

不動産登記制度におけるオンライン申請の現状と課題

田 中 稔 沖縄国際大学法学部教授

1 はじめに

現在わが国では各種の行政手続における国民からの申請・届出等の手続のオンライン化が進められている。不動産登記制度においても、平成 17 年 3 月の新しい不動産登記法の施行により、書面による申請（以下では「書面申請」と記す）に加え、電気通信回線を利用した申請（以下では「オンライン申請」と記す）の制度が創設され、法務大臣の指定する登記所（以下では「指定庁」と記す）では、登記所に出頭せずに（新法では郵送による書面申請も全面的に採用されている）、不動産登記の申請を行うことが可能になった。

もっとも、現状では、オンライン申請はほとんど普及していない。平成 18 年度に行われた不動産登記の申請件数のうちの 0.02%がオンライン申請によって行われているにとどまる。オンライン申請が普及しない一因として、法改正前からの従来の方法に相当する書面申請が残され、オンライン申請を利用しなくても、従来のように登記の申請でできるという理由がまず考えられる。なじみがないという理由によるのであるならば、社会全体の電気通信の普及の程度に応じて、今後のオンライン申請の普及も予想することができそうである。しかし、施行前から指摘されていた登記識別情報の問題点に代表されるように、新法のオンライン申請の制度自体に内在する問題によって、その普及が進まないでいるという面は否定できない。

政府は、オンライン申請の普及を目指して、後述するような各種の措置を講じており、オンライン申請の数も増加しているようである。ただ、政府は、登記の申請にしめるオンライン申請の利用目標を 50%に設定しており、その達成には、問題点の根本的な解決が必要であると考えられる（政府は平成 19 年 4 月から登記事項証明書のオンライン請求における手数料額の引下げを行い、一定の成果をあげている。政府はこれをオンライン申請に数えて 50%の数値目標の達成を図ろうとしている。しかし、本来念頭に置かれていたオンライン申請とは異なることから、数字あわせであるとの批判もある）。

以下では、まず、新法が創設したオンライン申請の概要とこれまで指摘されてきた問題点を整理する。次に、その普及の進まない現状に対して政府が講じた措置について整理する。その後、これまでの議論をふまえて、オンライン申請の普及に必要な法学的な条件整備について検討を加えたい。

なお、本稿では、不動産登記法(明治 32 年法律第 24 号)を「旧法」と、不動産登記法(平成 16 年法律第 123 号)を「新法」と、不動産登記令(平成 16 年 12 月 1 日政令第 379 号)を「令」と、不動産登記規則(平成 17 年 2 月 18 日法務省令第 18 号)を「規」と、不動産登記事務取扱手続準則(平成 17 年 2 月 25 日民事二課第 456 号民事局長通達)を「準」と、「不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いについて」(平成 17 年 2 月 25 日民事二課第 457 号民事局長通達)を「施行通達」と、それぞれ略記することがある。

2 新法におけるオンライン申請とその問題点

2-1 概要

(1) 添付情報の変更

新法は、オンライン申請の制度を導入するにあたり、従来からの書面による登記の申請の制度を維持したために、オンライン申請に必要な限度で添付書類の変更を行った。オンライン申請ではすべての情報をオンラインで登記所に提供すべきである（令 10 条）、とされたからである。

(2) 登記識別情報

登記済証の制度が廃止され、登記識別情報の通知と提供の制度が書面申請・オンライン申請のいずれについても創設されている。旧法では、申請にかかる登記の実行によって直接不利益を被る登記義務者（新法 2 条 13 号）の本人確認のために、同人が新たに登記名義人となる登記が完了した際に登記所から還付を受けた登記済の権利を証する書面（以下では、「権利証」と記す）を申請書に添付する必要があった。しかし、権利証は書面により作成されているから、オンラインで登記所に提供することができない。そこで、新法は、旧法において権利証が還付されていたのと同じ場合に、権利証に代えて登記識別情報を通知することとしている（新法 21 条）。登記識別情報は、現在のところ、12 桁の英数字の組み合わせにより作成されるパスワード

ドであり、オンラインで登記所に提供することが可能である。通知を受けた者は次に登記義務者として登記の申請をする場合に、オンラインまたは書面で登記の申請をする際に、正当の理由のある場合を除いて、登記所に対しこれを提供しなければならないとされている（新法 22 条）。ちなみに、登記識別情報の提供を要する登記の申請は、改正前に権利証の添付を必要としていた場合と同じである。

（２）電子署名・電子証明書

次に、電磁的記録により作成された情報には、作成者が記名押印をすることができないから、それに代わるものとして、作成者は電磁的記録に電子署名をしたうえ電子証明書を添付することとされた（令 12 条、14 条）。また、電子証明書については、規 43 条によれば、「令第十四条 の法務省令で定める電子証明書は、第四十七条第三号イからハまでに掲げる者に該当する申請人又はその代表者若しくは代理人（委任による代理人を除く）が申請情報又は委任による代理人の権限を証する情報に電子署名を行った場合にあつては、次に掲げる電子証明書とする。ただし、第三号に掲げる電子証明書については、第一号及び第二号に掲げる電子証明書を取得することができない場合に限る。」とされている。ことに問題となるのは、作成者が自然人である場合には、原則として、「電子署名に係る地方公共団体の認証業務に関する法律（平成十四年法律第一百五十三号）第三条第一項の規定に基づき作成された電子証明書」（同条 1 号）であるとされていることである。そうした者が電子証明書の発行を受けるには、その前に、住民基本台帳法に基づく住民基本台帳カードの交付を受ける必要があるが、現状では、普及は必ずしも進んでいない。

申請人の作成にかかる情報としては、申請情報（代理人によらないで申請する場合）もしくは委任状（代理人により申請する場合）および登記原因証明情報がありうる。代理人の作成にかかる情報としては、申請情報があり、場合によっては、資格者代理人による本人確認情報（新法 24 条）が考えられる。それ以外の第三者による情報としては、承諾証明情報等が考えられる。したがって、オンライン申請の場合には、少なくとも、登記権利者および登記権利者の電子署名・電子証明書が必要になる。それに加えて、代理人や第三者のそれが必要になる場合がある。

（３）その他

最後に、住所証明情報については、やはり、個人については、住民基本台帳ネットワークに接続できる場合には、申請人のコード番号を申請情報に記録することにより、添付情報として省略することができる。法人については、申請にかかる登記所に法人の登記がされているだけでなく、法人の登記が登記事務を電子情報処理組織により処理している登記所にされている場合にも住所証明情報または代表者の資格証明情報の提供を省略することができる。

（４）まとめ

以上のように、一部の添付情報をオンラインで書面によってではなく電磁的記録により提供することができるよう改めたほかは、基本的には従前の申請のやりかたが、書面申請だけではなく、オンライン申請でも維持されたものということができる。換言すれば、新法のオンライン申請は法改正前の書面申請の焼き直しであり、オンラインを利用した登記の申請に最適化されないまま導入されたといえる。そのため、導入時のオンライン申請には次のような問題点が温存されることとなった。

2-2 問題点

（１）登記識別情報

まず第一に、登記識別情報の制度が浸透しないまま制度が導入された点があげられる。登記識別情報は上述のように不動産登記制度固有の本人確認方法であり、その運用には確実性が必要である。しかし、導入により、いくつかの問題点が明らかになった。

登記識別情報は、登記の完了後登記官が申請人ごと不動産ごとに作成して通知をするパスワードである。従って、通知を受ける申請人以外の者にその内容が容易に推測されることのないように、登記識別情報は十分な不規則性をもって作成されなければならない。しかし、導入から間もない時期には、不規則性の乏しい登記識別情報が一部の登記所で作成・通知されていた。

また、権利証の真正が外見から登記官以外の者、ことに、業として申請を代理する資格者代理人によって登記官と同様に判別されえたのに対して、登記識別情報は、性質上、外見からその有効性を判断することはできない。そこで、申請前に有効性の確認を可能にするために、登記識別情報の有効証明請求の制度が同時に設けられた（規 68 条）。もっとも、この請求は登記識別情報を提供して行わねばならず、また、代理人により申請する場合には、委任状の真正を担保するために、書面による請求には印鑑証明書、オンラインによる請求には請求人本人の電子署名および電子証明書の添付が要求されていた。また、当初は有効証明が迅速には行われなかったために、請求人は不便を強いられていた。

さらに、登記識別情報の偽造は事実上不可能である反面（権利証が廃止されたもう一つの理由である）、そ

の漏えいによって、本人確認方法としての実効性を喪失するため、登記識別情報の管理についての負担が大きい。登記所が、書面で通知するときは、登記識別情報を記載した部分に再貼付することができないような素材の目隠しシールを通知書に貼ることとされており、また、これを送付することができず、登記所において交付をするものとされている。そのため、申請人が、予め通知を希望しない意思を表示したときや登記完了後に受領しないときは、登記識別情報の作成・通知は行われぬものとされている。また、委任による代理人によって通知を受ける場合には、本人からの特別の授権を要するものとされ（規 62 条 2 項）、資格者代理人が補助者に通知を受領させることはできないとされていた（この点については、事務処理上の困難を考慮して、一定の要件を充たした補助者による受領を容認する取扱いが新法施行後に設けられている。平成 17 年 9 月 1 日民 2 第 1975 号民事局民事第二課長回答、平成 17 年 11 月 9 日民 2 第 2597 号民事局民事第二課長回答）。さらに、申請人が通知を受けた場合であっても登記識別情報をその申出により失効させることができるとされているから、申請人が登記識別情報通知書をもって提供している場合であっても、上述の有効証明請求を省略することは事実上困難である。

登記識別情報はその秘密性に本人確認方法としての特色があるにもかかわらず、数度の利用の可能性のあることも、登記識別情報の制度に対する信頼性を損なっている。一例をあげれば、所有権の登記名義人が複数の抵当権設定登記を断続的に申請する場合、所有権の登記名義人となったときに通知を受けた同一の登記識別情報を登記所に提供しなければならないから、秘密の漏えいの機会が増加する。

（２）公的個人認証の普及の遅れ

第二に、公的個人認証の普及が進んでいない段階でオンライン申請が導入された点があげられる。申請人の多くが電子署名をすることができないために、オンライン申請の利用が事実上不可能となっている。

登記の申請の多くは、実務上、資格者代理人により行われている。しかし、不動産登記法は原則としてはあくまで申請人本人が委任による代理人によらないで登記の申請を行うことを念頭においており、そのうえで、委任のある場合には代理人によることができるとしている。そのため、登記の申請に必要な情報は原則として代理人によらないで作成されることとなる。代理人の作成にかかる情報は申請情報のみである。そのため、資格者代理人において電子署名・電子証明書取得が進んでも、それだけでは、添付情報のすべてを電磁的記録により提供することはできない。

なお、表示に関する登記の申請には、電磁的記録により作成することを作成者に期待しにくい添付情報がそもそも存在しているため（所有権証明情報など）、新法の施行にあたり、特則が設けられ、申請人または代理人は、添付情報（申請人又はその代表者若しくは代理人が作成したもの並びに土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面及び各階平面図を除く）が記載されている書面をスキャナーにより電磁的記録として申請情報とともに提供し、原本を別に相当の期間内に登記所に提供する取扱いが認められている（令 13 条）。権利に関する登記についても同様の取扱いへの要望があったが、導入は見送られている。

オンライン申請を普及させるには、実務上大半を占めている資格者代理人による申請のオンライン化が有効であるが、本人による申請を念頭に置いた制度を前提としているために、資格者代理人によっても、オンライン申請の普及をはかることができないということができよう。

（３）共同申請主義

不動産登記の申請の特殊性として共同申請主義をあげることができよう。

確かに、不動産登記の申請の中には、単独で申請をすることができる登記手続が存在している。表示に関する登記は、不動産の物理的現況を公示するにとどまり権利関係の変動を公示しないため、所有者（登記手続に応じて、実体上の所有者、表題部所有者、所有権の登記名義人がこれに該当する）が単独で申請をする。また、一部の権利に関する登記は単独申請による。登記名義人の表示変更の登記（新法 64 条）、所有権保存登記（新法 74 条）のように権利変動を公示しない登記のほか、権利変動を公示する登記の一部も単独申請によることができる（判決による登記、相続による登記（新法 63 条）がその一例である）。

しかし、所有権移転登記や抵当権設定登記に代表される大半の権利に関する登記は、登記権利者と登記義務者の共同申請によらなければならない（新法 60 条）。その理由は、登記の申請に関して、登記権利者と登記義務者の利害は構造的に対立していることにある。

権利変動が発生し、当事者が登記によってそれを公示することを望む場合にのみ、登記はされるべきである。そのため、新法は権利に関する登記の申請において登記原因証明情報の添付を新たに必須化し（同 61 条）、形式的審査（同 25 条）の枠内で、登記原因の審査の充実を図っている。もともと、登記原因証明情報には書面による場合少なくとも登記義務者の記名押印が必要であると解されているが、実印を押印する必要はないとされている。換言すれば、登記原因証明情報それ自体によってはその真正は十分には担保されない。むしろ、不動産登記法は、登記義務者を申請人に加えて、登記権利者が登記義務者に無断で登記をすること

ができないようにすることで、実体に符合しない登記の申請を排除する仕組みをとっている。登記識別情報や印鑑証明書・電子署名により登記義務者の本人確認を厳正に行うのもそのためである。同法は、共同申請によらねばならない登記手続が登記権利者にとり利益であり登記義務者にとり不利益であるとの公式の上に立つ。不動産登記制度に内在していえば、登記権利者にしか、登記を行う動機がないのである。

しかし、登記をする前提となる不動産についての権利変動の発生には、同時に、実体的に、一方でそれによって権利を取得ないし増加させる者が不利益を負担し、他方で権利を喪失ないし減少させる者が利益を得るのが普通である。たとえば、売買による売主から買主への所有権移転が買主から売主への代金のやりとりと対価関係にあるように、である。

そこで、不動産の取引実務では、登記の申請が取引の決済と結びつけられてきた。たとえば、売買契約により、売主は売買の目的物の所有権を移転する義務を負う。買主はその対価として売買代金を支払う義務を負う。決済とは、両当事者の負う債務の履行をいう。取引の安全と円滑をはかるために、実務では、両当事者の債務の履行をできるかぎりに同時に行う（民法 533 条参照）。登記の申請は、登記義務者が負う登記申請協力義務の履行を意味する。申請にかかる登記によって、登記権利者の取得する権利が保全されるからである（民法 177 条）。そこで、売買契約における決済を例にとると、登記の申請に必要な情報が完備したことが資格者代理人である司法書士により確認されると、ただちに買主は売買代金を完済し、司法書士は遅滞なく登記の申請を行っている。金融機関による融資においても、抵当権設定登記の申請に必要な情報の完備が司法書士により確認された後、借主に金銭が支払われる。このようにして、取引実務は登記義務者にも登記を行う動機づけを行ってきた。いいかえれば、登記の申請が円滑に行われて登記官により登記が確実に実行されるかいかなが当事者の利害関係に直結しており、不動産取引の安全と円滑を左右しているのである。

オンライン申請によれば決済の場所から直ちに登記の申請をすることができるから、決済に両当事者の義務の同時履行性を高めることができる。また、決済の場所から登記所まで移動する必要がないから、決済から登記の申請までの間の順位保全・書類紛失のリスクを回避することができる。オンライン申請は、不動産取引の安全と円滑にも資すると考えられる。

しかし、取引実務における登記の申請の重要性にかんがみると、新法がはじめたオンライン申請が実務に定着しない理由も自ずと明らかであると思われる。オンライン申請を可能にするために権利証を廃止し新たに登記識別情報の通知と提供の制度を創設したことも、オンライン申請への実務からの信頼の乏しさに影響を大きく与えている。国は平成 18 年 6 月に神奈川県内の一部の登記所で後述の特例方式を試行的に認めてオンライン申請の普及の途をさぐった（平成 18 年 6 月 2 日民 2 第 1322 号民事局長通達）。そのさいに行われたオンライン申請（特例方式を含む）のうち、登記識別情報の提供を要する登記の申請は一件を除き抵当権抹消の登記であり、登記識別情報の通知される登記の申請は一件にとどまっている。権利証の制度への回帰や資格者代理人による本人確認方法への一元化の要望が実務の一部からは出されており、これも、実務の側からの登記識別情報への信頼感のなさの表れと考えられる。

もっとも、国はあくまで申請人の本人確認を原則として登記識別情報によって行う方針のようである。後述のように、平成 20 年 1 月より、登記識別情報の取扱が緩和の方向で改善されている。

3 オンライン申請促進のための平成 20 年改正

オンライン申請の普及をねらい、政府は、平成 20 年 1 月より、一部の登記の申請をオンラインで行った場合の登録免許税を減税し、また、不動産登記令等を一部改正している。

3-1 減税措置

平成 20 年 1 月より 2 年間の予定で、不動産の所有権の保存若しくは移転の登記又は抵当権の設定の登記をオンラインで申請した場合の登録免許税を 1 割、最大で 5000 円引き下げて、オンライン申請への経済的なインセンティブを申請人に与える特別措置が講じられている（租税特別措置法 84 条の 5）。

3-2 登記令等の一部改正

国は、不動産登記のオンライン申請を促進するために、平成 20 年 1 月に、不動産登記令および不動産登記規則の一部改正を行い、同月 15 日より施行している。改正の概要は次の通りである（その施行に伴い、準則の一部改正も行われている（平成 20 年 1 月 11 日第 58 号民事局長通達）。さらに、これについての登記事務の取扱につき、平成 20 年 1 月 11 日第 57 号民事局長通達が発出されている）。

（1）特例方式

まず、オンライン申請における添付情報の提供方法に当分の間次のような特例が設けられている（令附則 5 条）。添付情報（登記識別情報を除く）が書面に記載されているときは、当該書面を登記所に提出する方法

により添付情報を提供することができるとされた（以下では「特例方式」と記す）。特例方式により添付情報を提供する場合には、当該書面は申請の受付の日から二日以内（初日を除く）に、交付または送付により提出するものとする（規附則 21 条 2 項）。

特例方式によれば、添付情報に書面により作成された添付情報が含まれる場合や作成者が電子署名できないために電磁的記録により添付情報を提供することができない場合であっても、オンライン申請が可能になる。特に、委任状も別送によることができるから、資格者代理人により行われる申請にあつては、申請人の電子署名・電子証明書が不要になる。換言すれば、特例方式は公的個人認証が国民に普及するまでの暫定的な取り扱いであるということができよう。

なお、妨害的な登記の申請を防止するため、書面に記載された登記原因証明情報はスキャナーにより電磁的記録として申請情報に添付すべきこととされるが、書面の作成者についても電磁的記録の作成者についても電子署名・電子証明書は不要とされているから、申請人の電子署名・電子証明書はやはり不要である。

（２）登記識別情報

登記識別情報の通知の方法として、申請人が希望する場合には登記識別情報通知書の送付によることができる、と新たにされている（規 63 条）。これは、従来その交付によっていた書面申請だけではなく、これまではオンラインでの通知に限られていたオンライン申請においても申請人は希望することができる。

登記識別情報の有効証明を資格者代理人が代理人として請求する場合には、請求人（登記名義人またはその相続人その他の一般承継人である。令 22 条）が自然人であるときは代理権限証明情報、法人であるときは代表者の資格証明情報の提供が不要とされている（規 68 条 7 号）。このため、有効証明請求においても、請求人の印鑑証明書、または電子署名・電子証明書が不要になる。

登記識別情報を提供してすべき登記の申請においてこれを提供することができない正当の理由（新法 22 条ただし書）に、登記識別情報を提供することにより登記識別情報を適切に管理する上で支障が生じることとなる場合（準 42 条 4 項）、登記識別情報を提供したとすれば当該申請にかかる不動産の取引を円滑に行うことができないおそれがある場合が追加されている（同条 5 項）。

（３）まとめ

ここに紹介した不動産登記令等の一部改正は、まず、オンライン申請において資格者代理人以外の者の電子署名・電子証明書を不要とすることで、オンライン申請の障害と指摘されていた点を回避しようとするものである。また、登記識別情報の提供・通知についての取扱を改善しあるいはこれを用いないことによって、登記識別情報の制度がやはり障害となっていた点を改善しようとするものである。

4 検討

4-1 一応の成果

平成 20 年 1 月からのオンライン申請促進のための措置によって、特例方式を含むオンライン申請の利用率は数%までに達しているとのことである。国の取組により一応の成果は現れているといえる。

4-2 特例方式はオンライン申請といえるか

上記のように、特例方式は、資格者代理人以外の者の電子署名・電子証明書を不要とするために、登記識別情報以外の添付情報を書面によって提供することができるようにしているなど、資格者代理人による登記申請を事実上の前提として、オンライン申請の便宜を図っている。もっとも、特例方式をオンライン申請と数えることにはなお問題が残る。

そもそも、新法施行当時のオンライン申請は、登記事務の簡素化にも、貢献しうるものではなかった。登記は、登記官が登記簿に登記事項を記録することによって行われる（新法 11 条）。確かに、指定庁では、登記はコンピュータ上に作成されたデータベースへの入力によって行われているが、オンラインで提供される添付情報（登記識別情報を除く）は PDF ファイルであり、記録の内容が自動的に認識される仕組みにはなっていない。登記実務によれば、オンライン申請を受け付けた登記官は、登記識別情報をのぞく電磁的記録を印刷して審査を行うものとされている（施行通達第二・二・(1)）。登記官は、書面申請の場合と同様に、書面によって審査を行うことになり、電磁的記録による情報提供の利点はその限りでは生まれていない。上記のように、新法の導入したオンライン申請は書面申請の焼き直しであるために、登記所内部での登記事務も書面申請に適する体制のもとで行われ、逆に、そのことが特例方式の導入を容易にしている。オンライン申請の普及を図るためには、登記所内部の事務のオンライン申請への最適化が必要であると考えられる。

4-3 新しい決済のルールの構築

不動産取引の決済方法の見直しによってもオンライン申請の促進を図る余地がある。不動産売買を例に

とれば、登記名義を移転した売主が代金全額を確実に受領できること、代金を完済する買主が確実に所有権を取得し登記名義を得ることに実務は腐心してきた。逆にいえば、登記の申請が遅れても両当事者が安心して代金の授受を行えるならば、オンライン申請への不安にもかかわらず、その利用を選択する余地がある。実務では、新しい決済のルールとして第三者の管理する信託口座の利用などが検討されているようである。オンライン申請によれば遠隔地からの申請が可能になるから、逆に、当事者が同席しての決済が困難になる場合も生ずる。新たに安全な決済のルールを構築することで、オンライン申請の促進を図る余地があろう。

5 まとめに代えて

現代社会はますます電気通信の利用を前提とする社会へと歩みを進めている。コンピュータを利用した情報の作成はその第一段階にある。電気通信回線を利用した情報のやりとりはその第二段階であるといえよう。不動産登記制度も、時代の流れを反映し、昭和 63 年から登記簿のコンピュータ化をすすめ、平成 17 年からはオンライン申請を導入している。登記の申請は、現代社会の潮流に従えば、現在の制度にある障害を理由に、書面申請にとどまることはできず、オンライン申請のいっそうの普及の途を探る必要がある。

【参考文献】

- 小宮山秀史「新不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱い(上)」登記イン 7 卷 8 号(2005)。
 小宮山秀史「不動産登記のコンピュータ化・オンライン化」細川清ら編『進展する民事立法と民事法務行政』(2005)所収。
 小宮山秀史「逐条解説不動産登記規則(18)」登研 718 号(2007)。
 早川敏夫「オンライン申請第 1 号(その 1)(その 2)」司法書士 399 号、400 号(2005)。
 座談会「オンライン登記申請体験者の声に注目せよ！」土地家屋調査士 590 号、591 号(2006)。
 西澤英之「不動産オンライン登記申請格闘記」司法書士 412 号(2006)。
 今川嘉典「不動産登記申請の諸問題」司法書士 241 号(2007)。
 七戸克彦「電子申請の利用率低迷とその改善策」司法書士 229 号(2006)。
 七戸克彦「不動産登記の電子申請?利用率向上策の現状と課題?」司法書士 241 号(2007)。
 佃一男「オンライン申請体験記?あなたにもできるオンライン申請?」司法書士 241 号(2007)。
 数原裕一「オンライン登記申請の利用促進について」民月 62 卷 5 号(2007)。
 小川秀樹「不動産登記制度の現状と課題」登記イン 92 号(2007)。
 小川秀樹「不動産登記制度の動向と課題への取組み状況ーオンライン申請の利用促進策を中心としてー」金法 1821 号(2007)。
 小川秀樹「最近の不動産登記制度の展望」NBL872 号(2008)。
 千葉和信「不動産登記のオンライン申請利用促進策等について」登記イン 98 号(2008)。
 千葉和信「不動産登記令の一部を改正する法律の概要について」登情 555 号(2008)。
 西澤英之「新しい不動産登記オンライン申請の実務(第 1 回)(第 2 回)」登情 555 号、556 号(2008)。
 大野静香「不動産登記オンライン申請体験記」登情 555 号(2008)。
 川村兼司「立会なき決済制度を求めて?信託口座を使った不動産の取引決済実証実験への歩み」司法書士 433 号(2008)。
 堀江泰夫「休眠抵当権のオンライン申請による抹消」登情 558 号(2008)。
 坂巻正勝「オンライン制度の理想と現実」法セ 643 号(2008)。
 岩田豊彦＝渡辺陽史「不動産登記のオンライン申請利用促進等のための改善策について」登研 723 号(2008)。
 田中稔「新不動産登記法(平成 16 年法律第 123 号)」沖縄法政研究 8 号(2005)。
 田中稔「新不動産登記法(平成 16 年法律第 123 号)(その 2)」沖縄法政研究 10 号(2008)。

〈発表資料〉

題名	掲載誌・学会名等	発表年月