

オンライン登記申請制度研究会 最 終 報 告 書

平成15年3月

| | | |
|-----|---------------------------------------|----|
| 第 1 | オンライン登記申請制度研究会の趣旨 | 1 |
| 1 | 研究会の目的及び本報告書の位置付け | 1 |
| 2 | 不動産登記申請に関する本報告書の基本的な考え方 | 1 |
| 第 2 | オンライン申請制度導入後の不動産の権利に関する登記についての基本的考え方 | 3 |
| 1 | はじめに | 3 |
| 2 | 登記済証の機能 | 4 |
| 3 | 登記義務者の本人確認のために不動産登記手続に特有の本人確認制度が必要な理由 | 4 |
| 4 | 検討対象とした不動産登記手続特有の本人確認手段 | 5 |
| 5 | 登記識別記号方式を採用する理由 | 8 |
| 6 | 登記済証の本人確認以外の機能 | 9 |
| 7 | 登記識別記号の提供がない申請についての本人確認方法 | 11 |
| 8 | 登記原因証書の機能 | 13 |
| 第 3 | オンライン申請制度導入後の不動産の権利に関する登記の手続（提言） | 14 |
| 1 | （登記申請の方法） | 14 |
| 2 | （共同申請構造） | 16 |
| 3 | （受付） | 17 |
| 4 | （登記識別記号） | 20 |
| 5 | （登記識別記号の提供がない申請における本人確認手続） | 27 |
| 6 | （登記原因証明情報の提供） | 32 |
| 7 | （登記官の調査権限） | 35 |
| 8 | （補正，取下げ及び却下） | 36 |
| 9 | （登記事項要約書制度の廃止） | 37 |
| 第 4 | オンライン申請制度導入後の不動産の表示に関する登記についての基本的考え方 | 38 |
| 第 5 | オンライン申請制度導入後の不動産の表示に関する登記の手続（提言） | 38 |
| 第 6 | 最後に | 41 |

別紙

| | | |
|---|--|---------|
| 1 | 平成14年度オンライン登記申請制度研究会研究委員及び幹事名簿 | -----42 |
| 2 | 平成14年度オンライン登記申請制度研究会の開催日程 | -----43 |
| 3 | 平成13年度オンライン登記申請制度研究会研究委員及び幹事名簿 | -----44 |
| 4 | 平成13年度オンライン登記申請制度「商業法人登記法部会」研究委員及び幹事名簿 | --45 |

参考

| | | |
|----|------------------------|---------|
| | オンライン登記申請処理システムの概要(案) | -----46 |
| 図1 | オンライン登記申請の基本的な処理の流れ(案) | -----57 |
| 図2 | 登記識別記号の提供・交付の方法(案) | -----59 |
| 図3 | 登記識別記号有効性確認請求の方法(案) | -----61 |

オンライン登記申請制度研究会報告書

第1 オンライン登記申請制度研究会の趣旨

1 研究会の目的及び本報告書の位置付け

オンライン登記申請制度研究会（以下「本研究会」という。）の調査研究の目的は、本研究会中間報告書（平成14年3月。以下「中間報告書」という。）において述べたとおり、「電子商取引を円滑にし、社会・経済活動のネットワーク化を推進し、もって経済を活性化するために、不動産登記申請及び商業登記申請のオンライン化を推進するための法制面及び技術面の調査研究を実施する」ことである。

本報告書は、本研究会がこの目的を達成するために平成13年度を初年度とする2か年計画で法制面及び技術面の調査研究を行って、その成果を取りまとめたものである。

不動産登記については、中間報告書において、平成13年度の基礎的な調査研究に基づいて問題点を明らかにした。平成14年度は、これらの問題点、特に申請構造、登記済証提出制度及び登記原因証書制度などについて、登記の正確性を確保するための方策を中心に具体的な調査研究を進めた（平成14年度の本研究会の委員等の名簿及び日程については、別紙1及び2のとおりである。）。本報告書は、これらの問題点について、一定の方向性を示し、オンライン登記申請制度導入後の不動産登記手続について提言をしている。

一方、商業法人登記については、平成13年度にオンライン登記申請に関する問題点を全般にわたって実質的な調査研究を行い、その成果の提言をしている（平成13年度の本研究会の委員及び商業法人登記部会の委員等の名簿は別紙3及び4のとおりである。）。

2 不動産登記申請に関する本報告書の基本的な考え方

(1) 不動産登記におけるオンライン申請制度の導入の利点

政府は、世界で最高水準の電子政府の実現を目指している。特に行政上の申請・届出等の国民との情報のやりとりに係る分野で、重点的、戦略的に取り組むことを不可欠な課題としている。したがって、行政手続のオンライン化を図るということは、政府全体の方針となっている（中間報告書「第2 背景」参照）。不動産登記の申請手続

もその例外ではない。

不動産登記申請にオンライン申請制度を導入する利点としては、次の各点がある。

不動産の権利に関する登記の申請は、現在、法制度上、登記所に出頭して申請書及び添付書類を提出する方法によるものに限定されている。しかし、このような出頭による申請に加え、オンラインによる申請（電気通信回線を利用して申請書及び添付書類に含まれるべき情報を管轄登記所に送信する申請）が認められれば、自宅や事務所等に居ながらパソコンを利用して申請手続を行うことができるので、利用者の利便性が一層向上することになる（出頭による負担の軽減）。次に、不動産登記に係る権利の順位は、登記の前後によるところ、登記は申請の受付の順序に従って実行される（例えば、同一物件に対する抵当権設定の登記は、先に受け付け登記されたものが後に受け付け登記されたものに優先するため、受付の順位をより早く確保することが利用者にとっての重要な関心事であるといえる。）。オンライン申請によれば、出頭による時間を節約できるので、より早く確実に受付の順位を確保することができることになる（受付順位の早期確保）。さらに、近年、登記申請の添付書類や添付図面については、電子情報処理組織により作成した上でこれを出力したものを利用することが増えてきている。このような電子データを紙に出力したり、特定の媒体に格納したりすることなく、そのまま、登記所に送信することができれば、登記制度の利用者にとって便利である（利用者による申請手続の負担軽減）。そして、送信された申請情報に含まれる情報や、添付図面等の電子データは、登記所における登記事務処理に活用することができる。特に送信された地積測量図等のデータについては、これをそのまま電子化された登記所備付け地図の書入れデータとして利用するほか、登記所において公開される不動産の位置・形状に関する情報の一環として他の電子的な地図情報と組み合わせて利用することが容易になる。これにより、現在年間2000万件もの大量の登記事件を処理しなければならない登記事務処理の迅速性・正確性が一層確保され、その結果、利用者の利益に資することになる（登記事務処理の迅速性・正確性確保）。

このように不動産登記申請のオンライン化は、国民の利便性の一層の向上に資するものである。

(2) 不動産登記におけるオンライン申請制度の検討における留意点

不動産登記申請のオンライン化は、(1)で述べたように、国民の利便性の一層の向上に資することを目的とするものである。他方、不動産登記制度の基本的な目的は、国民生活や経済活動の基盤である不動産の物理的状況及び権利関係を正確に公示するこ

とであるから、オンライン申請制度の導入後においても、登記の正確性を確保することが不可欠の制度的要請である。また、オンライン申請制度導入を契機に不動産登記制度を見直すに当たっては、登記の正確性を損なわない範囲で、大量の登記事件を適正迅速に処理し、不動産取引の迅速性を確保するという要請及び申請人の負担の軽減を図るという要請を考慮すべきことはいうまでもない。また、不動産登記制度は、発足以来100年余を経過し、これを前提に現在の実務・取引慣行が形成されている。新制度においても、できる限り、これらについて配慮し、オンライン申請が利用者にとって真に利用しやすいものとなるようにする必要がある。

以上によれば、オンライン登記申請制度の研究に当たって留意すべき基本的な観点は、次の四点にまとめることができる。これらの観点は、論点によっては相互に対立する要素も含んでいるが、提言に当たっては、論点ごとに問題状況を分析し、これらの適正な調整を図っている（詳細は第3以下参照）。

オンライン申請制度の導入後においても登記の正確性を確保するとともに、登記の正確性の一層の充実を図ること（以下「正確性の観点」という。）

登記事務処理の迅速性及び効率性を高めること（以下「登記事務処理の迅速性等の観点」という。）

合理的な範囲において、申請人の負担軽減を図ること（以下「負担軽減の観点」という。）

現在の実務・取引慣行に配慮すること（以下「実務配慮の観点」という。）

第2 オンライン申請制度導入後の不動産の権利に関する登記についての基本的考え方

1 はじめに

本研究会におけるオンライン申請制度導入後の権利に関する登記の手続に関する提言（第3参照）の骨子は、次のとおりである。

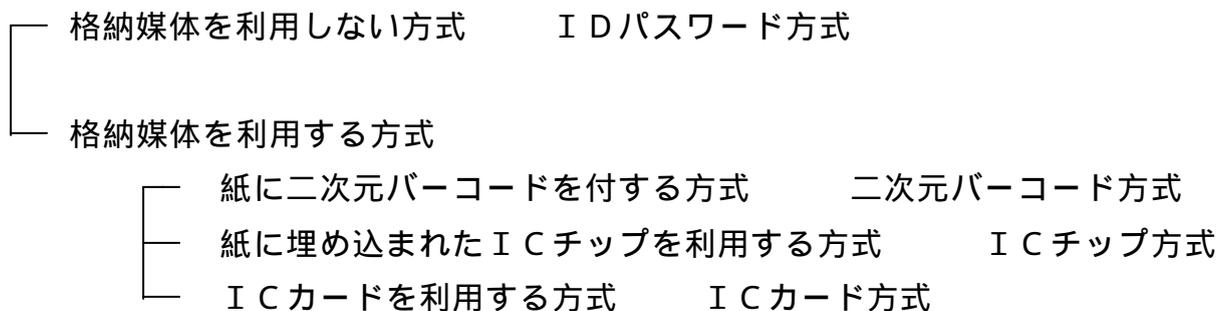
第一は、現行の登記済証の機能を分析し、その本人確認機能をオンライン申請においても維持することが重要であるとの観点から、登記識別記号の制度（後記5及び第3の4参照）を用いるのが相当であること、第二に、登記識別記号の提供がない場合の申請人についての本人確認方法として、従来の保証書制度を廃止し、新たな事前通知制度その他の本人確認制度を設けるのが相当であること。

とを確認することとしている。そのため，オンライン申請制度導入後の不動産登記の手續についても，不動産の性質にかんがみ，現行制度と同様の慎重な手續とするのが相当であり，登記の正確性の観点から，電子署名等の一般の本人確認手段に加え，登記手續に特有の本人確認手段を採ることが必要であると考えられる。

不動産登記手續に特有の本人確認手段としては，登記済証と同様，登記名義人に対し前回の登記実行時に一定の情報を交付し，これを次回の申請時に利用することが新たに不正な登記申請を企む者に対しては有効な対策になると考えられる。

4 検討対象とした不動産登記手續特有の本人確認手段

不動産登記手續に特有の本人確認手段である登記済証の機能をオンライン環境においても実現する場合，まず，どのようなデータを登記済証に代わるものとして利用すべきかが問題となる。利用するデータとしては，IDパスワードや登記済データ（登記情報を暗号化したもの）のような個性のある情報を利用することが考えられる。次に，このデータを一定の格納媒体に結びつけるべきか否かが問題となる。仮に，一定の格納媒体に結びつける場合には，ICカードに格納する方法や登記済証の外観を有する書面にICチップ又は二次元バーコードを利用してデータを埋め込む方法が考えられる。これらの組合せのうち，本研究が具体的に検討対象としたのは，IDパスワード方式，ICカード方式，ICチップ方式及び二次元バーコード方式である（具体的な内容については7頁の表の「内容」欄参照）。このうち，IDパスワード方式は，利用する情報の内容のみに着目したものであり，その格納媒体を問わない方式である。これに対し，ICカード方式，ICチップ方式及び二次元バーコード方式は，一定の情報を格納する媒体に着目した方式である。これらの関係を整理すると，次のとおりとなる。



以上のうち、二次元バーコード方式及びＩＣチップ方式は、データを格納したものを現行の登記済証と同様の記載のある用紙と結合させ、現行の登記済証の外観を保ちつつ、オンライン申請に使用可能なデータも格納することを意図した方式である。しかし、これらの方式は、次回の登記申請をオンラインで行った場合には、そのデータの消込みを行い得ないので、外観上は登記申請に利用することができる状態と全く異なることになり、現行の登記済証と同様の事実上の権原証書としての機能を有する文書であるという無用の誤解を招くおそれがある（登記済証という紙にデータを埋め込む方式における問題点）。

また、ＩＣチップ及びＩＣカード方式については、格納媒体自体の耐久期間が限定されているため、相当長期間の利用を前提とする不動産登記申請の本人確認制度として利用することは現実的ではない（格納媒体の耐久性による問題点）。

さらに、二次元バーコード方式、ＩＣチップ方式及びＩＣカード方式という特定の媒体に格納することを前提とする方式では、申請がオンラインでされたとしても、その交付はオンラインで行うことが困難である（特定の格納媒体を利用する場合のオンラインによる交付の困難性）。

そこで、不動産登記に特有の本人確認手段としては、格納媒体の耐久性にも左右されず、かつ、オンラインによる交付を可能とする必要があることなどから、特定の媒体に格納する方式とせず、情報そのものを利用する方式（検討対象としたものでは、ＩＤパスワード方式がこれに該当する。）によるのが相当である（情報そのものを利用する方式による場合であっても、後述のとおり、事前の有効性確認の制度等を設けることにより、事実上の権原証書としての機能について、相当程度配慮することができる。）。

これらの利点等を整理したのが次頁の表である。

| | I Dパスワード方式 | I Cカード方式 | I Cチップ方式 | 二次元バーコード方式 |
|-------------------------|---|---|--|--|
| 内 容 | I Dパスワードを送信し(当事者がダウンロードする), 次回の申請時に提供を求める方法 | 登記済データをI Cカードに格納し, 次回の申請時にそのデータの提供を求める方法 | 登記済データをI Cチップに格納し紙の登記済証に埋め込み, 次回の申請時にそのデータの提供を求める方法 | 登記済データを二次元バーコードに変換して紙の登記済証に印刷し, 次回の申請時にそのデータの提供を求める方法 |
| 利 用 デ ー タ | I Dパスワード | 登記済データ | 登記済データ(ただし, 格納媒体の容量に問題あり。) | 登記済データ |
| 格納媒体 | 限定なし | I Cカード | I Cチップを埋め込んだ紙(登記済証) | 二次元バーコードを付した紙(登記済証) |
| 手続の流 れ | 登記所が登記済データごとにI Dパスワードを申請人登記権利者に送信する。 次回のオンライン申請では, 申請人は, I Dパスワードを登記所に送信する。登記所は, 送信されたI Dパスワードと登記所の登記済データに記録されたI Dパスワードとを照合し, 本人確認をする。 | 登記所が登記済データを格納したI Cカードを申請人登記権利者に交付する。 次回のオンライン申請では, 申請人は, I CカードリーダーにI Cカードを通すことにより, 登記済データを登記所に送信する。 | 登記所が登記済データを格納したI Cチップを登記済証に貼付して申請人登記権利者に交付する。 次回のオンライン申請では, 申請人は, 専用リーダーにI Cチップを通すことにより, 登記済データを登記所に送信する。 | 登記所が登記済データを暗号化したバーコードを作成し登記済証に印刷して申請人登記権利者に交付する。 次回のオンライン申請では, 申請人は, スキャナーを通し, 暗号化された登記済データを登記所に送信する。 |
| デ ー タ 返 信 | (オンラインによる送信が可能である。) | (交付又は送付による。もっとも, 送信されたデータをI Cカードに格納する方式も考え得るが, 登記所及び申請人にとって高コストになり, 現実的ではない。) | ×(交付又は送付による。) | ×(交付又は送付による。) |
| 耐 久 性 | | ×(I Cカードの耐久性は10年程度とされている。) | ×(I Cチップの耐久性は10年程度とされている。) | (紙とほぼ同様の耐久性がある。) |
| コ ス ト | | (専用のリーダーが必要になる。) | ×(高価な専用リーダーが必要になる。) | (市販の一般のスキャナーをリーダーとして利用することができる。) |
| 対複製性 | ×(複製が容易である。) | ×(複製が容易である。) | (紙。ただし, データのみが複製される可能性がある。) | (紙。ただし, 複写機により, 二次元バーコードが複製される可能性がある。) |
| 事 実 上 の 権 原 証 明 性 | (有効性確認の仕組みが別途必要になる。) | (有効性確認の仕組みが別途必要になる。) | (消込みを行わないので, 将来的には事実上の権原証明性を喪失することになる。) | (消込みを行わないので, 将来的には事実上の権原証明性を喪失することになる。) |
| 管 理 性 | (特定の媒体に記録しないので, 本人の保管方法によって管理性が異なる。) | | | |
| 次 回 の 窓 口 申 請 | | (登記所にリーダーを備える必要がある。) | | |

(注) は優れていること, は良好であること, はやや問題があること, ×は問題があることを示している。

5 登記識別記号方式を採用する理由

不動産登記手続における本人確認手段として、本人を識別するための情報を特定の媒体には格納しない方式（4で検討対象としたものでは、IDパスワード方式がこれに該当する。）を採用した場合に、これに用いるべき情報は、登記事項（函）ごとに登記権利者（登記名義人）を識別することが可能であるという属性を有しなければならないから、登記官が登記事項（函）かつ登記権利者ごとに英数字等の記号の組合せによる情報（登記識別記号（仮称））を付すこととし、これを識別情報として用いることが考えられる。そこで、以下においては、登記事項ごとの登記識別記号を登記権利者に交付し、次回にこの登記事項に関し登記の申請をする際には、登記義務者として、当該登記識別記号の提供を求める方式を「登記識別記号方式」（詳細は第3の補足説明(17)参照）と呼ぶことにするが、登記識別記号方式を採用することが相当であると考え理由を整理すると、以下のとおりになる。

第一に、登記識別記号は、登記名義人に対し前回の登記実行時に交付された情報であるので、登記名義人が適切に保管している限り、登記名義人以外は知り得ない情報である。そのため、登記識別記号は、次回の申請時に申請人が登記義務者本人であることを確認する不動産登記手続に特有の本人確認手段として利用することが可能である。しかも、不正を企む者が電子署名及び電子証明書（又は実印及び印鑑証明書）と登記識別記号のいずれをも不正取得することは、極めて困難である（以上の点は、ICカード方式等であっても同様である。）。したがって、登記識別記号は、電子署名等と併用することにより、相当高度の安全性を確保することができる。

第二に、登記識別記号は、英数字等の記号の組合せで構成される情報そのものであるから、特定の媒体に依存せず、オンラインにより、登記所から登記名義人に交付し（二次元バーコード方式等特定の媒体に格納することを前提とする制度では、オンラインで交付することができない。）、かつ、登記名義人から登記所に提供することが可能である。

第三に、登記識別記号は、特定の媒体に依存しない情報それ自体であるから、情報技術の進歩や時代の変化にかかわらず利用することが可能である。そのため、登記識別記号は、媒体の耐久期間にかかわらず（ICカードやICチップに格納する方式については、前記のとおり、媒体の耐久期間が限定されているため、次回の申請までに相当長期間を経る可能性がある不動産登記申請にはそぐわない。）、存続す

ることができるほか、登記名義人が任意の適切な方法を選んで保管することを可能とする。登記識別記号の保管方法として、例えば、登記識別記号を暗号化して媒体に格納して保管する方法、登記識別記号を紙に記載して剥がすと再度貼ることができないシール等を付し金庫等に保管する方法などが考えられるが、特定の媒体に依存しない登記識別記号の性質から、情報技術の進歩に伴い、より適切な保管方法に変えていくことを期待することができる。

第四に、登記識別記号は、英数字等の記号の組合せで構成する情報であるから、登記識別記号の有効性の確認は、一義的に行うことができる（最近、精巧な登記済証の偽造事案が増えてきており、熟練した登記官や専門資格者であっても、これを判別することが困難な場合がある。）。したがって、登記識別記号は、迅速かつ適正な登記事務処理に資するという面を有するほか、事実上の権原証明についても、事前にその有効性を確認する制度を設けることにより、相当程度代替することができると考えられる。

6 登記済証の本人確認以外の機能

以上のとおり、先に述べた現行の登記済証の機能のうち、本人確認機能が登記識別記号により担われることとなった場合、その機能のうち、本人確認機能以外のものが、新制度において、どのように代替されることになるかという点に関する本研究会の考え方は、次のとおりである。

まず、の登記完了を通知する機能（現行制度では、新しい登記済証は、登記権利者に交付され（法第60条第1項）、申請書に添付された登記義務者の登記済証は、新しい登記の登記済みを記載した上で登記義務者に還付される（同条第2項）。）については、オンライン申請を導入した後は、登記完了通知の制度によることとなる（第3の補足説明(26)参照）。

の滅失登記の回復資料とする機能については、登記事務が電子化され、登記記録のデータを別記録にも保存し（バックアップ）、これを利用することにより、代替されることとなる（登記識別記号の制度を導入する登記所は、オンライン申請の指定をした登記所に限られるので、当然、登記事務が電子化されている登記所を対象としている（第3の補足説明(3)及び(16)参照））。

の事実上の権原証書としての機能については、現在登記済証（いわゆる権利証）

を所持していることにより，登記申請や不動産取引の場面において，自己が権利者であることを証明する手段として広く利用されている。もっとも，登記済証は本来不動産を目的とする権利を化体しているわけではないから，このような機能は法的根拠を欠くものであって利用者の事実上の推測に基づく機能にすぎないので，オンライン申請導入後の登記制度を構築するに際して，この機能に配慮する必要はないとする意見もあった。この意見によれば，登記簿上の登記名義人が権利者と推定されるべきものであり，その立証手段は登記事項証明書であるので，登記名義人と本人との同一性は一般の証明手段にゆだねるべきであるとすることになる。一方，権利の証明（推定）手段としてこの機能が取引社会に果たしてきた役割も無視することはできないので，可能な範囲でこの機能に配慮すべきであるという意見もあった。そこで，登記事項証明書に加え，登記完了通知や登記識別記号の有効性確認制度（第3の4 - 4参照）を利用することにより，登記名義人は，自己が権利者であることを証明する手段とすることができるので，これらの制度により，権原証書としての機能についても相当程度代替することができると考えられる（登記識別記号は，英数字等の記号の組合せで構成される情報であるので，事前にその有効性を容易かつ確実に確認することができるという利点を有している。）。

の二重譲渡による登記申請の防止機能は，登記申請に一つしかない登記済証の提出を求めることにより，登記義務者が二重に登記申請をすることを防止することができるという機能である。しかし，登記識別記号となると，情報そのものであるため，複数回利用することが可能となる。そこで，この機能については，先順位の登記申請があると登記情報にキーロック（登記事項の公開制限）がかかることから，登記情報のキーロックの有無を確認することによって，不誠実な登記義務者が同一物件を二重に処分しようとしているかが判明することにより対処すべきである。しかも，現行制度であっても，差押えの登記，嘱託登記，判決による登記，保証書制度を利用する登記の申請のように，登記済証を提出しないでする登記申請手続があるから，登記済証の提出を得たとしても，他の登記申請又は嘱託がされている可能性があるという意味において，その二重の登記申請を防止するという機能は限定されているといえる。

以上の現行の登記済証の機能を，登記義務者本人確認の機能も含め，整理すると，次頁の表のとおりになる。

| 機能 | 機能の内容 | 機能発現時 | 問題点又は代替措置 |
|----------|-----------------|---|--|
| 登記手続上の機能 | 登記完了通知機能 | 登記が完了した旨を通知し証明する。 | 登記完了時 登記完了通知で代替することができる。 |
| | 登記義務者本人確認機能 | 登記済証を提出して申請している者が登記名義人本人と同一であると確認することができる（登記名義人でない者がみだりに虚偽の登記を申請することを防止する。） | 登記完了後次回の登記の申請時まで 申請人登記義務者が登記名義人本人であることを確認するために、電子署名等に加え、登記手続に特有の本人確認制度（登記識別記号方式）を導入する。 |
| | 滅失登記回復資料機能 | 滅失登記の回復の資料となる（登記簿の滅失の場合の滅失回復登記において、回復登記の正確性を保持する。） | 登記簿滅失時 登記データの別記録を保存（バックアップ）することにより、代替することができる。 |
| 事実上の機能 | 事実上の権原証書としての機能 | 不動産取引において、登記済証を所持している者が権利者であると事実上推定されていることから、事実上の権原証書（いわゆる権利証）として取り扱われている。 | 登記完了後次回の登記申請時まで 一定の媒体（ICチップを埋め込んだ紙等）を残すとしても、登記申請時に媒体の情報の消込みをし得ないので、媒体の情報と現在の登記内容とが異なり、いわゆる権利証としての機能を維持することができない。 登記事項証明書に加え、登記完了通知や登記識別記号の有効性確認制度を、権利者であることの証明手段として利用することが考えられる。 |
| | 二重譲渡による登記申請防止機能 | 登記済証は一つしかない性質から、登記申請に登記済証を提出させることにより、登記義務者が二重譲渡による登記申請をすることを防止することができる。 | 次回の登記申請時 現行制度であっても、差押えの登記、囑託登記、判決による登記、保証書制度等があり、二重譲渡による登記申請を完全に防止する仕組みとはなっていない。 登記情報のキーロックにより、先順位の登記申請がないことを事実上確認することにより対処すべきである。 |

7 登記識別記号の提供がない申請についての本人確認方法

登記識別記号の提供がない場合の申請についての本人確認方法としては、登記官による対面審査、資格者代理人による本人確認報告の審査、事前通知が考えられる。登記識別記号の提供がない申請については、登記識別記号の提供がある申請についての場合と同価値と評価することができる本人確認方法を採用する必要があることはいうまでもない。これを検討する前提として、登記識別記号とその他の代替的な本人確認制度の特徴やこの報告書の考え方等を整理すると、下記の表のとおりになる。

登記識別記号の提供がない申請についての本人確認方法としては、第3の本文5

のとおり，所有権に関する登記と所有権に関する登記以外の登記とに分け，原則として，所有権に関する登記の申請については事前通知及び登記官の対面審査を組み合わせる方法を，所有権に関する登記以外の登記の申請については事前通知の方法を採用するのが相当である。

| 制 度 | 利 点 | 問 題 点 | 報告書の考え方等 |
|---------------------------|--|---|--|
| 登 記 識 別 記 号 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 前回の登記申請時に交付されたデータを利用することから，適切な保管をしている限り，第三者の成りすましによる虚偽の登記申請に対する最も有効な対策手段になる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 情報そのものであるもので，保管方法が一定しない。 ・ データを第三者に不正取得されたことを本人が知り得ない場合がある。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 登記識別記号の保管は，情報通信技術の進歩によりより安全な方法を選択していくことが可能である。 ・ 電子署名等と併用して利用されるので，相当程度確実である。 ・ 第三者に不正取得されたことが分かる保管方法（紙に記載した上，剥がすと貼り直すことができないシールを付し保管するなど）を採用することができる。 |
| 登 記 官 の 対 面 審 査 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 登記官が面前に出頭した本人に発問し直接確認するので，虚偽の申請を企む者には一定の抑止効果がある（出頭主義の実質化）。 ・ 運転免許証等の通常の本人確認手段のほか，前回の登記申請の際の事情等を利用して本人確認をすることができる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 本人の出頭を求めることになり，かつ，実質的な審査をするので，登記所及び申請人のいずれにも負担になる。そのため，大量の登記申請事件に登記官の対面審査を採用することは困難である。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 登記識別記号の提供がない一定の重要な登記申請に限り採用すべきである。 |
| 資 格 者 代 理 人 による 報 告 の 審 査 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 資格者代理人（資格者代理人の定義については第3の補足説明(37)参照）が現在事実上行っている本人確認の方法・内容を資料化し，登記官がこれを審査することにより，登記官の審査を効率的かつ合理的に行うことができる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 資格者代理人の資質等によるので，本人の確認の程度が一定とはいえない。 ・ 資格者代理人に特別の権限を与える根拠を明らかにする必要がある。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 資格者代理人による報告内容を具体的なものにすることにより本人確認の程度を一定に保つことができる。 ・ 報告内容が不十分であれば，登記官による通常の審査をすることができる。 ・ 登記手続の代理業務を行うことができる資格者は，職責上，虚偽の登記を作出しないという品位保持義務を負っていることを一応の根拠として挙げることができる。 |
| 事 前 通 知 制 度 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 申請手続とは別ルートで，登記所から登記名義人に直接登記申請の有無を確認することにより，第三者の成りすましによる虚偽の登記申請を防止することができる。特に虚偽の住所移転があった場合を想定し，前住所にも通知を発送することによりその効果が高まる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 通知に郵送の期間等を要することから，迅速な登記事務処理の障害となり，すべての登記申請に事前通知を採用することは困難である。特に前住所への事前通知は，登記実行までの時間を要する。 ・ 通知を送付するのに要する費用の負担が重い。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 登記識別記号の提供がない申請に限って利用するのが相当である。 ・ 特に前住所への通知は，登記識別記号がなく，かつ，一定の重要な登記申請に限り採用すべきである。 ・ 通知を送付するのに要する費用については，手数料制を導入することが考えられる。 |

8 登記原因証書の機能

現行制度においては、権利に関する登記の申請には、「登記原因ヲ証スル書面」(以下「登記原因証書」という。)の提出を要する(法第35条第1項第2号)。

現行の登記原因証書の機能は、登記が申請に係る登記についてその登記原因が有効に成立していることを確認し、不真正又は過誤による実体に合致しない登記がされることを防止すること及び登記済証を作成するための書面として利用すること(法第60条)にある。

の登記済証の作成機能は、登記識別記号方式を導入することにより、登記原因証書を利用して登記済証を作成することがなくなるので、意味がないことになる。ところで、現行制度においては、登記原因証書が初めから存在せず、又は提出することができないときには、申請書副本の提出を要する(法第40条)。申請書副本は、登記原因の有効性の確認のためではなく、専ら登記済証を作成するために提出される(法第60条)。したがって、申請書副本の制度は、これを利用して登記済証を作成することがなくなることにより、当然に廃止することになる。

これに対し、の登記原因の有効性確認の機能については、登記官が申請された登記に関する権利変動の原因の存在及び有効性を確認するためにあるとともに、登記原因が登記事項とされることにより取引当事者が過去の取引の有効性を調査・確認する手段となっていることから、その正確性を確保するためにあると考えられる。

本研究会では、の登記原因の有効性確認のための登記原因証書の機能について再検討した。その結果は、次のとおりである。

現行制度は、申請書副本による登記申請がされた場合には、登記原因の有効性を確認する具体的な資料が何もないまま登記が実行されているため、不動産取引の安全性に不安があると指摘することができる。一方、登記申請に(電子)契約書の提出を必須とすることは、登記の有効性及び正確性の確保の観点からは望ましいけれども、申請人に過重な負担を課し、かつ、不動産取引の迅速性を害するおそれがある。これらを考慮して、契約書が存在しない場合等において登記原因を確認する資料を何ら提出させることをしない現行制度を改め、申請人に過重な負担をかけない範囲内で、登記原因を証明する資料の提出を求め、登記の有効性及び正確性の確保の充実を図るのが相当である。したがって、本報告書の提言(第3の本文6参照)としては、登記原因を証するに足りる情報を必ず提供しなければならないものとするが、その内容としては、(電子)契約書に限定せず、登記原因に関する具体的事実の報告も認めることとしている。

第3 オンライン申請制度導入後の不動産の権利に関する登記の手續（提言）

本研究会は、オンライン申請制度導入後の権利に関する登記の手續については、次のとおり提言する。

1（登記申請の方法）

権利に関する登記の申請は、登記所に出頭して申請書及び添付書面を提出する方法（窓口申請）又は電気通信回線を利用して申請書及び添付書面に含まれるべき情報を管轄登記所に送信する方法（オンライン申請）により行うことができるものとする。

1 - 1 オンライン申請を可能とする登記所は、新法の施行後、個別に指定し、順次拡大していくものとする。

1 - 2 申請書及び添付書面を郵送する方法による申請（郵送申請）については、オンライン申請制度導入とは直接の関係はないが、これを認めないものとする案（甲案）と認めるものとする案（乙案）に分かれた。

（補足説明）

(1)（オンライン申請の意義）

オンライン申請は、電気通信回線を利用して申請書及び添付書面に含まれるべき情報を管轄登記所に送信する方法による。

この場合において、添付書面のみを別送付することは、オンラインでされた申請との同一性についての疑義や登記事務処理の迅速性を損なうおそれがあるので、正確性の観点及び登記事務処理の迅速性等の観点から、これを認めない。

(2)（オンライン申請と窓口申請との関係）

窓口申請については、将来的にはオンライン申請に一本化すべきであるとの意見もあったが、オンライン申請制度を利用することができない者の便宜等を考えると、現時点においてオンライン申請に一本化することは現実性がなく、オンライン申請と窓口申請とは同列の申請手續として維持していくのが相当である（実務配慮の観点）。

(3)（オンライン申請を可能とする登記所）

オンライン申請を可能とする登記所は、新法の施行後、個別に指定し、順次拡大していくものとする（本文1 - 1）。登記事務が電子化されている登記所であっても、オンライン申請制度を導入するためには、窓口申請との受付の先後を規律することができるシステム

や登記識別記号を管理するシステムの導入等が必要になるからである。

(4) (郵送申請の可否)

現行制度では、権利に関する登記については、出頭主義が採用されており、郵送申請は認められていない(法第 26 条第 1 項)。出頭主義を採用している根拠としては、申請人の本人確認、受付の順位の確保及び即日補正の便宜にあるといわれている。オンライン申請制度を導入するに際し、現行法の出頭主義を全面的に廃止し、郵送申請を認めるべきか否かが問題になる。

郵送申請を認めない立場(甲案)の論拠としては、権利に関する登記について郵送申請を認めることは受付の順位の確保や受領の有無(内容物の有無も同様)をめぐる紛争が生ずる可能性があり、オンライン申請を認めるのであるから、更に郵送申請を認める必要はないとするところにある。

なお、郵送申請は一般に認めないけれども、順位の保全に関係のない登記申請(登記名義人の表示の変更登記等)に限り、郵送申請を認めるものとするという立場もあり得る。もっとも、この立場については、郵送申請が認められる申請の範囲を一般の利用者が把握することは困難であるから、かえって利用者の便宜に資さない可能性があるとの指摘がある。

一方、郵送申請を認める立場(乙案)の論拠としては、オンライン申請のほかに、郵送申請を認めることも、利便性に資するし、受付の順位の問題は、郵送申請の場合の受付の時点に関する規定を設けることにより対処すべきであるか、又は、郵送申請の場合における受付時点の不安定さは郵送申請を利用する者の当然の負担として捉えるべきであるとする(後記補足説明(14)参照)ところにある。

結局は、郵送申請を認めるか否かは、これを認める場合の不都合(認めない立場の論拠)との対比において、これを認める立場の利便性をどのように評価するかによる。本研究会の結論としては、両論を併記し、今後利用者のニーズを踏まえ、更に検討するのが相当であるということになった。

(5) (磁気ディスク等を用いた申請)

窓口申請の場合における磁気ディスク等を用いた申請についても、検討すべきである。もっとも、窓口に提出された磁気ディスク等に含まれている電子署名の有効性を確認するためには、オンライン申請とは異なるシステム開発が必要になるため、将来的な検討課題にすべきであるとの指摘があった。

(6) (登録免許税の納付方法等)

オンライン申請における登録免許税の納付方法については、歳入金電子納付システム(財務省)による。この場合における納付の期限については、登記官がこれを定めるものとされている(いわゆるオンライン通則法の整備法による改正後の登録免許税法第 24 条の 2 第

2項。表示に関する登記についての登録免許税の納付も同様である。)

2 (共同申請構造)

オンライン申請の場合にも、共同申請構造を維持し、権利に関する登記は、登記義務者及び登記権利者が共同で申請しなければならないものとする。

2 - 1 オンラインによる共同申請については、登記義務者及び登記権利者は、送信される申請情報に電子署名を行い、当該電子署名に係る電子証明書を併せて送信しなければならないものとする。

(補足説明)

(7) (共同申請主義の維持)

登記の正確性担保のための基本的な構造として共同申請主義(法第26条第1項参照)を維持する(正確性の観点)。

本研究会は、共同申請の構造を維持する案のほか、登記義務者の承諾を前提にする登記権利者による単独申請の構造をも検討した。この単独申請は、共同申請における登記義務者が申請人になっている根拠が登記申請意思を明らかにする点にあることから、登記義務者の承諾で足りるとしたとしても、実質的に変わりがなく、補正等の手続が簡便になるということ根拠としていた。しかし、登記義務者を申請人ではなく承諾者とするのは、正確性確保の点で後退するという印象があるほか、共同申請の構造を採用することによって手続上の格別の問題も生じないので、現行制度との連続性をも考慮し、共同申請の構造を維持するのが相当であるとの意見で取りまとめられた。

なお、権利に関する登記について単独申請を認める範囲は、オンライン申請制度導入後も、現行の不動産登記法と同様とする(法第27条、第28条等参照)。

(8) (電子署名)

共同申請主義によるので、オンライン申請における申請データの作成名義人として、登記権利者と登記義務者の双方が、申請情報に記名及び電子署名をするとともに、この電子署名に係る電子証明書を申請情報と併せて送信することを要する。電子証明書としては、商業登記法に基づく登記官が作成するもの、電子署名に係る地方公共団体の認証業務に関する法律に規定するもの(いわゆる公的個人認証制度による電子証明書)又はその他法務大臣が告示で定める電子証明書(及び 以外の法務省オンライン申請システムにおいて有効性を確認することができる電子証明書については、電子証明書発行時における本人確認の程度等を考慮し、更に検討するのが相当である。)等とすることが考えられる。

なお、申請書による申請（窓口申請と、郵送申請を認めるとした場合（本文1 - 2及び補足説明(4)参照）における郵送申請の双方を指す。以下同じ。）の場合における印鑑証明書の添付については、現行法どおりとする（所有権の登記名義人が登記義務者となるときは、その印鑑証明書の添付を要する（細則第42条参照）。）

(9)（印鑑証明書の添付を要しない申請における電子署名の要否）

現行法上、登記済証を提出すれば印鑑証明書の添付を要しない類型の共同申請（所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者になる場合）については、オンライン申請制度導入後も、申請書による申請については、印鑑証明書の添付を要しないものとする。

本研究会では、このような類型の申請においては、オンライン申請では、送信行為自体は登記権利者の電子署名及び電子証明書があれば可能であり、登記義務者の本人確認は登記識別記号によって行うことができるので、申請人の負担軽減の観点から、登記義務者の電子署名及び電子証明書を要しないとすることができるか否かについて検討した。しかし、電子の世界において、電子署名をせず記名だけで申請人といえるか疑問が呈された上、電子データの場合には、内容の改ざんがされてもこれを事後に確認することが困難であるという性質があることから、電子署名を要することとしても登記義務者に格別の負担を課すものとはいえないと指摘された。したがって、申請書による申請について登記義務者の印鑑証明書を必要としない登記申請であっても、オンライン申請については、これに伴う当然の負担として、登記義務者の電子署名及び電子証明書を必ず必要とするという意見が多数を占めた。

3（受付）

オンライン申請と窓口申請とは、いずれも受付の順序に従って処理するものとし、両者の先後は、各申請の受付の時点の先後によるものとする。

- 3 - 1 登記官は、申請情報が登記所に提供されたときは、直ちに申請の受付をしなければならないものとする。申請情報が登記所に提供されたときとは、オンライン申請においては登記所が使用する電子計算機に備えられたファイルに記録された時を、窓口申請においては登記官が申請書を受領した時を指すものとする。

（補足説明）

(10)（異なる申請間の受付順位の確保方法）

オンライン申請及び窓口申請（郵送申請を認めるとした場合（本文1 - 2及び補足説明(4)参照）には、これも同様）の受付の順位は、同一のシステムへの入力の手順によるものとする。

同一の不動産に関して登記した権利の順位は、原則として登記の前後による（法第6条）ところ、登記は申請書を受け取ったときに申請書に記載される受付番号の順に従って登記をしなければならない（法第47条、第48条）。したがって、受付の順位は、登記制度の利用者にとって極めて重要な意義を有している。そこで、オンライン申請を導入するに当たっても、窓口申請との受付の先後をどのように規律するかが重要な問題になる。登記簿（ファイル）は、管轄の不動産ごとに登記所において管理されるので、異なる申請間の順位も同一のシステムに入力される順序によるのが合理的である。このシステムに入力される時点は、各申請の受付の時点と同一になる。

(11) (オンライン申請における受付)

オンライン申請については、申請情報が法務省オンライン申請システムを経由して登記所システムに到達した時に自動的に受付の処理がされる。したがって、受付の処理は、登記所システムの稼動時間内のみ可能となる。しかし、法務省オンライン申請システムは24時間稼動する予定であるので、その場合には、申請人は、24時間オンラインにより登記申請の送信行為を行うことができる。登記所システムの稼動時間外に法務省オンライン申請システムに到達した申請については、次の開庁日の稼動時間の最初に（当日稼動時間開始以後に到達した窓口申請等に先立ち）、同申請システムに到達した順序に従い登記所システムにおいて順次自動的に受付の処理がされることになる。

(12) (オンライン申請におけるいわゆる連件申請について)

オンライン申請においても、いわゆる連件申請（典型的には、抵当権の登記の抹消、所有権移転の登記、抵当権設定の登記が連件で申請されることがある。現行制度においては、これらの申請書をクリップ等でまとめて申請することにより、その順序を確保し、かつ、これらの申請の間に他の申請の受付の処理がされない仕組みが事実上確保されている。）につき、実務配慮の観点から、申請人の付した順序によって受付順位を確保し、かつ、連件とされた申請の間に他の申請の受付の処理がされないようなシステムとする。

(13) (窓口申請の受付時点)

窓口申請の受付時点は、登記官が窓口で申請書を受領すると同時に、登記所システムに連動している端末機（自動発券機等）で発券処理等を行うことにより登記所システムに受付日及び受付番号が記録された時点である（この受付の処理によって、受付順位は確保されるが、物件情報の入力まではされない。）

これに対し、受付の処理と同時にいわゆるキーロック（登記情報の公開制限）がかかることが望ましいという観点から、窓口申請の受付の処理は、受付日及び受付番号に加え物件情報のシステムへの入力まで含めて考えるべきであるとの見解もあった。この見解に対

しては、登記官が窓口で申請書を受領しても、物件入力されるまでは、受付順位が確保されなくなり、多数の申請が窓口に出された場合を想定すると、窓口申請をした者の利益が著しく損なわれるという指摘があり、本研究会の多数意見にはならなかった。

もっとも、本研究会において、不動産取引の安全性を高めるため、本文の立場を採る多数説も含め、これまでどおり、申請書受領後速やかに、物件情報の入力を行うのが相当であるという点については見解の一致をみた。

なお、窓口申請におけるいわゆる連件申請の取扱いは、現在と同様である。

(14) (郵送申請の受付)

郵送申請を認めるとした場合（本文 1 - 2 及び補足説明(4)参照）には、その受付は、一定時点（例えば、執務時間終了前の受領分については、執務時間の最終時点とする。）においてまとめて行い、この場合の各申請を同順位の受付とする説（乙 1 説）がある（同順位の受付をされた登記申請のなかに同一不動産についての矛盾する登記申請がある場合は、これらの矛盾する申請はすべて却下されることになる。）。乙 1 説は、郵送申請が登記所窓口へ到達する順序には、偶然の事情が介在する可能性があるため、申請人間の公平を図る必要があることを根拠とする。しかし、乙 1 説に対しては、登記所窓口へ到達した後も一定時点まで申請の受付を遅らせることになり、他の方式による申請と比べて、過度に申請人に不利益を与えることになるとの批判がある。

そこで、郵送申請であっても、登記所窓口へ到達した時点で受付を行うのが相当であるとする説（乙 2 説）もある（この立場は、郵送申請を独自の申請方式とは捉えず、出頭主義を外した窓口申請の一形態とするものである。ただし、郵送により申請がされたときは、法務局内における郵便物の開封、判別、登記所の受付窓口への移動等の処理時間を要するから、具体的な受付時点は、郵便物の法務局への配達時点とは一致しない。）。乙 2 説は、乙 1 説への批判を根拠とし、乙 1 説の根拠とする不安定性については、郵送申請という手段を選択した申請人が甘受すべきであると考えられる立場である。乙 2 説に立つとしても、同一不動産に対する矛盾する登記申請について、例えば、登記所窓口へ到達した先後が明らかでないときは、同時に到達したものと推定する旨の規定が必要であると思われる。

(15) (受領証の交付)

オンライン申請においては、法務省オンライン申請システムを利用して申請の受領情報を明らかにする仕組みとする。一方、窓口申請においては、登記所に申請書のみならず、添付書面の原本そのものを提出するので、実務配慮の観点から、申請人の請求により、現行制度と同様、申請書等の受領証を交付するものとする。

4（登記識別記号）

オンライン申請を可能とする登記所においては、登記済証の制度に代わる登記義務者の本人確認機能を有する制度として、登記識別記号方式を導入し、登記完了時に、登記権利者に登記識別記号を交付し、これを次回の登記申請に利用する。すなわち、登記義務者が申請していることを確認するために登記識別記号の提供が必要な登記として定められたものの申請をするときは、申請と同時に当該申請人の登記識別記号を提供しなければならないものとする。

4 - 1 登記官は、登記を完了したときは、その旨を申請人（登記権利者及び登記義務者）に通知するものとする。

（補足説明）

（16）（登記済証に代替する制度）

オンライン申請を可能とする登記所においては、現行の紙の登記済証の制度（法第60条）に代替する登記義務者の本人確認機能を有する制度として、登記完了時に登記権利者（新たに登記名義人となった者）に登記識別記号を交付する制度を導入する（登記済証の有する登記完了を通知する機能については、登記完了通知の制度を創設している（補足説明(26)参照）。なお、前記第2の6参照）。

なお、登記識別記号への切替えは、オンライン申請を可能とする登記所の指定（本文1 - 1及び補足説明(3)参照）と同時に行い、指定登記所を順次拡大していくものとする。これは、登記識別記号を管理するデータベースは、オンライン申請のためのシステムと連動しており、同時に整備することが効率的だからである。そのため、指定がされるまでの間は、各登記所における登記申請には登記義務者の登記済証の提出を要することになる。

（17）（登記識別記号）

登記識別記号は、登記事項（函）及び登記権利者ごとに登記官において付する複数の記号（例えば、英数字）を組み合わせたものとする。登記権利者が複数である場合（例えば、共有の場合）には、各登記権利者に異なる登記識別記号を交付するものとする（登記済証の扱いとは異なる）。また、登記識別記号は、函ごとに発行されることになるから、例えば、共有者の一人が他の共有者から持分を譲り受けたときは、同一不動産について従前の持分に対応する登記識別記号のほか、新たに譲り受けた持分に対応する登記識別記号を有することになる。登記識別記号は、登記済証と同様、その交付を受けた者が適切に保管し、

管理することを前提としている。

(18) (登記識別記号の登記官からの交付方法)

オンライン申請がされた場合において、登記官が定めた登記識別記号の登記権利者への交付は、オンラインにより行う（申請人が法務省オンライン申請システムからダウンロードして取得する方法による。）交付に際しては、登記権利者本人のみが当該登記識別記号の内容を知ることができるような措置（登記権利者本人の公開鍵により暗号化する措置等）を講ずるものとする（なお、登記識別記号のダウンロード期間については、一定期間内はダウンロードを可能にしておく必要があると思われる。法務省オンライン申請システムにおいて、ダウンロードが認識された後は、再度ダウンロードすることができない仕組みとする。）

窓口申請の場合における登記識別記号の交付方法については、出頭した登記権利者本人又は代理人に対して、本人確認又は代理権限の確認をした上で、登記識別記号を記載した書面を交付するものとする。交付に際しては、シールや封筒等の利用により登記識別記号の秘密保持を確保する措置を採るものとする。

郵送申請を認めるとした場合（本文 1 - 2 及び補足説明(4)参照）には、送付に要する費用を納付して、申請書に記載された住所にあてて本人限定受取郵便により送付する方法又は窓口申請と同様の交付方法を採るものとする。

なお、登記識別記号は、登記名義人に、登記事項との関連を判別することができる情報を付して交付するものとする。

(19) (権利の一部移転の登記の場合等における登記識別記号の扱い)

権利の一部移転や抵当権設定の登記の場合において、登記義務者の登記識別記号を一度提供したときも、新たに登記識別記号を交付することなく、従前のものをそのまま維持するものとする（現在の登記済証の取扱いと同様である。なお、登記権利者に対して登記識別記号を交付するのは当然である。）

(20) (登記識別記号の提供による申請)

前回の登記の登記権利者が登記義務者となって行う権利に関する登記の共同申請には、現在の登記申請書の添付書面となる「登記義務者の権利に関する登記済証」（法第 35 条第 1 項第 3 号）に代えて、登記識別記号の提供を求めることにより、登記の正確性を担保するものとする。

なお、所有権に関する登記に限り、より登記の正確性を担保するため、電子署名と登記識別記号の提供に加え、更に事前通知制度等（後記5参照）による本人確認手段を講ずるべきであるという有力な見解もあった。これに対しては、登記識別記号は、そもそも電子署名や印鑑証明書に加えて、登記手続に特有の本人確認制度として導入されるものであり、更に本人確認手段を講ずる必要があるか疑問がある上、登記識別記号を適切に保管している登記義務者に対し過重な負担を負わせることになるので、申請人の負担軽減の観点等に照らしても、相当ではないとの反論が出され、この見解は本研究会の多数意見にならなかった。

(21) (登記識別記号の提供を要する登記申請の範囲)

登記識別記号の提供を要する登記申請（登記識別記号の提供を要する登記申請の範囲）は、現行法で登記済証の提出を要する登記の申請と同様のものとする（権利に関する登記について登記済証の提出を要する申請は、共同申請の場合に限られる。）。

したがって、登記権利者及び登記された権利の内容のいずれについても変更がない登記申請（登記名義人の表示の変更等）については、現行法と同様、登記識別記号の提供を要せずに登記申請をすることができるものとする。

(22) (登記識別記号の登記所に対する提供方法)

オンラインで登記識別記号を提供して申請する場合には、登記識別記号を法務省の公開鍵で暗号化することを申請ソフトウェアに組み込む等の方法により、登記義務者以外の者に登記識別記号が知られないような措置を採るものとする。

窓口申請（郵送申請を認める場合（本文1-2及び補足説明(4)参照）には、これも同様であると考えられる。）の場合にも、封筒を利用する方法等により、登記識別記号の秘密保持が可能な措置を採るものとする。

(23) (登記識別記号を紛失、失念等した場合の登記申請)

登記識別記号を紛失、失念等したとしても、後記5の本人確認手続を経ることにより、登記の申請をすることができるものとする。

なお、登記識別記号の再発行制度（後記4-3）を認めるとした場合には、登記識別記号の再発行により交付を受けて申請することもできることとなる。

(24) (オンライン申請を可能とする登記所における窓口申請の場合の扱い)

オンライン申請を可能とする登記所においては、オンライン申請・窓口申請の別を問わず、登記完了時には、登記済証ではなく、登記識別記号を登記権利者に交付するものとする。

る。なお、従前の登記済証を提出して窓口申請があった場合には、現行法の例により、これを認めるが、登記完了時には登記識別記号を交付する。

(25) (登記済証の登記識別記号への切替え)

登記名義人が登記所に出頭し、登記済証を提出して、あらかじめ登記識別記号への切替えを申し出た場合には、これを認めるものとする。この場合の本人確認は、登記済証と印鑑証明書その他の本人を確認することができる書面等で行う。また、切替え後の登記済証については、廃棄し、又は切り替えられたことを明らかにする措置を採るものとする。

(26) (登記完了通知の制度の創設)

申請人（登記権利者及び登記義務者）又はその代理人に対する登記完了通知の制度を創設するものとする（第2の6参照）。登記完了通知は、オンライン申請ではオンラインで、窓口申請では書面で行う。登記完了通知には、当該登記に係る事項すべてを記載する。

4 - 2 登記名義人本人からの申出により登記識別記号を失効させる制度を設けるものとする。

(補足説明)

(27) (登記識別記号の失効制度)

登記識別記号の適切な管理ができないおそれがある場合等のために、不正な登記申請がされないようにするという正確性の観点から、登記名義人が登記識別記号を失効させる旨を申し出たときは、登記官は、登記識別記号を失効させるものとする。

失効の申出は、オンライン若しくは郵送により、又は登記所に出頭して行う。オンラインで失効の申出があった場合の本人確認は、電子署名により行う。郵送により失効の申出があった場合及び窓口で失効の申出があった場合の本人確認は、印鑑証明書の提出を求めて、これにより行う。

(28) (登記識別記号の不発行)

登記識別記号の不発行を認めないとしても、登記申請と同時に失効の申出をすることも想定することができる。そこで、申請人の負担軽減の観点から、登記識別記号の失効を認める以上、当初から申請人が登記識別記号の発行を希望しない場合には、これを発行しないことも認めることになると思われる。

なお、登記識別記号は、登記完了時に登記権利者に交付されることに重要な意味を有し、これを徹底することが必要であるという趣旨から、不発行制度に反対する意見があった。

4 - 3 登記名義人が登記識別記号を失効させた場合又は失念した場合における新たな登記識別記号の再発行については、これを認めないものとする案（甲案）とこれを認めるものとする案（乙案）に分かれた。

（補足説明）

（29）（登記識別記号の再発行の可否）

登記識別記号の再発行を認めない立場（甲案）の論拠は、登記識別記号は、これがなくても登記申請が可能であるから、再発行を認める必要はないと考えられる。仮に再発行を認めるときは、その手続としては、登記識別記号の提供がない登記申請の場合の本人確認と同じ手続（後記5参照）を設けることになるところ、登記申請の場面と切り離して、このような本人確認制度を設ける必要はないと考えられる。また、登記識別記号は、現在の登記済証と同様に、前回の登記申請における登記権利者に対し登記完了時にのみ交付する扱いとすべきであるという点にある。

一方、登記識別記号の再発行を認める立場（乙案）の論拠は、再発行制度を認める実益として、あらかじめ登記識別記号の再発行を得ておくことによって、次回の登記申請の際に登記実行に要する時間（ただし、登記識別記号の提供がない登記申請であっても、受付の順位は申請時に確保される（後記補足説明(36)及び(39)参照））を短縮することができるという点にあると考えられる（なお、後記補足説明(40)参照）

本研究会においては、再発行の可否については、意見が分かれたため、本報告書においても両論併記という形を採っている。

両立場の論拠を，上記の論拠も含め整理すると，次の表のとおりになる。

| | 再発行を認めない立場(甲案) | 再発行を認める立場(乙案) |
|------------------|---|---|
| 再発行を認める申請人の利益の有無 | 登記識別記号を紛失したとしても，代替的本人確認制度を通じ登記申請することが可能であるので，再発行を認めなくても不利益はない。 | 登記識別記号の提供がない場合の登記申請は，事前通知等の手続を経る必要がある。そのため，登記実行に時間がかかるという不利益があるので，再発行を認める利益がある。 |
| 再発行制度の経済性の有無 | 再発行制度を認める場合には，登記申請手続とは別に代替的本人確認制度と同様の手続により，本人を確認する制度を設ける必要があるが，登記識別記号は登記申請のために必要なものであるから，登記申請と切り離して，このような制度を設けるのは無駄である。 | 再発行制度を認めることにより，次回の登記申請が円滑になるので，全体としては，登記手続の効率化に資する。したがって，再発行制度が無駄とは必ずしもいえない。 |
| 実際上のニーズの有無 | 登記申請手続と切り離して，再発行を求めるニーズがあるとは考えられない。 | 登記識別記号の再発行を受けることにより，次回の登記申請が迅速に処理してもらえ点でニーズがある。 |
| 登記識別記号の本質論 | 登記識別記号は，前回の登記が完了したときの登記手続で登記権利者に交付されるものであるからこそ，次回の登記申請における登記義務者の確認機能を有する。再発行は，不正な登記申請を企む者にとって，登記識別記号を不正に取得する手段になりかねない。 | 登記所が所定の手続によって登記名義人の本人確認をして登記識別記号を再発行するのであれば，次回の登記申請において，前回の登記完了時に交付した登記識別記号と等価値のものと扱って差し支えない。 |
| 不正取得の確率 | 再発行を認める場合には，登記名義人以外の者が登記識別記号を取得する危険性が増加するので，安全性の観点から問題がある。 | 登記識別記号の提供がない場合の申請と同様の審査により，登記識別記号の再発行をする以上，安全性の観点で問題があるとはいえない。 |
| 現行法との比較 | 現行法でも，登記済証の再発行は認められていない。 | 登記済証は，物理的に原本が一つしかないから，再発行ができないけれども，登記識別記号は，英数字によって構成されるので，再発行が可能である。 |
| 登記済証の権利証明機能の認否 | 権利証明のために再発行を求めるのは，いわゆる権利証に権利が化体されているという誤った認識と同様の認識に基づいており，保護すべき機能ではない。 | 再発行を受けることにより，事実上，権利者としての証明手段として利用できるもので，取引実務に役立つと想定でき，現在の取引実務にも配慮することができる。 |

(30) (登記識別記号の新規発行等)

再発行制度を認めるのであれば、当初から登記名義人に対し登記識別記号が発行されなかった場合（代位により登記がされた場合や申請人が発行を希望しなかった場合等）についても、登記所の窓口で本人確認をした上で、登記識別記号を新規に発行することを認めることになると思われる。

(31) (手数料制の導入について)

登記識別記号の再発行及び新規発行を認める場合には、手数料制の導入を検討する必要がある。登記識別記号の再発行は、専ら登記申請をする場合の便宜のためであるから、受益者である登記名義人が再発行にかかる費用を負担するのが相当である。新規発行についても、同様である。

4 - 4 (登記識別記号の有効性確認)

登記名義人は、手数料を納付して、登記官に対し、提供する登記識別記号の有効性の確認を求めることができるものとすることを検討すべきである。

(32) (登記識別記号の有効性確認制度)

登記申請前において、オンラインにより、又は窓口で、登記名義人又は代理人が登記識別記号を提供し、有効性を確認することができる手続については、登記名義人以外の者が不正に登記識別記号を覚知する危険性を回避する措置を講じた上、手数料制を前提として導入する方向で検討すべきである。この場合、登記名義人からの請求に基づくことを確認するため、請求書若しくは委任状又はこれらに相当する電子署名を行った情報に、登記名義人の印鑑証明書又は電子証明書の提出又は提供を求めるものとする。

登記識別記号の有効性の確認制度は、実務配慮の観点から、登記名義人が提供する登記識別記号が当該登記事項との関係で有効なものであることを確認することにより、登記申請前に登記申請が円滑にされることを認識しておきたいという要望に応じるものである。この制度は、登記名義人の便宜のためにあるので、当然手数料制が前提となると考えられる。

(33) (有効性確認の方法等)

登記識別記号の不正取得を防止するため、登記名義人が登記識別記号を提供しないで登記識別記号の確認を求める請求は認めないほか、登記識別記号の有効性確認制度を利用するためには、登記識別記号の提供に加え、(32)のとおり、登記名義人の印鑑証明書又は電子証明書の提出又は提供を求めるものとする。

登記識別記号の有効性の確認方法には、当該登記事項との関係で確認の請求にかかる登記識別記号が有効である旨を返信するにとどめ、第三者が登記識別記号の内容までは知り得ない仕組みとする。

5（登記識別記号の提供がない申請における本人確認手続）

登記識別記号の提供を要する登記申請について、登記識別記号の提供をすることができない場合には、登記識別記号による申請でないことを明らかにして申請をした上で、以下の本人確認手続を経るものとする。

（所有権に関する登記の申請の場合）

A 1 登記官は、次の各号に定める措置により、申請人が登記義務者本人であることの確認をしなければならないものとする。

一 登記義務者の現在の登記簿上の住所にあてて登記申請があった旨を通知し、かつ、一定期間内に申請に間違いがない旨の申出をすることを求める措置

二 前号の措置に加え、登記義務者に出頭を求め、対面審査をする措置

ただし、登記の申請の代理を業とすることができる者が代理人として申請している場合には、登記官は、第二号の措置に代えて、当該代理人において申請人が登記義務者本人であることを適切に確認したことを審査する措置を採ることができるものとする。なお検討を要する。

2 登記官は、登記義務者について過去1年内の住所の移転を原因とする登記名義人の表示の変更登記があった場合には、前項第一号の通知のほか、登記義務者の登記簿上の前住所にあてて登記申請があった旨を通知しなければならないものとする。

（所有権に関する登記以外の登記の申請の場合）

B 登記官は、登記義務者の現在の登記簿上の住所にあてて登記申請があった旨を通知し、かつ、一定期間内に申請に間違いがない旨の申出をすることを求める措置（ただし、登記の申請の代理を業とすることができる者が代理人として申請している場合には、この措置に代えて、当該代理人において申請人が登記義務者本人であることを適切に確認したことを審査する措置を採ることができるものとする。については、なお検討を要する。）により、申請人が登記義務者本人であることの確認をしなければならないものとする。

(補足説明)

(34) (登記識別記号の提供をすることができない場合の意義)

本文 5 は、登記識別記号の提供を要する登記申請について、登記識別記号の提供をすることができない場合の代替的な本人確認手続について基本的な考え方を示している（第 2 の 7 参照）。登記識別記号の提供をすることができない場合としては、登記義務者が登記識別記号を紛失、失念等した場合、登記識別記号が失効している場合及び当初から登記義務者の登記識別記号が存在しない場合が挙げられる。

(35) (保証書制度の廃止)

現行の保証書制度（法第 44 条）は、廃止する。保証書制度を悪用した不正登記申請の事案が少なくなく、匿名性が高い現代社会においては、保証書制度によって登記義務者の本人確認を行うには困難が多いことを根拠とする。

保証書制度の廃止は、その趣旨からして、新法の施行と同時に、オンライン申請を可能とする登記所の指定の有無を問わず、施行するものとする。そのため、窓口申請のみが可能である登記所において、登記済証が滅失した場合の登記申請がされた場合にも、登記識別記号の提供がない場合における本文 5 の本人確認手続を経ることになる。

(36) (新たな事前通知制度の概要)

新たな事前通知制度として、登記官は、登記名義人の登記簿上の現在の住所にあてて通知し、一定期間内に本人から申請に間違いのない旨の申出をするよう求めるものとする。

所有権に関する登記の申請の場合（本文 5 A）において、登記申請の日から過去 1 年内の登記名義人の住所変更が登記簿上明らかであるときは、登記官は、変更前の登記簿上の住所にも登記申請がされた旨を通知するものとする（登記簿上明らかではない過去 1 年内の前住所についても通知をするかについては、なお検討を要する。）の通知は、「転送不可」として送付する（転送届が出されている場合でも、当該あて先住所に送付されるが、当該あて人がその住所に存しなければ返送されることになる。）

なお、受付の順位は、本人からの申出時ではなく、当初の申請の受付時に確保する（法第 44 条ノ 2 第 2 項の考え方を変更する。）

(37) (所有権に関する登記申請)

所有権に関する登記の申請の場合（本文 5 A）には、登記官は、事前通知及び対面審査の両方の措置を採ることにより、本人確認をすることが義務付けられる。

この場合において、本文 5 A 1 のただし書の措置を認めるときは、登記官は、登記の申請の代理を業とすることができる者（司法書士及び弁護士。表示に関する登記（後記第 5 の補足説明(63)参照）については土地家屋調査士）であって、代理人として登記申請をし

ているもの（以下「資格者代理人」という。）が適切に本人確認をしたことを審査し，その判断により対面審査による本人確認措置に代えることができることになる。

なお，所有権に関する登記の申請について対面審査を義務的とすることについては，本文7の登記官の調査権限を適切に行使することによって，登記の正確性を確保することができるので，登記識別記号の提供ができない場合全般に，事前通知に加え，対面審査を義務付けることは，申請人の負担が重いとする指摘もあった。

また，上記(36)の に該当する場合（変更前の登記簿上の住所に通知をした場合）には，登記官は，本人確認をするに当たり，変更前の住所にされた通知の結果を考慮することができるものとする。したがって，登記官は，必要と認めるときは，通知後一定期間内は，（真正な登記義務者から第三者による不正な登記申請がされた旨の申出がないかどうかを見極めるため）登記の実行を留保することができるものとする。もっとも，登記官が登記の実行を留保する必要があると認めるときというのは，登記申請の日から過去1年以内に住所移転があり，かつ，前住所にあてた通知が登記所に返送されない例外的な場合に限定されている。この場合には，前住所において登記義務者本人が通知を受領した可能性があることを意味している。しかも，登記簿上の住所にあてた事前通知に対しては本人から申請に間違いがない旨の申出がされていることを想定すると，不正な登記申請の可能性を窺わせる事情があるといえる。

(38) (登記官が行う対面審査の内容)

申請人本人の出頭による対面審査は，登記識別記号の提供がない場合において登記官が自ら本人確認をすることを目的とするから，登記義務者本人に出頭を求めるのが原則となる。

ただし，法人が登記義務者である場合における法人の代表者本人の出頭の要否や，病気の事情等登記義務者が真にやむを得ない理由により出頭の困難な場合における対面審査に代わる措置については，他の法令等を参考にして，なお検討を要する。他の法令としては，以下のものが参考になる。

(参考)

| |
|---|
| 旅券法（昭和26年法律第267号）第7条第1項，第2項 （旅券の交付） 第七条 第五条の規定により発行された一般旅券は，国内においては都道府県知事が，国外においては領事官が，外務省令で定めるところにより，当該一般旅券の発給につき第三条第一項の申請をした者の出頭を求めて当該申請者に交付する。ただし，第三条第一項ただし書の規定により直接外務大臣に申請する場合には，外務大臣が当該申請をした者の出頭を求めて当該申請者に交付する。 2 前項の場合において，病気，身体の障害，交通至難の事情等真にやむを得ない理由により申請者の出頭が困難 |
|---|

であると認められ、かつ、当該申請者が人違いでないことが明らかであるときは、都道府県知事、外務大臣又は領事官は、外務省令で定めるところにより、当該申請者の出頭を求めることなく、当該申請者が確実に受領できると認められる最も適当な方法により一般旅券を交付することができる。

旅券法施行規則（平成元年外務省令第11号）第6条2項、3項

（旅券の交付）

第六条第2項 法第七条第二項（法第十条第三項において準用する場合を含む。）の規定に基づき出頭することなく一般旅券の交付を受けようとする者は、前項に掲げる書類のほかに別記第六号様式による出頭免除願書一通を提出しなければならない。

3 前項の場合において、都道府県知事又は領事官は、申請者の出頭を求めることなく、その職員を派遣し、又は申請者が指定した者の出頭を求めて交付することができる。

また、本研究会においては、登記所間の囑託により遠方居住者が最寄りの登記所で本人確認手続きをすることができてよいのではないかとの意見があった。

(39)（所有権に関する登記以外の登記申請）

所有権に関する登記以外の登記の申請の場合（本文5B）には、登記官は、事前通知により本人確認をすることが義務付けられるが、対面審査は義務ではない。この場合の事前通知制度（以下「緩やかな事前通知制度」という。）には、上記(36)の前住所への通知はないから、現行法第44条ノ2の保証書制度における通知制度とほぼ同じ内容となる（申請の受付時に順位が確保される点が異なる。）

この場合において、本文5Bのただし書の措置を認めるときは、登記官は、資格者代理人が適切に本人確認をしたことを審査し、その判断により事前通知による本人確認措置に代えることができる。

(40)（所有権に関する登記以外の登記申請における事前通知制度と取引の迅速性との関係）

所有権に関する登記以外の登記の申請の場合は、現行制度においては、登記済証が提出されなくても、保証書があれば登記を執行し（法第44条、第44条ノ2参照）、通知は事後にされる（細則第69条ノ4）にとどまる。そこで、登記識別記号の提供がない場合において、常に事前通知を要することが取引の迅速性を害するおそれがあるという点については、申請の受付時に順位を確保することで対応するものとする（補足説明(36)参照）。更に登記識別記号の再発行制度を認めるとした場合には、あらかじめ登記識別記号の再発行を得ておくことにより、取引の迅速性を害するおそれがより少なくなるということができる。

(41)（ただし書の措置の根拠等）

本文5A1及びBの各ただし書の措置を導入するためには、その制度的妥当性、これと

の関係においてただし書の措置を認める場合の資格者代理人の範囲（登記権利者の代理人に限るか、登記義務者の代理人でも足りるか等）や本人確認方法等について、なお検討を要する。

この点については、登記の申請の代理を業とすることができる資格者（司法書士及び弁護士。表示に関する登記（後記第5の補足説明(63)参照）については土地家屋調査士）は、申請代理人として登記に関与する場合には、職責上、虚偽の登記を作出しないという品位保持義務を負っている（司法書士法第1条の2（平成14年改正法による改正後の第2条）等参照）。この点を重視するならば、これらの者が登記権利者の代理人となり、委任契約上の善管注意義務として登記義務者の本人確認義務を負っている場合に限らず、登記義務者の代理人であるときも同様に扱うことができることになるものと一応考えることができる。また、これとは別に、公証人が認証した登記義務者の申請書による本人申請又は公証人が認証した登記義務者の委任状による代理申請についても、同様の取扱いをする必要があるかについても検討する必要がある。

(42)（事前通知制度における送付に要する費用の扱い）

事前通知は、登記義務者本人が確実に受領する方法で送付する必要があるため、本人限定受取郵便等の方法により送付するのが相当である。送付に要する費用（郵送料等）については、申請人が負担すべきものとする。

オンライン申請における送付費用の納付方法については、なお検討を要する。

(43)（所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者になる場合）

現行制度においては、登記済証が滅失したため保証書を添付して登記を申請する場合には、所有権の登記名義人が登記義務者となる時（細則第42条）のみならず、所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者として申請するときにも、印鑑証明書の提出を要する（細則第42条ノ2）。オンライン申請導入後における登記識別記号の提供がない場合のオンライン申請についても、所有権の登記名義人が登記義務者になる時のみならず、所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者になる時にも、電子署名とこれに係る電子証明書の送信を要するものとする。

(44)（窓口申請における扱い）

以上の取扱いは、登記識別記号の提供がない窓口申請の場合も同様である。

登記識別記号の提供がない窓口申請については、所有権の登記名義人が登記義務者になる場合のみならず、所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者になる場合にも、印鑑証明書の提出を要する。

印鑑証明書又は電子証明書の提出又は提供の要否について現行制度とオンライン申請導入後の制度とを対比して整理すると、次の表のとおりになる。

1 現行制度における登記済証及び印鑑証明書の要否についての整理表

| | | 登記済証がある場合 | | 登記済証が滅失した場合 | |
|----------------|---------------------------|---------------|----------|---------------------------|-----------------|
| | | 登記済証 | 印鑑証明書 | 通知等 | 印鑑証明書 |
| 所有権に関する登記 | 所有権の登記名義人が登記義務者になる場合 | (法第35条第1項第3号) | (細則第42条) | 保証書(法第44条)+事前通知(法第44条/2) | (細則第42条,第42条/2) |
| | 所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者になる場合 | | × | | |
| 所有権以外の権利に関する登記 | 所有権の登記名義人が登記義務者になる場合 | | (細則第42条) | 保証書(法第44条)+事後通知(細則第69条/4) | |
| | 所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者になる場合 | | × | | |

2 登記識別記号及び電子署名又は印鑑証明書の要否についての整理表

| | | 登記識別記号がある場合 | | 登記識別記号の提供がない場合 | |
|----------------|---------------------------|-------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| | | 登記識別記号 | 電子署名・印鑑証明書 | 事前通知 | 電子署名・印鑑証明書 |
| 所有権に関する登記 | 所有権の登記名義人が登記義務者になる場合 | (本文4参照) | (補足説明(8)参照) | 厳格な事前通知(本文5A参照) | (補足説明(43)(44)参照) |
| | 所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者になる場合 | | 電子署名 印鑑証明書 × (補足説明(9)参照) | | |
| 所有権以外の権利に関する登記 | 所有権の登記名義人が登記義務者になる場合 | | (補足説明(8)参照) | 緩やかな事前通知(本文5B参照) | |
| | 所有権以外の権利の登記名義人が登記義務者になる場合 | | 電子署名 印鑑証明書 × (補足説明(9)参照) | | |

(注) は登記申請に必要なことを, ×は不要なことを示している。

6 (登記原因証明情報の提供)

申請人は, 権利に関する登記の申請をするには, 登記原因を証するに足りる情報を提供しなければならないものとする。

登記原因を証するに足りる情報は, 登記原因である権利の帰属又は変動に関する法律要件に該当する具体的な事実を直接証明することができる情報のほか, 権利の帰属又は変動を構成する法律要件についての具体的な事実の報告を内容とする情報であって当事者等が電子署名したものも含むものとする。

6 - 1 申請書副本の制度は廃止する。

(補足説明)

(45) (登記原因証書の機能についての考え方)

登記原因の有効性確認のための登記原因証書の機能についての考え方としては、次の二つの立場がある。第一は、登記原因証書が存在しない場合等に登記原因を確認する資料を提出させることをしていない現行制度を改め、申請人に過重な負担をかけない範囲内で登記の正確性の確保の充実を図るべきであるとの立場である(実務配慮の観点・負担軽減の観点と正確性の観点の調和)。第二は、現行制度が二次的とはいえ申請書副本による申請を認めている以上、登記原因証書の添付を一律に求める必要はないとの立場である(負担軽減の観点と実務配慮の観点の重視)。

本研究会では、第一の立場が多数を占めた。すなわち、現行制度は、申請書副本による登記申請がされた場合には、登記原因の正確性を確認する具体的な資料が何もないまま登記が実行されているため、不動産取引の安全性に不安があると指摘することができる。一方、登記申請に(電子)契約書の提供を必須とすることは、登記の正確性の観点からは望ましいけれども、申請人に過重な負担を課し、かつ、不動産取引の迅速性を害する。これらを考慮して、登記原因を証するに足りる情報(以下「登記原因証明情報」という。)は、必ず提供しなければならないが、その証明情報としては、(電子)契約書に限られず、当事者等の報告の形式によるものを認めるべきであるとする(第2の8参照)。したがって、窓口申請の場合には「登記原因を証するに足りる書面」の添付を、オンライン申請の場合には「登記原因を証するに足りる情報」の提供を、それぞれ要求することになる。

なお、登記原因証明情報は、登記簿の附属書類(情報)として取り扱われることになる。

(46) (登記原因を証するに足りる情報等の例)

現行制度の登記原因証書については、所有権留保特約が付いた売買契約書は適格性を欠くとされている。しかし、登記原因証明情報は、権利の帰属又は変動を構成する法律要件についての具体的な事実を確認することができる情報であれば、それが単一の書面(電子情報)により証明される必要はない。例えば、売買を原因とする所有権移転の登記の申請において、当該売買契約に所有権の移転時期の特約がある場合(所有権移転時期を代金支払時期とすること等)には、(電子)売買契約書(例えば、オンライン申請において、電子売買契約書がない場合には、売買契約の成立の事実及びこの売買契約に所有権の移転時期の特約がある旨の報告になる。)とともに、この特約の条件が成就したことを明らかにする資料(領収書や代金の授受がされた旨の報告)をもって、登記原因証明情報として差し支えない。したがって、権利変動等の法律要件の一部について確認することができない契約書であっても、これを補う当事者の報告等と合わせることにより、登記原因証明情報の提供があったと認めることができる。

以上は、現行制度のもとでは登記原因証書として適格性を有しないとされている契約書等であっても、登記原因証明情報として認められる場合があるという趣旨であり、現行制度のもとでも登記原因証書として適格性を有するとされているもの（抵当権設定契約書等）が、登記原因証明情報としても適格性を有することになるのはもちろんである。

登記原因証明情報は、その内容と作成者自体から登記原因を証するに足りると認められるものでなければならないから、その作成者としては、登記権利者と登記義務者の双方、これらの契約代理人（契約書が公正証書による場合には公証人）又は申請代理人等が考えられる。

典型的な登記申請についての登記原因証明情報の内容は、次の表のとおりである。

| 申請する登記 | 登記原因証明情報の内容 |
|-------------------------|---|
| 売買を原因とする所有権移転登記 | 目的不動産 売主（登記義務者）の住所・氏名 買主（登記権利者）の住所・氏名（共有の場合はその持分） 売買契約の成立とその成立の日（ 契約が代理人による場合には、その住所・氏名）（ 売買契約に所有権留保の特約がある場合には、特約の内容と条件成就の事実） （注）売買代金の具体的額及び代金決済の具体的方法は必ずしも必要ではない。 |
| 真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記 | 目的不動産 登記権利者が所有権を取得した権利変動の過程（契約の成立とその年月日、契約の当事者、契約に無効事由があれば、その内容等） |
| 抵当権設定登記 | 金銭消費貸借契約の成立とその成立の日 金銭消費貸借契約の内容（債権額、弁済期のほか、利息・損害金、債権の条件、民法第 370 条ただし書の定めがあればその旨） 目的不動産 抵当権設定者（登記義務者）の住所・氏名 抵当権者（登記権利者）の住所・氏名 抵当権設定契約の成立とその成立の日 債務者の住所・氏名（ 契約が代理人による場合には、その住所・氏名） |

(47) (登記原因証明情報についての改正規定の施行時期)

登記原因証明情報についての改正規定の施行時期については、次の二つの案が考えられる。

甲案；新法の施行日に、オンライン申請を可能とする登記所の指定の有無を問わず、施行する。

オンライン申請指定庁以外の登記所については、登記原因証明情報（紙ベースのもの）のほか、申請人は、登記済証の作成のため、申請書副本の添付を要する（登記原因証明情報が現行の登記原因証書としての要件を備えている場合も同様である。）ものとする。

乙案；オンライン申請を可能とする登記所の指定日に、オンライン申請指定庁について、登記原因証明情報についても新法が適用されるものとする（オンライン申請指定庁以外の登記所については、オンライン申請を可能とする登記所の指定までの間、現行制度が適用になり、登記原因証書又はこれがなければ申請書副本を提出することになる。）

本研究会では、申請書副本による制度を廃止し登記原因証明情報を必ず提供することを

求める趣旨が申請人に過重な負担をかけない範囲で登記の正確性を一層充実させようとするところにあるから、新法の施行時と同時に施行するという甲案が相当であるとされた。もっとも、窓口申請のみが可能である登記所においても、登記原因証明情報及び申請書副本のいずれをも提供することを義務付けることになるので、これを周知徹底させる必要があるとの指摘があった。

7（登記官の調査権限）

登記官は、登記の申請があった場合において、申請人が登記義務者本人であることを疑うに足りる相当な理由があると認めるときは、申請人若しくはその代理人から追加資料の提出を求め、又は申請人若しくはその代理人の出頭を求めた上で情報の提供を求めることができるものとする。

（補足説明）

（48）（登記官の調査権限の範囲）

本文7は、登記官の調査権限及びその対象となる事項（本人確認）を明確化するものである。

この登記官の調査権限については、その必要性を認めつつも、これを制度化することは、相当でないとの意見があった。これに対し、この権限を制度化していないことにより不正な登記申請を防止できないおそれがあり、また、相当でないとの指摘については、調査の対象となる事項と調査方法を明確にすることで対応すべきであり、現在行われるような事実上の調査ではかえって調査権限の範囲が不明確であるとの反論がされた。登記の正確性の観点から、この登記官の権限を法制度化するのが相当であるという見解が本研究会の多数意見を占めた。

（49）（登記官の調査権限の内容）

この登記官の調査権限は、本文5の登記識別記号の提供がない場合の本人確認手続としての事前通知又は対面審査とは異なり、登記識別記号の提供の有無及び申請方式のいかんにかかわらず、申請人が登記義務者本人であることを疑うに足りる相当な理由があると認めるときに行使することができるものとする。

「申請人が登記義務者本人であることを疑うに足りる相当な理由があると認めるとき」の例としては、真正な登記義務者から第三者による不正な登記申請がされた旨等の申出があった場合や、オンライン申請において同一不動産について誤った登記識別記号による申請が頻繁に繰り返された後、正しい登記識別記号による申請がされた場合等が挙げられる。

調査方法は、申請人若しくはその代理人から追加資料の提出を求め、又は申請人若しくはその代理人の出頭を求めた上で情報の提供を求めることに限られる。

8（補正，取下げ及び却下）

- 8 - 1 補正が必要である旨等の情報の提示方法については、補正が必要である旨及びその補正内容の情報を、法務省オンライン申請システムに掲示する方法で行うものとする。
- 8 - 2 補正の方法
 - 1 オンラインによる申請の補正は、オンラインにより行うものに限るものとする。窓口における申請の補正は、窓口により行うものに限るものとする。
 - 2 オンラインによる申請が共同申請による場合には、補正も登記権利者と登記義務者の共同によるものとする。
- 8 - 3 オンラインによる申請の取下げは、オンラインにより行うものに限るものとする。
- 8 - 4 オンラインによる申請についての却下決定は、各申請人の肩書住所あてに郵送により送付するものとする。

（補足説明）

(50)（補正が必要である旨の提示方法）

現行法においては、補正は、申請人が即日にも補正すれば登記申請を却下されることがないという性質のものであり（法第 49 条ただし書）、オンライン申請導入後においても、この構造は基本的に変わらないと考えられる。そこで、補正が必要である旨等の情報の提示方法については、法務省オンライン申請システムに掲示する方法で行う。ただし、行政サービスとして、申請人の利便性の向上を図る趣旨から、メール送信を行うことも検討すべきである（複数の申請人がある場合の名あて人の範囲については、なお検討を要する。）

(51)（補正の方法）

オンラインによる申請については、窓口における補正を認めると、オンラインでされた申請との同一性についての疑義や登記事務処理の迅速性を損なうおそれがあるので、正確性の観点及び登記事務処理の迅速性等の観点から、オンラインによる申請の補正は、オンラインにより行うものに限るのが相当である。したがって、窓口における補正は認められない（郵送申請を認めるとした場合（本文 1 - 2 及び補足説明(4)参照）であっても、オンラインによる申請について郵送による補正も認められない。）

一方、窓口における申請の補正は、同様に、窓口において行うものに限るものとする。

オンライン申請が共同申請によってされた場合には、その申請の補正も共同で行う必要がある。したがって、その補正にも登記義務者及び登記権利者の電子署名が必要になる。

(52) (申請の取下方法)

オンラインによる申請については、窓口における取下げを認めると、オンラインでされた申請との同一性についての疑義や登記事務処理の迅速性を損なうおそれがあるので、正確性の観点及び登記事務処理の迅速性等の観点から、オンラインによる申請の取下げは、オンラインにより行うものに限るのが相当である。したがって、窓口における取下げは認められない(郵送申請を認めるとした場合(本文1-2及び補足説明(4)参照)であっても、オンラインによる申請について郵送による取下げは認められない。)

(53) (却下決定の送付方法)

オンラインによる申請についての却下決定は、到達時期を明確にする趣旨等から、各申請人の肩書住所あてに郵送により送付するものとする。これに対し、登記官の電子認証付きの却下決定をダウンロードにより一定期間認め、この期間が経過した後、郵送により送付する方法も考えられるとの指摘があった。

9 (登記事項要約書制度の廃止)

登記事項要約書の制度は、登記事項の閲覧を登記所に置かれた端末機において行うこと等により、廃止することを検討すべきである。

(補足説明)

(54) (登記事項要約書の廃止)

登記事項要約書(摘要書。法第151条ノ3第5項)は、登記事務をコンピュータ化するに際し、登記簿の閲覧制度に代替する公開制度として導入された。しかし、オンライン登記情報提供制度(電気通信回線による登記情報の提供に関する法律)の創設により、自宅又は事務所のパソコンから現在の登記事項を確認することができるようになったため、登記事項要約書の制度の意義は薄れている。しかも、地図情報システムが導入されれば、登記所の窓口に備え付けられた端末機のディスプレイによって、地図情報と連動して登記事項を閲覧することができるようになる。その際には、登記事項証明書のほか、登記事項要約書の制度を存続させる意味はないので、登記事項要約書の制度を廃止するものとする。

第4 オンライン申請制度導入後の不動産の表示に関する登記についての基本的考え方

不動産の表示に関する登記の申請手続は、権利に関する登記の申請手続と比較して、オンライン申請の導入に伴う制度的問題は少ないと考えられる。

これは、現行制度上、表示に関する登記の申請手続については、単独申請構造を採用していること、郵送申請が認められていること（法第26条第2項）、登記官の現地調査により正確性を確保することが可能であること（法第50条）による。また、登記済証については、表示に関する登記申請においても提出を要する場合がある（法第81条ノ2第2項等）が、権利に関する登記についての提言と同様、登記識別記号方式により代替することができる。

他方、表示に関する登記固有の問題としては、登記所に導入予定の地図情報システムと連携することができるようにすることが必要である。この点については、添付図面類の電子化の様式等について、本研究会とは別に具体的な技術的事項の検討を引き続き進める必要がある。

第5 オンライン申請制度導入後の不動産の表示に関する登記の手続（提言）

本研究会は、オンライン申請制度導入後の表示に関する登記の手続については、次のとおり提言する。

- 1 表示に関する登記の申請は、申請書及び添付書面を提出する方法又は電気通信回線を利用して申請書及び添付書面に含まれるべき情報を管轄登記所に送信する方法（オンライン申請）により行うことができるものとする。
- 2 オンライン申請を可能とする登記所は、新法の施行後、個別に指定し、順次拡大していくものとする。
- 3 添付図面は、数値情報を有する図面として法務省令で定める方式において作製するものとし、添付図面についての申請人又は作製者の署名又は記名押印は、これを廃止するものとする。ただし、作製者の住所・氏名については、これを明らかにするものとする。
- 4 表示に関する登記についても、登記完了通知の制度を創設する。
- 5 表示に関する登記についても、登記済証の制度に代わる登記名義人の本人確認機能を有する制度として、登記識別記号の制度を導入する。表示に関する登記申請の

うち、登記識別記号の交付又は提供を要する場合は、現行の登記済証の交付又は提出を要する場合と同様とする。

(補足説明)

(55) (表示に関する登記の申請方法)

表示に関する登記については、現行制度において、窓口に出頭して申請書及び添付書面を提出する方法のほか、郵送で申請書及び添付書類を送付する方法が認められている(法第26条第2項)が、さらに、オンラインにより申請書及び添付書類に含まれるべき情報を登記所に送信する方法も認められるものとする。

(56) (オンライン申請を可能とする登記所)

オンライン申請を可能とする登記所は、個別に指定し、順次拡大していくものとする(補足説明(3)参照)

(57) (添付図面等の電子化)

添付図面等の電子化については、法務省令で定める方式(数値情報を有する図面)により図面を作製することを前提とする。

表示に関する登記における添付図面の情報は、これを電子化する以上、登記所備付け地図(この地図に含める情報についても、数値化されたものを電子化して、電子情報処理組織で調製することを想定している。)に、データとして取り込むことができる必要がある。そのためには、添付図面の情報は、登記所備付け地図と同様の精度及び仕様とする必要がある。

また、申請書による申請の場合であっても、申請人は、添付図面の情報を電子化し電子媒体に記録して登記所に提供するものとするのが相当である(申請人が電子媒体に記録することが困難な事情にあるときは、紙ベースに記録した情報を提供することができるものとする。この場合には、登記官において、数値化し、電子情報として保存するものとする。)

(58) (添付図面の申請人等の署名又は記名押印)

現行制度においては、添付図面に申請人及び作製者の署名又は記名押印(以下「署名等」という。)が求められている(細則第42条ノ4第4項、第42条ノ5第2項、第42条ノ6第1項)。添付図面に申請人に署名等を求める趣旨については、添付図面の内容を申請人自ら承認するところにあるという見解もある。しかし、本来表示に関する登記の正確性の確保は登記官の(実地)調査で行うべきものであること、添付図面の正確性については署名の有無にかかわらず申請人が責任を負っているといえることを考慮し、申請人の負担軽減の観点から、オンライン申請制度の導入に伴い、これを廃止するものとする(申請人の住所・氏名を明らかにする必要があるか否かは、この情報の利用方法を考慮して決するのが相当

である。)

なお、作製者についても、その署名等を廃止するものとするが、作製者が申請人にも申請代理人にもならない場合があるので、少なくとも、その住所・氏名を明らかにする必要がある。

(59) (磁気ディスク等を用いた申請)

オンライン以外の申請の場合における磁気ディスク等を用いた申請についても、検討すべきである。もっとも、窓口に出された磁気ディスク等に含まれている電子署名の有効性を確認するためには、オンライン申請とは異なるシステム開発が必要になるため、将来的な検討課題にすべきであるとの指摘があった(補足説明(5)参照)。

(60) (電子化されていない任意的添付書面類の提出方法)

表示に関する登記の申請においては、法律上の必要的添付書面以外の添付書面(例えば、土地家屋調査士が作成する現況調査報告書とその裏付け資料等)が重要な役割を果たしていることが指摘された。これらの書面については、法律上、申請時に提出することを要求されていないので、現行制度においても、理論上は追送が認められるべき性質のものである。オンライン申請制度が導入された場合であっても、この点は同様であるから、仮に電子化されていない場合であっても、オンライン申請後に、郵送又は持参により、追送することが認められると考えられる(もっとも、実地調査の可否の判断資料とされるので、早期に提出する必要がある。)

(61) (登記完了通知の制度の創設)

表示に関する登記の登記済証についても、登記完了通知の制度を新たに設けるものとする(申請方式を問わない。)

(62) (登記済証の扱い等)

所有権の登記がある不動産の合筆、合併の登記及び合体による建物の表示の登記がされた場合の登記済証については、権利に関する登記の例(登記識別記号方式)により登記識別記号を交付するものとする。

(63) (62)の登記の申請をする場合について、登記済証の提出により本人を確認するという現行制度の基本的な考え方は、そのまま維持し、オンライン申請制度導入後は、権利に関する登記の例と同様に、登記識別記号の提供を要するものとする。登記識別記号の提供がない場合における本人確認制度についても、権利に関する登記の例と同様である。

他方、所有権の登記がある不動産の分筆又は分割の登記の場合には、登記申請に当たり、登記済証の添付が求められていない(この点についても、現行制度の考え方を維持する。)ので、分筆又は分割後の不動産について新たな登記識別記号は交付しないものとする(分筆又は分割前の不動産の登記識別記号による。)

第6 最後に

「オンライン登記申請制度研究会の趣旨」で述べたとおり、オンライン申請制度を不動産登記制度に導入する目的は、端的にいうと、これを導入することによって、不動産登記制度において国民の利便性の向上を図ることにある。一方、不動産登記制度は、国民生活や経済活動の基盤である不動産の物理的状況及び権利関係を正確に公示することを目的とするものであるから、オンライン申請制度の導入後においても、登記の正確性を確保することが不可欠である。

本報告書においても、国民の利便性と登記の正確性という観点を踏まえつつ、不動産登記制度にオンライン登記申請制度を導入するに当たり、問題となる主要な論点について検討を加え、新制度の基本的な枠組みについての一つの提言を行った。今後、具体的な制度設計に当たっては、この提言及び本報告書において提示した更に検討してゆくべきものとされている事項を含め、技術的な問題の細目のみならず、オンライン申請制度の基本的な枠組みに関連する論点について、上記二つの観点を踏まえつつ、更に検討を進める必要があることはいうまでもない。

本報告書が、今後の検討資料として活用され、国民にとって利用しやすく、一層信頼される不動産登記制度の策定に当たっての一助になれば幸いである。

平成14年度 オンライン登記申請制度研究会研究委員及び幹事名簿

< 研究委員 >

| | |
|--------|---------------------------|
| 飯野 實 | 東京法務局民事行政部不動産登記部門首席登記官 |
| 小林 昭彦 | 法務省民事局民事第二課長 |
| 齋木 賢二 | 司法書士(日本司法書士会連合会専務理事) |
| 佐藤 純通 | 司法書士(日本司法書士会連合会副会長) |
| 七戸 克彦 | 慶応義塾大学助教授 |
| 清水 響 | 法務省民事局参事官 |
| 菅原 胞治 | (株)みずほ銀行法務部法務第一チーム次長 |
| 根岸 利光 | (財)民事法務協会民事法務研究所研究第一部長 |
| 藤田 直行 | 三井不動産(株)総務部法務室長 |
| 松尾 英夫 | 白鷗大学教授 |
| 松岡 直武 | 土地家屋調査士(日本土地家屋調査士会連合会副会長) |
| 武笠 幹 | 土地家屋調査士 |
| 森田 宏樹 | 東京大学教授 |
| 山野目 章夫 | 早稲田大学教授 |
| 横山 美夏 | 京都大学教授 |

< 幹事 >

| | |
|--------|---------------------|
| 江原 健志 | 法務省民事局局付(民事第二課担当) |
| 河合 芳光 | 法務省民事局局付(民事第二課担当) |
| 石戸 忠 | 法務省民事局総務課登記情報センター室長 |
| 小口 哲男 | 法務省民事局総務課民事調査官 |
| 古門 由久 | 法務省民事局総務課補佐官 |
| 本間 章一 | 法務省民事局民事第二課上席補佐官 |
| 小宮山 秀史 | 法務省民事局民事第二課補佐官 |

平成14年度オンライン登記申請制度研究会の開催日程

| | | | |
|-----|-------|-----------|-------------|
| 第1回 | 平成14年 | 7月22日(月) | 13:30~16:30 |
| 第2回 | 平成14年 | 11月11日(月) | 13:30~16:30 |
| 第3回 | 平成14年 | 12月16日(月) | 13:30~16:30 |
| 第4回 | 平成15年 | 2月17日(月) | 13:30~16:30 |
| 第5回 | 平成15年 | 3月24日(月) | 14:30~17:30 |

平成13年度 オンライン登記申請制度研究会研究委員及び幹事名簿

< 研究委員 >

| | |
|-------|----------------------------|
| 松尾英夫 | 白鷗大学教授 |
| 山野目章夫 | 早稲田大学教授 |
| 神作裕之 | 学習院大学教授 |
| 神崎満治郎 | 公証人 |
| 藤田直行 | 三井不動産(株)総務部法務室長 |
| 高瀬博司 | (株)大和銀総合研究所監査役 |
| 菅原胞治 | (株)第一勧業銀行法務室企画調査役 |
| 橋爪伸由 | 司法書士 |
| 小林昭彦 | 法務省民事局民事第二課長 |
| 後藤博 | 法務省民事局商事課長 |
| 大谷昂士 | 東京法務局民事行政部不動産登記部門首席登記官 |
| 片岡貞敏 | 東京法務局民事行政部第一法人登記部門首席登記官 |
| 山下和彦 | (財)民事法務協会副会長兼民事法務研究所研究第一部長 |

< 幹事 >

| | |
|------|---------------------|
| 河合芳光 | 法務省民事局局付(民事第二課担当) |
| 野口宣大 | 法務省民事局局付(商事課担当) |
| 石戸忠 | 法務省民事局総務課登記情報センター室長 |
| 太田健治 | 法務省民事局総務課民事調査官 |
| 西川優 | 法務省民事局総務課補佐官 |
| 本間章一 | 法務省民事局民事第二課上席補佐官 |
| 渡辺秀喜 | 法務省民事局民事第二課補佐官 |
| 中垣治夫 | 法務省民事局商事課法務専門官 |

平成13年度 オンライン登記申請制度「商業法人登記法部会」研究委員及び幹事名簿

<研究委員>

| | |
|--------|----------------------------|
| 片岡 貞敏 | 東京法務局民事行政部第一法人登記部門首席登記官 |
| 神作 裕之 | 学習院大学教授 |
| 神崎 満治郎 | 公証人 |
| 後藤 博 | 法務省民事局商事課長 |
| 菅原 胞治 | (株)第一勧業銀行法務室企画調査役 |
| 橋爪 伸由 | 司法書士 |
| 山下 和彦 | (財)民事法務協会副会長兼民事法務研究所研究第一部長 |

<幹事>

| | |
|-------|---------------------|
| 野口 宣大 | 法務省民事局局付(商事課担当) |
| 石戸 忠 | 法務省民事局総務課登記情報センター室長 |
| 太田 健治 | 法務省民事局総務課民事調査官 |
| 西川 優 | 法務省民事局総務課補佐官 |
| 中垣 治夫 | 法務省民事局商事課法務専門官 |

オンライン登記申請処理システムの概要(案)

1 オンライン登記申請処理システムの全体構成

オンライン登記申請を処理するためのシステムは、「法務省オンライン申請システム」、
「オンライン登記申請配信・受付管理システム」から構成され、既存の「登記情報システム」のうち、登記所において登記申請の処理を行うシステム(以下「登記所システム」という)との連携を行う。

オンライン登記申請配信・受付管理システム(以下「受付管理システム」という)は、登記所システムの稼働時間内の稼働とし、登記情報センター内に設置したオンライン登記申請受付管理サーバ(以下「受付管理サーバ」という)、登記所内に設置したオンライン登記申請処理用端末装置(複合パソコン端末装置に機能追加する。以下「端末装置」という)で構成され、登記所システムとの間の連携を行う。

(補足説明)

受付管理システムについては、登記情報センターに設置する受付管理サーバとは別に保全サーバを設置し、データを保全するとともに、受付管理システムに障害が発生した場合でも、オンライン登記申請の受付順位を確保するため、自動受付(後記 2(17)参照)の機能を保全サーバが代行する仕組みを検討する。

登録免許税及び手数料の納付を電子的に行うための「歳入金電子納付システム」との連携がとれる仕組みとする。

オンライン登記申請が真に当該申請人によってなされたものか、送信途上で申請情報等が改ざんされていないかを確認するための認証基盤(商業登記に基づく電子認証、公的個人認証・民間認証)との連携がとれる仕組みとする(なお、認証基盤については、ブリッジ認証局に接続されたものに限定する。)

電子的な形式による本人情報の提供を受けるための「住民基本台帳ネットワークシステム」との連携がとれる仕組みとする。

2 オンライン登記申請処理システムの基本的な処理の流れ

オンライン登記申請処理システムの基本的な処理の流れについては、以下のとおりである(図1)。

(1) ユーザ登録

申請人又は代理人は、自宅又は会社等にあるパソコンを用い、インターネットを經由して、法務省オンライン申請システムにアクセスし、同システムを利用するための登録を行う。

(2) 申請者 ID・パスワードの取得

ユーザ登録を行った申請人又は代理人は、インターネットを經由して、法務省オンライン申請システムから申請者 ID・パスワードを取得する(以下、申請者 ID・パスワードを取得した申請人又は代理人を「利用者」という)。

(補足説明)

利用者が法務省オンライン申請システムを利用するには、取得した申請者 ID・パスワードが必要となる。

(3) 申請書作成支援ソフトの取得

利用者は、法務省オンライン申請システムから、オンライン登記申請様式を含む申請書作成支援ソフトを取得する。

(補足説明)

登記識別記号の提供を要する登記申請の場合、利用者は登記識別記号提供様式作成支援ソフトを取得する(後記 3(1)参照)。

(4) 申請情報及び添付情報の作成

利用者は、取得した申請書作成支援ソフトを利用して、手順に従い、必要事項を入力し、申請情報(オンライン登記申請様式に申請書に含まれるべき情報である所定の事項を記録したもの。)を作成するとともに各手続に定められた添付情報を作成する。

(5) 申請情報への署名 電子証明書の添付

利用者は、認証基盤と相互認証している認証局が発行した公開鍵証明書と対になる秘密鍵を用いて、申請情報に電子署名を付与するとともに、当該認証機関等が発行した電子証明書を申請情報に添付する(以下、署名を付与し、かつ、電子証明書を添付した申請情報及び添付情報を「申請情報等」という)。

(補足説明)

登記識別記号の提供を要する登記申請の場合には、登記識別記号提供様式作成支援ソフトを利用して暗号化された登記義務者の登記識別記号を申請情報に添付する(後記 3(5)参照)。

(6) 申請情報等の送信

利用者は、申請情報等をインターネットを經由して、法務省オンライン申請システムに送信する。

(7) 申請情報等のウィルスチェック

法務省オンライン申請システムは、受信した申請情報等にウィルスなどの有害データ

が混入していないかをチェックする。

(8) 申請情報等の形式チェック

法務省オンライン申請システムは、申請情報に係る形式チェックを行う形式チェックには、例えば、英数文字チェック、対象登記所チェックなどが考えられる。

(9) 申請情報に付与された電子署名の検証

法務省オンライン申請システムは、申請情報に付与された電子署名の検証を自動で行う

(10) 申請情報に添付された電子証明書の有効性確認

法務省オンライン申請システムは、申請情報に添付された電子証明書の有効性の確認をブリッジ認証局に対して自動で行う

(11) 申請情報等の到達

法務省オンライン申請システムは、(6)から(10)までの処理の結果、申請情報等に問題がない場合に、申請情報等をファイルに記録し、申請番号を付与するとともに、(12)及び後記のの処理を行う(登録免許税納付に係る手続の流れは、後記のからまでのとおりである。)

(補足説明)

(6)から(10)までの処理の結果、申請情報等に不備がある場合には、法務省オンライン申請システムのファイルに記録されることなく、利用者にその旨が通知される。

(12) 処理状況の表示

法務省オンライン申請システムは、(11)の処理を行った後、利用者が、オンライン登記申請の処理状況(到達、審査中、手続終了等の処理状況)を、申請番号を用いて随時確認することができるよう表示する。

(補足説明)

法務省オンライン申請システムの処理状況表示には、受付管理システム及び登記所システムの処理に応じた処理状況のほか、受付日、受付番号、補正の必要がある場合の情報等が表示される。

(13) 申請番号の取得

利用者は、法務省オンライン申請システムから、同システムが(11)で付与した申請番号を取得する。

(14) 申請情報等の受付管理システムへの送信

法務省オンライン申請システムは、申請情報等を受付管理システムへ送信する。

(15) 申請情報等の受信・管理

受付管理システムは、法務省オンライン申請システムから申請情報等を受信し、配下の管轄登記所ごとに振り分け、所定のファイルに格納・管理する。

(16) 申請情報等の正記録の保管

受付管理システムは、申請情報等を正記録（受付管理システムが申請情報等として法務省オンライン申請システムから受信した時点の情報の記録。補正、取下げ等に係る情報等を含む。）として、管轄登記所ごとに保管する。

（補足説明）

登記事務がすべて完了した申請情報等の正記録については、一定の周期で外部保管媒体に記録して保管することとし、必要に応じ、受付管理サーバ上に復元することができる仕組みとする。

(17) 自動受付の処理

申請情報等は、受付管理システムから登記所システムへ自動で送信される。登記所システムは、申請情報等を受信した時に自動的に受付の処理を行う

登記所システムが受信した申請情報等は、受付日・受付番号が付与され、物件特定情報等の自動入力が行われる。ただし、申請情報に記録された内容に不備があり、物件特定情報等を自動入力することができない場合には、登記官が事後に修正を行う

（補足説明）

受付の順序については、以下のとおりである。

窓口申請については、受付番号票を発行するための端末装置を設置し、登記官が申請書を受領すると同時にこの端末を操作することにより、受付日・受付番号が登記所システムに記録される仕組みとする。この後、受付日・受付番号以外の受付情報入力を行う

オンライン登記申請と窓口申請との受付順序は、受付日・受付番号等が登記所システムのファイルに記録された時点で一連の受付番号として自動的に管理される仕組みとする。

登記所システムの稼働時間外に法務省オンライン申請システムに到達したオンライン登記申請については、次の開庁日の最初に（当日の稼働時間開始以後に到達した窓口申請等に先立ち）、同通知システムに到達した順序に従い、登記所システムにおいて順次自動的に受付の処理が行われる仕組みとする。

(18) 電子署名の検証及び電子証明書の有効性の確認

自動受付を行う際、受付管理システムを通じて、再度、添付情報を含めた申請情報等の電子署名の検証及び電子証明書の有効性の確認を自動で行う。この場合、検証結果に不備のあった書面（ファイル）が具体的に判明する仕組みとする。

(19) 申請情報等の印刷

自動受付を行った申請情報等については、登記官が端末装置から印刷指示を行い、申請情報等の内容を用紙に印刷する。印刷された用紙には、登録免許税の納付状況、電子署名の検証結果等、審査に必要な情報が合わせて印刷される。

（補足説明）

申請情報等は、必要に応じ、端末装置の画面上に表示することができ、電子署名の検証等は、随時、端末装置を用いて行うことができる仕組みとする。

(20) 申請人等の住所の確認

審査に際して、登記官が住所確認等に関する事務を処理する場合には、端末装置から住民基本台帳ネットワークを利用して住所確認等を行うことができる仕組みとする。

(21) 登録免許税の納付確認

申請情報等の印刷時まで登録免許税が納付されたことを確認することができなかった申請について、登記官は、端末装置を用いて、受付管理システムが後記の で受信した当該申請の登録免許税の納付状況を確認することができる仕組みとする。

(22) 記入処理

登記所システムに記録される登記事項の作成については、申請情報を利用して受付管理システムが自動的に行うことが可能となる仕組みを検討する。

(23) 校合

登記官は、校合処理を行う。登記所システムの校合処理と並行して、(24)の処理が行われる。

(24) 登記完了通知の作成

登記完了通知は、受付管理システムにおいて、申請情報に記載された事項を基に作成される。

(25) 登記完了通知の表示

法務省オンライン申請システムは、処理状況表示に登記完了通知を表示する。

（補足説明）

登記識別記号が登記権利者に交付される登記申請の場合、法務省オンライン申請システムにおいて、受付管理システムから受信した暗号化された登記識別記号に官職証明を付した上でその存在を表示する(後記 3(15)参照)。

(26) 登記完了通知の取得

利用者は、法務省オンライン申請システムにアクセスし、登記完了通知を取得する。
(補足説明)

登記識別記号が登記権利者に交付される登記申請の場合、利用者は法務省オンライン申請システムから暗号化された登記識別記号を取得する(後記 3(16)参照)。

【登録免許税納付関係手続の流れ】

登録免許税納付番号の発番請求及び取得

法務省オンライン申請システムは、歳入金電子納付システムへ登録免許税の納付番号の発番請求をし、同システムから登録免許税の納付番号の交付を受ける。

登録免許税納付番号の取得

利用者は、法務省オンライン申請システムから、同システムが歳入金電子納付システムから交付された登録免許税納付番号を取得する。

登録免許税の納付

利用者は、法務省オンライン申請システムから取得した登録免許税納付番号に基づき、インターネットバンキング等を利用して、歳入金電子納付システムに登録免許税の納付手続を行う

(補足説明)

法務省オンライン申請システムから送信された登録免許税納付番号に基づき、利用者は、パソコンを用い、インターネットバンキング等を利用して、歳入金電子納付システムに登録免許税の納付手続を行う

登録免許税納付情報の確認

法務省オンライン申請システムは、登録免許税納付番号に基づき、利用者が登録免許税額の納付手続を終えると、歳入金電子納付システムから自動的に登録免許税の消込通知がされ、登録免許税の納付手続が終了したことを確認する。

登録免許税の納付手続が終了した旨の情報の送信

登録免許税の納付手続が終了した旨の情報を受付管理システムへ自動送信する。

登録免許税の納付情報の受信・原本データの保管

受付管理システムは、法務省オンライン申請システムから受信した登録免許税の納付情報の原本を保管する。

3 登記識別記号の提供・交付の方法の一例

以下の説明は、代理人が、登記義務者及び登記権利者の双方を代理して、登記識別記号の提供を要する登記申請をオンラインで行い、その登記の完了後、登記権利者が登記識別記号の交付を受ける場合の一例である（P59の図2）。

(1) 登記識別記号提供様式作成支援ソフトの取得

登記義務者は、法務省オンライン申請システムから、登記識別記号提供様式、登記所の公開鍵を含む登記識別記号提供様式作成支援ソフトを取得する。

(2) 登記識別記号提供様式の作成

登記義務者は、登記識別記号提供様式作成支援ソフトを利用して、手順に従って登記識別記号等の必要事項を入力し、登記識別記号を登記所の公開鍵によって暗号化した情報を含む登記識別記号提供様式を作成する。

(3) 登記識別記号提供様式への署名、電子証明書の添付及び手交

登記義務者は、登記識別記号提供様式に自らの秘密鍵を用いて電子署名を付与し、電子証明書を添付し（以下、電子署名を付与し、かつ電子証明書を添付した登記識別記号提供様式を「登記識別記号提供様式等」という）、フロッピーディスク等の媒体に格納し、代理人に手交する。

(4) 登記権利者の公開鍵の手交

登記権利者は、登記が完了した後に受領する登記識別記号を登記所が暗号化するために用いる公開鍵を代理人に手交する。

（補足説明）

代理人に手交する公開鍵は、申請情報に添付された登記権利者の電子証明書の公開鍵を利用する。

(5) 申請情報等に暗号化された登記識別記号、登記権利者の公開鍵を添付

代理人は、登記義務者から受領した暗号化された登記識別記号及び登記権利者の公開鍵を前記2の(5)の申請情報等に添付する。

(6) 申請情報等の送信

代理人は、申請情報等を法務省オンライン申請システムに送信する。

(7) 申請情報等の確認等

法務省オンライン申請システムは、申請情報等のウイルス・チェック、形式チェック、電子署名の検証及び電子証明書の有効性確認（前記2の(7)から(10)までの処理）を行い、申請情報等に問題がない場合には、前記2の(11)の申請情報等の到達の処理を行った上、申請情報等を受付管理システムへ送信する。

(8) 申請情報等の受信 管理及び正記録の保管

受付管理システムは、申請情報等の受信及び管理並びに正記録の保管（前記2の(15)から(16)までの処理）を行う

(9) 暗号化された登記識別記号の復号化

受付管理システムは、申請情報等に添付された登記義務者の暗号化された登記識別記号を復号化する。

(10) 登記事務処理

登記所において、前記2の(17)から(22)までの登記事務処理が行われる。

(11) 登記官による登記識別記号発行指示

登記官は、登記事務処理において、当該申請につき登記識別記号の発行が必要と判断した場合には、端末装置から登記所システムに対し登記識別記号の発行指示を行う

(12) 登記官による公開鍵の指定

登記官は、登記所システムが発行した登記識別記号について、暗号化すべき登記権利者の公開鍵を指定する。

(13) 校合等

登記官は、校合処理を行い、登記完了通知の作成（前記2(24)処理）が行われると並行して、(14)の処理を行う

(14) 登記識別記号の暗号化

受付管理システムは、(12)の指定に基づき、登記権利者の公開鍵で登記識別記号を

暗号化した上、法務省オンライン申請システムへ送信する。

(15) 暗号化された登記識別記号の存在表示

法務省オンライン申請システムは、暗号化された登記識別記号を受付管理システムから受信し、官職証明を付した上でその存在を表示する。

(16) 暗号化された登記識別記号の取得

代理人は、法務省オンライン申請システムにアクセスし、暗号化された登記識別記号を取得(ダウンロード)する。

(補足説明)

登記識別記号のダウンロードの期間については、一定期間内は可能とするが、法務省オンライン申請システムにおいて、ダウンロードが確認された後は、再度ダウンロードすることはできない仕組みとする。

(17) 暗号化された登記識別記号を登記権利者へ手交

代理人は、法務省オンライン申請システムから取得した暗号化された登記識別記号を登記権利者に手交する。

(18) 秘密鍵による復号化

登記権利者は、自らの秘密鍵を用いて、代理人から受領した暗号化された登記識別記号を復号化する。

4 登記識別記号有効性確認請求の方法の一例

以下の説明は、代理人が、登記名義人を代理して登記識別記号有効性確認請求をオンラインで行う場合の一例である(P61の図3)。

(1) 登記識別記号提供様式作成支援ソフトの取得

登記名義人は、法務省オンライン申請システムから、登記識別記号提供様式、登記所の公開鍵を含む登記識別記号提供様式作成支援ソフトを取得する。

(2) 登記識別記号提供様式の作成

登記名義人は、登記識別記号提供様式作成支援ソフトを利用して、手順に従って登記識別記号等の必要事項を入力し、登記識別記号を登記所の公開鍵によって暗号化した情報を含む登記識別記号提供様式を作成する。

(3) 登記識別記号提供様式等の手交

登記名義人は、代理人に対する委任情報に電子署名をし、電子証明書を添付した登記識別記号提供様式等をフロッピーディスク等の媒体に格納し、代理人に手交する。

(4) 有効性確認請求の請求情報の作成及び登記識別記号提供様式等の添付

代理人は、登記識別記号の有効性を確認するための請求情報を作成し、登記名義人から受領した登記識別記号提供様式等を添付する。

(5) 請求情報への署名 電子証明書の添付

代理人は、登記識別記号有効性確認請求情報に自らの秘密鍵を用いて電子署名を付与し、かつ、電子証明書を添付する(以下、代理人の電子署名を付与し、電子証明書及び登記識別記号提供様式等を添付した請求情報を「請求情報等」という)。

(6) 請求情報等の送信

代理人は、請求情報等を法務省オンライン申請システムに送信する。

(7) 請求情報等の確認等

法務省オンライン申請システムは、請求情報等のウイルス・チェック、形式チェック、電子署名の検証及び電子証明書の有効性確認(前記 2(7)から(10)までの処理参照)を行う。

(8) 請求情報等の到達

法務省オンライン申請システムは、(7)の処理の結果、請求情報等に問題がない場合に、請求情報等をファイルに記録し、申請番号を付与した上で(前記 2(11)の処理参照)処理状況の表示(前記 2(12)の処理参照)を行うとともに、請求情報等を受付管理システムへ送信する(前記 2(14)の処理参照)。

また、歳入金電子納付システムへ手数料の納付番号の発番請求をし、同システムから手数料の納付番号の交付を受ける(手数料納付に係る手続の流れは、前記 2「登録免許税納付関係手続の流れ」と同様である)。

(9) 申請番号の取得等

代理人は、法務省オンライン申請システムから、申請番号を取得する。また、代理人は、法務省オンライン申請システムから手数料納付番号を取得し、取得した手数料納付番号に基づき、歳入金電子納付システムに手数料の納付手続を行う(前記 2 及びの処理参照)。

(10) 請求情報等の受信・管理、正記録の保管

受付管理システムは、法務省オンライン申請システムから請求情報等を受信し、登記所ごとに振り分け、所定のファイルに格納するとともに管理を行う。また、請求情報等を正記録として、管轄登記所ごとに保管する。

(11) 暗号化された登記識別記号の復号化

受付管理システムは、申請情報等に添付された登記義務者の暗号化された登記識別記号を自動で復号化する。

(12) 電子署名の検証及び電子証明書の有効性の確認

登記識別記号提供様式等を含めた請求情報等の電子署名の検証及び電子証明書の有効性の確認を受付管理システムを通じて自動で行う。

(13) 手数料の納付確認

登記官は、端末装置を用いて、受付管理システムが受信した当該申請の手数料の納付状況を確認することができる仕組みとする。

(14) 登記識別記号の有効性確認

登記官は、受付管理システム及び登記所システムを連携させ、有効性確認請求の登記識別記号が当該登記事項との関係で有効なものであるか否かを確認する処理を行い、その結果を法務省オンライン申請システムへ送信指示する。

(15) 登記識別記号有効性確認の結果の存在表示

法務省オンライン申請システムは、登記識別記号の有効性確認の結果を受付管理システムから受信し、官職証明を付した上でその存在を表示する。

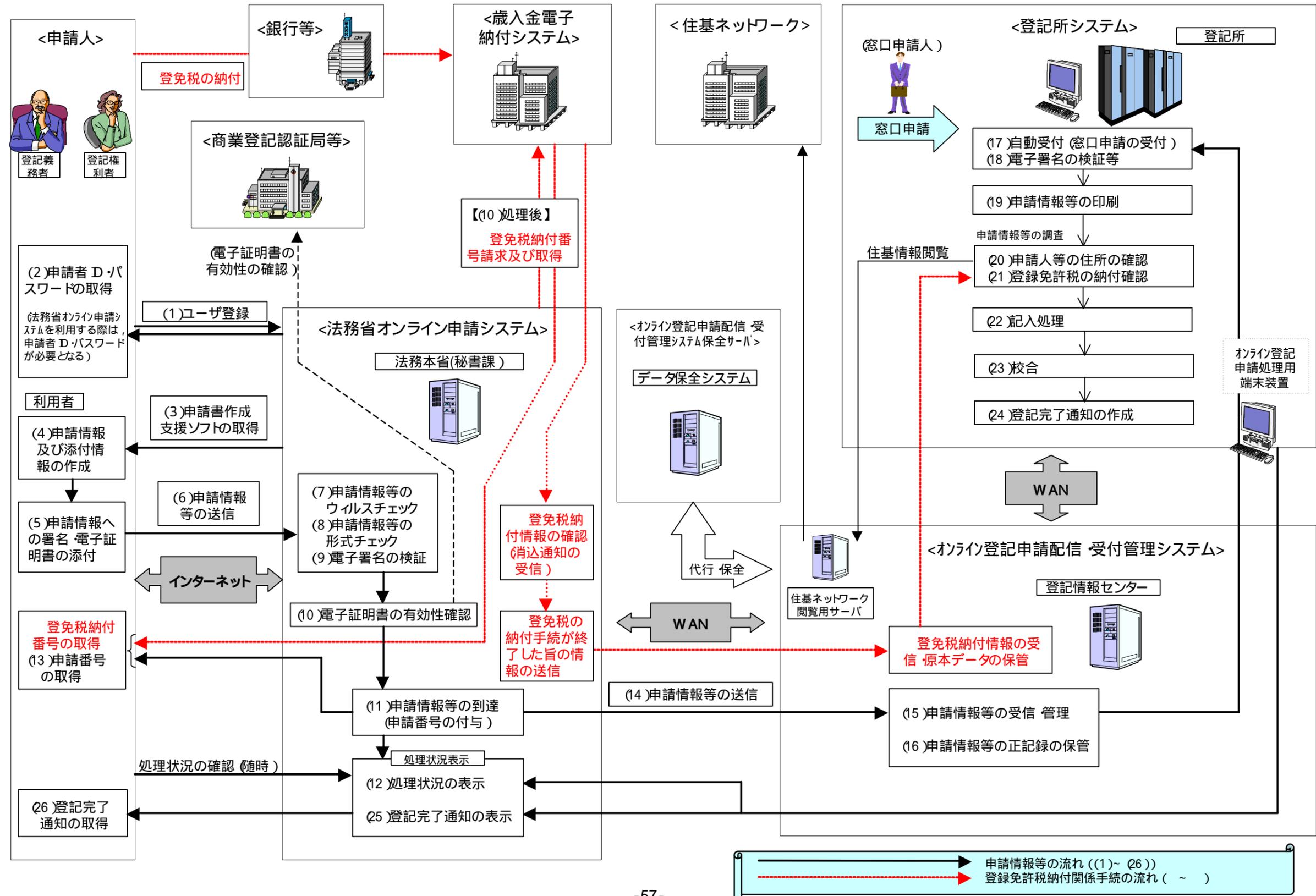
(補足説明)

有効性確認の結果は、当該登記事項との関係で確認請求に係る登記識別記号が有効か否かの旨を返信するにとどめ、第三者が登記識別記号の内容までは知り得ない仕組みとする。

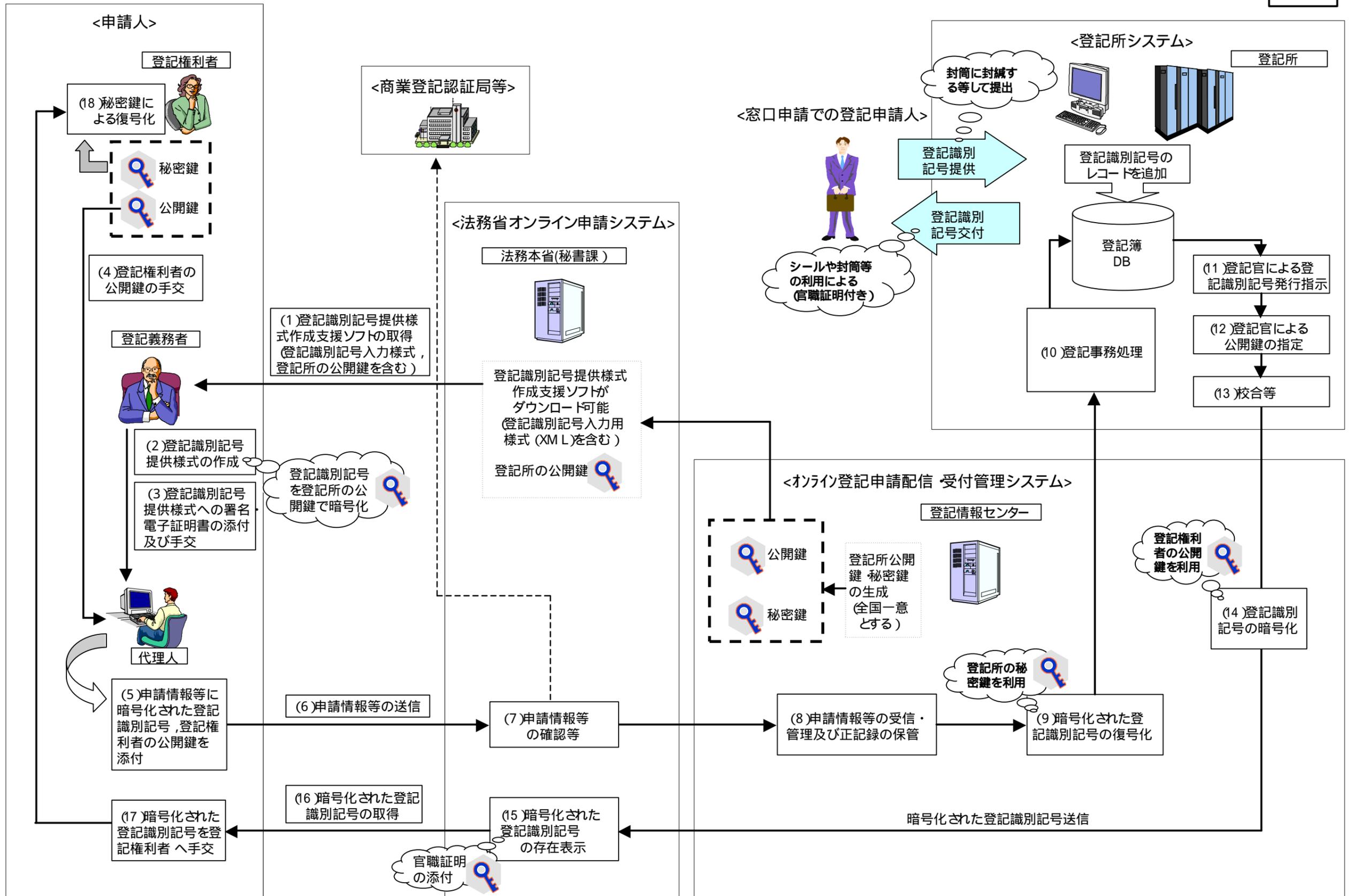
(16) 登記識別記号有効性確認結果の取得

代理人は、法務省オンライン申請システムにアクセスし、官職証明が付された登記識別記号有効性確認結果を取得する。

オンライン登記申請処理システムの基本的な処理の流れ (案)



登記識別記号の提供 交付の方法 (案)



登記識別記号有効性確認請求の方法 (案)

