

# 登記制度の変更と FPの関わり方

## 不動産登記制度はどう変わったのか？

平成17年3月7日施行

花宮総合コンサルティング  
司法書士 土地家屋調査士 行政書士  
花宮 賢二

# 改正不動産登記法

- はじめに
- この講座の目的
- 不動産登記法改正の背景
- 不動産登記法改正の目的
- 改正不動産登記法の概要
- 改正不動産登記法の問題点
- F P との関わり

# 不動産登記法改正の背景

- 行政情報化推進基本計画
- ミレニアム・プロジェクト
- 高度情報通信ネットワーク社会  
推進戦略本部のe - J a p a n戦略



不動産登記制度にオンライン申請を導入

# 不動産登記法改正の目的

- 登記事務の簡素化・効率化
- 国民の負担軽減を実現
- 国民の利便性を向上

電子情報処理組織を使用する方法による申請を可能にし、申請手続に関する規定を見直し、磁気ディスクをもって調整された登記簿に登記を行う制度とする

# 改正不動産登記法の概要

## 3月7日施行前後の比較

### 1. 不動産登記法

(明治32年法律24号)

### 2. 不動産登記法施行令

(昭和35年政令228号)

### 3. 不動産登記法施行細則

(明治32年司法省令11号)

### 4. 不動産登記事務取扱手続準則

(昭和52年民三4473通達)

### 改正不動産登記法

(平成16年6月18日公布)

### 不動産登記令 (政令)

(平成16年12月1日公布)

### 不動産登記規則 (省令)

(平成17年2月18日公布)

### 不動産登記事務取扱手続準則(通達)

(平成17年2月25日公布) 4

# 主要改正点 <sup>1</sup>

## 1. 不動産登記法の改正レベル(9項目)

### ■ (1) 当事者出頭主義の廃止

オンライン申請の導入

### ■ (2) 登記済証制度の廃止

登記識別情報制度の導入

### ■ (3) 保証書制度の廃止

事前通知手続の強化

本人確認情報提供制度の導入



# 主要改正点 2

## 1. 不動産登記法の改正レベル(9項目)

### ■ (4) 申請書副本制度の廃止

**登記原因証明情報提供制度の導入**

### ■ (5) 登記官による本人確認調査の明確化

### ■ (6) 登記簿及び地図等の電子化

### ■ (7) 予告登記の廃止

### ■ (8) 登記の職権更正手続

**及び審査請求手続の整備**

### ■ (9) 法文の現代語化

# 主要改正点 <sup>3</sup>

## 2. 司法書士制度の変容レベル（2項目）

### ■（1）本人確認情報提供制度との関係

司法書士による**本人確認の  
質的变化**

不動産登記制度における**司法書士  
の役割を明確化**

### ■（2）登記原因証明情報との関係

司法書士の**実体的な登記原因への  
関与を容認**



# 改正後の登記申請方法

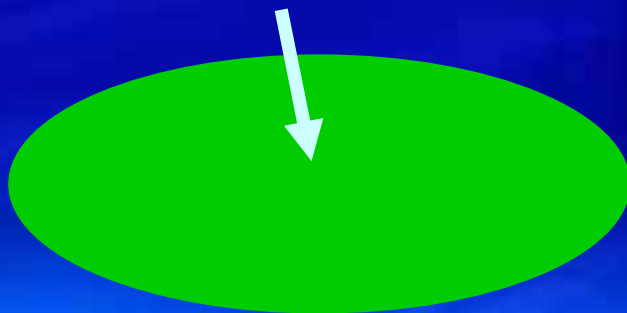
1

## 1. 登記所が3タイプに

### ■ 登記所のタイプ

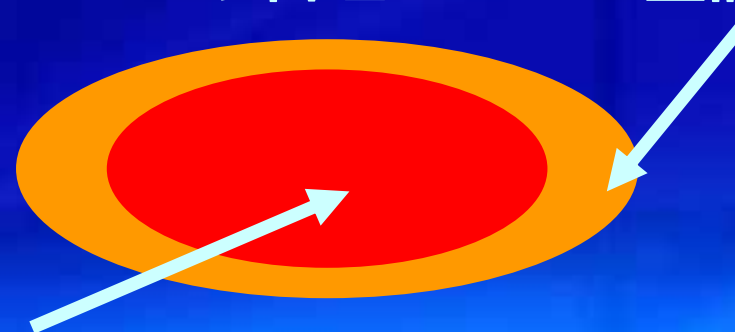
#### ブック庁

紙の簿冊によって登記簿を編成している登記所



#### コンピュータ庁

登記簿をコンピュータにより管理している登記所



#### オンライン指定庁

登記簿をコンピュータにより管理している登記所の中から法務大臣が指定した登記所

# 改正後の登記申請方法 2

## 2. 法改正は二段階で、順次実施

### ■ 3月中にオンライン申請が

### 可能となった登記所

**さいたま地方法務局上尾出張所** 1カ所のみ  
平成17年度中に、およそ100庁が指定される予定  
3年から5年以内にすべての登記所が指定される見込み



登記済証制度の廃止

**オンライン指定庁になってから**

# 改正後の登記申請方法 3

## 2. 法改正は二段階で、順次実施

- オンライン指定庁になった登記所では、発行済の登記済証（権利証）は無効となるのか？

新規に不動産を取得した人には、登記済証（権利証）は、発行されない



- ・ 現在所持している登記済証
- ・ 指定庁になるまでに発行された新登記済証

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



# 改正後の登記申請方法 5

## 3. 新法施行と同時に始まる未指定庁 (ブック庁・コンピュータ庁)の改正点 2

- (5) 登記済証の「不発行制度」を導入
- (6) 保証書制度の廃止と「事前通知制度」の導入
- (7) 「前住所通知制度」の導入
- (8) 資格者（司法書士など）による  
「本人確認制度」の導入



# 改正後の登記申請方法 6

## 3. 新法施行と同時に始まる未指定庁 (ブック庁・コンピュータ庁)の改正点 3

- (9) 「登記原因証明情報」の必要的提供と  
「閲覧制度」の導入
- (10) 登記官の職権による本人確認制度の導入
- (11) 不動産番号の導入

# 「登記原因証明情報」の例

1

## 登記原因証明情報

### 1 登記申請情報の要項

- |           |   |
|-----------|---|
| (1) 登記の目的 | 所有権移転   |
| (2) 登記の原因 | 平成 年 月 日 売買   |
| (3) 当事者   | 権利者 山田太郎<br>義務者 F P建設株式会社                           |
| (4) 不動産   | 所在 名古屋市名東区香流一丁目<br>地番 1010番5<br>地目 宅地<br>地積 200.00㎡ |

### 2 登記の原因となる事実又は法律行為

- 売買契約  
F P建設株式会社は、山田太郎に対し、平成17年4月30日、本件不動産を売り渡した。
- 所有権移転時期の特約  
(1)の売買契約には、本件不動産の所有権は売買代金の支払が完了した時に山田太郎に移転する旨の所有権移転時期に関する特約が付されている。
- 代金の支払  
山田太郎は、F P建設株式会社に対し、平成17年5月7日、売買代金全額を支払い、F P建設株式会社は、これを受領した。
- 所有権の移転  
よって、本件不動産の所有権は、同日、F P建設株式会社から山田太郎に移転した。

平成 年 月 日 名古屋法務局 名東出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(買主) 名古屋市名東区八前二丁目1002番地  
山田太郎

(売主) 名古屋市東区砂田橋三丁目2番地  
F P建設株式会社  
代表取締役 乙野次郎

当職は、司法書士法に基づき、上記当事者の依頼を受け、不動産登記法所定の登記原因証明情報を作成し、司法書士法施行規則第28条の規定により記名押印する。

名古屋市名東区香流一丁目1010番地の5  
司法書士 花宮賢二  
(登録番号 愛知第853号)

### 確認事項及び保管資料

- 確認の日時 平成 年 月 日  
場所 UFJ銀行 名古屋支店応接室  
同席者 F P建設株式会社 営業担当 加藤 一郎
- 確認事項  
■ 売買及び特約の事実 ■ 代金授受の事実
- 保管資料  
売買契約書写し・領収書写し

# 「登記原因証明情報」の例

2

## 2 登記の原因となる事実又は法律行為

### (1) 売買契約

F P建設株式会社は、山田太郎に対し、平成17年4月30日、本件不動産を売り渡した。

### (2) 所有権移転時期の特約

(1)の売買契約には、本件不動産の所有権は売買代金の支払が完了した時に山田太郎に移転する旨の所有権移転時期に関する特約が付されている。

### (3) 代金の支払

山田太郎は、F P建設株式会社に対し、平成17年5月7日、売買代金全額を支払い、F P建設株式会社は、これを受領した。

### (4) 所有権の移転

よって、本件不動産の所有権は、同日、F P建設株式会社から山田太郎に移転した。

# 「登記原因証明情報」の例

3

当職は、司法書士法に基づき、上記当事者の依頼を受け、不動産登記法所定の登記原因証明情報を作成し、司法書士法施行規則第28条の規定により記名押印する。

名古屋市名東区香流一丁目1010番地の5

司法書士 花宮賢二

(登録番号 愛知第853号)

# 改正後の登記申請方法 7

## 4. オンライン指定庁になると変更となる改正点 1

- (1) **登記済証制度の廃止と  
「登記識別情報」制度の導入**
- (2) **「登記識別情報」の失効制度の採用**
- (3) **「登記識別情報」の不発行・不通知制度  
の採用**



# 改正後の登記申請方法 8

## 4. オンライン指定庁になると変更となる改正点 2

- (4) **登記識別情報の有効性確認制度の採用**
- (5) **登記識別情報の再通知の不採用**
- (6) **登記完了証制度の導入**

# 改正後の登記申請方法 9 (まとめ) <sub>1</sub>

## 5. 登記の申請方法は2つ

### ■ 2つの申請方法の違い <sub>1</sub>

改正項目		ブック庁 コンピュータ庁	オンライン指定庁	
		書面申請	書面申請	オンライン申請
共同申請				
保証書制度		×	×	×
出頭主義		×	×	×
添付書類	紙			×
	電子	×		

# 改正後の登記申請方法 (まとめ)<sup>2</sup>

10

## 5. 登記の申請方法は2つ

### ■ 2つの申請方法の違い<sup>2</sup>

改正項目	ブック庁 コンピュータ庁	オンライン指定庁	
	書面申請	書面申請	オンライン申請
登記済証		×	×
	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 登記済証は残る</li><li>・ 新しい登記済証も発行</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 最初の申請に登記済証を添付</li><li>・ その後は登記識別情報による</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 登記識別情報による</li></ul>

# 改正後の登記申請方法 (まとめ)<sup>3</sup>

11

## 5. 登記の申請方法は2つ

### ■ 2つの申請方法の違い<sup>3</sup>

改正項目	ブック庁 コンピュータ庁	オンライン指定庁	
	書面申請	書面申請	オンライン申請
登記識別情報	×(発行されない)	(発行される)	(発行される)
登記原因証明情報	(申請書副本廃止)	(申請書副本廃止)	(申請書副本廃止)
登録免許税	現金又は収入印紙	現金又は収入印紙	歳入金電子納付システム

# オンライン申請のイメージ

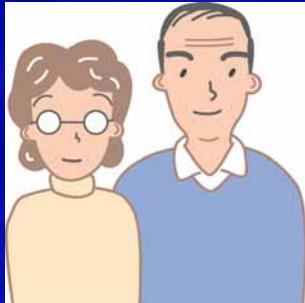
1

(ブック庁・  
コンピュータ庁)

## ■ (1) 改正前の登記申請

窓口に出頭して申請

売主

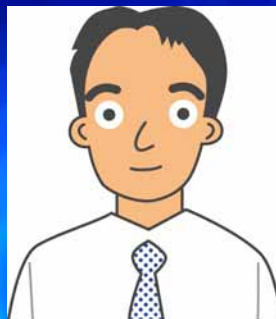


買主



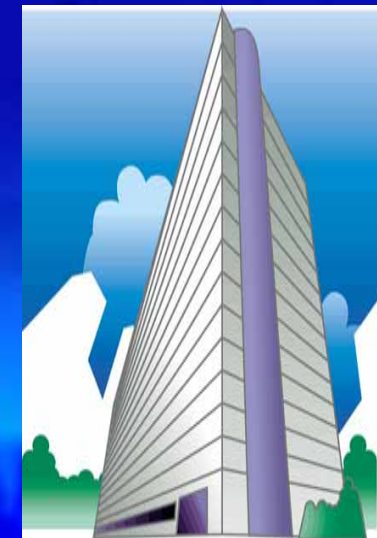
代理人

(司法書士)



- ・原因証書  
(または申請書副本)
- ・登記済証
- ・印鑑証明書
- ・住所証明書
- ・代理権限証書

登記所



買主に登記済証を交付



# オンライン申請のイメージ

2

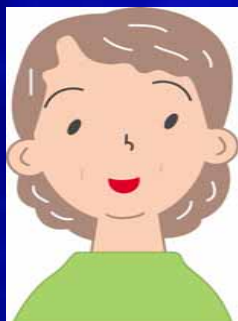
## ■ (2) 改正後の登記申請 (オンライン指定庁)

### 窓口申請 (出頭又は郵送)

書面又は電磁的記録を提出

- ・ 申請情報
- ・ 添付情報

売主

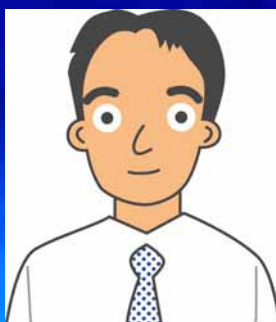


買主



代理人

(司法書士) (登記識別情報)



(登記識別情報)

(代理権限情報)

(その他紙による添付書類)

登記所



買主に登記識別情報

- ・ 登記完了通知を交付

23

# オンライン申請のイメージ

3

## ■ (2) 改正後の登記申請 (オンライン指定庁)

オンライン申請 (出頭しなくて良い)

売主

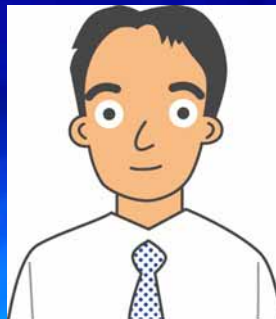


買主



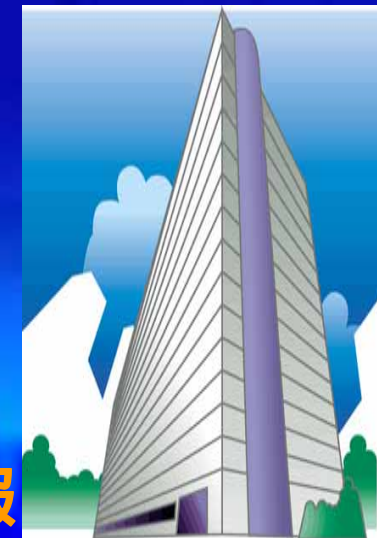
代理人

(司法書士)



- ・ 申請情報
- ・ 添付情報  
(登記原因証明情報)  
(登記識別情報)  
(代理権限情報)  
(電子署名及び電子証明書)

登記所



買主に登記識別情報

・ 登記完了通知を通知

# オンライン申請のイメージ

4

## ■ (3) 改正後の受付処理

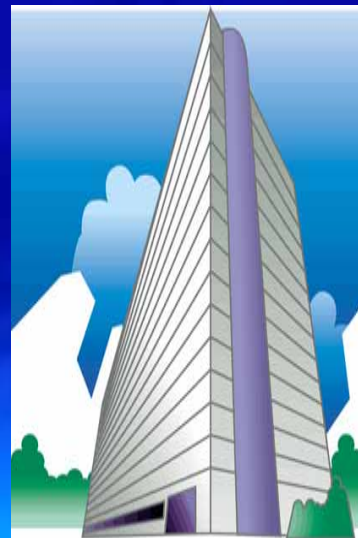
オンライン指定庁

郵送による申請

オンライン申請



登記所



出頭による申請



# オンライン申請のイメージ

5

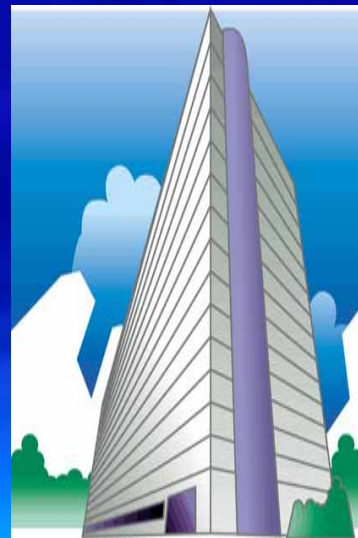
## ■ (3) 改正後の受付処理

未指定庁（ブック庁・コンピュータ庁）

出頭による申請



登記所



郵送による申請





# オンライン申請のイメージ

6

## ■ (3) 改正後の受付処理

オンライン指定庁・未指定庁への郵送による申請の問題点 1

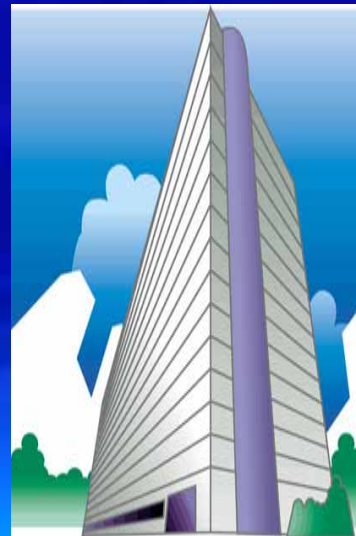
郵送による申請



甲不動産のAからBへの  
所有権移転申請



登記所



郵送による申請



甲不動産のAからC  
への所有権移転申請



# オンライン申請のイメージ

7

## ■ (3) 改正後の受付処理

オンライン指定庁・未指定庁への郵送による申請の問題点 2



同時に到達したら、どうなるのか？



同一の受付番号が付され、矛盾する登記申請  
ということで、いずれの申請も却下

# 主要改正点 <sup>1</sup>

## 1. 登記済証制度の廃止

オンライン指定庁 登記識別情報制度の導入

### ■ (1) 経過措置

#### ・ 未指定庁

登記済証制度が維持される

登記完了後には登記済証が交付される

オンライン指定庁になると登記済証交付制度はなくなる

全庁がオンライン指定庁となるのは、平成23年頃の見込み

# 主要改正点 <sup>2</sup>

## 2. 登記識別情報通知書のイメージ

### 登記識別情報通知書

次の登記の登記識別情報について、下記のとおり通知します。

不動産の表示

埼玉県上尾市 町 丁目 番の土地  
不動産特定番号 1234567898765  
受付年月日受付番号 平成17年5月2日受付第12345号  
(順位番号2番)

登記の目的 所有権移転  
受付番号(順位番号) ( 番)

登記名義人の住所、氏名または名称  
埼玉県上尾市 町 丁目 番 号 甲野太郎  
記

登記識別情報

1 A 2 B 3 C 4 D 5 E 6 F

目隠しシール

平成17年5月7日

さいたま地方法務局上尾出張所 登記官 法務一郎 印

# 主要改正点

3

## 3. 登記識別情報制度 1

### ■ (1) 不通知制度

(新法施行後直ちに実施・書面申請にも適用)

申請情報に「登記識別情報の通知を希望しない」などと記載して申し出る  
登記識別情報の受領期間を徒過した場合にも  
通知されない

### ■ (2) 通知の対象

その登記をすることによって申請人自らが登記  
名義人となる場合の当該申請人  
1 物件ごと、1 登記名義人ごとに通知  
1 件で5 物件を登記権利者2名の共有とする所  
有権移転登記の場合、10個の登記識別情報が  
通知される

# 主要改正点

4

## 3. 登記識別情報制度 2

### ■ (3) 通知の方法

- ・ 書面申請の場合

登記所に出向いて「登記識別情報通知書」を受領

- ・ オンライン申請の場合

オンラインにより、登記識別情報通知書と同一の内容の情報を、申請人が自らコンピュータにダウンロードして受領する

### ■ (4) 登記識別情報の再発行

従来の登記済証と同様に行わない



# 主要改正点

5

## 3. 登記識別情報制度 <sup>3</sup>

### ■ (5) 失効制度（登記識別情報のみで、登記済証にはない）

- ・ 書面申請により申し出る場合

印鑑証明書の添付

- ・ オンライン申請により申し出る場合

公的認証サービス等による電子署名の提供

### ■ (6) 効力証明（登記識別情報のみ）

登記識別情報が有効であることの証明を、  
登記名義人等が登記官に対して求める制度  
登記識別情報 1 個について **手数料 3 0 0 円**



# 主要改正点 6

## 4. 事前通知制度 1

登記済証を登記所に添付できない場合

### (1) 事前通知

方法 個人

本人限定受取郵便

法人

書留または信書便で引受け及び  
配達記録を行うもの

外国宛

書留郵便、信書便（引受け配達  
の記録を行うもの）、これらに準じるもの

処理 一定期間（2週間、外国宛の場合4週間）内に  
登記申請内容が真実の申し出がない限り登記で  
きない

例外 資格者代理人による本人確認情報の提供 34

# 主要改正点 7

## 4. 事前通知制度 2

### ■ (2) 前住所通知

- 要件**
- ・ 登記識別情報が提供できない登記申請
  - ・ 登記申請が**所有権**に関するもの
  - ・ 登記義務者が**個人**
  - ・ 登記申請の**3カ月以内**に、登記義務者の住所変更の登記受付がなされていること

**方法** 転送不要郵便

**処理** 登記義務者から登記申請に**異議ある旨の返答がない**かぎり処理

# 主要改正点 8

## 4. 事前通知制度 3

### ■ (3) 資格者代理人による本人確認制度

**要件** ・ 資格者が代理人として登記の申請をしている

**資格者** ( 司法書士・土地家屋調査士・  
弁護士に限る )

・ 資格者である代理人から本人確認情報の提供がある

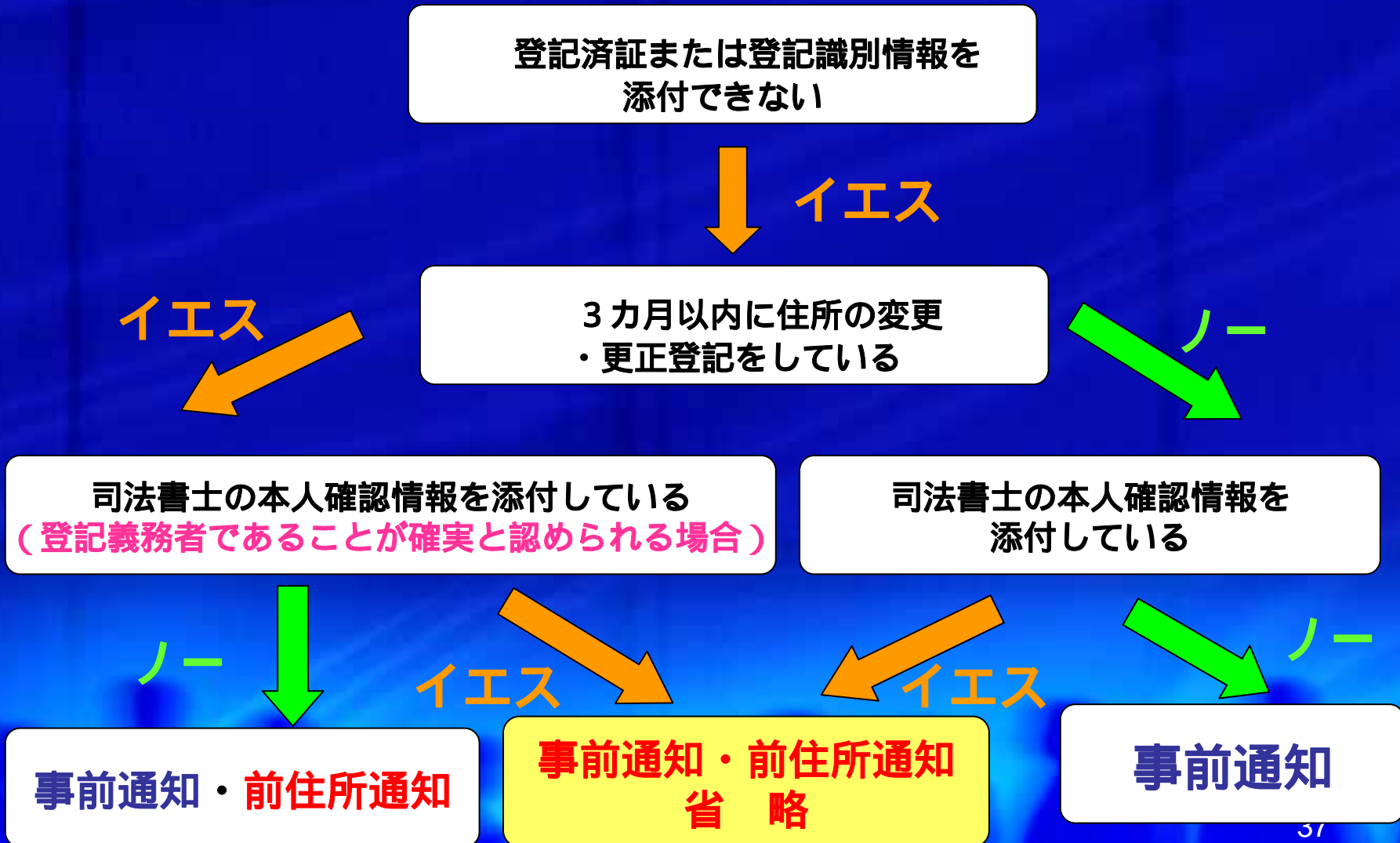
**効果** ・ 登記官が、相当と認めた場合  
事前通知の省略

・ 登記官が、確実であると認めた場合  
事前通知の省略及び前住所通知をも省略

# 主要改正点

9

## 事前通知等の概要図(まとめ)



# 主要改正点 10

## 資格者代理人による本人確認情報のイメージ 1

### 本人確認情報

名古屋法務局 御中

平成 年 月 日

当職は、本件登記申請の代理人として、以下のとおり、申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報を提供する。

名古屋市名東区香流一丁目1010番地の5  
司法書士 花宮 賢二 職印  
(登録番号 愛知県司法書士会第853号)

1. 登記の目的 所有権移転
2. 不動産 名古屋市名東区香流一丁目1010番地の5の区分建物  
不動産番号 No.456123789号
3. 登記識別情報を提供できない事由 失念
4. 申請人 ■登記義務者  
住所 名古屋市名東区香流一丁目1010番地の5  
氏名 花宮 賢一郎  
生年月日 昭和10年10月10日
5. 面談の日時・場所・状況  
日時 平成17年5月7日午前10時00分(快晴)  
場所 当事務所  
状況  
登記義務者が、本件不動産を売却するにあたり、登記申請の必要書類の事前確認等を行うため当職が面談した。  
同席者 ○×不動産名古屋支店 宅地建物取引主任者 山田太郎
6. 申請人との面談の有無 面談がない
7. 面談がない場合における確認資料  
当職は、申請人の氏名を知らず、又は面談がないため、申請人から下記確認資料の提示を受け確認した。  
確認資料の特定事項及び有効期限  
■第一号書類 □第二号書類 □第三号書類  
■名称 住民基本台帳カード 写真付き ■写し添付の有無 ■なし  
特定事項 愛知県名古屋発行 2013年10月10日まで有効  
住所 名古屋市名東区香流一丁目1010番地の5  
氏名 花宮 賢一郎 生年月日 昭和10年10月10日 性別 男
8. 登記名義人であることを確認した理由  
上記の本人確認書類につき、以下のとおり確認した。  
証明書の写真により本人との同一性を確認し、住基カードの外観・形状に異状がないことを視認した。住所・氏名・年齢・干支等の申述を求めたところ、正確に回答した。  
(1) 規則で定める書類以外の書類確認  
本物件の権利取得に関する書面ならびに本物件との関連性を確認できる下記の書類の提示を受け本人であることを確認した。  
■物件購入時の売買契約書、■固定資産税納付通知書、■電気・ガス料金の領収書

### (2) 面談時の聴取事項

- 権利取得経緯について尋ねたところ、登記記録と一致した前所有者の正確な氏名を述べた他、登記申請代理人の司法書士名を述べたので、当職において当該司法書士司法一部に電話でその旨を確認したところ、相違ない旨の回答を得た。
- 本件物件に関する情報について、単身赴任用の自己居住用マンションであり、管理人の滞在時間、ゴミの収集日、通勤経路等その回答に矛盾が無く合理性があった。
- その他疑義を生ずる事情等は存在しなかった。

### 9. 法23条第2項に関する確認

当職は、下記のとおり、本件登記義務者が登記記録上の変更・更正前の住所に居住していないことを確認した。

- 日時 平成17年4月25日午前11時00分
- 場所 名古屋市名東区八柱二丁目1002番地(登記記録上の従前の住所地)
- 確認内容  
登記記録上の登記義務者の上記住所を訪ねたところ、表札には、別人である「伊藤太郎」とあり、居住者に尋ねたところ、登記義務者は平成17年3月頃に転居し、同所には居住していない旨の説明を受けた。



# 主要改正点 11

## 資格者代理人による本人確認情報のイメージ 2

### 本人確認情報

名古屋法務局 御中

平成 年 月 日

当職は、本件登記申請の代理人として、以下のとおり、申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報を提供する。

名古屋市名東区香流一丁目1010番地の5  
司法書士 花宮賢二 職印  
(登録番号 愛知県司法書士会第853号)

1. 登記の目的 所有権移転
2. 不動産 名古屋市名東区香流一丁目1010番地の5の区分建物  
不動産番号 No456123789 号
3. 登記識別情報を提供できない事由 失念
4. 申請人 ■登記義務者  
住 所 名古屋市名東区香流一丁目1010番地の5  
氏 名 花宮賢一郎  
生年月日 昭和10年10月10日
5. 面談の日時・場所・状況  
日 時 平成17年5月7日午前10時00分 (快晴)  
場 所 当事務所  
状 況

登記義務者が、本件不動産を売却するにあたり、登記申請の必要書類の事前確認等を行うため当職が面談した。

同席者 ○×不動産名古屋支店 宅地建物取引主任者 山田太郎



# 主要改正点 12

## 資格者代理人による本人確認情報のイメージ 3

### 8. 登記名義人であることを確認した理由

上記の本人確認書類につき、以下のとおり確認した。

証明書の写真により本人との同一性を確認し、住基カードの外観・形状に異状がないことを視認した。住所・氏名・年齢・干支等の申述を求めたところ、正確に回答した。

#### (1) 規則に定める書類以外の書類確認

本物件の権利取得に関する書面ならびに本件物件との関連性を確認できる下記の書類の提示を受け本人であることを確認した。

■物件購入時の売買契約書、■固定資産税納付通知書、■電気・ガス料金の領収書

# 主要改正点

13

## 資格者代理人による本人確認情報のイメージ 4

### 9. 法23条第2項に関する確認

当職は、下記のとおり、本件登記義務者が登記記録上の変更・更正前の住所に居住していないことを確認した。

- 日時 平成17年4月25日午前11時00分
- 場所 名古屋市名東区八前二丁目1002番地（登記簿上の従前の住所地）
- 確認内容

登記記録上の登記義務者の上記住所地を訪ねたところ、表札には、別人である「伊藤太郎」とあり、居住者に尋ねたところ、登記義務者は平成17年3月頃に転居し、同所には居住していない旨の説明を受けた。

# 主要改正点

14

## 4. 事前通知制度

### ■ 事前通知制度の問題点

(1) 登記申請時に本受付される

(2) 本人限定受取郵便

郵便局に出頭

(3) 通知期間が短縮された

国内 2 週間以内

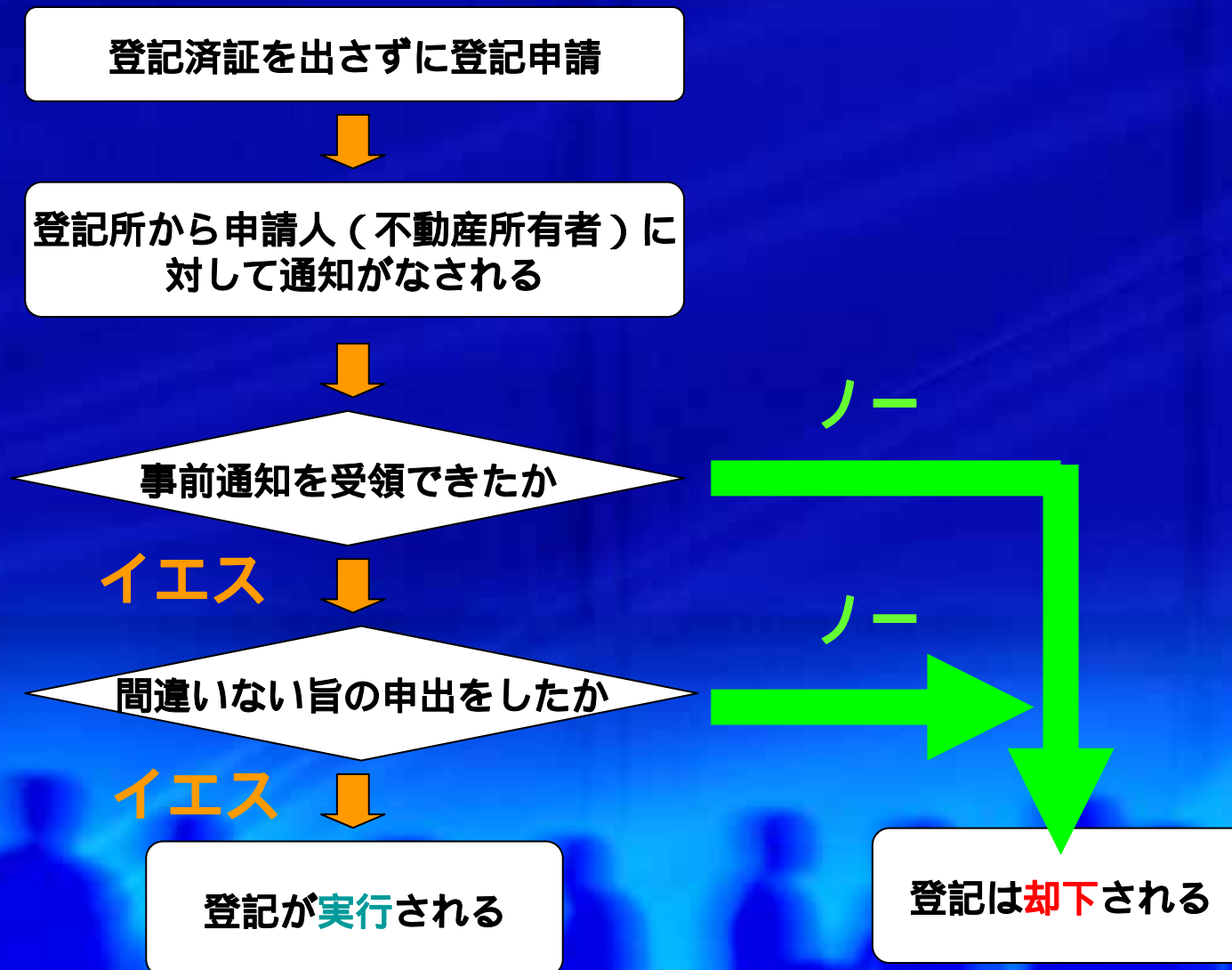
(4) 申請がされるとロックされ、その後に別の登記申請が  
されても確認できない

改正前の同時一括申請は事実上困難

# 主要改正点

15

## 5. 事前通知を利用した立会<sup>1</sup>



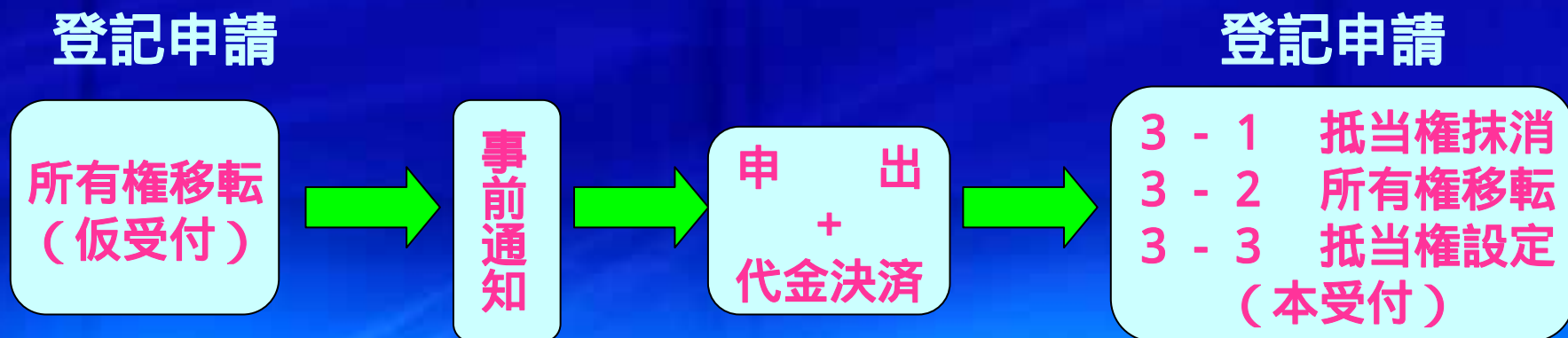
# 主要改正点

16

## 5. 事前通知を利用した立会 <sup>2</sup>

### ■ 改正前の保証書による連件申請

所有権移転登記申請（仮受付）し、申出後に代金決済をして抵当権抹消登記・所有権移転登記・抵当権設定登記申請（本受付）をする



保証はがきを添付して、抵当権抹消登記・所有権移転登記・抵当権設定登記を同時申請（本受付）するので、順位を確保できる



# 主要改正点

17

## 5. 事前通知を利用した立会 <sup>3</sup>

### ■ ケース 1

抵当権抹消登記・所有権移転登記・抵当権設定登記を  
同時申請に申請する場合

### 登記申請

3 - 1 抵当権抹消  
3 - 2 所有権移転  
3 - 3 抵当権設定



事前通知



申 出  
+  
代金決済

抵当権抹消登記・所有権移転登記・抵当権設定登記を  
登記申請はすべて先に行うが、代金はすべて申出後に  
支払う方法

抵当権抹消書類を渡してもらえるか疑問

# 主要改正点

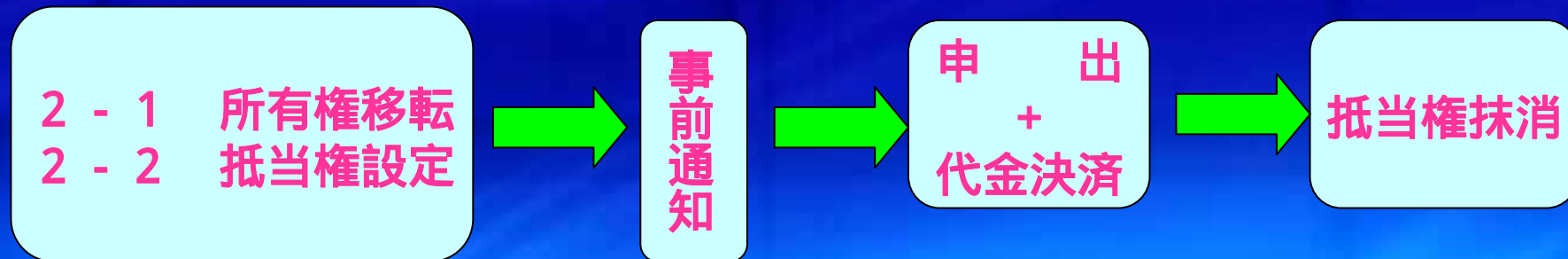
18

## 5. 事前通知を利用した立会 4

### ■ ケース2

所有権移転登記・抵当権設定登記を先に申請し、  
申出後に代金決済をして抵当権抹消登記を申請  
する場合

登記申請



抵当権が付いたまま買主に所有権が移転される  
融資をする金融機関が第一順位の抵当権を  
付けられないので、理解が得られるか疑問

46

# 主要改正点

19

## 5. 事前通知を利用した立会 5

### ■ ケース3

所有権移転登記だけを申請し、申し出と共に代金決済をして、**抵当権抹消登記・抵当権設定登記**を申請する場合

登記申請

所有権移転



事前通知



申 出  
+  
代金決済



登記申請

2 - 1 抵当権抹消  
2 - 2 抵当権設定

改正前の保証書決済に近い方法だが、登記記録にロックがかかり、申出までに差押え等何らかの登記申請がされても確認できない

融資をする金融機関の理解が得られるか疑問 47

# 改正不動産登記法の問題点

1

## 1. 登記識別情報

1

### ■ 登記事項及び登記名義人ごとに交付される

50筆の不動産を5人共有で相続登記をすると  
250個の登記識別情報が交付される。

管理・保管が非常に困難

改正前は1通の登記済証（権利証）であった

### ■ 第三者に知られる危険性が高い

分筆登記をすると分筆後のすべての土地の登記識別情報が同一となってしまう、例えば多数の分譲地の登記識別情報が同一ということになりかねない

# 改正不動産登記法の問題点

2

## 1. 登記識別情報 2

### ❑ 失効制度の悪用

不動産売買による決済時、司法書士が有効な登記識別情報の提供を受け、代金決済が行われた後、登記申請の受理までに、悪意をもって失効の申出がされると、その登記申請は却下されてしまう

### ❑ 有効性確認に手間がかかる

共有物件の場合、登記識別情報が多数になり、オンラインにより1個ごとに有効性確認をするため、時間と費用が膨大にかかり、迅速な登記申請に支障を及ぼす



# 改正不動産登記法の問題点

3

## 2. 事前通知制度 <sup>1</sup>

### ■ 抵当権抹消・所有権移転・抵当権設定の同時申請ができない

権利証がない場合、従来保証書制度を利用して、保証はがき添付により代金決済をして、抵当権抹消・所有権移転・抵当権設定の同時申請を行ってきたが、改正後の事前通知では同様の手続ができず権利保全ができない

資格者代理人による本人確認情報の提供による登記手続きを利用せざるを得ない

登記手続きのコストが増加

# 改正不動産登記法の問題点

4

## 3. オンライン申請 <sup>1</sup>

- 一生一度のマイホーム購入のため、生まれて初めて登記申請するような一般民向けには作られてはいない
- オンライン申請では、管轄が取り払われ全国どこにいても登記申請が可能となる
- 大手不動産会社や銀行は、東京や大阪の本社の端末から各地の不動産取引や抵当権設定の登記申請を集中的に行うことができる
- 登記申請の9割以上が資格者代理人によって行われてきた現状を反映していない
- 法務省のいう「国民」とは、一般市民ではなくて大企業・金融機関であった

# 改正不動産登記法の問題点

5

## 3. オンライン申請 <sup>2</sup>

### ■ 電子署名・電子証明書の普及率が極めて低い

署名・捺印及び印鑑証明書は電子署名・電子証明書に置き換わる

公的個人認証サービス電子証明書に関しては、住民基本台帳カード（住基カード）の普及率は2004年3月末現在0.2%にすぎない

# F P との関わり

1

## 1. 新不動産登記制度におけるF Pの位置づけ

1

### ■ 不動産コンサルタントとしての関与

#### (1) 個人間の不動産売買の支援

当事者のみによる登記申請の支援

#### (2) 登記識別情報の管理の徹底と指導

クライアントに煩わしい思いをさせない

#### (3) 資格者代理人（司法書士等）との連携

不十分な改正から発生するリスクの回避

#### (4) 新しい不動産登記制度の広報

専門家としての地位の向上

# F P との関わり <sup>2</sup>

## 1. 新不動産登記制度におけるF Pの位置づけ <sup>2</sup>

### 新しいビジネスチャンスとして

(1) 新しい登記制度の問題点の克服をビジネス化  
クライアントの権利保全のため

(2) 継続的顧問契約の獲得

複雑・高度な登記手続を身近なものへ  
いつも、あなたのそばに！



F Pの皆さんの、新しい不動産登記制度を  
活用したビジネスの拡大を期待しています。



終了

お疲れさまでした

最後までお付き合いありがとうございました