

## —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

### 分筆登記編

#### はじめに

3月9日から法務省のシステムがMicrosoft Windows Vistaに対応いたしました。申請書作成支援ソフトなども合わせて改良され、より便利になったと思います。

ところで、オンライン申請を他の土地家屋調査士にお勧めすると、必ずメリットの有無のお話しになります。あまり直接的なメリットを論議するのも寂しい気がするのですが、現実問題としては確かに関心のあるところでしょう。

先日、事務所から車で1時間半ほどかかるY地方法務局へ建物の表題登記を申請しました。事前に公図及び登記記録の内容は登記情報提供サービスで取得し、土曜日に現地調査実施後、週明け、委任状のみを「特例方式」を利用してオンラインで申請したのです。補正日は1週間後とのこと。所有権証明書である建築確認済証は申請した2日後に設計事務所が使用する予定があり、即時返還していただく必要がありました。本来ならば、確認済証は登記完了まで法務局へお預けすることとなりますが、そこは不動産登記令第13条の「原本提示」の制度を利用して原本である確認済証をお返しいただきました。こちらも法務局側の利便を考慮して確認済証の表紙のみではなく、案内図、配置図、平面図、立面図までPDFファイルとし、土地家屋調査士の電子署名を付して送信してあります。これらの図面類は所有権証明書というより建物の形状確認が主たる目的でしょうから、送信容量の限界を考える時、コピーを原本提示時に持参する方法(図面の写しには押印はしない)も一考に値しましょう。1週間後、登記は無事完了しました。表示に関するオンライン申請が少ないため、窓口では担当者と多少意見の交換に時間を費やしましたが、本件登記申請に関して法務局へ直接伺ったのはたったこれだけです。これまでは公図や登記記録等の閲覧、登記の申請、原本還付書類等の受領と最低でも3回は法務局へ足を運ばなくてはなりません。それが1回で済んだのです。そのほかにも色々なメリットがありましょう。まずはオンライン申請をして、そのメリットを体感していただくことが大切かと思えます。既にオンライン申請に一步踏み出されている方々には、歩みは遅くとも着実に進化するオンライン申請システムをこれからも大いにご利用願います。

オンライン申請のご紹介を環境設定編、地目変更編と続けてまいりましたが、私の担当は今回が最後です。引き続き次号から新しい執筆者による建物登記が連載されます。そちらも引き続きご愛読ください。

なお、意見にわたる部分は筆者の個人的見解でありま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。加えて、基本的にはパソコンのOSをWindows XP使用環境を想定しております。よろしくご理解ください。

#### 新川事務所にて

古山：こんにちは新川君。お邪魔します。相変わらず忙しそうだね。

新川：先輩、どうもこんなむさ苦しい事務所にお出でいただき恐縮です。今、昭和40年代の地積測量図と現在の実測図を比較点検しているところなのですが、あの頃の先輩達の仕事は随分とラフでしたね。

古山：平板測量時代の図面かい？ そのころは土地家屋調査士個々の技量の差も大きくて、色々な図面が出ているね。それでもその頃はそれなりにベストを尽くしたものだ。今の物差し(価値基準)をあてがって昔を評価することは愚かなことだね。

新川：オンライン申請についても今はこんなにゴタゴタしていますが、10年20年経ったら、何故こんなことに当時は大騒ぎしていたか笑われるかもしれませんね。

古山：こちらはそうなって欲しいものだ。そうでも

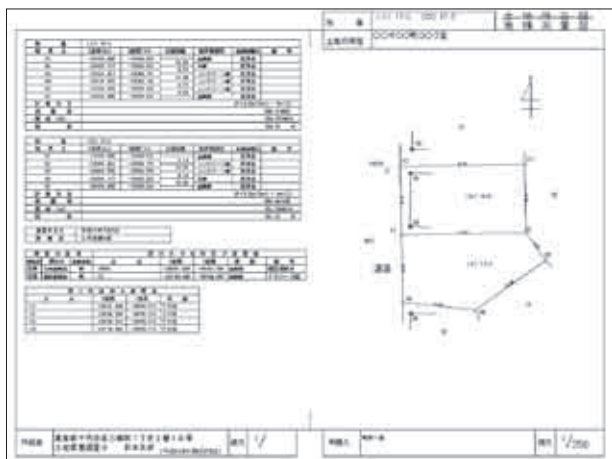
なければ「土地家屋調査士なんてなくなっている」というのが君の主張だったよね。

ところで先日来、インターネットでオンライン申請のことを調べるにつけ色々感じる場所があった。オンライン登記申請に関する掲示板などの書き込みには批判的な表現が多々ある。日本土地家屋調査士会連合会(以下「日調連」という。)が開発している図面のXMLファイル化ツールについても、早く完全撤退して進むべき方向をTIFFファイル図面に統一すべきとの意見もあるようだ。

新川：オンライン申請のシステムには最近は少なくなったもののしばしば不具合もあり、図面のXMLファイル化ツールも開発に時間がかかっていますから苛立ちがあるのだと思います。しかし考えてもみてください。オンライン申請が始まったと言っても

実質的には「特例方式」が実施された昨年1月15日からでしょう。まだまだオンライン申請を全否定するには早計にすぎましょ。図面のXMLファイル化ツールについても既にCADベンダー数社から発売されているようですが、日調連とCADベンダーとは開発資金投入の金額が桁違いだと聞いています。日調連に対し開発から潔く手を引くことが真の勇氣であるというような意見も読みましたが、どちらかというところそれは「<sup>ひっぶのゆう</sup>匹夫の勇」ですね。

確かに目先の利益を考えるとTIFFファイル図面の方が現実的です。しかしながら、土地家屋調査士の将来の在るべき姿を見据えた場合、申請情報(既にXMLファイル)、調査報告情報、図面データのXMLファイル化は避けては通れません。XMLファイルは情報処理に優れた特徴があるのです。しかし、そんなことを言っても実際にXMLファイル化した地積測量図(図1)を見てみると興醒めすることも事実でしょう。何ともシンプル、素っ気ない図面です。



【図1】

今から6年ほど前に愛媛県土地家屋調査士会を訪れた際に、地積測量図を見せていただいたことがあります。噂に違わず濃厚、濃密な図面表現でまさに地積測量図の見本というべきものでした。しかしながら、そのような図面はTIFF化(画像データ)には馴染みますがXML化(一種のテキストデータ)は難しい。そこでそれを補うためのものが調査報告情報の役割であると日調連は考えているようです。

これまで土地家屋調査士の図面に対する思い入れはことのほか強いものがありました。単なる情報伝達媒体ではなく「美しさ」まで追求する傾向にもありました。しかしながら、新しい不動産登記法で図面の作成者欄が「作製者」から「作成者」に変わったように、図面の役割は大きく変わろうとしています。

古山：目先の利益と言えば、話が違って君は土地

家屋調査士国民年金基金へ加入しているかな。厚生年金、共済年金と比較して国民年金の給付金額が少ないことから、その上乘せ年金として土地家屋調査士、その配偶者、補助者のみが加入できる職能型の年金基金だ。オンライン申請はどちらかと言えば年配者が消極的で若手が積極的だといわれている。ところが土地家屋調査士国民年金基金はその逆で若年層の加入が少ない。当座の生活が大切に月々の掛金の支払いに余裕がないことはわかっているが、若いときから計画的に老後に備えて年金基金に加入しておくことは、個々の生活保証のみならず、年金基金の基礎を盤石なものとし、ひいてはそれが「土地家屋調査士」という職能を維持する上でも価値のあることにつながる。社会保険庁の不正もあり、正直言って年金行政については幻滅を禁じ得ないけど君たち自身の将来はしっかり考えることは大切だよ。国の施策に批判的であることは良いとしても、20年先、30年先の土地家屋調査士にとって何が利益のあることか、オンライン申請ともども風説に迷わされることなく真剣に考えて欲しいね。

新川：加入を検討しましょう。自分自身に利殖の才があるわけもなく、将来に不安なく安心して仕事をしていくためにも税制面で優遇される年金基金を利用することは確かに考慮しなければなりません。ただ、土地家屋調査士は事務所開業のために初期投資がかなりかかります。事務用品のみならず、測量機器、測量ソフト、作業車など、それだけでも月々の支払いには苦勞します。日調連が開発している先ほどの図面のXML化ツールですが会員には無料で配布する予定であると聞いています。CADベンダーが開発したソフトに比べると使い勝手は決して良くないとのことですが、新規開業を志す者にとっては朗報でしょう。事務所の経営が軌道に乗ったところであらためて高価なCADベンダーのソフトを購入しても良いわけで、言わば新規開業支援グッズとなりましょか。

さて、だいぶ話が脱線しました。今日は分筆の登記申請ということですか。準備はいかがですか？

古山：前回、地目変更の登記申請を体験しているので準備万端。と言いたいところだけれど図面の作成と登録免許税の納付が難しそうだね。とりあえず取引銀行へのインターネットバンキングに関する手続は終わっている。

新川：確かに前回の地目変更登記との大きな違いは図面の作成と登録免許税の納付ですね。オンライン申請を行なった場合でも、書面申請同様に窓口へ印

紙等を提出する方法で納付することも可能です(登録免許税法第24条の2)。

(<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji72.html#05-10-2>)  
しかしながら、それではオンライン申請をする意味が少ない。やはり電子納付を使いたいですね。

分筆の登記においても事件フォルダを作成し、そこへ添付情報、申請情報を保存することは目目変更と何ら変わりありません。紙で作成した地積測量図を特例方式で郵送、又は持参することも可能ですが、今回は電子化して図面も添付情報に入れましょう。ただし、オンライン庁のすべてがXMLファイル図面、TIFFファイル図面を受け入れられるのではなく、地図情報システムが導入されている法務局でないとTIFFファイル図面は受け入れられないこととなっています。

**古山:** 今回申請する法務局はTIFFファイル図面を受け入れることが可能だ。XML化するソフトはまだないのでTIFFファイル図面で申請しましょう。

**新川:** TIFFファイル図面と言っても色々制約があります。詳しくは法務省の「不動産登記規則第73条第1項の規定により法務大臣が定める土地所在図等の作成方式」(<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji101.html>)を参考としてください。巷には有料、無料を問わず、TIFFファイル図面作成ソフトはたくさんありますが、すべてがこの作成方式に適っているわけではありません。高いお金を払って買って使えないこともあるでしょう。十分注意をしてください。前回ご紹介したオンライン申請に関する有志の掲示板やホームページには参考となる情報がたくさんあると思います。是非、御覧になってください。

今回はいつもの私のやり方で作成します。図面はお持ちいただけましたね？

**古山:** このUSBクリップに図面以外の添付情報及び申請情報は作成、保存してきました。地積測量図は紙で持参しました。

**新川:** どうぞ私のパソコンを使ってください。このパソコンで申請しましょう。図面について、私はいつも測量ソフトから直接TIFF図面を出力するのですが、今回はF社の文書ファイリングソフトを使ってみましょう。このソフトは紙文書を電子ファイルとし、加工、修正など色々な作業をすることができるものです。まず、いただいた地積測量図をスキャナーで読み取ります。続いてこれをイメージ変換してTIFFファイルとします。ここで(図2)注意することは変換形式を「TIFFファイル」、ファイル名は「sokuryouzu01」、「sokuryouzu02」など(命名規則

有り)とし、解像度を「400dpi」に設定することです。さらに(図3)圧縮形式「G4」を指定して「OK」ボタンを押します。出来上がったTIFFファイルのサイズは300KB以下とする決まりもあります。概略図などに画像を貼り付けた地積測量図はすぐオーバーしてしまいますから注意してください。



【図2】



【図3】

なお、TIFFファイルのビューワー(画像閲覧)ソフトは無料で配布されているものもあります。

**古山:** 図面の名前にもルールがあるのか?最後の二桁の数字のみ変更可能なのだね。建物図面や各階平面図は「tatemono01」のような振り合いで命名しなければならないと「不動産登記規則第73条第1項の規定により法務大臣が定める土地所在図等の作成方式」には記載してある。

**新川:** このファイルを事件フォルダへ入れて電子署名をします。ICカードリーダーライターに先輩のICカードを入れてください。次に日調連から配布されたXML署名ツール(図4)を起動してください。



【図4】



署名対象ファイルの欄(図5)へ先ほど作成した TIFF ファイルをドラッグします。PINコードを入力して「署名実行」です。どうですか？



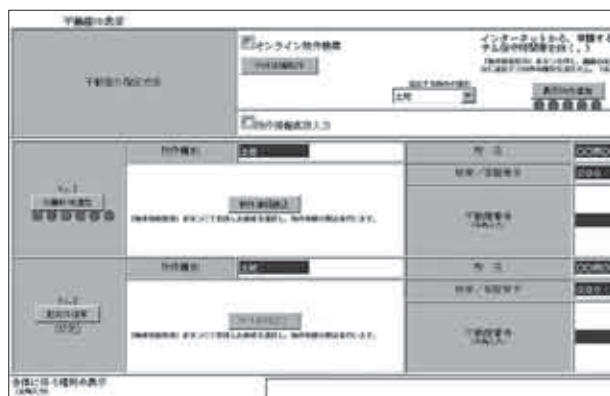
【図5】

古山：XML 署名ツールとはXMLファイルのみではなく、TIFFファイルにも電子署名が可能なのだね。おやおや、PDFファイルへの電子署名と違って、図面ファイルのほかに「sokuryouzu01.tif.sig.XML」なるファイルも生成されたようだね。

新川：PDFファイルのようにファイルに組み込まれるのではなく、図面についてはXMLファイルとこのような形で生成されたファイル、2つセットで電子署名が完成します。送信する場合は一方を忘れないようにしてください。また、一旦電子署名したファイルの名前を変えると改ざんしたものと判断されます。やむを得ずファイル名を変更する場合は電子署名からやり直してください。

古山：次は申請情報だ。例のごとく申請書作成支援ソフトを起動したが、ここで注意するポイントは何かな。

新川：登録免許税の記入は半角入力であること。あとは分筆様式のみ不動産の表示部分に「分筆新地追加」ボタンが付いています。このボタンと「表示物件追加」(図6)ボタンを駆使して土地の表示を書き込んでください。書面申請から類推すると分筆の登記申請書の表示は次のように(図7) 1行目に分筆前の土地の表示が来て、2行目に分筆後の土地の表示。最後に分筆する土地の表示が来る。3行目は「土地の表示履歴欄」の追加で記入したわけです。しかし、これではいけません。このような(図8)表示が正解です。分筆する土地の表示を分筆後の土地の表示の次に記載しないで申請物件No.2とし、別物件表示させるのです。これは、オンライン申請では申請の受付とともに申請物件にロックがかかることから、新しく生成された土地についても法務局のシステムに情報として取り込みやすい形をとる必要があるためです。それを円滑に処理できるようにしているのがこのスタイルです。先ほどお話ししたXMLファイル形式の



【図6】

| 物件番号 | 土地    | 建物 | 用途     | 用途区分               |
|------|-------|----|--------|--------------------|
| (イ)  | 200番1 |    | 21B・23 | 020200番1, 200番1に分類 |
| (ロ)  | 200番2 |    | 180・52 | 200番から分類           |

【図7】

| 物件番号 | 土地    | 建物 | 用途     | 用途区分     |
|------|-------|----|--------|----------|
| (イ)  | 200番1 |    | 22B・30 |          |
| (ロ)  | 200番1 |    | 22B・30 | 200番1に分類 |

【図8】

利点でしょう。このような書き方をとれば、法務局では登記記録に取り込むのが楽なのだと思います。

古山：そうすると書面申請のようにただダラダラと記載欄を増やして書き込んでいけばよいのではないのだね。

新川：登記申請が受けられないと言うことはないと思いますが望ましくはないですね。合筆の登記のオンライン申請では書面申請とはもっと異なります。(図9)書面申請では、1行目に合筆前の土地の

| 物件番号 | 土地    | 建物 | 用途     | 用途区分     |
|------|-------|----|--------|----------|
| (イ)  | 200番1 |    | 22B・30 |          |
| (ロ)  | 200番1 |    | 22B・30 | 200番1に分類 |

【図9】

表示、2行目に合筆される土地の表示、最後に合筆後の土地の表示を記載しました。オンライン申請では1行目の次に「土地の表示履歴欄」を追加し、合筆後の土地の表示を記載します。次に表示物件追加ボタンを押して申請物件No.2に合筆される土地の表示を記載します。以下、他にも合筆される土地があれば申請物件No.3などとこれに準じて追加します。オンライン申請では物件ごとに自動的にロックがかかり他の登記が割り込む危険はありません。

**古山：**ちょっと予期していなかった書面申請との違いだね。様式集があると便利なのだけれど。

**新川：**様式集は現在日調連で作成中と聞いています。近々ホームページで公開されるのではないのでしょうか。

さて、申請情報も完成です。添付書類も追加ボタンで関連づけました。早速申請しましょう。地目変更の時と違って申請データ作成メニューの「納付情報」欄がアクティブになっています。ボタンを押して必要な入力をしておいてください。

**古山：**慣れれば簡単だね。チョチョイのチョイと。もう申請確定したよ。次はどうなるの。登録免許税納付の未体験ゾーンに突入かな。

**新川：**画面を戻って、処理状況一覧画面に入ってください。しばらくすると今申請した情報の表示の一番右、納付情報欄に「表示」ボタンが出ます。時々「一覧更新」ボタンを押さないとダメですよ。出ましたか？

その「表示」ボタンを押してください。「未納付」の情報であるとか、色々な情報が表示されています。(図10)インターネットバンキングの手続きも済んでいるとのことですし、早速、電子納付ボタンを押して納付してみましょう。納付手続は30分以内にしなければなりません慌てなくても大丈夫です。時間切れで納付できなかった場合は、再チャレンジも



【図10】

可能です。インターネットバンキングの利用方法は銀行により多少の差異はありますがおおむね同じようなものです。

**古山：**金融機関の選択から順に進むよ。(図11～図17)なんてことはない普段使っている振り込みと大差はないじゃないか。

**新川：**納付が終わったら金融機関のホームページからログアウトして、処理状況一覧へ戻ってください。

ところで、オンライン申請システムのユーザ登録でメールアドレスを登録しておけば申請受付、補正、完了だけでなく電子納付についても通知の電子メールが届きます。さらにパソコンから携帯電話にも転送設定しておくのも便利です。出先で登記の処理状況(公文書発行など)がわかります。

**古山：**納付情報の「表示」ボタンを押したら既に「納付済」に変わっているね。



【図11】



【図12】



【図13】



【図14】



【図16】



【図15】



【図17】

さすが収納については素早い。この部分のシステムだけはトラブル皆無だろうな。

新川：あとは地目変更と同じです。登記の完了を待つのみでしょう。

古山：地目変更、分筆と進んできたけど合筆登記は難しいのかな。

新川：合筆の登記申請は申請様式のみならず、いくつか難しいところがあります。登記識別情報の提供の有無などによって添付情報もケースバイケースとなりましょう。地目変更や分筆を経験した後、少しオンライン申請に慣れてからマニュアルを見てトライしてみてもいいかもしれません。

古山：不動産登記のオンライン申請については、これからも色々な困難に会うことだろう。弱音は吐く

まい。私たち土地家屋調査士は最初から道のないところに道を造るのだからそれは苦勞するのは当然だよ。だが、それ故にこそオンライン申請のパイオニアとしての誉れがあるとも言える。一緒に頑張りましょう。

新川：えっ？私もですか？

(この記事は、株式会社テイハン発行「登記研究第734号平成21年4月号」に掲載されたものです)