

## —土地家屋調査士のためのオンライン申請—

関東ブロック協議会オンライン登記申請促進組織 リーダー 原田克明

### 減失登記編

#### はじめに

平成21年度になり、不動産登記のオンライン申請について、いわゆる「特例方式」が運用されてから2年目を迎えることになりました。しかしながら、法務省ホームページのオンライン登記申請件数(<http://www.moj.go.jp/MINJI/shinsei.html>)をみると、3月には過去最高の146,700件(速報値)のオンライン申請の利用があったものの、最近では、少し伸び悩んでいるように思えます。

司法書士の西澤英之先生、土地家屋調査士の中原照泰先生に続き、今回からは建物の減失登記、建物の表題登記を解説させていただきます。個人的に苦勞した部分や、間違えやすい部分を例題として取り上げ、読者の皆様にお役に立つよう心がけてまいりますので、よろしくお願い致します。

第1回に記載(本誌2009年4月号34ページ)の表示に関する登記にまつわる登録免許税の控除については、「所得税法等の一部を改正する法律案」として閣議決定がされ、国会での審議を経て、同法律案は3月27日可決成立しました。これにより、我々土地家屋調査士は建物の表題登記をオンラインで申請しなければならない立場になったと言えるでしょう。現在は、添付書面等の問題もあり、今までの書面申請と異なり、申請代理人の土地家屋調査士はもとより、法務局職員の方々も馴れない状況かと思えます。しかしながら、いつまでも使いにくいとか、分かりにくいからと放置するのではなく、お互いに切磋琢磨し、不具合はどんどん解決すべくこのシステムを使い込んで行かなければなりません。そうすれば、きっと書面申請には戻れなくなると考えます。

さて、解説の内容及び場面設定は中原先生に引き続き、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の対話形式で進めてまいります。第2回「土地地目変更登記」編、第3回「土地分筆登記」編の解説と重複する部分が出てくると思いますが、これは共通の作業であり、ひとつ覚えれば皆同じと読んでいただきたいと思います。

今回のテーマは「建物の減失登記」です。土地の分筆登記まで進んだ古山さん、今度はどんな発見をするのでしょうか？

なお、記載の表現、意見については筆者の個人的な見解であることをあらかじめお断り申し上げます。また、パソコンの取扱い表現等に一般的でない表現等があるかもしれませんが、あらかじめご容赦下さい。

#### 法務局にて

古山：おっ!!新川君。良いところで会ったねえ。先日はお邪魔したね。お陰様ですっかりオンライン申請の虜になってしまったよ。難しいとか、煩瑣であるとされていた不動産登記のオンライン申請を実際にこの手ですることができたときの達成感は格別だね。

新川：それは良かった。古山先輩のような大先輩にどんどんオンライン申請を利用していただいて、その魅力と、手軽さを同世代の土地家屋調査士に宣伝していただくと、オンライン申請の普及が早まりますからね。

ところで、今日は何をしに法務局へ来られたのですか？

古山：うん、今日は建物の表題登記の申請を依頼され、その調査に来たんだよ。どうやら、建て替えのようで、公図や減失建物の調査はオンラインで済ましたんだが減失建物の建物図面を調査しに来たんだ。

せっかく、君にオンライン申請の魅力を教えてもらったが、図面の調査はここへ来ないとダメだからね。

4月27日からは一部の登記所でもオンラインで図面の請求をすることができるようになったが、このサービスの全国展開にはまだまだ時間がかかるだろうからね。

早く、登記所にある図面がすべてオンライン閲覧できるようになると法務局へ行かなくて良くなるんだがね。

新川：先輩から早くもそんな言葉を聞けるとは思いませんでした。

すっかりオンライン申請の魅力を覚えてしまいましたね。もう、書面申請には戻れませんよ。

古山：そうだな、なんだかオンラインで申請するのが楽しみになってきたよ。ところで……君は今日、暇かい？

新川：暇か？と聞かれて、すぐに「はい」とは答えら



れませんが、「100年に一度の不況」と言われる今日この頃ですから、大きな声では忙しいとも言えませんね。こんな時だからではありませんが、時間があるときにオンライン申請をマスターしてくださいね。今からオンライン申請に取り組んでいると、年末にはきっと差がつきますよ。

古山：そうか忙しいところ恐縮だが、差し支えなければ私の事務所に来ないか？夕飯はいつもの中華でいいかな？

新川：何だかいやな予感がしますが……。分かりました。

ちょうど今日は家内が出掛けているので、夕食をどうしようか迷ってましたから。ご馳走になります。

古山：そうこなくちゃ!!さすがオンライン申請のハイオニアだな。

### 古山事務所にて

新川：ところで先輩、今日は何から始めましょうか。

前回、地目変更登記、分筆登記と成功しましたから、オンライン申請の大筋の流れはご理解いただきましたよね。

古山：そうだね。君の教え方が上手だからオンライン申請が楽しくなってきたよ。

実は、先ほど調べていた滅失建物なんだが、建物の所有者の名前が「高山一郎」というんだが、「外字」が含まれていて、「高」の字を入力すると法務省オンライン申請書作成支援ソフト(以下「申請書作成支援ソフト」という。)のチェックでオレンジ色(エラー表示)になってしまうんだ。外字挿入ボタンは分かるんだが、果たしてどうしたらよいか見当がつかなくて往生していたんだ。

もしも、君がいなければ私は「二度とオンラインで申請なんかするものか!!」と思っていたよ。良いタイミングで君に会えて良かった。

やっぱり遠くの親戚より近くの何とかだね。

新川：先輩、早くもご自分でチャレンジしてみたんですね。嬉しいです。

やはり先輩のような土地家屋調査士は、今までも多くの変革を経験してきていると聞いています。平板測量時代を考えると、現在のようにコンピューターが無いと何もできない時代は予想もできなかったでしょう。登記申請が書面申請から電子申請に変わったぐらいどうってことないですね。

わかりました。さあ、お腹が減ってきたんで早速始めましょう。前回説明した申請用フォルダは作ってありますね。

古山：もちろんだよ。申請用ファイルを決まったフォルダに入れておくことはオンライン申請の基本だからね。

新川：まずは、今回の申請人の名前にある外字「高」を申請用に作成しましょう。

第2回【地目変更編】の時に【表2】に示しましたが(本誌2009年5月号34ページ参照)、法務省が公開している「戸籍統一文字情報」から、目的の「高」を探しましょう【図1】。(http://kosekimoji.moj.go.jp/kosekimojldb/mjko/PeopleTop)



【図1】

検索条件画面において必要な情報を入力し、「高」の文字が見つかったら当該文字にカーソルをあわせて右クリックし、「名前を付けて画像を保存」をクリックし、わかりやすいファイル名を付けて、拡張子を「.bmp」として保存してください。拡張子の「.bmp」とは、そのファイルがどういうデータかを判断するもので、ワードで作成したファイルなら「.doc」、エクセルなら「.xls」、そして、acrobatは「.pdf」ですね。これが、acrobatで作成したファイルのことを「PDFファイル」と呼ぶ所以ですね。

前回の分筆登記の時に「.tif」として図面を作成しましたよね。これからは、「.xml」とか色々できてきますので、覚えてください。

古山：う～ん、またまた色々出てきたな。少しずつ覚えるしかないか。



新川：そうですね。コンピューターを利用する以上、最低限の知識の一つかもしれません。メモしておいてください。

これで、「高」の文字が「.bmp」ファイルとして保存されましたので、今後はこのファイルを使用すれば何度でも使えます。ファイル名はご自分で判断がつけばどのような名前をつけても構いません。私の場合は、「外字BMP」というフォルダを作成し、そこへまとめて保存してあります。

このほかにもオンライン申請では使用できない文字がありますので、下記【図2】を参考にしてください。



【図2】

さて、それでは準備ができたので申請書作成支援ソフトを起動させ、「バージョン確認」のボタンを押して、バージョン確認が終了したら、「更新」ボタンをクリックして今回の滅失登記申請用フォルダを選択しましょう。

編集画面が表示されたら、申請人入力箇所に入力欄をあわせ、「外字挿入」ボタンをクリックしてください。「参照」ボタンをクリックし、先ほど保存したbmp画像を選択してください【図3】。



【図3】

何やら、分かりにくい文字列が挿入されましたが、気にしないでください。左下の「表示」ボタンをクリックすると申請書が表示されますので、青い文字が外字ファイルを示しています。これをクリックすると、先ほどの外字(画像)が表示されるということです【図4】。



【図4】

さあ、これで申請書の準備はできましたね。一応、もう一度内容を確認してください。ちなみに、建物の場合、申請書の記載事項には家屋番号が主体で表現されているので、気をつけてくださいね。

古山：新川君それはどういうことだい？

新川：はい、申請書をよく見てください。

物件情報をオンラインで検索して読み込んだのでしょうから大丈夫だと思いますが、あとで見直すときに間違いやすいのです。



【図5】

【図5】①のところを見てください。

一見すると敷地番のように見えるのですが、家屋番号が表示されています。今回のように、支号がついていれば分かるのですが、敷地番と間違えやすいので気をつけてください。また、編集画面で不動産番号を入力した場合は①の部分には不動産番号が表示されます。



このことから、建物の場合は「所在」と「家屋番号」で管理されていることが視えますね。

それから、オンライン物件検索を利用して入力した場合でも、敷地番や種類、構造等は手入力になりますので忘れないでください。



【図6】

それでは、もう一度編集画面の【図6】①の部分と、②の部分を確認して、良ければ「チェック」、「終了」、「保存」ですね。

さあ、まだ時間は19時30分ですからそのまま申請しましょう。

古山：なるほど。表示されている情報が何を表しているのか？ちゃんと理解しないとチェックもできないな。

添付情報が少ない建物滅失登記だからといって気を抜くと危ないぞ。今後は気をつけよう。

しかし、19時30分から登記申請ができるってことは、オンライン申請のメリットだね。登記所の開庁時刻は17時15分までなので、17時15分から20時まで、つまり約3時間もお得ということだね。日中は、外業で各種の書類等の取得などをして、17時以降からゆっくりオンライン申請に取りかかることができる。オンライン申請を利用することによって、土地家屋調査士のビジネスモデルも変わることになるね。一度にがらっと変えることはできないので、焦らず、一歩ずつ変えていくことだね。

新川：添付情報は用意できていますか？

委任状は書面でいただいて、いわゆる「特例方式」を利用しましょう。

取壊し証明等はスキャンしてPDF化し、資格者代理人である土地家屋調査士の電子署名をつけて、不動産登記令第13条の原本扱いの情報として送信しましょう。この規定のメリットも十分利用したいところです。

あとは、明日の朝に、取壊し証明の原本を登記官に提示をすれば「完了メール」を事務所で待つだけですよ。

法務局に足を運んで完了チェックなんか必要ないですから、土地家屋調査士にとっては何よりもインセンティブですね。法務局に行かなければ、先輩にお会いすることもないですし。

古山：おいおい、私と会ってしまったのが不幸みたいにかえたぞ。

それより、今回は建物の表題登記と連件での申請なんだよ。オンライン申請でも連件申請できるのかい？  
新川：当たり前じゃないですか。ちゃんとできますよ。

建物の表題登記の申請情報もできているなら一緒に送信しましょう。

古山：実は、まだできていないんだよ。なんたって、外字でつまずいてしまったから、諦めていたんだ。

新川：そうですか。それでは、建物の滅失登記を単独で申請する際はそのまま送信すれば大丈夫ですね。

古山：これで大丈夫だよ。やっぱり、3件ぐらい申請しないと様子が分からないね。もう少し頑張ってみよ。

新川：そうですね。書面申請だって初めは大変だったはずですよ。私も駆け出しの頃を思い出します。そもそも、そんなに簡単だったら代理人に依頼する必要がなくなってしまいますよ。もっとこの制度を大事にして、我々土地家屋調査士でなければできない代理行為ということをお忘れは困りますよ。

古山：そうだね。土地家屋調査士の業務は簡単そうで意外と奥が深いからな。オンライン申請ごときで弱音を吐いちゃ笑われるな。しっかり頑張ろう。

ところで、次の予定はいつにするかい？この申請も早く送信しないといかんのだよ。

新川：やっぱりそうきましたか……。

それでは二日後ということはいかがでしょう？

今日は、フカヒレが食べたくなりました。

(この記事は、株式会社テイハン発行「登記研究第735号平成21年5月号」に掲載されたものです。)