

大塚総合会計事務所 / (株)大塚総医研

〒542-0081

大阪市中央区南船場 1-7-8 ダイアパレス 順慶町ビル
3階 受付、総務部、監査部 4階 創業・経営支援部
Tel06-6267-8282 Fax06-6267-8280

E-mail: info@ohtsuka-office.com

URL: http://www.ohtsuka-office.com

不動産登記はオンライン化
権利証はパスワード

不動産登記はオンライン化し、権利証はパスワードに変わる！！

改正不動産登記法が6月に成立し、来春の施行見込みです。「紙」登記から「オンライン」登記へ変わります。コンピュータから通信回線を通じての登記所への登記申請となります。

現在は本人確認のために「権利証(登記済証)」「実印」「印鑑証明書」が求められます。これらは「紙」ですから、すべて消える運命となりました。

登記簿に変わるのは「パスワード」です。登記簿代わりに登記所からパスワードが付与されて、そのパスワードによりその後の所有権移転登記を行います。

権利証はパスワードへ

これからの登記所は「登記済み」の印を押す代わりに「登記識別情報」をその不動産の新たな所有者に発行します。

登記識別情報とは、登記簿名義人であることを確認するために用いられる符号であって、登記人が誰かという情報とどの物件なのかとの両方をその情報により識別することになります。

具体的には英数字の組み合わせとなるようです。つまり桁数の長いパスワードのようなものと思っただけいいよう

す。

このパスワード発行がなされた物件ではパスワードを知っていることが登記簿名義人の証となるのです。

権利証に慣れ親しんだ私たちの常識からは、訳の分からぬ英数字のパスワードで登記する、というのは理解しかねもします。

更には「そんなパスワードをもらっても困る」といった人たち向けには、パスワード不発行を選択することもできます。

紛失(忘却?)等でパスワードがない場合の本人確認のためには事前通知制度が設けられます。登記申請がされると本人限定受取郵便等で本人確認されます。

また登記手続きの代理人となる司法書士が登記所に代わってあって本人確認を行えばこの事前通知は省略で登記可能になります。

権利証紛失における現行の保証書制度は廃止となります。

印鑑証明は電子証明書へ

「印鑑証明書」の代わりは「電子署名」と「電子証明書」です。

何らかの電子認証機関が設定されるようです。そこで「本人」が「本人」として登録し

ます。

その上でのその認証期間に「本人であること」の電子証明書を発行してもらいます。この電子証明書を付加してオンライン登記申請します。

受け付けた登記所が電子認証期間に「本人」であることの確認を取ってから登記します。

こうして「登記識別情報」「電子署名」「電子証明書」がそろえば、オンライン上で登記ができることとなります。

すべての分野でオンライン化

何か夢物語のように思えます。しかし来年の夏までにはこの制度は現実にスタートです。

もちろん登記所サイドも一気にすべて対応するのは困難なようで、いくつかの選ばれた登記所だけで開始です。従前の紙による登記も併存します。そしていずれオンライン登記が当然になる時代となるでしょう。

オンライン登記になれば司法書士不要と言われましたが、複雑ゆえに当面その逆になりそうです。途方にくれるパソコン苦手の司法書士さんも多いはずですが、逆に他からはビジネスチャンスです。オンライン化の波はすべてのビジネス分野に及びそうです。