

不動産登記の電子化小史

七戸, 克彦
九州大学大学院法学研究院 : 教授

<https://hdl.handle.net/2324/12467>

出版情報 : 会報心くおか. 111, pp.7-11, 2007-09. 福岡県土地家屋調査士会
バージョン :
権利関係 :

不動産登記の電子化小史

九州大学大学院法学研究院教授 七戸克彦

1 さて、そろそろ反撃してもいいですか？

今日、高度情報通信技術の普及に伴い世界規模で生じている産業・社会構造の激変を「IT革命」と指称するが、政府は、平成13年、バブル経済崩壊以降衰退の一途をたどる日本の国際競争力の回復を図るための起死回生の国策として、「5年以内に世界最先端のIT国家となる」ことを目標に置く「e-Japan戦略」を打ち出した。

だが、約束の5年が過ぎ、6年目も後半に入った現在、日本は「世界最先端のIT国家」とはならなかった。もっとも、特許申請（特許庁）と通関手続（財務省）の電子化の領域では、日本は世界の冠たるトップランナーである。にもかかわらず、「e-Japan戦略」に対して大ブレーキをかけた戦犯は誰かといえ、それは総務省の住基ネットと、そして法務省の登記なканずく不動産登記の電子化であった。

とはいえ、法務省の不動産登記の電子化の歩みは、当初よりかくも鈍足であったわけではない。従来の紙帳簿から磁気ディスク登記簿への移行を実現した昭和63年不動産登記法改正の段階において、日本の不動産登記制度は、特許や通関といった日本の他府省の制度はもとより、諸外国の登記・登録制度を大きく引き離していた。それが急激に失速するのは、まさにバブル崩壊以降のことであり、その理由は、取りも直さず、当時の日本のバブル経済の内容が「不動産バブル」であったことから、その崩壊が登記の利用者である不動産・金融業界を直撃したためである。

その結果、ブック庁からコンピュータ庁への移行は遅々として進まず、「e-Japan戦略」に

詰め寄られる格好で法務省が約束した平成15年度末にようやく駆け込みで成立した新不動産登記法により導入されたオンライン申請も、有り体に言えば、ほとんど利用する者がいないという、無惨な状況に陥った。

（1）平成18年度の施策

こうした状況下において、政府（IT戦略本部）は、平成18年1月19日「IT新改革戦略」において、「2010年度〔平成22年度〕までにオンライン利用率50%以上を達成する」という具体的数値目標を掲げ、さらに、同年7月26日「重点計画2006」において、オンライン利用促進対象手続のうち、全体の83%の比率を占める登記（法務省・49%）、国税（財務省・19%）、社会保険・労働保険（厚生労働省・15%）を「主要3分野」に定め、その手続については、「効果的なインセンティブの付与等の措置について制度改正を含め精力的かつ具体的に検討を行い、2006年中に結論を得る」とした。

だが、前記特許庁の特許申請や財務省の通関手続のオンライン利用率がほぼ100%であるのに対して、法務省の不動産登記申請（甲号申請）のオンライン利用率は、わずか0.03%に過ぎない。それゆえ、たとえ利用者に対しどれほどのインセンティブを与えたところで、登記識別情報の改善（ないしは廃止）を含む添付情報の大幅な省略その他の抜本的な改革を行わない限り、50%の目標値達成が不可能であることは明白である。

ところが、登記の現場が「不適當な登記識別情報」問題に揺れていた同年8月1日に内閣官房IT担当室より公表された「電子政府の取組について」を見て、大方の人々は愕然とした。

というのも、そこで、法務省は、登記申請の全件数の94%が乙号申請（不動産登記74%、商業・法人登記20%）であることに着眼し、障害の多い甲号申請ではなく、もっぱら乙号申請を通じて利用率50%の目標値クリアを狙う策に出たからである。

しかしながら、これは、政府から突きつけられた目標値達成のためだけのなりふり構わぬ奇策であって、登記識別情報問題に対する対応の拙さとともに、大方の批判の対象となった。

（2）平成19年度の施策

だが、翌平成19年の夏になって——つまり、私がこの原稿を書いている今現在の出来事であるが——、法務省はようやく体制を立て直して反転攻勢に出た。

まず、第1に、「登記情報」誌の最新号——本年8月号（549号、47巻8号）56頁以下掲載の数原裕一（法務省官房秘書課法務専門官・前民事局総務課法務専門官）「オンライン登記申請の利用促進について」の記述からすれば、法務省は、甲号申請につき50%達成を目指すとの本来の筋に回復したようである。その一方において、同論文は、今日に至るまでの法務省の施策の展開過程を子細に紹介しているにもかかわらず、上記乙号申請を中心として50%達成を図るとした昨年の施策に関しては、まったく触れていない。いったん打ち出した施策は、歴史的事実として消すことはできないのであるから、それを撤回・修正した旨を明言せず、歴史から抹殺してしまう態度をとるのは、いかにも大人気ないようにも思うが、役所にもそれなりの面子があるところ、そのこと自体をあげつらうのもまた大人気ないので、ここでは、法務省の方針が正論に復帰したことを素直に喜ぶという、大人の対応をしておきたい。

第2に、——目下のところ未確認情報ではあるが——、法務省は、不動産登記のオンライン申請の利用促進策として、次の事項を実施するようである（この原稿の掲載号が刊行される頃には、おそらく公表されているであろう）。すなわち、まず、決定事項として、第1に、昨年神奈川で実証的な施行が行われた、添付書面別

送方式（半ライン方式）を導入する。第2に、登記識別情報の提供・受領に関する特例措置として、書面申請については、郵送での交付を可能とし、電子申請については、司法書士・土地家屋調査士による登記識別情報の提供・受領を認める。第3に、登記識別情報の有効性証明・失効証明につき、資格者の職務上請求を認める。第4に、登記識別情報を提供することができない正当事由として、「同一の登記識別情報を別途使用する必要がある場合その他の登記識別情報の管理のために必要な場合」を新たに加える。また、検討事項として、第1に、登記完了証に、登記原因・登記事項の内容等を記載事項とすることを検討する。第2に、登記識別情報通知書に、登記事項の内容を記載し、また、2次元バーコード（登記識別情報および付随情報）を記載することを検討する。第3に、電子申請の場合に、窓口での登記識別情報通知書の受領を認めるか否かも、検討事項とする。

私は、個人的には、半ライン方式には懐疑的であり（そもそもこれをオンライン申請と呼べるのかも疑問に感じている）、また、登記識別情報に関しても単純廃止論者であるが、しかし、法務省が、今回かなり思い切ったアクションを起こしてきた点については、高く評価したい。要は、甲号申請のオンライン利用率が向上しさえすれば、そのための手段など正直どうでもよいのであるから、今般の施策によって目標値が達成された暁には、法務省の識見と手腕を賞賛するにやぶさかではない。ここは是非ともお手並み拝見とまいりたい。

ところで、法務省の積極果敢な施策で思い起こされるのは、昭和25年に旧土地台帳・家屋台帳を引き取ってから、10年の歳月をかけて大福帳の台帳と登記簿を解体しバインダー帳簿化した後、満を持して行った昭和35年の登記・台帳一元化と、昭和40年代に始まる登記事務のコンピュータ化である。以下では、このうち、今日のオンライン申請へとつながる後者のプロジェクトに関する、当時の法務省の驚異的な実行力の一端を紹介することで、今般の施策へのエールとしたい。

2 無謀なる挑戦

(1) 電子化の発端

世界最初のコンピュータは、1946年（昭和21年）、アメリカ・ペンシルバニア大学のエッカートとモークリの2人が、米陸軍の弾道計算を行うための補助金を受けて作成した。「ENIAC」と呼ばれるこのコンピュータは、1,8800本の真空管を使用し、消費電力150kw、重量30トン、面積170平方メートルという巨大なものである。その5年後の1951年（昭和26年）に、この2人の科学者によって、世界最初の商用コンピュータ「UNIVAC 1」が開発されるが、わが国におけるコンピュータ利用は、さらにその4年後の昭和30年、野村証券と東京証券取引所の「UNIVAC 120」の導入に始まる。一方、データ通信回線の利用は、国鉄のみどりの窓口オンライン予約システム（昭和36年2月のパイロット・システム開発の後、昭和39年（東京オリンピック開催の年）の東海道新幹線開業に伴い本格導入）に始まる。

これに対して、法務省が登記事務のコンピュータ化の研究・開発に着手したのは、一般には昭和47年度のこととされているが、これは独立の予算措置（初年度270万円）がついた時点であって、予算措置を受けるまでの間にも、もちろん研究は進んでいた。その発端は、昭和42年、欧米の登記制度視察に出張した枇杷田泰助（当時は法務省民事局参事官。敬称略）が、シカゴのタイトルカンパニーにおけるコンピュータ利用を目の当たりにし、帰朝後の報告においてコンピュータ導入の検討を提言したことに始まる。翌43年6月、枇杷田は民事局〔旧〕第三課長となるが、そのとき陸運局で進められていた自動車登録のコンピュータ化につき法務省の意見を求められたことを契機に、第三課内での検討も開始されたという。

(2) 電子化の隘路

翌昭和44年に改正された道路運送車両法4条は「自動車登録ファイル」への登録を求め、6条1項は「自動車登録ファイル」への登録を「電子情報処理組織」によって行うものとした。

わが国の法令における「電子情報処理組織（Electronic Data Processing System）」の文言の使用は、同改正法に始まる。一方、出力系に関しても、同法22条の「自動車登録原簿の謄本（抄本）」「新規登録用謄本」の表現が、「登録事項証明書」に変更された。現在の「登記事項証明書」「戸籍事項証明書」等の用例は、これを模倣したものである。

だが、不動産登記に関しては、第1に、登記簿に記載されている情報量が、みどりの窓口や自動車登録などと比較して格段に多い点、また、このこととも関係するが、第2に、不動産登記に関しては漢字情報が主要部分を占める点が、コンピュータ処理を導入する際の隘路となっていた。

第1の点についていえば、1登記用紙あたりの情報量は、300バイトから500バイト程度といわれるが、ところが当時のコンピュータの記憶媒体は磁気テープが主流であり、その記憶容量はきわめて貧弱で、全国2億7,000万筆個の不動産情報を収納するのは、とうてい不可能と思われた。

一方、第2の問題は、入力作業の困難性となって現れた。当時の入力方法は、パンチカード・システムによっていたが、これでは、従来の紙帳簿よりも、作業効率がかえって落ちてしまう。そこで、これに代わる登記申請の入力方式として、昭和50年段階では、①マークシート方式、②バーコード方式、③カン（漢）タイパー方式、④OCR方式の4つの導入実験が行われていた。

このうち、①マークシート方式というのは、ちょうど大学入試センター試験のように、申請人が申請書にマークしていくものであるが、漢字情報に関しては、たとえば佐藤の「佐」は「3015」、「藤」は「5162」というように、数字を塗りつぶしていくという、気の遠くなるような入力方式であった。これに対して、②バーコード方式、③カンタイパー方式は、和文タイプライターと②バーコードあるいは③磁気テープへの入力システムを結合させたものであったが、和文タイプそれ自体が高度な技術を要し、登記官・資格者代理人双方の負担を招くことが懸念された。一方、④OCR方式は、手書きの申請

書をそのまま利用できる利点があるが、しかし、現在のスキャナーにおいてすら、誤読や読み取り不能が発生するところ、当時、その実用化はおよそ不可能と考えられていた。

それにつけても、今となっては荒唐無稽でしかない入力システムを手当たり次第試行錯誤するだけの、覇気と冒険心と度量が、当時の民事局にはあった。それは、まだ日本が活力に満ちた成長期にあったからこそ可能な事柄だったのである。

3 昭和63年改正法の成立

(1) 救世主の登場

上記コンピュータ導入の隘路のうち、記憶容量の問題は、大容量の磁気ディスクの開発により解消された。その後も、コンピュータの性能は飛躍的に向上し、演算速度が高速化する一方、小型化が進むこととなる。

一方、入力系の問題に関しても、救世主が登場することとなる。昭和46年、新聞社からの依頼により日本語ワードプロセッサの開発に着手していた東芝が、昭和52年の試作機完成の後、翌53年9月26日、日本初の日本語ワープロJW-10を発表したのである（ちなみに、東芝は、登記のコンピュータ化プロジェクトにも関与している）。価格は630万円、事務机型の大きな機械である一方で、画面は24ドットの漢字を41桁×14行表示するだけ、記憶装置もハードディスクの容量はわずか10MBにすぎず、もっぱら8インチフロッピーに頼るという代物であったが、しかし、その登場は、革命的な事件であった。5月21日に成田空港が開港し、その前日より福岡では大渇水のため翌年の3月24日まで実に287日間にわたる給水制限が行われ、ピンクレディーの「UFO」や山口百恵の「いい日旅立ち」がヒットしていた年の出来事である。

(2) 着実周到な進行

日本語ワープロという画期的な入力システムを得て、以後、不動産登記事務のコンピュータ化の作業は、一気呵成に進んでゆく。

昭和53年度より、登記簿冊処理とコンピュータ処理の並行処理を内容とする試験システム（パイロット・システム）の設計が開始され、5年後の昭和58年1月には、東京法務局板橋出張所において、開発されたパイロット・システムの現場実験が開始された。なぜ板橋出張所が選ばれたかといえば、不動産登記の事務処理においては区分建物とその敷地の登記が最も複雑であることから、その処理が実証できれば、他の事務処理は容易と考えられたからである（板橋出張所管内には、高島平団地・中台サンシティ団地という、都内でも有数のマンション群が存在する）。

一方、コンピュータ導入に必要な①法制度整備および②財源確保についても、手当てに抜かりはなかった。すなわち、①に関しては、「電子情報処理組織による登記事務処理の円滑化のための措置等に関する法律」（昭和60年5月1日法律第33号、同年7月1日施行）を制定し、また、②に関しても、「登記特別会計法」（昭和60年6月7日法律第54号）を成立させて、登記事務に関する経費を一般会計と区別しての処理に成功する。

他方、システム面においても、昭和60年4月より、登記簿冊を一切用いずコンピュータのみで処理する方式（ブックレス・システム）の開発が開始され、昭和63年2月から3月にかけての室内実験の結果、所期の成果を得た。

これらを受けて、満を持して行われたのが、昭和63年法改正であって、昭和63年3月11日、第112回国会に「不動産登記法及び商業登記法の一部を改正する法律案」を提出、法案は同年5月20日成立、6月11日法律第81号として公布され、大部分は同年7月1日、一部は翌平成元年5月1日に施行の運びとなった。

一方、昭和63年10月6日に、板橋出張所がブックレス登記所第1号庁の指定を受けたのを皮切りに、全国の登記所が紙帳簿から磁気ディスク帳簿への移行を開始した。

4 失速からの回復

こうして成立した昭和63年改正法段階にお

いて、不動産登記は、国内はもとより全世界の電子化のトップを走っていた。それを担った諸先輩たちは、今日の惨めな失速に呆然とするであらう。

「さて、そろそろ反撃してもいいですか？」という挑発的なフレーズは、AUやSoftbankに

シェアを奪われ続けてきたNTT-Docomoが今季打ち出した宣伝文句であるが、今般法務省が打ち出すオンライン利用率向上策の側は、はるか彼方を走る他府省や諸外国の電子化に、一矢報いることができるか。その「反撃」の成果が注目される。

