第１　登記原因証明情報の提供

登記原因証明情報は、平成17年３月７日施行の新不動産登記法で、権利に関する登記申請に際し、所有権保存登記等ごく一部を除き、原則として、新たにその提供が義務づけられた添付情報である（不登61）。

登記原因を基礎づけ、あるいは構成する法律事実や法律行為（不登５②参照）のうち、当該登記申請に必要な情報を書面や電磁的記録で提供することを通じて、登記原因を証明する機能が期待されている。

登記原因を基礎づけ、あるいは構成する法律事実や法律行為とは、民法・会社法等の実体法等で法的帰結として発生、変更、消滅する事実や権利、若しくは、民事訴訟法・民事執行法・民事保全法・供託法等、手続法と呼ばれる分野で確認された事実や給付命令、意思表示の擬制、和解、放棄等である。

例えば、売買とは、売主と買主との売買をする意思の合致であるが、買主からみれば、売買契約という法律行為を通じて権利変動が発生し、これにより所有権を取得したという事実である。売買に関する様々な一連の行為を法的評価し、登記原因として抽出することが登記申請人に求められる。

また、登記原因証明情報は、他の添付情報とともに申請から30年間法務局に保管され、誰でも利害関係を有する部分についての閲覧を請求できるが（不登121②、不登規28十）、そのことで、後日の紛争の防止等（証拠方法、権利保全）に資するといわれている。

第２　旧法から新法への経緯と意義

旧法においても、登記原因を証する書面として「原因証書」を添付書類として申請書に添付することとなっており、「原因証書」は限定的

ながらも登記原因の証明機能を果たしていた。

例えば、売買による所有権移転登記の場合は、司法書士等の申請代理人が作成した事実証明である「売渡証書」を添付して申請する場合が多く、「売渡証書」には登記原因を証明する一定の機能があったといえる。また、抵当権設定登記の場合も、ほとんどの申請に原契約書（生の契約書）が添付されていたので、この場合にも登記原因を証明する機能があったといえよう。

しかし、原因証書が添付できないときは「申請書副本」を添付すればよいとされていたため、必ずしも登記原因を証する書面としての役割を果たせない場面も多く存在した。「原因証書」及び「申請書副本」は、登記済証の材料としての機能も兼ね備えており、「原因証書」は登記済証を作成するために存在するという役割をも担わされていた。

登記済証の材料としても存在していた旧法の「原因証書」制度は、本来の登記原因を証する目的を外れてしまい、「登記原因の証明機能が後退した制度」（座談会「不動産登記法はどう変わったか」登記イン８巻３号（№76）88頁〔圖藤発言〕）になっていたといえる。

新法では、この登記済証制度が廃止されることになった。

このことにより、登記原因証明情報は、登記原因となる法律事実や法律行為の存在を証明する情報を提供することに唯一の意義があり、それが本来の機能となった。

第３　報告形式の登記原因証明情報

登記原因証明情報には、大きく分けると２つのものが存在する。１つは売買契約書、遺産分割協議書等いわゆる「生」（既存）の書面あるいは電磁的記録であり、もう１つは「報告形式」の登記原因証明情報である。「報告形式」とは、売買契約書、遺産分割協議書等いわゆる「生」

の登記原因証明情報以外の登記原因証明情報で、当事者が作成するものすべてをいう。ここには、当事者が事実証明と呼ぶもの、例えば、遺産分割協議証明書や特別受益証明書等を含んでいる。

本書では、「報告形式」で作成する登記原因証明情報の文例を掲載している。読者が報告形式の登記原因証明情報を作成する上で参考にしてほしい。以後、特段断りがない限り、登記原因証明情報といえば報告形式を指している。

第4　登記原因証明情報の内容

1　提供すべき情報

登記原因証明情報を作成する場合には、次の情報が提供される必要がある。

① 登記原因証明情報である旨、又は登記原因を証する書面である旨
② 当事者
③ 不動産の表示
④ 登記の原因となる事実又は法律行為
⑤ 作成日
⑥ 認証文（～相違ない。～証明する。等）
⑦ 作成名義人の署名（記名）押印

これに個別の事情があれば、その証明情報を提供することになる。

本書では、いかにして報告形式の登記原因証明情報を作成するかの概要や文例を掲載しているが、もちろん、上記の情報を満たしているのであれば、いわゆる生の契約書等を登記原因証明情報として提供することも可能である。

2　情報の具体的内容

登記原因証明情報は、登記原因となる法律事実や法律行為により、権利変動が生じた旨をその内容とする。

〔9〕登記未了のうちに売主が死亡した場合の売買による移転

乙山花子と甲野一郎が売買契約を締結し所有権が移転したが、その登記が未了のところ売主の乙山花子が死亡した場合に所有権移転登記を申請する文例である。

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○番地
甲野　一郎
義務者　○市○町○丁目○番地
亡乙山花子相続人　乙山　太郎
○市○町○丁目○番地
亡乙山花子相続人　丙野　明子
(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【注1】
(1)　平成○年○月○日、甲野一郎と乙山花子は、本件不動産につき、売買契約を締結した。【注2】
(2)　よって、平成○年○月○日、乙山花子から甲野一郎に本件不動産の所有権が移転した。【注3】
(3)　その後、登記未了のうちに平成○年○月○日、乙山花子は死亡した。相続人は、乙山太郎及び丙野明子である。【注4】

登記原因は上記のとおりであることを確認した。

平成○年○月○日

権利者　○市○町○丁目○番地
　　甲野　一郎　　㊞
義務者　○市○町○丁目○番地
　　亡乙山花子相続人　乙山　太郎　　㊞
　　○市○町○丁目○番地
　　亡乙山花子相続人　丙野　明子　　㊞

【注1】売買契約の締結後、所有権移転の登記をしない間に売主が死亡する場合がある。既に所有権移転の効果が発生している場合は、その義務を相続人全員が承継しているから、相続人全員を登記義務者として売買による所有権移転登記を申請することになる。

登記原因証明情報には、登記原因となる事実又は法律行為として以下の事実を記載する。

① 売買契約締結の事実
② 所有権が移転した事実
③ 登記義務者に相続が発生した事実及び相続人

【注2】売買契約締結の事実を記載する。売買契約締結日が登記原因年月日となる。

【注3】所有権が移転した事実を記載する。

【注4】売主が死亡し、その登記申請義務を承継した者を記載する。なお、登記原因証明情報とは別に登記義務者の相続に関する証明書が添付情報として必要となる。

第1　信託とは

信託とは、財産等を所有する人（委託者）が、その財産等を他人（受託者）に委託し、受託者が、その財産等を一定の目的に従い処分、運用、管理し、その財産やそこから生じる利益を利益を受ける人（受益者）に給付する仕組みである。例えば、委託者が所有する土地を受託者に信託し、受託者がその土地上にテナントビルを建設・管理し、賃料収入を受益者に交付する、という形で用いられる。

旧信託法は、大正11年に制定され、80年以上にわたって改正されなかったが、社会・経済の変化に伴い、旧信託法の設定当時には想定されていなかった形態での信託の活用が図られるようになり、信託法を現代社会に適合する形で見直す必要性が高まり、約80年ぶりに信託法が全面的に改正され、平成19年９月30日に新信託法が施行された。

第2　新信託法とは

新信託法の特徴としては、①信託ルールの明確化・合理化のために信託法制に関する規定の整備、②受益者がより安心して信託を利用できるように受益者の権利行使の実効性・機動性を高めるための規律の整備、③利用方法の選択肢を広げるため新たな類型の信託を創設、④表記の現代語化の４つが挙げられる。

もう少し具体的にいうと下記のような内容になる。

①　ルールの合理化

㋐　信託行為の定めや受益者の同意等に基づき、受託者の利益と受益者の利益とが形式的に相反する行為を許容する忠実義務に関する規定の合理化（信託31）

㋑　信託の目的に照らして相当であるときには、信託行為に定めがない場合でも、受託者が第三者に信託事務の処理を委託することを許容する自己執行義務に関する規定の合理化（信託28）

②　受益者のための規律の整備

㋐　受託者の任務違反行為（例：信託行為の定めに違反した信託財産の処分）の事前防止を可能にする受託者の行為の差止請求権を創設（信託44）

㋑　受益者がすべき意思決定（例：運用対象財産の範囲の変更）を多数決によることを可能にする受益者が複数の信託における意思決定方法の合理化（信託105から122条）

㋒　受益者が高齢で受託者を十分に監督できない場合などに対応するため、信託行為の定め又は利害関係人の申立てによる裁判所の決定に基づき、弁護士等を信託監督人に選任し、受託者を監督させることを可能にする受託者を監視・監督する信託監督人制度を創設（信託131）

③　多様な信託の利用形態に対応するための制度の整備

㋐　信託の併合・分割の制度の設定（信託151、155）

㋑　金融商品としての受益権の流通促進のためにその有価証券化を可能とする受益証券発行信託（信託185）の規定を整備

㋒　新たな信託の類型を新設

ⓐ　抵当権等の設定による信託（セキュリティ・トラスト）（信託3一、二）

ⓑ　委託者が受託者となることができる自己信託（信託3三）

ⓒ　事業そのものを信託財産とする事業の信託

ⓓ　器としての性格を明らかにするため受託者の責任を信託財産に限る限定責任信託（信託216）

ⓔ　受益者は存在せず受託者は信託目的に従って信託財産を管理する目的信託（信託258）

ⓕ　民法法理では必ずしも有効とされていない後継ぎ遺贈と同趣旨の効果を達成できる後継ぎ遺贈型受益者連続信託（信託91）

なお、多様な利用方法に対応できるよう改正された信託法ではあるが、平成20年前半の段階では、いまだ『平成19年９月の施行以降も、それらの新しい制度が、積極的に使われている状況ではない。』（杉浦宣彦『新信託法の実務に与える影響』15頁（市民と法No.49.平成20年２月））のが現状のようだ。

第３　不動産を利用した信託とは

不動産が信託された信託を一般に「不動産信託」と呼び代表的なものに下記のようなものがある。

① 留守信託：古典的な利用形態で、不動産所有者が、長期間不在の間などに、親族、農業協同組合等に信託し、管理してもらうもの。

② 不動産管理信託：賃貸ビル等を信託銀行等に信託し、テナント募集・事務・修繕等を行ってもらうもの。ビル所有者に管理の知識や時間がない場合に有効。

③ 不動産処分信託：受託者に不動産を信託し、処分してもらうもの。大規模な不動産や権利関係が複雑な不動産に有効。

④ 土地信託：事業執行型の信託で、土地所有者が受託者に開発行為を行わせるもの。例えば、受益者が更地を受託者に信託し、受託者は集めた資金で賃貸ビルを建設、第三者に賃貸し、賃貸物件の賃料から必要経費を引いた分を受益者に渡すなどを行う。受託者は、企画、諸届出、工事会社の選定、管理事務等の一切を行うことが多い。

1 信託登記の文例

〔239〕受託者への所有権移転と同時にする信託登記

株式会社Aトラスティと乙山花子との信託契約により乙山花子所有の不動産を受託者株式会社Aトラスティに所有権移転する場合の文例である。信託契約は、不動産管理処分信託の例である。なお、登記原因証明情報に、「信託目録に記録すべき情報」を記載した例である。

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項
(1) 登記の目的　所有権移転及び信託
(2) 登記の原因　平成○年○月○日信託
(3) 当事者　権利者　○市○町○丁目○番地
株式会社Aトラスティ
代表取締役a
義務者　○市○町○丁目○番地
乙山　花子
(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【注1】
(1) 株式会社Aトラスティ（以下Aという。）と乙山花子（以下乙という。）は、本件不動産につき、平成○年○月○日下記の「信託目録に記録すべき情報」の記載のとおり、丙田太郎（以下丙という。）を受益者とする不動産管理、運用、処分を目的とする信託契約を締結した。【注2】
(2) 信託目録に記録すべき情報【注3】
信託当事者及び受益者の表示
委託者の氏名及び住所　○市○町○丁目○番地
乙
受託者の氏名及び住所　○市○町○丁目○番地
A

受益者の氏名及び住所　○市○町○丁目○番地
丙

第1条　信託の目的
委託者は、信託不動産を受託者のために管理・運用・処分することを目的として受託者に信託し、受託者はこれを引き受けた。

第2条　信託財産の管理（運用、処分）方法
受託者は、本信託条項の定め及び受益者の指図に従い、本件信託不動産及びその他信託財産の管理・運用・処分を行うものとする。

第3条　信託設定日
信託設定日は、信託開始の日とする。

第4条　賃貸人の地位の承継、敷金返還債務の引受け
本件信託不動産につき委託者の賃貸人としての地位は、信託の開始をもって受託者が承継するものとし、委託者が賃借人に対して負担している敷金返還債務は受託者がこれを免責的に引き受ける。

第5条　信託の終了事由
信託期間は、平成○年○月○日から開始し、平成○年○月○日をもって終了する。

第6条　信託契約の解除
本信託契約は、以下の場合、信託期間終了前に終了する。
一　本件信託不動産の全部の処分
二　合意解除
三　受益者から売却の指図があってから1年を経過したとき
四　本件信託不動産の収用

第7条　信託の終了
本信託契約は、信託期間の満了又は契約の解除により終了する。

第8条　信託受益権の譲渡
受益権の譲渡又は承継を受けた者は、本信託契約上の受益者としての権利義務を承継する。

第9条　固定資産税その他の必要費
固定資産税その他の必要費は、受託者が負担する。

(3) 乙は、上記信託契約書をもって、当初受益者を丙とする不動産管理・運用・処分を目的としてAに信託し、Aはこれを引き受けた。よって、平成○年○月○日信託を原因として、本件不動産の所有権は乙からAへ移転した。【注4】

登記原因は上記のとおりであることを確認した。

平成○年○月○日

権利者（受託者） ○市○町○丁目○番地
株式会社Aトラスティ
代表取締役a ㊞
義務者（委託者） ○市○町○丁目○番地
乙山 花子 ㊞

【注1】信託行為の事実又は法律行為である以下の事実を記載する。
① 信託契約締結の事実
② 所有権が移転した事実
【注2】信託契約締結の事実を記載する。
【注3】信託目録に記録すべき情報を記載することもできる。
【注4】所有権が移転した事実を記載する。本文例では信託の開始日が登記原因年月日となる。