

全国司法書士女性会FAX通信174号 (2007年11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
司法書士法人東大阪前川滝川事務所内
tel 072-981-5281 fax 072-987-3460
e-mail BZW00425@nifty.ne.jp

不動産登記オンライン申請(添付書面別送方式) 平成20年1月15日開始に決定! (当初の1月4日実施予定を順延)

(大阪司法書士会研修会参加報告)

事務局 滝川あおい(大阪会)

1、はじめに

平成19年11月25日、大阪司法書士会館において、大阪会主催による不動産登記オンライン申請研修会が開催された。講師は、日司連オンライン推進対策部部長長谷川清氏。全国司法書士女性会は、これまでにしても、佐藤純通日司連会長を講師としてお迎えした研修会の開催をする等、会員の皆さんに、FAX通信を通じて適宜情報提供を行って来ました。また、富士通株式会社との共同企画を実施し、会員の皆さんへの、不動産登記オンライン申請へ向けての環境整備のための情報提供も行っており、好評を博しております。

さて、平成19年11月14日、21日の両日、自民党政務調査会司法制度調査会登記オンラインプロジェクトチームの会合が開催され、日司連もヒヤリングを受けたそうですが、今回の研修会はその内容を踏まえた最新情報に基づくものとなりました。別送方式の開始は、政省令案に関するパブリックコメント募集期間等考慮して、当初予定していた1月4日を順延し、1月15日となる見込みとなりました。

なお、本報告書はあくまで参加者としての個人的メモであり、正式な報告書ではありません。疑問点については、直接、日司連担当部署か単位会にお問い合わせいただいたほうがいいと思います。

2、これまでの流れと最新の情報

平成19年8月10日法務省から突如、オンライン申請利用促進案が提案された。

これまででも、制度上は平成16年から不動産登記オンライン申請は開始していた。しかし、全ての添付書類を電子的に行う必要があったため、あまり利用されていなかった。不動産登記

オンライン申請は、一部神奈川県で実証実験されたものの、数百件程度、全体の割合としては0.02%しか利用されていなかった。商業登記と同様に、別送方式を導入しなければ、普及しないのではないかという意見が多々あった。

8月10日の法務省利用促進案は、これまで連合会が提案していた半ライン・別送方式を中核とするものであった。この利用促進案については、9月20日現在で日司連による概要説明に日司連の意見も含めてまとめられている。

他方、自民党内部に自民党政務調査会司法制度調査会登記オンラインプロジェクトチームが組成され、幾度かの会合の末、11月14日に第四回会議が開催され、法務省もタイムリミットである旨を述べた。1月4日からの登録免許税軽減が可能であるのに、別送方式が開始できないと困るという趣旨である。ところが、法務省のほうから、政省令案に対するパブリックコメントを求めるにも、政治レベルの折衝が不確定である中ではできないという意見が出た。その後、21日に再び、自民党政務調査会司法制度調査会登記オンラインプロジェクトチームの会合が開催され、日司連も意見陳述し、最終意見がまとめられた。パブリックコメントに付される内容が政省令案の内容になる可能性が高いが、25日現在まだ出ていない。26日にも出されるかもしれないといわれている。

11月21日の自民党政務調査会司法制度調査会登記オンラインプロジェクトチームの会合では、1月4日からの開始予定をしていたが、パブリックコメント後の日程を考えると1月15日を予定とすることが決定した。

11月21日のPTでは、政府レベルでの電子化が必要な書面について緊急に電子化を促進することが確認された。

3 予定される特例政令・省令の内容等について

日司連による9月20日付の利用促進策概要説明でほぼ間違いないが、特例政省令を策定される予定である。現行の政省令を改正する予定はないというのが法務省の説明である。法務省の不動産登記オンライン申請利用促進案（平成19年8月10日付）自体が特例であり、現行の全ての書面を電子的に申請するというのが本則であることに間違いない。

政府レベルでは、登記、国税、社会保険・労働保険が主要3分野とされているが、特に、登記が重要であるため、オンライン申請の利用促進が必要であると認識されている。

4 司法書士実務はどうなるのか？（法務省による利用促進案が実現した場合）

①事件受託の際の留意点

不動産登記オンライン申請による登録免許税軽減措置について説明する必要がある。

→保存・売買・設定は10%、最大各5000円

（平成20年1月1日から平成21年12月31日まで）

商業登記については、株式会社等の設立登記について同様の軽減措置あり。

→商業登記については、1月4日から軽減措置の適用あることに留意する必要がある。

以上の措置は、登記申請のオンライン利用促進に対するインセンティブ措置として導入された。

②甲号申請の別送方式の書面作成について

概要 申請書と登記原因証明情報のPDF化したもののみをオンラインで申請

商業登記との相違点は、商業登記の場合は申請書のみのオンライン申請が可能

な点である。不動産登記オンライン申請の場合に、登記原因証明情報PDF化フ

ファイルを添付する必要がある理由は、妨害的不動産登記オンライン申請を防ぐことにある。当初法務省は、委任状もオンラインで送付することを求めていたが、司法書士が委任も受けていないのに申請をするはずがないと要請して、登記原因証明情報のみのPDF化ファイルの添付のみで認められたという経緯がある。

(i) 登記原因証明情報のみPDF化（申請情報と同時に送信）

PDF化はコピー感覚で出来る。スキャナーを通すということはパソコンに紙の内容がでてくるということを意味する。実際のパソコンの操作の問題である。登記原因証明情報はほとんどの場合紙1枚なので、登記原因証明情報のPDF化書面の添付はさほど困難な作業ではない。既に商業登記オンラインをしている人にとっては、登記原因証明情報のPDF化作業が加わるだけで済む。実務的には、登記原因証明情報が両面である場合やスキャナーに入らない大きさの登記原因証明情報の場合はどうなるのかということについての対応は、政省令レベル以下の実務対応で処理されることになる。実際には、登記原因証明情報を縮小すればいいのではないか。

登記原因証明情報をPDF化して添付して申請しさえすれば受付番号は送付されてくる（メール）。

ポイント

- ・このPDFファイルに電子署名が必要でない。
- ・相続の場合は説明図のPDF化でよい。
- ・名変の場合はどうするのか→名変自体に登録免許税軽減はないが、連件申請の場合名変もオンライン申請で行うことになる。

(ii) 本人確認情報

PDF化して司法書士の電子署名を添付すれば「職印証明書」添付不要

(iii) 会則に基づく本人確認記録の作成・保管←ただし、大阪会は会則改正が否決されたため、会則上の作成義務はない。

(iv) 登記識別情報の有効性証明

司法書士による職務上の請求が可能となる。（オンライン・窓口共）

有効性証明・失効証明制度は、これまで、申請人の実印押印の委任状と印鑑証明書の提出が必要であったが、特に抹消登記等に支障があったため、1月15日から職務上請求が可能となった。

(v) 登記識別情報を提供できない正当な理由の追加

→同一の登記識別情報を別途使用する必要がある場合その他登記識別情報の管理のために必要な場合を追加。現行は不通知・失効・失念の三種しかなかった。分筆した場合、全ての土地が同じ登記識別情報となることが問題とされている。不動産業者・担保権者である銀行にとって大きな問題であった。失念で処理していたが、コンプライアンス上、そういう処理はできないという問題があった。

なお、検討事項として、取引決済時に確認が困難な場合も、提供できない正当理由に入れて欲しい旨の申し入れはしてある。認められるかどうかは流動的。

(vi) その他

登記完了証・登記識別情報通知書の充実も、現在段階では要望事項に止まっている。

③申請行為（不動産登記法18条）

(i) 申請情報の提供→オンラインによる

(ii) 添付情報の提供→窓口持参又は郵送（法務省案では現在のところ初日参入3日以内）

ただし、初日不参入になる可能性もないではない。夕方の申請でも5時15分までは初日参入されてしまう。夜8時まではオンライン申請は可能であるが、翌執務日の朝一

の技術の利用に関する法律第3条を根拠としてオンライン申請が可能となっている。商業登記規則102条にオンライン申請手続に関する規定が定められている。別送方式の根拠がここにある。商業登記オンラインについては、商業登記規則に別送方式が定められている。

(2) 不動産登記

不動産登記法18条→申請情報の提供 オンラインあるいは書面申請を認めている。

不動産登記令10条→申請情報と併せて添付情報を送信しなければならない。

要するに、現行不動産登記令では、何もかも全てオンラインで申請するという内容になっている。

ただし、この政令を但し書きを加えて改正する方向性ではない。パブリックコメントにおいて、特例の政省令案が提案される予定となっている（今週、早ければ26日月曜日中）。1ヶ月のパブリックコメント期間が設けられる予定である。

6 平成20年1月15日からの司法書士実務の留意点

①登録免許税に関する説明義務が発生すると考えるべき

→司法書士がオンライン申請してくれたら、5000円安くなったのに、と後でいわれないようにしないとイケない。

②申請書の予備を作成する必要がある。

→直に書面申請に切り替える必要がある場合のための対応。

→オンライン申請がうまくいかない時に備える必要がある。

今年4月の乙号オンラインが集中した際に、システムがダウンした。

自分のパソコンが機能しなくなった。様々なことが考えられる。

③登記原因証明情報の原本自体が電子的の用意されているような時代であれば、オンライン申請ができない非常事態に備えて、登記原因証明情報を書面でダブルで用意する必要性がでてくるが、現時点では、全ての添付情報はそもそも書面で用意されているのだから、書面申請に備えることはそれほど負担ではないはずである。

④登記原因証明情報のみのPDF化が必要→法務省は一時PDF化した登記原因証明情報への電子署名が必要である旨を主張していたが撤回した。相続登記は相続説明図、名変は住民票等のPDF化が必要。名変には登録免許税の軽減措置は適用されないが、売買・設定等との連件申請に必要な場合がでてくる。

⑤登記原因証明情報の作成権限を司法書士に付与するように連合会が法務省に対して要請中。

⑥本人確認情報をそもそも、電子的に作成してそれに司法書士の電子署名を添付すれば職印証明取得の費用が削減できる。

⑦登記識別情報を提供できない場合の正当な理由の追加が検討されているので留意する必要有り。

⑧申請時には、登記所に行く必要がない。申請書とPDF化した登記原因証明情報をオンラインで申請する。残った添付情報は3日以内に別送する。

⑨添付書面記載方法→別途持参・郵送などと記載する必要あり。登記原因証明情報の写しについてどう記載するかは現在のところ、不明。

⑩登記識別情報の提供→原則オンライン・司法書士の電子署名で可能、当面の措置として書面で提供することが認められる。

⑪受理証明書→現行規則ではオンラインでは交付されない。基本的には、受理証明はでないが、オンライン申請の場合は、司法書士自らが作成すればよいのではないか。銀行協会との協議も予定されている。具体的には、例えば、オンライン申請をした後、受付番号が表示されたもの

番での受付となる。どうしてもその日の受付が必要である場合以外は、5時15分以降8時までに申請したほうが、別送書面の郵送期間の余裕ができることとなる。郵便の場合、本当に3日で届くのか、季節によっては心配な場合もあるので、連合会としては初日不参入を主張している。

(iii) 登記識別情報の提供と受領

現行法→書面申請の場合は書面で受領

オンライン申請の場合は、オンラインで受領（申請人の電子署名が必要）



ここが現行オンライン申請のネックとなっている。



1月15日から→提供・受領に関しては、特別の授権があれば、司法書士の電子署名があれば可能とするのが法務省の不動産登記オンライン申請利用促進案（平成19年8月10日付）である。



しかし、これでもなかなか実務的には、オンラインによる受領は難しい。



そうすると、登記識別情報の受領が必要でないものしか、オンライン申請できないことになるという懸念が生ずる。



そこで、当面、登記識別情報の別送による提供・郵送交付も認めるという取り扱いが認められるという方向で検討されている。窓口交付は現時点での説明によると認めないである。



当初は本人に郵送の予定であった。窓口受領を、現時点で認めない理由は印鑑照合ができないことが最大の理由であるといわれている。

ちなみに、書面申請による場合も、郵送による交付が認められる方向性である。

(iv) 有効性証明の方法

職務上の請求のできるのであるが、具体的理由を掲げる必要がある。戸籍請求のイメージと同様である。一定の目的を書いて、司法書士が電子署名をすればよい。書面の場合は、職印証明。

(v) その他～パソコンについて等

法務省の登記オンライン申請システムは、平成20年上半期以降に、WINDOWS VISTA 対応になるので、現在では、XP 搭載（2000可）のパソコンでしかオンライン申請ができないことに注意する必要がある。マイクロソフト側は来年6月くらいまで、XPを販売する予定である。

新しいパソコンを導入した場合、XP 対応のパソコンに漢字で名前を入れると、オンライン申請できない。アルファベットで入力する必要がある。法務省ホームページに説明書きがある。新規ユーザーを小文字アルファベットで入力する必要がある。コントロールパネルから新規ユーザーを作成する。オンライン申請する場合には、その新規ユーザーでログインする必要がある。

5 法制度

(1) 商業登記

商業登記法には、書面申請でなければならないとしてあるが、行政手続等による情報通信

が通知されてくるが、そのコピーの後ろに申請書をつけて、司法書士が証明すればよい。必ずしも受理証明という名の書面が必要であるということはないではないか。

⑫登記完了証・登記識別情報の受領については書面の郵送を認めることがほぼ確実視されている。

⑬特別に原本還付が必要な場合以外は、登記所に出かける必要がなくなる。

⑭オンライン申請の場合、同時請求については難しいという感じである（流動的）。

⑮補正・取下げ→現行では、オンライン申請の場合補正はオンライン申請によることとなっているが、今後は流動的である。商業登記では補正・取り下げと同様になるかどうかはわからない。例外は、登録免許税の追加納付のみ。補正の場合は、オンラインで補正書を提出することとなっている。申請書情報に補正がある場合、別送した添付情報に補正がある場合、オンラインで送付した添付情報に間違いがある場合、登記原因証明情報に補正がある場合、色々考えられる。送信後に、登記原因証明情報の誤りが判明した場合、手元には、訂正後の登記原因証明情報があり、それを別送すればいいのか。それとも、もう一度 PDF 化した登記原因証明情報を申請書とともに、送信するか。まだ、流動的である。

⑯取下の登録免許税の還付は、申請代理人の口座には行われない。申請人の口座に還付される。連合会は、申請代理人への還付を要望している。印紙納付のほうが安全ではないか。再使用も可能である。

⑰原本還付→登記原因証明情報の紙のコピーを提出する必要があるのかないのかは不明。その他の書面の原本還付は現行と同様。前件添付等も現行と同様。

⑱連件申請→システム上指定が可能。問題は、代理人異なる場合に難しい問題が生ずる可能性がある。システムの改修には時間がかかることが考えられる。

⑲依頼者への完了報告→現行と同様

⑳申請システムは現行は、午後 8 時まで動いている。5 時 15 分以降の申請は翌日の受付となる。初日参入の 3 日以内に別送書類が到着する必要がある。注意が必要。

【その他】

万が一の場合は、書面申請に切り替える準備も必要。取下げる場合を考えると電子納付より印紙納付のほうが無難である。

証明書の請求については、電子納付しかできない。メールチェックは必要不可欠。法務局からの電話は入らない。メールアドレスは必須にはなっていないが、必ず、記入する必要がある。補正・完了等全てメールでお知らせが来る。

【来年 1 月 15 日開始に向けて】

現実に資格者代理人として不動産登記オンライン申請ができるのは、来年 1 月 15 日からとなるので、以上の状況を踏まえた準備が必要である。是非、取り組んでいただきたい。具体的執務については、今後政省令案等があるので、柔軟に対応する必要がある。

商業登記オンライン（設立）については、年明け早々軽減措置が適用されることに注意する必要がある。

【質疑】

①本人確認情報のみオンラインで送信し、他の添付情報は別送方式で行うことは可能か？

→法務省の見解を具体的に確認した訳ではないが、否定する理由はない。登記識別情報については、別送できること確認している。

②原本還付がある場合、登記識別情報と一緒に原本を郵送してもらえないのか。それとも、登記所に行かないといけないのか。→具体的なことは決まっていない。