

平成20年5月21日

## 登記事務における本人確認等についてのQ&amp;A（金融機関用）

日本司法書士会連合会

## Q1 司法書士はどのような法律の根拠に基づいて本人確認等を行うのですか。

A 司法書士法第2条の職責に基づき依頼者等の本人であることの確認ならびに依頼の内容及び意思の確認（以下、「本人確認等」という。）を行います。

また、この司法書士法上の職責とは別に、犯罪収益移転防止法の施行により、司法書士も特定事業者とされ、司法書士業務の一部（特定業務）についての本人確認が義務化されています。

なお、本Q&Aにおける以下の用語の意義については、次のとおりとします。

- ①「本人確認」 = 犯罪収益移転防止法上の義務または司法書士法で求められている依頼者等の本人であることの確認。
- ②「本人確認等」 = 上記本人確認に加え、依頼の内容及び意思を確認すること。
- ③「本人確認書類」 = 犯罪収益移転防止法施行規則が定める書類。
- ④「本人確認書面」 = 本人確認等に使用する書面で、本人確認書類に限らず、社員証等の公的証明書以外のものを含む。

ちなみに、本人確認書類においては有効期限の定めのないものについては発行後6ヶ月以内とされているのを、本人確認書面においては発行後3ヶ月以内とし、また、使用する書面の種類について、本人確認書面の場合、住民票のように複数発行されている書類を含まないなどの相違がある。

※ 司法書士制度は、司法書士法に基づき、登記・供託・訴訟等の手続の適正円滑な実施と国民の権利保護を目的とする制度であり、その目的達成のために、司法書士は、業務を受託する際に依頼者等の本人確認等を行います。

また、司法書士の本人確認等の義務を明確にするために、司法書士会の会則にその旨を規定し、会則変更について法務大臣の認可を受けています。

司法書士が、本人確認等の義務を怠り不実登記の出現を招くなどをした場合には、懲戒処分の対象となり、法務大臣訓令により定められた量定では、当該司法書士に対し2

年以内の業務停止又は業務の禁止の処分がなされることが規定されています。

**Q 2 犯罪収益移転防止法における司法書士の特定業務とは何でしょうか。**

A 司法書士の特定業務は、以下の3点に関する手続又は行為とされています。

- ① 宅地又は建物の売買に関する手続又は行為
- ② 会社等の設立・管理・運営に関する手続又は行為
- ③ 200万円を超える財産の管理又は処分

※ 上記の特定業務のうち、金融機関に関係のある業務としては①の宅地・建物の売買に関する手続等になりますが、①は売買を登記原因とする所有権等の登記（仮登記を含む）に関するものに限定されているので、金融機関の担保権に関する登記（設定・変更・抹消等）は、特定業務に含まれないと解されます。

したがって、司法書士が、金融機関から担保権に関する登記を受託する場合の本人確認等は、犯罪収益移転防止法によるものではなく、司法書士法の職責に基づいて行うものです。

**Q 3 金融機関の担保権に関する登記において本人確認等(司法書士法の職責に基づく本人確認等)をすべき対象者は誰ですか。**

A 本人確認等の対象者は、金融機関側として銀行等の法人及び融資事務担当者、ならびに担保提供者となる物件所有者です。

物件所有者には、自然人の場合と法人の場合があり、自然人の場合は当該自然人を対象に本人確認等を行い、法人の場合は、当該法人と、当該法人の代表者又は登記事務担当者（総務または経理等の担当者）を対象者として本人確認等を行います。

※ 登記は不動産取引の安全のために公示（公開）される権利情報等であるために、その内容の真実性が担保されていなければなりません。

そのために、利益相反する登記権利者（担保設定の場合の債権者）と登記義務者（物件所有者）との双方に登記手続に係わらせることになっており、登記権利者と登記義務者が共同して登記申請することが原則とされています。

したがって、債権者（担保権者）である金融機関及び担保権設定者である物件所有者の双方が、本人確認等の対象となります。

**Q 4 司法書士の職責に基づく本人確認と犯罪収益移転防止法での本人確認との相違はありますか。**

A 犯罪収益移転防止法の本人確認は、実在性と同一性の確認とされていますが、司法書士の職責に基づく本人確認は、実在性及び同一性の確認に加え登記手続における登記権利者又は登記義務者としての申請適格の確認(適格性の確認)も必要です。

また、司法書士は、登記権利者及び登記義務者双方から委任を受けて登記申請を代理することから、本人確認に併せて依頼の内容及び意思(対抗力を備えさせるための申請意思)についての確認も必要となります。

依頼の内容については、登記原因証明情報に基づいて、依頼者等との間で、口頭(遠隔地の場合は電話等の適切な方法)により、その内容(物件の特定、登記すべき事項)を確認することになります。

依頼の意思については、委任状に基づき、同様に口頭(遠隔地の場合は電話等の適切な方法)により、確認します。

なお、Q 7以下に後述のとおり、司法書士の職責に基づく本人確認の方法や本人確認書面等は、犯罪収益移転防止法に基づくものとは一部取扱いが異なります。

※ 犯罪収益移転防止法は、その法律の目的から、財産の処分等に関係した当事者を特定するために本人確認を義務化していますが、その内容は、本人の実在性と同一性の確認とされています。

司法書士の職責に基づく本人確認は、本人特定のための実在性及び同一性の確認を当然に含みますが、登記申請そのものは、依頼者等の登記所に対する登記内容の変更等の意思表示を司法書士が代理して行うものなので、依頼者の登記手続における申請者(主体)としての適格性ならびに依頼の内容及び意思(対抗力を備えさせるための申請意思)を確認することが必要となります。

したがって、司法書士の職責に基づく本人確認等の方が、犯罪収益移転防止法の本人確認よりも範囲が広いものになります。

**Q 5 金融機関側の本人確認(司法書士法の職責に基づく本人確認)について説明してください。**

A 金融機関側の本人確認は、担保権登記全般(設定・変更・抹消等)の手続受託において、法人たる金融機関及び融資事務担当者について行います。

確認事項は、法人については、「商号及び本店」、融資事務担当者については、「氏名・住所・生年月日」です。

確認事項については、本人確認記録を作成し、10年間これを保存します。

※ 金融機関は法人ですから、融資担当者から提示される当該金融機関の登記事項証明書により「商号」及び「本店」を確認し、併せて「取扱店」の確認を行います。

金融機関の代表者については、登記事務に直接タッチすることはないので、代表者の本人確認は不要で、融資事務を担当する者（融資課長等）の本人確認を行います。

融資事務担当者については、金融機関の登記申請の意思表示を代理する主体として、その実在性及び同一性を確認するために、本人特定事項である氏名・住所・生年月日をQ8に後述の本人確認書面に基づいて確認をします。

司法書士には、司法書士法において秘密保持の義務が課せられていますし、個人情報保護法の規定に則り、個人情報保護方針を定め、個人情報を適切に取り扱っています。

また、登記後相当期間経ってから登記の有効性等をめぐる紛争が生じる場合があるところ、その紛争原因の多くが、本人確認及び意思確認の不十分性に基づくものであり、本人確認及び意思確認が適正且つ確実に行われ、それらの記録が保存されていれば、紛争予防にもなり、また、紛争が発生しても早期の解決に大きな力（証拠）となるので、記録保存の期間を10年間としています。

なお、融資事務担当者は、不動産登記における本人確認情報を提供する場合の確認対象となる業務権限代行者よりも範囲の広い担当者ですが、原則として、当該融資業務における責任者の立場の担当者（融資課長等＝商業使用人である正規社員）を予定しており、単なる登記書類の授受に携わる窓口事務担当者の本人確認までは不要です。

ただし、金融機関の店舗外で登記書類を授受する場合は、当該書類授受を担当する社員の本人確認を行います。

なお、一度、本人確認を行った融資事務担当者については、以後面識ある依頼者等として取り扱い、原則として新たな本人確認は行いません。

**Q 6 司法書士の守秘義務及び個人情報保護について詳しく説明してください。**

また、債務者や担保権設定者と懇意な司法書士を紹介され、当該司法書士に登記事務を委任する場合に、金融機関の登記事務担当者の住所などの個人情報が債務者等に伝えられることはないのでしょうか。

A 司法書士が本人確認により知りえた個人情報（住所・氏名・生年月日等）について、第三者に伝えることは法律によって禁じられており、違反した場合は、業務停止等の行政処分のみならず刑事罰の対象となっており、また、司法書士倫理においても秘密保持の順守が定められているので、個人情報を債務者等に伝えることはありません。

すなわち、司法書士には、司法書士法第24条において、「正当な事由がある場合でなければ、業務上取り扱った事件について知ることのできた秘密を他に漏らして

はならない。」との守秘義務が課せられており、守秘義務に違反した場合は、同法76条により6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する旨の刑罰規定もあります。

また、同法49条には、「何人も、司法書士又は司法書士法人にこの法律又はこの法律に基づく命令に違反する事実があると思料するときは、当該司法書士又は当該司法書士法人の事務所の所在地を管轄する法務局又は地方法務局の長に対し、当該事実を告知し、適当な措置をとることを求めることができる。」との規定もあり、守秘義務について違反事実があった場合には、法務局長は、同法47条に基づき当該司法書士に対し、2年以内の業務の停止又は業務の禁止の懲戒処分ができることになっています。

なお、懲戒処分を受けた司法書士は、司法書士会のホームページなどで2年間処分内容について実名で情報公表されることになっています。

さらに、個人情報の保護方針等については別途に定めています。

後段の質問については、司法書士と懇意な関係である第三者に職務上知りえた個人情報を正当な理由なく提供することは、守秘義務違反に該当する問題ですから、刑事罰及び懲戒処分の対象となるので、司法書士のコンプライアンスとして絶対にあってはならないことです。

仮に、その疑いが生じた場合には、当該会員の所属司法書士会に対する苦情申し立て又は監督法務局に懲戒処分の申立て、ならびに警察・検察庁に対する告発が可能です。

申立てを受けた司法書士会では、厳正に事実調査を行い、守秘義務違反の事実があれば、懲戒処分相当として法務局長に意見具申することになります。

※ 秘密保持義務に違反した場合の刑罰、懲戒（業務停止等）、情報公開（実名）は、事業者でもある司法書士にとって非常に厳しいものですから、司法書士は、日頃から秘密厳守と情報漏洩のないように文書管理を行っています。

また、個人情報保護の観点からも、保護方針等についても規定を整備して個人情報の適正な取扱いに努めています。

**Q7 融資事務担当者に対する本人確認（司法書士法の職責に基づく本人確認）の方法はどうなりますか。**

A 原則、融資事務担当者が所属する店舗または店舗外において、当該融資事務担当者と対面（面談）し、運転免許証等の公的証明書により本人確認を行います。

非対面の場合は、原則、電話によって本人確認を行い、依頼者等確認書（別紙参照）及び本人確認書面をメール（添付ファイル）又は FAX により送受信する方法で行

います。

※ 融資事務担当者については、司法書士が金融機関の店舗に出向き、対面により本人確認を行うことが一般的です。

遠隔地等の理由により、対面によることができない場合は、電話及びメール（添付ファイル）又はFAXを使って、本人確認をすることになります。担保権に関する登記は、犯罪収益移転防止法の適用ある特定業務ではないので、本人確認のための転送不要扱いの書留郵便等による文書送付を行うことまでは必要ありません。

**Q 8 融資事務担当者の本人確認書面は何でしょうか。**

A 運転免許証等の顔写真付の公的証明書が原則ですが、健康保険証などの本人しか所持していない公的証明書でもよい取扱いです。

公的証明書を所持していない場合は、金融機関の発行した社員証等の信頼できる証明書で確認することになりますが、社員証では氏名しか確認することができない場合が多いので、別途依頼者等確認書（別紙参照）に、本人特定事項等を記入していただくか又は司法書士が聞き取りして記入することになります。

なお、融資事務担当者が公的証明書又は社員証等の身分証明書を有していないときでも、司法書士の職責に照らし妥当と判断できる場合は、依頼者等確認書に加え、名刺等により本人確認を行うことも可能です。

※ 前述のとおり担保権登記等の際の本人確認は、犯罪収益移転防止法の特定業務ではなく司法書士法上の職責として行うものですので、必要な本人確認書面については、犯罪収益移転防止法における本人確認書類とは取扱いが異なります。

すなわち、運転免許証・健康保険証などの公的証明書による確認を原則とし、例外的に、司法書士作成の依頼者等確認書（別紙参照）に当該融資事務担当者が氏名・住所・生年月日を記入し、金融機関発行の社員証等の客観性ある証明書により氏名等を確認します。

融資事務担当者が公的証明書又は社員証等の身分証明書を有していないときでも、当該担当者の言動等から司法書士の職責に照らし妥当と判断できる場合には、依頼者等確認書に加え、名刺等により本人確認を行うことも可能です。

本人確認書面については、その名称、発行者及び特定番号（免許証番号等）の特定事項を記録するか、その写しの交付を受けることになります。

なお、本人確認書面の写しの交付を受ける場合は、本籍等の不要事項について消除（墨塗）したもので結構です。

**Q9 自然人たる物件所有者に対する本人確認（司法書士法の職責に基づく本人確認）について説明してください。**

A 自然人たる物件所有者の本人確認については、本人確認書面にに基づき、当該物件所有者の「氏名・住所・生年月日」を確認します。

本人確認は、原則対面（面談）で行います。

対面場所は、金融機関の店舗又は司法書士から物件所有者に電話等で連絡を行い決定した場所となります。

物件所有者との対面ができない事情がある場合は、司法書士が電話等適切な方法により本人確認を行うこととなります。

この場合、司法書士の依頼があれば、融資事務担当者は、物件所有者の承諾を得て、電話番号等の連絡方法を司法書士に告知することとなりますが、物件所有者から取得した別紙様式の委任状（委任者の住所・氏名・生年月日・電話番号を記入するもの）を司法書士に交付することにより、告知に代えることができます。

※ 物件所有者の本人確認については、原則として、担保権に関する契約書作成等の事務手続で、金融機関の店舗に依頼者又は代理人等が出向いたときに、対面（面談）により本人確認を行います。

非対面の場合は、依頼者等の事前の承諾の下に、融資事務担当者から司法書士が、依頼者等の連絡方法（電話番号等）の告知および本人確認書面の写しの提供を受け、司法書士の責任において依頼者等と連絡して、適宜な場所（司法書士事務所又は依頼者の自宅等）での面談その他の適切な方法（電話等）により本人確認を行います。

犯罪収益移転防止法での特定業務で非対面の場合には、本人確認について事前の転送不要扱いの書留郵便等の文書送付が必要となるため、緊急時の対応ができませんが、担保権に関する登記では、依頼者等への連絡方法が確保できるのであれば、本人確認等について適切な対応が可能となります。

司法書士の依頼に応じて、融資事務担当者から司法書士に、物件所有者が金融機関の店舗を訪れる日時の連絡をしていただくか、または、物件所有者の承諾を得て、司法書士に物件所有者への連絡方法を告知していただくことにより、司法書士が物件所有者に連絡をとって対面日時・場所を決めることとなります。

自然人である物件所有者の本人確認書面については、原則として、運転免許証等の顔写真付の公的証明書を用品います。

顔写真付の公的証明書を持たない物件所有者については、健康保険証その他の公的証明書となります。

公的証明書の用意ができていない場合に、依頼者との面談等により司法書士の職責に照らし問題ないと判断できる場合は、実印の押印ある書面（委任状）と印鑑証明書

による確認も可能です。

**Q10 法人たる物件所有者に対する本人確認（司法書士法の職責に基づく本人確認）について説明してください。**

A 法人の本人確認は、法人の代表者又は登記事務担当者(社員又は職員)から提示された登記事項証明書により、「商号又は名称ならびに本店又は主たる事務所」を確認します。

代表者または登記事務の担当者についても、自然人としての本人確認書面に基つき「氏名・住所・生年月日」を確認します。

※ 代表者等は自然人であるので、前問の自然人と同様の本人確認を行います。

法人については、登記事項証明書又は法人代表者の印鑑証明書により確認します。

なお、法人たる物件所有者の規模は様々であるので、代表者が登記事務に直接タッチしている場合もあれば、経理部長や総務部長が事務取扱を担当している場合もあるので、どちらかの本人確認を行います。

**Q11 自然人たる物件所有者が亡くなっている場合又は法人たる物件所有者が合併等により消滅している場合の本人確認（司法書士法の職責に基づく本人確認）はどうなりますか。**

A 自然人たる物件所有者が死亡している場合は、その相続人の本人確認を行い、法人たる物件所有者が消滅している場合は、その権利・義務を承継した法人及び代表者又はその登記事務担当者の本人確認をします。

ただし、物件所有者である自然人の死亡日又は法人の消滅日と登記原因日（担保権の設定、変更、消滅の効力発生日）との先後により登記の方法が異なるので注意が必要です。

※ 登記原因日が、物件所有者である自然人の死亡日又は法人の消滅日より先であった場合は、相続人又は権利承継した法人への所有権移転登記をすることなく、相続人又は権利承継した法人が担保権に関する登記申請をすることが可能です。

しかし、登記原因日が、物件所有者である自然人の死亡日又は法人の消滅日より後である場合には、相続人又は権利承継した法人への所有権移転登記を経ないと、担保権に関する登記を申請することはできません。

特に、団体信用生命保険の保険金により住宅ローンが完済となった抵当権は、登記原因日が物件所有者の死亡日より後となるので、相続登記により当該物



件の相続人が決まらなると抵当権の抹消登記をすることができません。住宅ローンは、返済期間が長期にわたるものですから、保険の適用がない場合でも、物件所有者の生存確認(実在性の確認)が必要です。

**Q12 依頼の内容及び意思の確認はどのように行うのですか。**

A 担保権登記における依頼の内容の確認は、登記原因証明情報(抵当権設定契約書、変更契約書、担保権解除証書等)に基づき、対象物件及び登記事項について確認して行います。

依頼の意思の確認とは、登記申請意思の確認と司法書士への登記手続の委任意思を確認することで、委任状の内容により確認します。

依頼の内容及び意思についての確認の方法も、原則、依頼人双方とそれぞれ対面(面談)する方法で行います。

対面ができない事情がある場合は、電話等の適切な方法により確認することになります。

※ 司法書士は、依頼者との委任契約に基づき登記申請を代理する者ですから、登記の対象となる物件及び登記原因ならびに登記すべき事項など依頼の内容を確認し、登記申請の意思を確認しなければなりません。

なお、法人たる物件所有者において、代表者ではなく事務担当者から依頼の内容及び意思を確認する場合に、当該事務担当者の言動等から代理権の存在を疑うに足る事情がある場合には、事務担当者だけでなく代表者にも依頼の内容及び意思の確認をすることになります。

**Q13 代理貸付の場合の債権者の本人確認等はどうなるのでしょうか。**

A 代理貸付を行っている民間金融機関の融資事務担当者との間で、本人確認等を行うこととなります。

※ 住宅金融支援機構、その他の政府系の金融機関の代理店として民間金融機関が代理貸付を行う場合は、登記に関する事務取扱についても民間金融機関に包括委任されていることは公知の事実といえます。

債権者(包括委任者)である住宅金融支援機構等の本人確認は、登記事項証明書の確認で可能ですが、その登記事務の担当者を特定することは困難であり、本人確認を厳格に行おうとすれば、取引の円滑さに支障が生じ利用者たる国民の期待を損ねることも予想されます。

そこで、債権者の本人確認及び意思確認すべき対象者については、代理店である民間金融機関の融資事務担当者との間で、債権者の依頼の意思の確認を包括委任状に基づき行い、依頼の内容については登記原因証明情報によって行うことになります。

ただし、この方法は例外的なものであり、今後この方法で問題が発生した場合には、取り扱いの変更があり得ます。

**Q14 保証会社の担保権の登記の場合の本人確認等はどうなるのでしょうか。**

A 主債務の融資を行なう金融機関が、登記事務を代行している場合は、現に事務代行を行っている金融機関の融資事務担当者との間で本人確認等を行うこととなります。

ただし、主債務完済等により保証会社から物件所有者に直接、抹消登記関係書類が送付された場合は、原則どおり保証会社の登記事務担当者との間で本人確認等を行うこととなります。

しかし、保証会社の登記事務担当者との間での本人確認が事実上困難である場合には、送付書面に代表者名で「書面に基づく抹消登記の結果につき異議のないこと」を示す文言の記載と会社代表者印の押印、及び発行後6ヶ月以内の会社代表者の印鑑証明書の写しを添付することにより本人確認等を行う取り扱いも可能です。

また、金融機関の融資担当者を介して抹消書類を物件所有者に渡した場合においても、書類交付後長期間が経過し、金融機関の融資担当者が異動した場合などでは、金融機関の融資担当者との間で本人確認等を行うのは困難な状況も考えられますので、状況によっては上記同様の条件付の書面による本人確認等を選択することも可能です。

※ 金融機関と保証会社は、親子会社あるいは系列会社としての密接な関係にあり、利益相反する可能性は殆どなく、当事者間では業務（事務）委託契約が締結され、保証会社の登記に関する事務手続一切は金融機関に委託され、実務では金融機関の融資事務担当者が保証会社の事務手続を代行しているのが現状です。

また、保証会社では事務担当の職員も少なく、司法書士の選任権も融資を行う金融機関に委ねられています。

これらの事情に鑑みて、金融機関の融資事務担当者との間での本人確認等を行うこととしています。

ただし、この方法は例外的なものであり、今後この方法で問題が発生した場合には、取り扱いの変更があり得ます。

抹消書類を保証会社から物件所有者に直接送付している場合の条件付の書面による

方法も、前記同様に例外的なものであり、この方法で問題が発生した場合は、取扱いの変更があり得ます。

なお、不動産登記法で要求される本人確認情報を作成する場合は、保証会社の社員である事務担当者でなければ業務権限代行者になれないことはこれまでのとおりで変更ありません。

**Q15** 企業提携住宅ローンの場合で、保証会社が担保権者となるときに、提携会社が特定の司法書士に一括して登記事務を依頼している場合の本人確認等にはどうなるのでしょうか。

また、住宅ローン受付専門の営業拠点を分社化して代理店とする場合、例えば、銀行が100%出資の子会社を設立、銀行の看板ではなくこの子会社の看板を掲示した店舗で、子会社社員が、銀行の住宅ローンの契約と、系列保証会社の抵当権登記の事務を取り扱う場合はどうでしょうか。なお、子会社店頭には、法令に基づく「代理店としての標識」を設置し、子会社担当者は、名刺とは別に、銀行発行の資格証明書を常時携帯しています。

A 企業提携住宅ローンの場合についても、保証会社については、融資に関する事務を実際に行う金融機関の融資事務担当者との間で本人確認等を行うことで足りません。

物件所有者の本人確認等については、一括受任した司法書士が、連携会社からの情報入手より個別に本人確認等を行うこととなります。

金融機関の代理店となる子会社の場合は、子会社の事務担当者の本人確認等を行うこととなります。

この場合は、当該社員の本人確認書面（運転免許証等）に加え、子会社における「代理店標識掲示」の確認及び「銀行発行の資格証明書」の呈示又は写しの交付によって、金融機関窓口での保証会社の抵当権登記の事務取扱と同様に、保証会社担当者の本人確認等を省略することとなります。

**Q16** 順位変更の登記の場合の本人確認等はどうなるのでしょうか。

A 住宅支援機構など政府系の金融機関の担保権は、他の民間金融機関等の担保権に優先させることが原則的に規定されているので、政府系金融機関と民間金融機関との間の順位変更については、問題が生じる可能性は考えられず、その事務を担当している民間金融機関の融資担当者との間で本人確認等を行えばよいことになると思います。ただし、この方法は例外的なものであり、今後この方法で問題が発生した場合は、取り扱いの変更があり得ます。

しかし、民間金融機関同士あるいは民間金融機関と他の債権者（商社等）との間の順位変更は、債権者間の利害（優先順位確保）に直接関係するものであり、登記が順位変更の効力要件となっているので、登記事務を直接依頼された金融機関の融資担当者だけでなく、順位変更に関係する他の債権者の担当者の本人確認等も行わなければなりません。

この場合は、直接事務の依頼を受けた金融機関の融資担当者から、他の債権者の融資事務担当者の連絡先等の情報を提供いただき、司法書士から他の債権者の事務担当者等に電話をし、メールあるいはファクシミリ等により、本人確認等を行います。

なお、民間金融機関同士の順位変更であっても、次問のようにシンジケートローン等によりエージェントとなる金融機関があるスキームのもとでの順位変更の場合には、原則としてエージェントとなる金融機関の担当者との間で本人確認等を行うことが可能です。ただし、この方法は例外的なものであり、今後この方法で問題が発生した場合には、取り扱いの変更があり得ます。

**Q17 物上担保付社債の共同受託、シンジケートローン等の金融機関が複数で担保権者となる登記の場合に、エージェントとなる金融機関以外の金融機関についての本人確認等についても説明してください。**

A 担保権設定の場合は、各金融機関の本人確認は登記事項証明書で行うことで足り、融資事務担当者についてはエージェントとなる金融機関の融資事務担当者との間で本人確認等を行います。

その後の変更または抹消の登記においても同様としますが、例外的に全体的な枠組みが変更・解除された場合には、それぞれの金融機関について各別に融資事務担当者との間で本人確認等を行うこととなります。

ただし、この方法は例外的なものであり、今後この方法で問題が発生した場合には、取り扱いの変更があり得ます。

※ ご質問の場合には、複数の金融機関同士での利害調整（融資割合等）は契約書（登記原因証明情報）において合意解決されており、エージェントとなる金融機関が登記事務に関する手続一切を行う旨の取り決めもなされていることが一般的であり、その場合は当然にエージェントに司法書士の選任権も委ねられているものとして、エージェントとなる金融機関の融資担当者との間で本人確認等を行うことで足りるものとします。

ただし、その後の変更・抹消登記については、一様でない場合も想定されるので、その場合はケース・バイ・ケースにより個別対応することとなります。

Q18 司法書士からの本人確認書面の提供はあるのでしょうか。具体的にはどのような書面が提供されるのでしょうか。

また、本人確認等を行うのは、資格をもった司法書士に限るという理解でよいのでしょうか。

例えば、事務所の使いの方の場合には、断ってもよいのでしょうか。

A 当然に司法書士は業務受託の際に司法書士であることを証明する義務があります。具体的な司法書士の本人確認書面は、所属司法書士会の発行している会員証(顔写真付き)です。必要であれば会員証のコピーをとっていただければよいと思います。その会員証が有効なものであるかの確認は、所属司法書士会又は日本司法書士会連合会のHPにある会員名簿に登載されていればOKです。(場合によっては所属司法書士会にコピーをFAXして確認していただいても結構です。)

本人確認等を行うのは、資格者である司法書士自身です。

ただし、司法書士が所属司法書士会に届け出ている補助者(事務員)については、司法書士の監督指導のもとに司法書士業務の一部を行わせることができることになっており、本人確認事務の一部を補助する場合があります。例えば、本人確認のうち実在性・同一性の確認は通常人でも可能であることから、補助者が登記関係書類及び本人確認書面を受領することは可能です。

この場合、資格者が電話等で本人確認・意思確認の補充をします。

なお、補助者が違反行為をした場合は、司法書士の監督責任が問われ、司法書士が懲戒処分又は刑事罰の対象となります。

補助者についても司法書士会が顔写真付きの補助者証を発行しています。その補助者証の有効性については、それを発行している司法書士会にご照会ください。

「登記事務における本人確認等についてのQ&A（金融機関用）」別添  
金融機関実務上の不動産登記における本人確認等手続一覧

※ この表は、Q&Aに示された事務取扱いの概要を示すものですので、詳細についてはQ&A本文を必ずご参照ください。  
1. 基本的な本人確認等手続

	金融機関（担保権者）	金融機関の担当者	物件所有者
本人確認手続	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 登記事項証明書により確認 【Q5】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 運転免許証・健康保険証等の公的証明書のほか、社員証、名刺等により確認（本人確認書類の種類によっては、別途「依頼者等確認書」が必要）</li> <li>○ 非対面の場合は、電話およびメール（またはFAX）により確認 【Q5】【Q7】【Q8】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 運転免許証等の公的証明書により確認（公的証明書がない場合は、司法書士の判断による）</li> <li>○ 非対面の場合は、司法書士が電話等により確認する（委任状に物件所有者の連絡先等を記載してもらうなどの方法により対応）</li> <li>○ 物件所有者が法人の場合は、担当者の本人確認も必要 【Q9】【Q10】【Q11】</li> </ul>
依頼内容および意思確認手続	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 同一金融機関、同一融資担当者につき、再度の本人確認は不要</li> <li>※ 金融機関の担当者は、営業店の役職者等、登記手続権限を有する責任者の立場の者を確認すれば足りる（ただし、店舗外で登記書類の授受を行い場合は当該授受を行う担当者の確認が必要）</li> <li>○ 依頼内容は、登記原因証明情報（抵当権設定契約書、変更契約書、担保権解除証書等）により確認</li> <li>○ 委任状の内容をもとに、登記申請の意思と登記手続の委任意思を確認</li> <li>○ 非対面の場合は、電話およびメール（またはFAX）により確認 【Q12】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 依頼内容は、登記原因証明情報（抵当権設定契約書、変更契約書、担保権解除証書等）により確認</li> <li>○ 委任状の内容をもとに、登記申請の意思と登記手続の委任意思を確認</li> <li>○ 非対面の場合は、電話およびメール（またはFAX）により確認 【Q12】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 依頼内容は、登記原因証明情報（抵当権設定契約書、変更契約書、担保権解除証書等）により確認</li> <li>○ 委任状の内容をもとに、登記申請の意思と登記手続の委任意思を確認</li> <li>○ 非対面の場合は、電話およびメール（またはFAX）により確認 【Q12】</li> </ul>

2. 各種実務スキームにおける担保権者の本人確認等手続

※ 基本的な本人確認等手続および物件所有者の本人確認等手続は、上記「1.」と同様。

<p>保証会社保証付 ローン</p>	<p>○ 本人確認は、保証会社および保証会社の業務代行者たる金融機関担当者が対象                  ○ 意思確認は、業務代行者たる金融機関担当者が対象                  ○ 登記関係書類が金融機関を経由しない等、状況によっては保証会社担当者の本人確認等が必要。ただし、保証会社担当者の本人確認等が困難な場合は、条件付書面による本人確認等を選択することも可能                  (【Q14】【Q15】)</p>
<p>代理貸付</p>	<p>○ 本人確認は、担保権者（住宅金融支援機構等）および担保権者の代理店たる金融機関の担当者が対象                  ○ 意思確認は、代理店たる金融機関の担当者が対象                  (【Q13】【Q16】)</p>
<p>シンジケート・ローン等</p>	<p>○ 本人確認は、各担保権者（参加金融機関等）およびエージェントの担当者が対象                  ○ 意思確認は、エージェントの担当者が対象                  ※ 司法書士の判断により個別担保権者担当者の本人確認等が必要となる場合もあり得る（担保権者間の委託関係に変更が生じた場合など）                  (【Q17】)</p>

## 依頼者等確認書 ( 年 月 日 時 分)

依頼者本人 (金融機関名)			
依頼場所又は 店舗名 (支店)			
依頼者等 (担当者)	住所		
	氏名		
	生年月日	年	月 日
	役職名	連絡先電話	
確認書類	<input type="checkbox"/> 運転免許証 <input type="checkbox"/> 写し添付 <input type="checkbox"/> 提示 (            公安委員会番号第            号) <input type="checkbox"/> 社員証 <input type="checkbox"/> 写し添付 <input type="checkbox"/> 提示 (発行者            社員番号            ) <input type="checkbox"/> 名刺 <input type="checkbox"/> その他 (            )		
依頼の内容と 依頼の意思の 確認	<input type="checkbox"/> 登記原因証明情報に基づき依頼内容確認 <input type="checkbox"/> 委任状に基づき依頼意思確認		
その他の 特記事項			

\* 司法書士には司法書士法第24条により秘密保持の義務が課せられております。

<個人情報利用目的>

この確認書にご記入いただく内容は、依頼者等の実在性と依頼内容の確認のための目的で利用します。



[日本司法書士会連合会参考様式]

## 委 任 状

受任者 司法書士 ○ ○ ○ ○  
所 属 ○○○司法書士会 (会員番号○○○○)  
事務所 ○○市○○町○丁目○番○号  
電 話 ○○○—○○○—○○○○  
F A X ○○○—○○○—○○○○

第2章

上記の者を代理人と定め、以下の権限を委任します。

1. 平成 年 月 日付 登記原因証明情報 に記載のとおり  
(根) 抵当権の 登記申請手続に関する一切の件。
1. 登記識別情報の受領に関する件
1. 登記識別情報の暗号化並びに復号化に関する件

平成 年 月 日

委任者 [住 所]

[氏 名]

Ⓔ

[生年月日] 年 月 日

[電話番号] — —