

基調講演 「情報革新時代の不動産取引実務 ～附則6条指定後に広がる世界～」

講師 早稲田大学大学院法務研究科 教授

山野目 章夫

皆様、おはようございます。会員の皆様におかれましては、第20回中央研修会へのご参加、東京会場のみならず全国各地でご参加の皆様方、誠にご苦勞様です。

先ほど副会長と中央研修所副所長からご案内があったように、本日一日「不動産登記」をテーマに、皆様と一緒に勉強をさせていただきます。

本日、午前の段階で、私の方から差し上げます基調講演の表題は、今スクリーンにご提示申し上げているところです。「情報革新時代の不動産取引実務＜附則6条指定後に広がる世界＞」として、75分の時間を頂戴してお話いたします。この表題で申し上げている事柄ですけれども、皆様もご存じのとおり、新しい不動産登記法は本則の後に附則があり、その附則の中にいくつか重要な事項が定められているわけですが、とりわけ、その中で法務大臣の告示が行われることが予定されております。

附則が掲げている重要な告示が2つあり、1つは附則の3条が定めている告示、もう1つが附則の6条が定めている告示です。この2つのどちらも重要ですが、しかしながら、私たちにとって決定的な重要性を持っているのは、附則6条が予定している告示の方です。附則3条告示の方は、これは登記記録の電磁化を前提とした事務を行う登記所を指定することになっているわけで、すなわち簡単に言いますと、ブックレス庁を指定する告示が予定されています。それももちろん大切であるにしても、より重要なのは、附則6条が定めているところの、電子申請を可能とすることなどのための告示であり、副所長が先ほど「本則移行」という言葉で表現されましたが、不動産登記法の本則が定めている登記制度の運用が完全な形で行われる登記所としての指定を行うというのが、こちらの附則6条指定の意味です。副題にも書きましたが、この附則6条指定がなされた登記所に対する登記申請では、今までの不動産登記の申請事務からは予想できない様々な問題に直面することが考えられるわけで、そこには全く違った世界が広がっていると言ってもよいのではないかと思います。

既に、本年の3月以降、全国のすべての司法書士の皆様が、不動産登記法改正で直ちに実施されたいくつかの内容については、既にご経験になっておられるところかと思えます。登記原因証明情報であるとか、資格者代理人による本人確認情報の制度であるとか、そういったものについては既に経験済みでいらっしゃるわけです。しかしながら、もう一段後に予定されている事柄として、これから今日話題にしていきます附則6条指定があった後、もう限定なしに、不動産登記法の本則が全面的に施行される世界に、私たちは直面をしていかなければいけません。

副所長のお話の中にもありましたが、2006年の3月末までが本年度ですが、本年度末までに100庁余りの登記所が、全国で附則6条に基づく告示の対象になると考えられています。そ

してまた、副会長のお話にもありましたが、3年か4年、長くてもおそらくは5年ぐらいのうちに、全国のすべての庁が附則6条指定の対象になる。そのとき、不動産登記法の本則の規定は、我々にとって完全に現実の世界のものとなります。今のところ、未指定の庁に関して言えば、附則6条指定がなされていないことによって、指定後の実務というものは、ある意味で未経験の世界である。そして本則には、我々がたどり着くべきゴールが示されており、まだそのプロセスを歩いている途中だとも言えるかもしれませんが、3年か5年のうちには、本則に定められたゴールにすべての登記所がたどり着くということになります。

そういう意味で、本日、この研修会には様々な地域で参加されているので、地元の登記所が必ずしも附則6条指定がなされていないかもしれませんが、そういった地域も含めて、もはや附則6条指定後の世界に直面することは間近に迫っていて、したがって他人事ではないという気持ちでご参加いただきたいと思いますし、当然、他人事ではないと思っておられるからこそ、本日の研修会に参加されたのだと思います。本日、これから進んでいく話の趣旨・概要は、大体このようなことです。

序——問題の提起

本日の話の内容の全体の構成ですが、何と申しまして、新しい不動産登記法の世界を支配しているキーコンセプトは何であるかといいますと、これは情報ということです。情報というものに、皆様方はいやが応でもつき合いながら不動産登記の申請事務を進めていかなければいけません。しかしながら、その情報とつき合うというときにも、様々な側面があるのではないかと考えます。

お示ししていますように、本日の私からの話では、1と2に大きく2つの側面を分けてみました。1の方は、いわば受け身・守りといいますか、情報に接したときの皆様方の不動産登記の事務が、非常に堅実なものとして運営していかなければならないという観点から、一体、どういう点に注意をしなければいけないかという話です。後半、2としては、「情報を操る」と書いてあります。受け身に・堅固に・堅実に事務を進めていただくということも大事ではありますが、守っているばかりでは、新しい時代の不動産登記事務において司法書士職能が重要な役割を担っていくことはできません。観点を立て、「攻め」といいますか、積極的に打って出ていく場面で、一体、この情報というものを操りながら、司法書士はどういう取り組みをしていくことができるかを考えてみようと思います。ただ、攻めていくときに、足元を取られてはいけませんので、まず、登記識別情報とは一体どんなものなのか、その本質を把握した上で進んでいただくことが大事ではないかと考えます。そういったお話をさせていただく中で、本日午後にはパネルディスカッションも予定されていますから、パネルディスカッションに向けて、引き続きどのような問題を考えていただきたいかという、つなぎの役割を果たす話も差し上げたい、かように考えております。

問題提起として、こういうことを申し上げたいと思います。「附則6条指定が行われると、そこには全く違った世界が広がっている」と申し上げましたが、全く違うというのは、具体的には一体どこが違うのか、ということです。

細かく見ていくと、それはいろいろあります。経過措置の細かなところについて、何か一覧表のような話を細々とするのは、今日の場面ではないので、網羅的にお話をすることはなく、ここでは附則6条指定がなされると司法書士の皆様方が接することになる「今まではなかった

2つのもの」は何かという観点でお話したいと思います。

既に新法は施行されているのですが、附則6条指定がなされていない庁では接することがなくて、6条指定がなされた後はいやが応にもぶつかなければいけない「2つのもの」は何なのか。1つ目は、登記識別情報です。これは新法が施行されても、附則6条指定がなされない限りは登場しません。未指定庁の会員の皆様は、今でも従前どおりに登記済証を用いながら業務をされています。登記識別情報が登場することで、がらっと不動産登記事務が変わるということを見過ごすことができません。

もう一つは電子申請です。電子申請が可能になる。しなければいけないということではないのですが、それが可能になることによって、様々な問題、課題が出てくるでしょう。したがって、問題提起として申し上げたいのは、今日一日を通してのテーマと言っても過言ではないと思いますが、「登記識別情報」と「電子申請」、この2つが私たちにとって本日、相手取らなければならない2つのものということになります。

午前の私からのスピーチでは、この2つのうち、どちらかという登記識別情報に重点を置いた話をさせていただきたいと思います。午後のパネルディスカッションでは「登記識別情報」と「電子申請」のどちらをも取り上げて、時間の許す限り徹底して議論したいと思います。

繰り返しますと、全体の流れを通じて2つの事柄、「登記識別情報」と「電子申請」という、附則6条指定後の世界を形づくっている2つのものの、どちらもが大事ですけれども、どちらかという、登記識別情報の方に結果としてウエートを置いた議論になるかもしれません。というのは、これはもう皆様、お気づきでいらっしゃると思いますが、「電子申請」はしなくてもいいんですね。書面による申請と電子申請と2つ用意されていて、どちらかで申請する。言い換えると、「電子申請もできますよ」と言っているわけですが、電子申請をしないと叱られるのかという、そうではありません。簡単に言うと、附則6条指定後に広がる世界において、電子申請は実務上の感覚としては、一種の選択科目である。「私は選択しませんから、それには直面しないことになるでしょう」と言って済まされる部分がないわけでもありません。

本当は、電子申請が選択科目になって、かつ誰も選択しないと、何のために不動産登記法を改正したんですか、という根源的な問題にぶつかっていくわけで、午後のパネルディスカッションでは、本当にただの選択科目でよいのかということも、少々考えてみたいと思いますが、実務的な感覚としては、ひとまずそう言えるでしょう。

ところが、選択科目という言葉を用いましたから、もう直ちにご想像いただけると思いますが、もう一つの「登記識別情報」の方は、極めて重要な必修科目です。「あの、それは知らないんですが、どうしたらいいでしょうか。大体わかっているのですが、お客さんにはうまく説明できないので困りましたね」では済まされない話でして、附則6条指定後のすべての司法書士の方々が、登記識別情報を操ることができなければならないという意味での重要な必修科目ですから、おのずと本日の研修会が実務的な意味で意義のあるものにするためには、そちらの方に力点がかかるのはやむを得ないと思います。

1 — 情報を守る

話の前半、情報を守ることの方について、まずお話させていただきます。全体の流れをご紹介しましたが、守りといいますか、受け身のところをまずきちんと堅実に固めておきましょうという話です。この関係では、情報を守る、差し当たっては話の中心は登記識別情報になりま

すが、登記識別情報を守ることにに関して、なぜそういうことにこだわらなければいけないのかというお話をさせていただいた上で、では、どうやって守るかということ、順に考えてみたいと思います。

1-1 なぜ「情報を守る」か？

なぜ、情報を守るかという、この理由をきちんと確認をしておきませんと、その先の具体論がしっかりした足場を持つものにはなりません。なぜ、登記識別情報などの情報を守ることが、これからの不動産登記の申請事務、あるいは広く不動産取引の実務において要求されるのでしょうか。この「なぜ」を考えたときに、まず外堀から埋めていかなければならないいくつかのアプローチがあると思います。一気に核心にたどり着くことはできなくて、注意しておくべきものを幾つか、私たちはあらかじめ確認をしておかなければならないのではないのでしょうか。いくつかと申し上げたいのは次のようなことです。

まず、国全体として進めている個人情報保護の施策を背景に置いた観点というものが、当然のことながら思いつくものの1つとして挙げられるでしょう。行政機関が持っている個人情報もきちんと保護されなければいけませんし、あるいは民間の事業者が扱う個人情報も、一定のルールに基づいてきちんと保護されなければいけないという要請が、今日、私たちの社会の非常に大きな一つの背骨をなした議論になっているのはご存じかと思います。法律レベルで大もとをいえば、個人情報保護法などの一連の法体系になりますが、皆様のお仕事等の関係で申し上げますと、**法務省が所管する事業を行う事業者等が取り扱う個人情報の保護に関するガイドライン** (①) が定められています。法務省が所管する事業の中には、司法書士が取り扱う不動産登記の申請事務、あるいはそれに限られませんが、もちろんそれ以外の商業登記の申請事務や、その他司法書士の事務として、業務として法が定められている諸業務がもちろん含まれます。あるいは、土地家屋調査士が行う表示に関する登記の申請を行うこと自体、あるいはその前提としての調査測量も入ってくるだろうと思います。

このガイドラインは法務省のホームページに掲載されていますから、もう既にお読みになった方も多いと思いますが、まだの方は是非一度ご覧になっていただきたいと思います。どういった基準で個人情報の保護に注意をしなければいけないのかが定められています。それは注意しなければいけないし、勉強しておかなければならない事柄ではありますが、これと私たちが今これから取り扱う問題との間には、どういう関係があるのか。これは一言で言えば、無関係ではないけれども、直接の答えにはならないのではないかと申し上げなければいけません。個人情報保護という政策があって、そのためのガイドラインを法務省が決めているから、私たちは登記識別情報の保護・確保について神経を払わなければいけないと、そういうストレートな理由づけの関係になるかということ、そんなことはないと思います。これはちょっと考えていただきたいのですが、個人情報保護という一連の政策の中で定義されている個人情報というのは何でしょうか。

個人情報の定義をご覧になったことがありますでしょうか。個人情報とは、「生存する個人に関する情報である」と定義されています。亡くなった方の情報は、それ自体として民法的な保護の対象になることはありますが、この政策、ガイドラインで言っている個人情報には含まれない。まあそれはよろしいと思います。亡くなった方の登記識別情報が問題になるということは、相続人からの申請のような場面で、若干、細かく考えると問題になる局面はありますけ

れども、それほどに中心的な問題ではないと思います。重要なのは、個人の情報に限った議論であるというのがここでの問題点です。抵当権設定登記を申請する。附則6条指定後に抵当権設定登記を申請すると、抵当権者になった人に対して、その登記にかかわる登記識別情報が通知されます。抵当権者になる人は、もちろん法律理論的にも現実にも個人であることがなくはないですが、皆様もご経験のとおり、圧倒的に多数の場合において、それは法人、とりわけ銀行などです。その銀行が与えられる登記識別情報は、それは個人情報かという、個人情報ではありません。生存する個人に関する情報ではありません。それならどうでもいいのかというと、そうではなくて、銀行に与えられる登記識別情報には、司法書士がその通知がなされた後のどこかの流れで関与することになる可能性があります。どのような仕方に関与するかというのは、きょうの午後のパネルディスカッションで議論されるかもしれません。けれども、その過程で、やはりそれが漏れないように丁寧に扱わなければいけないというテーマは見過ぎてはならない。ですから、個人情報保護の観点だけから、今回の登記識別情報その他不動産取引にかかわる情報の問題を理論的に根拠づけることは、不可能です。

それからまた、つぎに、不動産登記法の151条、それから制裁規定である159条は、今度は話の中心はまさに登記識別情報になっておりまして、登記識別情報についての安全確保の措置に十分配慮しなければいけないことを定めている規定です(②)。極めてもっともなことが書かれています。個人に限定されるわけではなくて、もちろん、銀行に通知される抵当権設定登記の場合の登記識別情報のようなものも含まれます。

ただ、問題は、不動産登記法151条がそういうことに気をつけなさいよと言っている名宛人は誰なのかということ、登記官がそういうことに気をつけなければいけないと規定されているし、そういうことについて粗相のあった登記官は制裁を受けますということが159条の規定です。登記官がそうやって意を払わなければいけないということは、当然に申請代理人になる司法書士も同様レベルの注意を払わなければいけないことを意味するわけですが、しかしこれも、名宛人のことを考えると、ストレートに今日これからテーマにしていく問題の直接的根拠になるわけではないということになります。

3番目、では登記官ではなくて、司法書士に関わっているところの、まさに、司法書士法に規定されている24条の守秘義務があります(③)。職務に関して知った秘密を正当な理由なく漏らしてはいけないということを定めていて、その制裁規定が76条です。ただし、制裁規定があることも考えますと、24条が直接に射程に置いているのは、故意で漏らした場合であります。司法書士のどなたかが、もちろんこの研修会に参加しておられる全国各地の皆さんが、そういう困った行いをするとはいわれませんが、そうではないどなたかが故意に司法書士の業務上知った秘密を漏らせば、それは許されないことで制裁されますと決めているのが司法書士法24条です。

ところが、附則6条指定後に、登記識別情報を扱う事務に皆様方が現実に携わるときに、故意に漏らす人というのは考えにくいですが、基本的には。「お客の誰々さんの登記識別情報を故意に漏らしてやろうと思ったんだ。あいつ気に入らないから」と、そういうことをする人はいないといえますか、万が一、そういうことをしたときには、それはまさにこの24条、76条の問題になるのですが、そんなことを気をつけましようと言っているのではなくて、圧倒的にほとんどの場合は、うっかりそれが人目にさらされてしまうという場合、つまり故意ではなくて過失の場面に関して、そういうことが起きないように気をつけなければいけないということ

を申し上げている。そうすると、**今画面に出ている3つ（前記①・②・③の3つ）**は、結論としてどれも無関係ではないけれども、しかし、100パーセントパーフェクトな答えにはならないこととなります。こういう思考の回り道をした上で、私たちはどういうことに最後はたどり着くのかというと、皆様方は既にそういう予感をお持ちでいらっしゃるかもしれませんが、つまり、何とかのガイドラインだとか、何々法の何条かとかいうのが根拠になって、我々はルールで縛られていて要請されているから、登記識別情報を丁寧に扱わなければならないという、そういう後ろ向きの話なのではなくて、むしろ不動産登記の専門家であることを自任する司法書士であるならば、法律の第何条とかに言われるからするのではなくて、つまるところは職能の本義を基盤としつつ、登記識別情報など不動産に関わる情報を扱う司法書士は、言われなくても一つの職業上の倫理として、情報の安全確保のために意を用いるのは当然のことですと、そういうことが要請される領域といますか、空間があるということがここで一つ発見されたと言うことができるのではないかと思います。

1-2 どのようにして「情報を守る」か？

このようなことが確認されていれば、さあ、これはいよいよ登記識別情報は法人に与えられるそれであれ、個人に通知されるそれであれ、それから故意で漏らすのがご法度であることはもちろん、過失で漏らしてもいけないんだということについて、重々皆様方の認識が共有されるのではないかと思います。共有された上で、つぎに、それはどのようにして具体的には実践していけばよいのでしょうか、こういうお話になります。

さあ、この具体的手段を考えるにあたっては、私が壇上から一方的なお話を差し上げて、何か抽象的なことで気をつけなくちゃいけないんだよというようなことを申し上げることでよろしいと思うのですが、それはどうしても説教くさい話になります。ここはひとつ皆さんに、具体的に自分がある場面に直面したときどうなるかをイメージしながら考えていただきたいと思います。

そういうふうに、具体的な話をしていきたいものですから、ここに一人、司法書士の方に登場していただくことにします。登場していただくと言っても、モデルになっていただく前畑和夫さんという方は、日本司法書士会連合会の名簿には登録されておられません（笑）。連合会の名簿に登録されていない人はご存じのように、司法書士の業務を行うことができないわけで、これはフィクションです。実在しないという意味でもフィクションなんですけど、もう一つ申し上げておきたいことは、これからご紹介するこの前畑和夫さんは、大変にドジな司法書士です。非常に間抜けな司法書士であります。こんな人はいません。少なくともこの中央研修会に参加していらっしゃる方々の中ではどの方もこんな人ではない。言い換えると、皆様方の目から見ても、自分はこうじゃないという気持ちを持っていただけるような、そういう存在です。私はそうじゃないという気持ちを持っていただければ、余裕を持って聞いていただけるわけで、そういう意味で非常にドジなイメージをわざと作っているとお考えください。これからのお話を聞いて、あの講師の人は、司法書士ってこういう人たちだと思っているのか、とんでもない考え違いであり、司法書士の現実はそうではないとかおっしゃって、後で私のネクタイをつかんでかみつかれると困りますから、そうではなくて、私は夢にもそんなことは思っていませんが、戦略上、ドジな司法書士を物語の主人公にするのがよいのではないかと、こういう発想です。

では、お手元のこの青い冊子を取り上げていただけますでしょうか。青い冊子の9頁から後

をご覧くださいながら、お話ししている具体的でリアルなお話におつき合いいただきたいと思います。

9頁の上半分はスピーチ全体の目次ですから、もう結構だと思えます。下半分のところから、皆様方と一緒に少し読んでいきたいのですが、「2005年秋の、のどかな日の午後であります。多重債務に苦しむ客が個人再生のことで相談に来る約束の午後3時までは、少し間がある」、そういう状況にある。とある南関東の市に事務所を置く司法書士の前畑和夫さんがここに登場します。「前の週に依頼を受けた売買に基づく所有権移転登記の申請をする準備を進めておこうと考え、デスクに関係書類を広げた」というあたりから、皆様方もこれは事前に配付されていますので、一体このストーリーのどこが問題なのか、どうせ書いた人はいろいろ人が悪いから、あちこち落とし穴を仕掛けていたのではないかと、そういう目で読んでいただけたものとは思いますが（笑）、まずは、このデスクに関係書類を広げたあたりから怪しいということは、余りそんなに多くの方は想像しなかったのではないかと思います。しかし、私このあたりからちょっと気になりますね。

その後の「ブラインドを上げると」これはまずいですね。ブラインドは上げないでいただきたいです。いや、この事務所のシチュエーションがよくわからないので、一概には断定できないのですが、申し上げたいのはこういうことです。もちろん、2階や3階にある事務所であれば、ブラインドを上げていいですよ。そこに書いてあるように、窓にはうららかな秋天が広がっていて、それを見ながら、どうぞ気分転換をしながら仕事をしていただきたいと思えます。しかしながら、1階にある事務所のデスクのすぐ脇のブラインドを上げていただくのは、少なくともこの種の問題を扱う場面においては、非常に困った事柄であります。まさか、このブラインドで引っかかるとは皆さんお考えにならなかったのではないのでしょうか。しかし、さらに言えば、そのブラインドを上げて、うららかな秋天であふれる陽光なんて、とんでもない話ですよ、これは。つまり、外側を人が通行する可能性があって、不特定の方が通行する可能性があるところのブラインドを開けて、そのすぐ脇の机の上で登記識別情報の生のものが書き込まれている書面を扱うということは、これは困ります。本当にそんなに危ないんですかということ、その確率がどのくらいあるかはわかりませんが、基本的にはあまりそういうことをしない方がよいということですね。

その後、「さてこの件は電子申請でいこうか、書面申請でいこうか。前畑の事務所がある市の支局が附則6条指定を受けたのは、ついこの間。よし、やってやるとばかりに、2回ほど電子申請を試みた。でもあれはうまくいかなくて、もうあまりやりたくない」と書かれています。番号をたくさん書きとめた上で、画面に向かわなければならないのが面倒だという指摘がよくされていますし、その他にも、いろいろ伺うと問題点があります。電子申請をめぐる様々なうまくいっていない問題点、その裏返しとして、こういうところを変えた方がいいのではないかというお話は、午後のパネルディスカッションで本格的に取り上げられることになりまして、あるいは既にそういう問題をよくご存じの方は、昼休みにアンケートをとりますので、どうしたら電子申請が滑らかに普及するのかというアイデアを大いに出していただきたいと思えます。良いアイデアには、午後のパネルディスカッションで取り上げられるという名誉が与えられますので、ご協力いただきたいと思えます。

それで、9ページの下の方に「えい、今回は書面でいこう」となり、書面ですとことになりました。一般的な言い方では申請情報、書面申請の場合には、申請書はもちろん出します。

それに加えて、一般的な言い方では、添付情報で、書面申請の場合には今までどおり添付書類というふうに、あるいは添付書面と言って構わないんですが、付けなければならない添付情報はいろいろあるでしょう。その中の重要なものの1つに、この登記識別情報があって、登記識別情報は紙で出すのですね。当たり前といえば当たり前ですが、登記識別情報を記載した書面を出すことになっています。

この前畑司法書士はどうしたかという、最後の2行、こうです。「この件の登記義務者である埼京商事株式会社から提供を受けた登記識別情報はどれだっけ、ああこれこれ、何々と1回口ずさんでから」、この口ずさむのも僕は感心しないんで、事務所の中に全然無関係の人がいたときに、口ずさむというのを誰が聞いていないとも限りません。壁に耳あり、障子に何とかで、ブラインドの方は障子に何とかの方ですし、「口ずさむ」の方はどこかに耳ありの話に対応します。問題はその後、「申請用の用紙に書き写す」、これがあまり良くないですよ。不適法だとは言いません。しかし、業務上のノウハウとしてはあまりお勧めできないことです。この人は、書き写すということをしたためにどういう運命に直面するのかというのは、やがて10ページに行ってください。

「ええっと、これだよな」と書いてあり、「よしこれでオーケー」、「(と、そのときチャイムが鳴り) ああ、こんにちは、個人再生のことでお約束していた安藤さんでしたっけ、もう3時ですな、これは失礼」まではいいです。人が出会ったときの普通の挨拶の手続だと思います。その後がよくないですね。「まあ、そこにおかけください」ってこれは非常に困ります。つまり、登記識別情報が導入された後の、皆様方の事務所は、事務所の中の人がどういうふうに動き回るかという動線をよく考えていただかなければいけません。登記識別情報という、人に見られては困るものを扱っているデスク空間で、個人再生で、少額訴訟で相談にという依頼者と会います。依頼者と面談する空間というのは、セパレートされていなければいけません。補助者のように、こちら側の人が入り出す分にはともかくとしても、外部の人が簡単に登記識別情報を扱っている机の近くに来るのは良くない。「まあそこにおかけください」なんて、とんでもない話です。そうお話をしても、「そんなこと言ったって、私の事務所はそんなに広くない。人の事情をわからないからそう言うのだらうけど」とおっしゃるかもしれませんが、まあしかし、狭いといっても工夫の仕方というのはいくらでも考えればできるはず。最悪のときには、ついたて一個を立てたらよいわけですから、そういう工夫をお考えいただきたいということです。

数日後、登記所からの電話。登記所から「前畑司法書士事務所ですか」と電話がかかってきて、「登記識別情報不適合です。このままでは、この申請は却下します」という展開になり、寝耳に水ですよ。当然これは決済は終わっているわけですから、今さらこんなこと言われても困るわけで、実際にこの前畑司法書士も今さらこんなこと言われても困ると言って、怒り出します。怒り出すというか、困り果てる。その後、カッコ書きで「何とか所有権移転登記の実行を勝ち取ったのは良いけれど」とあります。まあ多分、一瞬電話で聞いたときには怒ったし、困ったけれども、そんなこと言っている、登記官が却下すると言っていますから、そうは言っていないので、きっと登記所に行って何が問題ですか、とやりとりしたのでしょう。その後、こういうセリフです。「いやまあいいね。今回は電子申請ではないからスムーズにいくと思ったのに、あんなことでつまずいて」と言うのですが、あんなことというのは何でしょうか。

これは皆さんは事前に読んでこられたので、もう全国各地で研修会に参加しておられる皆さんはお気づきだと思います。あんなことって、つまり、前の9頁の一番下に書いてある12桁の登記識別情報と、この人が書面に書き写した10頁の頭のところの登記識別情報をよく比べてみていただきたいのですが、これは確かに登記官がこの2つを比べて審査したら不適合なのです。そうすると、有効な登記識別情報の提供がないという申請却下事由に当たりますから、却下されるのはやむを得ないということになります。

これは脱線ですけれども、皆様方も別にこの登記識別情報というような大げさな話でなくても、日常の生活でこういうことを経験しませんか。これは初対面の人と名刺を交換したときに、「やあ、どうもどうも」と言い、「お近づきになりましたから、今度何か困ったことがあったらメールでも差し上げますので、メールアドレスを教えてください。ああ、名刺に書いてありますね。いやこれで結構です」と名刺をもらって、持ち帰って自分の家のパソコンに向かって、今日知り合ったあの人とは今後もつき合いがありそうだから、メールアドレスを入力してアドレス帳に記憶させて、いざというとき簡単にメールを送信できるようにしておこうと思って、操作を始めます。名刺に書いてあるアドレスを見ながら入力しようとすると、時々困ることがありますよね。アルファベットのLと「1」などですね。それから、アルファベットのこれは大文字でも小文字でもそうですが、「O」と数字のゼロですね。名刺の印刷だけ見ると、どっちだろうと思うことがあります。

そういうことで困る。それで、実際に送信したはずのものが戻ってきってしまうこともあります。どちらかという、自分のアドレスが簡単なものであることもあって、僕はよくやるのですが、名刺交換のときには無理にアドレスの確認を行わず、先方に対して空メールを打ってくださいと求める。あるいはこっちから空メールを打ちますと言ったりする。空メールを打ってもらったのを、画面上でコピーをして、それをアドレス帳に引き写すという方法であれば、これはデジタルデータからデジタルデータへのコピーでの処理になりますから、絶対間違えることはないのです。オーかゼロか、1かエルかという問題はありません。

それと似たようなことがここで発生したわけです。書き写すときに、写し間違っていたことになります。こういうことをしてはいけません。書き写したものを出す。あるいは書き写したのだけを出すというのは、不動産登記手続上、不適法なのかというと、そんなことは全然ありません。それは適法な申請の手続です。不動産登記規則は書面申請で登記識別情報を提供するときに、登記識別情報を記載した書面を出さなければいけないと定めていますが、記載の具体的態様は問うていないので、書かれていればそれでよろしいのです。

ただ、問題は、では書き写すのは合法だけれども、実務上、賢い方法なのかというと、そうではなくて今のような問題が起きます。午後のパネルディスカッションでご紹介があるかもしれませんが、上尾を始めとする各地で定着しつつある附則6条指定後の業務慣行としては、登記義務者が登記識別情報の通知を受けた紙がもってきます。あの紙のコピーを登記所の方に差し出すということがもちろん適法であるし、かつ賢い方法だと言われています。コピーをとって出せば、書き写すときの先ほどの類の写し間違いを引き起こすことは、考えられません。そのようなことに気をつけなければいけないという問題が1つあります。

ただ、問題は、コピーをとって出すのは賢いですが、コピーは何枚かとるでしょう。登記所に出すのは申請のときは1枚だけ、申請に限って言えば1枚でいいのですが、予備の分のコピーをとったりします。それがまた厄介です。丸めてごみ箱に捨てたりしてはいけません、それは

またきちんと管理しないといけないという問題がありますね。

先に行きます。「むむ、申請情報も登記識別情報が出てくると本当にいろいろ」とおっしゃるのですが、私に言わせれば、本当にこの人はドジな人というか物がわかっていないわけで、附則6条指定後の書面申請というのは、その前の書面申請とは全く性質・意味の違うものだ、くらいに頭を切りかえていただかないと困ります。何となく紙でやっている。今までと同じように、登記申請書の見本で打ち込んでいるものを使ってやっている。だから同じだろうとこの人は思っているから、こういう発想が出てくるのであって、これはもう資格好はよく似ているけれども、本質的には別の事柄を附則6条指定後にはしているんだという気持ちで見えていただかないと困ります。

この事件は連件だったのでしょう。抵当権設定登記もなされます。そこで、東西銀行の先日の件で電話が来たというお話になります。「東西銀行の件って何だっけ」と言うと、「ほら埼京商事からの買主に東西銀行が融資をつけた件です」と続きます。その登記識別情報が通知されるので、代わってもらってくれないかというお話が東西銀行から来るわけです。多分、この前畑司法書士は東西銀行の仕事をよくやっていて、このようにいつも連絡を交わしながらやっているのでしょう。けれども、取りに行くといっても、この人は多分認定司法書士なのでしょう。明日は敷金返還の少額訴訟で一日中簡裁にいるという事情があります。少額訴訟はなるべく1日でけりをつけるので、割とそこに詰めている時間も長いわけですよ。登記所が空いている時間にそっちに寄る暇はないということになりますが、補助者の若い彼がいます。「私が取ってきましょうか」と言うので「そうしてもらおうとありがたい」となりました。「移転と設定と各1つですね」と補助者の彼が言いますが、それは物件が1人で登記名義人が1つであれば、もちろん移転と設定、登記識別情報の通知も各1つですけれども、たまたまこの件は3つの物件について、3つの土地があって3筆の土地の上にそれぞれ建物があって、全部共同抵当という事案だと仮定しますと、そこに書いてあるように、所有権移転登記と抵当権設定登記で、登記の種類が2つありますから、当然、名義人も2種類あって、合わせて12通の登記識別情報通知書が束になってぼんと渡されます。

この枚数の多さが、またこの附則6条指定後に広がっている世界の一つの特徴ですね。たくさん渡されます。それを落とさないように、なくさないようにもってきて、そしてそれを管理し、必要な人に必要なものを渡さなければなりません。所有権登記名義人になった人に6枚、それから抵当権設定登記の登記名義人になった人に6枚渡さなければいけないというのを遺漏なくやっていただくことが要請されます。

「君も補助者とはいえ、登録をしようとすればできる立場なんだから、困るじゃないか」とう小言を言うのですが、若い彼の方は「ああ、すみませんでした。私は新法が試験じゃなかったの、気がつきませんでした」。新法が試験になったのは、今年度が初めてです。今会場にいる皆さんも含めて司法書士と、それから司法書士試験に合格していても登録はしていない補助者は、全部旧法下で試験をしたわけですから、改めて新しい知識を仕入れなければいけないので、そういうことにも応えていかなければいけないということでしょうか。

ただ、前畑さんは小言を言っていますが、さきほどから見ているようなポカをたくさんするわけですから、本職の彼だって五十歩百歩ですよ。

さあ、10頁の一番下です。翌日、その簡裁の期日の休憩時間に携帯に補助者から電話がかかってきます。「先生、困りました。登記所が登記識別情報を交付してくれません」。びっくりす

るわけです。どうしてかという、「まず」と言うのですから、問題点は1個ではなくて、複数あります。「まず、委任状が問題でした。東西銀行からの抵当権設定登記の案件の委任状に登記識別情報受領のことが書いていないからダメだ、と法務局に言われました」。このドジな前畑司法書士は、従来の業務の慣行での委任状と同じものでいけると思っていたようです。抵当権設定登記の申請に関する一切の件と書いておけば、一切の件だからいいのではないかと言ったけれども、これは通らないということでダメだ、というのが1つですね。

委任状は、これは前畑司法書士の本職自体のミスなのですが、補助者の彼にとってのさらなるショックは、「補助者には渡さない」と法務局で言われたという問題があって、これがまたその1つの大きな障害、ハードルとして立ちはだかります。

会場でも全国各地の皆さんでも、初めて聞いた方が何人かおられると思います。補助者には渡さないと言われると、書面申請の場合、常に本職が法務局まで行って受け取らなければならないのか。登記識別情報の通知は郵送ではやってくれません。だから補助者に渡さないと言われると、裏返して言えば、適法なのはもちろん、申請人本人が行けば渡してくれるのですが、しかし本人はなかなか行けないですから、そうすると代理人本職が行かなければいけない。いささかショックを受けた方もいらっしゃるかもしれませんが、心臓が止まると困りますから、注釈を直ちに添えますが、この10頁の一番最後のところです。「原則として」と書いてあって、法律家はむやみやたらに「原則として」という言葉は使わないわけですし、例外はある。何が例外かは内緒にしておきます。午後のパネルディスカッションで、多分、既に附則6条指定をご経験になっておられる司法書士会、その他の関係者からご紹介いただけるのではないのでしょうか。

そこは留保した上で、隣のページに行きます。数週間後、司法書士会の役員会の流れで行きつけの小料理屋に行くと、前畑司法書士はこの会の新任の副会長である女性の方に、いろいろ説教をされます。その説教をされる中で、今まで問題だった点が、だんだんに理論的背景が明らかになってくるわけですね。

まず、ぶつかったトラブルのうちの1つの、なぜ委任状に登記識別情報受領のことをはっきり書いておかないといけないのかに関して言えば、直接の根拠は、不動産登記規則の文言が特別の委任がなければいけないとしています。「特別の」とわざわざ書いているわけですから、「抵当権設定登記申請に関する一切の件」では特別の委任を明示したことにはならないので、ダメなんだということでしょうが、そういう文言解釈を超えて、もっといえば、やはり登記識別情報は大事である。神経を使って扱って欲しい事柄なんだという、その法制度のエスプリといえますか、大きな趣旨がある。だから規則はそうのように定めて、その具体的な励行厳守として、委任状にわざわざそのことを書いて、委任をする側も、委任を受ける側も明確にそのことを意識して、この問題を処理して欲しいという気持ちがこめられているわけですね。

それから、補助者の問題です。それについても、この副会長のセリフの一番最後の方です。「補助者に簡単に渡さないことも同じ。登記済証であったならば、要するに登記名義人の手に渡ればいいのだけれども、登記識別情報はのぞかれたら終わりなんだから、それに手を触れる関係者の数はなるべく少なくするのがいいのだ」という、ここにも法制度の背景にある大きな考え方、趣旨が表現されているということになります。

ここでも、皆様方が改めて心臓が止まらないように申し上げれば、「補助者に簡単に渡さないことも同じ」と書いてありますから、簡単でなければ渡される可能性があります。ではどん

な手続を経れば補助者が受け取ることができるのかということは、また追って議論を聞いていただければと思います。

さあ、この前畑ストーリーの最後のまとめになりますが、この小料理屋で飲んだ帰り、すっかりこの理屈で副会長にけちょんけちょんにやられて、もう酔いがさめてしまった前畑司法書士がひとり言をおつづつ言うのが、このお話のまとめになります。「確かに彼女の言うとおりかもしれない。新しい登記法のテクニカルな手続はわかっていたけれども、本質の理解が足りなかったように思う。本質とは、つまり情報本位の不動産登記制度になったことだ」と。まさに今日一日のテーマそのものであるわけですが、今度の件でわかったことも、これよくよく考えてみると、どうでしょうか。皆様こういうことにお気づきになりませんか。

このドジな司法書士前畑さんがおつづつした様々なトラブルのかなりの部分は、電子申請でしていたら、そんなことにはならなかったはずですよ。というのは、一つは例えば登記識別情報の添付、申請にあたってする提供、あれを書き写したからいけなかったのでしょうか。当面、書面申請のときはコピーですという仕方もあるのですが、電子申請ですれば、書き写すという場面はないわけですから、そのような問題は起きないと一応言えるでしょう。「一応言える」というのは、ちょっと問題があって、保存している方がきちんとデータで保管していたのをデータで写し取って、電子申請するのならばうまくいきますが、保存している方もやっぱり紙で保存しているときに、紙をデータに入れるときに間違えば同じ出来事が起きますから、そうは言っても限界はあるのですが、しかし電子申請であれば、そういうミスはある意味では相対的に減るとも言えるでしょう。

それから、「補助者に渡してくれない」という話だって、申請が電子申請であったときの登記識別情報の通知はどのようになされるかということ、電子で行ったときは電子で戻ってきますから、そうすると、こちらの申請代理人のコンピュータに登記識別情報が通知されたものをダウンロードする方法で受領が行われます。そうすると、誰が法務局に取りに行くかという問題は、物理的に起こりません。自分の事務所のコンピュータに向かって、しっかりパスワードその他の番号を入れれば、自分のコンピュータに落ちます。言いかえると、補助者という存在が非常にクローズアップされるのは、書面で人が手で法務局に持って行って、人が手で法務局から紙を受け取ってくる世界に固有のことだから、ああいうことが起こるのであって、電子申請であればそのような問題を免れるのではないか。

もちろん、電子申請だったらすべてが解決するかということ、そうではありません。例えば、委任状に「特別の委任」と書いてあるから、登記識別情報受領のことは書いておかなければいけないなんていうのは、電子申請でいっても、書面申請でいっても同じだと思います。電子申請で出すときには、電磁的記録で代理権証明情報を出しますが、その出す代理権証明情報の中に、もちろん登記識別情報受領の件ということがはっきり書かれていなければいけないことになるのであって、どちらでいっても同じことはあるかもしれませんが、しかし電子申請というものを、もう少し見てみる余地はあるということが、この前畑さんのたどり着いた最後の1つのひらめきですね。

委任状に関して言えば、こうです。だから、今日この研修会での話を聞いたら、もう附則6条指定が間近になってきましたら、委任状のフォーマットを書きかえてしまえばいいのですよね。「これこれを委任する」という中の1行を登記識別情報受領の件と書いておきさえすれば、1件1件で書き落とす問題はないので、もうその雛形そのものを変えてしまいたいと、そ

ういうお話になるのでしょうか。

2 —— 情報を操る

この前畑司法書士さんは、大変愛嬌のある方で、ドジだけれども少し憎めないところもあって名残惜しいのですが、この方のお話はこれで終わりです。

登記識別情報をうっかり漏らしてしまっただけというお話を差し上げましたが、そういう漏らしてはいけないという守りといいますか、受け身のお話で、むしろそういうふうにししか物が見られないとすると、これは皆様方にとって、登記識別情報というのは、非常に荷が重いものであるというイメージでしか映らないと思います。そうではなくて、これからのお話は、むしろ積極的に攻めの一手として、登記識別情報なるものはどんなものなのか。敵の本質を見抜いて、自分はそれを操ってやるという気持ちで、これからの不動産登記事務に取り組んでいただくことがむしろあってもよろしいのではないかと。そう考えたときに、その敵を知ることが大事だというお話をしましょう。登記識別情報とは、どのような性質を持った情報なのかということを知っていなければ、このお話は進みません。では、どんな特徴を持った事柄なのかということですが、2つの特徴があることを私の方からは、本日、強調してお話を申し上げておきたいと思います。

2-1 digital な情報であるということ

2つの特徴のうちの1番目は、これは日本語の片仮名言葉に直すと、「デジタル」と書くのですが、もともとの原語の発音はどちらかというと「ディジタル」に近いですね。英語だけではなくて、ドイツ語、フランス語など、ヨーロッパの同じ系統の似たような、隣り合った系統の言葉で、全部これと似たようなつづり、スペリングで表現される言葉であります。皆さん方もよく知っている「デジタルな」は、もう日本語の一部として定着した外来語ですが、どういう意味かご存じでしょうか。「デジタル」というふうに片仮名で書いてしまいますし、それから意味も何となくわかったような気ではいます。「これからはデジタルの時代だよ、君」とよく言っている人もいます。けれども、そのデジタルの時代とはどういう意味なのかと聞かれて、きちんと日本語訳しようとする、結構難しいと思います。私自身もちょっと難しいです。それだけこのデジタルという外来語の意味が、少なくとも日本で使われているときに広がってきて、様々な意味がこの言葉に負荷として課せられるような状況になったときに、一言で和語、大和言葉に訳すというのは、なかなか大変です。ですからすっきりした大和言葉への翻訳というのではなく、むしろ私の方からは、この「ディジタル」というヨーロッパの言葉の語源が何なのか。古代のローマの言葉まで遡ったときの、言葉の出どころは何かということをご紹介申し上げようと思います。そのことは、この登記識別情報という概念の一つの特徴を、皆さんの頭に印象深く刻んでいただくことに必ず役立つのではないかと思います。

何なのかというと、これはもともと「指でさす」という意味です。指をさして何かを伝えるというのが、今みたいに拡散した意味で使われるときには、またいろいろなニュアンスがありますが、本来のもともとの語義というか、原語として持っていたところの意味は、こういうことです。そのようにお話をすれば、さきほどの前畑司法書士のお話で、関連のあるところを思い浮かべていただけるのではないのでしょうか。

つまり、登記識別情報が、デジタルな情報であることの特徴というのは、12桁のどれか1個

でも間違っていれば、不適法で申請却下になるわけです。「1」と小文字の「L」を間違えてはいけない、「0」とゼロを間違えてはいけないというのはなぜか、例えばコンピュータに入力するときには指で入力していきます。あの指で入力するときに、ここを押そうと思っていたのに、間違っ隣りのキーを押せば、それが1ヵ所あるだけで、もう適合した登記識別情報にはなりません。

そういう意味で、数字、アルファベットが完全に一致していないと通らないという性質を持ったのが登記識別情報という情報です。前畑司法書士はこのデジタルな情報の特質をよくわかっていなかったから、「何となく書き写すのでいいんじゃないの。だいたい似ているよ」という感覚であったのではないのでしょうか。だいたい似ているでは通らない世界です。1桁でも狂っていれば、通らないものですから、そここのところに思いをきちんといたしていなかったのではないかと言えるでしょう。だからこの特質に気がついていただきたいのです。

そこが、そしてまた登記済証と違うところでもあります。登記済証というのは、あれはその様式があったり、実印がどうの、コード番号がどうのというけれども、本質的にはあれは絵です。紙の上にかいてある絵が登記官から見て、ああこれは基本的に当職の専門的な判断で、本物の登記済証であると思料するというふうに判断がされれば、登記が受けつけてもらえる。印鑑の照合もそうですよね。あれも印鑑を押捺したときに出てくる印影というのは、印影なんて気取った言葉で言っていますが、あれは絵です。デジタルな情報ではありません。あれも最後はびったんこ同じですかと言われると、いや基本的には同じ絵柄のものであるというふうに判断されるから、偽造の実印ではなくて正当な印鑑が行使されたという表現をしますが、それだって、しかし所詮は絵と絵の照合であるという、理論的な意味での限界を超えるものではありません。

私、旧法時代に登記所に出された印鑑で、「こんなの偽造されたときあるんですよ。こんなものが申請書類に押されていたら、先生見抜けますか」と登記所の職員の方に言われたことがあって、見せられたら本当にそっくりなんですね。少なくとも僕が目から見ると。登記所の方が見ると、それはそういうものの目利きが慣れているから、「いや、同じだとおっしゃるけど、ほら、この右側のココとココ」と言われると、「うん、そうかな」とわかりますが、言われないう限り、そういうことに慣れていない人は気がつかない。所詮、だからあれは絵と絵の照合なのですが、しかし、登記識別情報はそうではありません。不動産登記規則66条1項2号は、書面申請のときについて、前にも少々触れましたが、登記識別情報を記載した書面を登記官に提出しなければいけないと定めています。記載した、というのは、書面申請のときに用いられる言葉で、紙の上に記されてさえいけば適法ですけども、ご案内しているように、お勧めはコピーを出すのがよいですよ、というのは、背景にはこういうデジタルな情報であるという特質があるからだというまとめになるでしょうか。

2-2 virtual な情報であること

それから、もう一つの特徴があります。バーチャルな情報であるという特徴があります。バーチャルな、というのもこれも様々なニュアンスを含んでいて難しいですが、このお話との関係での特徴を言えば、人間の頭の中にある存在なんだという特徴があります。登記済証は人間の頭の中にあるものではありません。あれは紙という有体の、五感で存在を認識することができる媒体を伴って、この世に初めて存在することができるものです。けれども、アルファベッ

トと数字の12個の組み合わせは、本質的には人間の頭の中にしかない。手で触ることができないものです。「あなたは登記識別情報に触ったことがありますか。その登記識別情報は大きかったですか。ごつごつしていましたか。肌触りは温かったですか」と、そういうことはありえません。

登記識別情報を記録した媒体はあります。もちろん、それが書いてある紙であるとか、それを覚え込ませたフロッピーディスクであるとか、そういうものはあるかもしれませんが、それは登記識別情報を記憶させた媒体ではあるかもしれないけれど、登記識別情報そのものではありません。それで、そういうことがあるから、お示ししている不動産登記規則63条2項は、登記識別情報を登記官が新しい登記名義人に通知するときに、他人に知られないようにするための措置を講じなければいけないと定めている。それは今のようなバーチャルな情報であるという背景があるからですね。そこが登記済証と違うところです。登記済証を人に覗かれたら困って、そういうことはないでしょう。まあ理由もなく覗かれるのは気持ちが悪いですが、覗かれたら何か実害があるかといったら、そんなことはありません。まあその道のプロが覗くと、それを参考にして偽造しやすくなるということはあるかもしれませんが、所詮、そういう程度の問題です。

だけれども、登記識別情報は、それが記憶されている媒体が盗まれなくても、覗かれたら終わりです。登記識別情報は、書面申請の場合には書面で登記所から交付されます。こういうことも皆さんご存じだと思いますけれども、このA4判の紙を縦に使って、一番上のところに登記識別情報通知書と書いてあって、その下にいくつかの事項が書いてあります。途中はあまりたくさん書いてないんです、一番下に登記識別情報の、その本来のものが書いてあって、ただその上に紙が張ってあって、マスキングされています。これが登記所から渡されるのですが、その張り紙でマスキングしたものがはがされて、かつ、覗かれたらそれでもうおしまいです。その紙自体が、たとえ登記名義人にきちんと渡ったとしても、途中で覗かれてしまったら、そのものの価値はもう半分以下に減ります。それがバーチャルな情報であるという特色から来る問題点です。だからこそ、登記所の側は、登記識別情報を通知するときに、それに手を触れる人、言いかえるとそれを覗くことができるチャンスのある人になるべく少ない方がいい。登記名義人本人に届くまで、なるべく少ない方がいいと思うからこそ「補助者には渡せません」という、少なくとも当初の段階での取り扱いが出てくるわけです。法務局は別に意地悪をして、補助者に渡さないと言っているのではなくて、今のような、ひと言で言うとバーチャルな情報だという背景があるから、そのような議論になったわけです。もとよりそれでは、必ずしもうまくいかない部分がありますから、様々な例外の措置が講じられることにはなりますが、それはまた追って紹介をされることと思います。

結——午後のパネルディスカッションに向けて

いろいろなことをお話してきました。お話が途中になっていたり、私が内緒にしておきますなどと思わせぶりに言ったり、本格的な議論はこの後ですと言ったりしたことがありました。そういうことを午後のパネルディスカッションで議論していただきたいと思います。私の方からは、いわば中締めとして、次のようなお話をしておきたいと思います。

前畑司法書士が小料理屋の帰り道でつぶやいたように、電子申請が本則であるという見方があり得るのであって、そういう観点から様々なものを見ていくと、また見方が違ってくると言

える部分があるだろうというお話が、申し上げておきたいことの1つです。新しい法律の18条、不動産登記令とか、不動産登記規則ではなくて、国会が議決した一番レベルの高い法律の18条というのを、お手元には後で確認していただきたいのですが、18条は次のいずれかの方法で登記申請をすることができると規定していて、そこに電子申請と書面申請を1号、2号と書いて並べています。

あの18条の読み方という問題があって、1号、2号が並んでいて、2つが対等に並んでいるから、どちらでやってもよいのでしょうか。新しい制度はこの2つを対等に位置づけたのでしょうかという読み方が、もちろんあります。今までどちらかというのと、私たちはそういう見方の方を立てて物事を把握してきたかもしれません。しかし、もう一つの読み方がある、「いや、1号が前に書いてあって、2号が後ろに書いてあることの意味をどう考えるんですか」、という問題があります。本当に対等だったら、順番はそうではない可能性があったはずですが。書面申請を先に書いて、後ろに電子申請を書くという書き方もあったのに、18条は1号電子申請、2号書面申請と書いて、その後の不動産登記法の規定も全部、電子申請の方が先に話題になって、書面申請の方が後から出ます。他もみんな同じです。不動産登記令も、不動産登記規則も、まず電子申請の手続が書いてあって、その後に書面申請の手続の規定が置かれる。

そう考えていったときに、お話したような電子申請原型観というのが一つあり得る考え方があるだろうとは思いますが、ただ、その意義と前提と書いてありますが、そういう見方をすることに意義がないわけではないとしても、前提といいますが、いろいろ条件もつきます。前提といふか、条件といふものを大きく2つのレベルに分けてお話をしたいと思います。

まずは実際的な問題があります。事務的なコストの面で、今の電子申請はやりにくい。面倒である。機械操作がうまく滑らかに次の段階に進んでいってくれないという問題があります。

それから、やはり事務的な問題で、経済的なコストの問題もあります。そんな面倒なことをするのだったら、何かメリットが実際になればいけないのに、結果、得られるものは同じである。だったら書面申請でいきましょう、となります。電子申請が大事だというのなら、電子申請を推進するような、インセンティブになるような措置を講じてくれないと、これは普及しない。こういう一連の現実的な、実際的な問題があると思います。

それからもう一つは、何と云うのでしょうか、制度的・思想的な問題として、新しい法律は必ずしも契約書本体、実体関係を表現する契約書本体が、電子契約書で作られることを想定していません。中身の実質的な取引の世界は書面で行われるのに、不動産登記の申請のところだけ電子にする制度を設けたことによって、当面うまくいかななくなっている部分があります。日本の取引風土で、もっと取引本体、取引の中身自体からして、電子的なものに慣れていくことがなければ、うまくいかないかもしれません。

そんなことを含めながら、皆さんからいろいろアイデアがありましたら、会場の出口にアイデア箱が設けられていますので、午後のディスカッションに反映しますから、アイデアをお出しいただきたいと思います。

ここで言っている電子申請原型観というのは、しかし、「みんな嫌がらずに電子申請をやりましょう」とだけ言っているのではないのです。電子申請が導入された後の世界では、書面申請も今までとは姿が違ってきているのだから、電子申請のことを理屈としては忘れないで、書面申請の様々な問題を考えなければいけません、ということも含んでいます。そのことに気づいていれば、今日、いくつか前畑司法書士がミスをしたあの種の問題には、ぶつからず

に済んだとも言えるでしょう。

それから、そういったお話を順々に進めていくと、もちろん不動産登記の事務だけが司法書士の仕事ではないですが、しかし少なくともその重要な一角を占めている不動産登記事務というスコープから眺めてみただけでも、司法書士界の産業構造の変化という観点から考えなければならぬ問題がその先にいくつか控えていることになります。例えば、途中で話題にした補助者の位置づけのようなものは、これから本格的に考え直さなければいけないのではないのでしょうか。特に、司法書士の資格は取ったけれども、補助者をしていますというのは、あれは私のような司法書士界の外部の人間から見ると、理解しにくい存在です。なぜそのような存在の方たちがいて、そこにどのような意味があったのか。あるいはこれからはそのところはどう変貌していくのかということとは、もう考えないで済ますわけにはいかないのではないのでしょうか。

あと1つ、2つ申し上げます。細かい話になりますけれども、今後、皆様の事務所にはシュレッダーが絶対、必要不可欠の備品になるというようなことも、これも広い意味での産業構造の変化です。事務所の備品として必ず必要なモノというのが加わるわけです。コピー機とシュレッダーが必要になります。登記識別情報の書面を依頼者が持ってきたときに、コピーを取らせていただきますと言ってコピーをとります。原本を受け取ってしまっただけで原本を出すと、登記所の中でシュレッダーにかけられてしまいます。依頼者から預かって、コピーをとって、申請にはコピーを使うということにしなければいけません。とくに抵当権設定登記の登記義務者である所有権登記名義人が持ってきた登記識別情報というのは、原本が行ってしまっただけでシュレッダーにかけられるのは困ります。これも、よくよく考えるならば、登記識別情報がバーチャルなものであることに立ち帰って言うと、そんなに原本性にこだわることはおかしいと一応は考えられるのですが、しかし、当面の事務処理の実感に照らしてどうでしょうか。たとえば1番抵当権の設定登記のときに、持ってきたのを原本でお預かりしました、出しました、なくなっちゃいましたでは困るので、2番抵当権の設定登記、3番抵当権の設定登記にも使えるようになっていなければいけない。コピーをとらなければいけませんから、コピー機が必需品になります。ただ、現状でコピーのない事務所は考えられませんから、コピー機はくどくど言わなくてもよいと思うんですが、どうですか、皆さんシュレッダーはお持ちですか。シュレッダーが先ほど言ったような理由で、予備のコピーをとらないわけにはいきませんが、それをゴミ箱にポイ捨てしてはいけませんから、シュレッダーで人が見えないように処分をしなければいけない。こういう問題がありますね。それから、途中でお話ししたような、事務所の中の机だとか、つい立ての配置など動線を考えなければいけない。どれも細々したお小言のような話ですが、しかし、広くいえば、司法書士界の今後の姿を変えていく一つひとつの引き金になっていくと、こういうことになるように思っていますが、皆様方はさて、どのようにお感じになったのでしょうか。

基調講演は、時刻でありますから閉じさせていただきます。また午前の話などを思い起こしていただきながら、午後のパネルディスカッションにご参加をいただければと思います。

ご清聴ありがとうございました。