

平成 19 年 12 月 26 日

法務省民事局民事第二課 御中

全 国 銀 行 協 会

「不動産登記令の一部を改正する政令(案)」および「不動産登記規則の一部を改正する省令(案)」に対する意見について

パブリック・コメントの手续として公示されている 12 月 5 日付「不動産登記令の一部を改正する政令(案)」および同月 8 日付「不動産登記規則の一部を改正する省令(案)」について、別紙のとおり、全国銀行協会としての意見を取りまとめましたので、ご提出申しあげます。

以 上

【本件担当者：全銀協 業務部 阿部、小倉、大野、石川、福田 03-5252-4310】

平成 19 年 12 月 26 日

法務省民事局民事第二課 御中

「不動産登記令の一部を改正する政令(案)」および「不動産登記規則の一部を改正する省令(案)」に対する意見

全国銀行協会

今般、12月5日付「不動産登記令の一部を改正する政令(案)」(以下、「政令案」という。)および同月8日付「不動産登記規則等の一部を改正する省令(案)」(以下、「省令案」という。)に対する意見募集について、当協会として以下のとおり意見を申しあげる。

今回提示された政令案および省令案については、オンライン申請利用促進策として示されており、不動産登記法における登記識別情報制度等にかかる重要な改正である。ここでは、平成18年12月に公表された「登記識別情報についての研究会報告書」(以下、「報告書」という。)に示された同制度の改善策の一部を実現するものであり、銀行実務上の影響は少なくないと思われる。当協会としては、制度利用者の立場から望ましい方向で不動産登記制度の改正が進められることを期待するものであり、このような観点から、本意見書を取りまとめている。政令案および省令案の検討および今後の不動産登記制度の運用にあたっては、本意見につき格別のご配慮を賜うようお願い申しあげる。

#### 1. 政令案について

今回の政令案については、オンライン申請促進策として、いわゆる「別送方式」を認めるものであり、フル・オンラインの問題点(公的個人認証など)を克服する方法として評価するものである。

登記申請にあたっては、種々の書類を添付して行うことが通常であり、そうした書類については、個別性の強いものもあり、電子化の程度は区々である。また、PDF化により対応できるとしても、ユーザーサイド(以下、「ユーザー」ないし「利用者」については、銀行の顧客((根)抵当権設定者)および銀行、あるいはいずれか一方を適宜指し示すものである。)では、かえって事務負担が生じ、電子化に伴う事務の合理化とは逆方向になる可能性もある。

また、ユーザーサイドにおけるオンライン環境が十分に整っていない現状において、電子証明、電子署名等を必須とした取扱いは、オンライン申請利用のインセンティブを大きく損なうものである。

今回の政令案で示された「別送方式」、および「別送方式」採用に伴う諸施策（申請者の電子証明書、電子署名を要しない取扱い、登記原因証明情報の電磁的記録について電子署名を要しない取扱い）は、こうした事情を踏まえたものであり、フル・オンラインが一般的に可能な状況を待つことなく、オンライン申請について利用者が利用しやすい環境を整えるものとして評価するものである。

また、今回の政令案では、「別送方式」のオンライン申請において、司法書士などの資格者代理人のみの電子証明書、電子署名があれば、申請者については必要とされない取扱いとされており、重要な改正点と考える。銀行の（根）抵当権登記に係る登記申請は、司法書士へ委任して行うことが一般的であることを考えると、このような改正は評価できるものである。他方、オンライン申請が行われるか否かは、エンドユーザーである銀行や銀行の顧客よりも、委任を受けた司法書士サイドの対応にかかっていると思われる。したがって、法務省、日本司法書士会連合会等関係団体におかれては、エンドユーザーの登記申請にかかるコスト負担や利用インセンティブに十分考慮して、本政令案の改正趣旨に沿った対応をお願いしたい。また、実施にあたっては、資格者代理人とユーザーたる銀行等との信頼関係が、これまで同様、あるいはこれまで以上に重要となる点についても、関係者において留意されたい。

また、本件の取扱いは「当分の間」とする時限的な施策とされているが、この取扱いを止め、フル・オンライン申請のみとする制度に移行する場合には、ユーザーサイドを含めた環境整備状況を慎重に精査し、意見聴取等を行いながら、事前の十分な周知、準備期間を設けたうえで、その時期を定めていただくよう、強く要望するものである。

## 2. 省令案について

上記1.の政令案の意見を踏まえ、省令案については以下のとおりの意見を申しあげる。

### (1) 改正規則第63条第3項関係

改正規則第63条第3項では、登記識別情報の通知を郵送で認めるとともに、オンライン申請の場合でも、登記識別情報を書面通知により受領できるとするものであり、本改正案については賛成するものである。

上記1.において述べたとおり、銀行の（根）抵当権に係る登記申請では、司法書士等の資格者代理人に委任して行うことが通常であり、オンライン申請を利用する場合でも同様の取扱いとなるものと考えられる。この際、オンライン申請の原則的な取扱いを踏まえると、登記識別情報の通知はダウンロードす

る方法によることとされているところ、銀行実務上、登記識別情報は通知書面により管理しており、このような取扱いは、「別送方式」により司法書士が受任者としてオンライン申請する取扱いであっても、利用に躊躇を感じるところである。

今回の改正規則によれば、オンライン申請であっても登記識別情報は通知書面によって受領できることとされている。このような取扱いは、時限的な措置であるにせよ、オンライン申請促進の一步として重要であり、銀行実務上必要な措置である。

## (2) 改正規則第 63 条第 2 項関係

改正規則第 63 条第 2 項は、オンライン申請における登記識別情報のダウンロードによる方法をもって通知する場合に、申請時において申請者による当該情報暗号化のための公開鍵・秘密鍵ペアの作成および電子署名が必要とされているところ、司法書士などの資格者代理人に対し通知時に暗号化された当該情報の復号を行うための特別の委任を付与することができるものとして、その場合は申請時の申請者本人の電子署名は不要とされている。この改正については、オンライン申請促進のための必要な措置と考える。

上記(1)で述べた意見を前提として、オンライン申請の場合であっても、登記識別情報は通知書として交付されることが、銀行実務上必要と考えるが、他方で、オンライン化の意義が電子化による行政手続のスリム化、コスト削減にも求められるところであることは理解するところであり、通知書による交付が時限的なものであることについても、やむを得ない措置であると考え。したがって、オンライン申請時の登記識別情報のダウンロードによる方法をもって通知する場合のあり方については、一定の方策が用意される必要があり、改正規則第 63 条第 2 項は、利用可能な措置として評価できるものである。

本改正条項にもとづく具体的な方法としては、すでに指摘されているとおり、特別の委任を受けた代理人が通知された登記識別情報について、自ら復号処理のうえ、登記識別情報を出力して登記識別情報通知書に相当する書面を作成し、申請者本人に交付する、という方法が考えられる(小川秀樹「不動産登記制度の動向と課題への取組み状況 - オンライン申請の利用促進策を中心として - 」(金融法務事情 1821 号 16 頁参照)。この方法によれば、例えば、銀行の(根)抵当権登記に関し、事実上、現行の登記識別情報通知書とほぼ同様の書面を受領することができ、管理方法に大きな変更を要しないものと思われる。

なお、上記の具体的な方法については、代理人に復号権限を付与し、代理人のところで暗号化された登記識別情報が復号される関係上、代理人自身は登記識別情報を知りえてしまうだけでなく、処理過程において、代理人に登記識別

情報データが残る可能性が高い。銀行は情報管理にきわめて厳格な態勢を構築することが求められており、現在登記識別情報（通知書）についても、内部・外部の授受を含め、厳重な管理を行っているところである。今後、上記具体的方法を実施するにあたっては、登記識別情報の管理について、資格者代理人に銀行からいわば一部アウトソースすることとなるため、当該代理人には、情報セキュリティの管理態勢の整備（人的・物理的・手続的等）が必須である。例えば、登記識別情報を処理するコンピュータの管理態勢、あるいは、登記識別情報復号化後の取扱い（例えば、削除するなど）等について、環境整備、ルール整備が必要と考える。こうした整備は、銀行が委任している司法書士の数が少ないことを考えると、個別司法書士の対応だけでなく、法務省監督の下で、日本司法書士会連合会等関係団体において適切な対応、指針策定、ガイドライン策定等を強く要望するものである。司法書士側での態勢整備が十分でなければ、本件の取扱いは事実上不可能になることも考えられる。なお、今後の実務対応としては、資格者代理人への委託に際し、秘密保持、再委託の禁止、登記識別情報復号化後の取扱いなどについて、資格者代理人と銀行との間で契約を締結することも考えられる、との指摘もあることを付言する。

### （３）改正規則第 68 条関係

改正規則第 68 条は、登記識別情報有効証明請求にあたって、資格者代理人の職務上請求に際して、代表者資格証明情報、代理権限証明情報は不要とするものであり、これまでも銀行界として要望してきたところであり、賛成するものである。

現在の不動産売買の決済実務では、円滑な不動産売買決済のために、資格者代理人があらかじめ（根）抵当権者である銀行等に対し、当該（根）抵当権に係る登記の登記識別情報の提供を求め、有効証明請求を行う取扱いとなっており、銀行実務上、このような取扱いに対して、資格者代理人への信頼を前提に、当該登記識別情報を提供することがある。他方で、この取扱いについては、登記識別情報が目的外に悪用され当該（根）抵当権設定登記が決済完了前に抹消されるリスク、加えて事務手続上の負担が過大となることについて懸念されている。また、この提供にあたり、銀行サイドでは、当該（根）抵当権に係る案件を管理する営業店等から委任状、印鑑証明をあわせて提供することになる。この際、当該営業店等では、都度、委任状への代表者の記名押印を本部等へ求める内部手続等が発生し、この手続が銀行実務上負担となっている。

今回の改正規則第 68 条では、有効証明請求に係る問題点のうち、後者の手続的な改善が示され、銀行は、委任状、印鑑証明の提供を要しないこととなり、

円滑な不動産売買決済に資するものである。また、従前、不通知・失効証明の請求を行う場合に、資格者代理人の職務上請求にあたって、(根) 抵当権登記に係る登記識別情報の提供は要しないこととされていたが、委任状、印鑑証明の提供は必要であり、前述の銀行側の事務負担についての改善が求められていたところ、今回の改正において、この場合も銀行の委任状、印鑑証明の提供は不要とされたことは、実務の要望を受け入れたものとして賛成するものである。なお、上記 1 . でも述べたとおり、本件の取扱いの前提として、資格者代理人とユーザーたる銀行等との信頼関係が、これまで同様、あるいはこれまで以上に重要となる点についても、関係者において留意されたい。

#### (4) 改正規則附則第 21 条関係

別送書面の送付については、申請の受付の日から 2 日以内とされている点については、賛成する。

別送書面の期限については、従来の書面申請との比較を考えると、登記手続が迅速に行われ、申請内容が適切に登記されることが必要であり、申請と別送の時間的ギャップに伴う期間はできるかぎり短い方が望ましいことを考慮すれば、2 日間は適当と思料する。なお、画一的な取扱いによる事務の混乱も懸念されるので、適切な範囲内での柔軟な運用について配慮をお願いしたい。

### 3. 政省令案および省令案にもとづくオンライン申請について

今回のオンライン申請促進策のメリットを利用者が享受するためには、オンライン申請の実際の利用が必要であることは言うまでもない。他方、銀行においては、前述のとおり、登記申請のほとんどを資格者代理人たる司法書士に委任しており、実際にオンライン申請を利用するか否かは、司法書士の対応如何にかかっている。また、政令案および省令案にもとづき、実際のオンライン申請を進めていくためには、関係者による実務上の取扱いにかかる運用指針や運用ルールなどの検討、策定が不可欠と考える。したがって、上記 2 . (2) で述べたように、司法書士サイドにおいて、オンライン申請に対応した情報セキュリティ管理のための態勢整備を司法書士業界全体として積極的に進めていくことが望まれるとともに、オンライン申請実施に必要な司法書士 - 銀行 (加えて顧客) 間の手続等については、法務省および関係団体で連携しながら検討していくことが重要であり、法務省および日本司法書士会連合会等の団体には、この点への配慮をお願いしたい。

以上