

新不動産登記法（平成16年法律第123号）（その2）

田 中 稔

目 次

- I はじめに
- II 申請に関連する事項
- III 土地の筆界
- IV そのほかの改正点—まとめて—
(以上本誌8号)
- V オンラインによる登記申請の現状
- VI 新法におけるオンライン申請の問題点
- VII 施行当時の新法の取扱いの問題点

V オンラインによる登記申請の現状

前稿（拙稿後掲8号）で紹介したように、新しい不動産登記法（以下では「新法」と記する）において目玉となる改正点はオンラインでの不動産登記の申請の制度の創設である。

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。新法では、これまでの書面による申請（以下では「書面申請」と記する）に加えて、インターネットを利用した不動産登記の申請（以下では「オンライン申請」と記する）が可能になったこともその一環であるといえる（経過については、数原後掲が詳しい）。オンライン申請によれば、申請人は、申請に必要な情報を登記所窓口を持参する必要も郵送する必要もなくなることから、登記の申請における利便性が増すと期待されている。

また、不動産売買における決済の場面で問題となるように、売主による登記名義の移転と買主による代金の支払との同時履行性をできる限り確保していくことは、取引の安全と円滑をはかる上で重要である。従来の実務では、登記の申請を当事者から受任した司法書士は、決済の場所において、登記の申請に必要な書類の完備を確認したうえ、当該不動産を管轄する登記所に出頭して登記の申請を行っていたが、オンライン申請によれば、その場所から登記の申請を行うことができ、登記の移転と代金の支払いとがいつそう同時履行に近づくことができるから、取引の当事者の利害にもよく合致することになる。

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るにとどまっている（小川後掲NBL45頁参照）。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。

そこで、オンライン申請の普及を進めるために必要な制度改善を検討する前提作業として、本稿では、オンライン申請の普及を妨げている新法の定める登記制度に施行開始（平成17年3月）当時の段階において内在していた問題点を検討することにしたい（資格者代理人によるオンライン申請の体験報告がいくつか散見される。司法書士によるものとして、早川敏夫後掲、西澤英之後掲、佃一男後掲、がある。土地家屋調査士によるものとして、座談会后掲土地家屋調査士、がある）。

VI 新法におけるオンライン申請の問題点

1 上述のように旧法では、権利に関する登記の申請には4つの原則が妥当するものとされていた。申請主義、共同申請主義、出頭主義、書面主義、がそれである。すなわち、生じた物権変動を登記簿上に公示することを望んで、当事者である登記権利者と登記義務者とが共に登記所に出頭し申請書および添付書面を登記所に提出して登記を共同で申請することが旧法においては原則として求められていた。

以上のことから明らかになるのは、旧法が、本人により登記の申請が行われることを前提として申請手続を構築しているという点である。そのうえで、本人が代理人による申請を望む場合にはそれが可能とされていたのである。

しかし、取引実務では、必ずといってよいほど、登記の申請は、資格者代理人である司法書士が代理して行っている。その理由は、当事者の用意した書類によって申請をした場合に登記が行われるか否かを司法書士に申請の直前に確認してもらう点にある。売買による所有権移転を例にとると、実務では、買主による売買代金の支払と売主による所有権および登記名義の移転との事実上の同時履行性を確保するために、当該申請書類によって登記が行われることを司法書士が確認した後に代金の支払が行われている。実務上、司法書士は登記官のすべき審査を先取りして行っているともいえるのである。

なお、表示に関する登記は不動産についての物理的な状態を公示する登記手続である。表示に関する登記は、不動産に対する課税のための登記であるために、当事者の申請のない場合であっても、登記官は原則として職権であることができるために、申請主義は緩和されていた。また、権利変動を伴わないために、共同申請主義は妥当せず、申請適格者は、所有者である。出頭主義も、すでに、緩和されていた。

このような旧法が採用していた申請手続は、新法では、いわゆる書面申請として、基本的には、従来通り維持されている。オンライン申請について共通する変更点をのぞくと、申請書および添付書類の一部または全部を、電磁的記録を記録したフロッピーディスクまたは光ディスクにより、提供することができるとされている点、すべての登記の申請が書面の郵送によってもすることができる点をあげることができる。新法では、書面主義、出頭主義が書面申請でも廃止されたということが出来る。

2 新法の創設したオンライン申請は、書面で作成された情報を登記所に出頭してまたは郵送で提出して行われる書面申請とは異なり、以下のように行われる。

第一に、すべての情報が電磁的記録により作成されている点である。現状では、添付情報が画像ファイル（PDF形式）で提供される。

第二に、すべての情報がインターネットを利用して同時に登記所に対して提供される。オンラインにより申請が行われた場合には、その後の申請人と登記所との間のやりとりは後述する本人確認のための登記所からの本人限定受取郵便・書留郵便による事前通知（新法23条）を除いてオンラインで行われる。

第三に、情報の作成者は、自己の作成にかかる情報であることを明らかにするために、電磁的記録により作成された情報に、電子署名をし、あわせて、電子証明書を提供しなければならない。

オンライン申請では、つねに電気通信回線を利用することになるから、従来の書面を提供する方法ではなく、電磁的記録を送信する方法によらざるをえない。そのため、オンライン申請を導入するためには書面主義の廃止はさけられなかった。

オンライン申請では、書面申請において書面で提供すべき情報を、電磁的記録によって提供する。現代社会ではコンピュータの普及により多くの書面は電磁的記録を紙に出力することによって作成されている。言い換えれば、電磁的記録のまま登記所に申請に必要な情報を提供することができれば申請人にとって便宜である。そのためには、しかし、申請人が登記所に提供すべきすべての情報が電磁的記録により作成される必要がある。

要するに、新法は、従来からの書面申請で培われた登記申請の仕組みを前提として維持しながら、オンライン申請の導入にとって不都合な点を変更しているにすぎない。以下にみるように、そのことが、新法のオンライン申請が、電気通信回線を利用することによって生じうる特質を十分に反映した仕組みとなっていない現状を招いている遠因となっている。

3 いいかえれば、現状における新法のオンライン申請は書面申請の焼き直しである（七戸後掲司法書士241号15頁）。

オンラインで提供される情報は画像ファイル（PDFファイル）であり、これら

の電磁的記録に電子署名がされ(電子証明書が添付され)ていることから、それらの作成者を登記官は特定することができるが、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、これらの電磁的記録である申請情報および添付情報(登記識別情報を除く)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))。換言すれば、登記官は、書面申請の場合と同様に、紙媒体の情報によって審査を行うことになり、情報が電磁的記録によって提供されることの利点はその限りでは生まれないのである。オンライン申請は出頭主義の廃止のメリットしか生んでいないのである。

逆に、書面主義の廃止によって、情報漏洩のリスクが不正な登記の申請に直結する状況があらたに生ずるから、漏洩防止のための対策が必要になる。漏出した電磁的記録の複製は迅速かつ容易に行うことができ、かつ、複製の事実を知ることは簡単ではないから、情報の秘密性をいかに確保するかが重要になる。

4 旧法では、申請書または添付書類の作成者は、当該書面が誰によって作成されたかを明らかにするために、記名・押印または署名をしなければならなかった。新法における書面申請においても、その仕組みは基本的に同様である。

オンライン申請の場合には、情報の作成者を明らかにするために、書面申請における記名・押印が電磁的記録への電子署名および電子証明書に置き換えられている。

電磁的記録による情報の作成者はこれに電子署名をしなければならず(令12条)、併せて、作成者の電子証明書が添付情報として登記所に提供されなければならない(令14条)。

電子署名は、次のようなものであることが求められている。規42条によれば、「令第十二条第一項及び第二項の電子署名は、電磁的記録に記録することができる情報に、工業標準化法(昭和二十四年法律第百八十五号)に基づく日本工業規格(以下「日本工業規格」という。)X五七三一一八の附属書Dに適合する方法であつて同附属書に定めるnの長さの値が千二十四ビット又は二千四十八ビットであることを講ずる措置とする。」とされている。すなわち、電子署名をするためには、そのために必要な特別のソフトウェアを購入してパソコンにインストールする必要が

あるなどの、特別の出費が必要になる。

また、電子証明書については、次のように定められている。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。同条第二号及び第三号並びに第四十九条第一項第一号及び第二号において同じ。）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っては、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、普及は停滞している。

このように、登記所に提供される電磁的記録につき、作成者の電子署名および電子証明書の添付を新法が、後述する表示に関する登記についての特則を除き、徹底して求めていることは、オンライン申請の普及の障害となっている。

5 新法は、登記済証の還付および添付の制度を全面的に廃止し、登記識別情報の通知と提供の制度を創設している。登記識別情報の制度が新たに創設された理由の一つは、書面である登記済証がオンライン申請に親しまない点にある。このために、オンライン申請でも利用することができる本人確認方法を新たに用意する必要が認められた。

新法では、自己に不利益な登記の申請を行う登記義務者は、本人確認のため、登記識別情報を提供しなければならない。登記識別情報は、現在のところ、12桁の英数字による暗証である。登記識別情報は、権利証としての登記済証が登記権利者に還付されていたのと同じの場合に、オンライン申請をすることができる登記所から、登記権利者たる申請人に通知されている。すなわち、申請人が新たに登記名義人になる登記を申請して登記名義人となった場合がそれである。登記済証がすべての登

記の完了後に申請人に還付されていたのに対して、登記識別情報は申請人が新たに登記名義人となる場合に限って通知されることになる。登記識別情報は、書面申請をした申請人には登記識別情報通知書を登記所において交付することによって、オンライン申請を行った申請人には登記所のコンピュータから電磁的記録をダウンロードさせることによって(その詳細については、小宮山後掲『進展する民事立法』446頁参照)、申請人に通知されている。登記識別情報の制度が創設されたことに伴い、登記済証の還付・提供の制度、登記官が登記済証を作成する際の元となる書面である登記原因証書または申請書副本の添付、登記済証を添付すべき登記の申請においてこれを添付しないで申請を行う場合の法定の添付書面である保証書は、新法では、廃止されている。

もっとも、後述するように、登記識別情報の通知を受けることは、当事者に秘密保持上、大きな負担を負わせることになる。そこで、申請人は、申請情報において、登記識別情報の通知を希望しない旨を申し出ることができる。この申出があったときは、登記識別情報の通知は行われぬ。また、登記識別情報が通知されるべき場合には、書面申請では登記所での交付、オンライン申請では電気通信回線を利用したダウンロードによって、通知がされる。通知を受けるべき申請人が登記完了から3ヶ月以内に登記識別情報通知書(書面申請)を受領しない場合、または、登記識別情報をダウンロードしない場合には、登記識別情報は申請人に通知されない。

6 登記識別情報は登記済証に比べて、通知を受けた者にとっては保管上の負担を著しく増加させ、また、他の申請人や代理人にとっては、登記識別情報を提供する者がそれとして提供している登記識別情報の真偽が情報の外見から判断することが著しく困難であるという点において、登記実務に大きな影響を与えている。この点は、オンライン申請においてのみならず、書面申請においても、同様に問題となっている。

登記済証は一個の書面であり、有体物であり、物としての特定性がある。従って、その還付を受けた新たな登記名義人は、次回の登記の申請まで、これを大切に保管し、紛失や盗難のないように注意をしておけば、よかった。もっとも、権利証としての登記済証は偽造の絶えない書面の一つであり、近年の複写技術の進歩にあつて

は、偽造防止の対策が追いつかない状況にあった（拙稿後掲8号、9号参照）。登記官が偽造を看過して登記をした場合、国家賠償の問題が生じてくる。登記済証の制度を新法が廃止したもう一つの理由である。

登記済証と違い、登記識別情報には物としての特定性がない。たしかに、書面申請では登記識別情報は書面の交付によって申請人に通知されているが、交付された通知書を登記所に登記識別情報として提供する必要はない。申請人は12桁の暗証を何らかの書面で提供すれば足りる。提供された登記所は当該申請に基づく登記を完了したときは登記識別情報を記載した書面を速やかにシュレッダー等で裁断し破棄しなければならないとされており（規69条、準41条3項、施行通達第二・二(4)）、また、権利の全部の移転登記、全部の抹消登記を申請する場合を除いて、同一の登記識別情報を提供して申請すべき登記の可能性が残るから、むしろ、申請人は通知書の複写物または登記識別情報を通知書とは別の書面に記載して提供するほうが望ましいともいえる。もっとも、登記識別情報に再利用の可能性があることによって、情報漏洩の機会が発生することは申請人にとって危惧される。

登記識別情報が本人確認の用途にもっとも有用であるのは通知を受けた本人以外にその内容を知らない場合であるから、その秘密性の確保が極めて重要である。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。資格者代理人がこれを登記所から受領するためには本人から特別の授権を受けていなければならないとされている（規62条2項）。新法施行当初は、特別の授権を受けた資格者代理人が補助者に通知書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）。そして、書面申請をする申請人は、登記識別情報を記載した書面を登記所に提供する場合には、これを封に入れて封をするものとされている（もっとも、そうしないで提供されたからといって申請が受け付けられる点については、小宮山後掲登記イン参照）。

登記識別情報の一つの問題はその有効性を外見からは判断できない点にある。登記済証の真正がいちおう外見から判断することが事実上可能であったのに対して(登記済証の偽造により本人になりすましての登記の申請は少なくなかった点については拙稿後掲9号参照)、本人を自称する者の示す暗証が有効な登記識別情報であるかどうかは登記所にある情報と照合しなければ確認することができない。そこで、その有効をあらかじめ確認することができるようにするために(小宮山後掲『進展する民事立法』参照)、通知を受けた本人または代理人からの書面またはオンラインによる登記識別情報の有効証明請求の制度が設けられている。もっとも、この請求は、登記識別情報を提供しなければならない。また、代理人により請求する場合には、代理権限証明情報を添付しなければならない、書面による請求の場合には本人の実印を押印したうえその印鑑証明書を添付しなければならない。オンラインでの証明請求の場合には、請求情報または代理権限証明情報に本人が電子署名したうえ電子証明書を添付することになる。有効証明請求の際に提供される登記識別情報と登記申請の際に提供される登記識別情報の同一性は、登記申請を代理人する司法書士は確認しておく必要があるから、全く誰にもみられることなく登記識別情報が登記所に提供されるということは考えにくい。また、現状では、請求から有効証明までに約20分を要するようである。実務上は、この有効証明請求は、決済予定日の数日前(有効でない旨が証明されたときは、事前通知の手続(法23条)が必要になることがわかるし、事前通知を省略したいときは、資格者代理人による本人確認情報(法24条)の作成の用意を決済日までにする準備ができる)、および、決済当日に行われているようである。

また、漏洩等の危険を消滅させるために、本人は通知を受けた登記識別情報の失効の申出を書面またはオンラインですることができる(規65条)。いいかえれば、提供された登記識別情報の有効性が司法書士において確認された後に、本人が容易にこれを無効にすることができることを意味している。

典型的な不動産取引である不動産売買を例にとると、取引実務では、売主の所有権移転登記義務と買主の代金支払義務の同時履行性をできうる限り確保するために、登記の申請に必要な書面が完備していることを一実務上は両当事者から委任を受けた司法書士によって一確認した上で買主が代金を完済し速やかに登記の申請を

行っている（提出された書面の偽造等を登記官が審査段階で看過して登記をしても、登記官の過失と買主の損害との間には相当因果関係がないというべきである。このような場合には、司法書士の責任が問題になりうる。拙稿後掲9号参照）。

しかし、決済の場所から移動して司法書士が登記所の窓口に出頭して書面により登記を申請する前に、当事者が先回りして登記識別情報の失効の申出をする時間の残されていることは取引の安全を損なう可能性の存在を示している。決済の場所から直ちにオンラインで申請をすることができれば、少なくとも、そのようなリスクを回避することができる。

このように、登記識別情報の取扱いには慎重を要するために、登記済証が登記識別情報に置き換えられたことによって、決済実務が煩雑になったといわれている。この点は、オンライン申請だけではなく、書面申請にも当てはまる。このような事情から、登記識別情報を廃止すべきであるという意見が実務には根強くある（登記識別情報を添付情報として提供して登記の申請をするべき場合に申請人がこれを提供することのできない正当の理由のあるときは、登記識別情報を提供しないで登記の申請をすることができる。この場合、登記識別情報を提供すべき申請人にてて郵送で通知書を送付して本人確認のための事前通知を原則として行うが、資格者代理人による本人確認情報または公証人による本人認証情報が添付情報として提供された場合、登記官は、これを相当と認めるときは、事前通知を省略することができる。旧法では保証書による申請がされたために事前に通知を行うべき場合にはこれを省略することができなかつたが、新法では、資格者代理人の本人確認情報等により省略することができるように改められた。もともと、虚偽の本人確認情報によるなりすまし登記申請の可能性が新たに生じている。大阪地判平成17年12月21日平成17年（わ）第4386号）。

7 新法によれば、オンライン申請では、申請情報および添付情報のすべてを電磁的記録により同時に送信しなければならないとされているから、電磁的記録によらない情報が一個でも添付情報の中にあるとオンライン申請をすることができない。登記所に提供すべき情報には、申請人または代理人の作成にかかる情報、第三者の作成にかかる情報がある。申請人または代理人が当該登記の申請のために作成す

る情報は電磁的記録によることは期待することができよう。申請情報、委任状、登記原因証明情報がそれである。これらについては、オンライン申請をしようとしている申請人または代理人に電磁的記録により作成することを求めても必ずしも無理はないであろう。

これに対し、申請人および代理人以外の第三者が自己の作成にかかる情報(例・承諾書)を電磁的記録により作成することを期待するのは同人の電子署名を必要とする等の事情から現状では妥当ではない。また、戸籍謄本等の公務員の作成にかかる情報の電磁的記録化も遅れているのが現状である。たとえば、相続を原因とする所有権移転登記の申請—登記識別情報の提供を必要としない—は登記原因証明情報として戸籍謄本等を含むことになるために現状ではオンライン申請を事実上の理由によりすることができない。

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。所有権証明情報や地積測量図をはじめとする各種の図面類、そのほか、実地調査の省略の便宜を登記官に図る各種の調査書などがそれである。そこで、新法の施行にあたり、不動産登記令13条が特則として設けられた。それによれば、「電子情報処理組織を使用する方法により表示に関する登記を申請する場合において、当該申請の添付情報(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。)が書面に記載されているときは、当該書面に記載された情報を電磁的記録に記録したものを添付情報とすることができる。この場合において、当該電磁的記録は、当該電磁的記録を作成した者による電子署名が行われているものでなければならない。」とされている。表示に関する登記においては、登記官は実質的審査権限(実地調査権を含む)を有しており、原則として実地調査をするべきであるとされているから、登記の実行までに比較的時間を要し実地調査の際に申請人または代理人と接触する機会も存在するので、このような取扱いの運用の障害も大きくないといえる。

権利に関する登記の申請についても、戸籍関係の書面が含まれるとオンライン申請が不可能になることなどから、同様の要望があったが、表示に関する登記におけるような特例は新法の施行にあたっては設けられなかった。

VII 施行当時の新法の取扱いの問題点

以上の検討から、平成17年3月に施行された当時の新法におけるオンラインによる登記申請の制度には次のような問題点が内在していたということができよう。

旧法における登記申請手続の枠組はそもそも本人による申請を前提としており、代理人による登記の申請に即した仕組が採用されていたわけでは特にはなかった。従来、登記済証・印鑑証明書を用いた書面による申請ではその点での弊害は顕在化していなかった。しかし、新法が、オンラインによる申請にふさわしい登記手続を創設せず、基本的には、従来のような書面による登記の申請手続を焼き直して流用したにとどまるために、新法施行時における不動産登記のオンライン申請手続は利用しにくいものにとどまったといえる。

確かに、パソコンを利用した文書作成がわが国に定着してすでに20年程度が経過しているから、これまで書面で提出されていた情報の提供を電磁的記録に切り替えようとしたことそれ自体には大きな問題はなかったといえる。しかし、国民にとって生涯において何度する機会があるのか定かではない不動産登記の申請のために、情報の作成者を特定する電子署名および電子証明書を逐一求めたことは、いわゆる住基ネットに依拠する電子認証が国民生活に浸透しているとは言い難い現状において、オンライン申請の利用を期待することは時期尚早であるといえる。

さらに、重大であるのは、登記識別情報の制度の導入である。登記識別情報それ自体は、書面申請においても導入されているので、一見するとそれ自体としては、オンライン申請の妨げではないように思われるが、それまでの登記済証に比べて実務においてより慎重な取扱いが求められることによって、より経験のある書面申請を資格者代理人に選択させた要因となったと思われる。

以上のように、新法施行の段階ではオンライン申請に特段の利便性が書面申請に比べて存在するとは認められなかったために、オンライン申請の利用が進まなかったものと考えられる。

そこで、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2年間の予定で、一部の登記について、オンライン申請を利用した場合の登録免許税を最大で5,000円引き下げる特別措置が講じられている（租税特別措置法84条の5）。また、

権利に関する登記においても、すでに表示に関する登記で導入されている別送方式の導入が試行的に予定されている。さらに、登記識別情報の通知を受けた者が申請する場合であっても登記識別情報を提供しないで申請をすることができるようにする取扱いの変更も予定されているようである(その概要については、小川後掲NBL45頁以下参照)。

こうした施策が有効であるかどうかという点を含めて、オンライン申請を普及させるために必要となる施策について、別稿において、法学的な視点から、さらに検討を加える予定である。

(2008年1月7日脱稿)

『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巻8号(2005)、同「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、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(2006)、同「オンライン登記申請実証実験体験者の声に注目せよ！」土地家屋調査士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)、同「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巻5号(2007)、小川秀樹「不動産登記制度の現状と課題」登記イン9巻7号(2007)、同「最近の不動産登記制度の展望」NBL872号(2008)。

拙稿「新不動産登記法(平成16年法律第123号)」本誌8号(2005)、同「判批・那覇地裁沖縄支部平成16年11月18日判決」本誌9号(2007)。