

## 新「不動産登記法」の制定と土地家屋調査士の役割

七戸, 克彦  
九州大学大学院法学研究院 : 教授

<https://hdl.handle.net/2324/6482>

---

出版情報 : マンション学. (21), pp.82-93, 2005-04-01. 日本マンション学会  
バージョン :  
権利関係 :

## 新「不動産登記法」の制定と土地家屋調査士の役割

七戸克彦\*

### 1 序 論

旧「不動産登記法」(明治32年2月24日法律第24号。以下、「旧法」という)を全面改正する形で成立した新「不動産登記法」(平成16年6月18日法律第123号。以下、「新法」という)は、「不動産登記法の施行期日を定める政令」(平成16年12月1日政令第378号)により、平成17年3月7日より施行の運びとなった<sup>1)</sup>。

従前の「書面申請」に加えて新たに設けた「電子申請」(オンライン申請)<sup>2)</sup>の制度を登記申請の原則形態とする(新法18条)新法は、申請手続の激変をもたらす点において、申請手続の9割以上を担ってきた資格者代理人<sup>3)</sup>の業務に多大な影響を及ぼす。この資格者代理人のうち、①「権利に関する登記」(新法2条4号)の申請業務を担当する司法書士につき、筆者は、「新『不動産登記法』と司法書士の役割」と題する考察を行った<sup>4)</sup>。そこで、本稿では、前稿の姉妹編として、年間600万件に及ぶ②「表示に関する登記」(新法2条3号)<sup>5)</sup>の申請業務を担当する約1万8600人の土地家屋調査士につき、特に申請手続の変更にかかわる留意点と、新法下で担うべき新たな役割につき検討を加えることとしたい。

### 2 総 論

#### (1) 法令・通達の全容

新法は、①登記制度の骨格に関する事項(登記所・登記記録・申請権者(または申請義務者)・登記事項など)のみを法律事項として定め、②「登記申請の手続に関し必要な事項」(新法26条参照。申請情報・添付情報の具体的内容など)については政令に委任し、また、③登記事務に関して

必要な事項(登記記録の記録方法など)については法務省令に委任しているが、これら政省令への委任は、全136条からなる新法の条文の約3割である40カ条に及んでいる。

これらのうち、法律(新法)の制定過程については、すでに別稿で論じたところでもあり、また立法担当者の解説等でも詳しく触れられているので、詳細はそれらの論稿を参照いただきたいが、結論のみを要約していえば、今回の法改正は、申請構造の大変革をもたらすにもかかわらず、平成13年度の「オンライン登記申請制度研究会」発足からわずか3年という、極めて短期間においてなされた、いわば突貫工事的な作業であった。

一方、政令に関しても、旧「不動産登記法施行令」(昭和35年8月5日政令第228号。以下、「旧令」という)の全部を改正する「不動産登記令案」が、新法の公布から4カ月後の平成16年10月8日より11月8日までのパブリック・コメント期間の後、上記「不動産登記法の施行期日を定める政令」と同日付けにて、「不動産登記令」(平成16年12月1日政令第379号。以下、「新令」という)として公布された。新法が政令事項として委任しているものは、①申請情報の内容(新法18条)、②登記識別情報を提供しなければならない登記の種類(新法22条本文)、③登記すべきものでないとき(新法25条13号)、④申請情報の提供方法並びに添付情報の内容および提供方法(新法26条)、⑤登記義務者の所在が知れない場合の担保権登記の抹消における添付情報の内容(新法70条3項前段)、⑥登記事項証明書の交付の手数料の額(新法119条3項)、⑦写しの交付を請求することができる図面の種類(新法121条1項)の7つである

\*九州大学大学院法学研究院 教授

が、新令は、このうちの⑥を除く<sup>9)</sup>6つの事項を規定している<sup>7)</sup>。

他方、省令に関しても、旧「不動産登記法施行細則」(明治32年5月12日司法省令第11号。以下、「旧細則」という)の全部を改正する「不動産登記規則案」が、上記新令が公布された平成16年12月1日より翌平成17年1月5日までの間パブリック・コメントに付された後、「不動産登記規則」(平成17年2月18日法務省令第18号。以下、「新規則」という)として公布された<sup>8)</sup>。

また、その1週間後には、上記省令(旧細則→新規則)のさらに下位に位置するところの通達に関して、旧「不動産登記事務取扱手続準則」(昭和52年9月3日法務省民三第4473号民事局長通達。以下、「旧準則」という)の全部を改正する「不動産登記事務取扱手続準則の改正について(通達)」(平成17年2月25日法務省民二第456号民事局長通達。以下、「新準則」という)および「不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いについて(通達)」(同第457号民事局長通達)が法務局長・地方法務局長あてに発出され、新法の制度の全容は、施行のわずか10日前にして、ようやく明らかとなった<sup>9)</sup>。

以上のような急速な制度改変は、一般国民はもとより、登記申請の専門職である司法書士・土地家屋調査士においてすら、新制度の内容を十分に理解するだけの時間的余裕を与えなかった。そして、この点は、登記所・登記官の側においても、おそらく同様であろう。ただ、登記所側と異なり、司法書士・土地家屋調査士にあつては、新法施行日の以前から、施行後に行うことになるであろう申請手続に対応した業務を行う必要が存在したのであり、にもかかわらず、政令公布は新法施行の3カ月前、省令公布は3週間前、通達発出に至っては施行のわずか10日前というのでは、登記実務の現場に携わる者(登記官も含めて)に対して、過酷な負担を強いるものであった。

なお、新法施行期日以後、新法の規定は、原則として、施行前に生じた事項にも適用される(新法附則2条本文。新法主義)。これに対して、経過措置その他の若干の例外が新法附則に定められてはいるものの、その数はさほど多くない。そも

そも広汎な経過措置を認めるというのであれば、これほどまでの急速立法を行う必要性それ自体が、もとより存在しなかった、ということになってしまふからである。

では、なぜこれほどまでに、法務省は、申請手続のオンライン化を急いだのか。

## (2) 新法制定の背景事情

その理由に関しても、すでに前示別稿にて検討を加えたところなので<sup>10)</sup>、結論のみを要約すれば、今回改正の背後には、バブル経済崩壊後急速に衰退しつつあるわが国の立て直しを図る目的で政府が強力に推進する「e-Japan戦略」が控えている。わが国の直面している危機的状況に関しては、法務省の立法担当者も引用する、同戦略の一節を掲げておこう。「産業革命に対する各国の対応が、その後の国家経済の繁栄を左右したが、同様のことがIT革命においてもいえる。即ち、知識創発のための環境整備をいかに行うかが、21世紀における各国の国際競争優位を決定付けることになる。……それに対して我が国のIT革命への取り組みは大きな遅れをとっている。……ITがビジネスや行政にどれほど浸透しているかという点から見ても、我が国の取り組みは遅れているといわざるを得ない。変化の速度が極めて速い中で、現在の遅れが将来取り返しのつかない競争力格差を生み出すことにつながることを我々は認識する必要がある」<sup>11)</sup>。そして、このような国家的な危機意識に基づき平成13年に策定された「e-Japan基本構想」は、「2003年〔=平成15年〕までに、国が提供する実質的にすべての行政手続をインターネット経由で可能とする」との目標を設定し、他府省の施策は順調にこれを達成していたが、ところが、これに対して、ひとり法務省の登記申請のオンライン化のみが遅延を来たしていたのである。こうした状況において、法務省は、平成12年策定・翌13年改定の「アクション・プラン」において、平成15年度内の達成は困難であるが、平成16年度中にはオンライン化を実現したい、との公約を打ち出さざるを得なくなり、そして、これが、今回の急速審議と、平成16年度末月第1月曜日の新法施行へとつながったものである。

もっとも、こうした遅れを法務省の怠慢ととら

えるのは、あまりにも酷である。そもそも不動産登記の電子化は、少なくとも昭和63年不動産登記法改正による乙号事務（閲覧・証明書交付事務）のオンライン化までは、わが国の電子化政策のトップを走っていたのであり、その後の甲号事務（申請事務）の電子化を遅らせたのは、バブル崩壊後の日本経済の退潮傾向の中で新たな変革を嫌う関係業界の反対に起因するところが多い。その抵抗を押し切る形で、法務省が今回の大改正を完遂したことは、たとえそれが直接には「e-Japan 戦略」という外部的圧力を受けた結果であったとしても、一定の評価が与えられるべきであろう。

### (3) 新法の問題点

しかし、上記のような急速立法の結果として、新法は、次の諸点において、不徹底ないしは不備な箇所を残すこととなった<sup>12)</sup>。①その1は、「電子申請」（オンライン申請）以外の点につき、ほとんど改正が行われなかったこと、②その2は、「電子申請」に関しても、反対論・慎重論との間で妥協を重ねた結果、コンピュータ技術的にも、法理論的にも、さらには実務上の観点からみても、理想的な制度とならなかったこと、③その3は、すでにみたように、制度の具体的内容を政省令に広汎に委任し、あるいは、政省令・通達すら定めることなく、もっぱら実務の現場の運用に完全に委ねてしまっている部分が少なくないこと、④その4は、新法が、旧法の条文や文言の有していた意味を十分に吟味・検討することなく、その削除・改変を行ったことである。

以上より新法の立場を評価するに、今回の改正法は、もとより完全な立法であることを目標として制定されたものではなく、むしろ「e-Japan 戦略」という外圧を受けて成立した緊急立法として理解すべきものであって、その内容は、応急措置的・弥縫的ないし暫定的な性格を帯びたものにすぎず、したがって、施行後において、その不十分な箇所を補填し、理想的な法制度へと改善すべく、弛まぬ努力を続けることが、当然に予定されているというべきなのであろう。

### (4) 土地家屋調査士の対応

では、以上のような性格（ないしは問題点）を

有するところの新法に対する、土地家屋調査士の反応はどのようなものであったかといえ、それは基本的には司法書士におけると同様であって、突然の大規模な制度変更に対して、困惑を隠しきれない状況にある。

すなわち、第1に、司法書士におけると同様、土地家屋調査士の中にも、そもそもなぜ今このような急速な法改正が行われなければならないのかを、訝しむ向きが少なくないようである。この点は、上記「e-Japan 戦略」に対する理解とかわわっている。上述したように、この施策は、バブル崩壊後世界の二流国へと急速に転落しつつある日本の浮沈を賭して打ち出された政府の最重要プロジェクトであったが、ところが、電子化への取り組みの遅れが将来取り返しのつかない国際競争力の格差を生み出すとの、本来ならば国民全体が共有すべき国家的な危機意識を、一般国民も、土地家屋調査士をはじめとする専門職も、十分（あるいは全く）認識していないことが問題である。

第2に、個々の土地家屋調査士あるいは業界に固有の（いわば個人的な）利害との関係でも、今回改正は、上記のような国家的な危機意識を動因とするものであるがゆえに、新法は、土地家屋調査士（あるいは司法書士）に対して、新制度に移行することによる直接の利益を付与するものではない。一方、改正の具体的内容との関係でも、新法制定により業務内容の激変をもたらす箇所は、表示に関する登記に関しては、少なくとも司法書士の担当する権利に関する登記との比較の限りでいえば、相対的に少ない。司法書士の中には、今回の大改正を逆にビジネス・チャンスととらえて、新法対応型の新たな業務形態へと積極的転換を図ろうとする動きもみられるが、これに対して、新法における土地家屋調査士の業務関連の変更点については、土地家屋調査士が従来の「紙資料信仰」を捨てて新法対応型の業態へと積極的に移行させるだけのインセンティブを与える要因を見出しにくい。

以上のように、今回の改正は、土地家屋調査士の側から新制度への移行に向けて積極的にアクションを起こすだけの動機に乏しいことに加えて、あえて誤解を恐れずにいえば、法務省・登記所と

の関係性につき、司法書士は独立的傾向が強いものに対して、土地家屋調査士はすこぶる「優等生」的であるがゆえに、施行直前の段階に至ってもなお、土地家屋調査士は、法務省・登記所側が望んでいるところの申請形態を、法務省・登記所側が具体的に提示してくれることを待ち望んでいる状態にある。

しかし、すでにみたように、今回の改正法は、むしろ緊急立法の一種ととらえるべきであって、完全無欠の制度の定立をそもそも予定していない。加えて、これを現実に運用する登記所の側でも、施行直前の通達発出等に対応しきれず、確固たる運用方針を定めきれずにいる状態である。このような状況において、法務省・登記所側に対して満足のいく回答を求めるのは、そもそも不可能な事柄である。それゆえ、登記実務の専門資格者たる土地家屋調査士にあつては、法務省・登記所側の「満点回答」を求めて「待ち」の状態を続けるのではなく、まさに新法施行の今の時期において、現場からのボトム・アップ方式で——上記国家政策的な観点からも、あるいは土地家屋調査士自身の業務改善の観点からも——望ましいと思われる運用形態を積極的に提言していくべきであろう。

以下、この点との関係で、特に土地家屋調査士の担当する「表示に関する登記」を中心に、新法における具体的な変更点および運用上の留意点を概観することにしよう。

### 3 各論

#### (1) 法律事項

まず、新法の定める法律事項のうち、特に表示に関する登記関連の主要な変更点を列挙するならば、以下ようになる。

##### (A) 登記記録等および登記記録の証明等

まず、①登記所における登記記録・地図等の記録・保存の側面（新法第3章）における最大の変更点は、〔1〕地図・建物所在図（新法14条1項）および地図に準ずる書面（同条4項）につき、電磁的記録への記録が認められ（同条6項）、他方、②乙号事務（新法第5章）に関しても、それら地図等に関する電磁的記録の情報の内容を証明した書面の交付（新法120条1項）あるいは情報の内

容を表示したものの閲覧（同条2項）の途が開かれた点である。その詳細は、法務省令に委任されているが（①記録方法につき新法15条、②証明書交付・閲覧方法につき新法120条2項・122条）、このうちの①記録方法に関しては、通達で、電磁的記録による記録を本則とする旨が定められている（新準則12条1項「地図を作成するときは、磁気ディスクその他の電磁的記録に記録するものとする。ただし、電磁的記録に記録できないときは、ポリエステル・フィルム等を用いて作成することができる」）。

##### (B) 登記手続一般

一方、表示に関する登記・権利に関する登記に共通の登記手続一般（新法第4章第1節）に関する重要な変更点は、〔2〕電子申請（オンライン申請）と書面申請の両者を並列的に認めたこと（新法18条）、〔3〕旧法の申請書に対応する申請情報の具体的内容を、旧法36条のように法律事項として列挙するのではなく、政令に委任したこと（新法18条柱書）、本人確認制度につき、〔4〕登記済証（旧法35条1項3号・60条）の代替的制度として登記識別情報を導入し（新法21条・22条）、また、登記識別情報を提供できない場合についても、保証書（旧法44条）の制度を廃止して、旧法（44条ノ2）を改良した事前通知の制度によるべきものとしつつ（新法23条1項・2項）、ただし、資格者代理人（司法書士・土地家屋調査士・弁護士）による本人確認情報および公証人による認証情報が提供された場合には、登記申請を受理としたこと（同条4項1号・2号）、〔5〕登記官に本人確認に関する実質的審査権を認める条文を新設したこと（新法24条）である。

もっとも、表示に関する登記について、〔4〕登記識別情報および新事前通知・資格者代理人による本人確認情報が問題となるのは、新法22条本文の委任を受けた新令8条1項の定める9つの場合のうちの前3者——①所有権の登記がある土地の合筆の登記（1項1号）、②所有権の登記がある建物の合体による登記等（1項2号）、③所有権の登記がある建物の合併の登記（1項3号）であつて、この点は、旧法において登記済証が要求される登記の種類と全く異ならない（①旧法81条ノ

2第2項、②旧法93条ノ4ノ2第4項1号、③旧法93条ノ8第2項)。しかも、旧法下においては、これらの登記申請に関して登記済証の提出につき一定の軽減措置がとられていたところ、この点も、そのまま新令8条2項1～3号に受け継がれていることから、結局、表示に関する登記については、土地家屋調査士が本人確認情報の側面で活躍する場合は、権利に関する登記を扱う司法書士と比較した場合、相対的にみて少ない。しかし、土地家屋調査士に、司法書士らと並んで、このような本人確認に関する実質的審査権が付与されたことは、土地家屋調査士の権限拡大と社会的地位向上の橋頭堡となるものではあろう。

### (C) 表示に関する登記の登記手続

他方、表示に関する登記に固有の登記手続に関する重要な変更点としては、まず、〔6〕登記事項として新たに「不動産を識別するために必要な事項として法務省令で定めるもの」を要求した点があげられる(新法27条)。これを政令(新令6条)は「不動産識別事項」と呼び、そして、同事項を申請情報の内容とした場合には、新令3条7号・8号・13号の要求する申請情報(土地の所在、建物の所在・家屋番号等)を省略することができるとしている。一方、この「不動産識別事項」の具体的内容につき、法務省令は「1筆の土地又は1個の建物ごとに番号、記号その他の符号を記録することができる」と規定するが(新規則90条。なお、同条の見出しはこれを「不動産番号」と呼ぶ)、しかし、その具体的な様式・体裁については、現段階では確定していないようである。

一方、〔7〕登記官の調査権を定めた新法29条は、その文言の限りでは、従来からの文書の提示要求に加えて(旧法50条参照)、「電磁的記録に記録された事項を法務省令で定める方法により表示したもの」の提示を求めることもできるとした点が目新しい程度であるが(新法29条2項)<sup>13)</sup>、しかし、その運用に関しては、省令レベルで重要な変更が加えられている。すなわち、旧法(50条)下では、実地調査を行うか否かの判断が登記官の自由裁量に委ねられていたのに対して<sup>14)</sup>、新法下においては、「申請に係る不動産の調査に関する報告(土地家屋調査士又は土地家屋調査士法人が代理人と

して登記を申請する場合において、当該土地家屋調査士(土地家屋調査士法人の場合にあっては、その代表者)が作成したものに限る。)その他の申請情報と併せて提供された情報又は公知の事実若しくは登記官が職務上知り得た事実により登記官が実地調査をする必要がないと認めたときは」、登記官は実地調査を行う必要がないとされた(新規則93条ただし書)。特にその前段は、土地家屋調査士が従前の業務にいう「調査書」に相当する情報を提供した場合に、登記官の実地調査の省略を認めるものであって、これは、結果において、登記官の実質的審査権の範囲縮小と、当該部分の土地家屋調査士への権限委譲(登記官の審査権の土地家屋調査士へのアウトソーシング)と理解することができ、これにより、新法下における土地家屋調査士の地位は、飛躍的に向上したといえる。

以上のほか、表示に関する登記に関する新法の条文は、上記〔3〕登記手続一般におけると同様、登記事項および申請権者(ないし申請義務者)のみを法律事項として定め、申請情報・添付情報を政令事項に落としている点(新法31条・33条・36条・37条・38条・39条・49条・53条。なお、旧法において政令に委任していた事項を省令事項に落としたものも存する。新法34条2項・35条・44条2項・45条・50条)を除けば、ドラスティックな変更は存在しない。新設規定についていえば、申請権者の範囲に関する新法30条・31条・38条・41条3号・4号・56条2号・3号・53条・58号5項は、旧法あるいは旧法下の実務の立場を基本的にはそのまま承継したものであって、従前の申請権者の範囲に変更を加えるものではない。一方、登記事項に関しても、新法が区分建物にも1建物1登記記録の原則を維持したこと(新法2条5号)を受け、1棟の建物にかかわる登記事項につき変更登記があった場合には、その効力がこの建物に属する他の区分建物にも及ぶものとし、かつ、その職権による登記を認めた点(新法51条5項・6項・53条2項)に留意すべきほかは、「土地(建物)所在ノ郡、市、区、町村及び字」(旧法78条1号・91条1項1号)の順番が「土地(建物)の所在する市、区、郡、町、村及び字」の順に改められた(新法34条1項1号・44条1項1号)程度

の変更しか加えられていない。

## (2) 政令事項

以上の新法の変更点のうち、〔1〕〔3〕〔6〕〔7〕の諸点に認められる政省令への広汎な委任に関しては、立法段階から批判が多かった。この点に関して、立法担当者は、各登記につき要求される申請情報・添付情報の内容は政令で定め、登記手続の細目的事項については法務省令に落とすという分配を行ったと説明しているが、しかし、たとえば添付情報の中でも登記識別情報や登記原因証明情報は法律事項として規定されており（新法22条・61条）、上記分類が徹底されているわけではない。このような政省令への広汎な委任は、旧法の規定を、新法・新令・新規則の3つに分割したに等しいものであり、新法の立場を理解するためには、常にこれら3者を参照し、一体的な法制度として把握する必要が生ずる。

そこで、まず、政令事項に落とされた申請情報(A)・添付情報(B)、および、それらを電子申請の方法で提供する場合の具体的な手続内容(C)についてみてみると、以下のごとくである。

### (A) 申請情報

新令の申請情報に関する規定（新令3～6条）のうち、3条の定める申請情報の具体的内容は、旧法36条の申請書の記載事項にほぼ対応しており、大規模な変更は存在しない。一方、立法段階における懸案事項であった連件申請の一括処理に関しても、新令4条および法務省令（新規則35条）で、従前と同様の取扱いが維持された（なお、この点は、後述の添付情報についても同様である。新規則37条）。新令5条の定める1の申請情報によって申請しなければならない場合（5つ）も、旧法の申請書に関する処理を承継したものであって、大きな変更はない。

これに対して、重要な変更点であるのは、不動産識別事項（不動産識別番号）を提供した場合に、申請情報の一部（土地・建物の所在等）の提出の省略を認める新令6条であるが、この点に関しては、〔6〕新法27条の箇所ですでに触れた。

### (B) 添付情報

一方、新令の添付情報に関する規定（新令7条～9条）のうち、新令8条の規定する登記識別情

報の提供が要求される登記の種類については、〔4〕新法21条以下との関係ですでに説明した。

残る2カ条のうち、まず、〔8〕新令7条1項は、すべての登記に共通する通則的な添付情報として、①代表者資格証明情報（1号）、②代理権限証明情報（2号）、③代位原因証明情報（3号）、④表示に関する登記における一般承継証明情報（4号）、⑤権利に関する登記における3種の情報（5号イ・ロ・ハ）の5つを掲記するほか、新令別表記載の登記につき、同表添付情報欄記載の情報を提出すべきことを要求している（6号）。表示に関する登記についていえば、通則的な添付情報に関しては、⑤を除くすべてが問題となりうるほか（ただし、①②に関しては、新規則36条1項・2項・44条2項・3項に、その省略を認める規定がある）、本条2項により、登記の種類によっては、新令別表1～21の添付情報が要求されてくることになる。

一方、〔9〕新令9条は、添付情報として「住所を証する情報」（なお、新規則44条の見出しは、これを「住所証明情報」と呼ぶ）が要求されている場合に、「申請情報と併せて法務省令で定める情報を提供したときは」、前者を省略することができるとしている。表示に関する登記についていえば、新法31条（新令別表1）、新法33条（新令別表2ロ）、新法36条（新令別表4）、新法47条・49条2項（新令別表12ニ）、新法49条1項（新令別表13ニ・リ）、新法58条（新令別表21ハ）がこの場合に該当するが、しかるに、ここにいう「法務省令で定める情報」とは、①住民基本台帳法7条13号の規定する住民票コード（新規則36条4項）、あるいは、②後述〔12〕の電子証明書である（新規則44条1項）。

### (C) 電子申請

次に、申請情報・添付情報を電子申請（オンライン申請）の方法で提供する場合に関する規定（新令10～15条）について、〔10〕新令10条は、新法18条（電子申請については1号）が、申請情報に関してのみ、その提供を義務づけていたのに対応して、添付情報に関しても、法務省令で定めるところにより、申請情報とあわせて送信すべきことを要求する規定である。なお、これに対応する

法務省令(新規則41条)は、申請情報および添付情報の送信方法につき「法務大臣の定めるところにより送信しなければならない」と規定するのみで、その具体的内容については触れていない<sup>15)</sup>。

[11]新令11条は、添付情報として登記事項証明書の提供が要求されている場合(表示に関する登記についていえば、新法53条(別表15ホ(2))など)には、オンラインで登記事項証明書を送信することができないことから、登記事項証明書の提供に代えて、登記官が登記情報の送信を指定法人から受けるために必要な情報を送信すべき旨を定める<sup>16)</sup>。

一方、[12]新令12条は、申請情報・添付情報につき、申請人(法人の場合には代表者)もしくは代理人の電子署名を要求し、新令15条は、電子申請において、電子署名が行われている情報を送信する場合に、法務省令で定める電子証明書をあわせて送信すべき旨を規定する。なお、これら電子署名・電子証明書の仕様等に関しては、法務省令に規定がある(新規則42条・43条1項)。

以上[10][11][12]は、表示に関する登記・権利に関する登記に共通の規定であるが、これに対して、[13]新令13条は、特に表示に関する登記につき、添付情報の提出を若干緩和している点が重要である。およそ一般に添付情報の種類には多種多様なものがあり、また、その作成者は多岐にわたるから、それが書面で作成されていた場合には、その1つひとつを電子化し、かつ原本作成者の電子署名を行わなければならないとすれば、申請人に対する負担は過酷なものになる。この点に関して、立法過程においては、司法書士・土地家屋調査士が、種々の原本の有効性を確認したうえで、それらを要約した添付情報を提供する案も出された。

しかし、この案は、権利に関する登記については全面的に拒絶された一方、表示に関する登記についても、原本を電子化した情報に関しては、あくまでも「原本の写しに相当する情報」であって、原本そのものではないとの位置づけの基に、この情報を提供した場合には、後にあらためて原本そのものを提示しなければならないものとされた<sup>17)</sup>。本条は、この立場を成文化したものであり、同条

1項において、当該申請の添付情報が書面に記載されている場合には、これを電磁的記録に記録したものを添付情報とすることができるとしつつ、同条2項で、この原本の写しに相当する電磁的記録を提出した場合には、登記官が定めた相当の期間内に、原本たる書面そのものを提示しなければならない旨を規定している<sup>18)</sup>。しかし、書面申請による追完が必要であるというのならば、申請人・代理人は、結局は二度手間になるところの電子申請(オンライン申請)を避けて、当初より書面申請を行うようになるであろう。司法書士のみならず、土地家屋調査士についても、原本それ自体の有効性確認権限を付与することを拒絶した立法担当者の態度は、ようやく実現にこぎ着けたオンライン申請の推進を、自らの手で阻止しているかのようにみえる。

なお、本条1項は、原本の写しに相当する情報から、①申請人・代理人が作成した情報、および、②土地所在図・地積測量図・地役権図面・建物図面・各階平面図を除外している。このうちの①は、原本たる書面を原本作成者が自ら電子化したものにほかならないから、当然の事柄といえよう。一方、②に関して、立法担当者は、これらの図面は登記申請のために新たに作成されるべき情報であって、当初から電磁的記録で作成することができるので、本条のような特則を設ける必要がないと説明しているが<sup>19)</sup>、しかし、問題は、これら図面を電磁的記録で作成する具体的な様式である。なお、この点は、書面申請において、申請情報・添付情報を記録した磁気ディスクを提出する方法を用いた場合(新令15条・16条5項)にあっても同様であり、これら申請の側面における図面の電磁的記録は、上記〔1〕登記所において保存され証明等に供される地図・建物所在図と連携がとれていることが望ましい。しかるに、これらの図面その他の申請情報・添付情報の具体的な様式等に関しては、法務省令に委任されている。

### (3) 省令事項

そこで、次に、以上の法律(新法)および政令(新令)の変更点に対応するところの、省令(新規則)の内容について概観するならば、そのうち、〔6〕新たに申請情報となった不動産識別事項の具



体的内容が「不動産識別番号」であること（新規則90条）に関しては、すでに触れた。表示に関する登記・権利に関する登記に共通する問題であるところの、本人確認に関する〔4〕登記識別情報・新事前通知・資格者代理人による本人確認情報、〔5〕登記官の本人確認権限、〔12〕電子署名・電子証明書については、紙幅の関係上省略する（〔4〕につき新規則61条以下、〔5〕につき新規則59条、〔12〕のうち電子署名につき新規則42条、電子証明書につき新規則43条）。

一方、添付情報に関する事項のうち、〔8〕資格証明情報（①代表者資格証明情報・②代理権限証明情報）の省略（新規則36条・44条）、〔9〕住所証明情報の省略（住民票コードにつき新規則36条4項、電子証明書につき新規則44条1項）に関しても、すでに触れたとおりである。残る添付情報に関しては、以下の点が重要である。

#### （A）法定添付情報と任意的添付情報

すでに述べたように、〔7〕新規則93条ただし書は、従前の土地家屋調査士の調査書に対応するところの調査情報が提供された場合には、登記官は実地調査を省略することができる旨を規定している。だが、その一方で、法（新令7条以下）の要求する添付情報（法定添付情報）に関しては、〔13〕新令13条1項・2項により、原本の写しに相当する情報を提供しても、原本たる書面による追完が求められているため、結局、上記〔7〕土地家屋調査士の調査情報のうち、登記官の審査を省略することができるのは、添付情報の中でも法に定めのないもの（任意的添付情報）のみということになる。

しかし、たとえば従前より任意的添付書面とされてきた、土地家屋調査士の立会いの下に相隣地所有者が境界を確認した際に作成される「境界確認書」に対応する情報については、〔7〕登記官の審査を省略することができるのに、所有権ないし所有者を証する情報（新令別表2イ・4ハ・12ハ・13ハ・14ロ（2）・ハ・ニ・16ロ・17・20・21ロ）、関係者の承諾を証する情報（新令別表2ハ・3・13ヘ・ト・18ロ・ハ・19ロ・ハ）、地役権設定の範囲を証する地役権者が作成した情報（新令別表8ロ・9）、敷地権の範囲等に関する情

報（新令別表12ホ・ヘ・13ホ・15イ・ロ・ハ・ニ・ホ・16ハ・21ニ・ホ）等に関しては、〔13〕書面の追完につき例外をいっさい認めないのは、合理的な区別のように思われない<sup>20)</sup>。

#### （B）土地所在図等の電子化

添付情報に関する今1つの問題は、上記〔13〕で触れたところの、土地所在図・地積測量図・建物図面・各階平面図を、電子申請あるいは書面申請にあっても電磁的記録に記録して提出する際の記録の作成方法、および、それらの図面の具体的な記載事項である。

このうち、電子情報の作成方式に関しては、新規則73条に、「法務大臣の定める方式に従い、作成しなければならない」と規定するのみで、その具体的内容については、現在検討中の段階である<sup>21)</sup>。

この点は、法務省における地図情報の電子化の進捗状況と関係する。一般に行政手続の電子化は、①電磁的記録への保存→②閲覧・証明書発行→③申請手続の電子化→④種々の行政情報の統合・一元的管理という4つの段階からなり、そして、この進行と同時並行的に、オフラインからオンラインへの進化が生ずる。しかるに、旧法にいう「帳簿」（登記簿）と「図面」（新法では「登記記録」と「地図等」）の2つからなるわが国の不動産登記制度のうち、登記簿（登記記録）に関しては、昭和58年の実験システム（パイロット・システム）稼働を経て、昭和63年不動産登記法改正により①②の段階が実現し（当時はブックレス・システムと呼ばれた）、その後平成12年のオンラインによる登記情報提供サービスおよび登記所間での登記情報の交換システムの実施を経て、今回の③オンラインによる登記申請の制度が導入されたものである（現在の制度は、不動産登記情報システムと称される）。ところが、これに対して、地図等の電子化は遅延を来し、①②について、平成5年に実験システム（数値地図管理システム）が稼働、平成7年に本格的運用が開始された段階であり（地図管理システム）、これを登記情報システムと連結することで上記③の段階まで進めるシステム（地図情報システム）は、平成10年に開発が始まり、平成16年1月になって水戸地方法務局

でパイロット・システムの稼働が開始されたばかりである<sup>22)</sup>。かかるシステム開発の進捗状況の差から、新法は、登記記録に関してはブック庁からコンピュータ庁への移行につき附則3条、さらにコンピュータ庁における非オンライン庁からオンライン庁への移行につき附則6条を設置しているが、地図等に関しては、このような具体的規定を設けていない<sup>23)</sup>。

一方、土地所在図等の記載事項については、新規則76条以下に規定がある。旧制度との相違点は、新規則77条の規定する地積測量図に関していえば、①用紙の規格の指定(旧細則42条ノ4第3項)がなくなった一方で(なお、この点は土地所在図・地役権図面・建物図面・各階平面図についても同様)、②筆界点間の距離が必要的記載事項となり(新規則77条1項6号)、また、③基本三角点等に基づく測定の成果による筆界点の座標値が原則的に要求されることとなった点(同項7号)である<sup>24)</sup>。

このうち、①が、電子的記録の提出ないし電子申請の送信に対応した変更であることは、いうまでもあるまい。他方、②および③は、前記〔1〕法務局に備え付けられる地図等(旧法17条、新法14条1項)の様式と密接に関連している。この旧法下の用語にいわゆる「法17条地図」のほとんどは、国土調査法に基づいて作成された地積図で、残りは、土地改良図面・土地区画整理図面、および、法務局自らが作成したものであるが、このうち、法務局による法17条地図作成作業は、昭和43年から昭和63年まで行ってきたモデル事業から、平成元年1月31日民事局長通知「地図整備の具体的推進方策」を経て、平成9年8月27日民事局第三課長通知「今後の地図整備の方向性について」の下に推進された(なお、上述の平成10年に始まる地図情報システムの開発も、この通知に基づく)。

この平成9年通知の背景には、平成6年12月25日閣議決定「行政情報化推進基本計画」、平成7年9月26日関係省庁申合せにより発足した「(旧)地理情報システム(GIS)関係省庁連絡会議」、翌平成8年9月26日関係省庁申合せ「(現行)地理情報システム(GIS)関係省庁連絡会議」が控えている。ちなみに、このうちの「行政情報化推

進基本計画」は、現在の「e-Japan戦略」の発端となった政府構想であり、したがって、地図の電子化の目的もまた、登記申請のオンライン化と同様、バブル経済崩壊後の日本の立て直しにある、ということになる。

もっとも、地図情報の電子化に関する今日の施策は、対象を都市部に特化したものとなっている。これは、今日の施策が、平成13年5月8日閣議決定により内閣に設置された都市再生本部(現在の法令上の根拠は都市再生特別措置法(平成14年4月5日法律第22号)3条)が平成16年6月26日に示した「民活と各省連携による地籍整備の推進」に基づいているためである(いわゆる「平成地籍整備」)。この施策は、「都市再生の円滑な推進には、土地の境界、面積等の地籍を整備することが不可欠であることにかんがみ、以下のとおり、国において、全国の都市部における登記所備付地図の整備事業を強力に推進する」とし、現在までの地籍調査の進捗率が全国約45%、DID地域約18%であるところ、「5年間で都市部の約5割を実施、10年で全域を概成」との目標を設定している。一方、その作業内容は、①「基礎的調査の推進」、②「地籍調査素図の整備」、③「電子化と正式地図」の3段階からなるが、このうちの②地籍調査素図は、法務省所管の地積測量図と国土交通省所管の道路台帳附属図面を組み合わせることにより作成される。新不動産登記法の地積測量図における公共座標データの原則的要求の背後には、この施策が控えているのである<sup>25)</sup>。

#### 4 結論

以上のように、今回の新「不動産登記法」制定は、「e-Japan戦略」あるいは「平成地籍整備」といった政府の基本方針を受けて行われたものであり、それらの施策の目的が、失われた国際競争力の回復や不動産取引の活性化といった国家的利益にある以上、新法の内容が、一般市民や、あるいは土地家屋調査士・司法書士に直接的な利益をもたらさないのは、むしろ当然のことといえる。

しかも、土地家屋調査士が担当する表示に関する登記については、そもそも改正箇所が、権利に関する登記との比較において少ないうえ、添付情

報である地図等の電子化に関して、地図情報システムの開発が遅れていることから、新法施行後においても、土地家屋調査士の多くは、従来どおり書面申請を利用するものと予測される。

### (1) 土地家屋調査士の調査（審査）権

かかる状況において、土地家屋調査士が電子申請へと向かうためには、やはり、電子申請による場合の直接的なメリットの存在が必要である。上述のごとく、新法は、〔4〕資格者代理人による本人確認情報（新法23条4項1号）、〔7〕土地家屋調査士による調査情報が提出された場合の登記官の現地調査の省略（新規則93条ただし書）、〔13〕電子申請において原本の写しに相当する情報が提出された場合の添付情報提出の緩和（新令13条1項）の3点において、土地家屋調査士の権限を拡大したが、しかし、〔4〕の側面で土地家屋調査士が活躍する機会は少なく、他方、〔7〕〔13〕に関しては、法定添付情報につき、結局は原本たる書面を提出しなければならないことがネックになっていた（同条2項）。このうち、今後のさらなる改正によって、電子申請へのインセンティブを付与し得るのは〔13〕であり、土地家屋調査士の側では、新令13条につき、土地家屋調査士（等）の資格者が1項の情報を提供した場合には、2項の定める原本たる書面の提出を、〔7〕と同様、任意的なものとするを求めていくべきであろう。

### (2) 地図情報システム

もっとも、上記改正提案は、ひとり土地家屋調査士の権益拡大を図る意図に基づくものではなく、これによる申請手続の簡便化は、新法の法案提出理由にいう「国民の利便性の一層の向上を図る」趣旨に合致し、また、その結果として生ずる電子申請の普及は、「e-Japan 戦略」の目的にも適合的である。しかるに、これと同様の事柄は、新法の定める他の制度に関しても、等しく成り立つ。土地家屋調査士の業務との関係で、とりわけ問題となるのは、現在導入実験中の地図情報システムであり、土地家屋調査士は、職業専門家の社会的使命として、上記国民の利便性向上と電子申請の推進という2つの目的の調和のとれた実現に向けて、その具体的な制度設計につき積極的にコミットしていくべきである。

### (3) 地籍整備・境界確定

一方、表示に関する登記の添付書面（添付情報）として提出される地積測量図を利用して、新法14条1項の地図の整備を図る「平成地籍整備」は、上述のごとく、道路台帳附属図面との組合せを想定していることから、土地家屋調査士としては、この国土交通省所管の図面の様式をも視野に入れながら、不動産登記法の規定する地図等の電子化の内容につき、具体的提言を行うことが望ましい。

さらに、上記「平成地籍整備」の作業内容「電子化と正式地図」の項には、「今後、法務省において、法務局が境界の確定等に関与して迅速に正式な地図とするための法整備を行う」との記載もあり、他方、法務省の側でも、「境界確定制度に関する研究会」が平成16年5月28日に取りまとめた「新たな土地境界確定制度の創設に関する要綱案」を、平成16年6月4日から7月5日までの期間パブリック・コメントに付し、現在、第162回国会（常会）で「不動産登記法等の一部を改正する法律案」（閣法第34号）として審議中である<sup>26)</sup>。この「新たな土地境界確定制度」は、「境界特定登記官」が、弁護士や土地家屋調査士らの専門家からなる「境界確定委員」の意見を踏まえて境界を確定するというものであり、現地調査・測量のプロである土地家屋調査士の担う役割は大きい。

一方、「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律」（平成16年12月1日法律第151号。いわゆるADR法）により、土地家屋調査士が境界紛争の解決に向けて主体的役割を果たす途も開かれた。土地家屋調査士は、こうした新たな領域へと意欲的に職域を拡大し、そして、そこで得られた専門的知見に基づき、総合的な視野に立って、不動産登記制度のさらなる改善に向けて積極的提言を行うべきである。

### 注

- 1) 新「不動産登記法」に関する立法担当者の解説として、清水響①「不動産登記法（特集・第159回国会主要成立法律）」ジュリスト1274号55頁、2004.9、清水響②「新不動産登記法の概要について」民事月報59巻8号32頁、2004.8、清水響

- ③「新不動産登記法の概要について」登記研究680号1頁、2004.9、清水響④「新不動産登記法の概要」登記情報515号12頁、2004.10、清水響⑤「新不動産登記法の概要について(1)~(3・完)」登記インターネット59-61号、2004.10-12、河合芳光「新しい不動産登記法について」NBL793号14頁、2004.9、清水響編著『一問一答新不動産登記法』商事法務、2005。他方、新法に関する実務家(司法書士・土地家屋調査士)による本格的検討として、登記情報512-519号に山野目章夫監修「実務論点集・不動産登記実務はこう変わる」の特集が連載されている。なお、新法に関する筆者の見解に関しては、七戸①「登記申請のオンライン化に関する若干の提言・要望」登記情報494号21頁、2003.1、七戸②「予告登記の廃止」登記情報501号30頁、2003.8、七戸③「不動産登記法の改正——その物権変動に及ぼす影響について——」登記情報502号4頁、2003.9、七戸④「(拡大ワークショップ) 不動産登記法の改正——その物権変動に及ぼす影響について——」私法66号106頁、2004、七戸⑤「不動産登記のオンライン申請と真实性の確保」マンション学18号126頁、2004、七戸⑥「新『不動産登記法』の運用に向けて」登記情報512号1頁、2004.7、七戸⑦「新『不動産登記法』の制定と司法書士の役割」法政研究71巻3号147頁、2005。
- 2) 後記2(1)で触れる省令(新規則)は、「(新)不動産登記法(以下『法』という。)第18条第1号の規定による電子情報処理組織を使用する方法による申請」を指して「電子申請」と呼び(新規則1条3号)、「法第18条第2号の規定により次号の申請書を登記所に提出する方法による申請」を指して「書面申請」と呼ぶ(同条4号)。
- 3) 平成15年5月に法務省が行ったサンプル調査(実日数10日間)の結果によれば、権利に関する登記の95.8%、表示に関する登記の96.8%が資格者代理人により申請されている。清水・前掲注1)①58頁注11)、②68頁注37)、③35頁注37)、④29頁注37)、⑤「(1)」39頁注37)。
- 4) 七戸・前掲注1)⑦。
- 5) 旧法においては、表題部(旧法16条、新法12条)に記載される登記につき、「表示ノ登記」の表現(旧法36条5項・60条1項・78条・80条1項・91条1項・93条1項・93条ノ2・93条ノ3・93条ノ4・93条ノ4ノ2・93条ノ7・93条ノ12ノ2・101条・104条・140条)と、「表示ニ関スル

登記」の表現(旧法25条ノ2・26条2項・49条1項3号・10号・50条1項・60条1項・62条・第4章第2節および第1款・第2款表題・91条3項)とが混在していた。そこで、新法は、表題部に記載される登記一般については「表示に関する登記」の用語を用い(新法2条3号)、その中でも、特に「当該不動産について表題部に最初にされる登記」に対して新たに「表題登記」という用語を用いることとしている(新法2条20号)。清水編著・前掲注1)29頁参照。

- 6) ⑥新法119条3項に基づく委任政令は、「登記手数料令」(昭和24年5月31日政令第140号)であり、その最終改正は、新法公布前の「登記手数料令及び債権譲渡登記令の一部を改正する政令」(平成16年4月21日政令第166号)である。
- 7) 新「不動産登記令」に関する立法担当者の解説として、河合芳光「不動産登記令の解説」民事月報59巻12号9頁、2004.12、河合芳光=板谷秀継①「不動産登記令の解説」登記研究685号1頁、2005.1、河合芳光=板谷秀継②「不動産登記令の解説(上)~(未完)」登記情報519号18頁、2005.2、河合芳光=板谷秀継③「不動産登記令の解説(1)~(未完)」登記インターネット63号6頁、2005.2。その他、新令に関する解説としては、香川保一「不動産登記令について(1)~(未完)」登記インターネット63号80頁、2005.2がある。
- 8) なお、新規則公布と同じ日には、新法と同日付けにて公布されていた①法律「不動産登記法及び不動産登記法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(平成16年6月18日法律第124号)に対応する、②政令「不動産登記法及び不動産登記法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」(平成17年2月18日政令第24号)が、旧「農業用動産抵当登記令」(昭和8年11月29日勅令第308号)の全部を改正する新「農業用動産抵当登記令」(平成17年2月18日政令第25号)とともに公布された。
- 9) 本稿脱稿時の平成17年3月4日現在、新法の法制度に関する最新の資料は、市民と法編集部編『新不動産登記法、法律・政令・省令(案)対照条文一覧表(別冊市民と法No.1)』、民事法研究会、2005.1である。ただし、同書は、法律(新法)、政令(新令)に関しては成文を挙示するものの、省令に関しては、平成16年12月1日にパブリック・コメントに付された「案」を掲載す

る。パブリック・コメントの結果を踏まえたうえで、法務省が平成17年1月18日に公表した最終確定「案」に関しては、法務省ホームページに掲載があるが、公布された政令そのものに関しては、目下のところ、官報（平成17年2月18日官報号外32号79頁）を参照するほかない。さらに、後述の通達に関しては、本稿執筆段階において、これを公刊した資料やホームページは存在していない。こうした状況において、新法は、その施行に突入する。

- 10) 七戸・前掲注1) ⑦149頁以下参照。
- 11) 引用は、清水編著・前掲注1) 53頁による。
- 12) 七戸・前掲注1) ⑦153頁以下参照。
- 13) 清水編著・前掲注1) 103頁。なお、ここにいう「法務省令で定める方法により表示」とは、電磁的記録に記載された事項を①書面に出力するか、または、②当該事項を出力装置の映像面に表示する方法をいう（新規則94条1項）。
- 14) 林良平＝青山正明編『注解不動産法(6)（不動産登記法）〔補訂版〕』378頁、青林書院、1992。
- 15) なお、河井・前掲注7) 33頁、河井＝板谷・前掲注7) ①26頁、河井＝板谷・前掲注7) ②「(上)」32頁、河井＝板谷・前掲注7) ③「(1)」34頁は、「法務省令では、添付情報の送信方法（法務大臣が提供するプログラムによること等）について定める予定である」と述べていた。
- 16) 河井・前掲注7) 33頁、河井＝板谷・前掲注7) ①27頁、河井＝板谷・前掲注7) ②「(上)」32頁、河井＝板谷・前掲注7) ③「(1)」35頁によれば、「具体的には、法務大臣が照会番号（いわゆるワンタイム・パスワード）とその発行日時を定めることを予定している」。
- 17) 平成15年7月1日法務省民事局民事第二課「電子情報処理組織を使用する方法による申請の導入等に伴う不動産登記法の改正に関する担当者骨子案」第1の8。
- 18) 同条の立法理由につき、立法担当者は、①表示に関する登記の添付情報並びにその作成者が多岐にわたること、②表示に関する登記については、登記官に実質的審査権が認められていることから（新法29条）、申請情報・添付情報以外の情報を審査対象とすることが認められているとみるべきであること、③権利に関する登記ほど受けの順位（新法20条参照）が重要でないため、後の書面による追完を認めても混乱が少ないであろうことをあげている。河井・前掲注7) 34頁、河井＝板谷・前掲注7) ①27-28頁、河井＝板谷・前掲注7) ②「(上)」33頁、河井＝板谷・前掲注7) ③「(1)」36頁。
- 19) 河井・前掲注7) 34-35頁、河井＝板谷・前掲注7) ①28頁、河井＝板谷・前掲注7) ②「(上)」33頁、河井＝板谷・前掲注7) ③「(1)」36頁。
- 20) 「法定添付書面」「任意的添付書面」の取扱いの違いにつき、神前泰幸「表示登記の電子申請に添付する情報(1)」登記情報513号10-11頁、「同(2)」登記情報514号9-10頁。さらに、藤木政和「表示登記における電子申請と調査書」登記情報514号11-12頁も参照。
- 21) 藤木政和「電子申請とする表示登記の添付情報」登記情報519号14頁によれば、「この法務大臣が定める方式については、現在、XMLによる図形データのフォーマットが検討されている」という。
- 22) 秦愼也「地図情報の推進方策について」登記インターネット60号86-87頁、2004.11。
- 23) 山野目章夫「電子申請導入の手順」登記情報515号4-5頁。なお、「ブック庁」「コンピュータ庁」、「非オンライン庁」「オンライン庁」の用語は、法務省民事局「新不動産登記法の施行に伴う登記申請書等の様式について（お知らせ）」（平成17年2月23日）による。
- 24) 藤木・前掲注21) 12-13頁。
- 25) 法務局による（旧）法17条地図作成作業並びに「平成地籍整備」の内容に関しては、さしあたり、秦・前掲注22) 61頁以下、後藤博「不動産登記制度の動向」登記研究684号10-11頁、2005.1。
- 26) 後藤・前掲注25) 12頁、萩原秀紀「法務省・法務局がめざすADR（新しい土地境界確定制度）について」登記インターネット61号57頁以下、2004.12。