

第2 不動産登記システムにおける調査・分析・要件定義作業の結果

現行システムを最適なシステムに再構築するための前提作業として、現行の不動産登記システムにおける現状の問題点を明らかにするとともに、次期登記情報システムの仕様書を作成するため、以下の調査・分析・要件定義作業を行った。

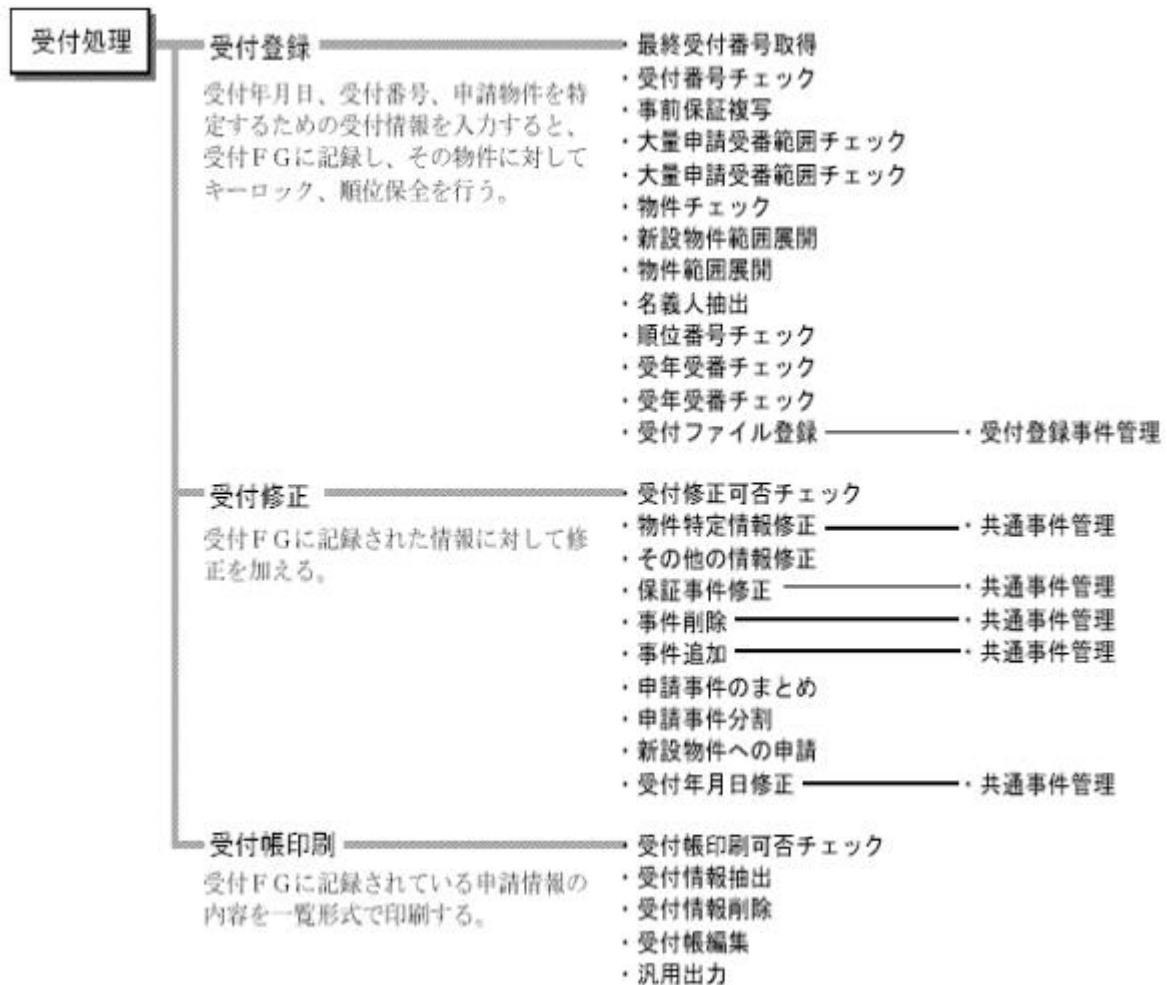
1 不動産登記システム全般

不動産登記業務は、不動産登記申請を登記する「甲号事件業務」と、登記された内容を公示する「乙号事件業務」とに分類される。甲号事件業務は、更に「受付」、「調査」、「記入」、「校合」、「交付」、「通知」に細分類される。

不動産登記システムでは、これらの業務プロセスがほぼ忠実にシステム化されている。

2 受付処理

受付処理とは、申請人から提出された登記申請書を受け付け、受付帳（受付ファイル）への記載を行うプロセスである。受付処理においては、不動産の所在及び地番又は家屋番号も併せて記録し、申請物件に対してキーロック処理を行う。このキーロック処理により、権利の順位（優劣）が保全される。受付処理を構成する関連図は、以下のとおり。



注：FG（ファイルグループ）

3 調査処理

調査処理とは、受付処理で記録した不動産の情報を基に、該当する不動産の登記情報を調査票に出

力し、申請書類の内容に不備がないかどうかを調査し、当該申請に基づく登記を実行すべきか又は却下すべきかを決定するプロセスである。調査処理を構成する関連図は、以下のとおり。



4 記入処理

記入処理とは、登記申請に基づいて登記簿への記入を行うプロセスであるが、この時点では実際の登記簿の更新は行われず、仮登録のみが行われる。記入処理を構成する関連図は、以下のとおり。



5 校合処理

校合処理とは、記入処理で仮登録された登記内容を確認し、内容に問題がなければ実際の登記簿ファイルへの記録を行うプロセスである。校合業務が完了すると、受付業務で設定されたキーロックが解除され、後順位の事件を処理することが可能となる。校合処理を構成する関連図は、以下のとおり。

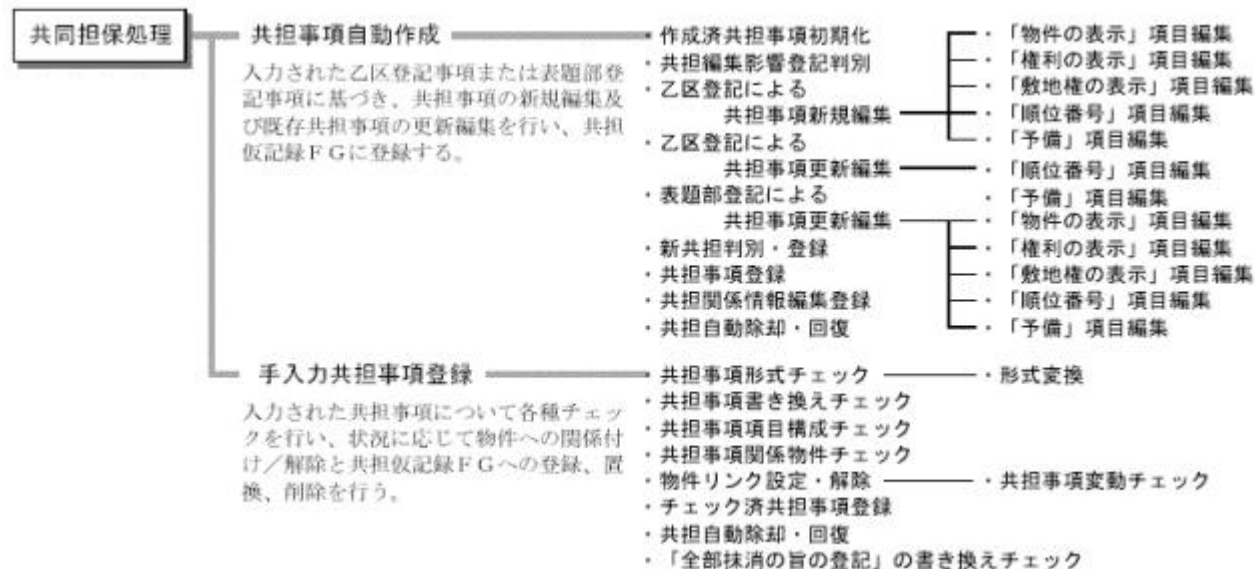
校合処理	校合受番・物件一覧表示	指示内容チェック ・事件状況チェック ・端末使用状況更新 ・申請一覧編集
	校合処理から指示された受付番号の申請事件について、校合処理が可能か否かの妥当性を判断し、受付番号及び物件情報の一覧表示を行う。	
	確認票印刷	指示内容チェック ・事件状況チェック ・帳票編集 ・形式変換 ・汎用出力 ・事件状況更新
	校合処理を行う申請事件の記入内容を帳票に印刷する。	
	全登記事項表示	指示内容チェック ・事件状況チェック ・登記編集 ・形式変換 ・事件状況更新
	校合処理を行う申請事件の記入内容を表示する。	
	登記事項内容表示	指示内容チェック ・登記事項一覧表示 ・内容編集 ・形式変換
	校合処理を行う申請事件の記入内容を個別に表示する。	
	修正票印刷	指示内容チェック ・事件状況チェック ・帳票編集 ・形式変換 ・汎用出力 ・事件状況更新 ・端末使用状況更新
記入処理へ申請事件を戻す際に、記入内容の修正箇所を指示する帳票を印刷する。		
確認取消	指示内容チェック ・事件状況チェック ・事件状況更新 ・端末使用状況更新	
校合処理中の申請事件について、記入修正可能な事件状況に更新する。		
校合実行	指示内容チェック ・事件状況チェック ・通知書データ出力 ・情報部更新 ・物件履歴更新 ・記入内容登録 ・不要情報削除 ・事件状況更新 ・端末使用状況更新	
校合処理中の申請事件について、記入内容の正式登録を行う。		
却下／取下受番・物件一覧表示	指示内容チェック ・事件状況チェック ・端末使用状況更新 ・申請一覧編集	
却下／取下処理を行う申請事件の受付番号及び物件情報の一覧表示を行う。		
却下／取下実行	指示内容チェック ・事件状況チェック ・事件状況更新 ・端末使用状況更新	
却下／取下処理中の申請事件または申請物件について、事件状況を更新する。		

6 統計処理

統計処理とは、甲号事件業務や乙号事件業務で処理した事件量等を集計し、日計表、月計表及び登記統計報告表を作成するプロセスである。

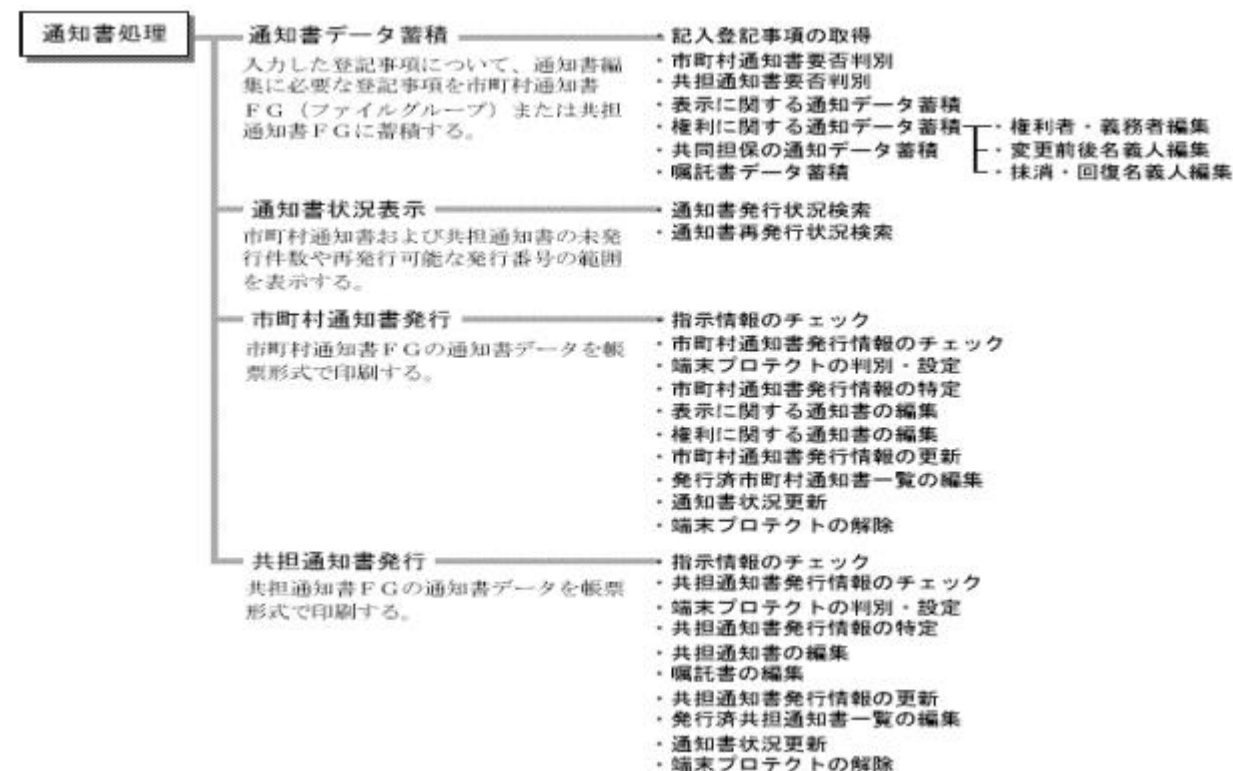
7 共同担保処理

共同担保処理とは、乙区登記事項又は表題部登記事項に基づく共担事項を自動的に作成・更新するプロセスである。また、手入力された共担事項についての登録・修正に関する妥当性のチェック、物件への関連づけ等の制御をも行う。共同担保処理を構成する関連図は、以下のとおり。



8 通知書処理

通知書処理とは、不動産の表示に関する登記及び所有権等に関する登記をした際に、市町村長への通知を行うプロセスである。また、他の登記所の管轄の不動産と共同担保の関係にある不動産に対して、表示の変更や抵当権等の登記を抹消した場合に他の登記所への通知を行う。共同担保目録に他の登記所の管轄に属する不動産に関する権利の表示がある場合、追加担保の登記をした場合、共同担保の目的である権利の抹消等をした場合には、通知書を作成し、他の登記所へ通知する。通知書処理を構成する関連図は、以下のとおり。

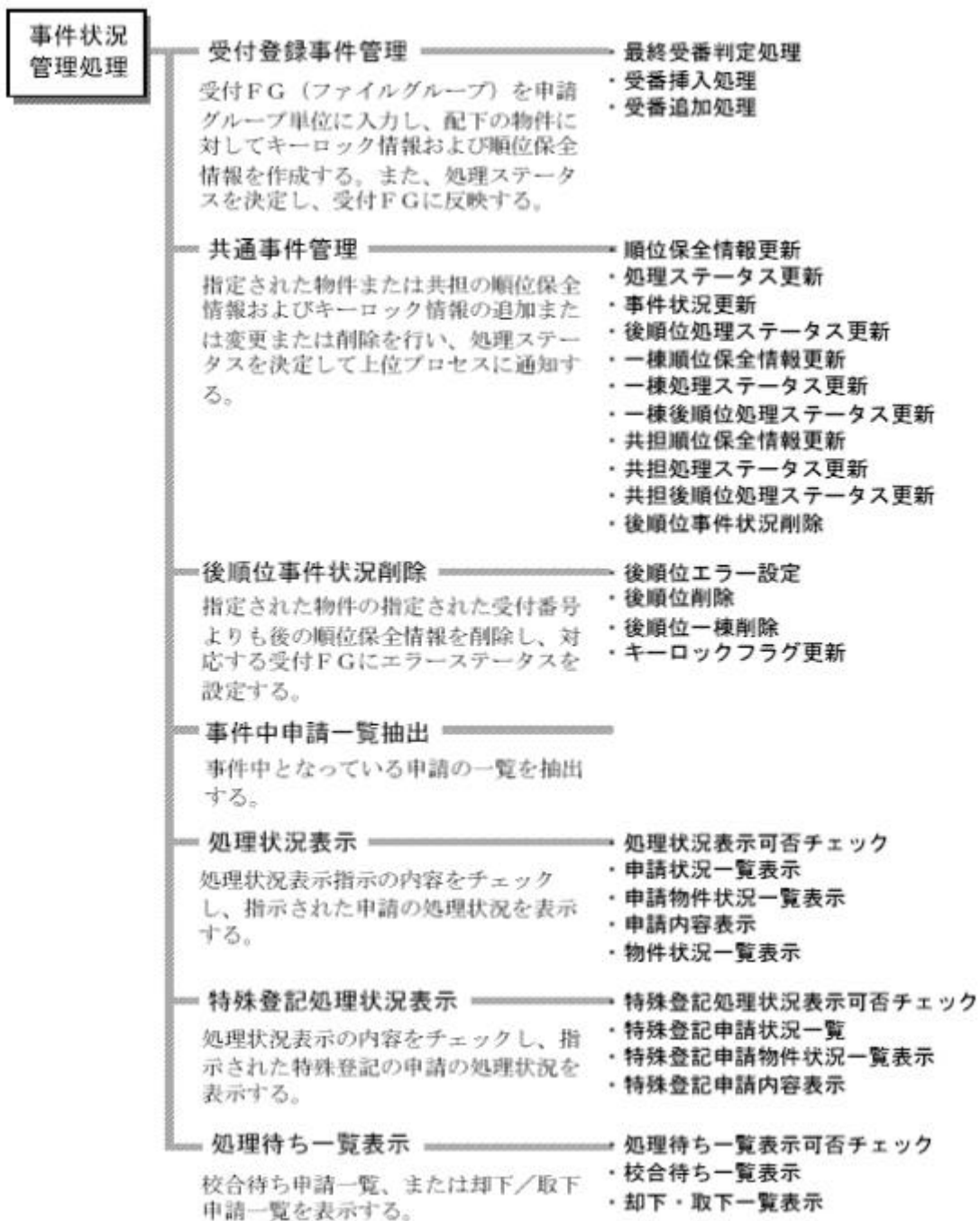


9 事件状況管理処理

事件状況管理処理とは、登記業務の特定の業務に依存せず、登記業務全般にわたって使用される業務の一つで、甲号事件の申請について各事件の処理状況（調査中、校合待ち等）を管理する。本業務は、甲号事件業務や乙号事件業務を補助するものであり、主として以下のような場合に行われる。

- ・甲号事件の対象物件に競合や先順位申請がある場合、それらの事件の処理状況を確認する。
- ・乙号事件の対象物件が甲号事件中（キーロック）のために証明書発行ができない場合、甲号事件の処理状況を確認する。
- ・ある特定の甲号事件について、その処理状況を確認する。

事件状況管理処理を構成する関連図は、以下のとおり。



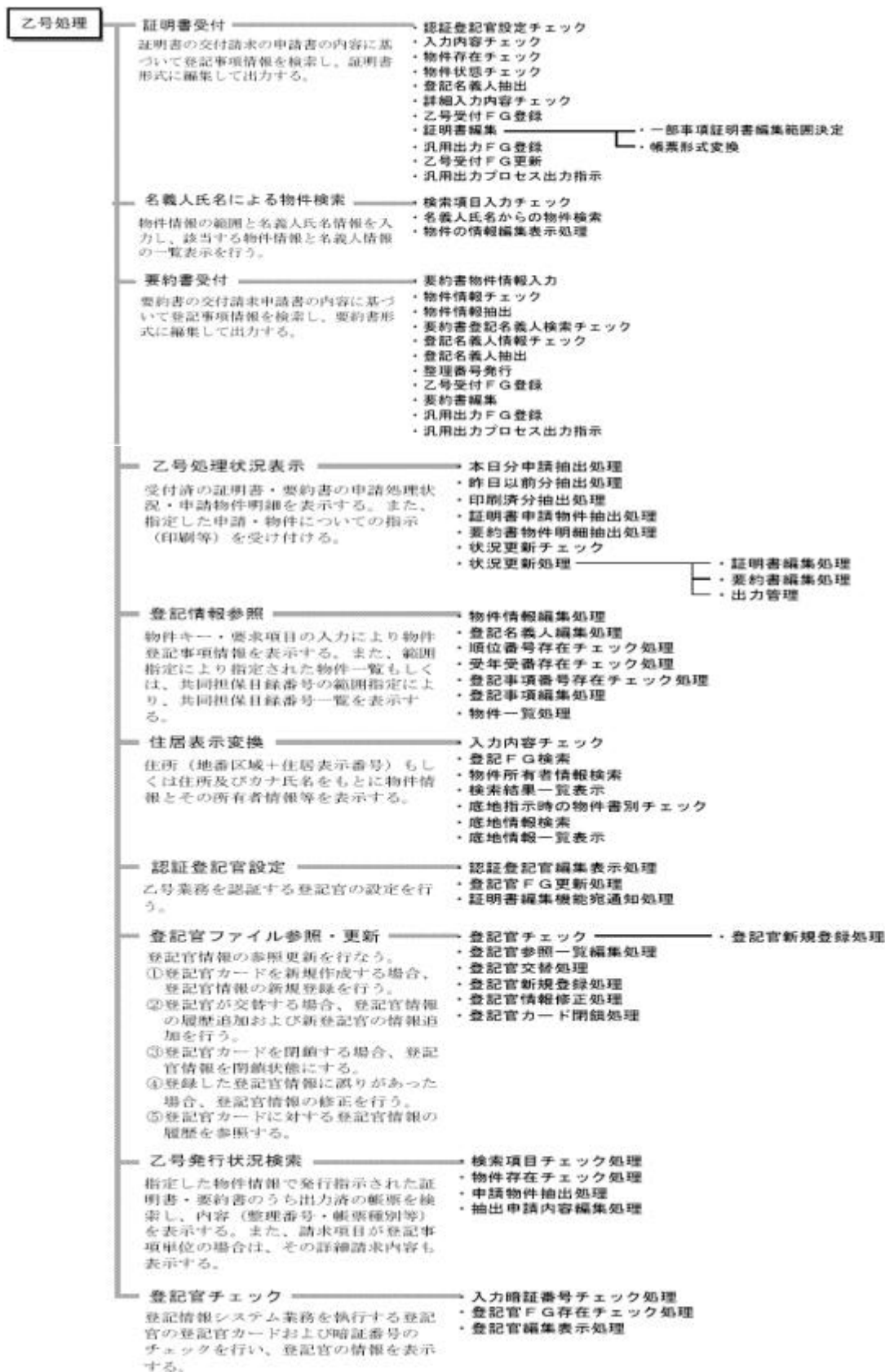
10 町名一括変更処理

町名一括変更処理とは、町名変更や住居表示等が申請された場合、不動産の表示に関する登記を行う。なお、本処理の場合においても、登記手続は基本的に通常業務と同じではあるが、大量な事件を迅速に処理するための仕組みとなっている。記入処理を構成する関連図は、以下のとおり。



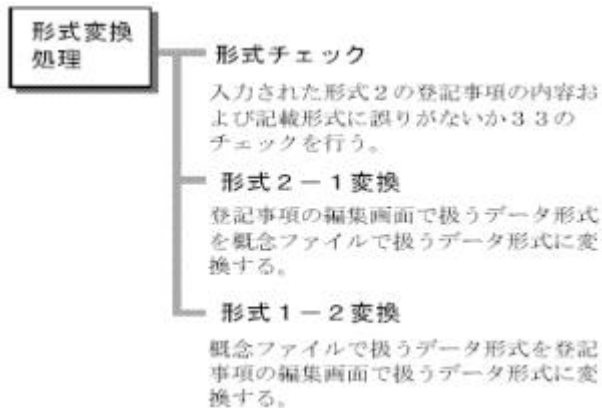
1.1 乙号処理

乙号処理とは、交付請求された不動産が当該登記所の管轄である場合、登記事項証明書又は登記事項要約書を作成して申請人へ交付する。交付請求された不動産が甲号事件中の（キーロックされている）場合は、登記事項証明書等の作成は停止される。乙号処理を構成する関連図は、以下のとおり。



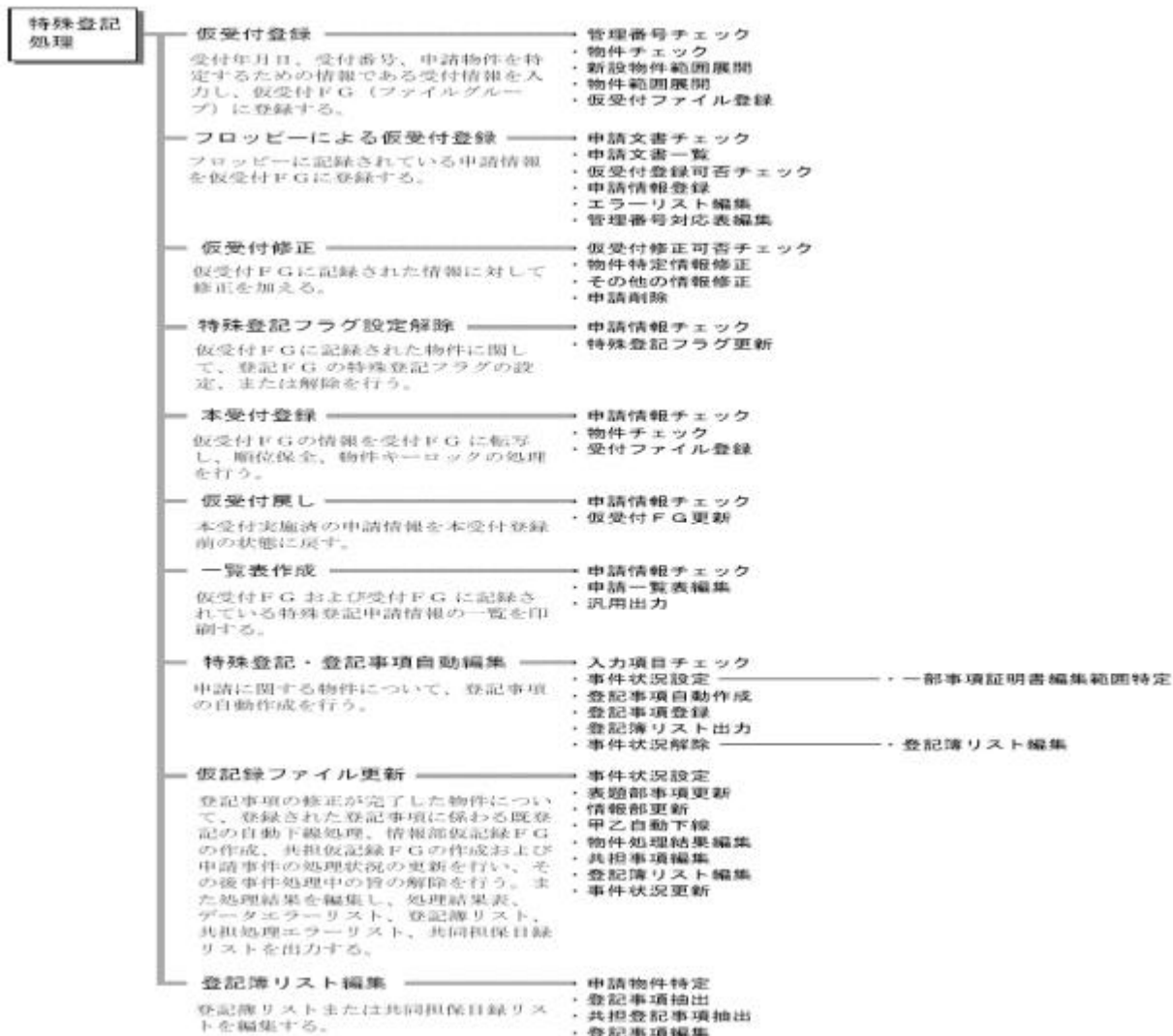
1 2 形式変換処理

形式変換処理とは、登記情報を形式1（概念ファイルで扱うデータ形式）と形式2（登記事項を編集する画面で扱うデータ形式）の間で変換する処理を行うという各業務処理に共通な処理である。形式変換処理を構成する関連図は、以下のとおり。



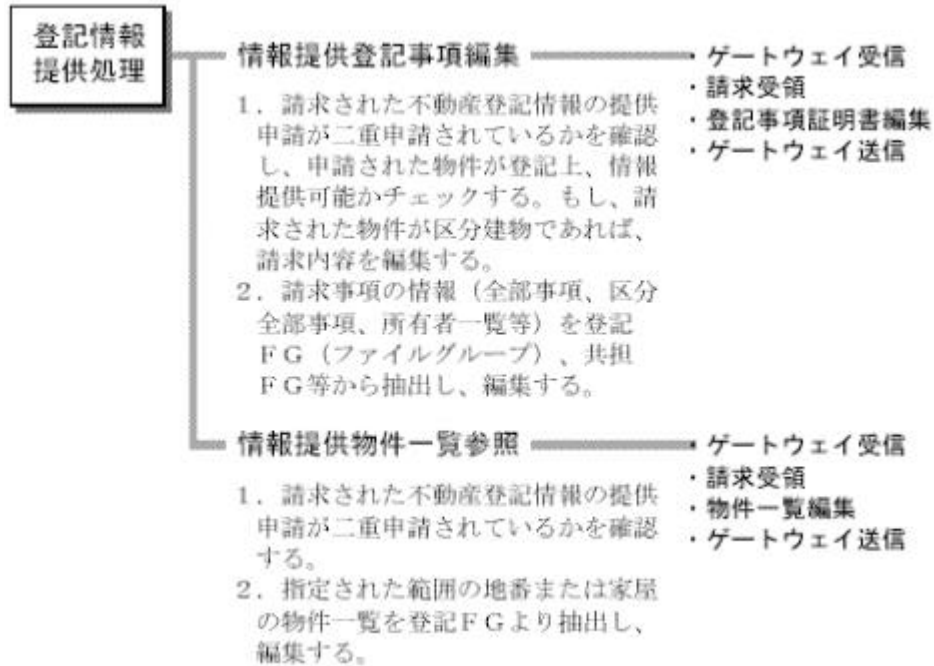
1 3 特殊登記処理

特殊登記処理とは、換地処分登記の申請書が提出された場合や、国土調査の成果として地籍簿が送付された場合に、受付及び記入の業務手続を迅速に行う処理である。特殊登記処理を構成する関連図は、以下のとおり。



1 4 登記情報提供システム処理

登記情報提供システム処理とは、外部システムから受信した登記情報参照要求の内容をチェックし、登記ファイルグループの中から該当する物件の登記情報を検索・抽出・編集し、外部システムに登記事項証明書又は所有者証明書の形式で出力する処理を行う。また、外部システムからの受信した内容が物件一覧参照要求の場合には、該当する物件情報を検索し、その結果を一覧形式に編集して出力する。登記情報提供システムを構成する関連図は、以下のとおり。



1 5 情報部処理

情報部処理とは、現に効力を有する登記事項や最新の状態を把握するため、個々の登記事項の権利変動の内容を解析した結果をコンピュータ処理に適合する形式に編集し、格納している論理データベース（情報部ファイル）を扱う処理の総称を指すが、その機能についての解析を行い、処理システムの内容を明らかにした。具体的には、情報部ファイルの分析、情報部処理機能の解析、情報部の機能の利用事例の分析等である。