

令和5年（2023年）9月

日本司法書士会連合会
日本司法書士政治連盟

令和6年度登記関連特別要望

登記に関連する諸問題について、以下のとおり要望する。

要望の趣旨

I 登記関連特別要望

登記制度を担う司法書士の実績に鑑み、登記の真実性の確保とオンライン登記申請の普及を図るために以下の措置を講ずること。

- (1) 司法書士の登記原因等に関する調査・確認権限を明らかにするとともに、司法書士が本人確認をした上で、本人から依頼を受けたときは、当該登記原因を確認した情報について、司法書士が電子署名をして提供したときは、これを登記所において登記原因証明情報として取り扱うこと。
- (2) 登記申請の添付情報につき、登記の申請人から提供を受けた情報について、公的個人認証（マイナンバーカード）による電子署名が付与されていない場合は、司法書士が本人確認をした上でその添付情報について内容を確認した場合は、司法書士による電子署名により添付情報を提供できるものとする。
- (3) オンライン登記促進対策として、電子署名が付与された電磁的記録に関し、司法書士が有効性検証を行い、かつ、改変されていないことが確認できる場合、登記受付時において電子証明書が失効していたとしても、有効な電子証明書が付与されているものとみなす取扱いとすること。

II 登記関連継続要望

IT環境の急速な進展においても、司法書士制度に対する国民の信頼を損なうことがないよう、民間業者による非司法書士行為に対して引き続き厳格な対応をするなどして、司法書士による国民の権利擁護が十分に図られる環境を確保すること。

I 登記関連特別要望

登記制度を担う司法書士の実績に鑑み、登記の真実性の確保とオンライン登記申請の普及を図るために以下の措置を講ずること。

- (1) 司法書士の登記原因等に関する調査・確認権限を明らかにするとともに、司法書士が本人確認をした上で、本人から依頼を受けたときは、当該登記原因を確認した情報について、司法書士が電子署名をして提供したときは、これを登記所において登記原因証明情報として取り扱うこと。
- (2) 登記申請の添付情報につき、登記の申請人から提供を受けた情報について、公的個人認証（マイナンバーカード）による電子署名が付与されていない場合は、司法書士が本人確認をした上でその添付情報について内容を確認した場合は、司法書士による電子署名により添付情報を提供できるものとする。
- (3) オンライン登記促進対策として、電子署名が付与された電磁的記録に関し、司法書士が有効性検証を行い、かつ、改変されていないことが確認できる場合、登記受付時において電子証明書が失効していたとしても、有効な電子証明書が付与されているものとみなす取扱いとすること。

(1) 平成 16 年改正不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）の施行により、従来の書面申請に加えて、オンライン申請が導入され、現在では完全オンライン申請に向けて環境を整備している。この法改正において、売主が登記権利証（登記識別情報）を提供できない場合、司法書士による本人確認情報の提供制度を導入し、これにより登記の真正担保制度が新設され、現在も有効にその機能が果たされている。

現在、売買等による所有権移転登記においては、司法書士が売主（登記義務者）と買主（登記権利者）に必要な説明・助言を行いながら、登記に必要な情報を収集し、法的事実調査を行い、物件と本人確認をした上で、両者の意思を最終確認して、売買代金の銀行からの融資や支払いが実行されている。司法書士が登記原因に関する必要な情報を登記所に提供することによって、登記の真正担保機能が堅持されており、その結果国民の権利を擁護している。

現在の登記原因証明情報は、売主だけの署名で足り、認め印についても押印する必要がない制度となっており、司法書士が法律行為・法律事実を確認することによって真実性担保機能を補完している。したがって、当事者（義務者のみで足りる）による自己証明の情報提供よりも、司法書士が登記の専門家として登記原因の確認を含む不動産取引内容を確認した情報を登記所に提供することは登記の真実性担保を向上することになり、円滑な登記行政に寄与することになる。したがって、司法書士がその職責により、登記原因を確認した情報を提供した場合、それを登記原因証明情報として取り扱うべきである。一方で司法書士による電子署名が有効に機能していることから、これらの情報提供方法を認めることにより、公的個人認証の更なる普及を待つことなく、オンライン申請を促進するために有効なシステムが稼働することが期待される。

登記義務者のみが署名すれば足りるとする現行制度より、不動産登記の専門家である司法書士が当事者の面前で登記原因を確認し、その情報を提供することは、その情報が示す登記原因の存在自体についても強い推定が働くことになる。

オンライン申請の促進及び不動産登記の登記原因の真実性担保のためにも、この司法書士が提供する登記原因証明情報を不動産登記法第61条の登記原因証明情報として登記官が取り扱うことを強く要望する。

(2) 「デジタル社会の実現に向けた重点計画」が閣議決定され、デジタルファーストの原則など目標や課題が明確になった。誰一人取り残されないデジタル社会においては、利用者の立場に立ち、誰もが行政サービスを活用できるための体制を作り、国民がその豊かさを実感できる社会を目指すとされている。

不動産の権利登記はその真実性担保のため、利益が相反する当事者の共同申請を原則としており、通常の官対民の登録や届け出申請とは本質的に異なっており、民法における対抗要件を取得するため重要かつ特殊な性質を持つ申請である。また一般的に不動産は、財産的価値も高いため、適正な申請が行われなかった場合、回復不能な損害が生じ、事後救済措置が困難となる事例が極めて多い。そのため、売買における売買代金を支払う申請をする決済の現場では、当事者の本人確認及び意思確認（実体的、手続的）、物件の確認について短時間における質の高い説明と確認が要求されている。具体的には、売買において、売主の登記申請義務に対し、買主の代金支払義務を「同時履行」しなければならない。買主や、買主に融資をする金融機関は、登記申請が滞りなく完了できることを司法書士に強く求め、司法書士は、当事者の本人確認及び意思確認（実体的、手続的）、物件の確認等を行い、登記の添付情報が完備していることを確認した上で登記完了を約束し、代金決済を進めてもよい旨の宣言をしている。この宣言により、最終的に不動産取引が完成するのである。

登記の完全オンライン申請を実現するためには、本人確認のために公的個人認証制度の普及が必要であり、当事者双方が電子署名・電子証明書を保有していなければならない。電子署名・電子証明書（マイナンバーカード等）があり、当該電子署名・電子証明書の有効性をその場で確認することができる環境が実現することにより、完全オンライン申請の実現の可能性が高まってくることになる。

そこでこれらのシステムを推進するには、情報機器に不慣れな人への支援が必要であり、当事者の本人確認をした司法書士が、当事者を確認した情報に電子署名を施して情報提供することにより、当事者による電子署名に関するトラブルを事前に回避し、不動産取引が円滑になされることが期待される。

電子化できない添付情報について司法書士が原本確認を行い、当該添付情報をPDF化して、当該PDF画像が原本と同一性を有する旨の認証を資格者代理人（司法書士及び弁護士）が行い、それをオンラインにより提供することにより、完全オンライン（フルオンライン）の早期実現が可能になると考えられる。登記の専門家である司法書士による電子化できない添付情報の

提供により、登記申請が完了する方式の導入は、登記手続の完全オンライン化を促進する有効な方策である。この方式は、すでに土地家屋調査士が申請する表示の登記に採用されており円滑に運用されている。したがって、直ちに完全オンライン申請が可能となることになる。

なお、この申請方式の導入に際しては、添付情報の作成について、疑義がある場合の原本作成者への確認手続制度及び電子署名・電子証明書の有効性確認の制度等も同時に検討すべきである。

(3) 登記先例では、①申請情報や委任情報に関する電子署名及び電子証明書に関し、申請の受付時点で電子証明書が失効していると、電子署名が付されていないものと取り扱われることとなり、②申請情報や委任情報を除いた添付情報に関する電子署名及び電子証明書については、電子署名が付された時点において既に当該電子証明書が失効等していたことが積極的に推認されるべきを除き、当該電子署名は有効にされたものとして取り扱って差し支えないとされている。

①に関する問題点は、不動産登記における司法書士実務において、依頼者が司法書士に委任した時点では電子証明書が有効であったとしても、申請の受付時に電子証明書が失効していると、原則として当該登記が却下されることになるため、決済性のある登記（例えば、所有権移転登記と抵当権設定登記を連件で申請する事案等）にて完全オンライン申請を選択することには常にリスクが生じることとなる。

②に関する問題点は、上記登記先例上、電子署名が付された時点において既に電子証明書が失効等していたことが積極的に推認されるべきを除き、有効な電子署名が付与されている取扱いとして差し支えないとしているが、デジタル技術の進展により、痕跡を残さず、添付情報の改ざんが行われる危険性を考慮しなければならないことが挙げられる。例えば、20年前に電子署名が付与された遺産分割協議書を添付情報とする登記申請がなされた場合、登記官において、当該遺産分割協議書が改ざんされていないかを確認することは困難であり、電磁的記録の完全性の検証ができない以上、登記を受理することができないという結論も考えられる。

これらの点を回避するために、司法書士が関与している事案については、当該司法書士が電磁的記録に付与された電子署名及び電子証明書の有効性の確認を行い、かつ、当該電磁的記録が改変されていないことを証する措置を講じた場合、適格性を有する申請情報、委任情報及び添付情報として取り扱うことにより、完全オンライン申請におけるリスクを低減することが可能となる。

以上より、オンライン登記促進対策として、司法書士が関与し、一定の措置を講じている場合、電子証明書が失効していたとしても、適格性を有する委任情報や添付情報として取り扱うことを要望する。

Ⅱ 登記関連継続要望

IT環境の急速な進展においても、司法書士制度に対する国民の信頼を損なうことがないように、民間業者による非司法書士行為に対して引き続き厳格な対応をするなどして、司法書士による国民の権利擁護が十分に図られる環境を確保すること。

登記は、国民の取引の安全と円滑化のための重要な社会のインフラであり、登記の真実性の確保が、企業間の円滑な商取引と国民の権利擁護に資する。

現在、IT環境、AI技術の急速な進展により、民間事業者によるWEBを通じた事業を通じ、不動産登記、商業登記申請書類作成等の司法書士法違反のサービスを提供する業者が跋扈し、国会においても司法書士法違反ではないかとの質疑がなされた。

これらのサービスの問題点として、司法書士が関与していないため、(1)実体のない登記が行われていること、(2)法的手続に違背している登記がなされ、真実の登記をするために、再度登記を申請する消費者被害が生じていること、(3)反社会的勢力の関与が容易となること、などが指摘されており、これにより、登記の真実性が担保されず、国民の重要な財産が損なわれている可能性が極めて高い。

したがって、このような民間事業者の事業活動を監視・警告し、司法書士法違反に該当する事実の調査と違法行為が確認された場合は、法的措置を含め厳格な対応が求められるものであり、同じような業者が二度と現れないような対応を強く求める。