

表示登記の申請はオンラインで〔第5回〕

—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

建物滅失登記と建物表題登記の連件申請編

はじめに

平成21年度もそろそろ四半期が過ぎましたが、読者の皆様もそろそろオンライン申請に慣れてきたところでしょうか。あるいは土地家屋調査士の皆様はそろそろオンライン申請を始めなければと焦り始めてきたところかもしれません。

私の事務所では、登記申請を書面申請からオンライン申請に移行して既に一年以上になります。すっかりオンライン申請の利便性に慣れてしまい、もう書面申請には戻れない状況になってしまいました。

最近では、登記申請の依頼者に対して「住基カードを作りましょう。住基カードを作るとこんなメリットがありますよ。」(住基カードのメリット：<http://juki-card.com/>)と、お願いして、電子署名(不動産登記令第12条)を行った委任状を添付してのオンライン申請を予定しています。

コンピューターの知識やスキャナー、カードリーダー等々新しい周辺機器が必要になりますが、今まで紙で提出していたものを電子データで送信するだけの違いです。いわゆる「特例方式」の導入によりオンライン申請が身近になったのですからどんどん利用しましょう。

今回のテーマは前回に引き続き「建物滅失登記」と「建物表題登記」の連件申請です。我々土地家屋調査士にとって、平成22年1月1日施行予定の税制改正(改正後の租税特別措置法第84条の5)において、直接的に関与する登記申請になります(下川健策「オンラインによる登記申請の(緊急的)必要性」株式会社テイハン発行「登記研究」730号55ページ)。本誌の第1回(平成21年4月号)から今回の第5回までを読んで頂き、読者の皆様のオンライン申請の取組の一助になればと思います。

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、あらかじめご容赦ください。また、今回で私の担当は終わります。次回は再び中原先生による「合筆の登記編」が予定されていますのでご期待ください。

古山事務所にて

新川：こんにちは古山先輩。先日はおいしいフカヒレスープをご馳走様でした。お陰様で、現場で灼けた肌が少し綺麗になったような気がします。今夜はどこに行きましょうか？

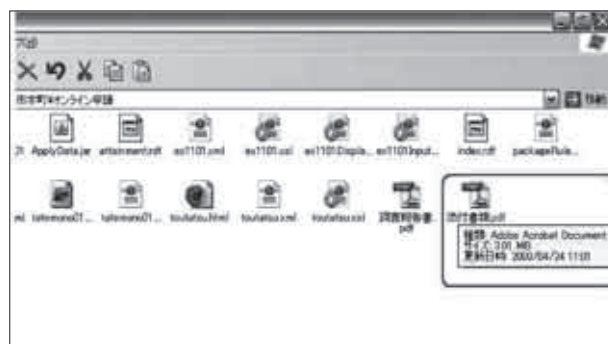
古山：先日はありがとうございます。忙しいのに色々と面倒かけるが、今回も宜しくお願いします。そろそろ一人でオンライン申請できるようにならないと、君に迷惑がかかるし、私の財布の中身も心配だよ。

新川：そうですね。今回の申請をクリアできればあとは慣れと応用です。そんなに心配しないでください。さあ、今日はたっぷり時間を作ってきましたから頑張りましょう。

古山：そうだな。前回の建物の滅失登記の申請データは何もいじっていないがそれでいいのかい？

新川：はい、今回は建物滅失登記と建物表題登記の連件申請ですので、調査報告情報はPDFファイルにて出力し、先輩の土地家屋調査士ICカードで電

子署名をし、令12条扱いにして後件添付で送信しましょう。ただし、今回は建物の表題登記ですのでちょっと注意が必要です。第2回【地目変更編】(平成21年5月号30ページ)においても記載されていますが、一度に送信できるファイルの大きさは4MBです。これをオーバーしてしまうと送信することができないので、添付ファイルを作成するときは気を付けましょう。



〔図1〕

古山：なるほど、またまた難しくなってきたな。しかし、どうやってそのファイルの大きさを判断すればよいのかな？

新川：ファイルサイズの確認方法は色々ありますが、例えば、作成した添付情報のファイルを見てください。【図1】の囲み部分のように、ファイルにカーソルを合わせるとサイズが表示されます。この数字を目安とし、添付書面のみでは3MBが限界ですね。

古山：なるほど、本誌連載【地目変更編】を参考に工夫してみるしかないな。しかし、このファイルの大きさはどうにかならないのかね？せっかく一生懸命調査をしてきた情報を一つでも多く提供し、登記申請の処理がスムーズに進むようにと思っているのにあべこべだな。

新川：はい、その点については、不動産登記オンライン申請利用促進協議会分科会(表示関係)において、法務省と日本土地家屋調査士会連合会(以下「日調連」という。)で協議を続けているようですが、予算や関連するシステムの改善も関係していて難題のようです。この点、法務省は、6月12日付けで「新オンライン登記申請システム骨子案」を公表し、意見募集(資料参照)をしています。骨子案の3「登記申請の利便性向上」の項において、1申請当たりのデータ量、添付ファイル数等の制限を緩和するとしています。ここにきてやっと法務省が動き出したのだと思います。

したがって、我々土地家屋調査士がどんどんオンライン申請を利用し、その申請率を上げることにより、オンライン申請利用者の多くの意見としてこの改善点を訴えていかなければいけませんね。そのためにも、オンライン申請率をもっともっとアップしなければ、いつまでたっても少数意見としての取扱いのままになってしまいます。私もこんなに苦労しているのですから、先輩も「面倒だ!」とか「解りにくい!」なんて言わないで、是非申請率アップに、いえ、「システム改善」に協力してください。

古山：君がそこまで言うのなら、面白くなってきたから是非協力させてもらうよ。長年の土地家屋調査士仲間の中でも、この年代でオンライン申請にチャレンジしているのは私だけの筈だから、さっさと覚えて自慢してやるよ。もちろん君のバックアップは必要だぞ。

新川：なんだか藪蛇になったかもしれませんが、乗りかかった船ですからお付き合いいたします。一人でもすぐに自慢できるようになりますから安心して

ください。

古山：よろしく頼むよ。

新川：一緒に頑張りましょう。陰ながら応援します。

ところで先輩、今回の建物の表題登記の図面はできあがっていますか？

古山：前々回の土地分筆登記の場合と同じで、紙で作成し用意してあるが、ダメかな。

新川：もちろん、ダメではないです。それが「特例方式」の利点ですから、無理して電子データの図面を作成しなくても、今までどおりで大丈夫です。土地分筆登記の時は、紙の図面をスキャナーで読み取りTIFFファイルで送信しましたね。

古山：そうだな、図面はどうしても目で見ないと心配だし、まだまだオンライン申請の新米はやっぱり紙で確認しないと……。

新川：そうですね、「特例方式」を利用してください。無理をして、肝心の申請情報に誤りがあったら困りますから。でも、せっかくですから今回はTIFFファイルとは違う方法でチャレンジしましょう。

「虎穴に入らずんば虎児を得ず」ですから。

古山：確かにそうだな。せっかくだからお手並み拝見させてもらうよ。何事も経験しないと。

新川：ちなみに先輩の測量CADソフトは元々TIFFファイルを紙ではなく直接電子ファイルで出力できることになっていますよね。そのことはCADソフトの発売元に確認して頂きましたね。また、XMLファイルの出力はオプションになっていますね。

古山：それは発売元に確認したよ。君の言うとおりであった。しかし、XMLファイル出力ソフトは別売りだから、今後検討するよ。

新川：はい、それで差し支えありません。今のままでも十分にオンライン申請は可能ですから心配しないでください。もちろん、有料のソフトは便利に出来ています。しかし、今回は有料ソフトは使用しません。というのもこの度、開発に時間がかかっていたXMLファイル化ツール「XML土地所在図等作成ソフト」(以下、「XMLソフト」という。導入の経緯については平成21年6月号40ページ)が日調連から会員に対して公開されましたので、このツールを利用して建物図面と各階平面図をXMLファイルで作成しましょう。

古山：おいおい、またまた新しい名前が出てきたな。そんなに急にいっぱい言われても覚えきれないじゃないか。ちょっと心配になってきたぞ。大丈夫かな？

新川：先輩大丈夫です。怖がらないでください。

それから、先ほど気が付いたのですが、今回、XMLファイルを利用する第一の理由は、申請先の管轄登記所が残念ながら地図情報システムの未対応庁なのです。ですから、実はTIFFファイルについては非対応なのです。したがって、特例方式を利用して図面は紙で提出するか、XMLファイルを送信するしかできません。

古山：そうだったのか、気が付かなかったよ。まだまだ、新米だな。しかし、そんなことも言ってもらえないから、今回は是非ともXMLファイルで挑戦しようじゃないか。

新川：どんどんオンライン申請の虜になってきましたね。

では早速XMLファイル図面を作成しましょう。

古山：ところで簡単に出来るのかい？

新川：今回は日調連のXMLソフトで作成します。無料で配布されたソフトですし、CADソフトではないので、CADベンダーの有料ソフトのように簡単には出来ません。ですから、今日のところは昨日先輩が送ってくれた図面を基に私が作成してきました。

このXMLソフトの操作方法等は、日調連ホームページ「会員の広場」に公開されているマニュアルを参考に利用していただきます。また、このマニュアルに記載のないそのほかの利用方法等は、日調連ホームページ「会員の広場」に専用の掲示板を用意してありますので参考にしてください。

このソフトを利用される会員の疑問と英知を集め、掲示板として公開することにより、その使用方法、質問、疑問点、実証事例等がリアルタイムで応答できることになり、「XMLソフト」の利活用が進むものと期待されています。会員一人ひとりが協力してマニュアルを作成することになりますから、先輩もどんどん掲示板に書き込んでください。

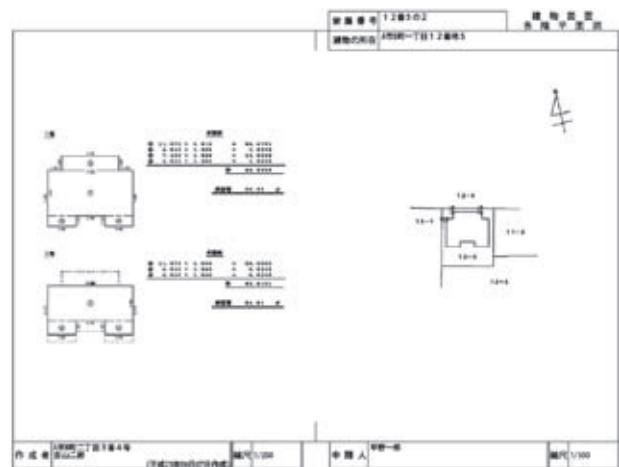
古山：そうだな、申請自体もまだまだ-初心者だから、焦らず確実にしよう。しかし、図面まで作成してもらっては恐縮だな。今夜も財布の中身が心配になってきたぞ。

新川：このぐらい大丈夫です。一人でも多くの土地家屋調査士がオンライン申請に協力してくれば、もっと簡単に申請ができるようになるのですから、このぐらいの先行投資はフカヒレ程度で十分です。

古山：やっぱりそう来たか。

新川：とりあえずは、XML化した図面を確認してください。ちなみに、XML化された図面はもちろん図

面ですが、登記情報ファイルでもありますから、見た目の体裁は若干問題がありますのでご承知下さい。



【図2】

古山：そうだな。以前に見せてもらった地積測量図と同様だな。しかし、これも段々と慣れていかなければいけないのだろう。

新川：そうですね。図面をXMLファイルで送ることにより、登記所側でも自動的にデータが保存されるようですから、お互いに事務の省力化につながり、登記申請の処理も速くなりますね。

古山：そうだな、登記申請の処理が早くなるのなら、私も全面的に協力させてもらうぞ。

新川：宜しく願いいたします。それでは、土地分筆登記のときと同じようにXML署名ツールを使ってこのファイルに電子署名を行いましょう(平成21年5月号31ページ)。

出来上がった、XMLファイルと署名ファイルはファイル名の変更等はできませんから気をつけてください。二つのファイルをセットで送信しますので、図面ファイルに何か間違いがあって修正した場合は、XML署名もやり直してください。

古山：なるほど。登記完了証と似ているな。

新川：そうです、同じスタイルです。

古山：次は何をすればよいのかい？

新川：はい、先ほど説明した添付ファイルをまとめましょう。

委任状からそれぞれの添付情報をスキャナーでスキャンしたら、念のためファイルサイズを先ほどの方法で確認してください。今回のように、連件で申請する場合はちょっとだけ便利なテクニックがあります。

古山：どんなテクニックなんだい？

新川：はい、今回のような連件で申請する場合には限りますが、添付情報の容量がどうしてもオーバーになっ

てしまった場合、それぞれに添付情報を分割して添付すれば4 MBの制限を倍にすることが出来るのです。

例えば、建物の解体と新築の工事人が同一の場合は、工事人の資格証明書や印鑑証明書を建物滅失登記の申請情報に添付して建物表題登記の申請では前件添付とすることが出来ますね。

古山：なるほど、私のようにコンピューターの知識が浅い初心者にはわかりやすい簡単なテクニックだな。ファイルサイズがどうのこうのなんて言われると、どうしても敬遠してしまうからな。これなら、簡単だ。

新川：はい、いくつか申請すればだんだんと見当がつかますから、少しずつ慣れてください。早くこんな心配しないで良いシステムになってくれれば良いのですが……。

古山：そうだな、私もどんどんオンライン申請して協力するよ。

新川：ありがとうございます。ついでに、早く一人で申請できるようになってくださいね。

古山：わかりました。ところで、今回は受領書を貰うように言われているのだが、どうすれば良いのかい？

新川：オンライン申請では受領書の交付を請求することができません(規則第54条第1項)。その代わりに、やはりオンライン申請システムの中の処理状況一覧画面で誰でも申請の処理状況(到達、審査待ち、納付待ち、審査中、審査終了等(<http://shinsei.moj.go.jp/doing/ichiran.html>))を確認することができるのです。

古山：そうか、では是非それも御教授頂かなくてはいけないな。

新川：はい、それでは早速申請致しましょう。

まずは、前回作成した建物の滅失登記申請のファイルを読み込んでください。

最初から申請データ作成メニューまでは今までと一緒にですが、ここで、左側オレンジ色のメニュー中の「確認番号入力」をクリックしてください。



【図3】

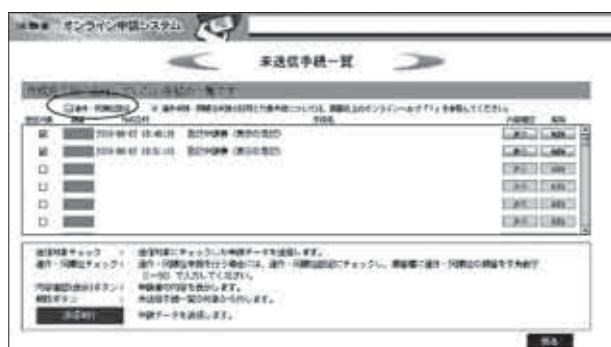
図3の画面にて、適宜の半角数字8桁以上20桁以内で数値番号を入力してください。これは、申請後に処理状況を確認するためのパスワードみたいなものですが、いつも同じ番号でも大丈夫です。

続いて、作成終了ボタンをクリックすると、下記の画面になりますので、「いいえ」を選択してください。画面はファイル読込メニュー画面に戻ります。あとは、同じように「ファイル読込」をクリックし、2件目の建物の表題登記申請ファイルを選択します。



【図4】

同じように処理状況確認番号を入力し、今度は送信の問い合わせに「はい」をクリックすると、下記のような未送信手続一覧状態になります。ここで、「連件・同順位設定」の□囲みをクリックするとチェックマークが入り、「順番」欄が白くなり書き込み可能状態に変わります。



【図5】



【図6】

あとは、上記のように順位番号を入力すれば、連件申請の準備が整います。続いて「送信実行」をクリックし、電子署名をして申請を完了してください。

その後、受付完了メールを待つか、処理状況一覧画面にて「一覧更新」ボタンを何度か押してコメントを待ちます。

コメントが表示され、下記の「お知らせ」画面を印刷するか、画面ハードコピー等を行って保存してください。

これで、連件申請は完了です。依頼者にはこのお知らせ画面の内容と、処理状況確認番号を通知してあげれば「法務省オンライン申請システム」サイトにて本件の進行状況がリアルタイムで確認できるということです。また、申請書作成支援ソフトにて添付した添付情報、申請図面もここで閲覧することができます。

もちろん、状況確認には「法務省オンライン申請システム」のユーザー登録が必要なのは言うまでもありません。ちなみに私は、関係者(依頼者や銀行担当者)にユーザー登録をして頂いて、そのIDを利用し、申請の処理状況の確認をして頂いています。もっとも、関係者には、当該オンライン申請の申請番号及び処理状況確認番号を知らせておく必要はあるのですがね。



【図7】

これで受領書が無くても関係者が登記申請の処理状況を確認することが出来ますので、私共に進行状

況の電話も来なくなるということで一石二鳥ですね。

古山：なるほど。色々とちゃんと考えてあるんだな。確かに、忙しいときの事件はいちいち登記所へ出向いて完了確認をするのは面倒だから、メールで知らせてくれるとありがたい。メールも転送設定等しておけば携帯電話にだって送られてくるので、メールチェックもしなくて済むから楽ちんだな。

これからは、登記所へ行くのが億劫になってしまうよ。

新川：そのとおりです。私も最近は登記所へ行かなくてはならない調査があると面倒ですよ。先輩にも会わなくて済みますから。

さあ、あとは原本提示等の書類を登記所へ届ければ完了ですね。郵便等で届けるときは不動産登記規則附則第21条第4項による方法とし、書留等を利用しなければなりません。エクスパック等は小包であり信書を同封することはできませんから気をつけてくださいね。

古山：色々面倒をかけてしまい申し訳ない。しかし、我々の年代はなかなかインターネットの世界に入り込むことにどうしても躊躇してしまうから、君のような仲間がいないと最初の一步が踏み出せないよ。

しかし、やってみれば怖いものでもないし、慣れれば簡単便利なのがよく分かったよ。これからは、怖がらず自分で挑戦してみようと思います。

新川：先輩、そんなに改まらないでください。私だってここまでなるには、先輩方々の御教授があってですから。気にしないでください。

だから、今夜は紹興酒もお願いします。

古山：やっぱり……。

お〜い、タクシー呼んでくれ。

(この記事は、株式会社テイハン発行「登記研究第736号平成21年6月号」に掲載されたものです。)