

法務省民事局民事第二課 御中

## 資格者代理人方式に係る意見書

全国青年司法書士協議会

会長 半田 久之

私たち全国青年司法書士協議会は、全国の青年司法書士約2600名で構成する「市民の権利擁護及び法制度の発展に努め、もって社会正義の実現に寄与すること」を目的とする団体である。

今般、貴課において資格者代理人方式に関し、意見聴取が行われたことに際し、当協議会として以下の通り意見を表明する。

### 【意見】

#### 1 資格者代理人方式における審査精度の維持の必要性

現在提案されている資格者代理人方式は、現行法が定める登記申請方式に並ぶ新たな申請方式であるとされている。であるならば、資格者代理人方式における審査精度については、現行法が定める登記申請方式と同程度の精度が維持される必要がある。

しかしながら、資格者代理人方式が導入された場合、提出される添付情報は、作成名義人が作成した書面（以下、「原資料」という。）を、資格者代理人において確認し、PDF化し、確認した旨を証する電子署名を付したものを提出することとなる。登記官の審査は提出されたPDFの添付情報に基づくこととなり、原資料を直接審査しない。この点、原資料を直接審査している現行の申請方式に比べ、登記官の審査精度が落ちる可能性は否めない。そのため、資格者代理人方式の導入にあたっては、登記の真実性を担保するための手当が必要であると考えます。

資格者代理人である司法書士は職責に基づき、これまでも依頼者の本人確認、意思確認、登記原因の確認などを登記申請の前段事務として行う執務モデルを構築し、不動産登記制度を担ってきた。法務局における審査の前段階として、登記申請前に行ってきた司法書士の確認業務について、その役割を明確化し、不動産登記制度に取り込む事で、資格者代理人方式によっても登記の真実性を維持することが出来ると考える。

具体的には、登記を申請する場合において、現行の登記申請者が提供する登記原因証明情報に代えて、資格者代理人による確認内容を記載した、登記原因等確認情報（仮称）を司法書士において PDF にて作成し、電子署名を付した上で提供する方策を提案する。

登記原因等確認情報（仮称）は、現行の登記原因証明情報とは異なり、本人確認を行った経緯などの記載に加え、原資料を提出せずとも、登記官において審査を行うことが出来る程度に、実体関係を確認した内容について記載し、実体関係の裏付けとなる書類も付属書類として同一の PDF ファイルにて提出する。

不動産売買の決済に立ち会い、司法書士の最終判断のもと、融資などが実行されている現状の執務慣行を鑑みるに、不正な登記申請に関し、融資実行後や、売買代金支払い後に、法務局の審査によって判明し、真正な権利者の権利を保全する制度設計よりも、融資実行や、売買代金の支払いがなされる前の段階で、資格者代理人において、しっかりとした調査・確認を行う制度設計の方が、早い段階で不正登記を防止できるため、より取引の安全は担保されるものと考ええる。

参考資料として、当協議会が考える登記原因等確認情報（仮称）（別紙1）も提出する。

## **2 不正行為の抑止のために資格者代理人について新たな罰則規定を設ける必要性**

新たな罰則規定は不要である。資格者代理人方式は申請方式の1つの方式に過ぎず、不正行為に関しては、他の申請方式同様、現行法によって処罰すべきである。

## **3 不正行為の防止のため、資格者代理人に一定の調査・照会権限を付与する必要性、その内容等**

### **(1) 登記原因を証する情報の作成権限**

前記1にて提案している登記申請の前段事務として、資格者代理人が行う確認について、権限を法律上明確にする必要があると考える。具体的には不動産登記法61条によって提供が求められている、登記原因を証する情報の作成権限を資格者代理人に認め、前記1にて提案した登記原因等確認情報（仮称）を作成する権限として不動産登記法に明記する必要があると考える。登記原因等確認情報（仮称）の作成にあたっては登記の原因たる事実の調査や、各種資料の確認などが必要となる。これらの調査権限については登記原因を証する情報の作成権限に付随する権限であると考ええる。

技術の進歩により、精密な偽造書類を作成することが可能となった現在において、書類による審査には自ずと限界があるため、当協議会としては、資格者代理

人方式の導入可否に関わらず、不動産登記の信頼性確保にあたっては資格者代理人による確認は非常に重要であると考え。よって登記原因を証する情報の作成権限については、資格者代理人方式に関わらず、すべての申請方式において認め、登記原因等確認情報（仮称）を登記原因を証する情報として提供できるようにすることで、登記の真実性が担保されるよう不動産登記法を改正することが必要であると考え。

## （２）印鑑証明書の直送制度の導入

不動産登記申請において、登記義務者の登記申請意思を確認するため、印鑑証明書の添付が義務付けられている場合がある。前記１でも記載の通り、精巧な偽造書類の作成が現在可能となっている。このことは、市区町村長発行の印鑑証明書についても該当するものである。

資格者代理人が、資格者代理人方式において原資料の確認を行う場合に、真正な印鑑証明書に基づいて、代理権限情報の印影を照合することは非常に重要である。しかしながら、印鑑登録は市区町村の条例に基づいて行われているため、印鑑証明書の形態も様々であり、登記の専門家である司法書士であっても、見慣れない形態の場合、真贋の判定にも困難を伴う。ゆえに真正な印鑑証明書を資格者代理人が確実に取得可能とする権限が求められる。たとえば、印鑑証明書発行にあたり、市民が発送先を指定した場合に、市区町村から指定先に直送する制度の導入などが考えられる。この制度を用いることで、印鑑証明書を発行する市区町村から、資格者代理人が直接受領することが可能となり、偽造などの恐れを考慮することなく、確認業務を遂行できるものと考え。

## ４ PDFにより送信した原本書類の保管の在り方

PDFにより送信した原資料の保管については、資格者代理人において個別事例に応じて判断すべきであり、保管義務を定めることは妥当ではない。

資格者代理人方式の導入によって不動産登記法において規律されるべきは、添付書類の提供方法であり、原資料の保管までを定めることは妥当しないものと考え。

委任状や印鑑証明書については、原資料の保管の必要性は高いと思われるが、電子署名の普及状況を鑑み、依頼者の電子署名を付したPDF形式の電子委任状の利用を促進することで、原資料保管の必要性を低減していくことが可能である。

## ５ 不動産登記以外の登記における資格者代理人方式の導入の可否及び検討課題

商業・法人登記への導入が考えられるが、導入にあたっては、登記に公示する趣旨に十分配慮し、登記の真実性が確保されるような方策を検討すべきであると考え。

## 6 その他

当協議会は、2018年8月21日に不動産登記制度の未来像に関する意見書（別紙2）を発出した。青年司法書士の立場から、資格者代理人方式の将来的な在り方として「資格者代理人完全オンライン方式」を提案したものである。意見照会にも関わるため、合わせて提出する。

なお、資格者代理人完全オンライン方式も、登記原因等確認情報（仮称）を提供する申請方式として提案しているが、資格者代理人完全オンライン方式は、資格者代理人方式とは異なり、登記原因等確認情報（仮称）と電子署名された委任状以外の添付書類は一切提供を行わない方式として提案するものであり、より資格者代理人による確認が重要になると考えている。そのため、資格者代理人完全オンライン方式において提供する登記原因等確認情報（仮称）は、前記1にて提案している登記原因等確認情報（仮称）（別紙1）とは、その記載内容や、付属書類も異なると考えている。具体的には、資格者代理人方式においてPDFの形式にて提供される添付書類のうち、登記原因の効力発生に関する書類などについては、資格者代理人完全オンライン方式においては、実体関係を確認した根拠資料として、登記原因等確認情報（仮称）の付属書類として提出する必要があると考える。

以上

## 登記原因等確認情報

### 1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 所有権移転
- (2) 登記の原因 令和元年 月 日 売買
- (3) 当事者 権利者 住所 ○○市○○一丁目○○番○○号  
氏名 A  
義務者 住所 ○○市○○一丁目○○番○○号  
氏名 B
- (4) 不動産の表示 ○○市○○一丁目101番  
畑 130平方メートル

### 2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 【売買契約の締結】  
令和元年 月 日、買主Aと売主Bは、本件不動産につき、売買契約を締結した。
- (2) 【所有権移転時期の特約】  
上記売買契約には、売買代金全額の支払いがなされたときに、本件不動産の所有権が移転する旨の特約が定められている。
- (3) 【農地法の許可】  
令和元年 月 日、上記売買契約に関する農地法第5条所定の許可を得、同年 月 日、許可書が到達した。
- (4) 【売買代金の支払】  
令和元年 月 日、AはBに対して、本件売買契約に基づき売買代金全額を支払い、Bはこれを受領した。
- (5) 【所有権の移転】  
よって、同日、BからAへ、本件不動産の所有権が移転した。

当職は、別紙登記原因等確認資料説明書により、上記のとおり相違ないことを確認した。

令和元年 月 日 ○○法務局 御中

登記権利者及び登記義務者代理人

○○県○○市○○四丁目○○番○○号

司法書士 司法 一郎

(登録番号 ○○第○○○○号)

電子

署名

(別紙) 登記原因等確認資料説明書

No.	標目	作成年月日	作成者	確認趣旨	確認した日時及び場所
1	売買契約書	R1. .	登記権利者 登記義務者	売買契約の締結およびその内容（特約の有無）を確認した	R1. . 〇〇銀行〇〇支店応接室
2	領収書	R1. .	登記権利者	残代金の授受が行われたことを確認した	R1. . ■同上
3	登記権利者の運転免許証の写し	H29. .	〇〇県公安委員会	登記権利者の本人同一性を確認した	R1. . ■同上
4	登記義務者の運転免許証の写し	H30. .	〇〇県公安委員会	登記義務者の本人同一性を確認した	R1. . ■同上
5					

全青司2018年度会長発第47号  
2018年8月21日

日本司法書士会連合会  
会長 今川 嘉典 様

## 不動産登記制度の未来像に関する意見

全国青年司法書士協議会  
会長 石川 亮

全国青年司法書士協議会（以下、「当協議会」という。）は、全国の青年司法書士約2,600名で構成され、「市民の権利擁護及び法制度の発展に努め、もって社会正義の実現に寄与すること」を目的とする団体である。

当協議会は、資格者代理人として、不動産登記制度の未来像に関し、以下の通り意見を表明する。

### 【意見の趣旨】

日本司法書士会連合会（以下、「日司連」という。）は、不動産登記のオンライン申請推進にあたり、資格者代理人として積極的な役割を見出し、市民の権利擁護を図っていく方策を検討することを求める。

### 【意見の理由】

日司連と法務省との間で不動産登記申請における申請方式である資格者代理人方式の導入に向けた協議が行われており、様々な団体からも意見が発出されている。

近時、IT戦略・官民データ活用推進基本計画等における、①申請人の負担軽減及び利便性の向上、②行政手続の業務の見直し、コストの削減、③行政手続におけるオンライン利用の原則化等が政府主導の元、進められている。少子高齢化が進む我が国において、行政コストの削減は喫緊の課題であり、資格者代理人方式も課題解決に向けた1つの方策として、導入が検討されている。

資格者代理人方式は、資格者代理人が添付情報の原本を確認する制度であり、資格者代理人が行う「確認」が重要となってくる。

そもそも、司法書士は、不動産登記申請において、その職責により「人・物・意思」の確認を中心に、登記原因となる実体関係にも踏み込んだ確認を行い、取引の安全に寄与し、市民の信頼に応える制度の構築に努めてきた。そのため、社会構造の変化に対応した、不動産登記の未来を創造するとき、司法書士が現状行っている実体関係の確認を更に深化させ、より確実なものとし、登記手続において、「司法書士の確認」という事実の評価を高めることが必要であると考える。

本来、不動産登記法のオンライン申請は、全ての添付情報を電磁的記録により送信することが想定されているものであり、資格者代理人方式の導入は、別送方式（半ライン）と同様、過渡期的な特例制度にすぎない。もちろん、現時点においては、公的認証に基づく電子署名の普及状況や役所等で発行される電磁的記録による証明書等の普及状況を鑑みると、法が想定していた完全オンラインによる申請方式を選択することは難しいことは言うまでもない。

そこで、当協議会は、資格者代理人方式の方向性を堅持し、更に発展させた形として「資格者代理人完全オンライン方式（仮称）」を不動産登記申請の近未来像として提案する。

資格者代理人完全オンライン方式とは、資格者代理人がオンライン申請を行う場合には、申請データに加え、依頼者の電子署名が付された委任状と資格者代理人において作成した「登記原因等確認情報」のみを提出し、その他の添付情報の提出は省略できる方式として、現行の完全オンライン方式と併存する形で不動産登記法に定めるものである。近い将来、資格者代理人による申請の場合においては、資格者代理人完全オンライン方式、本人申請や、依頼者が特に希望する場合においては、完全オンライン方式、という使い分けがなされるものと考えている。

資格者代理人は、登記申請にあたり依頼者から、資格者代理人完全オンライン方式による申請を行う事に加え、登記申請に必要となる当事者の本人確認・意思確認・登記原因の確認などを含めた包括的な確認事務についても委任を受ける。そして、当該委任に基づき実体関係に関する調査を行い、その結果を資格者代理人において作成する登記原因等確認情報に記載する。資格者代理人が作成した登記原因等確認情報及び委任状以外の添付情報は要しないとする制度である。現行法においても、資格者代理人が作成した本人確認情報を添付すれば、登記識別情報の添付を要しない制度設計となっているが、さらに一歩進み、この方式では司法書士において有効性等の確認をしていることを前提に、登記識別情報の添付も不要とする。

資格者代理人が作成する登記原因等確認情報には、本人確認をおこなった旨の記載に加え、添付書類を提出せずとも登記官において審査を行うことが出来る程度に、確認した内容について詳細に記載することを想定している。確認した内容を疎明するための資料として、実体関係に関する書面をPDF化して合わせて提供することも考えている。この点、資格者代理人方式は、添付情報が紙からPDFに変わるが、添付を要する情報は変わらないため、その点において全く異なる制度である。

この申請方式では、法務局に提出する添付情報が大幅に省略されるため、完全オンラインによる本人申請と比べ登記の信頼性が損なわれることが危惧されるが、資格者代理人は①登記原因の存否や有効性を判断する法的素養、②申請当事者に対し中立的な立場、③依頼に基づき厳格に確認を行う姿勢という3つの資質を備えており、登記への信頼を損なうことにはならない。むしろ、実体関係を慎重に確認する資格者代理人完全オンライン方式の方が、提出された書



面に基づいて審査を行う現行の申請方式よりも、より実体関係に即した登記が実現できると考える。

また、法務局に保管される記録も電子化された委任状と登記原因等確認情報のみとなるが、電子署名が付された委任状が保管されることとなるため、現在の委任状と印鑑証明書の原本が保存されている状況と大きく変わるものではない。

司法書士が負う責任についても、不動産取引において、代金決済の場に立ち会う司法書士が、その責任において、「人・物・意思」をはじめとした様々な確認を行い、確実に登記名義の変更ができることを担保することで、円滑な不動産取引が行われている現状を鑑みると、このような申請形態の採用によって、司法書士に過大な負担と責任が生じるものではないと考える。

もちろん、書類の偽造などの技術も進化しており、司法書士における確認の在り方については、更なる研究・研鑽が必要となるが、140年の歴史の中で培った経験に加え、電子署名や電子委任状、運転免許証の真贋判定システムなどの、新しい技術なども積極的に取り入れることで、確認の質を担保する努力をしていく必要がある。

また、アメリカにおいて利用されている権原保険制度などを参考に案件ごとにリスクを補填できる制度や、業務賠償保険も個別案件でも利用可能とする等の検討も合わせて行い、万が一に備えたりリスクを管理できる方策も必要であると考える。

資格者代理人方式の導入に関しては、司法書士界内部においても、様々な意見があり、意見集約も相応の時間を要すると予想され、導入時期の見通しも立たない。その一方で、現代社会の変革のスピードは速く、技術革新も目覚ましい。資格者代理人として、オンラインの推進という社会的要請に応え、かつ、登記の信頼を損なうことが無い制度を、未来志向で議論していく必要性を強く感じ、この意見書を発出する。