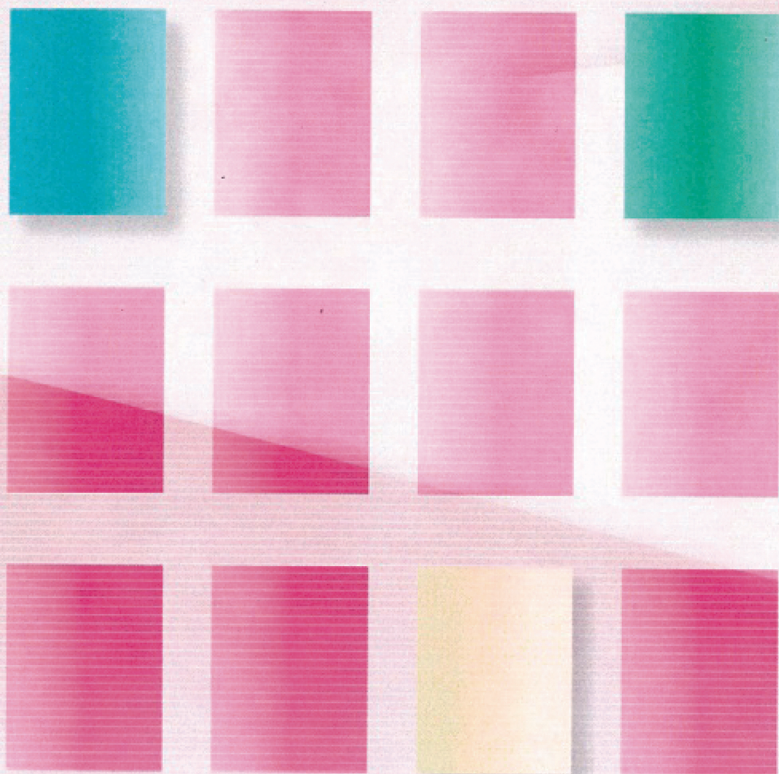


改訂版

証拠・資料収集マニュアル

— 立証計画と法律事務の手引 —

編集 第一東京弁護士会 新進会



新日本法規

第2章 不動産関連

1 登記事項証明書（土地・建物登記簿謄本）

登記事項証明書（土地・建物登記簿謄本）は、不動産関連事件一般で取得が必要になる場合が多く、その他にも例えば法人が債務者である債権仮差押命令申立事件において法人本店所在地の不動産につき余剰価値の有無を調査するためなどに必要となります。

かつては法務局窓口での交付請求や郵送による交付請求しか取得方法がありませんでしたが、平成23年からインターネットを利用したオンラインによる交付請求が可能となり、窓口や郵送での請求に比べて手数料が安いと、現在では登記・供託オンライン申請システムでのオンライン請求が一般的となっています。登記事項の内容を確認するだけであれば、一般財団法人民事法務協会運営の登記情報提供サービスを利用することも考えられます。なお、登記・供託オンライン申請システムおよび登記情報提供サービスの業務取扱時間は、平日の午前8時30分から午後9時までであることから注意が必要です。

入手方法

請求書式	<オンラインの場合> 登記事項証明書交付請求書（かんたん証明書請求）
	<窓口・郵便の場合> 登記事項証明書・登記簿謄本・抄本交付申請書
請求者	請求を行う者（不登119①）

請求先	<p><オンラインの場合> 法務省（登記・供託オンライン申請システム）</p> <p><窓口・郵便の場合> 対象不動産を管轄する法務局（または最寄りの登記所）</p>	
請求費用	<p><オンラインの場合> 最寄りの登記所の窓口で受け取る場合には1通480円、郵送交付の場合には1通500円（普通郵便料金含まれます。）。50枚を超える場合には、50枚ごとに100円を加算します。書留、簡易書留または速達による送付を請求した場合、これらの費用が加算されます。</p> <p><窓口・郵便の場合> 1通600円。オンラインの場合と同様に、50枚を超える場合には、50枚ごとに100円を加算します。 （不登119②③、登記手数料令2・3）</p>	
必要書類	<p><オンラインの場合> 登記・供託オンライン申請システムの利用には、あらかじめ申請者情報をブラウザから登録する必要があります。</p>	<p><郵便の場合> 申請書、手数料（収入印紙）、返信用封筒</p> <p><窓口に出向く場合> 申請書、手数料（収入印紙）</p>
閲覧可否	<p>1 登記事項証明書を法務局から取り寄せるのではなく、パソコンの画面上で即時に登記事項を確認することができる一般財団法人民事法務協会運営の登記情報提供サービスがあります。利用料は1件332円です。なお、同サービスを利用して登記情報を印刷することもできますが、証明書にはなりません。</p> <p>2 また、株式会社登記簿図書館が運営するインターネットサービス「登記簿図書館（https://登記簿図書館.com）」は、法務局にはない「名寄せ機能」、「登記見張り番」、「マンション索引簿」等の登記情報サービスを提供しており、一見の価値があります。</p>	

解 説

(1) 登記簿謄本と登記事項証明書について

従前は、登記記録が記録される登記簿は紙面で管理されており、登記簿の写しとして作成された書面を（土地・建物）登記簿謄本と呼んでいました。

その後、従来の登記簿が磁気ディスクをもって調製され（不登2九）、コンピュータシステムにより管理されるようになったため、当該コンピュータを使用して作成された書類を登記事項証明書と呼びます。

登記簿が電子化されたことを原因として閉鎖されたものを閉鎖登記簿といいます。登記簿が閉鎖されるほかの原因としては、建物の消滅や土地の合筆などがあります。なお、閉鎖登記簿をデータ化したものの印刷物を閉鎖事項証明書といいます。

また、ある不動産に担保が付いている場合に、当該不動産と共同で担保の対象となっている不動産がないか調査する際に必要となるものが共同担保目録です。なぜなら、2つ以上の不動産に関する権利を目的とするときは、当該2つ以上の不動産および権利を登記しなければならないとされており（不登83①四）、これを登記簿上明らかにするために共同担保目録が登記官によって作成されるからです（不登83②）。

不動産を信託財産とする旨の信託契約を締結し、その旨の登記をした場合、その信託契約の内容を信託目録に記録することができます。信託目録には、委託者、受託者および受益者の氏名または名称および住所、信託の目的、信託財産の管理方法等が記載されます（不登97①）。

なお、共同担保目録および信託目録は、登記事項証明書を申請する際に、付随的に申請することで取得できます。

(2) 登記事項証明書

登記事項証明書には次に述べるような種類があります。

全部事項証明書：登記記録に記録されている事項の全部を証明した

もの（不登規196①一）

土地、建物、区分建物である建物についての一棟建物（不登規196①五）の区別があります。

現在事項証明書：登記記録に登録されている事項のうち現に効力を有する部分を証明したもの（不登規196①二）

閉鎖事項証明書：全部事項証明書・何区何番事項証明書・一棟建物全部事項証明書について、閉鎖された登記記録に係る部分を証明したもの（不登規196②）

ほかにも、証明する対象によって、何区何番事項証明書（不登規196①三）、所有者証明書（不登規196①四）、登記事項要約書（不登規198①）の区別があります。

(3) オンライン請求について

平成23年から、登記事項証明書の交付請求をオンラインでできるようになりました。

注意点としては、電磁的な登記事項証明書がオンラインによって取得できるわけではなく、あくまで請求がオンラインでできるということです。受取りについては、郵便による方法と窓口交付の方法があります。また、登記情報の量が多い物件などオンラインによる請求ができない場合があります（登記情報2①ただし書、登記情報規1）。

(4) 窓口における請求について

登記事項証明書（登記簿謄本）は、誰でも請求することができます（不登119①）。対象となる不動産を管轄する法務局（登記所）に行き、所定の申請書に必要事項を記載の上、収入印紙を添付して提出することになります。

書式の記載方法

(1) オンライン請求について

オンライン請求の場合には、事前に申請者情報登録を行う必要があります。申請者情報登録の具体的な方法については、法務省のホームページ (<https://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp>) をご参照ください。

※①専用ソフトをインストールする方法（「申請用総合ソフト」）もありますが、登記事項証明書・公図等・地積測量図のオンライン申請等であれば、わざわざ専用ソフトをインストールしなくても、②ブラウザだけで申請可能です（「かんたん証明書請求メニュー」）。また、③内容の確認だけでよければ（＝証明が不要な場合は）、登記情報提供サービス (<https://www1.touki.or.jp>) も利用可能です。

手数料については、かんたん証明書請求後、インターネットバンキングやATM等を利用し、電子納付を行います。

○登記事項/地図・図面証明書交付請求書

〔不動産用〕 登記事項/地図・図面証明書交付請求書

手続案内

※ オンライン請求の対象や流れ等の詳細を確認される場合は、左の「手続案内」ボタンをクリックしてください。

請求1 同一物件請求追加	不動産の種類	土地 ▼	
	物件情報	不動産番号 (10桁) (半角入力) 1	<input type="text"/>
		※ 入力間違いがないように注意してください。	
	物件入力指定 ▼	所在 (全角入力)	東京都千代田区最が岡一丁目
		地番/家屋番号 (全角入力) 2	▼土地の場合は地番を、建物の場合は扉番号を入力(マンションの場合は、明名部分は入力不要)してください。 1-1
	管轄登記所 登記所選定	※ 管轄登記所は左の「登記所選定」ボタンから選択してください。	
		登記所コード	110
	証明書の種類	登記所名	東京法務局 ※ 請求先の登記所は「Step1-3 交付情報の入力」画面において入力します。
		<input checked="" type="radio"/> 登記事項証明書	<input type="radio"/> 地図証明書
		<input type="radio"/> 図面証明書	
請求の対象	<input checked="" type="radio"/> 全部事項	<input type="radio"/> 現在事項	
	<input type="radio"/> 関係全部事項		
3	共同担保目録	除く ▼ ※ 全部事項は、抹消された共同担保目録を全て添付されます。 現在事項は、現に効力のある共同担保目録の全てが添付されます。	
4	信託目録	除く ▼ ※ 全部目録は、抹消された信託目録を全て添付されます。 現在目録は、現に効力のある信託目録の全てが添付されます。	
	通数	未入力 (半角入力) : 1~99	

※ 10件まで一度に請求を行うことができますが、10件を超える場合は、分けて請求してください。

(出典：登記・供託オンライン申請システム (<https://www.touki-youtaku-online.moj.go.jp/>))

＜記載のポイント＞

- 1 不動産番号が分かれば、当該番号だけで物件を特定することができます。
- 2 地番、家屋番号は、住居表示番号とは異なるので注意が必要です。住居表示が分かる場合には、区市町村の住居表示係に問い合わせをして教えてもらうことができます。また、登記情報提供サービスの外部サイトである、株式会社ゼンリン提供の地番検索サービスを利用したり、株式会社ゼンリンから出版されている「住居表示地番対照住宅地図」、別名「ブルーマップ」によっても住居表示から地番、家屋番号を調査することができます。
- 3 共同担保目録が必要な場合、「全部事項」、「現在事項」のどちらかを選択します。
- 4 信託目録が必要な場合、「全部目録」、「現在目録」のどちらかを選択します。

(2) 窓口・郵便の場合

登記事項証明書・登記簿謄本・抄本交付申請書は、法務局に備え付けてあります。また、法務局ホームページからインターネットでダウンロードすることも可能です。

請求する方の住所氏名を記載の上、必要な種別（土地・建物）にチェックを入れ、対象不動産に関する情報を記載します（不登規193①）。

共同担保目録は、登記事項証明書を申請する際に、付随的に申請することができます。共同担保目録のみを単独で請求することはできません。

また、共同担保目録の交付請求をしなかった場合には、目録は省略されてしまうので、共同担保目録を求める場合には、目録交付請求書に必要な事項の記載を失念しないようにします（不登規197③・193①五）。

5 デジタル証拠

民事訴訟において、Eメールのみならず、LINEのトーク履歴や、フェイスブックおよびTwitterをはじめとしたSNS上の情報などのデジタル証拠が必要になるケースが増えてきています。LINEはスマートフォン用のアプリで利用する方が多いですが、トーク履歴の裁判所への提出に際しては適切な形式に整える必要があります。

また、SNS等のWebページ上の情報に関しては、どの時点の記載情報を証拠として用いるかといった時期を特定して証拠を保全することが重要となります。

入手方法

LINE の トーク履歴（テキストファイルとして抽出）	<p>スマートフォン（iPhone）上からの操作方法 アプリのトーク画面の右上にある【≡】から【その他】をタップします。 【トーク履歴を送信】をタップしてファイルを送信する手段を選択します。</p> <p>パソコン上からの操作方法 PC版LINEのトーク画面右上にある【…】ボタンから【トークを保存】を選択します。 バックアップの保存先が表示されるので、指定の場所へファイル保存します。</p>
Web サイトの情報の保存方法	<p>対象のWebサイトを印刷する。 対象のWebサイトをPDFファイルとして保存する。 Web魚拓等のサービスを利用する。</p>

IPアドレスの確認方法	Whois等のサービスを利用する。
-------------	-------------------

解説

- (1) LINEのトーク履歴はアプリ上の【トーク履歴を送信】機能を利用することで、テキストファイル(txt)へ変換し、指定したメールアドレス等へ送信することができます。前記はiPhoneアプリでの操作方法ですので、他のOS(Android端末)の場合には、若干操作手順が異なる場合があります。ただし、いずれの場合にも送信できるのはテキストだけとなりますので、写真やスタンプなどを送信することはできません。スタンプを証拠として用いる場合には、別にトーク画面のスクリーンショットを撮ることになります。
- (2) なお、自分以外のアカウント名でのLINEのトーク履歴等を入手する場合には、原則としてそのアカウント利用者の同意を得る必要があります。訴訟における相手方等のように、その同意を得ることが難しい場合であって、本人による了承なくトーク履歴を入手し証拠として提出しても、当該証拠が本人の意思に反して窃取された違法収集証拠として証拠能力が否定されることもありますので(東京地判平21・12・16平20(ワ)17276)、トーク履歴等の証拠化に当たっては十分に注意する必要があります。
- (3) 特定のWebページの記載内容を証拠として保全する方法としては、一番オーソドックスな方法である画面の印刷(プリントアウト)の他、対象画面をPDFとして保存する方法があります。いずれの方法もいつの時点で保存したのかという、日時が特定されていることを確認してください。通常は、印刷(保存)したものの左上に印刷される

ことが多いです。

また、Webサイトは日々更新されます。特定の時点でのWebサイト上の記載内容が問題となる場合には、その後にWebサイトが更新や削除された場合でも閲覧できるように、特定した時点でのWebコンテンツをそのまま保存してくれるWeb魚拓 (<https://megalodon.jp/>) 等のサービスも検討します。ただし、Web魚拓は無料で公開されているサービスであって、確実に対象のWebサイトを保存してくれているという保証がなく、また、全てのWebサイトを保存することができるというものではないことに留意する必要があります。

なお、インターネットでの発信者情報を特定するための手段として、対象のウェブページの「IPアドレス」を調べる手段があります。この「IPアドレス」とは、いわばネットワーク上の住所のことであり、「whois」等のサービスを利用することで、そのIPアドレスの登録者を特定することが可能です。

(参考文献) 高橋郁夫他編『デジタル証拠の法律実務Q & A』137頁以下 日本加除出版、平成27年

第7章 その他

1 渉外関連

外国人・外国法人が関係する事件においては、日本の公文書または私文書を外国の公的機関等に提出する場合や、前章までで記載した各種書類等について、外国におけるこれと同種または代替する書類を日本の裁判所等の公的機関に提出する場合があります。

例えば、日本人が外国人と結婚する場合、外国人の婚姻成立要件は本国法の要件を満たす必要があるため、日本の区市町村の窓口で、外国政府が発行する婚姻要件具備証明書が要求されます。また、日本人を被相続人とする相続手続を外国で行う場合、現地政府機関等から、日本の政府機関が発行する死亡届（除籍謄本）を提出することが求められるケースもあります。また外国の法人を代理して日本で訴訟を提起する場合、裁判所に対し外国法人の資格証明書を提出する必要があります。

本章では、1において日本の公的機関において取得可能な主な外国人関連の証明書を取り上げ、2にて日本の証明書等を外国に提出する場合（またはその逆）に必要となるアポステイーユ等の手続を解説します。3にて、諸外国における個人および法人にかかる代表的な証明書およびその取得方法について、主に日本における在留外国人数が多い国を中心として解説します。

1 日本の公的機関で発行される外国人関連の主な証明書

(1) 外国人住民票

ア 日本在留の外国人については、平成24年7月9日以降は、日本人と同様に住民基本台帳法の適用対象に加えられ、住民票に記載されるようになりました（住基4章の3）。外国人住民票に記載される外国人は、中長期在留者（在留カード交付対象者）、特別永住者、一時庇護許可者または仮滞在許可者、出生による経過滞在者または国籍喪失による経過滞在者となっています（住基30の45）。なお「短期滞在」の在留資格の外国人、在留期間が3か月以下の外国人、不法滞在や不法残留の外国人は住民票に記載されません。

イ 外国人住民票では、日本人と共通の記載事項（氏名、生年月日、性別）に加えて、国籍・地域、外国人住民となった日、中長期在留者等である旨（特別永住者である旨）、在留カードに記載されている在留資格、在留期間、在留期間の満了の日、在留カードの番号等が記載されています（住基30の45・7）。

ウ 外国人住民票は、本編第1章3の住民票取得の手續に準じた形で取得することが可能です。

(2) 在留カード

ア 在留カードとは、出入国在留管理庁長官が、中長期在留者に交付するカードであり、主に以下の情報が記載されています（出入国管理及び難民認定法19の3・19の4）。

- ① 氏名、生年月日、性別および国籍・地域
- ② 住居地
- ③ 在留資格、在留期間および在留期間の満了の日
- ④ 許可の種類および年月日
- ⑤ 在留カードの番号、交付年月日および有効期間の満了の日
- ⑥ 就労制限の有無

イ 在留カードは常時携帯することが必要であり、入国審査官、警察官等から提示を求められた場合には提示する義務があります（出

入国管理及び難民認定法23②③)。弁護士に対しての提示義務はありませんが、上記の外国人住民票と同様の情報が記載されているものであって、容易に提示が可能なものですので、本人の同意を得て在留カードから情報収集を図ることができます。

2 アポステイーユ、公印確認、領事認証

(1) 外国の政府機関や地方公共団体が発行する文書（外国公文書）を、当該国以外の国で使用する場合、提出先国の公的機関や事業者が、当該外国公文書の真正（厳密には当該文書の発行者の印章の印影の真正）を判断するのは困難です。

そのため公文書を発行した国において事前に真正に作成されたものであることを確認したうえで、提出先国に提出することが条約または国際慣行により定められています。

事前に文書の真正を確認する制度として、以下の2つの方法があります。

ア 公印確認＋領事認証

外国公文書について、発行国の外務省にてその文書上の公印が本物であることを証明し（これを「公印確認」といいます。）、さらに発行国に所在する提出先国の大使館・総領事館の領事が真正であることを証明（これを「領事認証」といいます。）する方法です。

なお、提出先機関の意向次第で、発行国の外務省の公印確認証明ではなく、提出先国に所在する発行国の大使館や総領事館の証明が求められている場合もありますので、注意が必要です。例えば、日本の公文書を外国に提出するに当たり、日本の外務省の公印確認ではなく、提出国の日本大使館の領事認証が求められる場合もあります。

イ アポステイーユ

上記アの公印確認＋領事認証の方法が原則ですが、毎回公印確認と

(2) ハーグ条約締約国は拡大しているため、実務上はアポステイーユによることが多いと思われませんが、中華人民共和国、中華民国（台湾）、ベトナム社会主義共和国、タイ王国などは現在のところハーグ条約に加盟していません。

なお、ハーグ条約の締約国であっても、書類によっては領事認証が求められる場合もあるため事前に確認が必要です。

(3) 上記の公印確認+領事認証またはアポステイーユによる証明は、あくまで公文書であることが前提です。

そのため、日本で公印確認+領事認証またはアポステイーユによる証明を行う対象となる文書が、私文書（公文書であっても翻訳文が添付されると私文書になります。）の場合には、まず私文書に公証人の認証（外国文認証）を付し、さらに法務局において公証人押印証明（公証人の所属する（地方）法務局長が、認証の付与が在職中の公証人によりその権限に基づいてされたものであり、かつ、その押印は真実のものである旨の証明）を付与することで公文書に準じたものとしたうえで、外務省において公印確認またはアポステイーユの手続をとることになります。

なお、東京都、神奈川県、静岡県、愛知県および大阪府の公証役場では、申請者からの要請があれば、公証人の認証、公証人押印証明および外務省の公印確認またはアポステイーユを一度に取得するワンストップサービスを提供しています。外務省や大使館に赴くことなく、手続きを完結させることができますので、大変便利です。

○公印確認



令和 年 登簿第 号
認 証



は、本公証人の面前で、前記囑託人が別紙編綴の書面に署名したことを自認する旨陳述した。

よって、これを認証する。

令和 年 月 日、本公証人役場において
東京都新宿区新宿2丁目9番23号
東京法務局所属

公証人
Notary

青野洋士



AONO Hiroshi

総公証 号

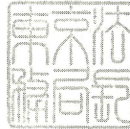
証 明

上記署名は、東京法務局所属公証人の署名に相違ないものであり、かつ、その押印は、真実のものであることを証明する。

令和 年 月 日

東京法務局長

坂本佳胤



CERTIFICATE

This is to certify that the signature affixed above has been provided by Notary, duly authorized by the Tokyo Legal Affairs Bureau and that the Official Seal appearing on the same is genuine.

Date

SAKAMOTO Yoshitane
Director of the Tokyo Legal Affairs Bureau

For legalization by the foreign consul in Japan, this is to certify that the Seal affixed hereto is genuine.

Date




HAMAMOTO Hiroki

Tokyo, _____

Official
Ministry of Foreign Affairs
(Consular Service Division)

○領事認証



ĐẠI SỨ QUÁN NƯỚC CHXHCN VIỆT NAM TẠI NHẬT BẢN
EMBASSY OF THE S.R. OF VIET NAM IN JAPAN
CHỨNG NHẬN/HỢP PHÁP HÓA LÃNH SỰ
CONSULAR AUTHENTICATION

1. Quốc gia: VIỆT NAM
Country: Viet Nam

Giấy tờ, tài liệu này
This public document

2. Do ông (bà): **HAMAMOTO HIROKI**
Has been signed by

3. Với chức danh: **CÔNG CHỨC**
Acting in the capacity of OFFICIAL

4. Và con dấu của **BỘ NGOẠI GIAO NHẬT BẢN**
Bears the seal/stamp of: MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS OF JAPAN

được chứng nhận/hợp pháp hóa lãnh sự
Certified


5. Tại: Tô-ki-ô
At: Tokyo

6. Ngày: **10/12/2021**
The (dd/mm/yyyy)

7. Cơ quan cấp: **ĐẠI SỨ QUÁN NƯỚC CHXHCN VIỆT NAM TẠI NHẬT BẢN**
By EMBASSY OF THE S.R. OF VIET NAM IN JAPAN

8. Số: **38-07T/HPHLS**
Nº

KT. Đại sứ/On behalf of the Ambassador
 Công sứ/Minister



LAM THI THANH PHƯƠNG

