

司法の窓

fato ファーロ

あなたと暮らしを応援する法律情報誌

2003
Summer

どこへいくんだ?

権利証

「両国でみーつけた!」
街かど探検隊

相撲だけじゃないんです!
両国の散歩コースをご紹介

REPORT
「権利証」がなくなる?!日

司法書士の情景

吉永みち子の
つれづれ日記
「一本の魂。」

連載エッセイ

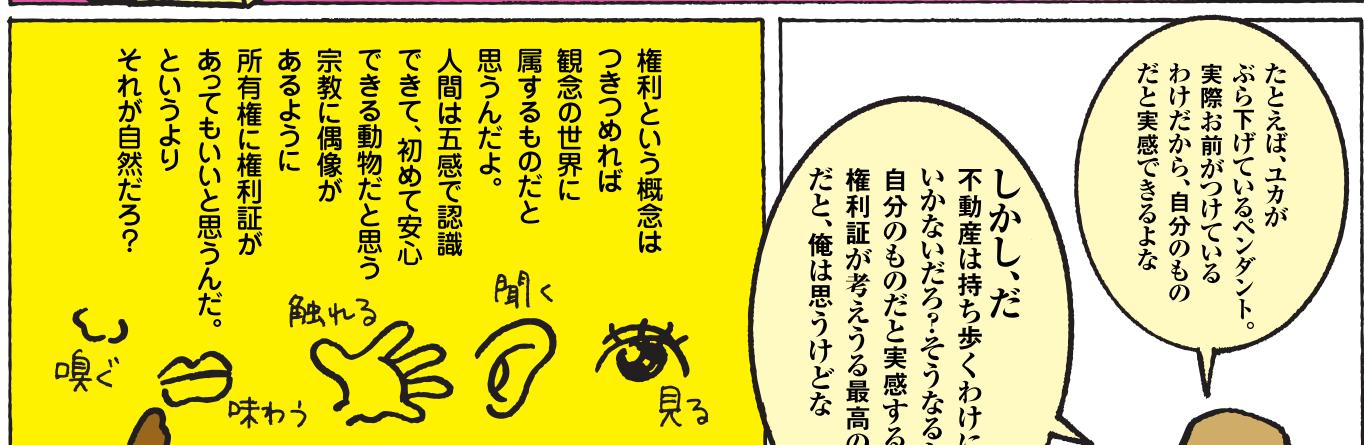
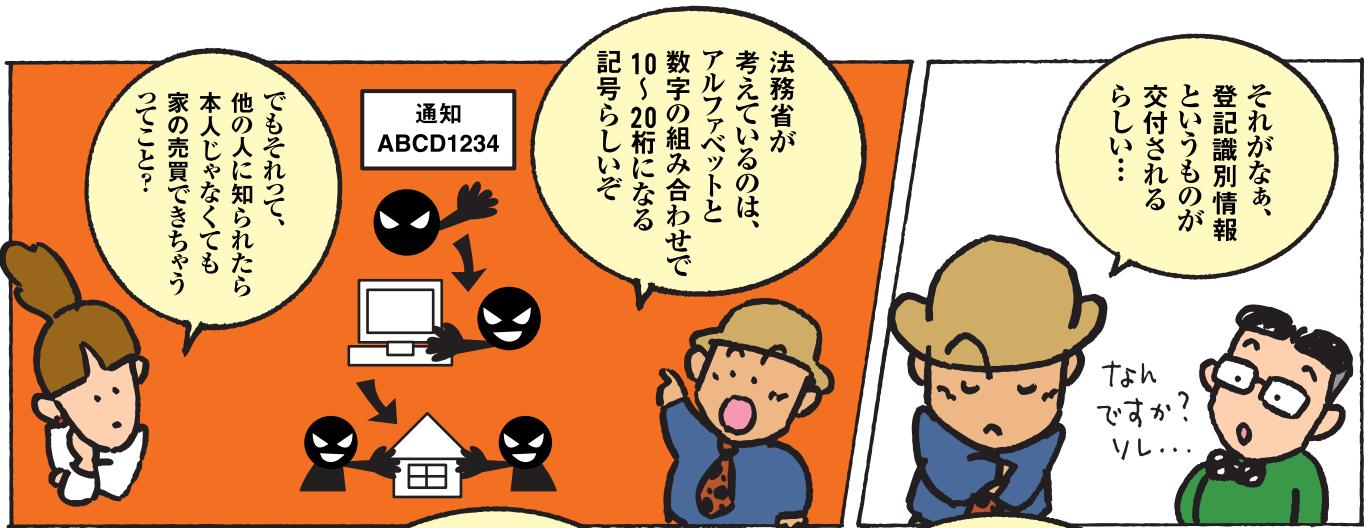
安東準平事件簿 パート1
どこへいくんだ?
権利証
顔が見えない、声が聞こえない…
ギモンが残る
登記のオンライン申請。

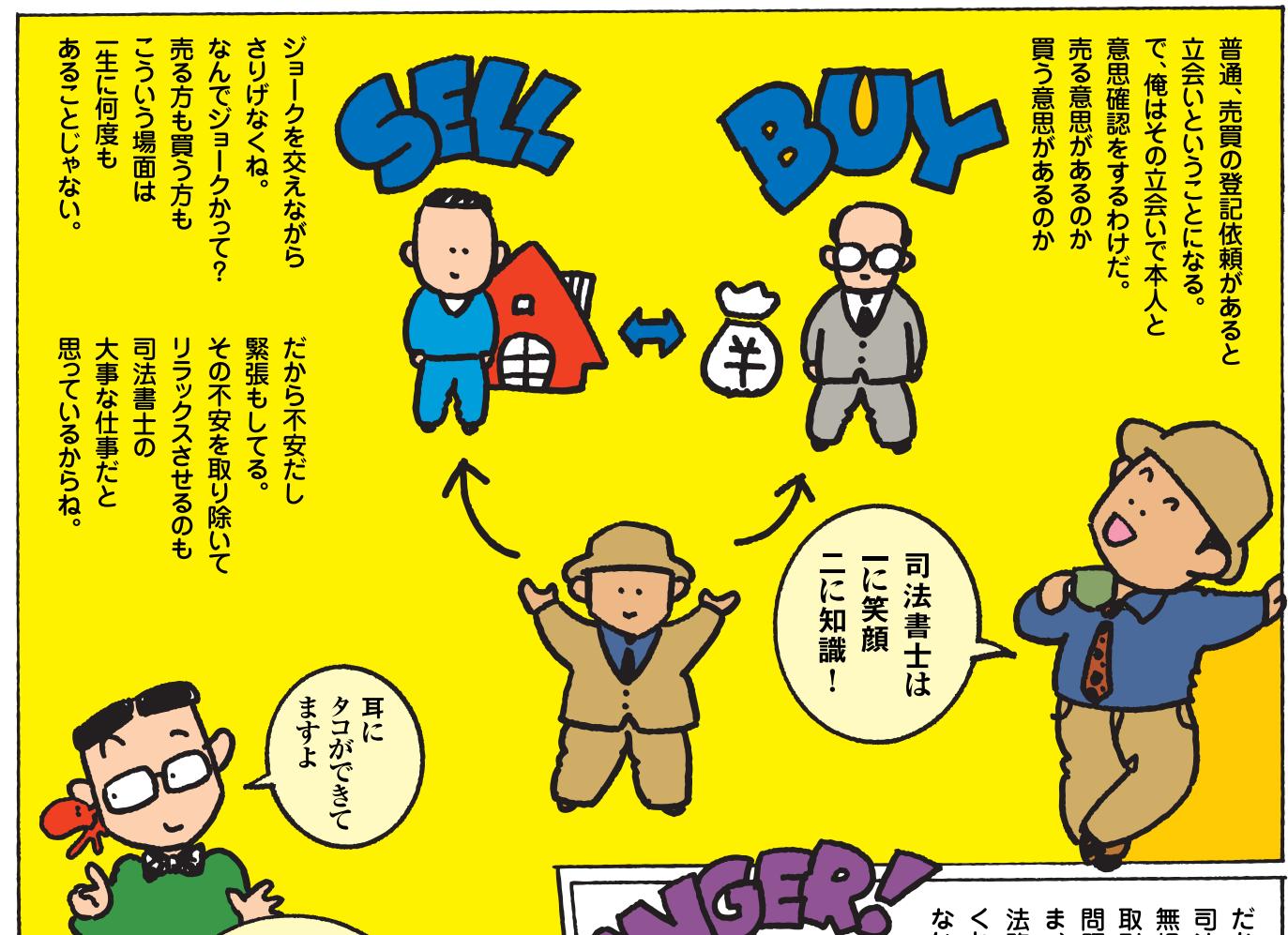
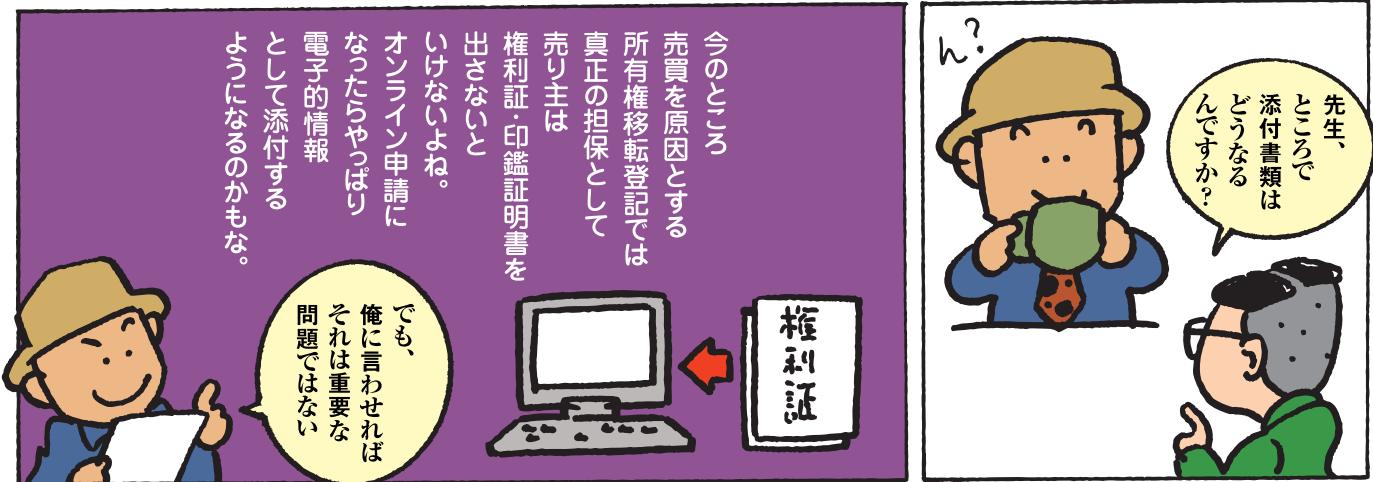


2時間後









3時



「権利証」がなくなる?! 日

登記オンライン化に伴う 不動産登記法改正の問題点

登記をパソコンで自宅から? (オンライン化って何のこと?)

平成15年秋に出される予定の法務省の不動産登記法改正（要綱）案では、登記のオンライン化を実現するとともに登記済証の制度はなくなると予想されています。登記オンライン化というのは、オンライン

インターネットで登記情報を見ることができたり、同様にインターネットで登記を申請することもできるようになります。

かなり多くの登記所では、既にインターネットで登記情報（登記簿謄本と同じ内容）を見たり自分で見たものをプリントすることは

図（土地の位置関係や形などを示す図面）や地積測量図なども見られるようになり、証明書の交付もオンラインで請求できる予定です。

今回の不動産登記法改正は、主にインターネットで登記を申請することができるようになります。

このことには言えないものですが、取りあえずあとしばらくで全国をカバーして、いざれは地

で、総務省を中心として、全の中

で、行政手続きをオンライン化しようとする一連の改正の一つです。登記

制度は、行政手続きの一つではあり

ますが、特筆すべき点は市民生活の重要な基盤である不動産に関して、所有権や抵当権などの権利を

取得したり、権利が消滅したりすることなどを公に表す重大な手

続きであり、もろもろの単なる行政窓口の届出と異なり、司法的

色彩を強く持つたものであるとい



「権利証」がなくなるのは本当ですか？

現在では印鑑証明書などの一般的な証明の他に、登記に特有な本人確認の決め手として「権利証」が機能しているわけですが、この度の改正で、その機能に代替するものとして、登記が完了した時に、「権利証」を交付しないでそれに代替する制度として『完了通知』と『登記識別情報』が交付され、それを本人確認の重要な決め手にしようという案（法務省担当者骨子案・以下この案による）です。

『登記識別情報』とは登記を受けたことを表わすもので、英文字と数字との10～20桁の組み合わせで構成されるものです。そういう

記号の信頼性は皆様の経験からも誠に頼りないものであるという実感があると思われます。簡単に

コピーされてしましますし、コピーでなくとも見てメモされただけでも悪用される危険性があります。

また、盗用されてしまっても見た目にはわかりません。

阪神淡路の大震災に遭われた方の笑えない後日談で、『『権利証』だけは』と命からがら持ち出したといつて相談に来られた方もいるくらいです。『権利証』の持つ重要な原則をより実質的に、また効果的に確認できるような制度を構築しなければならないことは言うまでもありません。

（出頭主義の変容）

現在行われている登記はどう変わるのか

うことです。

（注1）電気通信回線による登記情報の提供に関する法律第3条により法務大臣に指定された者財団法人民事法務協会

護士が）直接裁判官に対しても弁論する（意見を言う）のと同じ構造です。

そこでは、その出頭した人が、登記を受けるために申請する本人に間違いないことを確認する基本的な作業が行われているわけです。

司法書士が代理人となる場合は司法書士が、登記を申請する人

本人であること及びその申請する

ことが間違いなく本人が期待して

いる内容であるかを確認している

わけです。

さらに、その登記をすることによつて外見上利益を受ける人（登記の申請書と一緒に提出する必要な切の書類を持参して登記所の担当者に手渡すことが重要な原則で、郵便などで申請することは、自治体や裁判所からの登記や表示登記など）一部を除いて認められてはいませんでした。裁判所では、本人が（弁護士を依頼すれば弁

護士が）直接裁判官に対しても弁論する（意見を言う）のと同じ構造です。

（出頭主義の変容）

そのため、今までの登記制度では、本人が登記所に出頭して（司法書士が代理人となる場合は司法書士が登記所に出頭して）、登記の申請書と一緒に提出する必要な切の書類を持参して登記所の担当者に手渡すことが重要な原則で、郵便などで申請することは、自治体や裁判所からの登記や表示登記など）一部を除いて認められてはいませんでした。裁判所では、本人が（弁護士を依頼すれば弁

護士が）直接裁判官に対しても弁論する（意見を言う）のと同じ構造です。

（出頭主義の変容）

そのため、今までの登記制度では、本人が登記所に出頭して（司法書士が代理人となる場合は司法書士が登記所に出頭して）、登記の申請書と一緒に提出する必要な切の書類を持参して登記所の担当者に手渡すことが重要な原則で、郵便などで申請することは、自治体や裁判所からの登記や表示登記など）一部を除いて認められてはいませんでした。裁判所では、本人が（弁護士を依頼すれば弁

護士が）直接裁判官に対しても弁論する（意見を言う）のと同じ構造です。

（出頭主義の変容）

そのため、今までの登記制度では、本人が登記所に出頭して（司法書士が代理人となる場合は司法書士が登記所に出頭して）、登記の申請書と一緒に提出する必要な切の書類を持参して登記所の担当者に手渡すことが重要な原則で、郵便などで申請することは、自治体や裁判所からの登記や表示登記など）一部を除いて認められてはいませんでした。裁判所では、本人が（弁護士を依頼すれば弁

した登記簿を所有者である市民サ
イドから回復する機能もあります。
現実の市民感覚としては、「権利
証」には、例えば不動産取引を行
う時の事前の本人確認資料と
して用いられることがあるような
重要書類であり、専門家として
もそういう市民の心情はあなたが
ち無視できないものです。先のオ
ンライン登記制度研究会（注2）
の最終報告に、制度検討の留意
点として現在の取引実務・取引
慣行に配慮するということが指摘
されていますが、「権利証」には
そういう機能が現実にあるとい
うことも理解するということでは
ないのでしょうか。「権利証」に替
わる特別なペーパーやカードなどは
発行せずに、英文字と数字との
10～20桁の組み合わせを通知され
ても果たして何人の市民が納得す
るでしょうか。実感として、「権
利証」に寄せる国民の信頼により
築かれてきた不動産取引の商慣習
(事実上の機能)を尊重すべきな
のではないでしょうか。

（注2）財団法人民事法務協会内
に設置された事実上法務省が設
置した研究会

成りすましの危険はないの だろ？か

（どのように本人であることを確 認するか）

新制度が施行されても読者の皆
様の「権利証」が法改正と同時
に無効になるわけではありません
が、従来どおり紙による申請方法
で例えば配偶者に自宅の土地や建
物を贈与する登記を申請しても
配偶者の「権利証」は発行され
ずに「登記識別情報」が交付さ
れることになります。また、お手
元の「権利証」はそういう従来
型の登記には有効に使えますが、
オンラインつまりパソコンでインタ
ーネットを利用して登記申請しよ
うとするときは、事前に「権利証」
を提出してその代わりに「登記識
別情報」の交付を受けておくこと
が必要となる制度となるようです。
オンライン申請をする場合、申
請必要書類のうち文書の体裁を
持つものについては、Eメールを思
い浮かべていただければ、内容を送
信すること自体の安全性は（コン
ピュータウイルスなどの危険はいつで
もあるが）比較的に受け入れられ
やすいと思います。また、役所が
発行する住民票や印鑑証明書な
どに相当するものとして、暗号を
用いて本人であることを証明する電子証明などにつ
いても（個人情報保護の観点から
重大な問題を含んでいるとは言え、）
比較的安全性は高いのではないで
しょうか。問題はやはり「権利証」
を用いないで登記申請をする人・
本人とその意思を確認する方法で

あると言えます。

「登記識別情報」については失
効制度といって、それは危険だか
ら自分はいませんということがで
きる制度となることが提案されて
います。その場合は登記申請を代
理する司法書士などが本人を確
認できる情報を提出すればよいこ
とになっています。司法書士とし
てはこの案によるとすれば、安全
性の観点からこの失効制度を利用
することを勧めることになるでしょ
う。

「権利証」に替わるものには
必要ないのでしょうか？

「権利証」に替わるもの十分
検討して「登記識別情報」がベス
トであるという結論を出した、と
報告していますが、果たしてその
とおりでしょうか。私たちが日常
使用しているICカードや、JRの
スイカなど、また、先ごろ開発が
とおりであります。私たちは日常
内蔵したICタグ（荷札）などが
あり、その他にもかなりの容量が
記憶され、安定的に長期間使用

に耐え、コスト面からも使えるものが多種開発されていることは、電子取引を行っている経済界でも常識となつてゐる様に思われます。「権利証」のもつつかない唯一性、コピーを許さないまたはコピーしにくい原本性、どの不動産に関するものを表示する物件特定性などを具現できる代替物について、まだまだ技術的な解決の可能性はあるのではないかでしょうか。『登記識別情報』が実現するにしても、オンラインによる返信でそのまま交付を受けるのは、別人が本人に成りすますことの危険性を考えると非常に不安です。申請をインターネットで本人が行つても、交付は例えば別途配達証明郵便などを用いてICカードなどの権利を表彰したものを交付するような方法もあるのではないかでしょうか。明治以来の原則を変更せざるを得ない大きな改正となるのは避けられないですから、拙速は許されず、国民的合意を十分に形成していくかなければならないのではないでしょうか。

登記原因情報が必要であるとする制度など

その他いくつかの問題点はありますが、今回の改正案で積極的に評価されるべきものとして、『登記の申請を業とすることができるも

の（司法書士・土地家屋調査士及び弁護士）が行なう申請人本人を確認する制度』が取り入れられる見込みであること（司法書士は既に同じ事を行つてゐるという自負がありますが、更に充実する必要があります。）、及び『登記原因を確認するに足りる情報を、（従来型の紙による申請であつても）登記申請する時点で必ず提供しなければならないものとする』ことなどが挙げられると思います（従来の登記された事項からではこれら的原因関係が明らかではなかつたのです）。司法書士は法務局・登記官とは異なる市民的立場から登記制度の運用を担つて來たという自負があります。これまで以上に司法書士の職務に対する責任を明確に定めそれを積極的に宣言し、損害を補償する制度を創ることを計画しています。登記制度の担い手として、利用者である市民に対する信頼を確保していくためには当然必要なことであつて、この裏づけとしての責任を負担していくことについて、司法書士全員で制度的に確立しなければ新しい登記制度の市民的立場からの真の担い手とは言えないでしょう。

新制度に向かつて

制度を担う専門職としての自觉をエネルギーの源として、私達個々

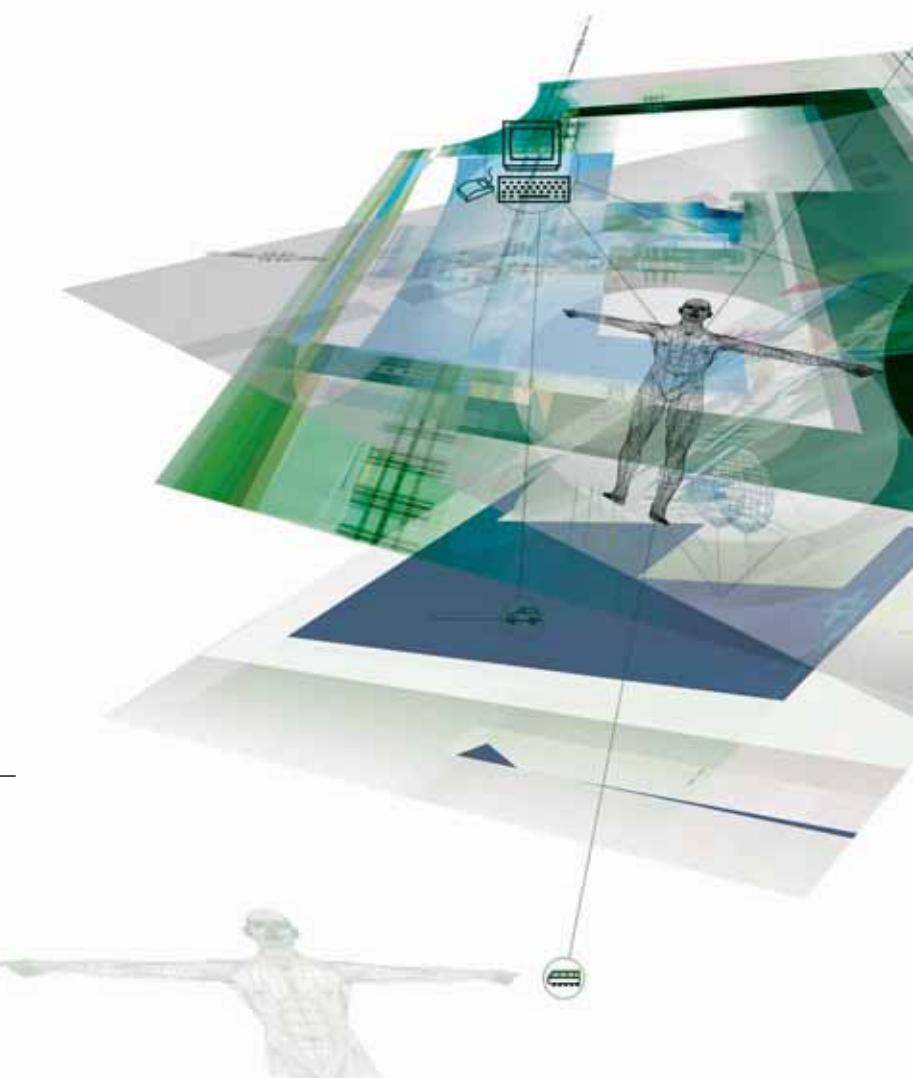
の司法書士がこれらを解決する方法を模索・工夫し、この度の重要な法改正に向けて提案していくことを通じて、より信頼される登記制度ができる。新しくして登記制度の構築に役立つ事ができるでしょう。新しい制度を使いやすいものとして普及させ、利用者である市民の実感と制度の乖離がないようなものにすることは不動産登記制度の担い手としての司法書士の責務であり、この責務を全うすることが、すべての司法書士が活躍する裁判や成年後見・商事法務などあらゆる場面で国民に強

く信頼され、受け入れられることになるための最も基本的な条件であると信じます。そのために、登記制度をより信頼性のあるものとすることについては司法書士会を挙げて責任を持つことにあたる決意を新たにし、市民の皆様の積極的なご意見を頂きますことをご期待申し上げます。

東京司法書士会 副会長 山本 好=Text

の（司法書士・土地家屋調査士及び弁護士）が行なう申請人本人を確認する制度』が取り入れられる見込みであること（司法書士は既に同じ事を行つてゐるという自負がありますが、更に充実する必要があります。）、及び『登記原因を確認するに足りる情報を、（従来型の紙による申請であつても）登記申請する時点で必ず提供しなければならないものとする』ことなどが挙げられると思います（従

来の登記された事項からではこれら的原因関係が明らかではなかつたのです）。司法書士は法務局・登記官とは異なる市民的立場から登記制度の運用を担つて來たという自負があります。これまで以上に司法書士の職務に対する責任を明確に定めそれを積極的に宣言し、損害を補償する制度を創ることを計画しています。登記制度の担い手として、利用者である市民に対する信頼を確保していくためには当然必要なことであつて、この裏づけとしての責任を負担していくことについて、司法書士全員で制度的に確立しなければ新しい登記制度の市民的立場からの真の担い手とは言えないでしょ



revenge

年末といえば…紅白?
いえ、赤穂浪士の
討ち入りです。

吉良邸跡

忠臣蔵で知られる赤穂浪士の討ち入りがあつた吉良上野介の屋敷跡。別名、本所松坂町公園。

吉良邸は8,400平方メートルを占める広大な屋敷だったが、残念ながら今ではその面影もなく、園内には元吉良邸にあつた著名な井戸と稻荷社などの遺蹟があり、当時をしのばせている。



↑毎年12月14日には吉良祭が行われる。

墨田区両国
3-13-9
駐車場なし
JR総武線両国駅東口徒歩7分



temple

鼠小僧次郎吉さん…
お金持ちになれますように。

回向院

☎ 03-3634-7776

1657年、明暦の振袖火事で出た10万人以上の焼死者の無縁仏を祀るために建立。境内には動物霊園のほか、かの有名な鼠小僧次郎吉のお墓まである、実に興味深いお寺。



↑お寺の住猫。
人なつこい

散策で訪れる人たちのほとんどは、鼠小僧の墓石をめざす。この墓石の前にある「お前立ち」を削り、破片を財布のなかに入れておくとお金持ちになれるという諸説があるらしい。本当かどうかは不明。

白い石が「お前立
ち」。これ削る→

墨田区両国2-8-10
駐車場なし JR総武線
両国駅西口徒歩3分

river

水辺から眺める東京。
なかなかいいもんです!

東京水辺ライン

☎ 03-5608-8869

www.tokyo-park.or.jp



水上バスで東京の水辺を多くの人に広く親しんでもらいたいと、平成3年から運航を開始した「東京水辺ライン」。所要時間、発着場所などお好みで選べる運航コースが各種用意されている。

水辺のいろんな表情を楽しみたいなら、隅田川から、東京港へ出て荒川に入り、隅田水門をくぐってふたたび隅田川へと戻るコース「江戸・東京ぶらり旅」がおすすめ。両国発着だと所要時間は2時間50分で運賃は¥2,000。東京にいながらちょっとした旅気分が味わえる。

墨田区横網1-2-15

④9:00~17:00 ⑤月曜(祝・祭日の場合は翌日)

JR総武線両国駅西口徒歩3分



↑船内には売店もある。

両国で みつけた。

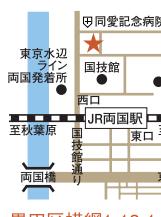
garden

喧騒を忘れて、
のんびり散策を。

旧安田庭園

元禄年間(1688~1703)に隅田川の水を引いて作られた潮入り回遊式庭園。現在は地下にある巨大貯水槽を利用し、人工的に潮位が変化するようになっている。

国技館の北側隣にあり、スケッチするもよし、読書するもよし、お昼寝するもよしのオアシス・スポットだ。

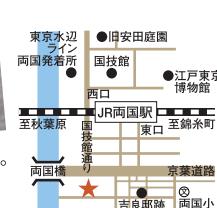


墨田区横網1-12-1
④9:00~16:30 ⑤年末
年始 駐車場なし JR
総武線西口徒歩5分



木漏れ日の中お散歩。

散策で訪れる人たちのほとんどは、鼠小僧の墓石をめざす。この墓石の前にある「お前立ち」を削り、破片を財布のなかに入れておくとお金持ちになれるという諸説があるらしい。本当かどうかは不明。



墨田区両国2-8-10
駐車場なし JR総武線
両国駅西口徒歩3分

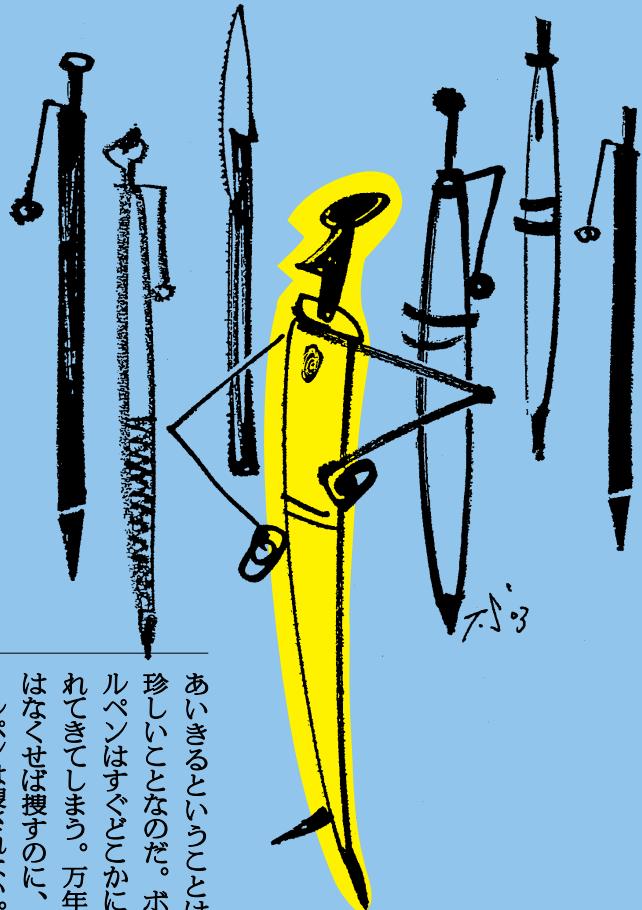


吉永みち子の つれづれ日記 .4

吉永みち子 = Text

Takashi suda = Illustration

一本の魂。



取材テープのテープ起
こしに励んでいたら、急
にボールペンがかすれて
書けなくなった。どうし
たんだ?と芯を出してみ
たらインクがきれいにな
くなっていた。「うわ、
使い切ったんだ」とジワジ
ワと感動が広がってきた。
大袈裟な!と思われるか
もしれないが、最後まで
一本のボールペンとつき

あいきるということは、
珍しいことなのだ。ボーラー
ルペンはすぐどこかに忘
れててしまう。万年筆
はなくせば搜すのに、ボーラー
ルペンは搜されない。

かつて…ボールペンは、
まだインクは十分あるの

に、なぜかうまく出てこ
なくて書けなくなつた。力
まかせに書いて、紙が破

れる

文房具店に行くと、驚

くばかりの種類のボーラー

ンがずらーっと並んで

いる。目移りして決めら

れないほどだ。これらの

ボールペンはすべて、最

後の一滴までしっかり働

いてくれるすぐれ者たち

といふことになる。だから、
一本で膨大な文字が書け
るはずだ。

ところで、じそつと買
つていく女の子たちは、
そんなにたくさん文字を
書いているのだろうか。

と反省したボールペン
側は、一生懸命頑張って
スマーズに最後までイン
クが出るように性能アッ
プし、おまけに値段まで
安くなつた。エライので
ある。しかも以前のよう

に素っ気ない姿ではなく、
オシャレにも、カラフル
にもなり、握りやすく、
長く書いても疲れないよ
うな配慮までしてくれて

いる。

と嘆かれている我ら団塊
世代とボールペンがダブ
ってみえる。そのせいか
胸が痛む。

「どうだ、最後までぎつ
ちり生きたぞ」私の手
中から、そんなボールペ
ンの喜びが伝わってきて、
思わず感動したのかもし
れない。

よしなが みちこ

1950年埼玉県生まれ。ノンフィクション作家。
元競馬記者。作家活動のほか講演会、テレビ
などで活躍中。著書に「子供を触る家族病」(小
学館)、「総理とその女房」(光文社)、「老婆は
一日にしてならず」(東京書籍)など。



東京司法書士会

INFORMATION

東京司法書士会

司法書士会館でも相談を受け付けています。
クレジット・サラ金問題、不動産登記など、お気軽にご相談ください。

●無料法律相談 ※要予約

- 司法書士会館1階相談ブースにて
・毎週火曜日 午後6時～7時30分
・毎週水曜日 午後3時～6時
・毎週木曜日 午後6時～7時30分
・毎週土曜日 午後1時～4時

お問合せ 03-3353-9191

●テレフォン法律相談

- ・毎週月曜日 午後5時～8時
・毎週土曜日 午後1時～4時
相談ダイヤル 03-3353-2700

●メール法律相談

<http://www.tokyokai.tskenet.or.jp>



◆JR四ツ谷駅四ツ谷口徒歩4分

〒160-0003 東京都新宿区本塙町9-3

無料法律相談会のお知らせ (平成15年3月現在) ※要予約

場所	相談日	時間	所在地	電話
東京司法書士会相談室	毎週水・土曜日 火・木曜日	水15:00～18:00 火13:00～16:00 木18:00～19:30	新宿区本塙町9-3	03(3353)9191
東京商工会議所 中小企業相談センター	毎週火曜日	13:00～16:00	千代田区丸の内3-2-2	03(3283)7700
台東区役所区民相談室	毎月第1・3火曜日	13:00～16:00	台東区東上野4-5-6	03(5246)1111
東京法務局墨田出張所	毎週月～金曜日	14:00～16:00	墨田区菊川11-17-13	03(3631)1408
江東区役所2階ロビー	毎月第4水曜日	13:00～16:00	江東区東陽4-11-28	03(3647)9111
墨田区役所1階区民相談室	毎月第3木曜日	14:00～16:00	墨田区吾妻橋1-23-20	03(5608)1111
大田区役所2階区民相談室	毎月第3火曜日	13:00～16:00	大田区蒲田5-13-14	03(5744)1135
世田谷総合支所相談コーナー	毎月第3月曜日	13:30～16:30	世田谷区世田谷4-22-33	03(5432)1111
世田谷区役所三軒茶屋分庁舎5階	毎月第4月曜日	13:30～15:30	世田谷区太子堂2-16-7	03(3419)3022
渋谷区役所2階区民コーナー	毎月第1金曜日 (1月と11月を除く)	13:00～16:00	渋谷区宇田川町1-1	03(3463)1211
目黒区総合庁舎1階区民相談	毎月第3月曜日	13:00～16:00	目黒区上目黒2-19-15	03(5722)9424
新宿区役所第1分庁舎	毎月第2火曜日	13:00～16:00	新宿区歌舞伎町1-5-1	03(3209)1111
中野区役所広聴広報課相談室	毎月第3火曜日	13:00～16:00	中野区中野4-8-1	03(3228)8802
杉並区役所区政相談課	毎月第2水曜日 毎年4月と10月に各一日(10:00～16:00)	9:30～12:00	杉並区阿佐ヶ谷南1-15-1	03(3312)2111
板橋区情報処理センター 4階板橋区区民相談室	毎週木曜日	13:00～16:00	板橋区板橋2-65-6	03(3579)2288
東京法務局豊島出張所	毎週木曜日	13:00～15:00	豊島区池袋4-30-20	03(3971)1616
豊島区民センター	毎月第2水曜日	10:00～12:00	豊島区東池袋1-20-10	03(3984)7601
北区役所区民相談室	毎月第2木曜日	13:00～16:00	北区王子本町1-15-22	03(3908)4752
練馬区役所東庁舎5階 区民相談所	毎月第2木曜日	13:00～16:00	練馬区豊玉北6-12-1	03(3994)2234
葛飾区役所区民相談室	毎月第3木曜日	13:00～16:00	葛飾区立石5-13-1	03(3695)1111
足立区役所区民相談室	毎月第2水曜日	13:00～15:00	足立区中央本町1-17-1 北館2階	03(3880)5111
江戸川区民センター	毎月第1・3土曜日	13:00～16:00	江戸川区松島1-38-1	03(3653)5151

次号2003年冬号予告

「ヤミ金融をぶつぶせ!」

被害者急増 恐怖の手口

falo ファーロ

司法の窓

2003年8月31日発行
定価 100円

発行人 東京司法書士会
〒160-0003 東京都新宿区本塙町9-3
TEL.03-3353-9191

編集人 清家 亮三

副編集長 毛受 正雄

編集・デザイン (株)アイデス・プランニング
カバーフォト 井出 恒雄
印刷 あかつき印刷株式会社

編集後記

「権利証」は、どこへ行くべきなのか?

ファーロが船を導くように

明確に示すのは難しい……。

けれども、権利証がなくなると

どういうことが起こりそうか――

そんな道筋は示すことができたのでは?

次号の航海にもご期待ください!

安部高樹

What's 「falo」?

falo(ファーロ)とはイタリア語で「灯台」を表す言葉です。



司法書士
あなたの街の法律家

東京司法書士会