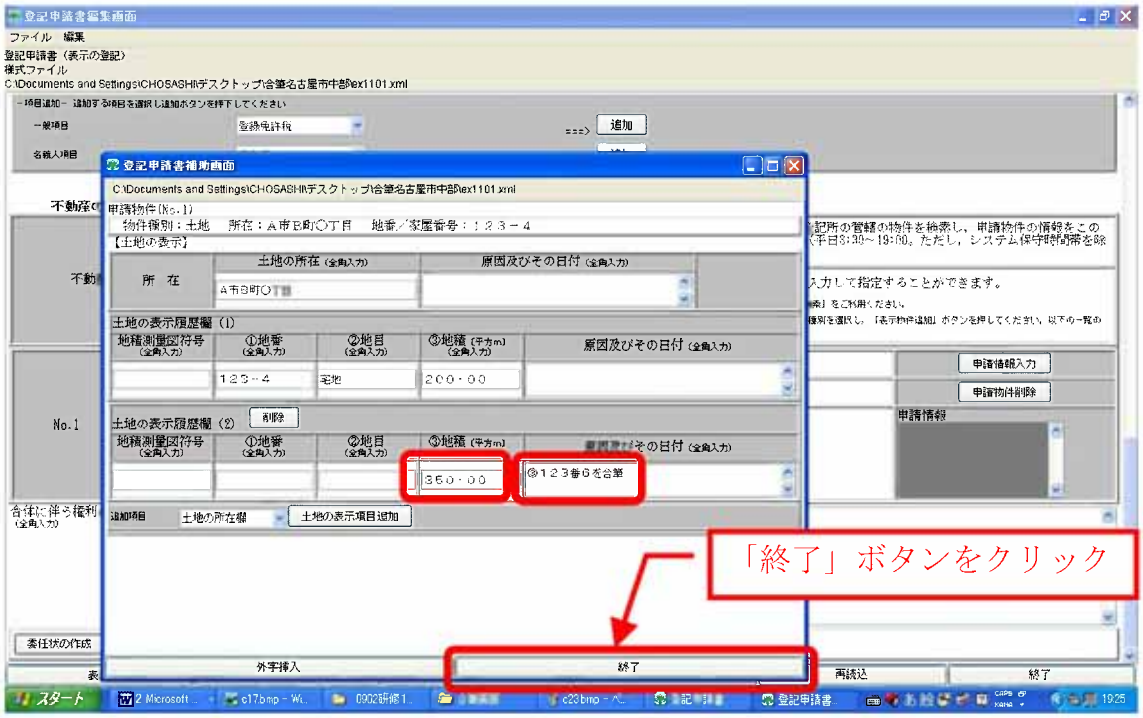
（１０）登記識別情報通知の有無に対しその右の「希望する」を選択、以下必要事項を入力します。そしてその他欄に「法務局にて登記識別情報通知書の交付を希望」と入力します。



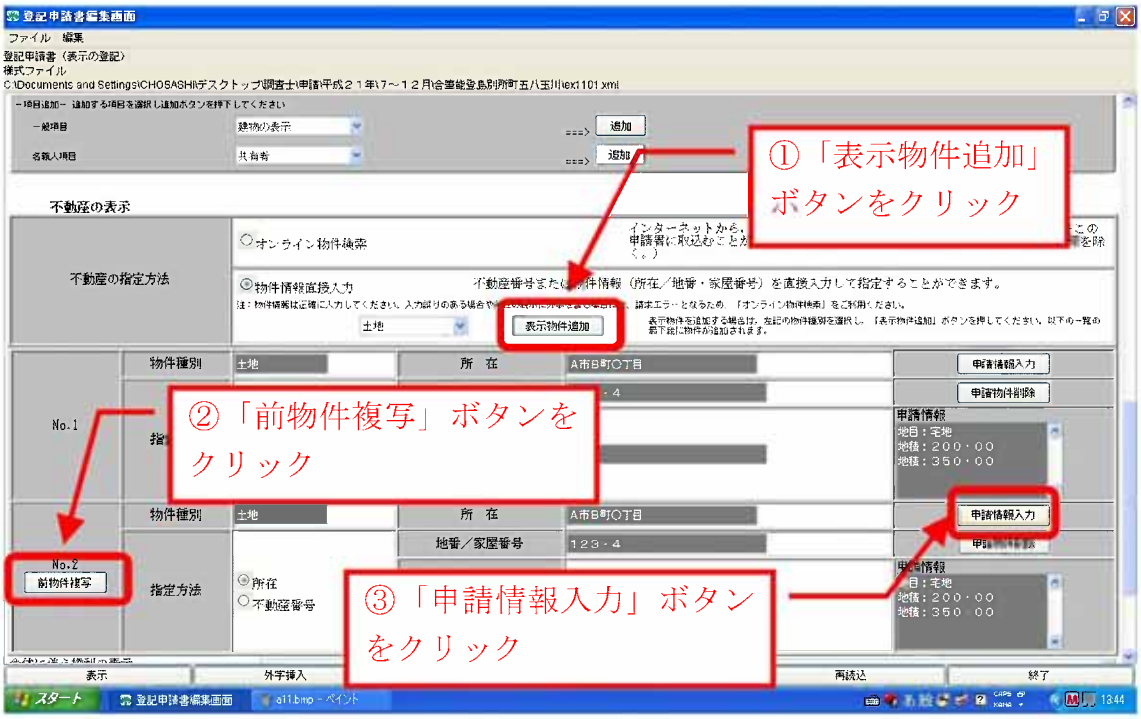
（１１）「申請情報入力」ボタンをクリックし新しいウィンドウが出たら、合筆する（地番が残る）方の内容を入力し、「土地の所在欄」と表示されているところの右にあるボタンをクリックし選択肢の中から「土地の表示履歴」を選択し「土地の表示欄追加」ボタンをクリックします。



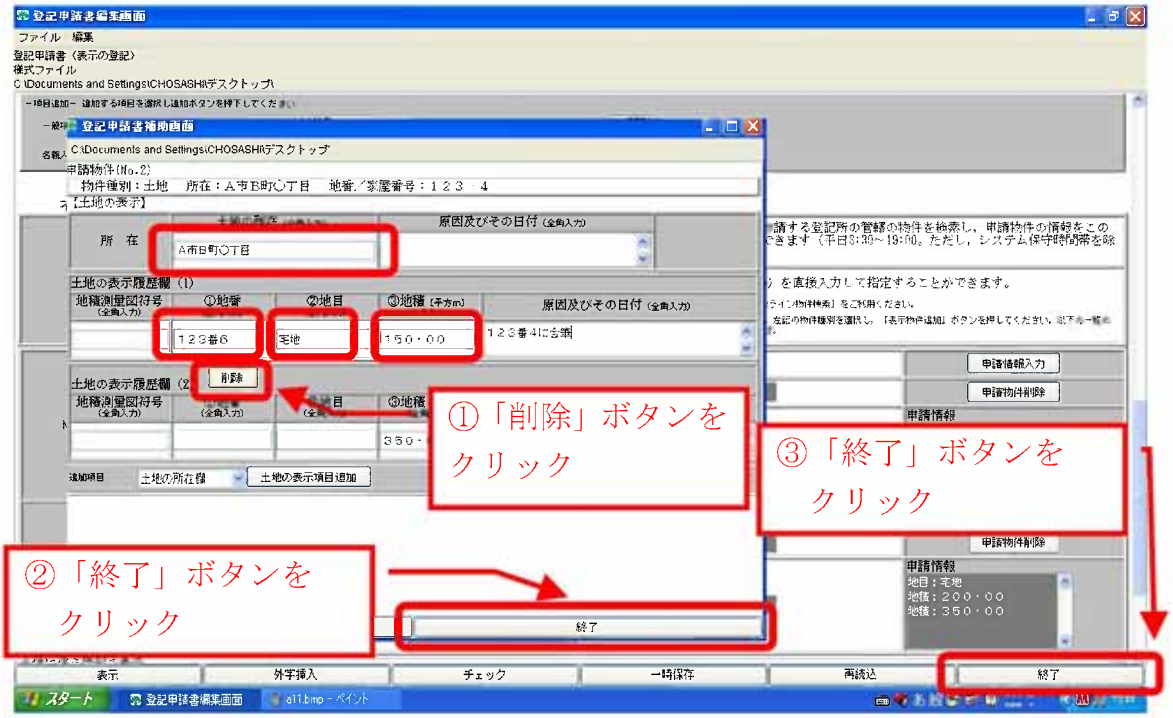
（１２）現れた土地の表示履歴欄（２）に合筆後の内容を入力し「終了」ボタンをクリックします。



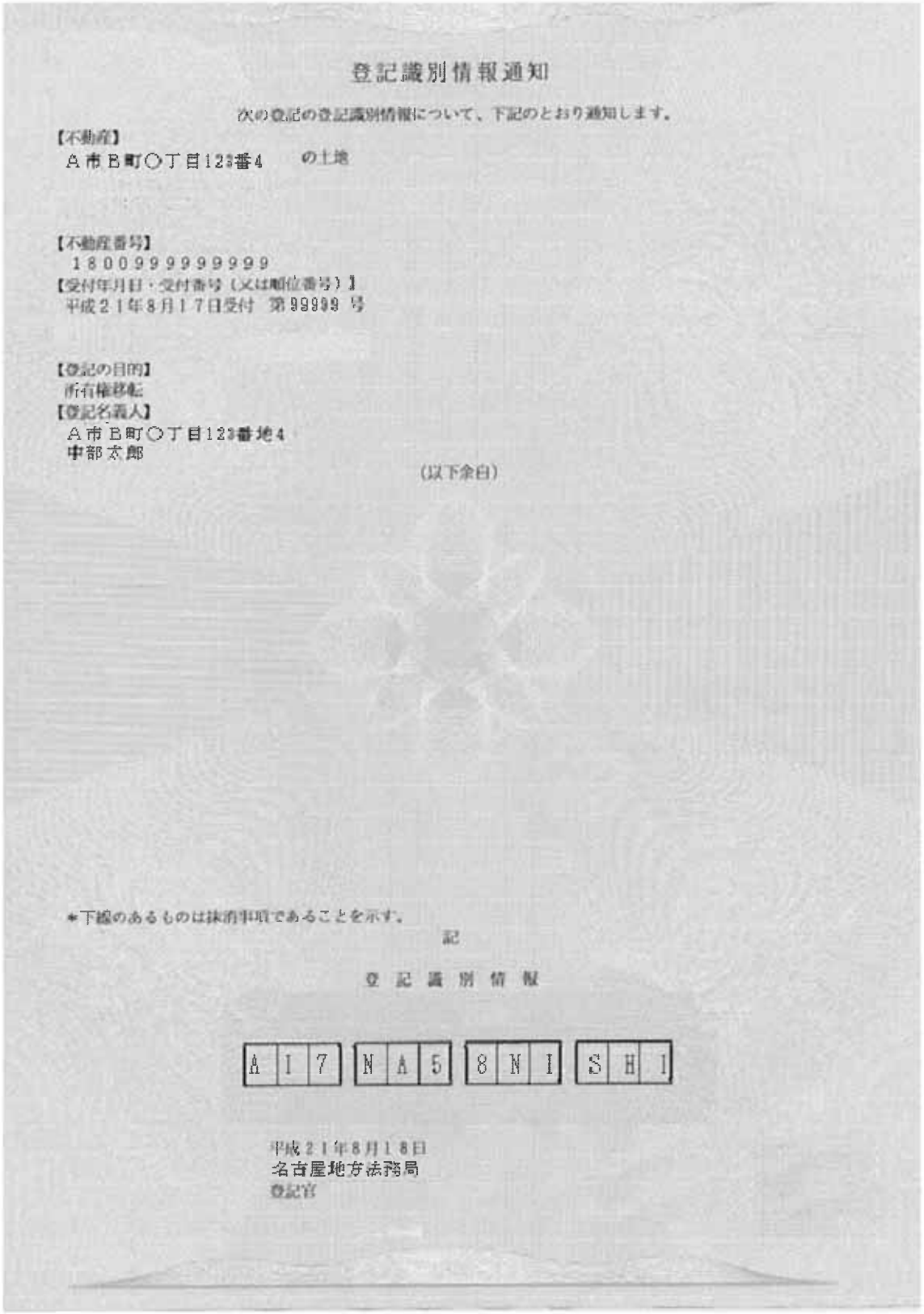
（１３）続いて合筆される土地の内容を入力するために、画面中央の「土地」と表示されているところの右にある「表示物件追加」ボタンをクリックします。NO.2 の項目が現れたら、その下の「前物件複写」ボタンをクリックした後、「申請情報入力」ボタンをクリックします。



（１４）必要事項を入力し、複写で出来た土地の表示履歴欄(2)を「削除」ボタンのクリックで消し、「終了」→「終了」ボタンをクリック。申請書は完成です。



（１５）次に以下の登記識別情報通知書の内容を入力していきます。



登記識別情報通知

次の登記の登記識別情報について、下記のとおり通知します。

【不動産】
Ａ市Ｂ町○丁目123番4　　の土地

【不動産番号】
1800999999999
【受付年月日・受付番号（又は順位番号）】
平成21年8月17日受付　第99999 号

【登記の目的】
所有権移転
【登記名義人】
Ａ市Ｂ町○丁目123番地4
中部 太郎

（以下余白）

＊下線のあるものは抹消事項であることを示す。

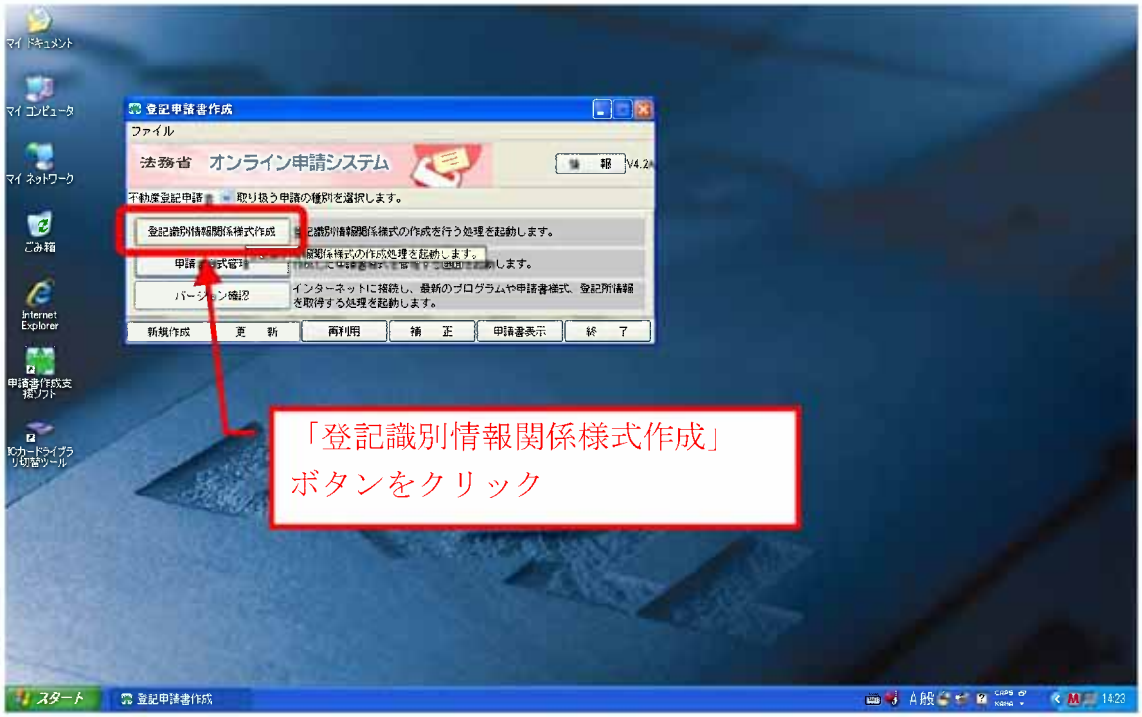
記

登記識別情報

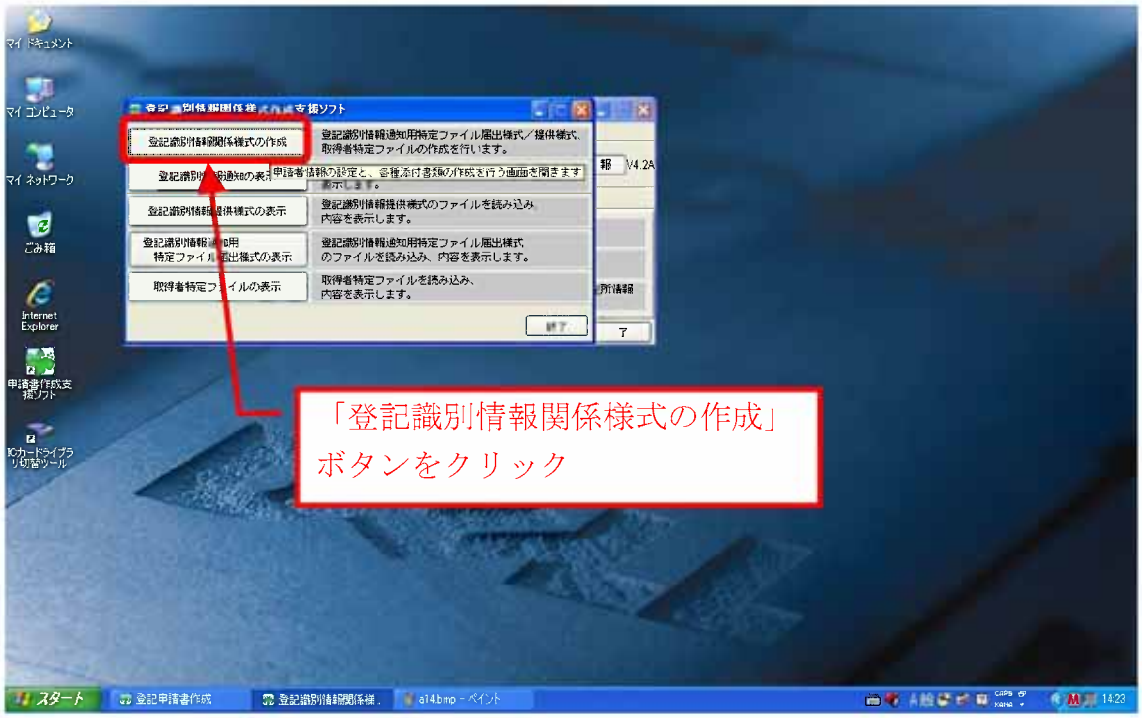
A	I	7	N	A	5	8	N	I	S	H	1

平成21年8月18日
名古屋地方法務局
登記官

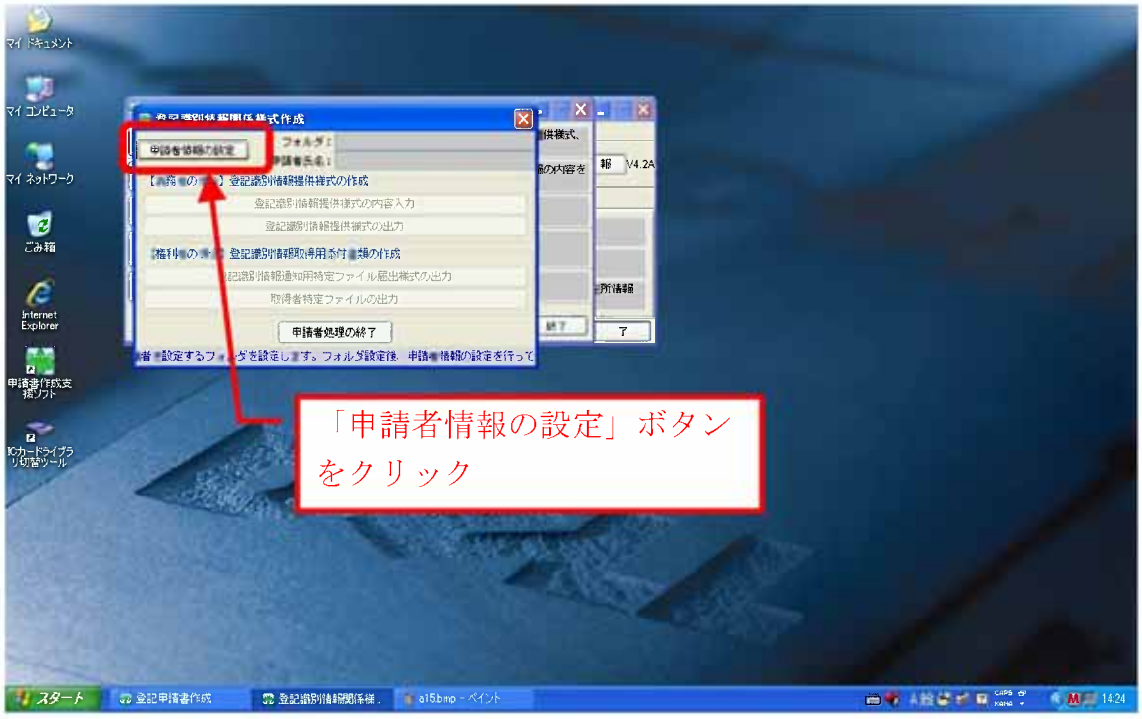
（１６）登記申請書作成画面がそのままあるので、その中の「登記識別情報関係様式作成」ボタンをクリックします。



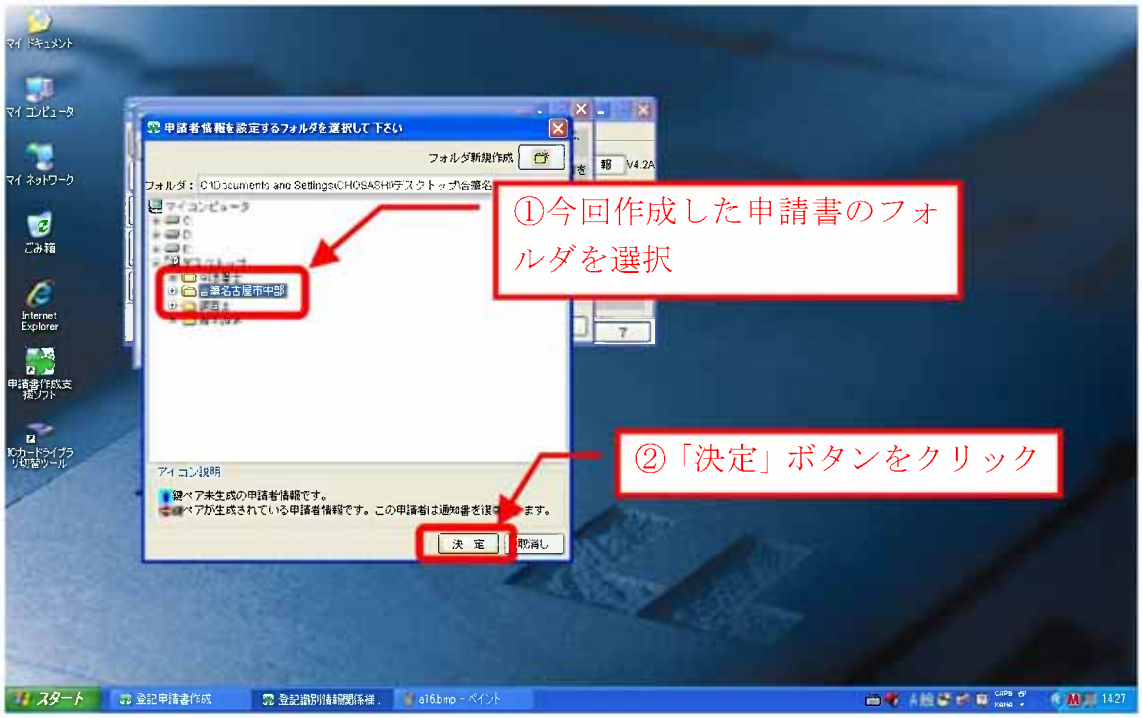
（１７）登記識別情報関係様式作成支援ソフト画面が現れるので、その中の「登記識別情報関係様式の作成」ボタンをクリックします。



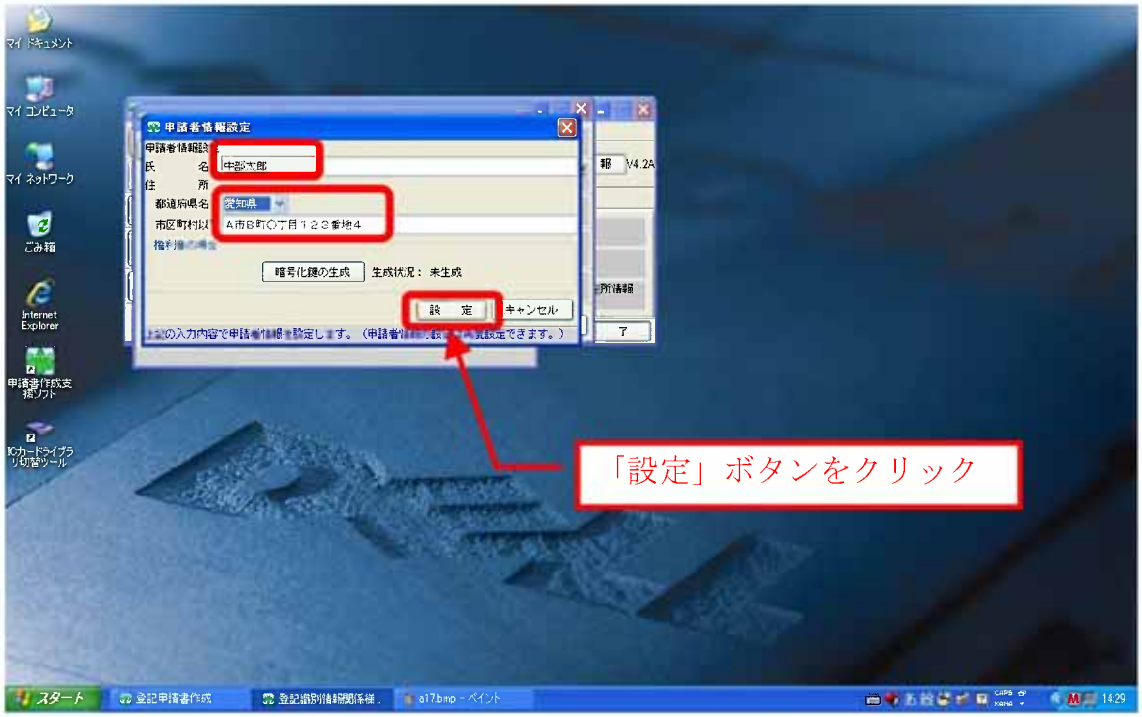
（１８）登記識別情報関係様式作成画面が現れるので、その中の上部にある「申請者情報の設定」ボタンをクリックします。



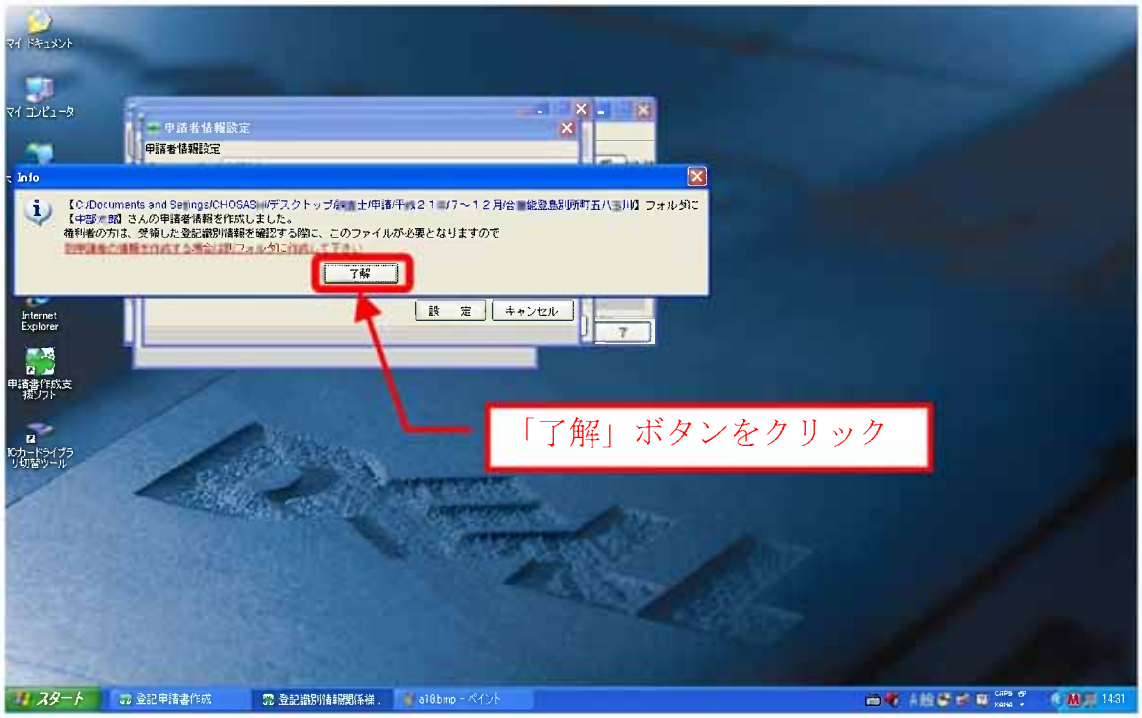
（１９）申請者情報の設定するフォルダの選択を求められるので、今回作成した申請書のフォルダを選択して「決定」ボタンをクリックします。



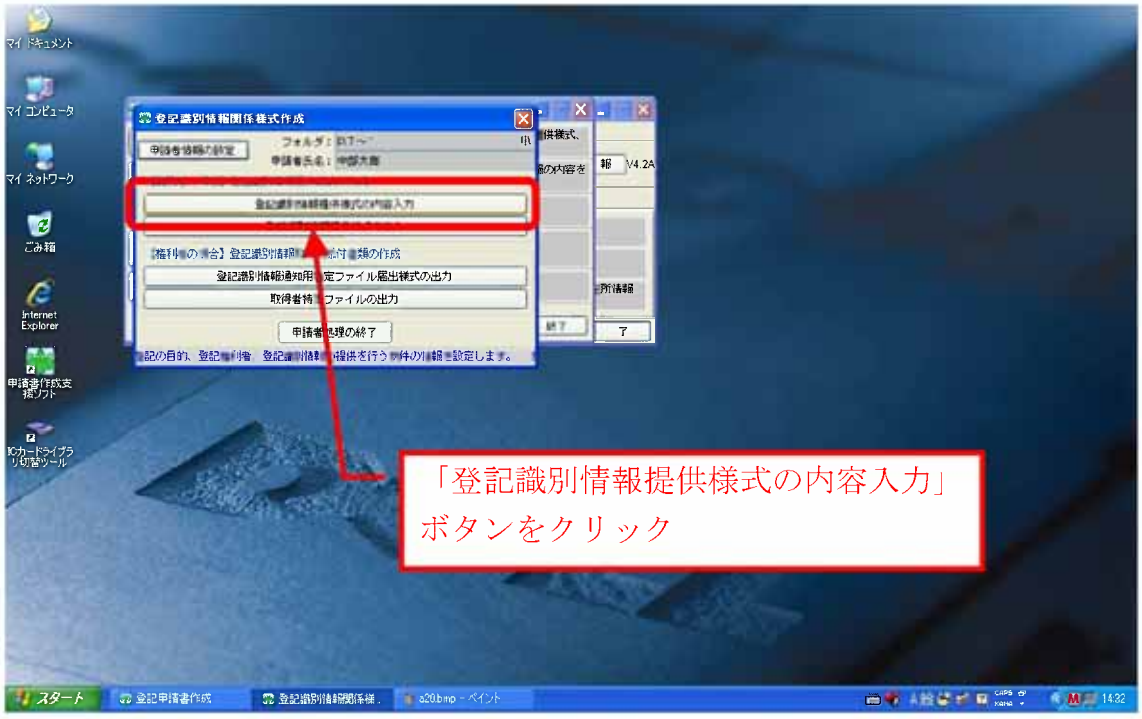
（２０）申請者情報設定画面にて、氏名・住所を入力・選択して、「設定」ボタンをクリックします。このとき氏名・住所に外字があるときは、外字をひらがなで入力してください。



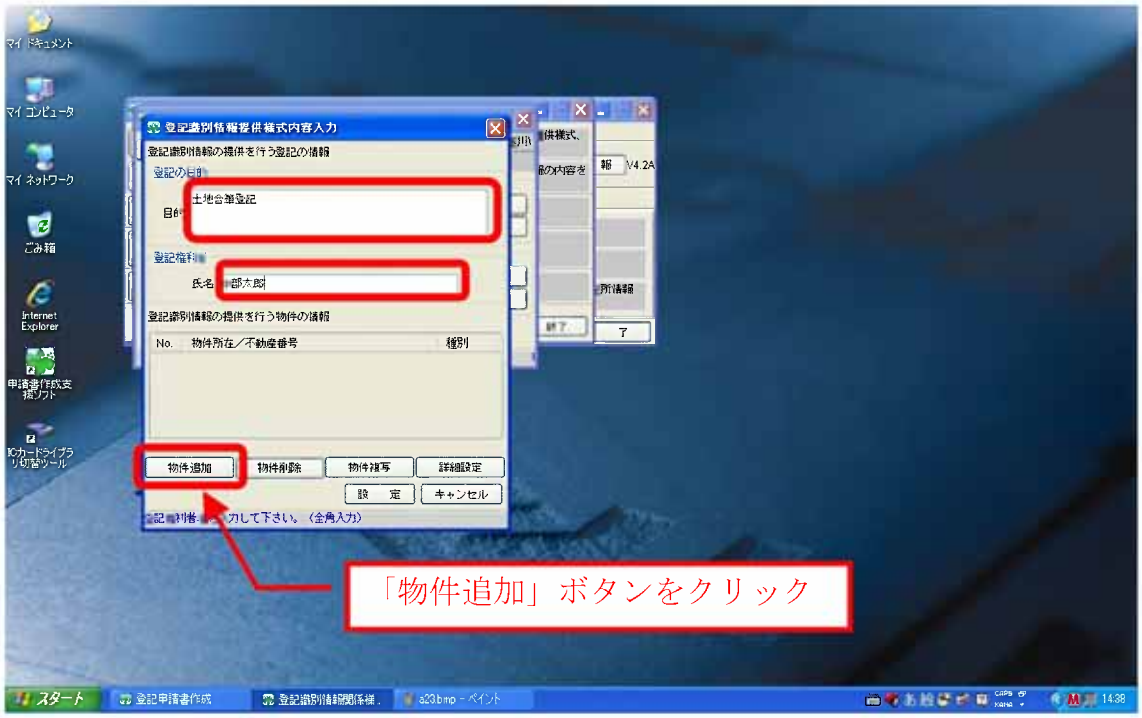
（２１）「了解」ボタンをクリックします。



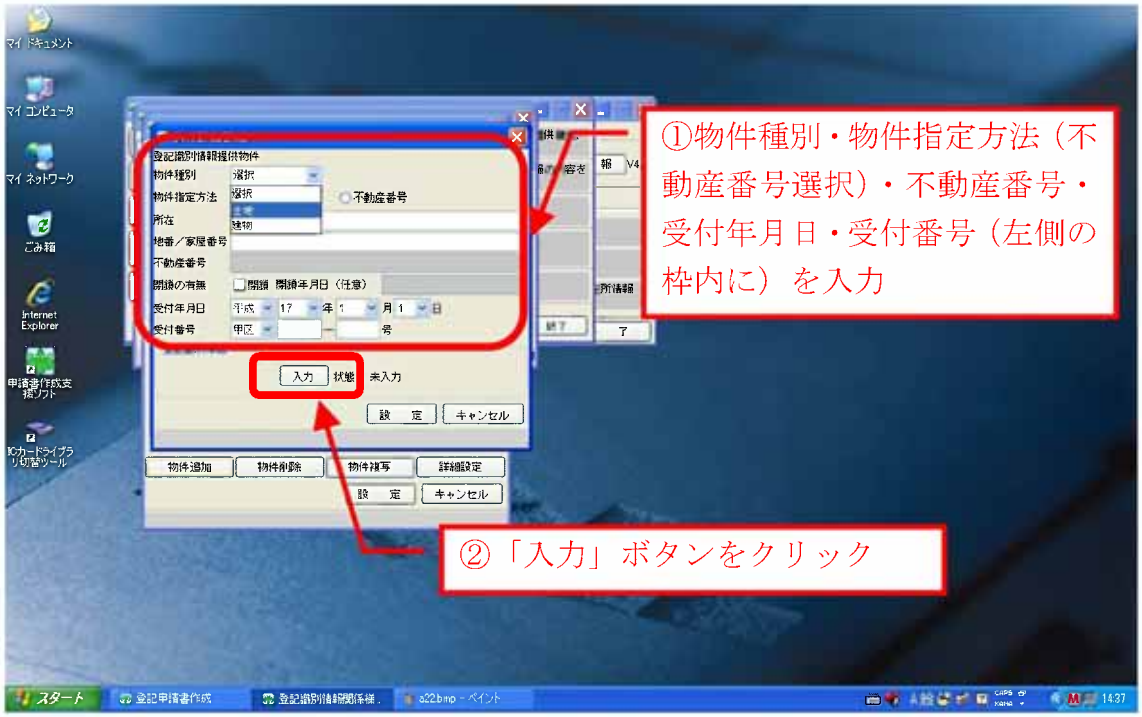
（２２）登記識別情報関係様式作成画面が現れるので、「登記識別情報提供様式の内容入力」ボタンをクリックします。



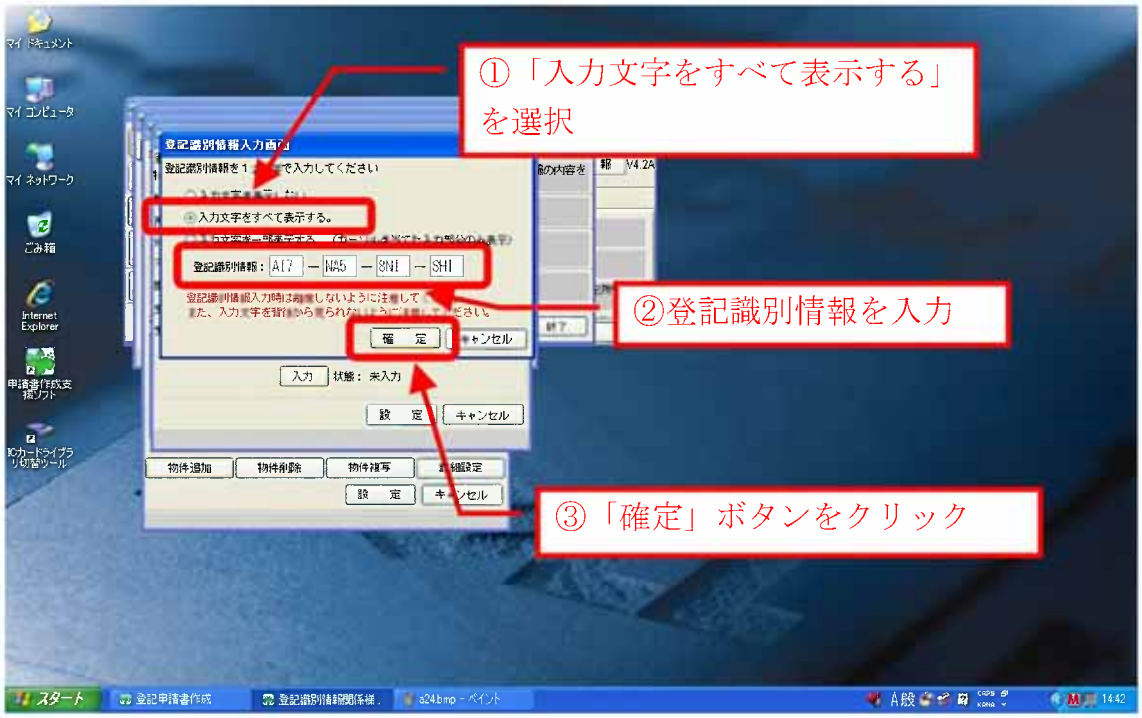
（２３）登記識別情報提供様式内容入力画面で、目的・登記権利者（合筆申請人）を入力した後、「物件追加」ボタンをクリックします。



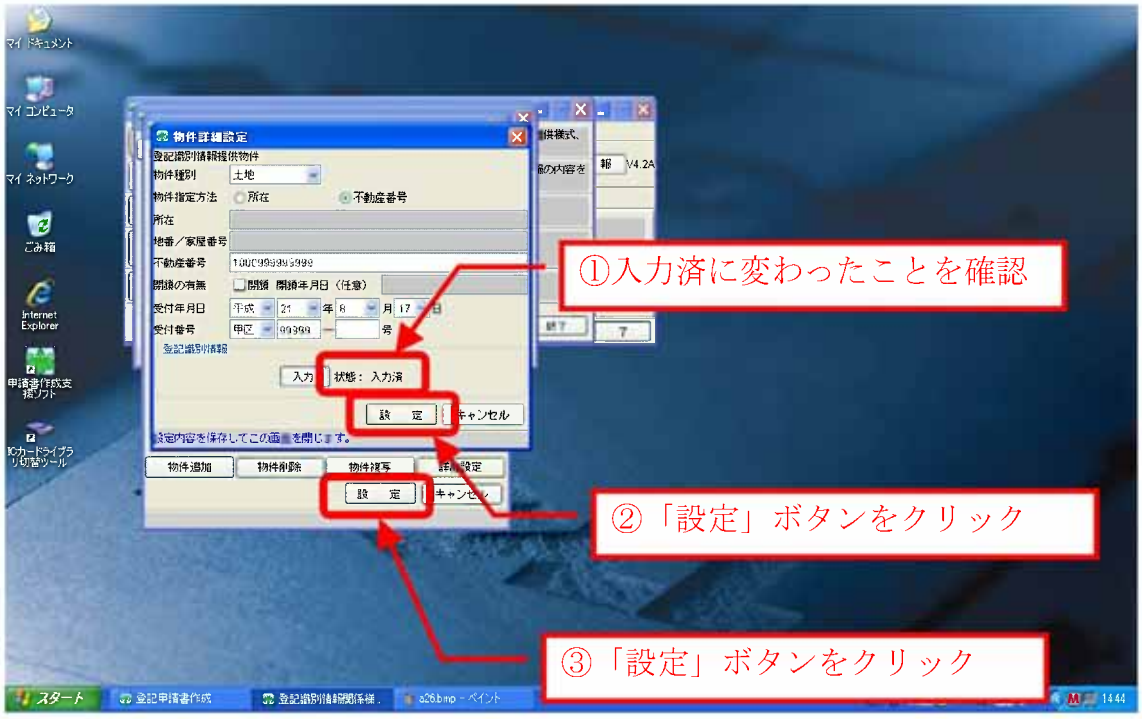
（２４）物件詳細設定画面で、物件種別・物件指定方法（不動産番号選択）・不動産番号・受付年月日・受付番号（左側の枠内に）を入力していきます。入力後、下の登記識別情報の「入力」ボタンをクリックします。



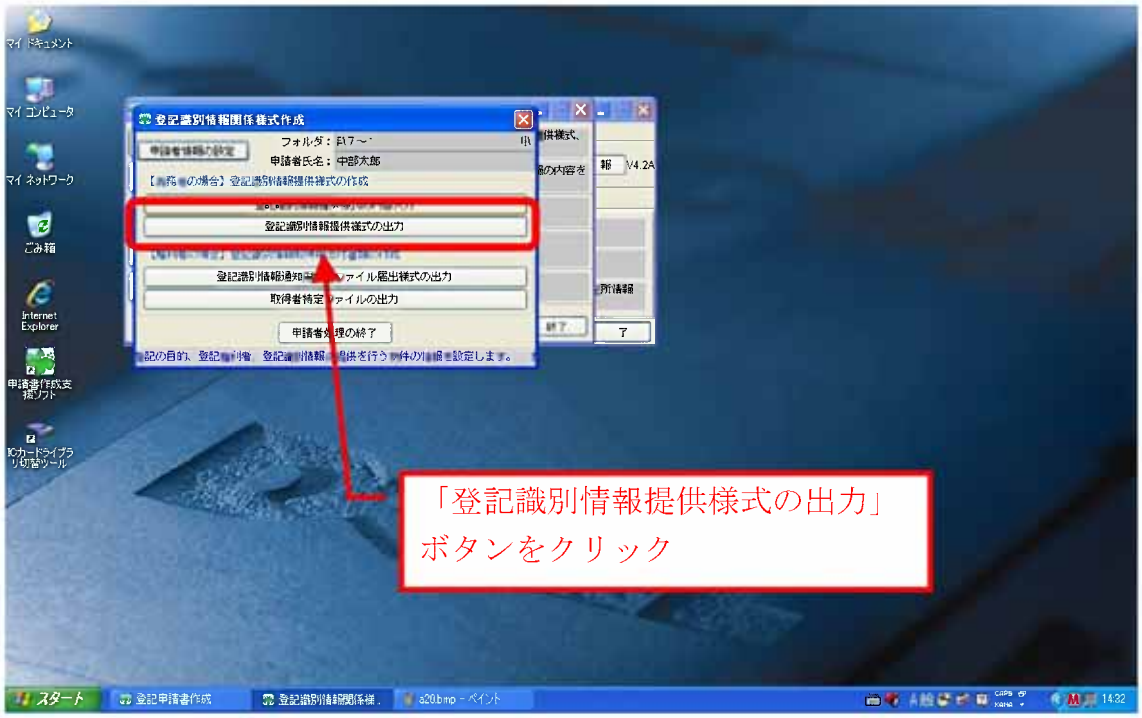
（２５）「入力文字をすべて表示する」を選択して、登記識別情報を入力し「確定」ボタンをクリックします。



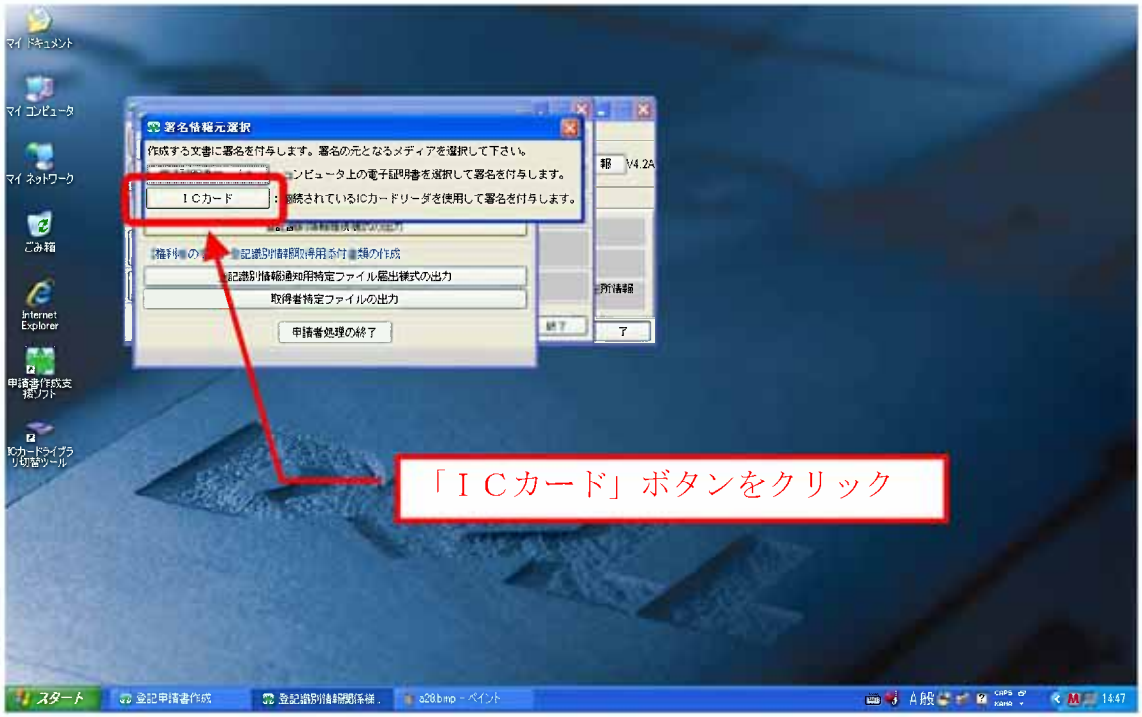
（２６）登記識別情報の状態が入力済に変わったことを確認して、現在の画面と、前画面の「設定」ボタンをそれぞれクリックします。



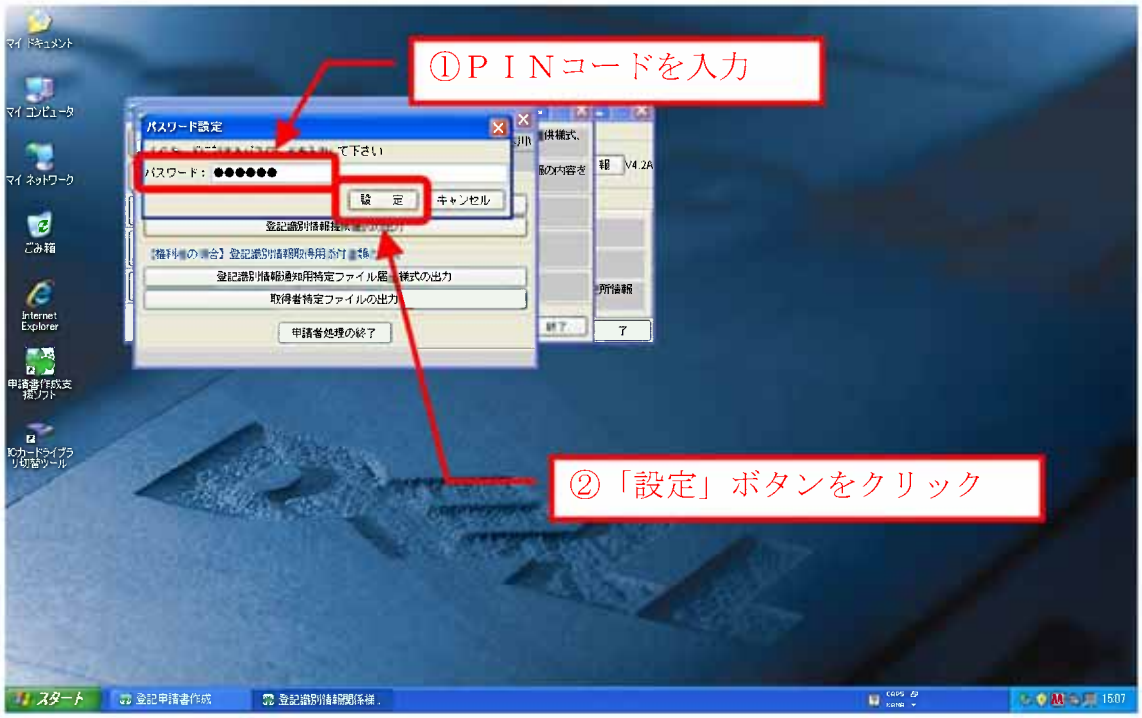
（２７）登記識別情報関係様式作成画面に戻るので、「登記識別情報提供様式の出力」ボタンをクリックします。



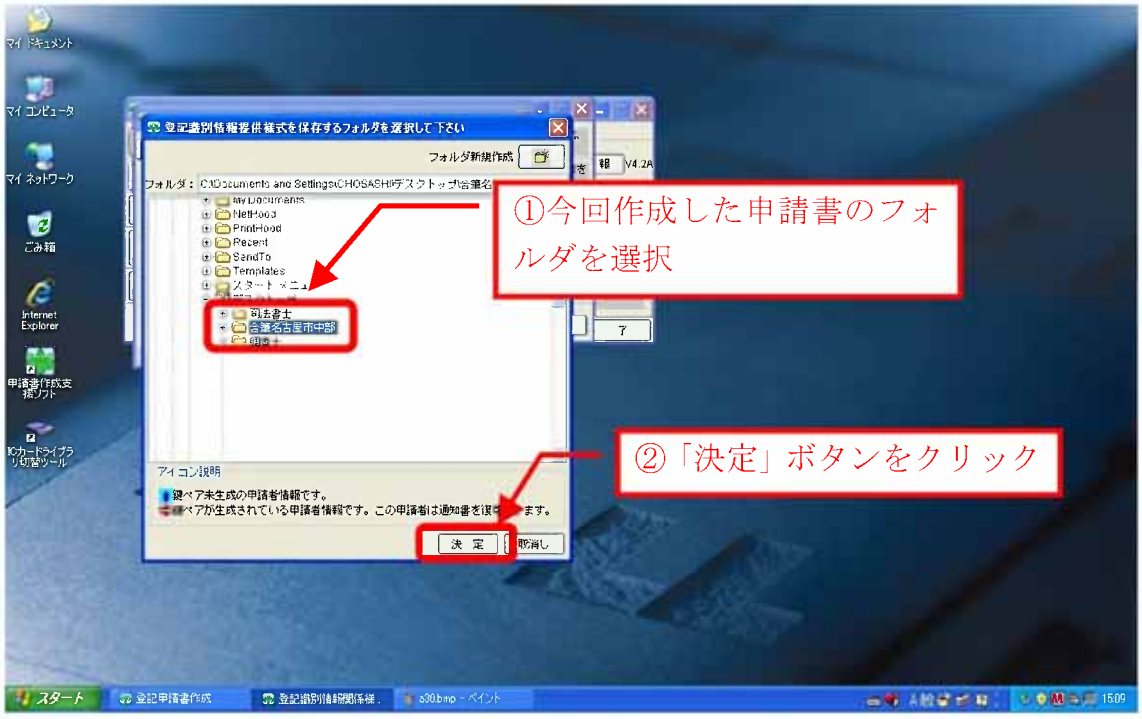
（２８）署名情報元確認画面が現れますので、「ＩＣカード」ボタンをクリックします。



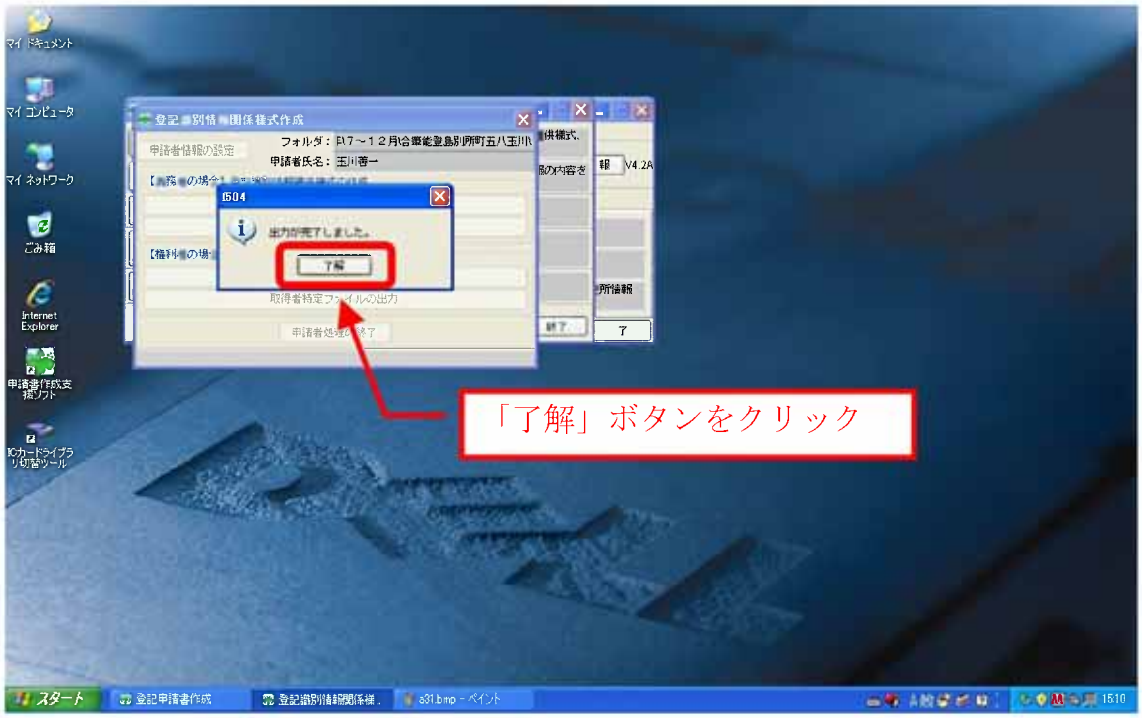
（２９）パスワード設定画面になったら、カードリーダーを取り付け、日調連ＩＣカードを挿入し、ＰＩＮコードを入力して「設定」ボタンをクリックします。



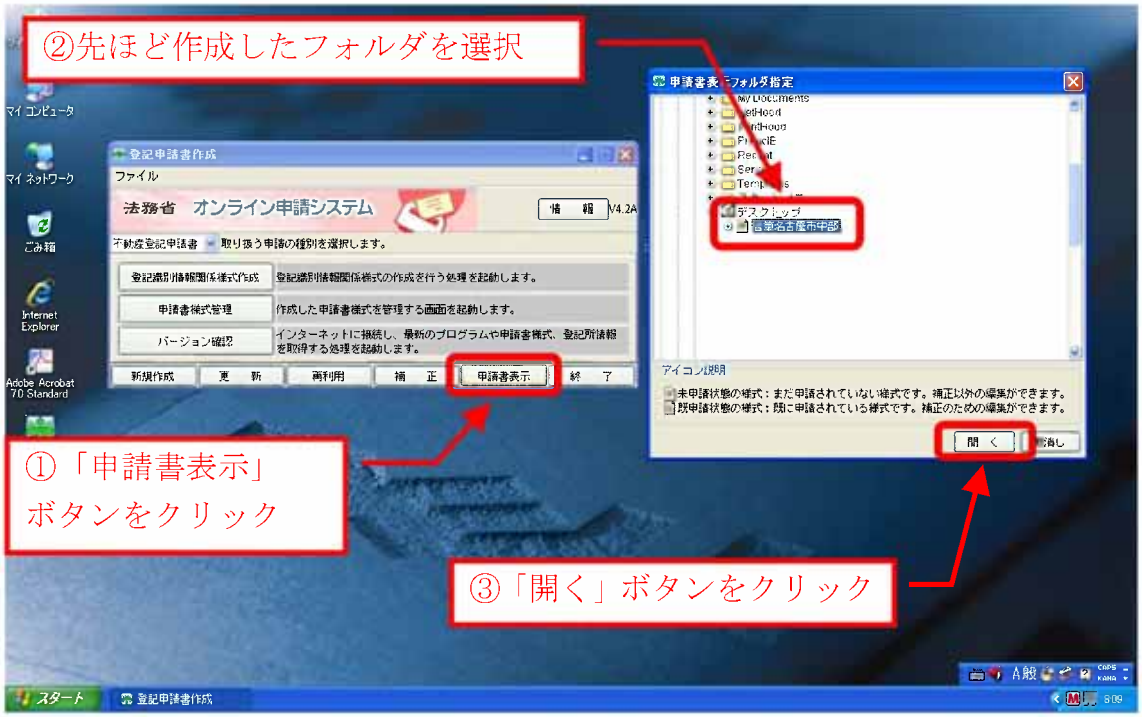
（３０）登記識別情報提供様式を保存するフォルダの選択を求められるので、今回作成した申請書のフォルダを選択して「決定」ボタンをクリックします。



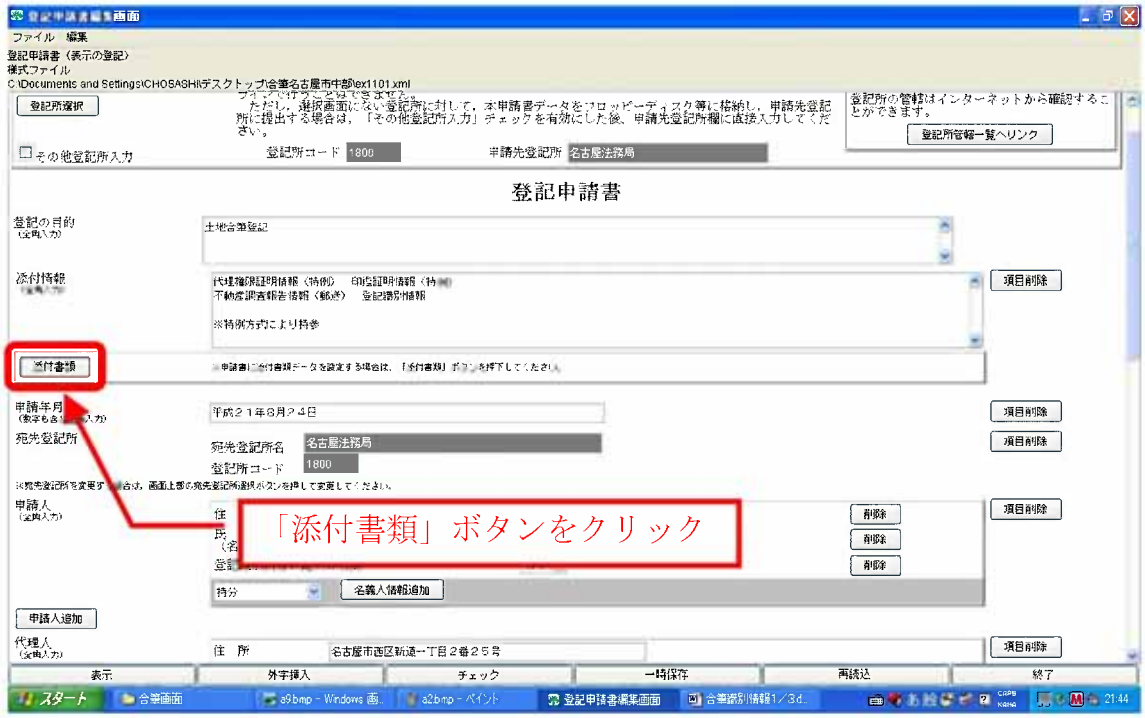
（３１）「了解」ボタンをクリックします。これで登記識別情報の入力は終了です。



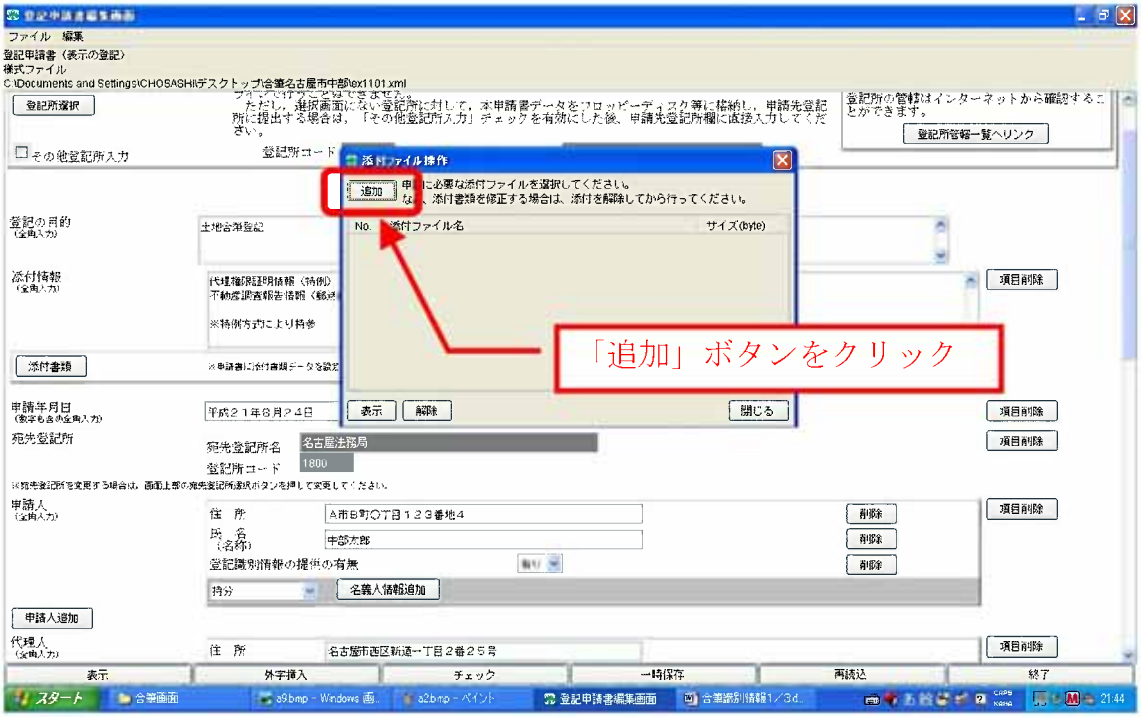
（３２）登記申請書作成画面がそのままあるので、その中の「申請書表示」ボタンをクリックして、先ほど作成したフォルダを選択して「開く」ボタンをクリックします。



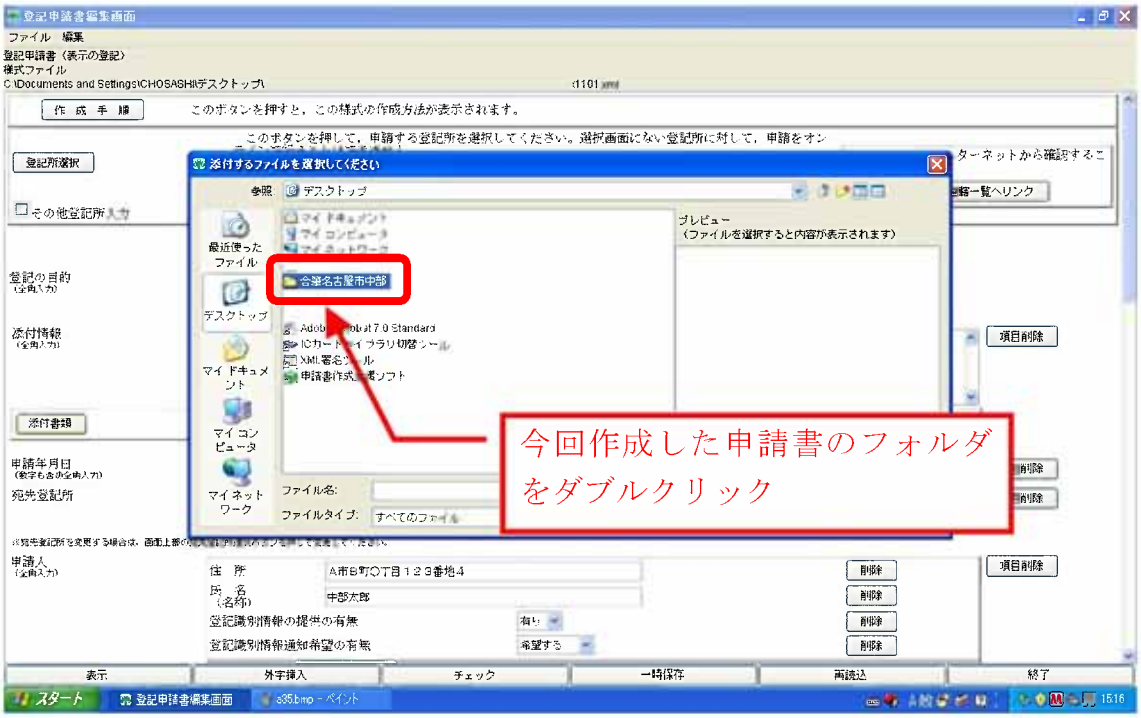
（３３）登記申請書が現れたら、「添付書類」ボタンをクリックします。



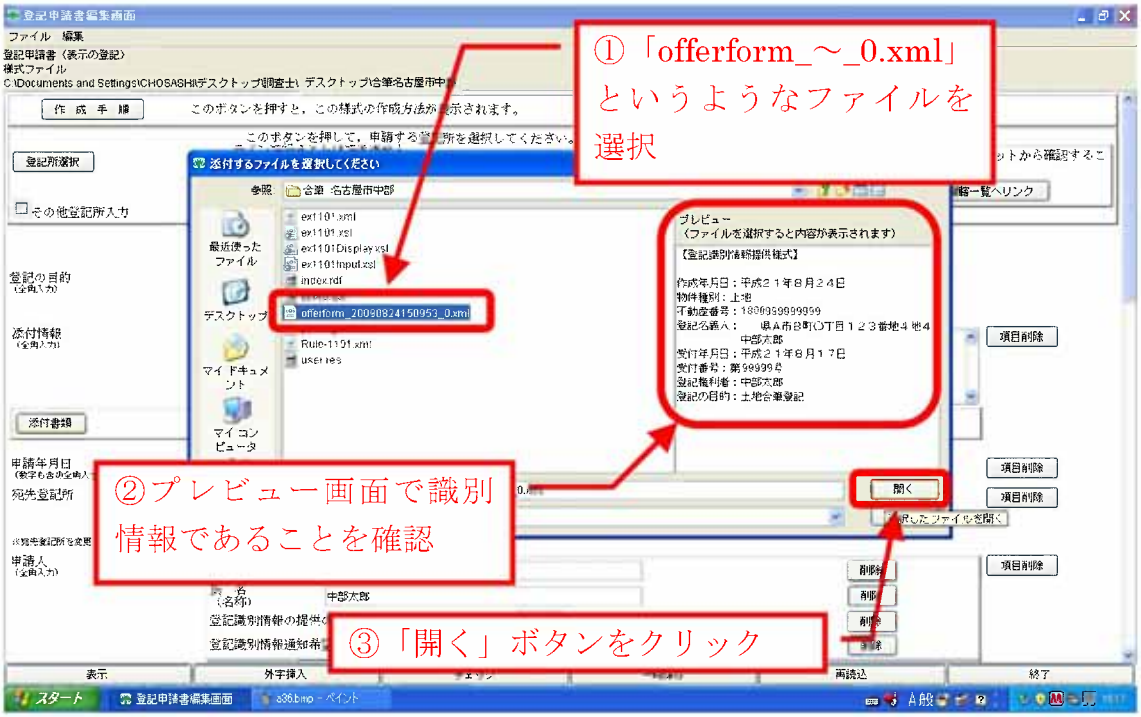
（３４）添付ファイル操作画面が現れるので「追加」ボタンをクリックします。



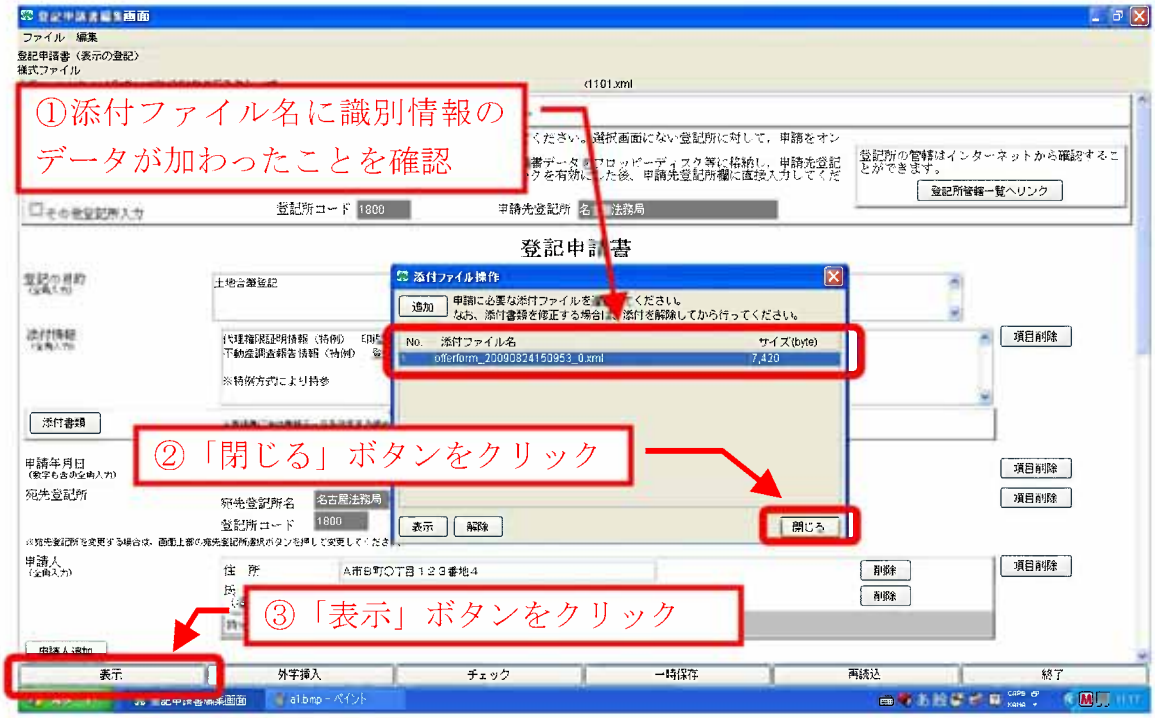
（３５）添付するファイルの選択を求められるので、今回作成した申請書のフォルダをダブルクリックします。



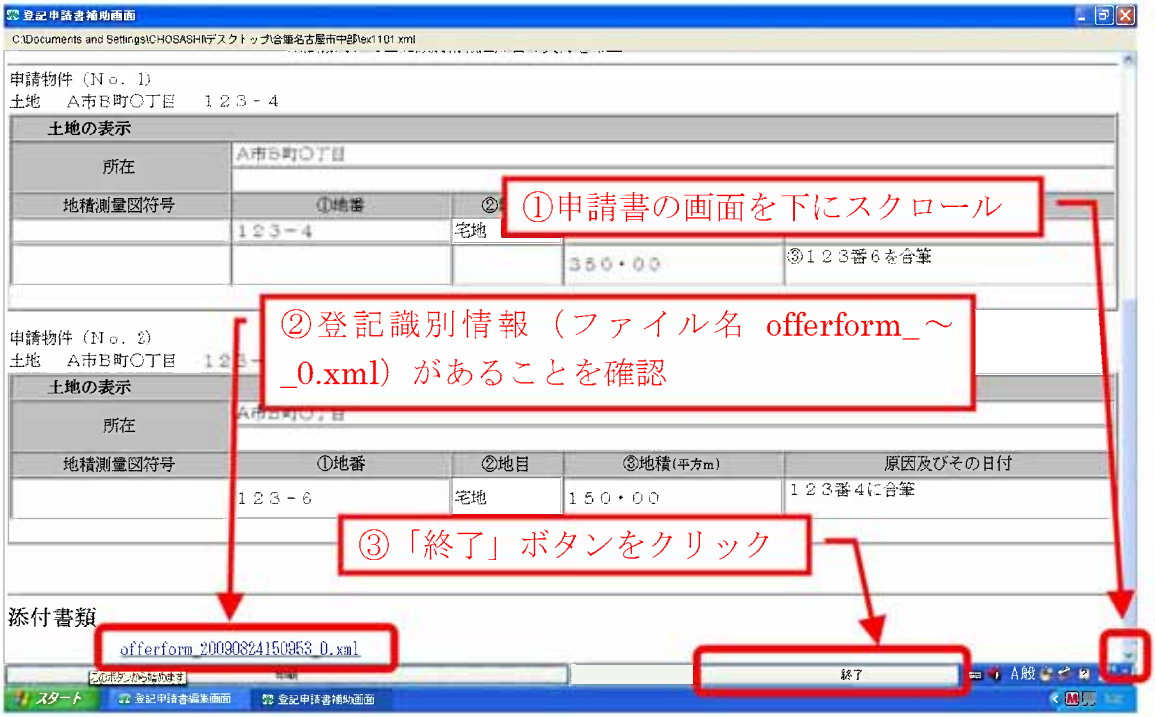
（３６）「offerform_～_0.xml」というようなファイルを選択します。プレビュー画面で識別情報であることを確認してから、「開く」ボタンをクリックします。



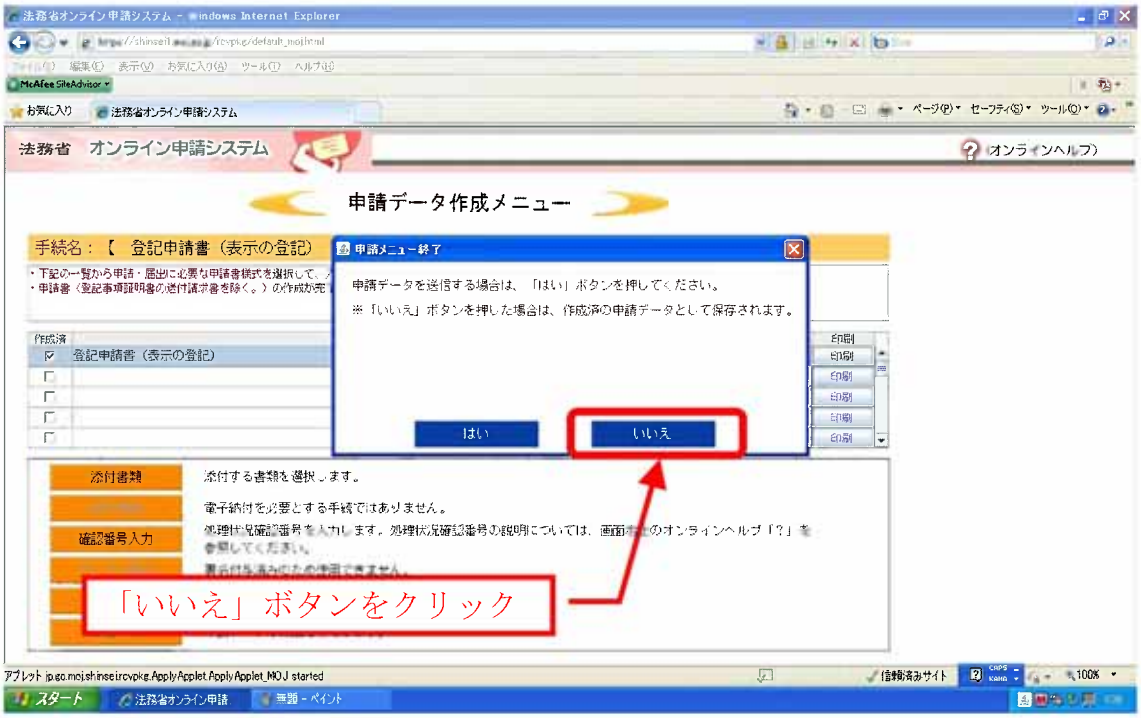
（３７）添付ファイル名に識別情報のデータが加わったことを確認して、「閉じる」ボタンをクリックします。そして登記申請書編集画面の「表示」ボタンをクリックします。



（３８）申請書の画面を下にスクロールして添付書類に登記識別情報（ファイル名 offerform_～_0.xml）があることを確認して「終了」ボタンをクリックします。



（３９）以降は特例方式によるオンライン申請マニュアルｐ３６（３４）～ｐ５３（２８）を参照。ただし、最後の（２８）は連件登記のため申請メニュー終了画面で「いいえ」ボタンをクリックします。



■合筆の手続き

【登記識別情報の提供】

登記識別情報については、令附則第５条１項で除かれているため、書面で提供できないので、オンラインにより提供しなければなりません。

よって、登記識別情報を書面で特例方式により提出したり、PDF ファイルでオンラインにより提供することはできません。また、登記済証は特例方式により持参又は送付により提出することとなります。

登記識別情報は、不動産登記のオンライン申請を実現するために設けられた制度であり、オンラインによる提供に限定されているためです。

登記識別情報は登記識別情報提供様式により、オンラインで提供します。この場合には、土地家屋調査士が登記識別情報提供様式に電子署名をします。

登記識別情報の提供が必要な登記について、登記識別情報がオンラインで提供されない場合には、提供できない正当な理由があるか否かを確認し、事前通知とするか、必要があれば補正を指示されることとなります。

また、代理で行うには特別の委任が必要であり、代理人の代理権限を証する情報に「登記識別情報の暗号化に関する一切の権限」の委任条項が必要です。

【登記識別情報の通知】

特例方式によりオンライン申請した場合でも、申出により登記識別情報通知書の交付を窓口又は送付により受けることができます。

窓口で受け取る場合には、申請情報の「その他事項」の欄に

「登記識別情報を記載した書面の交付を希望します。」と記載する。

送付を希望する場合には、

「送付の方法により記識別情報を記載した書面の交付を希望します。
送付先　Ａ市Ｃ町二丁目２番地　甲野　一郎」と記載する。

郵送交付される場合の登記識別情報通知書の宛先は、土地家屋調査士ら資格者代理人宛にもできます。具体的には、切手を貼った返信用封筒を別送する添付書面と併せて提出することとなり、郵送による登記識別情報は通知書の郵便料は申請人の負担となります。

また、この申出をする場合には、土地家屋調査士が登記識別情報の通知を受けるための特別の委任が必要です。

送付先及び送付方法は以下のとおりです。

１）資格者代理人が自然人の場合

事務所宛に送付の場合・・・・・・書留郵便

住所宛に送付の場合・・・・・・・本人限定受取郵便

２）資格者代理人が法人の場合

法人の住所宛に送付の場合・・・・書留郵便
代表者の住所宛に送付の場合・・・本人限定受取郵便

また、完全オンライン申請した場合にも窓口又は送付による交付が受けられる。

尚、オンラインにより登記識別情報を代理で受領するときは、特別の委任が必要であり、代理人の代理権限を証する情報に「登記識別情報の復号に関する一切の権限」の委任条項が必要です。

【登記義務者の登記済証】

合筆等の場合の登記名義人の登記済証については、特例方式により持参又は送付することになりますが書面申請と同様に郵送による返還も認められます。

【特例方式による事前通知】

特例方式により代理人による申請で、かつ委任状が書面により提出された場合に限っては、当分の間、規則第７０条第１項の書面に通知に係る申請の内容が真実である旨を記載し、これに記名し、委任状に押印したものと同一の印を押印した上、登記所に提出する方法によります。（規則附則第２５条）

なお、この取扱いは、前記以外のときは、原則どおり、規則第７０条第５項第１号の規定により、申請内容が真実である旨の情報に電子署名を行った上で、登記所に送信する方法によらなければなりません。本人申請等の場合には、本人が電子署名をしているからです。

【資格者代理人の作成する本人確認情報】

資格者代理人の作成する本人確認情報について、書面に記載されている場合は、書面で提出することが可能です。

しかし、資格者代理人の作成する本人確認情報について PDF ファイルに電子署名をすれば書面による提出又は提示も必要ありません。また、職印証明書の添付が不要となり、３カ月の期限を気にする必要がなくなります。