

不動産登記法が改正になりました

平成17年3月7日に、新「不動産登記法」が施行されました。

新しい不動産登記法は、電子政府構想の実現の一環としての申請・届出て続きの電子申請化政策に基づく「登記の電子申請」（オンライン登記申請）を導入することを契機として始まった改正の検討でした。しかし、今回の改正はオンライン申請の導入という申請方法の部分的な変更のみならず、これまでの登記制度を抜本的に見直す105年ぶりの大幅な全面的改正となりました。

ポイント1. 改正は二段階で行われる

法改正は二段階で実施されています。すなわち平成17年3月7日の改正と同時に実施されたものと、オンライン庁に指定された登記所から順次実施されるものの二つです。

●新法施行と同時に実施されたもの

1. 保証書制度の廃止→事前通知制度・資格者による本人確認制度の導入
2. 登記原因証書の廃止→「登記原因証明情報」の必要的な提出

●オンライン指定庁になってから（これから順次指定されます）

「登記済証」の廃止→「登記識別情報」制度の導入

※現在、オンライン庁に指定されているのは、さいたま地方法務局上尾出張所のみですが、今年度中に100庁程度指定される見通しです。オンライン庁に指定されるまでは、新法が施行されても書面申請のみです。

ポイント2. 登記済証はどうなったのか？

1. 登記済証制度の経過措置としての存続

オンライン化の指定がされるまで未指定登記所においては、現在の登記済証（権利証）制度が経過措置として適用されます。したがって、登記の申請時には売主が現在所持している権利証が添付書類として必要となります。また、登記完了後には買主に対しては、これまでどおり新しい登記済証（権利証）が交付されています。

2. 登記済証の「不発行制度」の導入

新法では、登記識別情報の交付を希望しないことができるとされています。この規定は経過措置により登記済証にも適用されるので、希望をすれば登記済証の発行を受けることなく登記を受けることは可能です。ただし、登記済証の発行を受けなかった場合、次の申請時には、「事前通知制度」または「資格者（司法書士）による本人確認情報提供制度」により、登記申請を行うこととなります。

司法書士・行政書士 吉田事務所

〒366-0051

深谷市上柴町東七丁目17番地15

TEL 048-573-0325

F A X 0 4 8 - 5 7 3 - 0 4 2 5

E-mail yoshida@office-yoshida.jp

●業務案内●

不動産登記（売買・贈与・相続等）
商業登記（設立・役員変更・商号変更等）
裁判事務（訴状作成・相続放棄・破産等）
許認可手続（農地転用・各種営業許可等）
V I S A ・ 内容証明 ・ 成年後見 ・ 遺言等

ポイント3. 「登記原因証明情報」の必要的な添付

登記原因証明情報は全ての物権変動の登記に添付することが必要です。

登記原因証明情報は、売買契約書と領収書との組み合わせでも構いません。しかし、これまでの原因証書とは異なり、登記所に提出し保管されることとなりますので、
売買代金等が記載された契約書が登記所に保管され公表されるということとなりますので、通常はそのような方法は用いられていません。一般的には、司法書士が作成し売主・買主双方に署名押印してもらっています。

ポイント4. 保証書制度の廃止と新制度の導入

権利証の提出できない場合の保証書制度は廃止されました。

保証書に代わる制度として、「事前通知制度」と「資格者（司法書士）による本人確認制度」が導入されました。

1. 事前通知制度

登記所から登記名義人本人が確実に受領できる方法である「本人限定郵便」を利用した事前通知を行い、通知を発送した日から2週間以内（外国の場合は4週間）に登記名義人から登記申請に間違いがない旨の申出がないと却下される制度です。

抵当権設定の場合もこれまでとは異なり事前通知となりますので注意が必要です。

2. 資格者(司法書士)による本人確認制度

「資格者代理人による本人確認制度」を利用すれば、前記1.の事前通知が省略されます。本人確認は、面識がある者の場合でも、**司法書士本職による「面談」**が必要となります。本人と面識のない場合には、司法書士は、写真つきの身分証明書の提示を受け、身分証明書の写しを保管や権利取得経緯等の聞き取り調査等、厳格な本人確認を行います。

ポイント5. 原本還付制度の変更

書面申請の場合の原本還付制度について一部変更が行われ、委任状・印鑑証明書の原本還付はできなくなりました。法人の代表者の資格証明書や会社登記簿謄本は、これまでどおり原本還付は可能ですが、原本還付の時期が、登記官による調査完了後に改められ、**窓口即時還付は不可能**になりました。