

平成 23 年 2 月 3 日現在

研究種目：基盤研究（C）

研究期間：2007 ～ 2009

課題番号：19530074

研究課題名（和文）不動産登記手続のオンライン利用申請促進のための提言

研究課題名（英文）Research on how to promote electronic filing of real estate registration

研究代表者

田中 淳子 (Tanaka Atsuko)

愛知学院大学・大学院法務研究科・教授

研究者番号：00308818

研究成果の概要（和文）：

不動産登記のオンラインによる申請を増加させるためには、医療・福祉そして、雇用と同様、「個人向け公共サービス」として制度を位置づける。そして、それらを制度横断的に関連付ける（例えば、遠隔地における診療、離島、中山間地域の経済振興策、特別減税等）。また、閲覧可能なオンラインの上の登記情報の種類の拡充も効果的である。

研究成果の概要（英文）：

A system is placed on "the public service for the individual" as well as medical treatment, welfare and the employment to increase applications by the on-line system of the real estate registration. Then, it crosses them. (for example, medical treatment in the remote place, A policy for the economic support for ths distant island or the place among the mountains, such as special tax cuts) And, it is the expansion of the kind of the registration information on the on-line system that it can be read.

交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2007年度	500,000	150,000	650,000
2008年度	500,000	150,000	650,000
2009年度	500,000	150,000	650,000
年度			
年度			
総計	1,500,000	450,000	1,950,000

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：法学・民事法学

キーワード：不動産登記 オンライン申請

## 1. 研究開始当初の背景

研究開始時の研究の多くは、不動産登記手続きのオンライン利用が可能となった改正不動産登記法の理論的問題点を指摘するものや、新制度利用「後」に生ずる実務取扱い上の問題を指摘するに止まるものが主流であった。不動産登記のオンライン申請も他の行政サービスの拡充並びに利用者の利便性を高めるために登録申請手続きについて広

くオンライン申請制度を導入したが、現実には、他のオンライン利用よりも利用率が少ないのが現状である。当時、「なぜ、登記申請手続きのオンライン利用が促進されないのか」という問にも種々の仮説や全国アンケート結果が公表されていたものの、制度の周知やオンラインの必要性がない等、形式的な指摘に止まるものが多かった。原因は本当に「周知の不徹底」で「啓発活動を徹底」すれば広

く国民の利便性を高める制度として利用されるか、を問う必要性があると考えた。当時公表された全国の意識調査（アンケート）は Web を利用したもののみであり調査結果に偏りが見られた。利用しない人を減らし、利用率を上げるには、Web を利用しない、あるいはできない等種々の属性を持った人の意識をみることができなかつた。利用率向上のためには、Web を利用しない（できない）人たち（オンライン申請等の情報化に即応できない人、あるいは地域）の意識調査を前提とした、広く国民の利便性を高めるための制度にするためにはなにが求められるかという視点での実態調査研究が存在しなかつた。そこで、利用率向上に効果的な方法を提案すべく本研究を行うことにした。

## 2. 研究の目的

不動産登記が真の権利実体を登記にすみやかに反映することは単に不動産登記申請の利用率の向上にとどまらず、民法上も極めて重要な意義を有する。自己の所有権帰属を確保するために重要な対抗要件（民法177条）を誰もが全国どこにいても簡便にかつ安全に取得することができる制度でなければならない。行政サービスを等しく受けられることこそオンライン申請に共通の最大の魅力である。しかし、実際には、情報化が深化した都市部と環境整備がようやく整った地方都市、いまだインフラ整備すら十分ではない地域等、ハード・ソフト両面で地域間格差が存在する。多くの地域は、オンライン申請に即応できない、「情報化非即応型」の地域であるといつてよい。利用率向上にはこの地域の問題改善が必要であると考えた。情報化非即応型地域の現況をたどしく認識し、問題を明らかにすること、そして、現実的で具体的な問題の解決策を提言することを目的とした。

## 3. 研究の方法

情報化非即応型地域として愛媛県松山市を研究対象地域とした。理由は、地方都市における以下の事情を参酌したからである。2005年（平成17年）1月、市町村合併によって、瀬戸内海に面した6つの島（忽那諸島として野忽那島・睦月島・中島・怒和島・津和地島・二神島）から成る旧温泉郡中島町を松山市に統合し、行政サービスの一元化を図った。現在、松山市の総人口のうちの約3分の1が島以外の松山市内に集中している。しかし合併後も島には従来通り島民が生活し、合併後、登記手続一般については、松山市内にある松山地方法務局に申請することになっている。例えば、旧中島町の中で最も人口が多い「中島」（中島本島）から松山市へのアクセスは海上交通のみで、フェリーで

分近くを要する。登記手続に不便なこのような場所にこそ電子認証制度による登録が「望まれていた」はずである。しかし、本制度の利便性を最大限活用すべき地理的条件を満たしながら、かならずしも利用率が上がっているわけではない。ちなみに松山法務局において平成21年1月から11月までの登記申請全体（151,928件）のうち、オンライン申請は、全体の約15%に当たる21,960件である。22年1月は全体（773件）の内、全体の23%にあたる181件であった（表示30件、権利151件）。同時期の全国レベルでの統計によれば21年度について、全体（1,620,100件）の内約18%（291,074件）がオンライン申請であり、松山市と同様の値であるといえよう。

そこで、このような地域において原因を特定し、改善策を構築することが他の多くの地域の利用率向上に参考になるものと考えた。

まず、登記申請手続きにオンラインを利用しない理由について、以下の仮説を立てた。①申請者側にオンライン利用について十分な理解がない、②司法書士等、専門家のオンライン利用意識が低い、③オンライン制度の設計が都市部の情報化地域で生活を送る人を「標準」としている。これらの仮説には、登記を利用する機会が少ないことも含める。この仮説を検証するために、住民と関係する専門家に、アンケート及び聞き取り調査を実施することにした。

まず、研究を始めるにあたり実施した島民の数名に対する聞き取り調査によれば、オンライン申請を利用しない原因として、たとえば、情報網のインフラが整備されていない、もしくは整備がされたばかりであり（中島本島は平成2005年にISDNが整備されたばかり）、利用者一般がいまだ情報リテラシーを十分に有していない。これは地域の産業・経済構造、教育機関とも関連性がある。また、高齢化等も利用率に影響がある（6つの島では65歳以上の老年人口比率42.2）。さらに、不動産をめぐる取引が少ないため、権利移転はほとんどが相続によるもので、登記申請の必要性がない。仮に、相続による権利変動の場合でも、第一次産業従事者が家業を承継（たとえば、みかん農園の承継）等親族間での権利変動等があり、これが不動産登記の利用率に影響を与えている可能性があるとの回答を得た。しかし、あくまでもこのような指摘は島民の一部の推測である。本研究では、この推測の当否を含め、6つの島すべてに対し後述するアンケート調査を行い、松山市と離島の利用状況を分析し利用促進が実現できない現状を把握し、その結果を行政法、関連士業、行政担当者を交えて多面的に分析し、適合的かつ効果的な改善策の提言をめざした。

本研究は3年間の継続研究であるため、ま

ず、平成19年度には、調査対象地域での聞き取り調査、アンケート調査を実施し、結果を取りまとめた。平成20年度には、前年度の調査結果の分析をし、関係者（調査対象地域の司法書士、土地家屋調査士、行政担当者、住民）への再度の聞き取り調査を行い、分析の裏付けを行った。平成21年度には、これまでの聞き取り調査、アンケート調査等の調査分析の結果をもとに、改善案を提言するために報告会を開催し、そこで研究協力者ならびに関係組織の担当者らとともに問題改善に向けた提言の策定を試みた。

#### 4. 研究成果

##### (1) 実態調査（聞き取り調査とアンケート調査）の実施

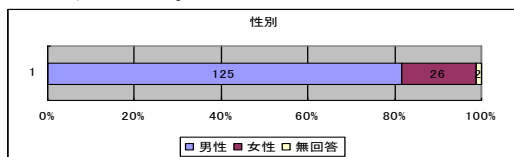
本研究の目的を達成するための基礎データを収集するために以下の要領で聞き取り調査とアンケート調査を実施した。①調査地域：松山市中島、野惣那島、睦月島、怒和島、津和地島、二神島、釣島、②調査対象：前記地域に居住の住民（個人）・回収数 153名（人口総数 6440名/平成19年度）、③調査方法：調査用紙を松山市中島支所の方より中山間会議の代表者に配布、その後各地域で配布後、郵送にて回収、④調査時期：平成19年10月10日（水）～平成19年10月31日（水）

⑤ 本研究の調査結果と比較分析を行うために調査項目はすでに総務省から公表されている全国調査と同一のものを用いた。

##### (2) 調査結果

前記(1)の方法により、以下の結果が得られた。

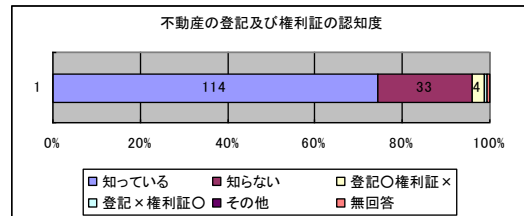
①調査対象の属性は、153名。内訳は、男性125名、女性26名、無回答2名である。153名の内、133名が第一次産業従事者である。年齢構成は、60代が38名、50代が59名、40代が32名である。20代、30代は併せて18名である。



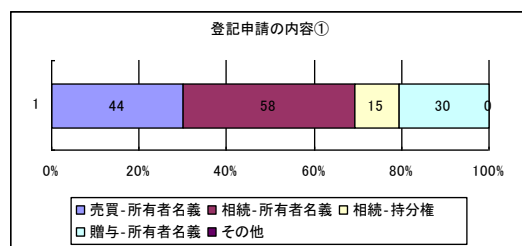
②不動産登記及び権利証の認知度をたずねたところ、「知っている」と応えたのが、114名であり、全体の約75%の人は認知していることになる。その中で、登記簿と権利証の区別がつかない人は、5名と少ない。言葉すら認知していないと回答したのは33名である。全国調査と比較すると、認知している人の割合は、本研究対象地域の方が高い（全国調査では、「知っている」、「話を聞いたことがある程度」を含めても50.6%であった）。

聞き取り調査から、認知度が比較的高い理

由は、宅地、農地といった価値を有する土地が少ない島では、境界紛争が少なくないこと、さらに、農業従事者の多い地域であることから、相続による農地承継がほとんどであるため登記、権利証は身近な存在として認識されているものと思われる。

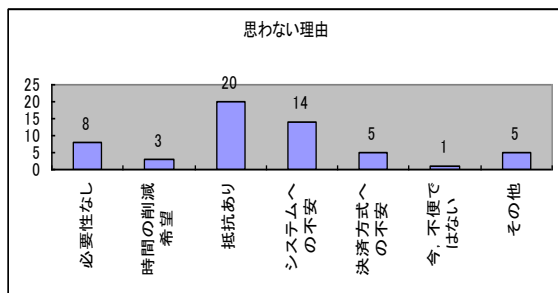


③これまで不動産登記の申請をしたことがあるか、との問いに対し、100名の方が「利用した」と回答し、内、「自分自身で行った」と回答したのが31名に上った（なお、これは、農業振興策の一つである一括生前贈与制度による税制特別措置の活用によって所有権名義の移転を個人で行うよう行政が促したことによる例外的なもの）。それ以外の71名は司法書士に依頼している（ちなみに、調査地域には、司法書士は2名であるが、開業しているのは1名のみである）。登記申請の内容は、所有権移転登記の内、相続を原因とするのが58件、次いで売買によるのが44件、その他、贈与が30件、相続持分が18件である。担保権設定について、抵当権設定が22件、仮登記設定が13件、譲渡担保権設定が6名であった。一人に幾度か不動産登記申請を行っていることがうかがわれる。

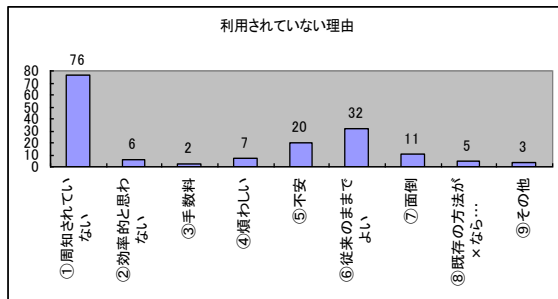


そこで、④オンラインで申請したいかをたずねたところ、「したいと思う」と回答したのが70名、「そう思わない」と回答したのが65名である。「そう思う」と答えた理由は、便利である（38名）、登記所が遠い（19名）、24時間利用可能（18名）、スピーディー（16名）、効率的、手間が不要（各4名）等である。他方、「そう思わない」と答えた理由は、抵抗感がある（20名）、システムへの不安（14名）、必要性なし（8名）、決済方式への不安（5名）、その他専門家に依頼すれば足りるので現在の方法で不便でない（1名）、オンラインに時間がかかる（3名）であった。聞き取り調査によれば、農業以外で担保権を設定す

ることは少ないとのことである。宅地が少なく売買の多くは農地である。また、土地所有権には入会権が付いているものがあり、島以外の方が土地所有権を取得するケースはほとんどないことが、煩雑な手間がかかるイメージのオンライン申請を利用したいと積極的に思えない原因であることがうかがわれる。他方、全国調査の結果は、利用したいと「思う」人が 46.9%、「そう思わない」人が 15.8%と利用したい人が圧倒的に多いが、「わからない」と答えた人が 37.4%もいる。Web のみの調査であり、比較的オンライン申請に対する意識も高く、リテラシーも有している方による回答結果である可能性が高い。それにもかかわらず、オンラインでの申請の正しい理解が広く進んでいないことがうかがわれる。

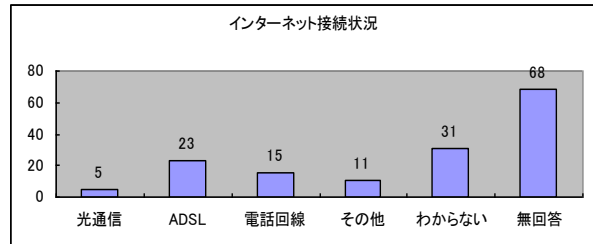


⑤ 利用されていない理由についてたずねたところ、周知されていない (76名) ことを上げる人が圧倒的に多い。次に、従来通りでよい (32名)、不安 (20名)、面倒 (18名)、効率的だと思わない (6名)、手数料に魅力がない (2名) 等。オンラインの利便性が実感として周知しきれていない実情がうかがわれる。全国調査の分布も同様の傾向であった。



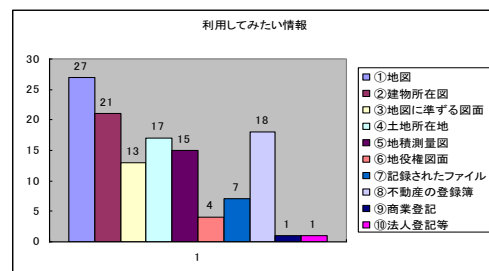
研究対象地域でのパソコン利用の現状は、回答者の 85 名 (回答者の 56%) は利用するが苦手である、と回答している。たまに使うと答えたのが 26 名、頻繁に利用すると答えたが 16 名と回答者の 10%にとどまった。また、その利用内容は、サイトの閲覧 (13名)、メールの送受信 (14名)、通販 (8名) である。中に、ネットバンキングの利用者が 1 名、ブログの更新 (1名) があるが極めて少数である。自宅にパソコンを保有しているのが、全体の 71 名%であり (内、自分用があると答えた人は、39 名である)、自宅に保有してい

ないと回答した人が 51%であった。なお、自宅の回線がどのような種類であるか不明と回答した人が 31 名、無回答が 68 名もいる。聞き取り調査によれば、島のいくつかではいまだオンラインが利用不可であること、利用ができて ADSL、電話回線であることがわかった。離島振興策のひとつに光通信網の整備が計画されているが、いまだ準備段階とのことである。登記簿の必要性と認知度が高くとも、情報システム (ハード) ならびに情報リテラシー (ソフト) の著しい差がオンライン申請の障害になっていることがわかる。



ちなみに、インターネットが利用できる場合、どのような登記情報を入手したいかをたずねたところ、入手できることを知っている人が、8 名しかおらず、129 名はインターネットによる登記情報が入手できることを知らないことがわかった。つづけて、入手してみたい情報をたずねたところ、地図 (27名)、建物所在図 (21名)、不動産の登録簿 (18名)、土地所在図 (17名)、地積測量図 (15名)、地図に準ずる書面 (13名)、商業登記簿、法人登記簿 (各 1名) 等であった。

聞き取り調査からも、オンラインが自分で使えるようになったら、謄本の閲覧等、登記情報の閲覧をオンラインによって行いたいと、とした発言を複数得た。行政サービスのオンライン化には利便性を感じ、それらに関心があることがわかった。



### (3) まとめ

① 研究対象地域の調査分析結果と全国調査結果との比較を通じて明らかになった点

売買が頻繁になされる都市部よりも、本研究対象地域のような第一次産業従事者が多く、宅地の売買がほとんどない地域の方がオンライン申請に関心がある。調査結果を一般化することは危険であるが、価値ある土地が少ない地域であるため、わずかな土地の帰属

についても敏感であり、そのため境界紛争が多くなり、相続による持分登記も少なくない。また、農業共同体においては、たとえば田畑であっても、果樹であっても、土地利用の慣習や意識が異なり、自己の権利に敏感で、権利意識も高いとのことである。この権利意識の高さや権利保全の必要性は、売買が頻繁な都市部だけではないことが調査から明らかとなった。不動産の実体に合致しない登記簿は、当然紛争を招く。島を離れる島民、農業従事者の減少や生産性の低い農地など、島の土地が不動産登記の実体と合致しなくなる可能性を潜在的有することから、登記情報の更新はこのような地域でも迅速性が求められるものと思われる。都市部以外でもオンラインを利用しやすくする必要性が高い。ちなみに松山法務局において平成21年1月から11月までの登記申請全体(151,928件)のうち、オンライン申請は、全体の約15%に当たる21,960件である。22年1月は全体(773件)の内、全体の23%にあたる181件であった(表示30件、権利151件)。同時期の全国レベルでの統計によれば21年度について、全体(1,620,100件)の内約18%(291,074件)がオンライン申請であり、松山市と同様の値であるといえよう。

② オンライン申請促進のために何が必要か

本研究は当初、本研究対象地域を一つのモデル(「離島モデル・中島モデル」)として都市モデル、地方都市モデルと異なるものを指定することを考えていた。しかし、アンケート調査、聞き取り調査を実施してみたところ、ハード面を除き、地域によって異なるモデルを指定する必要性は低いと思われた。制度の認識度、利用関心度、必要度は地域で違いは見られない。むしろ問題は、現在のオンライン申請制度の導入の趣旨(国民の利便性を高めるため)が具体的な申請方法レベルで実現できていないことがオンライン利用率の促進の障害となっていることがうかがわれる。すなわち、現行制度が不動産登記の専門家あるいはその周辺領域で不動産取引を反復継続している者による申請に対応するものであり、広く個人が利用できる方式として整備されていない。たとえば、地図等大量のデータを入手し、複雑な関係書類を整えて送信する、といった(一部改善されているが)点に利便性を超えた煩雑さを感じるからであろう。したがって、登記手続のオンライン利用申請促進のためにはこれまでの施策の推進、たとえば、公的個人認証制度の利用促進はいうまでもない。さらに個人が利用しやすく、また利用のメリットを日常において実感できる行政サービスの一つとして位置づけることを徹底すればよいものと思われる。そのためには、代理人によるオンライン申請の促

進はもちろん、自動車登録のように、個人レベルでも不動産登記についてオンライン申請を利用者数が増加するシステムの構築が急務である。申請書類の簡素化、手数料の引き下げ、さらには関係仕業や行政担当機関と連携させた相談窓口の充実等、啓発活動を含め従来の改善策の継続も必要である。さらに、たとえば、医療、産業政策といった他の行政施策・サービスとさらに密接に連動させ、インフラ整備と、個人情報施策横断的な利用の試み(例えば、遠隔地医療診療等の実現や、離島、中山間地域振興策として特別減税と連動させる等)を実践することが必要となる。そのためには、情報について不安のないシステム(ハード、法整備を含めたソフト)の構築はもちろん、情報通信網等のインフラ整備は必要条件である。同時に、閲覧あるいは申請に利用できる登記情報の種類を拡充し、オンラインで簡便に対応できる住民サービス(コンテンツ)の拡充も登記のオンライン申請の周辺情報として利用促進に必要となる。

他のオンライン制度の利用率が50%を近くなるにもかかわらず、なぜ登記申請のみ促進されないのか。今後の改善が、専門家を前提とした申請方法から、広く、個人レベルでの申請(ハード・ソフト)に対応した申請方法へという、改善方針を徹底したかたちでの方式転換であろう。すでに制度導入当初から多くの費用と手間と時間をかけて改善が続けられているが、さらにこのような改善方針を明確化し、共有し徹底すること、そしてその営みを忍耐強く継続することで信頼される公共サービスシステムとして広く国民生活の中で定着するものと思われる。

##### 5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

〔雑誌論文〕(計0件)

〔学会発表〕(計1件)

田中淳子 「不動産登記手続のオンライン利用申請促進のための提言―調査分析結果について」研究報告会、2010年2月18日、松山市役所

〔図書〕(計0件)

〔産業財産権〕

○出願状況(計0件)

名称:

発明者:

権利者:

種類:

番号:

出願年月日：  
国内外の別：

○取得状況（計◇件）

名称：  
発明者：  
権利者：  
種類：  
番号：  
取得年月日：  
国内外の別：

〔その他〕  
ホームページ等

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

田中 淳子 (Tanaka Atsko)  
愛知学院大学・大学院法務研究科・教授  
研究者番号：00308818

なお、研究協力者の横山信二（広島大学社会科学部研究科・教授）からは、研究当初より行政法上の貴重な示唆を得ることができた。また、松山市役所職員（旧中島町職員）の森本泰光氏、河崎石明氏、島田敬氏からは、聞き取り調査、アンケート調査の実施に大きな支援をいただいた。また、行政施策上の貴重な示唆も与えていただいた。アンケート調査結果の入力作業や図表の作成等、大山易志氏（愛知学院大学大学院文学研究科大学院生）には、アンケート調査の活用に大きな力を貸して下さった。以上の方々の多大な支援にこの場を借りて心から感謝を申し述べたい。