

10 登記完了の通知

(1) 登記識別情報の通知

登記官は、申請人が自ら登記名義人となる場合の登記を完了したときは、速やかに、当該申請人に対して登記識別情報を通知しなければならない（法 21 条）。不動産の表示に関する登記では、所有権の登記がある土地の合筆、建物の合体、建物の合併登記が完了したときに通知される（令 8 条 1 項 1 号～3 号）。
登記識別情報は申請人ごとと不動産ごとに固有のものが通知される（規則 61 条）。例えば、一の申請情報により最終的に 2 筆の土地になる土地合筆登記を 2 人の所有権登記名義人が申請人となり申請した場合、合計 4 つの登記識別情報が通知されることになる。

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】

【不動産番号】

【受付年月日・受付番号（又は順位番号）】

【登記の目的】

【登記名義人】

(以下余白)

平成 年 月 日
法務局 出張所
登記官

職印

記

登 記 識 別 情 報

符号

ア 通知される者

登記識別情報は、当該登記をすることによって申請人自らが登記名義人となる場合において当該申請人に対して通知される（法 21 条）。親権者や不在者の財産管理人などの法定代理人によって申請されている場合は法定代理人に（規則 62 条 1 項 1 号）、法人から申請されている場合は代表者に通知がされる（規則 62 条 1 項 2 号）。

一方、委任代理人から申請されている場合は、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あり、特別の委任を受けた代理人がある場合には、当該代理人に対して通知がされる（規則 62 条 2 項）。また、電子申請の方法により、登記識別情報の通知を受ける場合の委任状について、「登記識別情報の復号に関する一切の権限」の特別の委任が必要となる（平 20. 1. 11 民二 57 号）。

申請人自らが登記名義人とならない場合は通知されないため、債権者代位による登記では、代位者や被代位者に対して登記識別情報は通知されない。また、登記官の職権による登記の場合も同様に、登記名義人へは通知されない。

イ 通知の方法

登記の申請が電子申請でされた場合は、登記官の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された登記識別情報を電子情報処理組織を使用して送信し、申請人またはその代理人の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法による（規則 63 条 1 項 1 号）。

ただし、登記の申請が電子申請でされた場合であっても、送付の方法による登記識別情報を記載した書面（登記識別情報通知書）の交付を求めることもできる（平 20. 1. 11 民二 57 号）。



HINT

つまり、パソコンで登記官が送信した登記識別情報をダウンロードします。

登記の申請が書面申請でされた場合は、登記所において、登記識別情報を記載した書面（登記識別情報通知書）の交付を受ける方法または送付により交付を受ける方法による（規則 63 条 1 項 2 号、規則 63 条 3 項）。

交付は本人または特別の授権を得た代理人に限られている（規則 62 条 2 項）。特別の授権とは、登記識別情報の通知を受ける権限が委任状に特に明記されていることを要し、登記申請に関する一切の権限の旨の記載では足りない。

ウ 通知を要しない場合

申請人から、あらかじめ登記識別情報の通知を希望しない旨の申出があった場合は、登記識別情報の通知を要しない（法 21 条ただし書）。

また、電子申請で 30 日以内にダウンロードしない場合（規則 64 条 1 項 2 号）、書面申請または電子申請で書面による交付を希望した場合で 3 月以内に受領しない場合（規則 64 条 1 項 3 号）は登記識別情報の通知を要しない。

登記識別情報の通知を受けるのが官庁または公署である場合は、私人の場合と逆で、原則は登記識別情報の通知を受けることがないため、登記識別情報の通知を希望する場合は、あらかじめ登記識別情報の通知を希望する旨の申出をする必要がある（規則 64 条 1 項 4 号かつこ書）。よって、官庁または公署からあらかじめ登記識別情報の通知を希望する旨の申出がない場合は、登記識別情報の通知を要しない（規則 64 条 1 項 4 号）。

エ 再通知

登記識別情報の再通知は認められない。

(2) 登記完了証の通知

登記官は、登記を完了したときは、申請人に対して、登記完了証を交付することで登記が完了した旨を通知しなければならない（規則 181 条前段）。

ア 申請人への通知

申請人が 2 人以上いるときは、その 1 人に通知すれば足りる（規則 181 条後段）。

イ 申請人以外の者への通知

以下の場合には、申請人以外の者へも通知をしなければならない。

① 表示に関する登記を完了した場合

表示に関する登記を完了した場合は、申請人以外の表題部所有者または所有権の登記名義人に対して、登記が完了した旨を通知しなければならない（規則 183 条 1 項 1 号）。なお、表題部所有者の更正の登記または持分の更正の登記にあっては、更正前の表題部所有者に通知する（規則 183 条 1 項 1 号かつこ書）。この場合も 2 人以上いるときは、その 1 人に通知すれば足りる（規則 183 条 2 項）

例えば、登記官が職権により表示に関する登記をした場合や、河川管理者より土地が河川区域内のものとなった旨の登記の嘱託がされた場合に

は、表題部所有者または所有権の登記名義人に対して、登記が完了した旨が通知される。

A、BおよびCの3人の共有の登記がされている土地について、Aが申請した地目変更登記が完了した場合、申請人であるAに登記完了証が交付される他、申請人以外の表題部所有者であるBまたはCの1人に、登記が完了した旨が通知される。

② 持分の価格の過半数の共有者による分筆・合筆登記が完了した場合

持分の価格の過半数の共有者による分筆・合筆登記が完了した場合は、①の例外として、当該登記申請人にならなかった共有者全員に登記が完了した旨が通知される（令5.3.28 民二533号）。ただし、所在等不明共有者に対しては、登記が完了した旨の通知はされない。

③ 法令の規定により他人に代わって申請された登記が完了した場合

民法の債権者代位権の行使（民法423条）や登記官の職権による登記などで他人に代わって申請された登記が完了した場合は、その被代位者に対して、登記が完了した旨を通知しなければならない（規則183条1項2号）。この場合も2人以上いるときは、その1人に通知すれば足りる（規則183条2項）。



HINT

いずれも登記が完了した場合に通知されるもので、事前通知ではありません。

登記識別情報通知書と登記完了証の通知方法

調査士報告方式は、書面の送付を行わない点が特徴であるため、登記識別情報通知書や登記完了証について、送付を受けることができません。

		書面 申請	電子 申請	調査士 報告方式
登記識別 情報通知書	窓口交付	○	△	△
	郵送	○	△	×
	ダウンロード	×	○	○
登記完了証	窓口交付	○	△	×
	郵送	○	△	×
	ダウンロード	×	○	○

○：原則 △：この方法にもよることができる ×：できない



POINT