【別紙１】

施設に現に赴いた司法書士によるテレビ会議を用いた本人確認情報の作成について

日本司法書士会連合会　不動産登記法改正等対策部
部長　里村美喜夫

当対策部において、標記の件について意見をまとめましたのでご意見を求めます。

【意見の趣旨と概要】

不動産登記法第 23 条第４項第１号の規定により、登記官が資格者代理人から提供を受ける、申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報（以下「本人確認情報」という。）を提供する方法により登記を申請する場合においては、不動産登記規則第 72 条第１項第１号の規定により申請人（申請人が法人である場合にあっては、代表者又はこれに代わるべき者。以下「申請人等」という。）と面談した日時、場所及びその状況を明らかにするものでなければならないとされている。一方、近時、医療機関や高齢者施設等（以下「施設」という。）での面談について、新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点から、対面による直接の面談（以下「直接面談」という。）をすることができない状況になっているとの事例報告が増えている。よって、本人確認情報を提供する面談方法については、直接面談以外のこれに準じる方法により、提供する情報を明らかにすることが要請されている。

そこで、申請人等が入院・入所している施設に現に赴いた資格者代理人が、同じ施設内の申請人等とは別室または施設内の別の場所において、申請人等とテレビ会議やウェブ会議等を用いた面談（資格者代理人と申請人等が、映像と音声の送受信により相手の状態を相互に同時に認識しながら通話をすることができる方法。以下「テレビ会議による面談」という。）により、本人確認情報を得た場合においては、下記のとおり、一定の要件のもとに、不動産登記規則第 72 条第１項第１号に該当すると考える。

記

（前提条件）

１．前提として、テレビ会議による面談であっても、直接面談と変わらない意思の疎通ができる状況である必要がある。

（面識がある場合）

２．資格者代理人が申請人等の氏名を知り、かつ、当該申請人等と面識があるとき

施設に入所している申請人等の施設から、入所者の健康上の理由等[1]により、直接面談が困難であるとの要請があった場合において、直接面談ができない合理的理由があると認められるときは、テレビ会議による面談により、資格者代理人は本人確

[1] コロナなどの感染の拡大を防止する場合。施設の衛生上の必要性がある場合。

認情報の提供をすることができる。なお、資格者代理人は、テレビ会議による面談を行った合理的理由を明らかにして提供しなければならない。

併せて、本人確認をする資格者代理人は、同席した施設の職員又は申請人等の家族等（以下「申請人を知る者」という。）から、画面越しに映された申請人等が本人に相違ない旨を聴取してその旨を具体的に記録することにより、テレビ会議による面談の際に本人に間違いないという判断をした理由を、本人確認情報の内容として提供しなければならない。

この場合、テレビ会議による面談によって、資格者代理人が適式に本人確認をしており、本人確認情報の内容として登記官がその内容を相当と認めるときは、登記官はこれを受理して差し支えない。

（面識がない場合）

３．資格者代理人が申請人等の氏名を知らず、又は当該申請人等と面識がないとき

上記「２．資格者代理人が申請人等の氏名を知り、かつ、当該申請人等と面識があるとき」に加え、資格者代理人は、申請人を知る者から、不動産登記規則第 72 条第２項各号に掲げる本人確認書類の原本の提示をあらかじめ受け、提示された当該書類の内容を直接確認した上で、テレビ会議による面談を行わなければならない。

この場合、テレビ会議による面談によって、資格者代理人が適式に本人確認をしており、本人確認情報の内容として登記官がその内容を相当と認めるときは、登記官はこれを受理して差し支えない。

考え方

面識がある場合においても、面識がない場合においても、資格者代理人が現に赴いた施設の別室に申請人等がおり、当該施設内で映像と音声の送受信により相手方と相互に通話をし、直接面談と変わらない状態で意思の疎通や本人の確認ができること。

テレビ会議による面談を行ったやむを得ない事由が、申請人等の入所する施設から、健康上の理由等により直接面談が困難であるとの要請があったものであり、本人確認情報の内容として、テレビ会議による面談を実施する合理的理由が明らかにされていること。

施設におけるテレビ会議による面談に同席した申請人を知る者から、画面越しに映された申請人等が本人に相違ない旨を資格者代理人が聴取して、本人に間違いないという判断した理由が本人確認情報の内容として具体的に明らかにされていること。

資格者代理人が申請人等の氏名を知らず、又は当該申請人等と面識がない場合には、申請人を知る者から、不動産登記規則第 72 条第 2 項各号に掲げる本人確認書類の原本の提示をあらかじめ受け、かつ、提示された当該書類の内容を直接確認しなければならないこと（同条第 1 項第 3 号）。

資格者代理人が行った本人確認情報の提供について、登記官がその内容を相当と認めること。

別室・面識あり・同席者あり

本　人　確　認　情　報

○○法務局　御中

当職は、本件登記申請の代理人として、下記のとおり、申請人が申請の権限を有する所有権登記名義人であることを確認するため必要な情報を提供します。

令和４年１２月１１日

○○○○市西区○○一丁目２番３号　　司法書士　司法三郎
（登録番号　●●県司法書士会第○○○○号）

１　登記の目的　　所有権移転
２　不動産の表示　　●●県○○市○○区○町○番　　宅地　１１１・１１㎡
３　登記済証を提出できない理由　　紛失
４　申　請　人　　○○市○○区○丁目○番○号　　法務一郎
　　生年月日　　昭和＊＊年＊＊月＊＊日生
５　面談した日時・場所・状況
　日　　時　　令和４年１２月１１日　午前１０時３０分より
　場　　所　　司法書士　司法三郎：○○市○○区○○二丁目２番２号
　　○○病院　１階　面会室
　　法務一郎：○○市○○区○○二丁目２番２号
　　○○病院　３階　面会室
　面談状況　　本件登記申請人が本件不動産について所有権移転登記をするにあたり、所有権移転登記申請の必要書類の確認等を行うため、当職が登記義務者と面談した。
　　○○病院から、現在職員以外の人間と原則として面会禁止としているので、ＺＯＯＭを用いて、司法書士　司法三郎の面談場所である面会室と、登記義務者の面談場所である面会室を接続して面談する方法以外での面談は認められないという要請があり、このような方法で面談を行った。
　　映像及び音声のやり取りは司法書士　司法三郎の携帯電話と病院が用意したパソコンを接続して行い、映像と音声の送受信により相手の状態を相互に同時に認識しながら通話をすることができる状態で、対面の面談と変わらない状態での意思疎通、本人の確認ができる状態で行われた。
　同 席 者　　登記権利者　法務太郎氏（長男）１階　面会室で同席した。
６　申請人との面識の有無　　当職は申請人とは過去に面識がある。
７　面識の経緯・時期 具体的な事由

当職は本件登記申請の３ケ月以上前に当該申請人について、資格者代理人として本人確認情報を提供して次の所有権移転登記の申請をしている。

御庁　平成＊＊年＊＊月＊＊日 受付第 ＊＊＊＊＊＊ 号

（以下省略）

事例１

別室・面識なし・同席者あり

本　人　確　認　情　報

○○法務局　御中

当職は、本件登記申請の代理人として、下記のとおり、申請人が申請の権限を有する所有権登記名義人であることを確認するため必要な情報を提供します。

令和４年１２月１１日

○○市西区○○一丁目２番３号　　司法書士　司法三郎
（登録番号　●●県司法書士会第○○○○号）

１　登記の目的　　所有権移転
２　不動産の表示　　●●県○○市○○区○町○番　宅地　１１１・１１㎡
３　登記済証を提出できない理由　　紛失
４　申　請　人　　○○市○○区○丁目○番○号　　法務一郎
　　生年月日　　昭和＊＊年＊＊月＊＊日生
５　面談した日時・場所・状況
　日　　時　　令和４年１２月１１日　午前１０時３０分より
　場　　所　　司法書士　司法三郎：○○市○○区○○二丁目２番２号
　　○○病院　１階　面会室
　　法務一郎：○○市○○区○○二丁目２番２号
　　○○病院　３階　面会室
　面談状況　　本件登記申請人が本件不動産について所有権移転登記をするにあたり、所有権移転登記申請の必要書類の確認等を行うため、当職が登記義務者と面談した。
　　○○病院から、現在職員以外の人間と原則として面会禁止としているので、ＺＯＯＭを用いて、司法書士　司法三郎の面談場所である面会室と、登記義務者の面談場所である面会室を接続して面談する方法以外での面談は認められないという要請があり、このような方法で面談を行った。
　　映像及び音声のやり取りは司法書士　司法三郎の携帯電話と病院が用意したパソコンを接続して行い、映像と音声の送受信により相手の状態を相互に同時に認識しながら通話をすることができる状態で、対面の面談と変わらない状態での意思疎通、本人の確認ができる状態で行われた。
　　面談に同席した○○病院の職員○○○○氏より、画面に映し出された登記義務者は同病院に入院している者で、本人に間違いないことを聴取した。

同 席 者　　○○病院の職員○○○○氏　１階　面会室で同席した。（注）

６　申請人との面識の有無　　当職は申請人とは過去に面識はない。

７　面識がない場合における確認資料

当職は、申請人の氏名を知らず、又は面識がないため、申請人から次の確認資料の提示を受け確認した。

確認資料のうち次の①②の原本は○○病院が登記義務者から預かり、保管していたので、登記義務者の同意を得て、面談当日に、○○病院の職員からあらかじめ当職に手渡された。

①確認資料の特定事項及び有効期限

名称　国民健康保険の被保険者証

令和＊年１月まで有効

②確認資料の特定事項及び有効期限

名称　基礎年金番号通知書

８　登記名義人であることを確認した理由

前項の本人確認書類につき、以下のとおり確認した。

①②の確認資料に記載されている氏名及び住所が一致していること、及び記載されている氏名及び住所が登記名義人本人のものであることを確認した。加えて、証明書の外観・形状に異常がないことを視認した。

さらに、住所・氏名・生年月日、本件不動産に関すること、本件不動産の取得の経緯、登記済証紛失に関することについて申述を求めたところ正確に矛盾なく回答した。

（以下省略）

（注）司法書士が申請人と面識がない場合においては、当該申請人を知る者に面談状況を確認させ、その内容を本人確認情報に記載して提供したときは、当該記載は、登記官が本人確認情報の内容を相当と評価する際の重要な判断材料であると考える。

事例２

別室・面識なし・同席者あり

本　人　確　認　情　報

○○法務局　御中

当職は、本件登記申請の代理人として、下記のとおり、申請人が申請の権限を有する所有権登記名義人であることを確認するため必要な情報を提供します。

令和４年１２月１１日

○○市西区○○一丁目２番３号　　司法書士　司法三郎
（登録番号　●●県司法書士会第○○○○号）

１　登記の目的　　所有権移転
２　不動産の表示　　●●県○○市○○区○町○番　宅地　１１１・１１㎡
３　登記済証を提出できない理由　　紛失
４　申　請　人　　○○市○○区○丁目○番○号　　法務一郎
　　生年月日　　昭和＊＊年＊＊月＊＊日生
５　面談した日時・場所・状況
　日　　時　　令和４年１２月１１日　午前１０時３０分より
　場　　所　　司法書士　司法三郎：○○市○○区○○二丁目２番２号
　　○○病院　１階　面会室
　　法務一郎：○○市○○区○○二丁目２番２号
　　○○病院　３階　面会室
　面談状況　　本件登記申請人が本件不動産について所有権移転登記をするにあたり、所有権移転登記申請の必要書類の確認等を行うため、当職が登記義務者と面談した。
　　○○病院から、現在職員以外の人間と原則として面会禁止としているので、ＺＯＯＭを用いて、司法書士　司法三郎の面談場所である面会室と、登記義務者の面談場所である面会室を接続して面談する方法以外での面談は認められないという要請があり、このような方法で面談を行った。
　　映像及び音声のやり取りは司法書士　司法三郎の携帯電話と病院が用意したパソコンを接続して行い、映像と音声の送受信により相手の状態を相互に同時に認識しながら通話をすることができる状態で、対面の面談と変わらない状態での意思疎通、本人の確認ができる状態で行われた。
　　当職は、面談に同席した、登記義務者の息子である法務太郎氏より、画面に映し出された登記義務者が本人に間違いないことを聴取した。（注）

同 席 者　　登記権利者　法務太郎氏（長男）１階　面会室で同席した。

６　申請人との面識の有無　　当職は申請人とは過去に面識はない。

７　面識がない場合における確認資料

当職は、申請人の氏名を知らず、又は面識がないため、申請人から次の確認資料の提示を受け確認した。

確認資料の原本は〇〇病院の職員を介して面談当日にあらかじめ当職に手渡された。

確認資料の特定事項及び有効期限

名称　普通自動車運転免許証

２０＊＊（令和＊年）＊＊月＊＊日まで有効

写真の添付　別紙のとおり

８　登記名義人であることを確認した理由

前項の本人確認書類につき、以下のとおり確認した。

証明書の写真により本人との同一性を確認し、証明書の外観・形状に異常がないことを視認した。

また、住所・氏名・生年月日、本件不動産に関すること、本件不動産の取得の経緯、登記済証紛失に関することについて申述を求めたところ正確に矛盾なく回答した。

（以下省略）

（注）司法書士が申請人と面識がない場合においては、当該申請人を知る者に面談状況を確認させ、その内容を本人確認情報に記載して提供したときは、当該記載は、登記官が本人確認情報の内容を相当と評価する際の重要な判断材料であると考える。

■親族以外の「当該申請人を知る者」の事例について

１．登記義務者のケースワーカーである（相談員である社会福祉士である）〇〇〇〇氏より画面に映し出された登記義務者が本人に間違いないことを聴取した。

２．登記義務者の顧問税理士、〇〇〇〇氏より画面に映し出された登記義務者が本人に間違いないことを聴取した。

３．不動産売買の仲介業者であり、本件取引に関わっていた、宅地建物取引士、〇〇〇〇氏より画面に映し出された登記義務者が本人に間違いないことを聴取した。

４．登記義務者と同じ会社の社員〇〇〇〇氏より画面に映し出された登記義務者が本人に間違いないことを聴取した。

５．登記義務者が入所直前に居住していたマンションの管理組合の理事長である〇〇〇〇氏より画面に映し出された登記義務者が本人に間違いないことを聴取した。

事例３

別室・面識なし・同席者なし

本　人　確　認　情　報

○○法務局　御中

当職は、本件登記申請の代理人として、下記のとおり、申請人が申請の権限を有する所有権登記名義人であることを確認するため必要な情報を提供します。

令和４年１２月１１日

○○市西区○○一丁目２番３号　　司法書士　司法三郎
（登録番号　●●県司法書士会第○○○○号）

１　登記の目的　　所有権移転
２　不動産の表示　　●●県○○市○○区○町○番　宅地　１１１・１１㎡
３　登記済証を提出できない理由　　紛失
４　申　請　人　　○○市○○区○丁目○番○号　　法務一郎
　　生年月日　　昭和＊＊年＊＊月＊＊日生
５　面談した日時・場所・状況
　日　　時　　令和４年１２月１１日　午前１０時３０分より
　場　　所　　司法書士　司法三郎：○○市○○区○○二丁目２番２号
　　○○病院　１階　面会室
　　法務一郎：○○市○○区○○二丁目２番２号
　　○○病院　３階　面会室
　　法務花子：○○市○○区○丁目○番○号（登記義務者の自宅）
　面談状況　　本件登記申請人が本件不動産について所有権移転登記をするにあたり、所有権移転登記申請の必要書類の確認等を行うにため、当職が登記義務者と面談した。
　　○○病院から、現在職員以外の人間と原則として面会禁止としているので、ＺＯＯＭを用いて、司法書士　司法三郎の面談場所である面会室と、登記義務者の面談場所である面会室を接続して面談する方法以外での面談は認められないという要請があり、このような方法で面談を行った。同時に登記義務者の自宅を接続し、登記義務者の妻、法務花子ともＺＯＯＭを用いて面談を行った。
　　映像及び音声のやり取りは司法書士　司法三郎の携帯電話と病院が用意したパソコン、同時に法務花子が用意したパソコンを接続して行い、映像と音声の送受信により三者が相手の状態を相互に同時に認識しながら通話をすることができる状態で、対面の面談と変わらない状態での意思疎通、本人の確認ができる状態で行われた。（注）当職は、同時に接続した法務花子氏から、画面に映し出された登記

義務者が本人に間違いないことを聴取し、確認した。

同 席 者　　なし。

6　申請人との面識の有無　　当職は申請人とは過去に面識はない。

7　面識がない場合における確認資料

当職は、申請人の氏名を知らず、又は面識がないため、申請人から次の確認資料の提示を受け確認した。

確認資料の原本は〇〇病院の職員を介して面談当日にあらかじめ当職に手渡された。

確認資料の特定事項及び有効期限

名称　普通自動車運転免許証

２０＊＊（令和＊年）＊＊月＊＊日まで有効

写真の添付　別紙のとおり

8　登記名義人であることを確認した理由

前項の本人確認書類につき、以下のとおり確認した。

証明書の写真により本人との同一性を確認し、証明書の外観・形状に異常がないことを視認した。

また、住所・氏名・生年月日、本件不動産に関すること、本件不動産の取得の経緯、登記済証紛失に関することについて申述を求めたところ正確に矛盾なく回答した。

（以下省略）

（注）司法書士が申請人と面識がない場合においては、当該申請人を知る者に面談状況を確認させ、その内容を本人確認情報に記載して提供したときは、当該記載は、登記官が本人確認情報の内容を相当と評価する際の重要な判断材料であると考える。

申請人を知る者の登記義務者の確認は、同時の機会にテレビ会議で相互に認識しながら行うのであれば、必ずしも登記義務者や司法書士と同一の場所に赴いて同席して行われる必要はないと考える。

資格者代理人による不動産登記法第２３条第４項の本人確認の取扱いについて

日本司法書士会連合会

前提となる現行制度

○　申請人（登記義務者）が、登記識別情報を（失念した等の理由で）提供できない場合において、資格者代理人が申請人と**面談**を行い、（本人確認を行った上で作成した）本人確認情報を登記申請時に提供し、登記官がこれを相当と認めたときは、事前通知手続が省略される（不動産登記法第２３条第４項）。

①現在の面談方法

資格者代理人が申請人と**対面にて面談**を行う（申請人と面識がない場合には、対面で身分証の提示を求める。）。

②新たな面談方法

○　医療機関・高齢者施設では、新型コロナウイルス感染症対策として、入居者と外部の者との直接的な面会を制限する傾向にあり、対面が困難な状況にあることを踏まえ、次の条件を満たす場合には、テレビ会議やウェブ会議を用いた面談であっても適式な面談とする。

★　**実施に必要な条件**

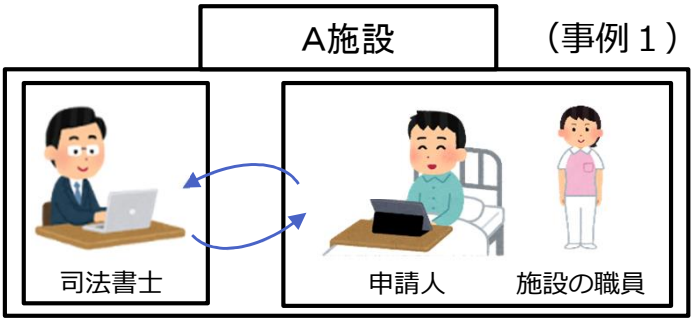
①　ウェブ会議によっても、**対面の面談と変わらない意思疎通ができる**こと。

②　**施設側の要請**に基づくものであり、感染拡大防止等、申請人と直接面談ができない**合理的理由**があること。

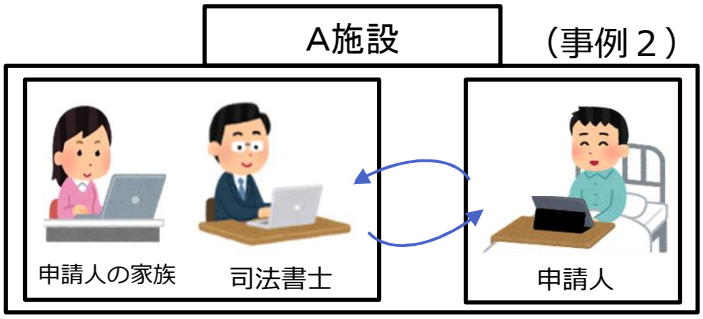
③　資格者代理人と申請人との間に面識がない場合には、**事前に**申請人の身分証（運転免許証等）原本の提示を受けること。

④　**同一施設内（資格者代理人は施設に現に赴く）**で、かつ、施設の職員又は申請人の家族の**同席の下**で行われること（具体的な面談事例は以下のとおり。）。

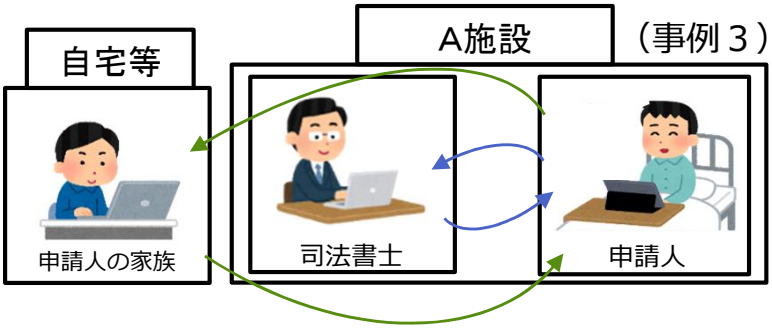
事例１
同一施設内の別室で、**施設の職員の同席の下**、テレビ会議等による面談を行い、当該施設の職員から、申請人本人に相違ない旨の回答を受けた場合



事例２
同一施設内の別室で、**申請人の家族の同席の下**、テレビ会議等による面談を行い、当該申請人の家族から、申請人本人に相違ない旨の回答を受けた場合



事例３
同一施設内の別室で、テレビ会議等による面談を行い、**自宅等から同時接続している当該申請人の家族**から、申請人本人に相違ない旨の回答を受けた場合



【別紙２】

司法書士会会長　殿

日本司法書士会連合会
会長　小　澤　吉　徳

直接面談が困難な状況にある施設に入所中の申請人を対象とした本人確認情報の提供について（お知らせ）

新型コロナウイルス感染症の拡大などに伴い、集団感染の防止の観点から、高齢者施設・医療機関等（以下「施設」という。）においては、申請人や申請人たる法人の代表者である入所者・患者等（以下「申請人等」という。）と対面による直接の面談（以下「直接面談」という。）ができない場合があります。

そこで、不動産登記制度の円滑な運用のため、下記のとおり、資格者代理人が施設に直接赴いた上で、テレビ会議を用いて本人確認を行った場合の不動産登記法第 23 条第４項第１号に規定する本人確認情報（以下「本人確認情報」という。）の提供について、下記のとおり取りまとめましたので（概要は別添資料を参照）、お知らせいたします。貴会会員にご周知くださるようお願いいたします。

なお、下記の内容は、法務省民事局に確認済みですので、申し添えます。

記

【本通知の趣旨と理由】

施設において申請人等と直接面談ができない状況下において、資格者代理人が施設に直接赴き、申請人等とは直接接触しない施設内の別室等においてテレビ会議を用いて本人確認を行った場合において、以下の【要件】を満たしているときは、不動産登記規則第 72 条の本人確認情報に該当するものとして差し支えない。

【要件】

・面識がある場合においても、面識がない場合においても、資格者代理人が現に赴いた施設の別室に申請人等がおり、当該施設内で映像と音声の送受信により相手方と相互に通話をし、直接面談と変わらない状態で意思の疎通や本人の確認ができること。
・テレビ会議による面談を行ったやむを得ない事由が、申請人等の入所する施設から、健康上の理由等により直接面談が困難であるとの要請があったものであり、本人確認情報の内容として、テレビ会議による面談を実施する合理的理由が明らかにされていること。
・施設におけるテレビ会議による面談に同席した施設の職員や申請人等の家族等から、画面越しに映された申請人等が本人に相違ない旨を資格者代理人が聴取して、本人に間違いないという判断をした理由が本人確認情報の内容として具体的に明らかにされていること。
・資格者代理人が申請人等の氏名を知らず、又は当該申請人等と面識がない場合には、施設の職員又は申請人等の家族等から、不動産登記規則第 72 条第２項各号に掲げる本人

確認書類の原本の提示をあらかじめ受け、かつ、提示された当該書類の内容を直接確認しなければならないこと（同条第１項第３号）。

・資格者代理人が行った本人確認情報の提供について、登記官がその内容を相当と認めること。

（ご留意）具体的な事案の対応にあたっては、管轄法務局と事前協議をしてください。

〔本件に関する問合せ先〕
日本司法書士会連合会　事務局事業部企画第一課
TEL 03-5925-8104（直通）