

債権法改正・相続法改正対応版『リアリスティック不動産登記法』をお使いいただき、ありがとうございます。令和2年3月に、不動産登記規則（法人の印鑑証明書の提供・登記事項証明書の作成期限）の改正、および、配偶者居住権・債権法改正についての通達の発出がされました。この改正および通達の発出に伴い、後記の表の修正をお願いいたします。

不動産登記規則（法人の印鑑証明書の提供・登記事項証明書の作成期限）の改正

改正日	公布日	施行日	出題範囲
2020年3月30日	2020年3月30日	2020年3月30日	2020年度～

改正の内容は、以下のとおりです。

1. 以下の場合に、会社法人等番号を提供すれば印鑑証明書の提供を要しなくなった

- ①申請人である法人が申請情報または委任状に実印で押印する必要がある場合（新不登規 48 条 1 号、49 条 2 項 1 号）

添付情報欄には、以下のように記載します（令 2. 3. 30 民二. 318）。

添付情報	印鑑証明書（会社法人等番号 0000-01-000000）
------	-------------------------------

- ②法人が同意証明情報または承諾証明情報に実印で押印する必要がある場合（新不登規 50 条 2 項、48 条 1 号）

添付情報欄には、以下のように記載します（令 2. 3. 30 民二. 318）。

添付情報	承諾証明情報（会社法人等番号 0000-01-000000）
------	--------------------------------

法人の印鑑証明書は、登記所が作成します。会社法人等番号を提供すれば実印で押印していることを登記官が内部で確認できるのです。また、令和元年6月に閣議決定された「成長戦略フォローアップ」（IT政策）の1つでもあります。

2. 会社法人等番号を有する法人の代表者の資格を証する情報として登記事項証明書を提供する場合の登記事項証明書、および、支配人の代理権限を証する情報として登記事項証明書を提供する場合の登記事項証明書の作成期限が1か月から3か月になった（新不登規 36 条 2 項）

		改正前	改正後
I	P96 ／12～14行目	②市町村長，登記官その他の ^{こう} 公務員が職務上作成した（要は公文書である）会社法人等番号を有しない法人の代表者の資格を証する情報（不登令17条1項，7条1項1号口）	②市町村長，登記官その他の ^{こう} 公務員が職務上作成した（要は公文書である） <u>会社法人等番号を有する法人の代表者の資格を証する情報として</u> の登記事項証明書および会社法人等番号を有しない法人の代表者の資格を証する情報（ <u>新不登規36条2項</u> ，不登令17条1項，7条1項1号口）
	P96 ／19行目	P109①～③の代理権限証明情報が当たります。	P109①～③の代理権限証明情報やP110の <u>登記事項証明書</u> が当たります。
	P98 ／下から3～2行目	① <u>申請を受ける登記所が，印鑑証明書を作成すべき登記所と同一であって，法務大臣が指定した登記所以外のものである場合（不登規48条1項1号，49条2項1号）</u>	① <u>会社法人等番号を提供した場合（新不登規48条1号，49条2項1号）</u>
	P99 ／1～6行目	<u>不動産登記をする登記所と法人の主たる事務所を管轄する登記所が同一の場合，登記官が内部で確認できるため，印鑑証明書を提供しなくてよくなるのです。同じ建物の中のハナシですから。</u> <u>ただし，法務大臣が指定した登記所（ex. 東京法務局など大規模な登記所）では，この方法は使えません。東京法務局など大規模な登記所は，建物も広く，不動産登記部門と法人登記部門が離れているので，内部で確認してくれないわけです。</u>	<u>よって，会社法人等番号を提供すれば，登記官が内部で確認できるのです。これは，政府のIT化政策の1つでもあります。</u>

P100 ／下から14行 目	以下の① <u>または②</u> の場合	以下の①～③の場合
P100 ／最下部	※ <u>最下部に追加</u>	③ <u>会社法人等番号を提供した場合(不登令19条2項,新不登規50条2項,48条1号)</u>
P110 ／8～13行目 ※4/30追加	ただし、会社法人等番号ではなく、申請時点で作成後 <u>1か月以内</u> の <u>登記事項証明書</u> (P104～105)を提供することもできます(不登令7条1項1号かつこ書,不登規36条1項2号,2項)。 <u>「作成後1か月以内」と作成期限がかなり短いのは、現在では会社法人等番号で支配人の代理権を確認するのが原則であり、登記事項証明書を提供するのは例外的な扱いだからです。</u>	ただし、会社法人等番号ではなく、申請時点で作成後 <u>3か月以内</u> の <u>登記事項証明書</u> (P104～105)を提供することもできます(不登令7条1項1号かつこ書, <u>新不登規36条1項2号,2項</u>)。
P113 ／下から7～3行目	この登記事項証明書は、申請時点で作成後 <u>1か月以内</u> のものである必要があります(不登規36条2項)。 <u>「作成後1か月以内」と作成期限がかなり短いのは、改正後は会社法人等番号で代表者の代表権を確認するのが原則であり、登記事項証明書を提供するのは例外的な扱いだからです。</u>	この登記事項証明書は、申請時点で作成後 <u>3か月以内</u> のものである必要があります(<u>新不登規36条2項</u>)。
P314 ／下から10行 目	※ <u>下から10行目の下に追加</u>	※ <u>会社法人等番号を提供すれば、提供を要しません(新不登規48条1号,49条2項1号)。</u>

配偶者居住権（令2.3.30民二.324）・債権法改正（令2.3.31民二.328） についての通達の発出

基本的には債権法改正・相続法改正対応版『リアリスティック不動産登記法Ⅰ・Ⅱ』のとおりですが、配偶者居住権の登記の登記原因が以下のものとなりました。

■配偶者居住権の設定の登記

「年月日遺産分割」「年月日遺贈」など

■配偶者居住権の抹消の登記

「年月日死亡による消滅」など

		修正前	修正後
Ⅱ	P217 ／15行目	令和2年11月28日 <u>設定</u>	令和2年11月28日 <u>遺産分割</u>
	P218 ／3行目	令和2年11月28日 <u>設定</u>	令和2年11月28日 <u>遺産分割</u>
	P218 ／下から9～6行目	<u>原因は、「設定」と記載します。必ずしも居住建物の所有者と配偶者との間に配偶者居住権を設定する旨の合意があるわけではありません。しかし、登記の目的も登記原因も「設定」と記載するのは、民法1031条1項に「居住建物の所有者は、……配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負う。」とあるからです。</u>	<u>i 遺産分割協議によって配偶者居住権を取得するものとされた場合「遺産分割」と記載します。</u> <u>ii 配偶者居住権が遺贈の目的とされた場合「遺贈」と記載します。</u> <u>iii 遺産分割の請求を受けた家庭裁判所が配偶者居住権を取得する旨を定めた場合「遺産分割」と記載します。</u>
	P220 ／下から8行目	令和3年6月28日 <u>配偶者居住権者死亡</u>	令和3年6月28日 <u>死亡による消滅</u>

*Ⅰ・P476の下から10行目の「更改契約の成立日」は、債権者が旧債務者に通知をしたのが更改契約の成立日より後である場合には、「債権者が旧債務者に通知をした日」となります。

*Ⅱ・P219は、6～7行目の*の見解が採用されました。

*Ⅰ・P370の9行目の「不可」は、債権法改正によって「可」になる可能性があります。

以上