

オンライン登記申請の利用促進に関するプロジェクト報告書

第1 本プロジェクトについて

1 経緯

政府においては、各種制度の利用者の視点に立った電子政府を推進し、利用者の利便性を高めるとともに、国の業務効率化を図るため、オンラインの利用促進を喫緊の課題と位置付け、平成18年1月に「IT新改革戦略」を定め、「2010年度までにオンライン利用率50%以上」という目標を掲げている。

不動産登記・商業法人登記は、国民の権利の保全に直結した重要な手続であり、かつ、登記申請事件及び証明書発行請求事件の件数は、IT新改革戦略において、オンライン利用促進対象手続とされている国に対する申請事件の約半数を占めるものであることから、IT新改革戦略に沿って、オンライン登記申請の利用を促進するためには、制度を所管する法務省において、様々な取組を積極的に行う必要がある。

このようなことから、オンライン登記申請の利用を促進するという観点で、今後、取り得る方策について、具体的に検証を行い、法務省におけるオンライン登記申請の利用促進に向けた検討の参考とするため、平成18年4月11日、本プロジェクトが設けられた。

2 概要

本プロジェクトは、制度を所管する法務省民事局担当者に加え、別紙1のとおり、司法書士、土地家屋調査士、金融機関及び学者により構成される。本プロジェクトにおいては、オンライン登記申請の利用を促進するために横浜地方法務局横須賀支局及び平塚出張所（以下「モデル庁」という。）を対象庁として選定し、これらの登記所の管轄区域内に本店を持つ金融機関、同管轄区域内に事務所を有する司法書士及び土地家屋調査士に対し、オンライン登記申請の利用の促進について協力を依頼し、意見交換会、オンライン登記申請の説明会及び打合せ会を行いながら実証的実験を行った。

さらに本プロジェクトでは、モデル庁での実証的実験結果を踏まえて論点整理を行うとともに、問題点に対応した考えられる改善策について検討を行い、これを本報告書にまとめた。

3 本報告書の位置付け

本報告書は、上記2のとおり、プロジェクトにおける実証的実験結果及びプロジ

ェクトメンバーからの意見を踏まえ、オンライン登記申請に係る問題点及びその改善策をまとめたものであり、法務省民事局においてオンライン登記申請の利用の促進策を検討するに当たって、参考とされるべきものである。

第2 実証的実験について

実証的実験は、不動産登記申請を対象として、平成18年4月中旬から準備を開始し、同年5月30日から6月末日にかけて行い、本プロジェクトメンバーのうち、佐藤委員、関根委員、武笠委員の3名は、実証的実験に直接関わった。

なお、実証的実験の概要と結果は次のとおりである。

1 概要

モデル庁管内については、添付書類の電子化が進んでいないとの問題点に対応するため、「モデル庁における電子情報処理組織を使用する方法による登記の申請の取扱いについて」(平成18年6月2日付け法務省民二第1322号民事局長通達)が発出され、添付書類について、PDF化して申請情報とともに送信し、一定期間内に原本を別送する方法によるオンライン登記申請(以下「6月2日付け通達に基づく申請」という。)が認められた。

また、同管内については、不動産登記規則第51条第2項の告示がされ、平成18年5月15日から、申請内容を記録した磁気ディスクを提出する方法による申請(以下「FD申請」という。)が可能となった。

FD申請は、法令上の位置付けは、オンライン登記申請ではなく、書面申請の一類型ではあるものの、オンライン登記申請と同様に添付書類を電子化し、FDに反映するなどの作業を経る必要があることから、実証的実験の一環として位置付けて取り扱った。

なお、この実証的実験の協力者であるモデル庁管轄区域内の資格者及び金融機関で構成された作業部会においては、当面、オンライン登記申請がしやすい手続として、主として登記名義人表示変更、抵当権抹消等の手続についてオンライン登記申請を実施することとされた。

2 結果

(1) 登記申請状況

平成18年5月30日から6月末日までの実証的実験期間(以下「実験期間」という。)中のモデル庁におけるオンライン登記申請及びFD申請の状況は、別紙2のとおりである。このうち6月2日付け通達に基づく申請は21件で、オンラ

イン登記申請件数全体（４６件）の約４６％を占めており，その対応によって効果があったことが確認された。

（２）公的個人認証の取得関係

実験期間中に金融機関及び申請代理人以外の電子証明書を用いて電子署名が行われた申請は１４件（権利２件，表示１２件）であり，オンライン登記申請件数全体の約３０％にとどまった。

第３ 実証的実験において指摘された問題点等

実証的実験の過程で，実際にオンライン登記申請等に携わった者から次のとおり問題点等の指摘があった。

１ 環境設定等に関する問題点

（１）ハードウェア・ソフトウェアの準備に関する問題点

- オンライン登記申請を行うに当たっては，ＰＣ，スキャナ，カードリーダー，アクロバット，署名ソフト，インターネット接続等の準備を行う必要があり，これらを購入等するためには，相当額の費用が必要である。特に金融機関においては，本店だけでなく，支店や営業所等においても必要となることを考えると，相当な設備投資が必要である。
- 既に使用している業務用ソフトをオンライン対応のためにバージョンアップするため，数万円の費用が必要である。

（２）ＰＣの環境設定に関する問題点

- 必要なソフトウェアのインストールに至るまでの手順が煩雑である。
- インストールの際に説明と異なる画面が出てきたため，ダウンロードすべきものが不明である。
- ＰＣを初期の設定に戻してからインストールしなければならなかったので，不便である。

（３）法務省ホームページに関する問題点

- 利用サイトが，一般（本人）申請用，司法書士申請用，土地家屋調査士申請用に分かれていないため分かりづらい。
- アウトライン的なフローチャートがないため分かりづらい。
- 情報量が膨大なため，リンクが多く張られており，利用するのに不便であり，

また，用語が分かりづらい。

(4) 相談窓口に関する問題点

- 操作方法又は不明な点について質問ができる窓口が不明である。

2 6月2日付け通達に基づく申請及びF D申請に関する問題点

- 6月2日付け通達に基づく申請においても，登記識別情報の提供あるいは発行が必要な申請には，権利者や義務者による登記識別情報提供様式ファイル等の作成及び電子署名が必要なため，オンライン登記申請を行うのと同様のハードウェア・ソフトウェアの準備が必要となることや，依然として電子証明書の問題が残ってしまう。また，電子情報で送信される登記完了証や登記識別情報の保管，管理が難しい。
- F D申請については，細かい部分についての取扱いに不明な点が多い。具体的には，F D申請における電子署名の検証は，法務省オンライン登記申請システムを通じて行うことから，P D F ファイルのファイル名に制約(全・半角スペース，全・半角記号の一部等が使用できない。)があることや，P D F 文書に対して公的個人認証サービスによる電子証明書等を用いてデジタル署名を行うためには，法務省オンライン申請システムで提供している「P D F 署名プラグイン」をP C 環境にインストールする必要がある，通常のオンライン登記申請と同様の事前準備が必要である。

3 電子証明書の取得等に関する問題点

- 一般申請人の方に電子証明書を取得してもらうのは非常に困難である。具体的には，金融機関及び資格者から，一般申請人に対して，公的個人認証サービスの電子証明書の取得を依頼したところ，そのほとんどのケースにおいて，「一生に一度か，二度くらいしか行わない登記のためにそのようなものはいらない。」など，理解が得られず断られた。

4 登記識別情報に関する問題点

- 登記識別情報の提供又は通知が必要な申請については，権利者や義務者による登記識別情報提供様式ファイル等の作成及び電子署名が必要となり，オンライン登記申請の環境を有しない当事者には困難が伴う。また，登記識別情報提供様式，登記識別情報通知用特定ファイル届出様式及び取得者特定ファイルは，いずれも

本人が電子署名することとされており，資格者代理人が単独で作成することができない。

- 関係者において電子的な登記識別情報に関する提供方法及び受領後の管理方法並びに資格者が受領した後の一般申請人へ手交方法等についてのノウハウが確立されていないことについての不安感が払拭できない状態である。
- 金融機関としては，オンライン登記申請によって新たに登記識別情報を取得した場合，書面ではなく暗号ファイルで通知されるため，発行された登記識別情報ファイルの数が膨大となった場合に，ファイルとして管理するのが困難となり，管理体制の構築のために新たに設備投資が必要である。
- 実際の取引の際には，登記識別情報の有効性確認を行うため，事前に売り主より登記識別情報，印鑑証明，実印による委任状を受領し，取引の当日又は前日の夕方に有効性確認を取らざるを得ないが，売り主からの協力を得ることは困難である。

第4 プロジェクトメンバーから指摘された問題点等

実証的実験の結果を踏まえて，各プロジェクトメンバーに意見を求めたところ，提出された意見の中で問題点等として指摘された事項としては，次のようなものがあった。

1 環境設定等に関する問題点として挙げられた事項

(1) ハードウェア・ソフトウェアの準備に関する問題点

- 登記申請書作成支援ソフトウェアの動作環境の中にあるバージョンについては，公的個人認証サービス利用者クライアントソフト（公的認証）と法務省の登記支援システム等との動作環境との違いがあり，電子署名を行うに当たり土地家屋調査士 IC カードと公的個人認証カードが同時に使えない。したがって，他方をアンインストールして使用するか，場合によっては別々の PC が必要となり，対応が難しい面がある。
- オンライン登記申請における添付書類の PDF 化が，特定のソフトウェア（アクロバット）によるため，これに合わせなければならない。

(2) PC の環境設定に関する問題点

- 基本的に J a v a は下位互換性があるはずだが，指定バージョンのみしか動作が保証されないのは困る。また，J R E の脆弱性について，見落としやすい位置にあり，告知が適切になされていない。そもそも，J a v a を使うことに

難点がある。

(3) 法務省ホームページに関する問題点

- リンクの多重化，サイトマップの不備，必要な情報を簡単に検索できない，修正情報の体系化の不備，文字の拡大などのユーザアクセシビリティの向上への対応不足など使い勝手が悪い。
- 事前準備説明のサイトから環境設定を準備するが，通常は，次のステップへ「進む」または「次へ」といったナビゲーションがあるべきところ，下部のナビゲーションが，「戻る」のみであり，「戻る」によって戻ってしまうと，混乱が生ずる。

(4) 登記申請関係ソフトウェアに関する問題点

- 法務省オンライン申請システムのホームページにあるオンライン登記申請に必要な登記申請書作成支援ソフトウェアについて，ダウンロードが煩わしい。また，ダウンロードの説明書もページが多く，読むだけでも労力がいる。
- 登記申請書自体の作成は形式的なものであり，一般の利用者でも可能であるが，登記の手続には資金の流れという実体が伴うため，ほとんどの場合，資格者代理人が関与する必要がある。また，不動産の権利に関する登記は，多数当事者が関係するものであり，取引の際には，資格者代理人が実体形成にまで踏み込んで関与せざるを得ない。このような状況の中，現行のオンライン登記申請関係ソフトウェアの仕様が一般向けとなっており，専門資格者が実際の実務で利用できるような設計になっていない。

2 6月2日付け通達に基づく申請及びF D申請に関する問題点として挙げられた事項

- 6月2日付け通達に基づく申請及びF D申請について，この方式だけを見る限りは，完全なオンライン登記申請に比して運用面での実行可能性はあるものと思われる。しかしながら，従来の書面ベースの申請と当面併存させる必要があることを勘案すると，オンライン登記申請率の向上のための即効的な解決策とはいえないものと思われる。
- 6月2日付け通達に基づく申請は，特に迅速な受付を必要とする場合や遠方の物件の申請には有効と考えるが，郵送による登記申請が可能であること，登記所窓口との物的な受け渡しがなくなるというオンライン登記申請のメリットが得ら

れないことも考えると，抜本的な促進策とはならず，限定的な利用にとどまるのではないと思われる。

- 6月2日付け通達に基づく申請は，当面，オンライン登記申請を普及させるものとなるが，実際には，法務局側にも資格者代理人側にもスキンの手間などの負担が生じる。

3 電子証明書の取得等に関する問題点として挙げられた事項

- 市役所窓口で発行する際に，不動産登記などでの利用についてのメリットに関する広報が少ない。
- 公的個人認証サービスの電子証明書の有効性確認は，司法書士も検証できるように法改正がされたが，日本司法書士会連合会の検証システムが未整備であるので，現時点では，直接，申請人本人に面前で行ってもらうしか方法がない。また，有効性確認結果をデータ保管する必要がある。
- 金融機関の中には，電子証明書は本店分の1通しか持てないのではないかなどの誤解があり，電子委任状による資格証明や印鑑証明書が不要となるなどのメリットが伝わっていない。

4 登記識別情報に関する問題点として挙げられた事項

- オンライン登記申請の際に通知される電子データとしての登記識別情報の保管・管理については，長期間の保持管理を考えると，書面申請の際に書面により通知される登記識別情報に比べて困難を伴うのではないか。また，司法書士が自らの事務所でオンライン登記申請を行い登記識別情報の受領権限も授権された場合におけるセキュリティの確保及び交付方法に不安を感じる。登記識別情報の仕組みが現状のまま改善されないとするならば，オンライン登記申請の場合には，少なくとも書面による通知との選択制を希望する。
- 合筆等における登記識別情報は，本人でなければ取得ができない。取得に際し，申請人全員がPCの設備がなく，操作もできない場合，暗号化された登記識別情報をどのようにフロッピーディスク等へ格納・保管すべきかの問題がある。
- オンラインによる登記申請につき，登記完了が確認できたら，登記識別情報取得のため，2度目のオンライン登記申請を行う。この際，名義人毎に申請を繰り返さなければならない。
- 暗号化された登記識別情報データについて，買主や金融機関が自ら復号処理を行わなければならないが，それを求めるのは困難である。

5 その他の問題点として挙げられた事項

- オンライン登記申請については、環境が整っているという前提で、順位保全やコスト削減（特に時間・交通費のかかる遠方の物件）がメリットと思われるが、それ以外にはメリットは乏しいと思われる。
- オンライン登記申請をとりまく外部的な環境は、全ての法務局がオンライン指定庁になっているわけではなく、書面申請とオンライン登記申請が混在している。このようなことが原因で一般的に不動産登記のオンライン申請に対する理解が浸透していない。また、ベンダーにおけるオンライン登記申請を含めた不動産担保管理システムの構築も発展途上である。
- オンライン登記申請を採用したとしても、登記申請の前提としての取引決済時の資金同時履行等の事務手続が複雑なため、結局は司法書士に頼らざるを得ない。オンライン登記申請は、登記手続を必要とする当事者がその場で申請できるようになってこそ意義があり、複雑な手続と仕組みのため司法書士に依存しなければならないのであれば書面申請と差異がない。
- 不動産取引において多数当事者が関与する場合には、すべて同時に履行しなければならないため、オンライン登記申請の利用は困難である。

第5 オンライン登記申請の利用の促進のための改善案

第3及び第4において指摘された具体的な問題点に対し、実証的実験に携わった者及びプロジェクトメンバーから次のとおり改善案が提案された。

1 環境設定等に関する改善案

(1) ハードウェア・ソフトウェアの準備に関する改善案

- 資格者代理人が（当然セキュリティ対策も万全な仕様の）携帯型登記申請専用端末を各取引の現場へ持参することが有効なのではないか。オンライン登記申請を利用する機会の多い資格者代理人たる司法書士こそがシステム投資に対して最も回収を図りやすい立場にあり、インフラ面での普及には最も効果的と考えられる。
- 専用端末の開発及びそのソフトウェアの設計開発に当たっては、資格者の意見を十分に聴取し、それをできるだけ取り入れたシステムにする必要がある。
- アクロバット以外の電子文書ソフトウェアにも対応できる環境にする。ただし、ウィルス対策を検討する必要がある。
- オンライン登記申請のために設備投資する資格者へインセンティブを付与す

るなどの動機付けを検討する。

- ユビキタス環境の整備に係るところが大きいが、金融機関や公共機関への広報も必要である。特に大量継続的に当事者となる金融機関や不動産会社等の企業と代理人とのデータ交換システムの開発等を行う必要がある。
- 初期コストに要する経費に見合うように、利用者のために何らかのインセンティブ（登録免許税の減免等）を設ける必要がある。

(2) P C の環境設定に関する改善案

- ホームページからダウンロードできるインストーラが欲しい。

専門資格者向けには、必ずしも法務省ホームページではなくとも、それぞれの士業団体のホームページ等からダウンロードできるようにすることなども検討すべきである。これにより、法務省ホームページにバージョンアップのためのアクセスが一時期に集中することなどの問題を解消することができる。

- 初期環境設定は極力容易なものであることが必須である。そのため、利用頻度の高い部門において専用端末を優先的に整備していくか、若しくはより簡単な設定方法への改善が必要である。
- J a v a バージョン等の政府各省庁の統一が必要である。
- P D F 化においては、アクロバット以外の他のソフトも使用可能とするなどの対応が必要である。

(3) 法務省ホームページに関する改善案

- サイトマップ、サイト内検索システム及び用語事典を設置する必要がある。
- 専門のマニュアルライターによる書き直しにより、全体の構造を見直す必要がある。
- お知らせのカテゴリー分けによる明確化を行う必要がある。
- 環境整備までの F L A S H ビデオによる動画説明の設置をする。
- 文章内に、案内は一応あるものの見落としやすいことから、「次へ」のナビゲーションの整備と、わかりやすいフレームを用いた目次案内を付ける必要がある(各頁左側にナビゲーションバーや目次を設置する方法など)。
- 法務省ホームページは一般人向けとし、資格者代理人向けは、それぞれの士業団体の協力を得て、各団体のホームページと連携して行うようにすべきである。

(4) 登記申請関係ソフトウェアに関する改善案

- 申請書作成においてもう少し簡略化を行い，だれでも簡単に申請書作成ができるようにする必要がある。また1申請1フォルダが必要であることから，これらの説明を十分行う必要がある。
- 申請書作成においては，申請目的，添付書類，地目，建物種類，構造等も選択できるように改善すべきである。使い勝手のよいソフトウェアにすることが利用促進への近道である。
- オンライン登記申請関係ソフトウェアについては，資格者代理人をはじめとする専門家向けのものも用意する必要がある。

2 6月2日付け通達に基づく申請及びF D申請に関する改善案

- F D申請の際には，F D又はC Dを媒体としているが，U S Bフラッシュメモリの価格が低廉化しており，かつ市販のP Cも，F Dドライブがもともとついていないものがほとんどとなることから，U S Bフラッシュメモリを対象媒体としてもよいのではないか。
- 将来的には，資格者代理人による書面の保管を前提として，添付書面の送付を不要とするなど，資格者代理人の活用を図るような方策を検討すべきである。なお，その際の書類の長期保管については，電子文書化した，紙文書ではないものでもよい方向で検討を行う。
- 6月2日付け通達に基づく申請に使用するA 3のスキヤナはA 4のものに比べ，10倍も高額になる（自動読み取り装置付の場合，A 4スキヤナは4万円，A 3タイプは40万円近い）ので，A 3やB 4の書面はA 4に縮小統一してもよい扱いとする。
- 添付書類のスキヤナ読み込みとP D Fファイル作成は作業が大変であるので，P D Fファイル化する添付書類を最小限に絞るべきである。
- 添付情報の電子化未対応の改善策としては，後日，原本を別送する方法を当面過渡的な方法として許容することとし，対象庁を拡大する。
- 添付情報の原本は必ず提供するのであるから，P D F化送信は必要最低限にとどめるべきであり，「登記原因証明情報」のみで足りるとすべきである。
- F D申請については，特に金融機関や不動産会社等においては完全なオンライン登記申請に移行する前段階の準備として利用価値があるのではないかとと思われるので，飽くまでも，書面申請の一類型であって，オンライン申請ではないということに十分留意しつつ，関係者のニーズや意見を十分確認しながら，F D申請

の取扱い庁の指定の拡大についての検討をすべきである。

3 電子証明書の取得等に関する改善案

- 公的個人認証サービスの利便性や安全性についての広報が必要である。
- 公的個人認証サービスの電子証明書の普及がままならない環境にある現在，公的個人認証サービスの電子証明書が普及するまで委任状（現在のペーパー）のPDFへの資格者代理人の電子署名で可とし（委任状原本の提示なし。登記官からの提示要求ある場合は提示する。），添付書類においても委任状と同様にする。権利関係（合筆，建物合体）の場合，印鑑証明書を要することから，印鑑証明書のPDF化を行い，資格者代理人の電子署名を付して申請し，委任状と同様の扱いとする。
- 商業登記に基づく電子証明書の発行については，利用者の利便性の問題や利用者はカードリーダーを用意しなければならないというコスト面のデメリットはあるが，それでもなお，セキュリティの観点から電子証明書の交付方法の一つとしてICカードによる方法が望ましい。
- 商業登記に基づく電子証明書について，複数通保持でき，資格証明書や印鑑証明に代わるものとして，コスト面でのメリットが大きいことを広報する必要がある。

4 登記識別情報に関する改善案

- 登記識別情報の関連ファイル作成操作と電子署名は，登記申請の委任を受けた司法書士がすべてできるようにする。特に登記識別情報の提供及び受領に当たり，現状のシステムを資格者代理人の責任でできるように大幅に見直し改修する必要がある。
- 6月2日付け通達に基づく申請も含め，オンラインで登記申請を行った場合，登記識別情報を紙ベースで受領することができる選択肢を設ける。
（ただし，これについては，登記識別情報制度の導入の根本を否定することになるので，賛成できないとの意見もある。）
- 登記名義人は，取引決済後登記申請前であっても登記識別情報の失効を申出することができるため，登記識別情報の失効手続を行った時点で，その受付年月日等に証明印を押印するなどの処置を行う。
- 登記識別情報の有効性検証システムは，資格者代理人が取引現場からでも迅速簡易にできるようなシステムに大幅に改修する必要がある。

5 その他の改善案

- 制度理解に対する広報活動をもっと強化すべきである。
- 市役所等で広報用パンフレットを交付物へ同梱する。市役所での広報を徹底する。
- 利用率の高い資格者が模擬的にトレーニングに使えるシステムを資格者団体と共同開発し用意する。
- オンライン登記申請の際に補正の通知が電子メールでなされるが、補正なのか、完了なのか判別がつかない。メールの通知内容を改善する。補正については電話も活用する。
- 処理状況確認番号が数字だけなので、何の申請だったのか一覧表示画面で判別しにくい。このため、語呂合わせや日付などで、工夫をしているのが現状である。処理状況確認番号を英数字程度は可能とする。F - 2 0 0 7 0 2 1 3 など、申請会社や申請人の頭文字だけでもわかりやすくなる。
- 公共嘱託登記申請のオンライン登記申請の促進が必要で、各首長の委任状も各首長の電子署名が普及するまで委任状のPDFへの資格者代理人の電子署名で可とするか、各首長電子署名の促進をすべきである。
- 官公庁における各許認可書類の電子化の促進を早急に行うとともに官庁がする嘱託登記については、できる限りオンラインにより登記申請を行う。
- オンライン登記申請利用促進のためには、司法書士が実際の業務で利用できるようにすることが重要である。そのためには、法務省オンライン申請システムの仕様公開範囲を拡大し、民間の競争により使いやすい業務用専用アプリケーションの開発を促すことが必要である。

第6 結語

本プロジェクトは、実証的実験の成果も踏まえ、以上のようにオンライン登記申請を行うに当たっての問題点を検討した上で、問題点に対応した、考えられる当面の改善策について出された意見を整理して、本報告書を取りまとめた。オンライン登記申請の利用を促進し、電子政府構想の理念である国民の負担軽減・利便性の向上及び行政の合理化・効率化を推進し、政府全体が目標として掲げる利用率50%を目指すためには、法務省において、短期・中期・長期に目標を定めてシステム面及び制度面の両面から必要な見直しを行っていくことが必要である。その際のシステム及び制度設計には、開発改修段階から制度の利用者とも十分に意見交換しなが

ら、実際に実務で利活用できるシステム及び制度にしていくことが肝要である。

今後、法務省において、本報告書を参考としつつ、上記のような観点に立って必要な検討を行い、実施すべき改善策については、その実現を図りつつ、更なる検討を進めていくことを期待する。