

新「不動産登記法」の改正の重要点

日本司法書士会連合会
副会長 佐藤純通

1 はじめに — 105年ぶりの全面大改正 —

平成17年3月7日(月)より、新「不動産登記法」が施行されます。

新しい不動産登記法は、電子政府構想の実現の一環としての申請・届出手続きの電子申請化政策にもとづき「登記の電子申請」(いわゆる「オンライン登記申請」)を導入することを契機に始まった改正の検討でありましたが、オンライン申請方式を導入することの特則を設けるといふ部分的な形式の改正に止まらず、これまでの登記制度の構造を105年振りに大幅に変更する全面的な法改正になりました。(章立てや条文もすべて新設になり「新法」を施行することになりますので、現行法は「旧法」となり、法律の全面入替となりました。)

現行法の登記の真実性を担保する制度としての三大原理

- | | |
|------------|--------------|
| ①当事者共同申請主義 | これまでどおり維持された |
| ②出頭主義 | 全面廃止 |
| ③書面審査主義 | 大幅な変更 |

内容的には、これまでの書面制度の重要なものが幾つも廃止されます。

まず、新法施行と同時に平成17年3月7日から

- 1 「保証書の廃止」
- 2 「登記原因証書の廃止」
- 3 「申請書副本の廃止」

次に、オンライン指定庁になってから (これは順次指定される。)

「登記済証制度の廃止」

そして、新法施行の平成17年3月7日からは、新たに

1. 保証書に代替する新たな「事前通知」制度、
特則としての「資格者による本人確認情報」制度
2. 登記原因証書に代わる「登記原因証明情報」の必要的提出制度

次に、オンライン指定庁になってから

3. 登記済証(権利証)に代替する 「登記識別情報」制度

等が導入される新登記制度になります。また、各論部分でもこれまでの制度が大幅に整理されて登記申請実務が変更されますので、不動産取引実務に支障が出ないように、新法への対応を十分にされることが重要です。

2. 法改正は二段階で、順次を実施される

平成17年3月7日に新法が施行されますが、施行されてもすべての登記所でオンライン申請が可能になるわけではありません。

3月中にオンライン申請が可能になる登記所は、「さいたま地方法務局上尾出張所」の1庁のみです。その他の登記所は、すぐにはオンライン庁の指定はされません。

(平成17年度中には、およそ100庁ほど指定される予定ですが、現時点ではその指定庁の箇所は未定です。3年から遅くとも5年以内にはすべての登記所が指定されることになる予定です。)

また、直ちに登記済証(権利証)制度が廃止されるわけではありません。

登記済証制度が廃止されるのは、オンライン指定庁になってからです。

注意しなければならないのは、オンライン指定庁になった場合に、「登記済証制度が廃止される」ということの意味は、オンライン指定庁になった後には、新たな権利者(新規に不動産を取得した人等)には、登記済証(権利証)は、発行されないということです。

オンライン指定庁になっても、それまでに不動産の権利を取得し交付を受けた登記済証(権利証)は、これまでどおり有効ですし、申請時には、その登記済証(権利証)が添付書面として必要になります。

つまり、現在所持している権利証ならびに新法施行後の指定庁になるまでの間に発行された新登記済証(権利証)は、オンライン指定庁になった後も、その権利を移転しない限り、何十年経っても有効な登記済証(権利証)として扱われるものです。

それまでは、その他の登記所での手続きは、**新法が施行されても書面申請のみ**ですし、申請時には登記済証が必要ですし、登記完了後にはこれまでどおり**登記済証(権利証)が発行**されます。

しかし、冒頭に記載したように添付書面等にはこれまでと異なり大幅に変更が行われますので、実務にも大きな影響が起きることになります。

このように、登記所毎に時期を異にして二段階にわたり法改正が実施されることとなりますので、**数年間は不動産の管轄の登記所によって異なる二つの登記制度が並存**することになります。

3. 新法施行と同時に始まる未指定庁の改正の要点

要点1 当事者共同申請主義の維持

当事者申請主義ならびに共同申請主義はこれまでどおりです。

権利に関する登記における登記権利者及び登記義務者の共同申請主義は、新法においても、これまでどおり維持されます。

書面申請の場合はもちろん、(オンライン申請になっても) 売買を原因とする所有権移転登記は、売主と買主の双方が協力しあって登記申請をすることになります。

実際の取引の大部分は、所有権移転登記と同時に抵当権抹消登記や抵当権設定登記等の数個の登記申請を連件で一括申請をすることが多いので、登記申請の当事者は、司法書士に委任し、司法書士が代理人として一括申請します。

要点2 出頭主義の全面廃止

今次の改正によって、書面申請の場合にも全面的に廃止されることとなりました。

【重要】すべての権利に関する登記において、郵送(原則として書留郵便)による申請が認められることとなります。(なお、普通便や宅配便等の使者による申請も受け付けますが、不到着のリスクは申請人が負担することとなります。)

ここで、注意しなければならないのは、書面で申請する時点では出頭しなくともよいということであって、登記完了後の登記済証等の受領は、受渡しの確認が必要ですので登記所に申請人(代理人を含む)が出頭して受け取りに行く必要があります。

遠方に郵送申請する場合には、登記済証の受領のみ(あるいは、補正について)の復代理を地元の司法書士にお願いすることになりますので、復代理人選任の権限をも司法書士に委任することになります。

要点3 書面申請も「情報の提供」という概念が使われる。

登記の申請は、法律上は、申請「情報」の「提供」という概念になります。

省令案では、従前どおり、申請書、添付書類という用語を用いておりますので、書面申請では従前どおりの呼び方です。

新法の規定形式からわかるように、オンライン申請を原則形態にした法案作成になっておりますので、書面の場合にも共通で説明できるように法律上は、申請「情報」の「提供」という概念を用いております。しかし、省令では、書面申請の方式は、申請情報の内容を記載した「申請書」及び添付情報を記載した「添付書面」を登記所に提出するとしておりますので、呼び方はこれまでどおりです。

しかし、今回の改正は、後に説明するように、オンライン未指定庁の書面申請の場合でも「登記原因証明情報の必要的提供」、保証書の廃止に伴う「資格者による本人確認情報の提供」等、これまでの書面申請とは大幅に異なる方式が導入されますので、平成17年3月7日以降は、不動産取引の現場での当事者の署名する文書も大きく変わってきます。

要点4 登記済証制度は、[経過措置]として存続

オンライン化の指定がされるまでの未指定登記所においては、現在の登記済証の制度が経過措置として適用されます。

【重要】オンライン指定庁になるまでの間は、登記済証制度（いわゆる権利証制度）が存続されます。指定までの経過措置ですが、登記所によっては3年から長ければ5年位は続くことになります。

したがって、登記の申請時には売主が現在所持している権利証が添付書面として必要になります。また、登記完了後には買主に対しては、これまでどおりに新しい登記済証（権利証）が交付されます。

しかし、これまでの登記済証は、申請書に添付した売渡証書等の登記原因証書または申請書副本に登記済の処理がされて還付されていたわけですが、後に説明するように申請書副本制度は廃止されますし、登記原因証書も変容して新たに登記原因証明情報の必要的な提出制度になり、登記所に保管されるものになります。

したがって、経過措置の間は発行されることになる登記済証は何を素材にするのかということになりますが、登記原因証明情報に登記事項をすべて記載した書面の写し、または申請書の写し（事実上は、今の申請書副本）、を提出してそれが登記済証（権利証）となることになります。

要点5 登記済証の「不発行制度」の導入

登記済証の交付を希望しない者には、登記済証(権利証)は発行しないという制度が、経過期間中にも新たに導入されます。

【重要】注意すべきは、新法の二十一条のただし書きにも、経過措置により読み替え規定が適用されますので、登記済証の交付を希望しない旨の申し出をした者には、交付がされないこととなります。改正により経過的ですが「登記済証不発行制度」が新設されたこととなります。

ただし、未指定登記所においては、指定されるまでの間、現在の登記済証の制度が適用されるため、共同申請による権利登記申請時には登記済証を提出しなければならないので、不発行を選択した場合に、登記申請をする場合には、登記済証の提出ができません。この場合に、これまでの保証書制度は廃止されますので、後記の新たな「事前通知制度」もしくは「資格者(司法書士)の本人確認情報の提供」によることとなります。

要点6 保証書制度の廃止と、新たな「事前通知制度」(原則方式)

新法が施行されると同時に、保証書の制度は廃止されます。

保証書に代わるものとして、原則方式として、申請と同時に本受付され順位が保全される「新たな事前通知制度」が設けられました。

【重要】 新法が施行されると同時に、権利証が提出できない場合の保証書の制度は廃止されます。保証書に代わるものとして原則方式の「新たな事前通知制度」と、特則としての「資格者(司法書士)による本人確認制度」が新設されました。

したがって、平成17年3月7日以降に申請する場合は、オンライン指定庁でなくとも、登記済証がない場合には、保証書ではなく事前通知制度もしくは後に説明する資格者(司法書士)による本人確認情報の提供によることとなります。所有権移転の場合だけでなく、抵当権設定の場合にもこれまでの事後通知ではなく、事前通知になりますので、注意を要します。

現行の保証書の通知制度よりも厳格な事前通知制度(書面質問制度)の採用です。

登記所から登記名義人本人が確実に受領することができる方法として、「本人限定受取郵便」を利用した事前通知を行い、通知後一定期間内(省令案では、2週間、外国の場合は4週間)に登記名義人から登記申請に間違いがない旨の申出がないときは、申請が却下されます。

「本人限定受取郵便」は、書留便の一種ですが、自宅の家族や会社の職員が受け取るということできず本人しか受け取れない仕組みの郵便で、住所地には配達されず、郵便の到達の通知書だけが配送され、その通知書と身分証明書を持参して郵便局に出頭して職員により本人確認をして渡されるものです。

法人の場合には、書留郵便を利用することになります。

要点7 前住所通知

所有権に関する登記の申請については、申請がされた日以前の一定期間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、登記上の前住所地に宛てて、登記の申請があった旨を通知されます。

所有権に関する登記に関しては、更に、申請前の一定期間(3ヶ月)内に住所移転の登記があった場合には、成りすましにより他人の住所を無断で変更して、保証書を利用して登記をすることによる登記詐欺行為を防止するため、従前の住所に念のために通知するものです。

法務省令で定める一定の場合には、この通知の除外規定が置かれます。

たとえば、司法書士が、「本人確認情報」を提出し、その情報の中身として前住所に居住していないことが明白と判断できるような確認情報がある場合には省略されることとなります。

要点8 特則としての資格者(司法書士)による本人確認制度の導入

保証書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。この特則を利用すれば、前記の要点6の事前通知が省略されます。

今回の改正の大きな変更点であります。

1. 資格者とは、その登記の申請をする「登記申請の代理を業とすることができる者」です。これは、司法書士と弁護士のみです。(実際には、弁護士は利害対立する取引の相手方と依頼者との双方代理をすることは少ないので、登記申請の代理人としては事実上は司法書士が多いでしょう。)

これは、専門の資格者は、当該登記に関し、間違いなく登記上の売主か否か、売却する不動産に間違いはないか否か、売買の意思はあるか否かの確認を総合的に調査確認して登記申請している実態を考慮して、その調査確認した報告書を添付されている場合には、原則方式の事前通知を省略するという特例です。

これにより、権利証がなくと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です。

2. この本人確認には、面識のある者の場合でも、司法書士本職による「面談」確認が要請されますし、本人と面識のない場合には、写真付きの身分証明書の提示と写しの保管や権利取得経緯等の聞き取り調査の質問等により厳格な確認がなされます。

司法書士本職が、本人に面談もせず、また確実な資料に基づかないで「本人確認情報」を作成し提出した場合には、重い刑事罰が科せられ、資格喪失事由になりますので、司法書士はこれまで以上に厳格な本人確認をすることになります。

3. 遠隔地や外国に居住する登記義務者の場合には、他の司法書士への復代理等の活用か、原則型の登記所からの事前通知で対応するほかありません。

また、法人の場合、特に大企業等の代表者の本人確認等は実際に行えるのか困難な場合が想定されますので、そのような場合には、組織内部で権限の分掌があることを証明する「権限証明」を併せて提出してもらい、「代表者に代わるべき者」を確認することになります。

4. なお、表示登記においても合筆登記の申請の場合などには、土地家屋調査士も同様に本人確認報告情報の提供ができます。ただし、当該登記申請の代理人が直接に本人確認をすることが必要ですので、これまでの保証書の場合に行われたように司法書士が本人確認情報を作成して、土地家屋調査士が申請だけをするという方法は認められません。

5. 別の特則として「公証人による認証」方法も採用されております。

特則の第二のものとして、公証人が申請書または代理人への委任状になされた署名押印を登記申請義務者本人がしたことを認証した場合には、その認証書を添付することにより、事前通知制度を省略することができます。

要点9 「登記原因証明情報」の必要的提供と閲覧制度

権利に関する登記を申請するときは、必ず「登記原因証明情報」を提供しなければなりません。

今回の改正で一番大きな改正となる部分ともいえます。

1. 【重要】 登記原因証明情報の必要的提供

現行の登記原因証書（売渡証書や所有権移転合意書、抵当権設定契約書等）とは異なる新概念であり、これまで性質上原因証書が存在とされていた登記原因（相続、時効取得、真正な登記名義の回復、錯誤等）のものを含め、すべての物権変動の登記について登記原因証明情報を必要的に添付することとなります。

オンライン申請をするか否かに関係なく新たに導入された制度ですので、新法施行と同時に未指定庁の書面申請の場合にも「登記原因証明情報」を必ず用意して添付しなければなりません。

また、この登記原因証明情報は、売買契約書と領収書等の組み合わせでも構いませんが、これまでの原因証書とは異なり、登記所に提出し保管されるものですので、売買契約書や領収書等を登記原因証明情報として提出するということは、売買代金の記載や種々の特約が定めてある契約書が登記所に保管され公表されるということになりますので、通常はそのような方法は用いないと考えられますので、現在の売渡証の作成と同様に登記所提出用には司法書士が作成することになる場合が多いと思われれます。

「登記原因証明情報」には、原則として登記権利者と登記義務者が作成し署名押印しますが、義務者が作成し署名押印して権利者に差し入れるという方式も認められます。

現在の売渡証の作成と同様に、司法書士が作成に関与する場合には、司法書士が作成した登記原因証明情報の内容を確認していただいて、それに当事者が署名押印することになります。

2 登記原因証明情報の必要十分条件を充たす記載内容については、法律行為に基づくもの、事実により発生するものそれぞれについて要件事実に沿って整理して記載することが専門家としては求められますので、司法書士の専門性が大いに発揮される場面です。

注意しなければこの登記原因証明情報については、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、現在は原因証書を出さずに申請書副本で対処していた「中間省略登記」は事実上困難になります。

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ます。判例で認められているのは、結果として現時点での真正な権利者に登記されているのであるから、そのなされた登記自体は無効にしないというだけで、中間省略登記の申請自体を肯定しているわけではありませんので、今後もこの立場は維持されます。

3【重要】登記原因証明情報閲覧制度

登記原因証明情報は、利害関係人において閲覧することができる登記記録の附属記録とされます。新設の制度ですが、オンラインによる閲覧はできず、窓口での申請に対し書面を交付するとの方法によります。

現行法の登記原因証書は登記済証とされて申請人に還付されていたため登記所には写しも存在しないため権利の取得の経緯を調査することは不可能ですが、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を調査することができるようになりますので、いわゆる「権原調査」の一手段として利用できる可能性があります。

利害関係の疎明はどの程度に必要とするかは未定ですが、登記名義人からの委任状があれば代理人からも閲覧調査が可能となります。売主は自分の権利取得証明を買主に積極的に行い安心して取引を迅速に行うためには司法書士に調査しておいて貰うことも有用になるでしょう。

4. 申請書副本制度の廃止

登記原因を証する書面を申請書副本により代替する制度は、廃止されます。申請書副本制度は、登記済証制度が無くなると無意味であるため廃止され、経過措置として登記済証制度が存続する期間にも廃止されます。

しかし、登記済証の素材としては、事実上今の申請書副本と同じ「申請書の写し」でもよいということになるので、当面は、この制度が併用されることも考えられますが、その場合でもかならず、「登記原因証明情報」の提出は必須です。

日司連としては、司法書士が登記原因証明情報を作成する場合には、その「登記原因証明情報の写し」を登記済証の素材として提出することを原則とするように指導する予定です。

要点10 登記官の職権による本人確認制度の導入

登記官は、申請人となるべき者以外の者が申請人として申請していると疑うに足りる相当な理由があるときなど、本人性に相当な疑念がある場合の登記官の職権審査の権限とその義務化。

登記官は、真の所有者以外の者が申請人として申請していると疑うに足りる相当な理由があるときなど、本人性に相当な疑念がある場合には、職権で審査することができ、またしなければならぬと義務化されました。

登記申請人本人確認は、書面から審査するのが原則ですが、所有者本人から警察に盗難の届けがあり、それが間違いないようなときに、本人と称する偽者が登記申請しているという疑いが強いので、出頭を求めたり資料を提出させたりの事実上の本人確認を登記官が行う権限と、義務が設けられました。

通常、司法書士が関与して登記義務者の本人確認を厳格にしているときは、このような事態は生じないものですが、登記済証(権利証)がある場合でも、司法書士は、面識の

ない売主(登記義務者)の場合には、前記の要点8に記載した本人確認情報の作成時と同様に当事者の本人確認をいたしますので、宅地建物取引の専門業の方々のご理解ご協力をお願いいたすところであります。

要点11 不動産番号の導入

不動産を特定するための番号(「不動産識別事項」)を登記事項とするものとする。すべての物件ごとに不動産を特定するための番号が付き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。

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。オンライン指定庁になる前でも、順次に登記所ごとに準備ができしだい施行されます。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。

不動産番号の記載によりコンピュータの物件検索の効率化ならびに入力の省力化・合理化をはかるものです。

申請書又は申請情報に不動産番号を記載し、又は記録した場合には、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することができるようになりますので、申請人側にも利便性は高まりますが、誤記入力の場合の責任は申請人側になります。したがって、過誤防止のため、司法書士が作成する場合には、少なくとも「不動産所在事項」(土地は所在・地番、建物は所在地番・家屋番号)を併せて記載するようにすることになると思います。

要点(補足) 原本還付制度の変更

書面申請の場合の原本還付制度が変更され、委任状、印鑑証明書は原則として原本還付できない。

【重要】省令案によると、これまでは認められていた添付書類の原本還付制度のうち、印鑑証明書ならびにその登記申請のみのために作成された委任状や登記原因証明情報は還付されないこととなりました。

印鑑証明書は、本来その登記が真実の登記義務者から申請されたことを確認するという登記の真正担保をはかるための添付書面であるので、後日の証拠保全のためにも原本自体を登記所に保管するという考えからです。また、その登記申請のためのみの委任状も他に利用することは考えられないわけですので、還付して余白に書き込み委任外の登記申請等に悪用することを防止する趣旨です。同様に、その登記申請のためのみに作成された「登記原因証明情報」や「本人確認情報」も還付の対象にはなりません。

なお、法人の代表者の「資格証明書」や会社登記簿謄本等は、除外対象にはなっておりませんので、これまでどおりに原本の還付請求をして有効期間内は再使用することができます。

4. オンライン指定登記所になると変更する重要点

オンライン指定庁になってから

要点12 登記済証制度の廃止と「登記識別情報」制度の導入

登記済証の提出により登記名義人による申請であることを確認する現在の制度を廃止して、それに代替するものとして、「登記識別情報」制度を設けるものとされます。

オンライン指定庁になった場合の最も重要な改正点です。

1. 「登記識別情報」の発行（オンライン指定庁になってからの重要点）

オンライン指定庁になると、オンライン申請でも書面申請でも、登記が完了すると、登記名義人となった者（買主）に対し、その者を識別するための情報（以下「登記識別情報」という）を発行し通知するものとし、その者が次回に登記の申請人として登記を申請するときは、原則として、登記所にその「登記識別情報」を提供しなければならないということになります。

「登記識別情報」とは、**英数字12桁の組み合わせの暗証番号（パスワード）**です。

登記済証に代わる本人確認機能の代替方式として、登記制度特有のものとして登記所が発行した独自の確認方式で、本人のみが確実に保管し他人には分からないことを前提にした暗証番号（パスワード）方式を採用するものです。

性質は、単なる暗証番号ですので、なんらかの電子情報媒体に格納される電子化された情報ではありません。また、自分で変更することはできません。

【重要】 この登記識別情報は、**不動産ごと、登記事項ごと、かつ登記名義人ごと**に個別に発行され通知されます。

したがって、ご夫婦で宅地と建物と私道部分持分の計三個の不動産を取得すると、それぞれに3個の登記識別情報が通知され、合計6個の登記識別情報が存在することとなります。また、農家等の相続で、数十個の土地を相続登記した場合には、その不動産の数だけの「登記識別情報」が発行され通知されます。

【重要】 登記済証制度の廃止でも、**登記済権利証が無効になるわけではない。**

オンライン指定庁になった後は、書面申請の場合においても登記済証制度は廃止されます。

しかし、指定庁になった後も、登記を申請する場合は、登記識別情報を所持していないわけですので、（それが何年後であっても）登記済証の提出により申請ができます。したがって、現在所持している登記済権利証が無効になるわけではありませんで、オンライン指定がされても権利を有している限り、何年、何十年でも有効です。また、登記申請には原則としてそれが必要です。

2 登記識別情報の通知方法と受領（オンライン指定庁になってから）

通知は、書面申請の場合は、登記所から書面での通知がされ目隠しシールを貼り登記官の証明印が付される予定です。

受領には、その特別権限が必要になりますが、予め登記申請の委任状に司法書士が代理人として受領することを委任しておけば司法書士が代理受領することができます。代理受領した司法書士は、シールは剥さずにそのまま申請人に交付することが予定されております。

オンライン申請のときは、オンライン申請システムを経由して登記官の官職電子署名・証明書が付され、申請人の公開鍵で暗号化されたデータをダウンロードする方式です。

ただし、暗号化されたままで保管しても、後日必要な場合に確実に復号できるか否かは保証の限りではありませんので、一旦復号化して保管するようにすることが必要であるかもしれません。この場合、申請人の依頼があれば暗号化されたものを司法書士が復号化することは可能です。

3. 登記識別情報の提供（オンライン指定庁になってから）

次回の登記申請のときは、書面申請の場合には、登記識別情報を記載した届出書面または通知書をそのままコピーしたものでもかまわないが、それを封筒に入れて封印して提出することになります。申請書には、提供できない正当事由を記載することになります。

オンライン申請の場合は、申請データとは別に登記識別情報提供様式のデータを作成して所定の箇所に暗号化した登記識別情報を入力し、送信する仕組みになります。

書面申請・オンライン申請のいずれの場合にも、代理人として司法書士が手続を進行する上で知りうる可能性がありますので、それらの管理責任、守秘義務は厳格なものになり、違反には罰則が科せられることになります。

また、金融機関の担当者や、仲介をなす宅建業者も知りうる立場になることもありますので、同様に注意が必要になることです。

オンライン指定庁になってから

要点13 失効制度の採用

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の請求により、当該登記識別情報を失効させることができます。

【重要】 登記識別情報は、暗証番号にすぎないので、失念したり、また他人に容易に知られるおそれもあり、また物理的な物ではないので他人に知られたか否かは気がつかないということになり、管理の困難性を考慮し、自ら失効させる制度を設けたものであります。

この失効制度は登記の申請と関係なくいつでも行うことができますが、失効の申し出が間違いなく本人もしくはその代理人からの申し出か否かの確認が必要となりますので、登記の申請のときと同様の厳格な本人確認が行われます。

抵当権設定の場合に提供した所有権登記名義人の登記識別情報は、登記完了後に新たな識別情報が交付されるわけではないので、設定登記の際に債権者やその代理人に知られてしまうことがありうるので、一度登記識別情報を知られてしまうと危険なのでこの失効制度を利用することも考えられる。

オンライン指定庁になってから

要点14 登記識別情報の不発行・不通知制度の採用

登記識別情報を不要とする人は、申請時に申し出をすると、発行されないため通知されません。

登記完了と同時に失効の申し出があれば、結局、最初から不発行を認めるのと同じであるとの観点から採用されたものです。

注意しなければならないのは、分筆した不動産は、すべての筆個の登記識別情報が全部同じとなります。とくに分譲地のように数十個の土地を一旦合筆したうえで、分譲区画にしたがって数十個にも分筆するような場合には、そのすべての土地区画が全部同じ登記識別情報になりますので、どれかの土地の登記をするときに知られたら、登記簿を見ればすべての土地の登記識別情報が同じことが知られてしまうこととなりますので、事実上、この登記識別情報を利用することは極めて危険であると言わざるを得ませんので、このような場合には、この不発行制度の利用も選択肢として考慮する必要があります。

管理の困難さや漏洩のおそれを懸念して始めから希望しない者が多くなると、失効制度が採用されたことと併せて識別情報がない登記申請が大幅に増えることも予想されます。

そうすると、登記識別情報制度自体が、制度的に機能しなくなるおそれが懸念されます。

オンライン指定庁になってから

要点15 登記識別情報の有効性確認制度

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することができます。

登記識別情報は単なる英数字の暗証番号(パスワード)ですので、その有効性は登記所側にしかわかりません。そこで、代理人が登記申請を行うにあたり有効でなければ責任を持って登記申請ができませんので、事前に有効性の確認を行うことができる仕組みを有料で設けるといえるものです。

取引の前や、登記申請の直前に利用されることが想定されます。有効性検証の請求が間違いなく本人もしくはその代理人からの申し出か否かの確認が必要となります。

登記所の窓口で書面申請により有効確認をすることもできます。本人から印鑑証明書付きの委任状により委任を受けた代理人から確認することもできます。確認結果には識別情報自体は記入されませんので、確認証明書があっても、確認証明を出した者以外には、どの識別情報かの証明にはなりませんので、本人が事前に有効証明を取って司法書士に渡してもそれ

だけでは有効性の証明にはなりません。

オンラインでの有効性確認もできます。その場合には電子署名と電子証明書の添付が必要です。ただし、オンラインでの有効性確認でもどの識別情報についての有効性確認かは結果証明からは判明しませんので、第三者の有効性確認は意味をなさないもので、結局、申請代理人司法書士が確認しなければならないことになるでしょう。

登記所での登記識別情報の有効性確認のための手数料が幾ら位になるかは、現時点では不明ですが、これらの費用は結局は登記申請者の負担増になりますので、日司連では、極力低廉な価格にするようお願いしております。

オンライン指定庁になってから

要点16 登記識別情報の再通知は行わない

一旦失効させたり、発行を希望しない場合にも、後日再発行するということはありません。

【重要】 現在の登記済証の再発行制度の否定と同趣旨によるものです。

登記申請と無関係に再発行を認めることは本人確認の程度に差異が生じ、結果として不真正な者に対して登記識別情報が発行されるおそれがあることから、再通知制度は採用しないこととなりました。

したがって、最初から発行を希望しなかった場合はもちろんのこと、失効させたあとから別の登記識別情報の交付を受けるということではできません。

また、識別情報を他人に知られたからとか、番号が気に入らないとかで、別の番号に変えることももちろんできません。

オンライン指定庁になってから

要点17 登記完了証制度

登記が完了したときに、登記所から完了した旨の証明の通知がでます。

【重要】 指定庁になってから、登記が完了したときには、登記権利者と登記義務者の双方に完了証が通知されます。登記完了証は、申請した登記の完了したことを申請人に通知するためのものですので、一申請に一通のみが通知されます。

書面申請の場合は、書面にて完了証が交付され登記官の証明印が付される予定です。

ただし、これまでの登記済証が次の登記申請に必要な添付書面とされたものとは異なり、次に窓口で書面申請する場合にも、それが添付書面になるわけではありません。

オンライン申請のときは、オンライン申請システムを経由してダウンロードする方式であり、完了証通知データには登記官の官職電子署名・証明書が付される仕組みです。それをプリントして申請人に交付することとなります。

日司連では、この「登記完了通知証」と「登記識別情報通知書」に、「登記原因証明情報の写し」を綴じ込み、これまでのように表紙(例えば、「登記権利情報」という表題)を付けて依頼

者に交付し、次に登記をするときには重要な本人確認の書類になりますので、これまでどおりの権利証と同様に重要な書面として保管していただくとの実務慣行を作っていくことも会員に提案しているところです。