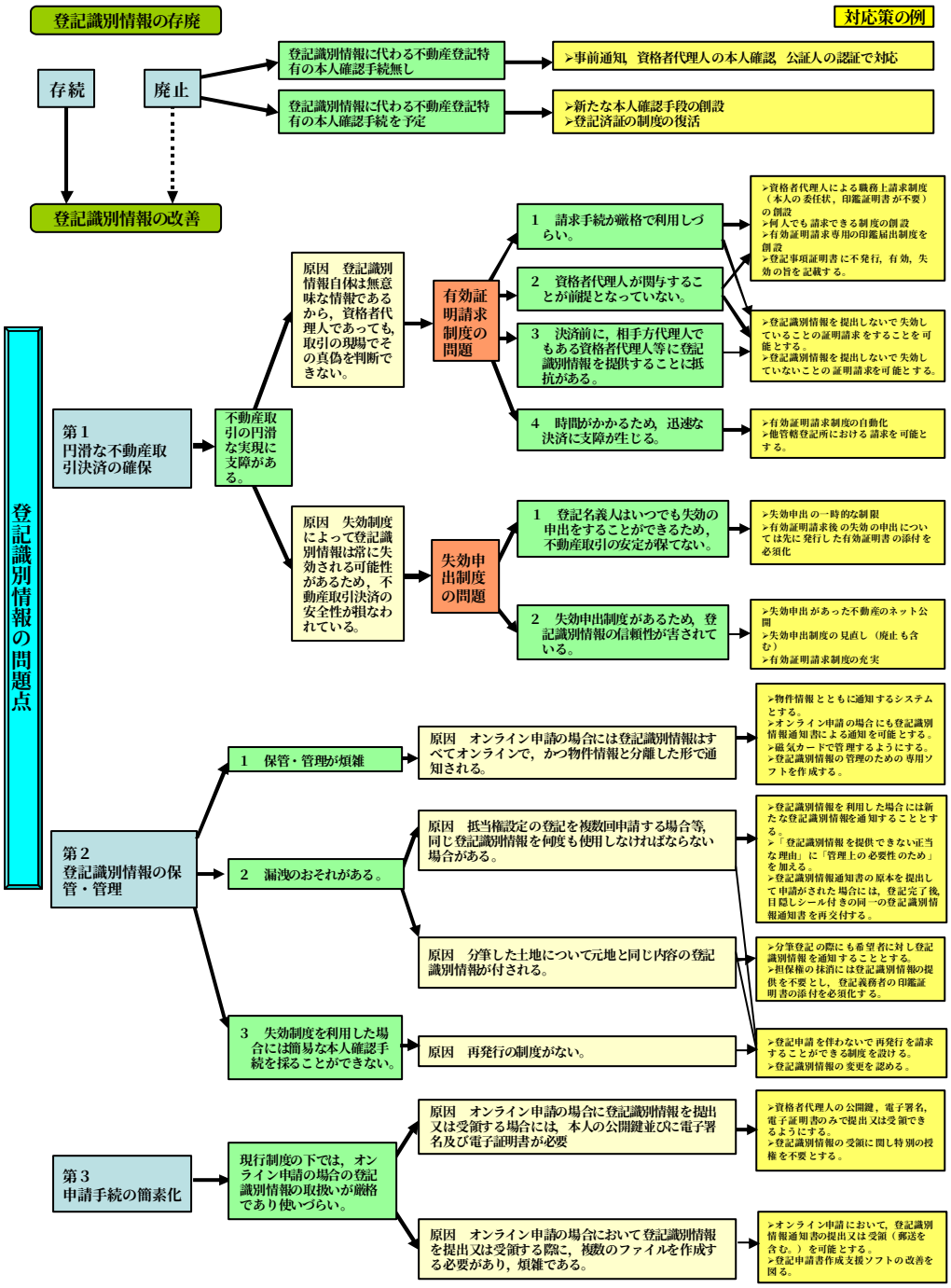
登記識別情報の存廃
対応策の例
存続
廃止
登記識別情報に代わる不動産登記特有の本人確認手続無し
➢事前通知，資格者代理人の本人確認，公証人の認証で対応
登記識別情報に代わる不動産登記特有の本人確認手続を予定
➢新たな本人確認手段の創設
➢登記済証の制度の復活
登記識別情報の改善
登記識別情報の問題点
第１
円滑な不動産取引決済の確保
不動産取引の円滑な実現に支障がある。
原因　登記識別情報自体は無意味な情報であるから，資格者代理人であっても，取引の現場でその真偽を判断できない。
有効証明請求制度の問題
１　請求手続が厳格で利用しづらい。
２　資格者代理人が関与することが前提となっていない。
３　決済前に，相手方代理人でもある資格者代理人等に登記識別情報を提供することに抵抗がある。
４　時間がかかるため，迅速な決済に支障が生じる。
➢資格者代理人による職務上請求制度（本人の委任状，印鑑証明書が不要）の創設
➢何人でも請求できる制度の創設
➢有効証明請求専用の印鑑届出制度を創設
➢登記事項証明書に不発行，有効，失効の旨を記載する。
➢登記識別情報を提出しないで失効していることの証明請求をすることを可能とする。
➢登記識別情報を提出しないで失効していないことの証明請求を可能とする。
➢有効証明請求制度の自動化
➢他管轄登記所における請求を可能とする。
原因　失効制度によって登記識別情報は常に失効される可能性があるため，不動産取引決済の安全性が損なわれている。
失効申出制度の問題
１　登記名義人はいつでも失効の申出をすることができるため，不動産取引の安定が保てない。
２　失効申出制度があるため，登記識別情報の信頼性が害されている。
➢失効申出の一時的な制限
➢有効証明請求後の失効の申出については先に発行した有効証明書の添付を必須化
➢失効申出があった不動産のネット公開
➢失効申出制度の見直し（廃止も含む）
➢有効証明請求制度の充実
第２
登記識別情報の保管・管理
１　保管・管理が煩雑
原因　オンライン申請の場合には登記識別情報はすべてオンラインで，かつ物件情報と分離した形で通知される。
➢物件情報とともに通知するシステムとする。
➢オンライン申請の場合にも登記識別情報通知書による通知を可能とする。
➢磁気カードで管理するようにする。
➢登記識別情報の管理のための専用ソフトを作成する。
２　漏洩のおそれがある。
原因　抵当権設定の登記を複数回申請する場合等，同じ登記識別情報を何度も使用しなければならない場合がある。
原因　分筆した土地について元地と同じ内容の登記識別情報が付される。
➢登記識別情報を利用した場合には新たな登記識別情報を通知することとする。
➢「登記識別情報を提供できない正当な理由」に「管理上の必要性のため」を加える。
➢登記識別情報通知書の原本を提出して申請がされた場合には，登記完了後，目隠しシール付きの同一の登記識別情報通知書を再交付する。
➢分筆登記の際にも希望者に対し登記識別情報を通知することとする。
➢担保権の抹消には登記識別情報の提供を不要とし，登記義務者の印鑑証明書の添付を必須化する。
３　失効制度を利用した場合には簡易な本人確認手続を採ることができない。
原因　再発行の制度がない。
➢登記申請を伴わないで再発行を請求することができる制度を設ける。
➢登記識別情報の変更を認める。
第３
申請手続の簡素化
現行制度の下では，オンライン申請の場合の登記識別情報の取扱いが厳格であり使いづらい。
原因　オンライン申請の場合に登記識別情報を提出又は受領する場合には，本人の公開鍵並びに電子署名及び電子証明書が必要
➢資格者代理人の公開鍵，電子署名，電子証明書のみで提出又は受領できるようにする。
➢登記識別情報の受領に関し特別の授権を不要とする。
原因　オンライン申請の場合において登記識別情報を提出又は受領する際に，複数のファイルを作成する必要があり，煩雑である。
➢オンライン申請において，登記識別情報通知書の提出又は受領（郵送を含む。）を可能とする。
➢登記申請書作成支援ソフトの改善を図る。