

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。