

(3) 売買による場合

■売買の場合

ケース1

通常の売買

添付情報チェックリスト

【申請人】 権利者 : 買主 義務者 : 売主

提供する 情報	登記原因証明情報	<input type="checkbox"/> 売買契約書→ 文例 <input type="checkbox"/> 登記原因証明情報（報告形式）→ 文例
	登記識別情報／登記済証	<input type="checkbox"/> 有（ <input type="checkbox"/> 登記識別情報 <input type="checkbox"/> 登記済証） <input type="checkbox"/> 無（ <input type="checkbox"/> 本人確認情報）
	代理権限証明情報	<input type="checkbox"/> 委任状→ 文例
	その他	<input type="checkbox"/> 印鑑証明書 <input type="checkbox"/>住所証明書 <input type="checkbox"/> 固定資産の評価証明書
登記識別情報通知書の交付		<input type="checkbox"/> 登記所 <input type="checkbox"/> 郵送（ <input type="checkbox"/> 代理人 <input type="checkbox"/> 本人）
原本還付書面		<input type="checkbox"/> 登記原因証明情報 <input type="checkbox"/>代理権限証明情報 <input type="checkbox"/> 住所証明書 <input type="checkbox"/>固定資産の評価証明書

注 意 事 項

◆登記原因証明情報

売買による所有権の移転登記における登記原因証明情報は、処分証書である売買契約書あるいは登記の原因となる事実又は法律行為を記載した報告書です。

◆代理権限証明情報

代理人によって登記を申請するときは、当該代理人の権限を証する情報を提供します（令7①二）。

一般的には、委任状を提供します。

関係する先・判例等

〔先例〕

- 一切の財産の処分と、売却代金受領の権限を有する旨の委任状は、委任者の不動産の所有権移転登記についての申請代理権限を証する書面となる（昭27・11・20民事甲667）。
- 代表取締役を同じくする株式会社相互間の売買による所有権移転登記の申請については、両株式会社の取締役会の承認を証する書面（取締役会議事録）を添付すべきものとされる。なお、前記の取締役会議事録自体に署名者の捺印がない場合には、当該書面の末尾に、「右は議事録に相違ない」旨を記載して、署名取締役がこれに署名、捺印すべきものとされる（したがって、その者等の印鑑証明書の添付を必要とする）（昭37・6・27民事甲1657）。

〔判例〕

- 中間省略登記の申請を不動産登記法25条8号の規定に基づき却下した登記官の処分は適法であるとされた事例（東京地判平19・6・15（平18（行ウ）267））。

文 例

◆登記原因証明情報

○売買契約書<所有権を留保する場合1>

不動産売買契約書

買主 ○○市○○町○丁目○番○号

(甲) 甲 野 一 郎 ㊟

売主 ○○市○○町○丁目○番○号

(乙) 乙 山 二 郎 ㊟

第1条 乙は、甲に対し後記表示の土地及び建物を売り渡すことを約し、甲はこれを買
い受ける。

第2条 売買価格は、実測面積を基準として1平方メートル当たり金○円とし、甲は、
乙に対し金○円を下のとおり支払う。

(1) 本日手付金として金○円(残代金支払のとき代金に充当)

(2) 残金○円を平成○年○月○日までに、後記土地及び建物の所有権移転登記申請と
引換えに支払う。

第3条 乙は、甲に対し、平成○年○月○日までに前条第2号の残代金支払と引換えに
後記土地及び建物につき所有権移転登記申請をするものとし、同日後記土地及び建物
を引き渡すものとする。

2 前項の所有権移転登記申請の時に後記土地及び建物の所有権が甲に移転するものと
する。

第4条 乙は、甲に対し前条第1項の所有権移転登記申請の時までに、後記土地及び建
物についての抵当権、賃借権その他一切の担保物権、利用権、請求権等の負担を消滅
せしめ、完全な所有権として、これを移転しなければならない。

第5条 後記土地及び建物に対する公租公課は、第3条の所有権移転登記完了を基準と
して、その日以前に相応する分を乙、その日以降に相応する分を甲の負担とする。

第6条 乙は、甲に対し、第3条の引渡しの時までに後記土地の周辺の地主より、後記
図面に基づく各境界につき何ら異議なきことを証する書面を取り集め、これを交付す
るものとする。

第7条 後記土地及び建物の所有権移転登記に必要な登録免許税、登記申請費用(司法
書士)、売渡証の作成費用は、甲の負担とし、前記所有権移転登記までにその前提とし
て必要な更正、分筆(又は合筆)等の登記申請費用は、乙の負担とする。

2 本契約作成に要する費用は、これを二分し、甲乙各その一を負担するものとする。

第8条 乙又は甲のいずれかがこの契約の履行に着手するまでは、乙は、甲に対し手付
金の倍額を返還し、甲は、乙に対して手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除する

ことができる。

2 前項の場合、互いに損害賠償の請求をすることはできない。
第9条 乙又は甲に本契約上の債務不履行のあった場合には、その相手方は、それぞれ不履行の相手方に対し、履行を催告し、本契約を解除することができる。

2 前項の場合、契約を解除した者は、不履行の相手方に対し、手付金と同額の損害賠償を請求することができる。したがって、甲が解除したときは、乙は、手付金を没収し、乙が解除したときは、甲は乙に対し手付金の返還と、これと同額の損害賠償額の支払を求めることができる。

3 前項の手付金相当額以上に損害が発生した場合は、甲又は乙は不履行の相手方に対し、その損害額の賠償を請求することができる。

第10条 甲は、乙に対し、本件契約時において、甲（甲が法人の場合は、代表者、役員又は実質的に経営を支配する者。）が暴力団、暴力団員、暴力団関係企業、総会屋等の反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という）に該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

2 甲は、乙が前項の該当性の判断のために調査を要すると判断した場合、その調査に協力し、これに必要と判断する資料を提出しなければならない。

第11条 乙は、甲が反社会的勢力に属すると判明した場合、催告をすることなく、本件契約を解除することができる。

2 乙が、前項の規定により、個別契約を解除した場合には、乙はこれによる甲の損害を賠償する責を負わない。

3 第1項の規定により乙が本契約を解除した場合には、甲は乙に対し違約金として金〇円を支払う。

上記のとおり甲乙間に売買契約が成立したことを証するため、本書2通を作成し、甲、乙各1通を保有して、後日の証とする。

平成〇年〇月〇日

不動産の表示 (省略)

不
産
添
付
四

三
五
六

○売買契約書〈所有権を留保する場合2〉

不動産売買契約書

売主、乙山株式会社（以下「乙」という。）と買主、甲野一郎（以下「甲」という。）とは後記不動産について次のとおり契約を締結した。

（売買の成立）

第1条 乙はその所有に係る後記不動産（以下「本件不動産」という。）を甲に売り渡し、甲はこれを買受けた。

（売買代金）

第2条 売買代金は金〇円也と定める。

（手付金）

第3条 甲はこの契約の手付金として金〇円也を本日売主に支払い乙はこれを受領した。

2 手付金には利息をつけない。

（売買対象面積）

第4条 本件不動産の面積は実測による。

2 本件不動産の面積が、後日登記簿に登録した面積と幾分相違することがあっても甲は異議がない旨あらかじめ承諾した。

3 本件不動産の実測面積及び隣地境界に関する異議の申出については、甲はその引渡しの日を含めて30日以内に限り乙に対し行うことができるものとし、この期間の経過後は実測面積の増減による売買代金の精算その他隣地境界についての異議、求償の申出など甲はすることができない。

（甲の代金支払義務）

第5条 甲は手付金を売買代金の一部に充当し、これを差し引いた残金総額を平成〇年〇月〇日までに乙に支払わなければならない。

（乙の引渡義務）

第6条 乙は前条に定める売買代金総額を受領後、1週間以内に甲に対し本件不動産を引き渡すとともに本件不動産の所有権移転登記の申請を行わなければならない。

（所有権移転の時期）

第7条 本件不動産の所有権は第5条による売買代金完済の時まで乙に留保する旨特約する。

（乙の担保責任）

第8条 乙は本件不動産に対し各種権利の設定、負担及び瑕疵がないことを甲に保証する。

（収益の帰属）

第9条 本件不動産より生ずる収益は売買代金完済の日をもって区分し、その前日までのものは乙に帰属し、売買代金完済の日以降のものは甲に帰属する。

(負担の帰属)

第10条 本件不動産についての公租公課その他の賦課金は売買代金完済の日をもって区分し、その前日までに相当する部分は乙の負担とし、売買代金完済の日以後に相当する部分は甲の負担とする。

2 前項の精算は売買代金完済の日に行う。

(売買の費用)

第11条 本件不動産の所有権移転登記に必要な売渡証書作成の費用及びこれに付帯する費用は乙が負担し、本件不動産の所有権移転登記に必要な登録免許税及びこれに付帯する費用は甲の負担とする。なお、本契約書に貼用する印紙税については、甲、乙折半して負担する。

(危険負担)

第12条 本件不動産がその売買代金完済前に、その全部又は一部について天災地変その他不可抗力により滅失、毀損、倒壊、流失などが生じたときは、その損失を甲と乙とが折半して負担する旨特約する。

(失権約款)

第13条 甲又は乙のいずれか一方が本契約に定める義務の履行を怠ったときは、相手方は1週間の猶予期日を定めて催告を行い、この催告を受けた一方が依然として義務の履行を怠った場合には、相手方は本契約を即時解除することができる。

(違約金)

第14条 甲が本契約を履行しないため、乙が前条によりこれを解除した場合には、乙は既収金の全部を違約金及び損害金として取得し返還の義務はない。

2 乙が本契約を履行しないため甲が前条によりこれを解除した場合には、乙は甲に対し手付金を返還すると同時に別に手付金と同額を違約金として支払うものとする。

3 甲又は乙が相手方の義務不履行によって損害を受けたときは、前項及び第1項の違約金とは別途にその損害金の賠償を相手方に請求することができる。

(反社会的勢力の排除)

第15条 甲は、乙に対し、本件契約時において、甲（甲が法人の場合は、代表者、役員又は実質的に経営を支配する者）が暴力団、暴力団員、暴力団関係企業、総会屋等の反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という）に該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

2 甲は、乙が前項の該当性の判断のために調査を要すると判断した場合、その調査に協力し、これに必要と判断する資料を提出しなければならない。

(契約の解除等)

第16条 乙は、甲が反社会的勢力に属すると判明した場合、催告をすることなく、本件契約を解除することができる。

2 乙が、前項の規定により、個別契約を解除した場合には、乙はこれによる甲の損害を賠償する責を負わない。

不
産
添
付
四

三
五
六
ノ
二

3 第1項の規定により乙が本契約を解除した場合には、甲は乙に対し違約金として金〇円を支払う。

上記本契約の成立を証するため本書2通を作成し、甲及び乙は各自記名押印の上各1通を保有するものとする。

平成〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

甲 野 一 郎 ⑩

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

乙山株式会社

代表取締役 乙 山 二 郎 ⑩

(甲の特約)

甲は乙において経営する〇〇団地の住宅環境を阻害したりアパート、連続住宅及び3階建以上の建物、その他各隣地に対し日照、見降ろしなどについて迷惑をかける建物の構築をしない旨乙に対し特約した。

なお、甲は本件については乙が関知できないものであることを承諾し乙に対し何等の異議苦情その他求償の請求などしないことをあらかじめ確約した。

不動産の表示 (省 略)

不
産
添
付
四

○借地権付土地売買契約書

収入
印紙

借地権付土地売買契約書

売主甲野不動産株式会社を甲とし、買主乙山二郎を乙とし、甲乙間において後記土地の売買につき次のとおり契約した。

第1条 甲は乙に対し本日後記土地を代金〇万円で売り渡し、乙はこれを買受ける。

第2条 後記土地の売買は公簿面により、現状のまま借地権の制限ある底地として売買するものとし、乙は実測面積の増減及び上記土地上の借地人の存在につき一切甲に対し異議を申し立てない。

第3条 第1条の代金は、全額一時に後記土地の所有権移転登記と同時に支払うものとし、上記期限は平成〇年〇月〇日までとする。

2 甲は上記期限までに後記土地について抵当権その他一切の負担（ただし同地上の借地権を除く）を除いて、乙に所有権を移転しなければならない。

第4条 後記土地上にある借地権者及びその占有面積（契約による）は次のとおりとする。

- (1) 何某 〇〇. 〇平方メートル
- (2) 何某 〇〇. 〇平方メートル
- (3) 何某 〇〇. 〇平方メートル

第5条 甲は第3条第1項の所有権移転登記までに、甲と借地人間の借地契約書を乙に引き渡すものとする。

2 甲が借地人から受領した敷金の返還債務は乙において引き受けるものとし、甲は第3条第1項の所有権移転登記の日以降は一切の責を負わない。

第6条 第3条第1項の所有権移転登記の日を基準とし、同日までの地代は日割計算の上、甲の所得とし、公租公課も同日までの分を日割計算の上、甲の負担とし、以後乙の負担とする。

2 前項の金員は第3条第1項の所有権移転登記の日において、代金の支払いと共に清算する。

第7条 この契約書に定めのない事項は民法の諸規定及び慣習にしたがうものとする。
（反社会的勢力の排除）

第8条 甲は、乙に対し、本件契約時において、甲（甲が法人の場合は、代表者、役員又は実質的に経営を支配する者）が暴力団、暴力団員、暴力団関係企業、総会屋等の反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という）に該当しないことを表明し、かつ将来

不
産
添
付
四

三
五
八

第2章 所有権 2 移転登記

にわたっても該当しないことを確約する。

- 2 甲は、乙が前項の該当性の判断のために調査を要すると判断した場合、その調査に協力し、これに必要と判断する資料を提出しなければならない。

(契約の解除等)

第9条 乙は、甲が反社会的勢力に属すると判明した場合、催告をすることなく、本件契約を解除することができる。

- 2 乙が、前項の規定により、個別契約を解除した場合には、乙はこれによる甲の損害を賠償する責を負わない。

- 3 第1項の規定により乙が本契約を解除した場合には、甲は乙に対し違約金として金〇円を支払う。

上記のとおり契約の成立を証するため本書面2通を作成し、甲・乙各1通を保有する。

平成〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

売主(甲) 甲野不動産株式会社

上記代表取締役 甲野一郎 ⑩

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

買主(乙) 乙山二郎 ⑩

不動産の表示 (省略)

不
産
添
付
四

三
五
八
ノ
一

○借地権付建物売買契約書

収入
印紙

借地権付建物売買契約書

売主甲野一郎を甲とし、買主乙山二郎を乙とし、甲乙間において次のとおり売買契約を締結する。

第1条 甲は乙に対し後記表示の建物を現在のままの状態であ敷地の借地権とともに売り渡すことを約し、乙はこれを買受ける。

第2条 売買価格は金〇〇万円とし、乙は甲に対し次のとおり支払う。

- (1) 本日手付金として金〇〇万円。ただし、残代金支払いのとき代金に充当。
- (2) 残代金〇〇円を平成〇年〇月〇日までに後記建物の所有権移転登記申請並びにその敷地の所有者丙某の借地権譲渡の承諾書の交付と引換えに支払う。

第3条 甲は乙に対し、後記建物につき平成〇年〇月〇日までに前条第2号の残代金の支払いと引換えに、後記建物の所有権移転登記の申請、その敷地の所有者丙某の借地権譲渡承諾書の交付をし、同建物を空家として引き渡すものとする。

2 前項の所有権移転登記申請のとき、後記建物の所有権は乙に移転する。

第4条 甲又は乙の責によらない事由により、後記建物が滅失毀損したときは、その損失は甲に帰するものとし、即時自動的に本契約は解除されるものとする。

第5条 甲は乙に対し、第3条第1項の所有権移転登記申請のときまでに、後記建物についての抵当権、賃借権等その他一切の担保物権・利用権・請求権などの負担を消滅せしめ、完全な所有権を移転しなければならない。

第6条 甲は乙に対し瑕疵のない借地権を移転するものとし、後記建物の所有権移転登記申請のときまでに、乙と敷地の所有者との借地契約を締結させるか、上記地主の借地権譲渡の承諾を文書によって得なければならない。

2 借地権譲渡に関する地主の承諾料、名義書換料等名目のいかんを問わず、乙が瑕疵のない借地権を取得するのに必要な費用はすべて甲の負担とする。

第7条 後記建物について公租公課及び地代は、第3条の所有権移転登記の日を基準として、登記の日以前に相応する分を甲、その日以降に相応する分を乙の負担とする。

第8条 後記建物の所有権移転登記に必要な登録免許税、登記申請諸費用（司法書士の手数料も含む）、売渡証の作成費用は乙の負担とし、上記所有権移転登記までにその前提として必要な、更正、表示変更等の登記申請費用は甲の負担とする。

2 本契約書作成に要する費用はこれを2分し、甲乙各その1を負担する。

第9条 甲又は乙のいずれかが、この契約の履行に着手するまでは、甲は乙に対し手付

不
産
添
付
四

三
五
八
ノ
三

金の倍額を返還し、乙は甲に対して手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除することができる。

2 前項の場合は、互いに損害賠償の請求をすることはできない。

第10条 甲又は乙に本契約上の債務不履行があった場合には、その相手方はそれぞれ不履行の相手方に対し、履行を催告の上、本契約を解除することができる。

2 甲が後記建物の敷地の借地権を、乙に譲渡するについて地主の承諾が得られなかった場合は甲の債務不履行とみなす。

3 第1項の場合、契約を解除した者は不履行の相手方に対し、手付金と同額の損害賠償を請求することができる。したがって、乙が解除したときは手付金を没収し、甲が解除したときは、乙に対し手付金の返還、及びこれと同額の損害賠償の支払いを求めることができる。

4 前項の手付金相当額以上に損害が発生した場合は、甲又は乙は不履行の相手方に対し、その損害についても賠償を請求することができる。

第11条 甲は、乙に対し、本件契約時において、甲（甲が法人の場合は、代表者、役員又は実質的に経営を支配する者）が暴力団、暴力団員、暴力団関係企業、総会屋等の反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という）に該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

2 甲は、乙が前項の該当性の判断のために調査を要すると判断した場合、その調査に協力し、これに必要と判断する資料を提出しなければならない。

第12条 乙は、甲が反社会的勢力に属すると判明した場合、催告をすることなく、本件契約を解除することができる。

2 乙が、前項の規定により、個別契約を解除した場合には、乙はこれによる甲の損害を賠償する責を負わない。

3 第1項の規定により乙が本契約を解除した場合には、甲は乙に対し違約金として金〇円を支払う。

上記のとおり売買契約が成立したので、本書面2通を作成し、甲乙各1通を保有する。

平成〇年〇月〇日

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

売主（甲） 甲 野 一 郎 ㊞

〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

買主（乙） 乙 山 二 郎 ㊞

不動産の表示 （省 略）

不
産
添
付
四

三
五
八
ノ
四

○登記原因証明情報（報告形式1）＜売買契約と同時に所有権が移転する場合＞

登記原因証明情報	
1	登記申請情報の要項
(1)	登記の目的 所有権移転
(2)	登記の原因 平成○年○月○日売買
(3)	当事者 権利者 ○○市○○町○丁目○番○号 甲野一郎 義務者 ○○市○○町○丁目○番○号 乙山二郎
(4)	不動産の表示 (省略)
2	登記原因となる事実又は法律行為
(1)	乙山二郎は、甲野一郎に対し、平成○年○月○日、本件不動産を売り、甲野一郎はこれを買受けた。
(2)	よって、本件不動産の所有権は、同日、乙山二郎から、甲野一郎に移転した。
平成○年○月○日 ○○地方法務局○○出張所 御中	
上記の登記原因のとおり相違ありません。	
	権利者 ○○市○○町○丁目○番○号 甲野一郎 ㊞
	義務者 ○○市○○町○丁目○番○号 乙山二郎 ㊞

作成上の注意事項

売買契約と同時に所有権が移転する場合の報告的な登記原因証明情報には、①売買契約が締結された事実、②所有権が移転した事実が記載されていれば足り、売買代金の金額及び支払われた事実まで記載する必要はありません。

なお、登記原因の日付は、売買契約締結の日です。

○登記原因証明情報（報告形式2）＜売買代金の支払と引換えに所有権が移転する旨の特約がある売買の場合＞

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 共有者全員持分全部移転
 (2) 登記の原因 平成○年○月○日売買
 (3) 当事者 権利者 ○○市○○町○丁目○番○号
 甲野一郎
 義務者 ○○市○○町○丁目○番○号
 乙山二郎
 ○○市○○町○丁目○番○号
 丙川三郎
 (4) 不動産の表示 後記のとおり

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 乙山二郎、丙川三郎は、甲野一郎に対し、平成○年○月○日、本件不動産を売った。
 (2) (1)の売買契約には、本件不動産の所有権は売買代金の支払が完了したときに甲野一郎に移転する旨の所有権移転時期に関する特約が付されている。
 (3) 甲野一郎は、乙山二郎、丙川三郎に対し、平成○年○月○日、売買代金全額を支払い、これを受領した。
 (4) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙山二郎、丙川三郎から甲野一郎に移転した。

平成○年○月○日 ○○地方法務局○○出張所 御中
 上記の登記原因のとおり相違ありません。

権利者 ○○市○○町○丁目○番○号
 甲野一郎 ㊟
 義務者 ○○市○○町○丁目○番○号
 乙山二郎 ㊟
 ○○市○○町○丁目○番○号
 丙川三郎 ㊟

不動産の表示 (省略)

作成上の注意事項

売買代金の支払と引換えに所有権が移転する旨の特約がある場合の報告的な登記原因証明情報には、①売買契約が締結された事実、②当該特約の内容、③当該特約が履行された事実、④所有権が移転した事実を記載する必要があります。

売買代金の金額は記載を要しません。

なお、登記原因の日付は、売買代金支払日です。

○登記原因証明情報（報告形式3）＜売買による持分全部移転の場合＞

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 乙山二郎持分全部移転
(2) 登記の原因 平成○年○月○日売買
(3) 当事者 権利者 ○○市○○町○丁目○番○号
持分4分の1 甲野一郎
義務者 ○○市○○町○丁目○番○号
乙山二郎
(4) 不動産の表示 (省略)

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 甲野一郎と乙山二郎は、平成○年○月○日、本件不動産の乙山二郎の共有持分4分の1の全部につき、売買契約を締結した。
(2) よって、本件不動産の乙山二郎の共有持分全部（持分4分の1）は、平成○年○月○日、甲野一郎に移転した。

平成○年○月○日 ○○法務局○○出張所 御中
上記の登記原因のとおり相違ありません。

権利者 ○○市○○町○丁目○番○号
甲野一郎 ㊞
義務者 ○○市○○町○丁目○番○号
乙山二郎 ㊞

作成上の注意事項

売買による持分全部移転の場合の報告的な登記原因証明情報には、①売買契約が締結された事実、②共有持分の全部が移転した事実が記載されていれば足り、売買代金の金額及び支払われた事実まで記載する必要はありません。

なお、登記原因の日付は、売買契約締結の日です。

○登記原因証明情報（報告形式4）〈第三者のためにする契約の場合〉

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 所有権移転
- (2) 登記の原因 平成○年○月○日売買
- (3) 当事者 権利者 ○○市○○町○丁目○番○号
 (甲) 甲 野 一 郎
 義務者 ○○市○○町○丁目○番○号
 (乙) 乙 山 二 郎
 2(1)の売買契約の買主
 (丙) ○○市○○町○丁目○番○号
 丙 川 三 郎
- (4) 不動産の表示 (省 略)

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 売買契約
 乙は、丙に対し、平成○年○月○日、その所有する上記不動産を売り渡し、乙は、同日、売買代金全額を丙から受領した。
- (2) 所有権移転時期の特約
 (1)の売買契約には、「所有権は、丙の指定する者に対し丙の指定を条件として乙から直接移転し、売買代金の支払いが完了した後も、その指定があるまでは、乙に留保される。」旨の所有権移転時期に関する特約が付されている。
- (3) 所有権の移転先の指定
 平成○年○月○日、丙は、所有権の移転先として甲を指定し、甲は乙に対し、受益の意思表示をした。
- (4) よって、上記不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成○年○月○日 ○○法務局○○出張所 御中
 上記の登記原因のとおり相違ありません。

権利者 ○○市○○町○丁目○番○号
 甲 野 一 郎 ㊟
 義務者 ○○市○○町○丁目○番○号
 乙 山 二 郎 ㊟
 2(1)の売買契約の買主
 ○○市○○町○丁目○番○号
 丙 川 三 郎 ㊟

不
産
添
付
一
〇
・
一
一

三
六
二

作成上の注意事項

第三者のためにする契約による場合の報告的な登記原因証明情報には、①売買契約が締結された事実、②買主の指定する第三者に直接所有権を取得させる旨の特約の内容、③買主が、所有権の移転先として登記権利者を指定した事実、④登記権利者が登記義務者（売主）に対して受益の意思表示（民537②）をした事実、⑤買主が登記義務者に対して売買代金全額を支払った事実、⑥所有権が移転した事実を記載する必要があり、登記権利者、登記義務者及び買主の記名押印が必要です。

なお、買主（丙）が売主（乙）との売買契約の締結と同時に、売主に売買代金の全額を支払っていた場合であっても、当該契約に、所有権の移転先及び移転時期について、例えば「乙は、本件不動産の所有権を、丙の指定する者に対し、丙の指定を条件として直接移転する」等の内容の特約が付されていれば、買主が特定の者（甲）を指定するまで所有権は売主に留保され、買主がこれを指定することにより、所有権は売主からその指定された者（甲）へ直接移転することになります。

また、買主と登記権利者との間の具体的な契約内容まで記載する必要はありません。

登記原因の日付は、移転先の指定及び売買代金支払日です。

○登記原因証明情報（報告形式5）＜買主の地位を譲渡した場合＞

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 所有権移転
- (2) 登記の原因 平成○年○月○日売買
- (3) 当事者 権利者（買主の地位の譲受人）
（甲） ○○市○○町○丁目○番○号
甲 野 一 郎
義務者 ○○市○○町○丁目○番○号
（乙） 乙 山 二 郎
買主の地位の譲渡人
（丙） ○○市○○町○丁目○番○号
丙 川 三 郎
- (4) 不動産の表示 （省 略）

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 売買契約
乙は、丙に対し、平成○年○月○日、その所有する上記不動産を売り渡した。
- (2) 所有権移転時期の特約
(1)の売買契約には、「売買代金の支払が完了したときに上記不動産の所有権が丙に移転する。」旨の所有権移転時期に関する特約が付されている。
- (3) 地位譲渡契約
丙は、平成○年○月○日、(1)の売買契約における買主としての地位を甲に売買により譲渡し、甲は、これを譲り受け、乙は、これを承諾した。
- (4) 代金の支払
平成○年○月○日、甲は、乙に対し売買代金全額を支払い、乙は、これを受領した。
- (5) よって、上記不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

第2章 所有権 2 移転登記

平成○年○月○日 ○○法務局○○出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

権利者（買主の地位の譲受人）

○○市○○町○丁目○番○号

甲 野 一 郎 ㊟

義務者 ○○市○○町○丁目○番○号

乙 山 二 郎 ㊟

買主の地位の譲渡人

○○市○○町○丁目○番○号

丙 川 三 郎 ㊟

作成上の注意事項

買主の地位を譲渡した場合の報告的な登記原因証明情報には、①登記義務者（売主）と買主の地位の譲渡人との間において売買契約が締結された事実、②当該売買契約には、売買代金の支払が完了したときに所有権が移転する旨の特約が付されている事実、③買主の地位の譲渡人と登記権利者（同譲受人）との間において、譲渡人が当該売買契約における買主としての地位を、売買により登記権利者に譲渡する旨の契約を締結し、登記義務者がこれを承諾した事実、④登記権利者が登記義務者に売買代金の全額を支払った事実、⑤所有権が移転した事実を記載する必要があり、登記権利者、登記義務者及び買主の地位の譲渡人の記名押印が必要です。

なお、登記原因の日付は、売買代金支払日です。

○登記原因証明情報（報告形式6）＜買主の地位の譲渡が2個ある場合＞

登記原因証明情報

1 登記原因証明情報の要項

- (1) 登記の目的 所有権移転
(2) 登記の原因 平成○年○月○日売買
(3) 当事者 権利者 ○○市○○町○丁目○番○号
(甲) 甲野一郎
義務者 ○○市○○町○丁目○番○号
(乙) 乙山二郎
買主の地位の譲渡人1
(丙) ○○市○○町○丁目○番○号
丙川三郎
買主の地位の譲渡人2
(丁) ○○市○○町○丁目○番○号
丁田太郎
(4) 不動産の表示 (省略)

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 乙は、丙に対し、平成○年○月○日、その所有する上記不動産（以下「本件不動産」という。）を売り渡す旨の契約を締結した。
(2) (1)の売買契約には、「丙から乙への売買代金の支払が完了したときに本件不動産の所有権が丙に移転する。」旨の所有権の移転時期に関する特約が付されている。
(3) 地位の譲渡契約1
丙は、丁との間で、平成○年○月○日、(1)の売買契約における買主としての地位を丁に売買により譲渡する旨を約し、乙は、これを承諾した。
(4) 地位の譲渡契約2
丁は、甲との間で、平成○年○月○日、(1)の売買契約における買主としての地位を甲に売買により譲渡する旨を約し、乙及び丙は、これを承諾した。
(5) 代金の支払
平成○年○月○日、甲は、乙に対し、(1)の売買代金全額を支払い、乙はこれを受領した。
(6) 所有権の移転
よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成○年○月○日 ○○法務局○○出張所 御中
上記登記原因のとおり相違ありません。

第2章 所有権 2 移転登記

権利者 ○○市○○町○丁目○番○号

甲野一郎 ㊞

義務者 ○○市○○町○丁目○番○号

乙山二郎 ㊞

買主の地位の譲渡人1

○○市○○町○丁目○番○号

丙川三郎 ㊞

買主の地位の譲渡人2

○○市○○町○丁目○番○号

丁田太郎 ㊞

○登記原因証明情報(報告形式7) <第三者のためにする契約と買主の地位の譲渡の双方が行われた場合>

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 所有権移転
(2) 登記の原因 平成○年○月○日売買
(3) 当事者 権利者 ○○市○○町○丁目○番○号
(甲) 甲野一郎
義務者 ○○市○○町○丁目○番○号
(乙) 乙山二郎
2(1)の売買契約の買主兼買主の地位の譲渡人
(丙) ○○市○○町○丁目○番○号
丙川三郎
2(1)の売買契約の買主の地位の譲受人
(丁) ○○市○○町○丁目○番○号
丁田太郎
(4) 不動産の表示 (省略)

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 乙は、丙との間で、平成○年○月○日、その所有する上記不動産(以下「本件不動産」という。)を売り渡す旨の契約を締結した。
(2) (1)の売買契約には、「乙は、本物件所有権を丙が指定する者に対して、丙の指定を条件として、その者に直接移転するものとする」「丙から乙へ売買代金全額を支払った後であっても、丙が所有権の移転先となる者を指定しない限り本物件の所有権は乙に留保されるものとする」旨の所有権の移転先及び移転時期に関する特約及び「乙は、移転先に指定された者がする『受益の意思表示』の受領権限を丙に与える」旨の特約が付されている。
(3) 地位の譲渡契約
丙は、丁との間で、平成○年○月○日、(1)の売買契約における買主としての地位を丁に売買により譲渡する旨を約し、乙は、これを承諾した。
(4) 所有権の移転先の指定
平成○年○月○日、丁は、本件不動産の所有権の移転先として甲を指定した。
(5) 受益の意思表示
平成○年○月○日、甲は丙に対し、本件不動産の所有権の移転を受ける旨の意思表示をした。
(6) 代金の支払
平成○年○月○日、甲は乙に対し、(1)の売買代金全額を支払い、乙はこれを受領した。

(7) 所有権の移転

よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成○年○月○日 ○○法務局○○出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

権利者 ○○市○○町○丁目○番○号

甲 野 一 郎 ㊟

義務者 ○○市○○町○丁目○番○号

乙 山 二 郎 ㊟

2(1)の売買契約の買主兼買主の地位の譲渡人

○○市○○町○丁目○番○号

丙 川 三 郎 ㊟

2(1)の売買契約の買主の地位の譲受人

○○市○○町○丁目○番○号

丁 田 太 郎 ㊟

◆代理権限証明情報

○委任状(1)

委 任 状

私は、〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇〇〇を代理人と定め、下記登記申請に関する一切の権限を委任します。

記

- 1 不動産の表示 後記のとおり
- 1 登記の目的 所有権移転の登記
- 1 登記原因及びその日付 平成〇年〇月〇日売買
- 1 登記権利者
〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 甲 野 一 郎
- 1 登記義務者
〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 乙 山 二 郎
- 1 原本還付請求及び受領に関する一切の件
- 1 復代理人選任に関する一切の件
- 1 登記識別情報の受領及びその受領について復代理人選任に関する一切の件
- 1 送付の方法による登記識別情報通知書の交付を希望する旨の申出に関する一切の件

平成〇年〇月〇日

登記権利者 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
甲 野 一 郎 ㊟

登記義務者 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号
乙 山 二 郎 ㊟

不動産の表示 (省 略)

○委任状(2)

委 任 状

私は、〇〇市〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇〇〇を代理人と定め、平成〇年〇月〇日付登記原因証明情報記載のとおり所有権移転登記申請に関する一切の件及び下記に関する一切の権限を委任します。

記

- 1 原本還付請求及び受領に関する一切の件
- 1 復代理人選任に関する一切の件
- 1 登記識別情報の受領及びその受領について復代理人選任に関する一切の件
- 1 送付の方法による登記識別情報通知書の交付を希望する旨の申出に関する一切の件

平成〇年〇月〇日

登記権利者 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

甲 野 一 郎 ㊞

登記義務者 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

乙 山 二 郎 ㊞

作成上の注意事項

「平成〇年〇月〇日付登記原因証明情報記載のとおり所有権移転登記申請に関する一切の件」と記載することにより、登記原因、登記権利者、登記義務者及び不動産の表示の記載を省略することが認められます。