

意見書

「不動産登記規則等の一部を改正する省令案の概要」 (案件番号 300080210)

「不動産登記規則等の一部を改正する省令案の概要」に対する当会の意見は、以下のとおりである。

【意見の趣旨】

- 1 会社法人等番号を提供した場合には、印鑑に関する証明書（以下「印鑑証明書」という。）の添付を不要とする案に賛成する。
- 2 作成後3月以内の印鑑証明書が添付された場合においては、登記官は「添付された印鑑証明書によってその内容を調査することとし、会社法人等番号を知っても、それだけで、当該会社法人等番号を用いる方法により登記所に提出されている印鑑を調査する必要はない」とするべきである。
- 3 資格者代理人が提供を受けた印鑑証明書について疑義が生じるような事情がある場合には、オンラインによる照会権として、「不正登記防止の申出の有無の確認」又は「登記所に提出されている印鑑（印影）が一定期間変更されていない旨の確認」などの照会制度の創設を要望する。

【理由】

- 1 会社法人等番号の提供とオンライン申請の促進について
登記申請人が法人であり、印鑑証明書の添付が必要な不動産登記の申請をする場合には、本改正によって、会社法人等番号を提供するすべての不動産登記申請において、印鑑証明書の添付を要しない取扱いとなる。
登記申請人の利便性の向上やオンライン申請の促進などのメリットを享受することができること、また、現行でも不動産所在地の管轄登記所と法人の本店所在地の管轄登記所が同一の場合、一部の登記所を除いて印鑑証明書の添付を要しないとする取扱いがなされていることから、同案に賛成する。
- 2 印鑑証明書の添付と資格者代理人の本人確認について
不動産の権利関係を公示するという登記手続の重要性を踏まえ、所有権者等の権利の擁護の観点から、資格者代理人は、添付書類が偽造又は変造されてい

ないか原本をしっかりと確認すること及び厳格な本人確認手続が業務上不可欠であるとされている。

資格者代理人は、法人から委任を受けて当該法人の印鑑証明書の添付を要する不動産登記を申請する場合、当該法人から印鑑証明書の原本の提供を受けて当該法人の委任状の印影と印鑑証明書の印影が同一であることを確認するとともに、犯罪収益移転防止法において定められている法人の本人確認の原則的方法（登記事項証明書又は印鑑証明書の原本の提示）に則って法人の本人確認を行っている。

そこで、資格者代理人が、法人の作成後3月以内の印鑑証明書を添付して登記を申請した場合に、法人の登記事項証明書と会社法人等番号の提供における運用と同様の運用を求めるものである。

3 登記所に対する資格者代理人の照会権の創設について

資格者代理人と依頼者（申請人）との不動産登記手続業務は、信頼関係に基づき行われている。

しかし、資格者代理人が提供を受けた印鑑証明書について疑義が生じるような事情がある場合も考えられる。

そして、都心部を中心とする昨今の不動産価格の高騰などもあり、いわゆる地面師の横行や登記名義人等への成りすましによって資格者代理人が被害に遭うケースも増加しており、また、偽造又は変造技術の向上やインターネットの普及により誰でも簡単に情報を入手することが可能となり、資格者代理人が、組織的な詐欺集団に対抗することが難しい側面がある。

資格者代理人が依頼者である法人から提供を受けた登記事項証明書について疑義が生じるような事情がある場合は、オンラインによる登記事項証明書の取得や登記情報提供サービスを利用することで、登記事項証明書の内容を確認することが可能であるが、一方、依頼者である法人から提供を受けた印鑑証明書について疑義が生じるような事情がある場合に、「登記所に提出されている印鑑（印影）」を資格者代理人が自ら確認する手段はない。

そこで、資格者代理人のオンラインによる照会権として、「不正登記防止の申出の有無の確認」又は「登記所に提出されている印鑑（印影）が一定期間変更されていない旨の確認」などの照会制度の創設を要望するものである。

このような照会が可能となれば、オンライン申請の活用と不動産取引における真実性の確保がさらに図られるものとする。