



拝啓

初霜の候、ますますご健勝のほどお喜び申し上げます。いつも格別なお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。

事務所通信も今回で11号目になりました。お仕事の合間に御一読頂ければ幸いです。向寒のみぎり、お風邪にはくれぐれも気をつけ下さいませよう、どうぞご自愛下さい。

敬具

～今回のテーマ「家中探したけど権利証がない！」～

「家中探したけれど権利証がない！」「もしかしたら爺さんが破って捨ててしまったのかも！」「そういえばおばあちゃんが前に庭で古い書類をまとめて燃やしてたわ・・・。」

「じゃあ、法務局に行って権利証を再発行してもらおう！」

権利証が見当たらない時、こんなふうに考えてしまいませんか？
でも実は権利証を再発行する制度はありません！

それでは権利証をなくしてしまった場合、不動産を持っている事をどう証明すれば良いのでしょうか？権利証がないまま不動産を売却するにはどうすればよいのでしょうか？

実は、権利証がない場合でも登記が出来なくなったり、不動産の所有権が無くなってしまいう訳ではありません。この場合は、「事前通知制度」か「本人確認情報制度」のどちらかの制度を利用します。

「事前通知制度」とは、まずは権利証を紛失している旨を、権利証が必要となる登記申請書に記載することで、法務局から確認の通知が届き、それに署名捺印をして返信する事で本人を確認する制度です。一見便利そうですが、法務局からの通知を一定期間内に返信しなければ申請した「登記が却下」されてしまうため、一回や二回、場合によっては何度でも登記がやり直しになることもあります。

登記申請人が高齢者や忙しい方の場合は郵便受けを見ていなかったり、長期不在だったり、法務局からの事前通知を期限内に返送できない場合もあります。この場合も登記の手続きは最初からやり直しです。そのためリスクのない取引（売主買主に特別信頼関係のある取引、完済後の抵当権抹消など）の場合しか、実務では利用されておりません。

「本人確認情報制度」は、弁護士・司法書士に作成が認められており、権利証の代わりとなる「本人確認情報」という書面を作成する事で、権利証が無くても登記を完了させることができる制度です。

しかしながらこの「本人確認情報」という書面は、その登記申請「一度限り」の使用しかできません。しかも本人確認情報の作成には別途作成費用がかかります。

どちらの制度にせよ、「一回だけ登記申請を通す」制度で、権利証を再発行する訳ではありません。特に現在は、昔で言うところの権利証はもう作成されず、「登記識別情報通知」という用紙に記載されたパスワード形式になりました。みなさまどうか保管には細心の注意を払っていただきますようお願い致します。

(寺西 広)

初めまして！村中修二と申します。

皆様初めまして。この度、11月より寺西広司法書士事務所に入所致しました村中修二と申します。

私が司法書士を目指そうと思ったのは、大学生の頃、大学に司法書士の方がお話をしに来て下さったのを聞き、司法書士という仕事に興味を持ったのがきっかけでした。

試験に合格して実際に実務を経験してみると、受験勉強をしていた頃にはいまひとつピンとこなかったことが理解できることもあり、毎日が新鮮です。

まだまだ未熟者ですが、一つ一つの仕事に真摯に取り組み、少しでもお客様のお役に立てるようにがんばっていきたくて思っております。

最後に、私には趣味と言えるようなものがないので、趣味の一つでもと考えているのですがなかなか見つかりません。ぜひ参考にさせていただきたいので、皆様がどのような趣味をお持ちなのかお会いした際にお聞かせいただけると嬉しいです。よろしくお願い致します。

(村中 修二)



