

★不動産登記オンライン申請の現状と問題点

一般的な売買契約から不動産登記申請までの流れ

① 売買契約締結

- ・ 売買契約書の作成
 - ・ 重要事項説明書の作成
 - ・ 仲介契約書の作成
- ⇒ 買主・売主による契約書の取り交わし

② 代金決済

- ・ 金融機関から買主に対する融資と住宅ローン契約の取り交わし
 - ・ 買主から売主への売買代金の支払い
- ⇒ 所有権が移転

③ 登記申請

- ・ 登記原因証明情報の作成
 - ・ 買主・売主本人による記名押印
(連合会推奨モデル)
- ・ 住民票・印鑑証明書の取得
⇒ 書類を揃えて登記申請

オンライン申請利用促進の課題

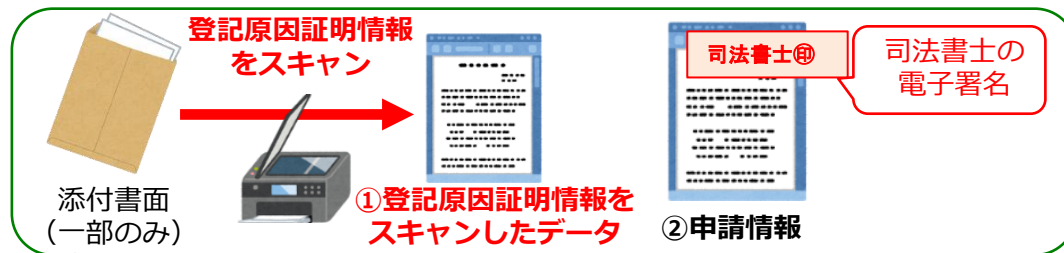
- 不動産取引の実務上、売買契約書の作成と押印（電子契約の場合は電子署名）は①売買契約締結時点で行われることが一般的であるが、不動産登記は物権変動が生じた法律事実を前提として行うため、オンラインで不動産登記申請をする場合、添付情報である登記原因証明情報（物権変動を証する情報）は、**①売買契約締結時点ではなく、②代金決済と同時に作成し、買主・売主本人による電子署名をしなければならない。**
- しかしながら、②代金決済と同時に買主・売主本人に電子署名を求めることは困難な場合が多く、**不動産登記の完全オンライン申請が困難となっており、現在は、別送方式が主流となっている。**

参考：別送方式によるオンライン申請方法（現在の運用）

☆申請方法☆



司法書士等



第1段階 オンラインで送信



送信後

第2段階 添付情報を持参
又は郵送



登記原因証明情報その他の添付書面（原本）

司法書士等が委任を受けて作成する登記原因証明情報の取扱いについて

日本司法書士会連合会

☆対応策

概要

- ① 登記の目的が売買、贈与、抵当権の設定又は抹消であること
- ② 司法書士等が、**少なくとも登記義務者から**、登記原因証明情報の作成名義人となることについて、**登記原因証明情報の具体的内容まで含めた特別の委任**を受けていること
- ③ 司法書士等が不動産取引に立ち会うなどして、**物権変動が適法に行われたことを確認**すること
- ④ 登録免許税が電子納付の方式により納付されていること

上記①～④を満たす場合は、当該立会等により事実確認を行った**司法書士等に登記原因証明情報の作成名義人となることを認め、司法書士等の電子署名のみで差支えないこととする。**

＜対応策のイメージ＞

委任状（例）
司法書士Aに以下のとおり委任する。
・登記原因証明情報作成に関する件
・・・
令和〇年〇月〇日
登記義務者 乙
乙

委任事項中に、**司法書士Aが登記原因証明情報の作成名義人となることについて、登記原因証明情報の内容も含め、具体的な委任事項を追加**

登記原因証明情報
1. 物件の表示
2. 登記原因となる法律事実
令和〇年〇月〇日
登記権利者 甲
登記義務者 乙
司法書士A

参考：対応策に基づくオンライン申請のイメージ

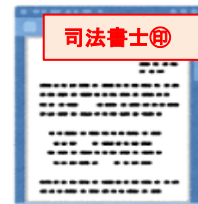


不動産取引

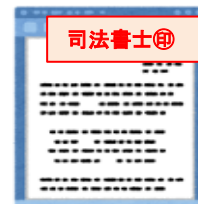
立ち会った等により事実確認を行った司法書士等が登記申請を代理



司法書士等



①登記原因証明情報（電子データ）

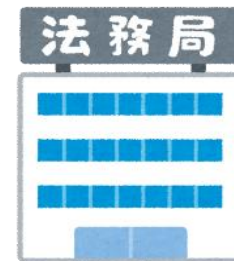


②申請情報（電子データ）



③委任状

オンライン申請



法務局