

平成20年1月4日からあなたは不動産登記オンライン申請ができますか？

★時代に遅れないように、IT司法書士化を目指しましょう！★

★全国司法書士女性会は、オンライン最新情報を提供します！★

全国司法書士女性会FAX通信160号 (2007年8月号号外1)

発行責任者 会長 長谷川 歌子

事務局 〒579-8036 大阪府東大阪市鷹殿町1-7

滝川あおい司法書士事務所

tel 0729-81-5281 fax 0729-87-3460

e-mail BZW00425@nifty.ne.jp

オンライン研修会報告

理事 浦 志 雅 代 (愛知県会)

平成19年8月11日(土)滋賀県大津市で全国司法書士女性会の第17回研修が行われた。講師は、日本司法書士連合会の新会長の佐藤純通先生で、テーマは、①不動産登記オンライン申請の現状と課題 特に登記識別情報を巡って②今司法書士制度が抱える問題について だったが、研修日前日の8月10日にオンライン申請に関し、法務省より重大な通知があったということで、初めにその報告がなされた。その内容は、オンライン申請に関し、予想もしない急展開なものだった。

オンライン申請に関しては、来年、平成20年1月1日より所有権の保存、所有権の移転、担保権の設定、会社設立に関して、オンライン申請によるものについては、登録免許税が10パーセント最高5000円を上限に優遇措置が施行されることは、新聞などにより報道されていた。この優遇措置の背景には、オンライン申請が普及しないことがあった。

登記申請について、オンライン申請が普及しないことの問題点には、3つの理由があるとされている。

①電子認証の仕組みの普及率が低い。

個人については、住基カードの発行枚数が120～130万枚とされ、そのうちの25%くらいが公的個人認証機能を有するものらしい。

法人については、もっと低いということだった。

②添付書面が電子化されていない。

③登記特有の問題として、特に不動産登記について、登記識別情報の問題があ

る。

一般に、新しいしくみを使う動機づけとしては、安い、早い、便利という3要素が必要とされる。安いに関して、高速道路のETCカードを例にとると、割引制度が採用される前は、2割ほどの利用であったのが、割引制度が採用されたら7割を超えたということである。

佐藤純通先生も2年ほど前から、割引制度を提案されていたということだが、今年の3月法案がとおり前述のとおり新聞等でも報道された。

しかし、商業登記に関しては、別送方式いわゆる半ラインという申請の仕方があるが、不動産登記に関しては、完全なオンライン申請しかない。そのため、前記①②の問題点がある限り、いくら登録免許税の優遇措置を施行しても普及は難しいとおもわれていた。その後この点に関し、特別な動きもなかったが、8月10日に法務省から通知が来たということである。

その内容は、以下のとおりである。

(1) 添付書面の別送または、持参方式を来年1月より採用する。

いわゆる商業登記で行われている半ラインとほぼ同様の方式を採用する。神奈川方式といわれる方法が実験的に横須賀と平塚の法務局で行われていた。それは、添付書面すべてをスキャナーで読み込みPDFファイルにして、ファイルを送信する方法であるが、これは、司法書士、法務局の双方に手間がかかって使えない。しかし、商業登記のように申請書のみのオンライン申請は、実態のない申請を防止するためには、法務省としては、認められない。

(2) そこで、不動産登記については、申請書と登記原因証明情報のみオンラインで送れば受け付けることになった。

その場合、登記原因証明情報はPDF化するが、それには電子署名は必要ない。また、他の添付書類は、3日以内に法務局へ提出(郵送可)初日不参入する。

これについては、政省令の変更はなく、特例措置を設けるということである。

これにより、オンライン申請の妨げとなっていた①当事者の電子署名②添付書面の電子化の問題はクリアされた。

(3) 登記識別情報の受領提供の問題

これまで、オンライン申請の場合、登記識別情報の受領提供は当事者が行わなければならないが、本人ですることはむづかしい。特に、銀行などそんな面倒なことへの協力は得られない。

そこで、オンラインの場合も司法書士が直接登記識別情報をもらえるようにしてほしいとの提案がされていた。

これについても、今回、特別の授権を得れば、司法書士がやってもよいことになった。

また、書面申請の場合、窓口でしかもらえなかった登記識別情報の受領が郵送料申請人負担で郵送で送ってもらえるようになる。

オンライン申請のとき、紙の識別情報を出すかは今後の検討事項ということである。

(4) オンライン申請における登録免許税軽減

以上のとおり、不動産登記についても、当事者の電子認証等協力なしに司法書士の電子署名のみで登記申請ができるようになり、登録免許税についても、優遇措置がとられることになれば、オンライン申請を利用しないという理由はなくなる。

例として、建売住宅の場合、建物の保存登記、土地の所有権移転登記、抵当権設定登記で、最高15000円登録免許税が安くなる可能性がある。

(5) 他士業が参入する前に、オンライン申請を司法書士のものに！

また、司法書士がオンライン申請に取り組まなければ弁護士や行政書士等の他士業が進入してくる可能性もある。

現在、オンライン申請をしていない会員は、とりあえず商業登記のオンライン申請からはじめようと報告を締めくくられた。

(6) 今後の課題【登記完了証】

次に本来のテーマに戻り次のような提言があった。現在の完了証は、申請受付番号、受付年月日、登記の目的、不動産の表示の4項目だけの記載で何の登記かわからない。原因、当事者、内容等を書くべきと法務省に提案し、法務省は、検討すると回答している。

これには、システムを変えなければならないが、実現すればこれまでの申請書副本なみのものができるようになる。

(7) ゲートキーパー法と本人確認情報

また、ゲートキーパー法が平成20年2月施行され、本人確認、本人確認情報、本人確認情報の保管が義務化されるそうで、会員個人では、廃業や死亡があるため、連合会でデータセンターを作るとか、このセンターを利用して、登記原因証明情報も司法書士が作るとかの将来構想の話があった。

(8) 本人確認情報の活用

その後、質疑応答となり、出席者から本人確認情報を作成しない司法書士が増えているという意見があった。法務局からも同様の指摘があるそうである。

法により司法書士に認められた制度であり、場合にもよるが、活用していくべきではないかとの回答があった。

また、この点に関し、現在登記識別情報を提供できない正当理由は、①不通知、②失効、③失念、④オンライン指定後に電子申請する場合の4つであるが、正当事由に管理上の理由が追加されたとのことである。

(9) オンライン乙号申請の受領について

この他に、乙号申請について、オンライン申請すると、郵送されているが、法務局の窓口で受け取れるように変更予定とのことである。

今回の研修は、当初予定していたオンライン申請や識別情報の問題点の多くが、研修日前日の法務省からの連絡により、とりあえず解決する内容となったため、レジメ等はなく、報告者のメモによりこの報告しています。不正確な点があった場合は、お許しください。

③オンライン申請で行った場合、登録免許税が安くなることをアピールし、依頼者に協力を求める。

④現在法務局に出張して行っている登記申請・有効性確認の作業などをどのように省力化していくか、事務所内研修を行い、特に、決済を伴う登記申請について、シュミレーションを行う。

⑤オンラインで取得した登記識別情報（現在では、画面にのみ表示されてプリントアウトされない、プリントアウトされるのは登記識別情報の枠組のみなので手書きで登記識別情報を記入することになる）の商品化の方法について事務所固有の工夫をする。

事務所のスタッフと、議論していたのですが、これまで、商業登記オンラインをしている事務所はそれ程苦労はしないだろうと思います。私の事務所は、商業登記に関しては全てオンラインで申請を行い、これまでに200件近くこなしています。さらに、不動産登記に関しても、公的個人認証や商業登記の基礎を置く法人の認証を受けて、地元枚岡出張所において、不動産登記オンライン申請第1号を行い、これまで、名変・贈与・抵当権設定、抵当権抹消・贈与等の連件申請含む合計15件程度の実証実験的申請を行い、現在のシステムで、連件申請が可能であることを確認する等、オンライン申請に積極的に取り組んでいます。

昨日も、オンラインで、抵当権抹消登記申請を行ったところですが、申請の際、過日取得した登記識別情報通知書に記載された登記識別情報の提供を行ったところ、本当にこれであってるのか？というかすかな疑問が生じました。抵当権設定登記をしたとき、登記識別情報を取得したのですが、画面上でしか登記識別情報が表示されないため、自分が登記識別情報通知書のフォームに正確に登記識別情報を書き写したという確信が持てないのです。

思うに、不動産登記オンライン申請で、登記識別情報取得をオンラインで行うという経験をしていないと、1月4日以降、登記識別情報が交付される登記の場合、登記識別情報を取得して依頼者に権利証として渡すというこれまであたり前にしていた作業が、スムーズに行かないケースもでてくる可能性があるではないでしょうか。1月の開始前に実験的にでも、現在の不動産登記オンライン申請システムでの登記識別情報の取得を経験しているほうが、スムーズに行くのではないかと、思うのです。

みなさん、実験的にでも、今の段階で、不動産登記オンラインをしてみませんか？

1月4日以降の不動産登記完全オンライン申請を目指して、とにかく、頑張りましょう！全国司法書士女性会は、これからも必要な情報を会員の皆様に提供して行きたいと考えています。

特に、登記識別情報通知書及び登記完了証の改善策については、会員の皆様から積極的にご意見をいただきたいと思いますので、宜しく御願いたします。