

E i w a News

「登記済権利証」から「登記識別情報」へ

平成 18 年 2 月
(No. 007)

一年の中で最も寒い 2 月ですが、暦の上ではもう春です。

日ごと明るくなる陽射しや、凜と咲く梅の花に、確かな春の訪れを感じることができます。

さて、今回は、昨年 3 月 7 日に施行された不動産登記法の改正を受けて、不動産登記実務の現状と、今後不動産取引をする際の注意点についてご案内いたします。

この平成 17 年法改正の要点は、以下のとおりです。

- ①電子回線を通じて、「オンライン登記申請」が可能となる。
- ②「オンライン登記申請」は、「オンライン指定庁」に指定された法務局においてのみ利用できる。
- ③「オンライン指定庁」に指定された法務局に登記申請をすると、従来までの「登記済権利証」に代わり、「登記識別情報」が交付される。
- ④「登記識別情報」の発行を受けた後、その不動産について売却・担保権設定等の登記をする場合は、「登記識別情報」を提供することにより、所有者であることの確認を行う。

これは、電子政府計画の一環として、ペーパーレスで登記申請を行うことを目的としています。従来は、登記済権利証という「書類」が、不動産の所有者であることを表象する役割を担っていましたが、今後は登記識別情報という「符号」が、登記済権利証の代わりとして利用されていくことになります。

以下、詳細についてご説明させていただきます。

[1]オンライン登記申請

法改正以前の不動産登記申請は、書面により行われてきましたが、今後オンライン指定庁においては、データを電子回線を通じて法務局に送る、オンライン登記申請が可能となります。現在、東京 23 区内でオンライン指定庁の管轄となっているのは、千代田区・中央区・文京区・中野区で、港区・世田谷区も近々指定を受ける予定です。

現状では、印鑑証明書等の添付書類をデータで用意することが難しいこと、署名捺印に代わり電子署名が必要となることなどから、オンライン登記申請はほとんど採用されていません。書面による登記申請に代わってオンライン登記申請が主流になるのは、まだ何年も先の話と考えられます。

[2]登記済権利証の廃止

オンライン指定庁においては、登記完了後に権利者に交付されるものは登記識別情報通知であり、登記済権利証が作成・交付されることはなくなります。

ただし、「廃止」といっても、今お持ちの登記済権利証が今後一斉に使えなくなってしまうというわけではありません。

管轄法務局がオンライン指定を受けた後、その不動産につき最初に登記申請をする際には、登記済権利証の提出により、所有者であることを証明することになります。

従いまして、オンライン指定後も、何も登記しない不動産に関しては、10年後、100年後も、現在お持ちの登記済権利証が所有権を表象する重要書類であることに変わりはありません。

[3]登記識別情報

登記識別情報とは、次のような12桁の符号（英数字の組み合わせ）です。

1 2 T - 3 B C - 5 F 8 - X 1 Z

登記申請人が提出した符号と、法務局が管理している符号が一致すれば、真の所有者から登記申請があったとの判断がされることとなります。

このように、登記識別情報は非常に重要な情報ですので、銀行のキャッシュカードの暗証番号と同様に、第三者に盗み見られないように厳重に管理する必要があります。

登記識別情報は、法務局から交付される登記識別情報通知の中に記載されますが、この部分を覆う目隠しシールが貼り付けられた状態で、登記権利者に渡されます。

登記識別情報が第三者に見られたり、コピーされたりすると、登記済権利証が盗まれたのと同様の効果となりますので、必要が発生するまで目隠しシールを剥がさないことをお勧めします。

登記識別情報が盗まれた場合や、管理が難しいとお考えの方のために登記識別情報の失効制度も用意されています。

平成17年不動産登記法改正は、不動産登記実務を大幅に変更するものであり、以上は改正事項のごく一部です。

より詳しい内容をお知りになりたい場合は、お気軽に弊事務所の担当者までご連絡くださいますよう、お願い申し上げます。

<お知らせ>

まことに勝手ながら、2月10日（金）・11日（土）は、弊事務所の全体研修のため、休業とさせていただきます。

ご迷惑をおかけいたしますが、何卒ご了承くださいますよう、お願い申し上げます。