

不動産登記法改正が改正されました。

新しい不動産登記法が平成17年3月7日から施行されています。

《 改正のポイント 》

(オンライン申請に関係なく改正された事項もあります)

- (1) インターネットを利用したオンライン申請を導入
- (2) 申請時の当事者出頭主義を廃止 (郵送可)
- (3) 登記済証書に代わる「登記識別情報」の制度の導入
- (4) 「登記原因証明情報」の必要的提出
- (5) 「登記済証制度」の経過措置として存続
- (6) 保証書制度を廃止し、「新たな事前通知制度」の導入
- (7) 資格者代理人による本人確認制度の新設
- (8) 登記簿に関する規定の変更
- (9) 地図等を電磁的記録にすることができる制度とする
- (10) 予告登記の廃止

《 改正の内容 》

- (1) インターネットを利用したオンライン申請を導入

オンライン申請は、「法務省オンライン申請システム」に送信され、「オンライン登記申請配信・受付管理システム」を経由して、「登記所システム」に配信され申請の受付がされます。オンライン申請においては、登記所の開庁時間にかかわらず、「法務省オンラインシステム」に対する送信を行うことが可能で、登記所の閉庁時間後に「オンライン登記申請配信・受付管理システム」に配信された申請についての、「登記所システム」における受付の処理は、開庁時間の開始時に行われます。この場合において、オンライン申請は、開庁時間の開始直後においてされた窓口申請に先だって受付がされることとなります。

オンライン申請が導入されたといっても、改正法の施行と同時に日本のすべての登記所でオンライン申請ができるわけではありません。オンライン申請は法務大臣の指定した、オンライン申請が可能な登記所（以下「オンライン指定庁」という。）でなければなりません。オンライン指定庁であっても必ずオンライン申請しなければならないのではなく、書面で申請（以下「窓口申請」という。）することも可能であり、郵送による申請も可能になりました。

現実的には個人の実印・印鑑証明書に代わる「電子署名および電子証明書」の制度が住基ネットの未成熟のため、また戸籍謄本等電子情報として添付不可能なものがありますので、当面の間はオンライン申請ができない場合が多く、当分書面申請が中心になると思われます。

オンライン指定庁には、3月22日に埼玉地方法務局上尾出張所が最初に指定されました。順次毎年度100庁ずつ指定される予定で、5年の間には500庁全庁指定される予定です。

（２）申請時の当事者出頭主義を廃止（郵送可）

今回の改正によって、すべての権利の登記について、郵送による申請が認められます。法務省は、原則は書留郵便でとしているようですが、普通郵便や宅急便による申請も受け付けられます。ただし、申請時点では登記所に出頭する必要はありませんが、登記完了後は登記済証等の受領のために登記所に出頭しなくてはなりません。

（３）登記済証に代わる「登記識別情報」の制度の導入

オンライン指定庁になれば、登記済制度が廃止になり、「登記識別情報」の制度が設けられます。オンライン指定庁において、登記が完了すると、登記名義人になった人（買主等）にその者を識別するための情報（以下「登記識別情報」といいます）を通知します。その者が、次回登記の義務者として登記申請する場合は、登記所に「登記識別情報」を提

供しなければなりません。

この「登記識別情報」は英数字12桁の暗証番号（パスワード）で作成されます。

「登記識別情報」は不動産ごと、登記事項ごと、かつ登記名義人ごとに個別に発行されますので、従来の登記済証よりも通数が多くなることがあります。

また、「登記識別情報」は、不発行制度や失効制度があります。申請時に申し出をすると、「登記識別情報」は発行されませんし、一旦提供を受けた「登記識別情報」を登記の申請とは関係なく失効の申出ができます。

不発行の場合や失効させた場合も「登記識別情報」の再発行はできませんので注意が必要です。

《重要》「登記識別情報」の有効性の確認は？

「登記識別情報の有効性検証制度」が設けられ、登記識別情報の通知を受けた登記名義人又はその代理人は、手数料を納付して、当該登記識別情報が有効である旨の証明を請求できることになりました。

登記識別情報は単なる英数字の暗証番号（パスワード）です。その有効性は登記所側しかわかりませんので、事前に有効性の検証を行うことのできる仕組みを有料で設けるものです。取引の前や、直前に利用されることが予想されますが、代理人が確認した後に、本人が失効の申出をしたばあいは、登記申請時には有効な「登記識別情報」でなくなっていますので注意を要します。

（４）「登記原因証明情報」の必要的提出

改正前は、売渡証書、抵当権設定契約証書などの、「登記原因証書」を登記申請時に添付し、「登記原因証書」を提出できないときは申請書副本を提出することになっていました。この登記原因証書は廃止され、それに代わる「登記原因証明情報」の制度が作られました。この制度はオンライン申請に関係なく導入されましたので、全ての登記所への申請分について添付する必要があります。

この「登記原因証明情報」は従来の「登記原因証書」と違い登記済証として申請人に還付されません。登記所に備え置かれ、利害関係人において閲覧することができる登記記録の付属記録とされます。

この閲覧制度の導入により一定範囲での前登記の権利変動の過程が調査できる可能性があります。

《重要》住宅ローン設定の場合の「登記原因証明情報は」なに？

住宅ローンの「登記原因証明情報」は、当該登記用に作成された抵当権設定登記原因証明情報を、または従来の抵当権設定証書を複写して申請代理人が原本に相違ない旨の証明をして、申請書に添付します。

その従来の抵当権設定証書は、後述するオンライン庁に指定されるまでは登記済証書の制度は存続しますので、登記済証書の素材として使います。その抵当権設定証書に法務局より登記済印をおしてもらい還付を受けます。よって従来とまったく変わらないこととなります。

《重要》中間省略登記はどうなるの？

現行法上も中間省略登記であることが判明すれば却下されてきました。判例で認められていたのは結果として無効にしないというだけで、中間省略登記の申請自体を認めていたわけではありません。この取扱は改正後も変わりなく、「登記原因証明情報」は、権利変動の過程と態様を正確に反映しなければなりませんので、中間省略登記は事実上困難になります。

中間省略登記をせずに、移転を連続して申請する方法は改正後も可能です。

「申請書副本制度」の廃止

オンライン申請になれば登記済証は廃止になりますので、登記済証を作るための素材である申請書副本は廃止になりました。

しかし、オンライン庁に指定されるまでは登記済証の制度は存続しますので、何らかの登記済証の素材になるものは提供する必要があります。それは従来の申請書副本と同じ「申請書の写し」でも「登記原因証明情報の写し」でもよいこととなります。

(5) 「登記済証制度」の経過措置として存続

オンライン指定庁になるまでの間は、前述のように登記済証制度が存続します。そのため登記の申請時には、売主が現在所持している登記済証（権利証）を添付する必要があり、登記完了後には買主に対しては新しい登記済証が交付されます。

従来、登記済証は、申請書に添付した売渡証書・抵当権設定証書等の登記原因証書か申請書副本に、登記所で登記済みの処理をして還付してもらっていましたが、前述のように申請書副本制度は廃止になり、登記原因証書も登記所に保管される登記原因証明情報に代わってしまいました。

そこで、経過措置の間登記済証書は何を素材にするのかという問題があります。

不動産規則15条では「登記原因を証する情報を記載した書面であって不動産所在事項、登記の目的及び登記原因その他の申請に係る登記を特定することができる事項を記載したもの又は申請書と同一の内容を記載した書面」を提出しなさいとしており、事実上現在の申請書副本と変わりありません。

《重要》従来の登記済証書（権利書）はいらなくなる？

改正法が施行され、最初にオンライン指定庁に申請するときはまだ「登記済証」に代わる「登記識別情報」をもっていません。最初の申請は登記済証を添付して、書面申請をすることになりますので、登記済証は依然として必要であり、役割は変わりません。

（6）保証書制度を廃止し、「新たな事前通知制度」の導入

新法施行に伴い、登記済証（権利書）を提出できない場合の保証書の制度は廃止になりました。

保証書に代わる制度として「新たな事前通知制度」が設けられました。それと共に特別方式として「資格者による本人確認制度」が新設されました。

保証書制度は、登記義務者が登記済証を滅失したり、紛失して添付できない場合、登記を受けた成年者2名以上が登記義務者が本人に間違いないということを保証した書面2通を添付して行うものです。

この保証書の制度には「事前通知」と「事後通知」がありました。

「事前通知」は、所有権に関する保証書による登記申請があった場合に、登記官は、一旦仮受付を行い、登記義務者にはがきで通知し、登記申請に間違いがない旨の申出があったときにはじめて登記申請があったものとして本受付をするというものです。

「事後通知」は、所有権以外に関する保証書による登記申請があった場合は、申請時点で本受付を行い、登記完了後に登記義務者にはがきで通知するというものです。

「新たな事前通知制度」は所有権移転の場合だけでなく、抵当権設定の場合も「事前通知」になり、申請時に本受付をします。

通知の方法も従来のはがきから、「本人限定受取郵便」に変わります。

「本人限定受取郵便」は書留郵便の一種ですが、本人しか受け取ることでできない仕組みがされており、住所地には郵便は配達されず、郵便の到達だけが配送され、その通知書と身分証明書を持参して郵便局に出頭して本人確認をして渡されるものです。法人の場合は書留郵便で行われます。

通知後一定期間内（省令の案では2週間）に登記名義人から登記申請に間違いのない旨の申出がないときは、申請が却下されます。

「前住所通知」

「新たな事前通知制度」により所有権に関する登記の申請があった場合、申請がされた日以前の一定期間（3ヶ月位予定されています）内に登記名義人の住所について住所変更の登記がされているときは、事前通知のほか、登記上の前住所にあてて（一定期間内に2箇所以上変わっているときはそれぞれに）登記の申請があった旨が通知されます。

このような制度を採る理由は、成りすましにより他人の住所を無断で変更して、印鑑証明書を取得し、保証書（新たな事前通知制度）を利用して登記詐欺行為をはたらくことを防止するためです。

《重要》保証書（事前通知制度）による取引の形態が変わる？

従来の売買による所有権移転事件の保証書による場合の手続は

(ア)先行して所有権移転の申請をおこなう（登記所は仮受付）

(イ)保証書のはがきが到着する

(ウ)はがきを持参し決済を行う

次の順番で登記申請

抵当権抹消+はがきによる申出（所有権移転本受付）+抵当権設定

保証書に変わる事前通知制度によると、最初に申請した段階で本受付になります。

(ウ)段階では所有者は既に買主に代わっていますので、抹消登記を申請するのは買主が登記権利者で申請することになります。

買主からすれば、抵当権の負担のついたまま売買の移転登記を行ったようになります。

登記の申請としては

はがきによる申出+抵当権抹消+抵当権設定

本登記の段階で事件中になり、登記簿上の確認ができなくなりますので、取引上の危険性が増します。

資格者代理人による本人確認制度では、事前通知は省略されますので、
抵当権抹消+資格者代理人による本人確認で所有権移転+抵当権設定になるように思われます。

(7) 資格者代理人による本人確認制度の新設

保証制度に代わる特則として、「資格者代理人による本人確認制度」が設けられました。この方法によると、事前通知は省略されます。

資格者が代理人として登記申請をしている場合に、登記名義人を確認したことについて具体的な情報を提供したときは、登記官はその内容が相当と認めたときは、事前通知の手続を省略することができます。

これにより、登記済証（権利書）がなくても登記は直ちに審査されて完了しますので、迅速な取引の要請から認められた制度とされています。

この制度の資格者とは、その登記を申請する「登記申請を業とすることができる代理人」で、司法書士と弁護士が該当します。

(8) 登記簿に関する規定の変更

新法においては登記簿がコンピュータ化されていることが前提となります

「不動産番号」の導入

不動産を特定するための番号（以下「不動産番号」という）が登記事項とされます。オンライン化する前にも、順次登記所ごとに準備ができしだい施行されます。オンライン指定庁になる前には指定されることになっています。

すべての物件ごとに不動産番号が付けられ表題部の記載事項になります。分筆されると新たな番号が付されます。

申請書又は申請情報に不動産番号を記載し、又は記録した場合は、申請書又は申請情報の記載事項又は記録事項の一部を省略できることになりましたが、誤記入力の場合は申請人側の責任になりますので注意が必要です。

(9) 地図等を電磁的記録にすることができる制度とする

次のとおり変更されています

- ① 地図等を電磁的記録に記録することを可能にしました。
旧法の下では、地図、建物所在図及び地図に準ずる図面について、紙で保管する建前であったため、これらを電子化することができるようにするため、電磁的記録に記録することができるようにしています。
- ② 「地図」に関する規定は17条から新法では14条に移りました。
- ③ 地積測量図に「基本三角点等に基づく測量の成果に基づく筆界点の座標値」「境界

