

—土地家屋調査士のためのオンライン申請—

日本土地家屋調査士会連合会オンライン登記推進室 委員 中原照泰

はじめに

不動産登記のオンライン申請については、既に株式会社テイハン発行「登記研究」において司法書士 西澤英之先生による「実務家によるオンライン申請の手引き」が5回(平成20年6月号～10月号)にわたって掲載され、パソコンの環境設定から登記の申請に至るまで詳しく解説がされたところです。今回、表示の登記に関するオンライン申請の解説を行うこととなりました。できるかぎりわかりやすく、より実践的な内容を心がけてまいりますので、どうか最後までお付き合いくださいますようよろしくお願い申し上げます。

さて、昨年1月からいわゆる「特例方式」が導入され、オンライン申請には大きな弾みがつきました。しかしながら、権利に関する登記に比べて表示に関する登記の申請件数はまだまだ少ないようです(千葉和信「不動産登記のオンライン申請利用促進策実施後の利用状況の分析」登記研究726号3ページ)。一方、平成21年度税制改正大綱において、登録免許税のインセンティブ措置につき、建物の所有権の保存の登記の申請にあつては、当該建物の表題登記の申請をオンラインにより行われたものに限って適用することとされ、同大綱に基づく法律案(所得税法等の一部を改正する法律案)が、1月23日に閣議決定されて、国会に提出されています(財務省のホームページ(<http://www.mof.go.jp/houan/171/houan.htm#sy3>))。この措置は、平成22年1月1日から施行される予定とのことです。我々土地家屋調査士は、それまでには、オンライン申請の準備を十分しておく必要があると考えます。この点については、「登録免許税のインセンティブ措置を受けるためには、表題登記を必ずオンラインで申請しなければならず、表題登記の申請人をはじめハウスメーカーや所有権の保存の登記の申請代理人である司法書士から、我々土地家屋調査士に対し表題登記をオンラインですることについて、強く要請されることは明らかである」(下川健策「オンラインによる登記申請の(緊急的)必要性」登記研究730号55ページ)との指摘がされています。

本稿では「公開鍵暗号方式」のような難しいシステム上の解説は避け、ただただシステムを使いこなせるようになることのみを主眼をおいて解説していきたいと思います。読者の皆様がこれをきっかけに少しでもオンライン申請を身近なものに感じていただければ幸いです。

なお、意見にわたる部分は筆者の個人的見解ですのであらかじめお断り申し上げます。また、パソコンの取扱いに関する記述には、必ずしも一般的でない表現があるかもしれませんがあらかじめご容赦のほどお願いします。

さて、ストーリーの設定は西澤先生と同様に若手土地家屋調査士の新川さんとベテラン土地家屋調査士の古山さんという新旧土地家屋調査士の対話形式で始まります。初回のテーマはオンライン申請の「環境設定」です。前掲西澤先生の解説と重なる部分もありますが、土地家屋調査士の場合は、日本土地家屋調査士会連合会が、オンライン申請の利用促進のため、会員用に無料で提供している特別なセットアップツールがあります。この環境設定用ソフトを中心にお話しを進めさせていただきます。

環境設定編

ある法務局のロビーにて

古山：よお！新川君久しぶりだね。最近は滅多に法務局で会わなくなったね。不景気のせいで仕事が少なくなったのかな。たまには私の事務所の測量でも手伝ってくれるかい？

新川：先輩、御無沙汰しています。残念ながら大忙

しのてんでこ舞いです。とても他の事務所の手伝いどころではありませんよ。法務局でお会いしなくなったのは登記の申請方法を書面申請からオンライン申請に切り替えたので、それでお会いする機会が減ったのでしょう。

古山：オンライン申請？パソコンの環境設定自体難しく普及するにはまだまだ先の話だろう？それに表示に関する登記については何らのインセンティブ

もないと聞いたよ。

新川：とんでもありませんよ。確かに現在は、権利に関する登記のように登録免許税の軽減などのインセンティブ措置は設けられてはいません。それでもオンライン申請を始めたらもう書面申請は億劫で戻れませんよ。この便利さがオンライン申請本来のインセンティブだと思います。昨年1月から導入された「特例方式」がオンライン申請を一段と楽なものとなりましたね。

古山：本当かな？君のような若い人は覚えが早いから良いけど、私なんかキーボードを見ただけで嫌気がさすよ。それにもう後何年この仕事を続けられるかわからない。体力的、知力的にも限界だな。無理をせず、このまま書面申請で終えようかと思っている。その方が楽だからね。

新川：あれほど進取の気性に富んでいらっしゃった先輩がそんなことおっしゃるなんて寂しいな。この地域で一番最初にトータルステーション(距離と角度を一つの器械で測れるもの)を導入されたのも先輩ですよ。いつも時代の先頭に立たれていたではありませんか。

古山：そんなに持ち上げるなよ。それに古代中国の言葉に「機械有る者は必ず機事有り。機事有るものは必ず機心有り」と言うこともある。

新川：随分と難しいことをおっしゃる。それは所詮屁理屈でしょう。最初のうちは四の五の言っても、結局は便利なものは使うのですよ。それが世の常でしょう。それにご自身の都合でオンライン申請を忌避されていますがそれで良いのでしょうかね。書面申請にしてもオンライン申請にしても、その選択権は依頼者である国民の側にあるではありませんか。

古山：そう責めてくれるな。うちの事務所には後継者もないし、新しいものに対する意欲が以前のようにわからないのだよ。

新川：先輩の事務所はともかく、実際、毎年500名前後の後継者は生まれていますよ。その方々からは、まだまだ土地家屋調査士全体の仕事量の大きな部分を担っていらっしゃる先輩達の姿がどのように見えるのでしょうか。そのようなお気持ちでは、この職能が古い体質で覆われ、魅力のないものと映るのではないでしょうか？ここ10年ほどの土地家屋調査士受験出願者数の推移にはたいへん興味深いものがあり

ます。司法書士試験の出願者数が右肩上がりです上昇しているのに反し、土地家屋調査士試験の出願者数は1万人を切って久しく、長期低落傾向に歯止めがかかりません。(図1)国民から見て土地家屋調査士は夢のない職能となりつつあるのではありませんか。

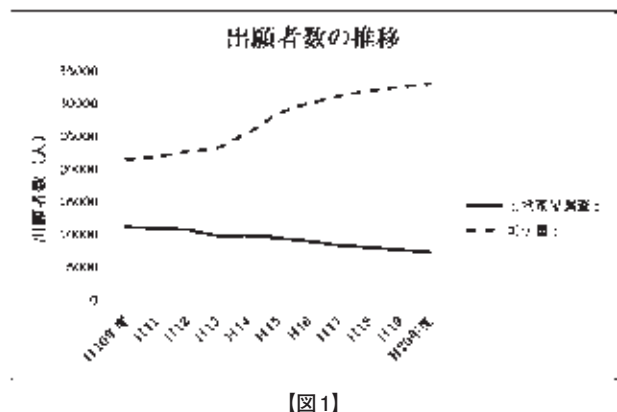
古山：そういえば、昨年、日調連(日本土地家屋調査士会連合会)が配布した会員向けパンフレットに『不動産のオンライン登記申請は「土地家屋調査士」が拓きます』というキャッチフレーズがあったね。日調連はこの「オンライン申請」を起死回生の一つのチャンスとして捉えているのかもしれないな。いずれにしてもこれまで大変お世話になった資格だ。どんな形にせよ、微力ながらも一踏ん張りしてお役に立とうかな。オンライン申請に慣れたら、二度と書面申請に戻れないという君の言葉を信じよう。

新川：その意気ですよ。是非トライしてみてください。また、最初の難関であった「環境設定」(パソコンをオンライン申請できる状態にすること)も日調連が開発した環境設定セットアップソフト「らくらく」のおかげで大変簡単になりました。

古山：そのようだね。これまで半日がかりであったものが15分程度で完了すると噂で聞いたよ。やはり便利なものは使うに如かずということか。

そういえば、もう一つ思い出した。君がこの仕事の駆け出しの頃、手取り足取り土地家屋調査士の仕事を教えたのは私だよ。どうだい、ここで会ってこんな話をしたのも良い機会だ。私にオンライン申請の手ほどきをしないか？ここで登記事項要約書を取ったら午後は空いている。準備をするから夕方にも事務所に来てくれないか。

新川：昔のことを言われると弱いですね。わかりま



【図1】

した。夕方に事務所にお伺します。必要な準備(表1)をしておいてくださいね。

古山：そうこなくちゃ。ありがとう。準備して待っているよ。

新川：ところで、今お話しされた登記事項要約書ですが、いくら先輩の事務所がこの法務局に比較的近いからといって、わざわざ法務局へ登記事項要約書を取りに来なくても良いのではないですか。インターネットを利用した「登記情報提供サービス」(西澤英之「実務家によるオンライン申請の手引き(3)」登記研究726号175ページ)を御存知ないのですか?それを利用すればご自身の事務所で公図と登記記録を見ることができるのです。図面類もそのうち見ることができるようになることでしょう。それに法務局へ直接足を運ぶことと比べて、このサービスには稼働時間(午前8時30分から午後9時まで)、費用(1件480円なので登記事項要約書より安い)、表示内容(内容は登記事項証明書と同じで、請求時の日付と時間が表示される。)などに利点があります。使わない手はありませんよ。また、照会番号という便利な仕組みもあります。ただし、これはオンライン申請とは別個のサービスである

【表1】

これだけはそろえておきたいもの

パソコンはWindowsパソコン(平成21年1月末現在) Microsoft Windows 2000 Professional(日本語版) Microsoft Windows XP Home Edition(日本語版) Microsoft Windows XP Professional(日本語版) (最近のものであれば諸性能は概ね満足していることが多い)
インターネット環境はADSL以上の高速通信
電子署名するために土地家屋調査士ICカード及びICカードリーダー
日調連ホームページの会員の広場へアクセスするためのID、パスワード取得
ブラウザはMicrosoft Internet Explorer 6以上

できればそろえておきたいもの

Adobe Acrobat ・ Adobe Acrobat 5.0 ・ Adobe Acrobat 6.0(Standard, Professional) ・ Adobe Acrobat 7.0(Standard, Professional) ・ Adobe Acrobat 8.0(Standard, Professional) 注 PDFファイルを見るためだけの機能で無料配布されているAcrobat Readerとは異なります
スキャナー(A3判まで取れるものが望ましい)

ことに注意が必要です。運営主体も国ではありません。

古山：そういっぺんにいろいろ言われても理解できないよ。確かに法務局はいつも混んでいるし、道中の車の混雑や駐車場のことを考えると法務局との間を往復しないですめばそれに越したことはないね。車の事故も怖い。やはり時代の波からは逃げられないな。夕方事務所で待っているからね。

古山事務所にて

新川：こんばんは。午前中は立ち話で失礼しました。オンライン申請に必要なものはそろいましたか?

古山：午後から家電量販店へ行って買ってきた。ノートパソコンの安いのがあったので思わず衝動買いしてしまったよ。ICカードリーダーは日調連のホームページで推奨している3千円程度のものを買った。添付情報を作成するためのPDFファイル作成ソフトのAdobe Acrobatというソフトウェアが高価だったね。PDFファイルを作成するだけならもっと安いものもあったのだけど性能が違うのかな?

新川：「らくらく」で環境設定する場合には、新しいパソコンにセットアップするのが無難です。なぜなら「らくらく」は初心者向けに開発されたソフトウェアで、先輩の都合でインストールドライブなどを自由に変えられないように設定されています。また、これまでオンライン申請に必要なソフトをお使いのパソコンにインストールした履歴がある場合、必ずしもその残滓が完全に^{のりかす}取り除かれていないケースでは不具合が生じるとの報告もされています。そのような場合には「らくらく」は使用せず、ご面倒でも法務省などのサイトからオーソドックスな方法で再セットアップしていただく方が安全でしょう。この場合は、法務省ホームページから「絵で見てわかる事前準備」(<http://shinsei.moj.go.jp/usage/zyunbi.html>)をダウンロードして参考にするとよいでしょう。

また、聞くところによると、ICカードリーダーの価格の差は高価なものほどカードの読み込み速度(電子署名に要する時間等)などが早いとのこと。土地家屋調査士は一度に大量の申請をすることは少ないので、安価なもので差し支えないでしょう。

添付情報としてPDFファイルを作成する必要があります。PDFファイルそのものを作成するだけならフリーのソフトウェアもありますが、土地家屋調査士ICカードで電子署名するためには日調連で配布し

ているPDF署名ツール(signed pdf version 3.4)という署名プラグインソフトとAdobe Acrobatが必要です。昨年の1月から当分の間、特例として申請情報のみをオンラインで送り、添付書類を「郵送」もしくは「持参」という申請方法が認められました。この方法では必ずしもPDFファイルを作成する必要はありませんが、オンライン申請のメリットを享受するためにはやはり電子署名を付したPDFファイル(添付情報)を送信してみたいところです。要するに不動産登記令第13条に関する問題なのですが、これについては次の機会にまた詳しくお話いたします。

それよりも先輩はスキャナー(画像取り込み装置)をお持ちですよ。添付情報をPDFファイルにするにしてもスキャナーがないと不自由です。A4サイズのスキャナーは安価ですが、できればA3サイズまで読み込めるものが便利です。

古山：うちの事務所のコピー機はコピー、ファックス、スキャナーを1台でこなす複合機だから心配ないよ。それから土地家屋調査士ICカードだけど発行に随分と時間がかかるのだね。かなり前に書類を返送してから最近ようやく到着したよ。

新川：電子証明書が記録されたICカードは実印及び印鑑登録証明書と同じです。厳格に審査され、十分なセキュリティが確保された状態で作成されるので発行には時間がかかります。ところで送られてきた封筒にPINコードが記載されていましたでしょう。あれは大切にしてくださいね。

古山：PINコードとは何なの？

新川：暗証番号ですよ。これを忘れてICカードを持っていても使い物になりません。忘れたからといってPINコードを日調連に問い合わせる方もいらっしやるのですがICカードを発行した日調連でもわかりません。忘れてそのカードを失効し、新たに発行の手続をしなければならないということです。

古山：それはまた時間とお金のかかることだね。大切にしなければ…。

そろそろ本題の「らくらく」のセットアップといこうか。

新川：まず、インターネット環境にあるパソコンの事前準備です。これは準備よろしいですね。ICカードリーダーライターのドライバーなどは既にインストールされていますか。これは各メーカーにより異なりますので「らくらく」では対応することができません。お買いになった

Adobe Acrobatもインストールしておいてください。

それでは日調連ホームページ「会員の広場」にアクセスしてください。会員の広場へアクセスして「らくらく」をダウンロードします。「らくらく」をダウンロードするときに下段にある「手引き」も一緒にダウンロードして良く読みましょう。A4判5枚程度ですので、できれば印刷して良く読んでください。

古山：ソフトウェア環境、WindowsパソコンのOSにVistaの記載が無いね。今はVistaが主流じゃないの？
新川：法務省の「お知らせ」では3月頃には対応できるようにになるとのことです。

それではマニュアルに則っていざという時のためのバックアップや復元ポイントを設定してからインストールとまいりましょう。

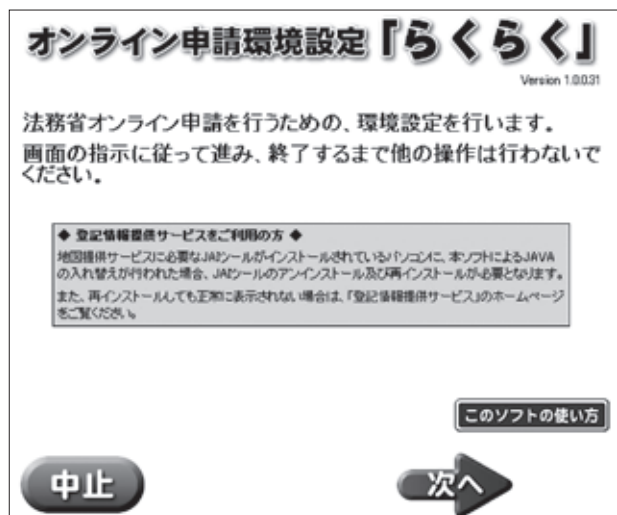
古山：なるほどね。万が一不具合があって貴重なデータを失ったりパソコンが壊れても困るからね。

さて、日調連のホームページからダウンロードした「らくらく」(図2)をダブルクリックするよ…



【図2】

新川：この画面(図3)が出たら右側の「このソフトの使い方」をクリックして良く読んでください。後は基本的に「次へ」を押していくだけです。



【図3】

この画面(図4)はコンピューター環境の確認です。問題があれば×が出て「対応策」が表示されます。しばしばユーザー名のところに×が表示される方がいます。漢字や全角を使いがちなのですね。半角英数しか使えません。



【図4】

この画面(図5)はJavaの設定に関する注意です。お使いのパソコンがオンラインによる入札などに使われている場合、法務省のオンライン申請システムと一致しない場合があるので注意を促しています。



【図5】

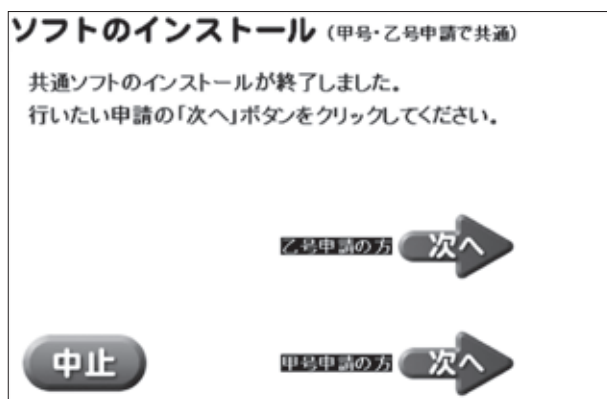
この画面(図6)の右側にある「スキップ」は、何らかの事情があってこのインストールを中断、再度インストールする場合、既にインストール済の証明書

等の重複を避けるためにあります。そのような場合に「スキップ」を押して先に進んでいただくものです。



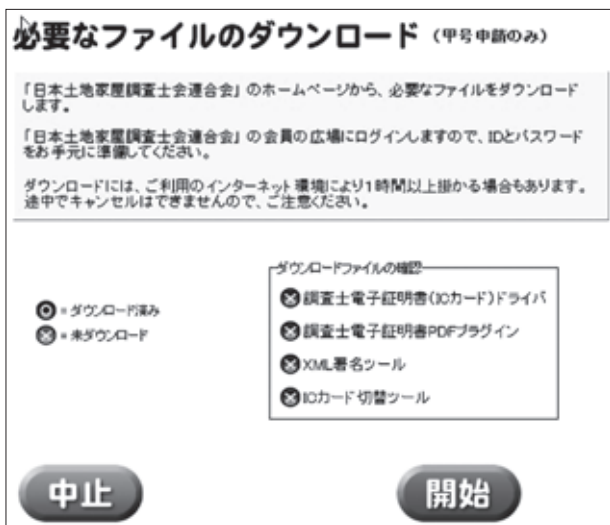
【図6】

古山：画面下に操作の指示が出るので、いたれりつくせり親切な設計だね。パソコンに詳しくなくても迷わない。おっと、ここで(図7) 2つに別れたね。



【図7】

新川：甲号申請をしないで乙号申請(登記事項証明書等をオンラインで請求する)のみされる方はここで分かります。先輩はもちろん甲号申請を選んでください。すると次の画面(図8)で甲号申請に必要な各種ファイルのダウンロードに移ります。ここでご注意いただきたいのは日調連で配布しているICカードチェックツール、法務省のサイトで配布している住基カードなどが使用できるPDFプラグイン(電子署名に利用)が含まれていません。ICカードチェックツールは必要があれば日調連ホームページからダウンロードし、手動でインストールしてください。PDFプラグインは土地家屋調査士 PDFプラグインと同じパソコン上に入れておくのには改良を要します。



【図8】

古山：そうこうしているうちにいよいよ完了かな。
 (図9)
 本当に簡単だね。



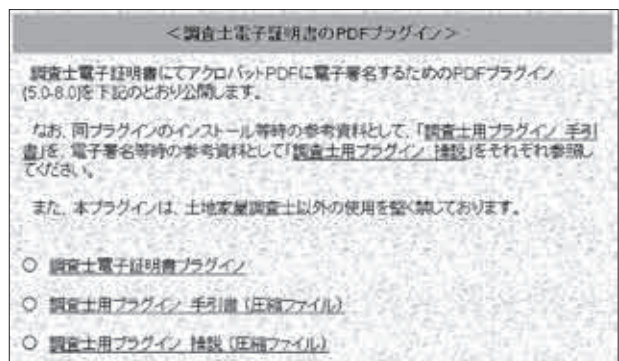
【図9】

新川：ユーザー登録は必ずしましょう。オンライン申請をするには必須です。平日の8時30分から20時まで、オンライン申請の稼働時間と同じです。ユーザー登録ではメールアドレスの登録もしましょう。登記の補正や完了の通知がメールできます。便利です。再起動したら、マニュアルを参考にしてPDFプラグインの環境設定をしておいてください。

それでおしまいです。

古山：おっと、そこが難しそうだね。

新川：大丈夫ですよ。インターネットで日調連ホームページの「会員の広場」へ行ってください。「認証局・オンライン申請関係」欄の下段、「調査士電子証明書のPDFプラグイン(5.0—8.0)」をクリック。次の画面(図10)が出たら「調査士用プラグイン操説」を右クリックしてデスクトップにでも保存してください。保存したらこのファイルを開きます。このファイルはコンパクトに圧縮されていますのでファイルを右クリックして「すべてを展開」を選択。「次へ」を2回押し「完了」を押すとワードファイルが表示されます。このファイルを表示してみましよう。それぞれお持ちのAdobe Acrobatのバージョンを参照していきます。どうですか設定できましたか？



【図10】

古山：先ほどの「らくらく」に比べるとマニュアルの内容が随分と不親切だね。それでも何とか設定できた。さあ、これで準備完了。次はどうするかな？ そうだ、次は地目変更に挑戦だ。こんどはいつ来るの？
 新川：あれれ！午前中とは様変わりですね。先輩にはまいったな。

わかりました。こうなったら地目変更でも分筆でもお付き合いしましょう。

古山：ありがとう。持つべきものは若い調査士だね。頼りにしているよ。

(この記事は、登記研究 第732号 平成21年2月号に掲載されたものです。)