巻頭エッセイ

オンライン申請のススメ

一般財団法人民事法務協会 副会長　小口　哲男

自分ごとで恐縮ですが、2年前に母が他界し、遺産分割協議により母の持っていた自宅の所有権（持分）を承継しましたので、母持分全部移転登記を行う必要がありました。令和6年4月1日から相続登記が義務化され、相続したことを知った日から3年以内に登記する必要がありますが、私のようにそれ以前に相続したことを知った場合は、令和9年3月末までに登記しなければならないとされていることもあり、相続登記をしようと考えた次第です。

遺産分割協議に基づいて登記を行うには、遺産分割協議が相続人全員でされたことを証する書面を添付する必要があります。

まず、協議が相続人全員でされたものであることを確定する必要がありますがそれには、協議に加わった者が相続人であることの積極的な証明と他に相続人はいないことの消極的な証明の双方が必要となります。この証明は、亡くなった人（「被相続人」と呼びます。）の出生（少なくとも生殖能力を欠くとされる10歳くらい）から亡くなるまでの連続した戸籍（現戸籍から来歴を遡って転籍してきた場合は閉鎖された除籍謄本・戸籍法等の規定により改製された場合は改製前の原戸籍の写しなどによって連続していることを証明します。）によることとされています。

法務局が平成29年から開始した法定相続情報証明制度というものがあります。これは、被相続人の連続した戸籍及び最後の住所地の住民票の除票と相続人全員の戸籍謄本（抄本でも可）及び住民票の写しの原本（遺産分割協議に使うので法定相続情報一覧図に相続人の住所を記載します。）に、法定相続情報一覧図（以下「一覧図」と呼びます。法務局のHPに具体的な手続の解説があります（https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000014.html、一覧図の様式及び記載例へのリンクもあります。））を添えて法務局に提出すると、一覧図の内容が民法に定められた相続関係と合致していることを登記官が確認した上で、一覧図に認証文を付した写しを無料で交付してくれるというものです。この証明は、発行枚数に制限がなく、金融機関等多くの提出先で使うことができ、とても有用です（以前は持参した戸籍謄本等を、金融機関等の方が全てその場でコピーしていましたので、手間も時間もかかりました。）。

この証明を申し出る管轄登記所は、被相続人の本籍地・その最後の住所地・不動産の所在地のほか、申出人の住所地を管轄する登記所にも申し出ることができますので、私は、住所地を管轄する東京法務局の出張所に申し出て証明書を作成してもらいました（申出先の業務の繁忙度にもよりま

すが、申出から1週間前後ででき上がると思います。)。

一覧図は、申出日の翌年（1月1日）から5年間保存され、その間であれば再交付の申出もできます。

私がこの証明の申出をした登記所の担当官の方から、持分移転登記の際には、是非オンライン申請でお願いしますと言われたこともあり、初めてのオンライン申請に挑戦してみることとしました。

法務局のHPに「オンライン申請のご案内」としてオンライン申請についての具体的な手続の解説が掲載されています（https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/category_00003.html）。相続登記ですので、「不動産登記関係」の中の「不動産の所有者が亡くなった（相続の登記をオンライン申請したい方）」を選び、「オンライン申請の手順」の事前準備から行いました。次に、各手続きについて私が経験して気付いた点を書いてみようと思います。

(0) 事前準備

「事前準備」としては、1.（個人の）電子証明書の取得が必要ですが、これは、市区町村役場でマイナンバーカードに格納してもらうこととなります。その役場にもよりますが、所要時間は20～30分程度だと思います（蛇足ですが、その際、戸籍・住民票の謄抄本・印鑑証明書等のコンビニ交付を可能とする手続きも併せて行っておくと後々便利だと思います。)。なお、ここで設定したパスワードは忘れないようにしてください。

また、マイナンバーカードをお持ちのPCで読み取る必要がありますので、PCと接続できるOS（WINDOWS11、MACOSなど）上で動作することが確認されたリーダライタが必要となります（地方公共団体情報システム機構の公的個人認証サービスポータルサイトには、たくさんの機種が掲載されています。)。購入される際には、家電店に問い合わせて適合するもので在庫のあるものを選ばれるのが簡便だと思います。

初めてオンライン申請をする場合は、「事前準備」として、2.申請者情報の登録をクリックすると、登記・供託オンライン申請システムHPに飛びますので、利用規約に同意し、申請者情報新規入力を行う必要があります（ここで設定した申請者ID・パスワードを忘れないようにしてください。)。

また、初めてオンライン申請をする場合は、「事前準備」3.申請用総合ソフトのインストールをクリックし、登記・供託オンライン申請システムHPで同ソフトをダウンロードする必要があります（PCの画面に申請用総合ソフトのショートカットを作るか聞いてきますので、作ってください。)。相続登記申請する際にはPDFに電子署名を付与することはありませんが、念のためPDF署名プラグインもダウンロードしました。

ここで注意を要するのは、登記・供託オンライン申請システムの利用時間が、平日の8時30分から21時までとなっていることです。申請者情報の登録・申請用総合ソフトのダウンロードを含むオンラインでの作業は、この時間帯でしかできません。

(1) 申請情報の作成・添付情報の添付

申請用総合ソフトのショートカットをダブルクリックすると申請者IDとパスワードを入力する画面が出てきますので、申請者情報の登録で設定したものを入力します。OKを押すとメニューが出てきますので、これに従って手続きを進めていきます。

申請情報の作成に当たり留意すべき点として私が気付いたものは、次のとおりです。

ア　申請様式

「申請様式」の選択では、処理状況表示画面で「ファイル」の下にある「申請書作成」をクリックし、「申請様式一覧選択」画面で、「不動産登記申請書」→「登記申請書（権利に関する登記）【署名要】」→「登記申請書（権利に関する登記）(4) 所有権の移転（相続）【署名要】」の順に選択します。これによって申請様式が選択されますが、「持分の移転」は候補にありませんので、「項目挿入」によって「○○（被相続人名）持分全部」を追加します。そうすると移転する持分を聞いてきますので、被相続人が持っていた持分「○／○」を入力します。これによって、登記の目的が「○○持分全部移転」になるようです（作成済みの書式のイメージを見ることができなかったため（見方が分からなかっただけだと思います。操作手引書が膨大で、コピーを諦めました。）、確認できず、しかも項目挿入を押す場所を間違えてしまった（書式の右端にあるためラインを見間違えたようです。）のに気付かず補正の対象となりました。）。

イ　相続人の表示

「相続人」の表示では、令和８年４月から氏名・住所の変更登記が義務化されることに伴い、同月以降、登記所において、定期的に、氏名、氏名ふりがな、住所、生年月日の情報を用いて住基ネットを検索し、氏名・住所の変更を把握した場合には、登記名義人のメールアドレス宛てに連絡し、本人の了解を得た上で、職権で変更登記を行うことになることから、申請人である相続人については、「検索用情報」として、氏名ふりがな、生年月日及びメールアドレスを記載することになっています。

ウ　添付情報

「添付情報」として、登記原因証明情報と住所証明情報を提出することとされています。登記原因証明情報として、遺産分割協議書並びに被相続人の出生から死亡までの経過の記載が分かる戸籍全部事項証明書（戸籍謄本）、除籍全部事項証明書（除籍謄本）等及び遺産分割協議の当事者である相続人全員の戸籍全部（一部）事項証明書（戸籍謄抄本）を添付する必要がありますが、後者については、認証文が付与された一覧図を取得している場合は、一覧図を添付するか、法定相続情報番号（一覧図の右上に記載された番号）を申請書に記載することで代えることができます（登記原因証明情報（法定相続情報番号（○○○○―○○―○○○○○）、一覧図に住所が記載されている場合は、住所証明情報（法定相続情報番号（○○○○―○○―○○○○○））と記載します。）。

遺産分割協議書を書面で作成した場合は、その書面に遺産分割協議を行った相続人全員の印鑑証明書（当該協議書に押印された印鑑の証明書で、作成後３か月以内のものでなくて可。）を添えて提供する必要があり、申請情報に添付して送信することができないことから、特例として、書面を登記所に提出する方法が認められています（不動産登記令附則第５条第１項）。この場合は、申請情報の添付情報欄にその旨を記載することとされていて（同条第２項）（「登記原因証明情報（特例）」と記載します。）、その場合は、当該書面に記載された情報を記録した電磁的記録を申請情報に添付して提供することとされています（同条第４項）。なお、特例により提出する書面は、申請受付の日（提出書面に添付する用紙（不動産登記規則別記第13号様式。以下「第

13号様式」と呼びます。）に受付番号を記載するとされています。）から二日以内に提出するとされており（同規則附則第21条第2項）、（持参）か（送付）の別が決まっていればこれも申請情報に記載します。提出登記所が近い場合は持参すれば良いので問題はありませんが、実家が遠いなど持参が難しい場合は、金曜日にオンライン申請をして受付番号をもらい、同日中にレターパックのような引受け・配達記録が可能な送付方法で発送しないと間に合わないように思います。また、当該書面に記載された情報を記録した電磁的記録はスキャナで読み取る方法が基本とされています（同規則附則第22条第3項）ので、私はPDF化して添付しました（このPDFには電子署名の付与は必要ありません。）。

エ　原本還付請求

「相続関係説明図」を作成して提出した場合には、戸籍全部事項証明書（戸籍謄本）等の原本を還付してもらうことができますが、遺産分割協議書については、別途写しを作り原本に相違ない旨記載した謄本を作成して提出する必要があります。いずれも原本を返してほしい書類について、申請情報の添付情報のところに「原本還付請求」と記載しておく必要があります。

オ　住所証明情報

添付情報のうち住所証明情報については、申請人が公的個人認証サービスの電子証明書を提供したときは、現在の住所を証する情報に代えることができます（不動産登記規則第44条第1項）ので、「住所証明情報（省略）」と記載することになります。添付情報欄は、（全角入力）とされていますので、「（　）」も全角となっているか確認する必要があります。

カ　登記識別情報

申請情報には、持分移転登記が完了したときに登記識別情報（かつての「登記済証」、いわゆる「権利証」に相当するもの。）の通知を希望しない旨の意思表示（不動産登記法第21条ただし書）をすることができます。所有権等の権利に関する登記を共同申請する場合には、登記義務者の登記識別情報を提供しなければならない（同法第22条本文）ので、登記識別情報の通知をするのが基本です（同法第21条本文）が、通知を希望しない場合には、申請情報の「□登記識別情報の通知を希望しません」にチェックをします。権利に関する登記申請時に、登記識別情報を持っていなくても、当該申請に係る申請情報（代理人により申請するときは、権限を証する情報）を記載した書面等に登記義務者が本人であることを確認してする公証人の認証があれば（司法書士等の登記の申請代理を業とすることができる代理人が本人確認情報を提供したときも同じです。）登記申請は受理されます（同法第23条第4項）し、仮にこれらの認証等がなくても登記官の事前通知により多少時間はかかりますが登記は可能とされています（同法第23条第1項）。したがって、登記識別情報を管理するのは面倒と感じられる方は通知不要にチェックされるものと思います。

登記識別情報の通知方法としては、電子的に送信してもらう方法と書面を交付してもらう（登記所に出向いて交付してもらう又は自宅宛てに送付してもらう）方法があります。書面で送付してもらうときには、本人限定受取郵便又はこれに準ずる方法によらなければならないとされています（不動産登記規則第63条第4項）ので、特例で送付する封筒等の中に返信用のA4文書

が入る封筒と必要な郵券（少額郵券を多めに入れて送ると不要分を返送してもらえます。）を同封する必要があります。

なお、相続の登記においては、登記識別情報を添付する必要はありません。しかし、例えば住宅ローンの完済による抵当権の抹消登記のような場合には、金融機関から登記識別情報が送付されてきますが、これを添付することができないので、銀行からの委任を受けて（銀行からの委任状には、ほとんどの場合その趣旨が含まれています。）「登記識別情報提供様式」（申請様式に含まれています。）を作成してこれを添付することとなります。

キ　登記完了証

同様に送付の方法を申請情報の内容とすることができるものに登記が完了したときに登記官から交付される「登記完了証」（同規則第181条）があります。登記完了証は、オンライン申請であっても、電子的な送信によるほか、書面の交付（登記所における交付又は自宅への送付）によることができます（同規則第182条第1項）。送付による場合は、その旨及び送付先住所（例えば、相続による所有権移転の場合は「申請人住所宛」）を申請情報の内容とする（同規則第182条第2項）とともに、書留郵便相当の方法によらなければならないので、返信用封筒及び郵券又はレターパック（赤）を特例申請で送付する封筒に同封する必要があります。登記完了証の性格からすると、オンライン申請をする場合には、「オンラインによる交付を希望する」を選択する方が簡便だと思います。

ク　不動産の表示

申請情報には、不動産の表示を記載する必要があります。この場合、オンライン物件検索が推奨されていますが、マンションのような敷地権付区分建物のときは、登記簿謄本又は登記情報提供サービスで閲覧したときに確認できる不動産番号（区分建物のときは、表題部（専有部分の建物の表示）の表題の右側に記載されています。）を記載して検索すると便利です（「検索方法」欄で「不動産番号指定」を選択→「不動産番号」欄に13文字の不動産番号を全角で入力→「管轄登記所」欄で都道府県及び管轄登記所を選択→「検索」をクリック→「選択された物件」欄に追加される。）。私は、相続登記では問題はありませんでしたが、その後で行った抵当権抹消登記において、区分建物の記載はしましたが、敷地権の記載ができていなかったようで、補正で不動産番号を入れるよう指示されました。いずれの場合も、記載を失敗してやり直すと不動産の表示に余分なデータが増えていきますので、不要なもの全てを削除する必要があります。

ケ　形式チェック・保存

申請情報の入力が完了しましたら、「申請書作成」画面の上部にある「チェック」をクリックして確認します。入力漏れ、全角・半角の別の誤り、日付の間違いなどがチェックされますので、指摘に応じて修正します。

修正が完了したら「申請書作成」画面の上部にある「完了」をクリックし、「保存の確認」で「はい」をクリックして保存します。

コ　添付情報の添付

添付情報の添付をしますが、「処理状況表示」画面で「ファイル添付」をクリックし→「添付ファイル一覧」画面で「ファイル追加」をクリックし→「添付ファイルの選択」画面で添付するファイルを選択して「開く」をクリックし→「添付ファイル一覧」

画面に添付する全てのファイルが表示されたら「保存」をクリックし→「処理状況表示」画面の「添付ファイル一覧」の欄に該当のファイル名が表示されていることを確認します。

(2) 申請情報への電子署名の付与・申請情報の送信

ア　電子署名の付与

添付情報等の添付が終わった申請情報全体に対し電子署名の付与を行います。

処理状況表示画面で該当する申請を選択し、画面上部の「署名付与」をクリックします。マイナンバーカードに格納されている電子署名を用いる場合は、「署名対象申請一覧」画面で「IC カードで署名」をクリックし→ IC カードを IC カードリーダに差し込んで（チップが見えているタイプでは、チップの面を上にします。）「OK」をクリックし→電子証明書のアクセスパスワード（市区町村役場でマイナンバーカードに電子署名を格納したときに、自分で設定したもの）を入力して「確定」をクリックし→「署名付与完了」と表示されたら「OK」をクリックします。「署名対象申請一覧」画面の右端の状態欄が「署名付与完了」となっていることを確認します（電子署名付与と同時に電子証明書も添付されます。）。「閉じる」で終了します。

イ　申請情報の送信

登記所へ申請情報を送信します。処理状況表示画面で該当する申請を選択した後に、画面上部の「申請データ送信」をクリックします。

「送信前申請一覧」画面の「送信対象」欄で該当申請情報にチェックを入れ、「送信」をクリックし→「申請情報を送信します。よろしいですか？」と表示されたら「OK」をクリックします。「送信前申請一覧」画面の右端の状態欄が「送信完了」となっていることを確認します。

「処理状況表示」画面の上部右端の「更新」をクリックし、最新の状況を保存します。

(3) 登録免許税の納付

最後に、登録免許税を納付します。

「処理状況表示」画面で、該当申請情報を選択し、すぐ上の列の右端の「納付」をクリックし→「電子納付」画面で納付状況が「未納付」であることを確認して「納付」をクリックすると→ e-Gov 電子納付（外部サイト）に飛びますので、そこでインターネットバンキング等で電子納付します。インターネットバンキングが使えれば案内に従っていくと簡単に納付できます（申請情報に課税価格（市区町村からの最新の固定資産税納税通知書の評価額欄にある金額（持分の場合はその割合を乗じて得られた金額）の 1000 円未満の端数を切り捨てた金額。ただし、1000 円未満のときは 1000 円）を入力し、その金額に登録免許税の税率（相続の場合の基本は 1000 分の 4）を乗じて得られた金額の 100 円未満の端数を切り捨てた金額（ただし、1000 円未満のときは 1000 円）を登録免許税額として入力します。）。このため、固定資産税納税通知書の原本も添付情報として添付する必要があります。通知書がない場合は、再発行してもらうか固定資産課税台帳の証明書を取得する必要があります。

(4) 書面で作成された添付情報の提出と補正

登記所へ送信した後に、申請情報が登記・供託オンライン申請システムに到達すると、「処理状況表示」画面に「到達」ボタンが表示され、登記所において申請が受け付けられると「受付確認」ボタンが表示されます。この段階で「受付確認」ボタンを

クリックすると、「受付年月日」と「受付番号」が表示されますので、この情報を記載した第13号様式を添付して特例による添付情報を送付することになります。

この後、登記官による調査が行われ、「補正」がある場合は、「補正」のボタンが表示されますが、補正の内容によっては、申請情報に記載した申請人の連絡先宛に、登記所の担当官から連絡があります。

そこまでいけば、あとは登記官の指示に従って完了できますので、大船に乗ってください。

(5) 終わりに

登記申請手続中の登記・供託オンライン申請システムに関する質問や申請用総合ソフトの操作方法に関する質問は、《登記・供託オンライン申請システム操作サポートデスク》（電話：050-3786-5797）に問い合わせれば解決しますし、申請情報が登記所に届きさえすれば、後は登記官がサポートしてくれますので、とにかく始めてみることが大切だと思います。

レッツ・チャレンジ！