

『特定業務』

事例1 抵当権の設定されている宅地の売買について、司法書士が売主及び買主からの依頼を受けて、抵当権の抹消、所有権の移転及び抵当権の設定の登記申請を代理した。
「特定業務」に該当するものはどれか。

一連の業務依頼についての解釈

売買を原因とする土地の所有権の移転の登記申請代理は該当するが、抵当権の抹消や設定は該当しない。

理論的には、抵当権に関する登記と所有権の移転の登記とは必ずしも連件で申請しなければならないものではないため、個々の登記業務ごとに個別に判断する。

事例2 農地の売買について、所有権の移転の登記申請を代理した。
犯罪による収益の移転防止に関する法律における「宅地」とは何か。

宅地建物取引業法第2条1号に規定する「宅地」をいうとされている。

この場合の「宅地」とは、建物の敷地に供せられる土地と、都市計画法に基づく用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられているもの以外の土地を指す。

そのため、登記記録上の地目が「宅地」以外の土地であっても対象となる場合がある。

事例3 宅地の交換について、所有権の移転の登記申請を代理した。
犯罪による収益の移転防止に関する法律における「売買」とは何か。
交換差金の発生、金銭と同視できる有価証券等の移転の有無
遺産分割において、遺産ではない宅地を代償分割によって取得した場合はどうか。

犯罪収益移転防止法における「売買」は、形式的に登記原因をもって判断するのではなく、売買以外の原因であっても実質的に売買と認められる場合は「売買」と判断すべきであると考えられる。

したがって、原因が「交換」であったとしても交換差金が多額である場合や、金銭と同視できるような有価証券等の移動があるときは、売買と判断される場合もあると考えられる。

これに対して、遺産ではない宅地を代償分割によって取得した場合の登記原因は「遺産分割による贈与」であるため、売買と判断される可能性は低いと考えられる。

事例4 売買予約を原因とする宅地の所有権移転請求権仮登記の登記申請を代理した。
売買を原因とする宅地の所有権移転仮登記の登記申請を代理した場合はどうか。

売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記の手続の場合は、通常であれば本登記の申

請の代理を依頼された際に取引時確認を行えばよいと考えられるが、この売買予約契約を締結した際に金銭の授受がなされた場合には、その時点で取引時確認を行う必要があると考えられる。

これに対して、売買を原因とする宅地の所有権移転仮登記の登記申請の代理を依頼された場合には、その時点で依頼者に対する取引時確認を行う必要がある。

事例5 売買を原因とする宅地又は建物の所有権の移転に関する登記申請書や登記原因証明情報のみの作成の依頼を受けた。

登記識別情報の受領のみの依頼を受けた場合はどうか。

犯罪収益移転防止法では、司法書士法第3条や第29条の業務についての代理又は代行が特定業務に該当するとされているので、登記申請の代理に留まらず、宅地や建物の売買を原因とする登記申請書や登記原因証明情報の作成のみの依頼であっても犯収法の特定業務に該当する。

これに対して、登記申請書のひな形の作成や登記識別情報の受領のみを依頼された場合は、特定業務には該当しない。

事例6 認証済の定款を持参した者から、株式会社の設立の登記申請代理の依頼を受けた。上記の依頼に加えて、定款の作成代理や認証代理の依頼を受けた場合はどうか。

株式会社の設立の登記の申請代理を依頼された場合には、定款の作成を伴う依頼でも、認証済の定款が用意されていた依頼であっても、共に特定業務に該当することになる。

事例7 株式会社の本店を移転する登記申請の代理の依頼を受けた。

商業法人登記申請代理の依頼のうち、登記すべき事項が、定款変更を伴う内容のものであれば特定業務に該当するが、定款変更を伴わない内容のものであれば、特定業務に該当することはない。

そのため、定款に本店の所在として最小行政区画まで定めている会社が、その最小行政区画内で本店移転したのであれば、犯罪収益移転防止法が適用されることはない。

なお、設立や合併等のように他の要件に該当するものは除く。

事例8 取締役の員数を減少させる定款の変更をすると同時に、これにより超過した員数分の取締役が辞任するという役員の変更の登記申請を代理した。

定款の変更の内容が登記事項に当たるのか。

取締役の員数を減少させる定款変更を行った上で、取締役の辞任による役員の変更登記の申請代理を依頼された場合には、まず、「辞任」による役員の変更が特定業務に該当せず、しかも、定款変更された内容である「役員の員数」も登記すべき事項には当たらないため、

結果として特定業務に該当することはない。

事例 9 監査役を設けていない株式会社が、新たに監査役を選任したことに伴う役員の変更の登記申請を代理した。

犯罪による収益の移転防止に関する法律の対象となる「役員」はだれか。
定款の変更の内容が登記事項に当たるのか。

犯罪収益移転防止法の対象となる「役員」は、取締役、執行役、代表取締役に限られているため、監査役の選任は特定業務に該当しない。

しかし、監査役を設けていない株式会社が新たに監査役を設けた場合には、定款変更に伴う「監査役設置会社とする旨」の登記手続の代理が特定業務に該当することになる。

事例 10 公益社団法人の理事を選任したことに伴う役員の変更の登記申請を代理した。
公益認定の有無によって確認義務は免除されるのか。

依頼者が株式会社以外の法人であったとしても、投資法人、特定非営利活動法人、特定目的会社、一般社団法人、一般財団法人、民法組合、匿名組合、投資事業有限責任組合、有限責任事業組合又は限定責任信託など、レジュメ 4 頁以下に掲げられたものであれば、犯罪収益移転防止法が適用される。

そのため、公益認定を受けた公益社団法人であったとしても、一般社団法人として犯罪収益移転防止法の特定業務及び特定取引となり、取引時確認の義務が免除されることはない。

事例 11 司法書士を任意代理人とする現金、預金、不動産の管理及び処分を内容とした任意代理契約書が公正証書によって作成された。

公証人によって本人確認が終了しているものについては、司法書士の確認義務が免除されるか。

たとえ任意代理契約書を公正証書によって作成し、その際に公証人による公証人法に基づく本人確認が行われている場合であったとしても、任意代理人となる司法書士の犯罪収益移転防止法に基づく取引時確認の確認義務が免除されることはない。

なお、管理する財産の価額が 200 万円を超えるかどうかには注意が必要。

さらに、敷居値を超えていない場合でも、特別の注意を要する取引に該当するときは、取引時確認（及び確認記録の作成）を行わなければならない。

事例 12 供託手続の依頼を受け、供託金を納付するために金銭を預かった。

司法書士法施行規則第 3 1 条に掲げられていない業務は、犯罪による収益の移転防止に関する法律の対象となるか。

特定業務として「現金、預金、有価証券その他の財産の管理又は処分」に該当する業務は、司法書士法施行規則第31条に限られているものではなく、供託手続の代理や供託書の作成の依頼であったとしても、供託金の納付のために金銭を預かることを伴う場合には、特定業務に該当すると考えられる。

事例13 債務整理の依頼を受け、過払金があった場合にはそれを受領し、この中から他の債権者に対する返済を行うといった一連の裁判外和解の代理の依頼を受けた。

このような裁判外の和解の代理の依頼を受けた際には、取引時確認（いわゆる「本人特定事項の確認」）を行った後、確認記録（本人確認記録）を作成し、過払金や返済原資を預かったとき、又は債権者に返済したとき等には、その都度、取引記録（特定受任行為の代理等の記録）を作成しなければならない。

ただし、敷居値である200万円を超えるかどうかには注意が必要。

また、敷居値を超えていない場合でも、特別の注意を要する取引に該当するときは、取引時確認（及び確認記録の作成）を行わなければならない。

さらに、このような業務は、一定の期間にわたって行われるものであることから、取引時確認の情報を最新の内容に保つための措置を講ずる必要もある。・・・資料48頁参照

事例14 遺言者の遺言に基づき遺言執行者に就任し、遺言の内容に則して相続財産の管理及び処分を行った。

家庭裁判所の選任によって遺言執行者に就任した場合はどうか。

取引記録等の作成義務と取引時確認の必要性

遺言により遺言執行者に指定された場合、または家庭裁判所から遺言執行者に選任された場合のいずれであっても、被相続人との委任契約に基づいて就任するものではないことから、特定取引に該当せず、取引時確認（本人特定事項の確認）を行う必要はない。

しかし、遺言を実現するために被相続人の遺産を管理し、処分することは特定業務に該当するため、これらの行為をしたときは、取引記録等（特定受任行為の代理等の記録）を作成しなければならない。

事例15 家庭裁判所の選任によって成年後見人に就任し、成年被後見人が所有する宅地を売却した。

司法書士である成年後見人から、成年被後見人が所有する宅地の売買による所有権の移転の登記申請の代理を依頼された場合はどうか。

成年後見人として行う財産の管理又は処分は、特定業務から除外されている。

そのため、成年後見人の職務として成年被後見人の財産の管理又は処分を行ったとしても、取引時確認を行う必要や取引記録等を作成する必要はない。

これに対して、司法書士である成年後見人から、成年被後見人の財産である宅地の売買に基づく所有権移転の登記申請代理の依頼を受けた場合は、たとえ居住用財産の処分許可審判書が提供されたとしても、犯罪収益移転防止法に基づく取引時確認を行わなければならない。

事例 16 金銭及び預貯金の管理処分を内容とする任意代理契約に基づく代理人として、本人に代わって管理している預金の中から保全処分のための保証金を納付した。

登記を申請する際の登録免許税として、本人に代わって管理している預金の中から納付した場合はどうか。

租税、罰金、科料、追徴にかかる金銭、保釈にかかる保証金、過料の納付は特定業務から除外されている。そのため、依頼者から登録免許税に相当する金銭を預かったとしても、このことのみをもって取引時確認を行う必要はない。

これに対して、保全処分のための保証金などは、たとえ官公庁に納付するものであったとしても特定業務に該当することになる。

『取引時確認の対象者』

《自然人》

事例 17 被保佐人から、保佐人の同意書の提供を受けて、被保佐人が所有する宅地の売買による所有権の移転の登記申請の代理を依頼された。

宅地の処分については保佐人が代理権を有している場合はどうか。

保佐人が宅地の処分について同意権のみを有している場合には、取引時確認（本人特定事項の確認）は、被保佐人についてのみ行えばよい。

これに対して、保佐人が宅地の処分について代理権をも有している場合には、被保佐人に加えて保佐人の取引時確認も行わなければならない。

事例 18 親権者から、未成年者が所有する宅地の売買による所有権の移転の登記申請の代理の依頼を受けた。

この事例の場合は、親権者が未成年の代理人として登記申請の代理を司法書士に依頼しているため、未成年者と親権者の双方について取引時確認を行わなければならない。

これに対して、未成年者本人が、親権者の同意を得て、司法書士に依頼した場合については、親権者が現実に依頼に関与していない限り、未成年者のみの取引時確認を行えばよいことになる。

事例 19 表題部のみの区分建物について、当該区分建物の買主から、売買を原因とする所有権保存の登記申請の代理の依頼を受けた。

依頼を受けた内容が「所有権の保存」の登記申請代理であったとしても、その実体が宅地及び建物の売買を原因とするものであれば、その依頼は特定業務に該当することになる。

ただし、この場合の取引時確認の対象となる者は、直接に依頼を受けた登記申請人（買主）のみであり、売主である表題部所有者についての取引時確認を行う必要はないと考えられる。

しかし、司法書士の職責に基づく確認という観点からは、売主及び買主の双方を確認しなければならないと考える。

事例 20 売買を原因とする建物の所有権の移転の登記申請の代理の依頼を受けた司法書士から、復代理人として当該建物の所有権の移転の登記申請の代理の依頼を受けた。

依頼者から直接に依頼を受けた司法書士が、依頼者に関する取引時確認を行う必要があることはもちろんであるが、その司法書士から復代理の依頼を受けた司法書士においては、依頼者本人に関する取引時確認を行う必要があることに加えて、復代理を依頼してきた司法書士の取引時確認をも行う必要がある。

ただし、復代理人である司法書士が、当初の代理人である司法書士に対して、依頼者の取引時確認の委託をした場合には、復代理人である司法書士は、当初の代理人である司法書士に関する取引時確認のみを行えばよいことになる。

このような委託がなされたときは、当初代理人である司法書士が作成した確認記録（本人確認記録）を自己の事務所で保管しているのと同様に必要に応じて直ちに検索できる状態にしておかなければならない。

また、犯罪収益移転防止法に基づく確認義務と司法書士の職責に基づく確認義務は異なるものであるということを十分に認識し、必要な範囲で依頼者の確認を行うことが求められている。

事例 2 1 売買を原因とする建物の所有権の移転の登記申請の代理の依頼を 2 名の司法書士が共同で受けて、そのうちの 1 名が登記申請を代理した。

複数の司法書士が同一の依頼者の特定業務について共同で受任する場合には、共同で受任した司法書士の全員について取引時確認の義務が課せられている。

ただし、上記の事例と同様に、複数の司法書士のうちの一人が取引時確認を行い、取引時確認を行った司法書士が作成した確認記録を、取引時確認を行わなかった司法書士が、必要に応じて直ちにその確認記録を検索できる状態を確保することも認められている。

事例 2 2 株式会社の顧問税理士を通じて、当該株式会社の取締役の選任による役員変更の登記申請の代理の依頼を受けた。

税理士からの依頼が単なる業務の紹介に留まる場合は、通常の依頼と同様に、顧客及び代表者等の取引時確認を行わなければならない。

これに対して、顧問税理士の関与が、紹介の程度を越え、実際に顧客の依頼の任に当たっているといえる程度に達していると認められるときは、この税理士自身が犯罪収益移転防止法における「代表者等」に該当するため、当該税理士に対して取引時確認を行うことになる。

《法人等》

事例 2 3 株式会社の設立の登記申請の代理と定款の作成及び認証の代理の依頼を受けた。法人格取得前の株式会社における確認対象者はだれか。

設立の登記が申請される前の株式会社については、法人格のない社団と同様に取り扱われるので、この場合は、会社自体の取引時確認を行う必要はない。

次に、会社設立の登記申請の代理についての取引時確認をすべき自然人である「代表者等」は、通常であれば会社代表予定者が該当すると考えられる。

また、定款の作成及び認証に関する依頼については、取引時確認をすべき自然人である「代表者等」は、発起人が該当すると考えられる。

事例 2 4 株式会社の役員ではない総務部長から、当該株式会社の取締役の選任による役員変更の登記申請の代理の依頼を受けた。

司法書士に対する登記手続の代理の依頼を代表取締役自身が行っている場合には、この代表取締役を犯罪収益移転防止法における「代表者等」として取引時確認を行う必要がある。

また、登記手続の代理の依頼が、例えば役員ではない総務部長からなされた場合には、この総務部長を犯罪収益移転防止法における「代表者等」として取引時確認を行う必要がある。

犯罪収益移転防止法では、必ずしも選任された取締役の確認を行わなければならないとはされていない。

ただし、司法書士に対して、単に書類を持参したようないわゆる使者に過ぎない者の場合は、犯罪収益移転防止法における「代表者等」として扱うことはできないと考えられる。

事例 2 5 県の担当課から、県道用地として買収した宅地の所有権の移転の登記嘱託の依頼を受けた。

自治体自身を確認する必要があるか。

自治体の担当者を確認する必要があるか。

国や地方自治体、法人格のない社団や財団などの一定の団体については、団体自体の確認は免除されている。

このような場合は、現に特定取引等の任に当たっている自然人について取引時確認を行うことになる。

ただし、国又は地方公共団体を顧客等とし、当該取引の任に当たっている当該国又は地方公共団体の職員が法令上の権限に基づき、かつ、法令上の手続に従い行う取引であって、当該職員が当該権限を有することを当該国若しくは地方公共団体が証明する書類又はこれに類するものが提示され又は送付された場合は、現に特定取引等の任に当たっている自然人について取引時確認も免除される。

事例 2 6 公共嘱託登記司法書士協会の社員として、県が県道用地として買収した宅地の所有権の移転の登記嘱託の依頼を受けた。

地方自治体である県の取引時確認は不要であり、また、犯罪収益移転防止法における「代表者等」は、その組織に所属していることを問われないが、自然人であることが求められているため、公共嘱託登記司法書士協会を「代表者等」とすることはできない。

したがって、公嘱協会内部で現に取引の任に当たっている自然人である理事又は事務職員などについて取引時確認を行うことになると考えられる。

『本人確認書類』

事例 27 番号法に基づくマイナンバーの「通知カード」を本人確認書類として提供された。

マイナンバーカードの場合はどうか。

番号法に基づく「通知カード」を本人確認書類として用いることはできない。
また、「マイナンバーカード」を本人確認書類として用いる際には、裏面の写しを取得しないようにしなければならない。

事例 28 登記情報提供サービスの利用による株式会社の登記情報が印刷された書類を本人確認書類として提供された。

登記情報提供サービスの利用による会社の登記情報を印刷した書類は、たとえ照会番号が付されていたとしても本人確認書類として用いることはできない。

事例 29 提供された運転免許証に記載された住所が現在の住所とは異なっていたため、補完書類として、携帯電話料金の領収書の提供を受けた。

提供された確認書類の氏名が現在の氏名と異なっている場合に補完書類の提供を受けて補うことはできるか（犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則第6条2項）。

提供された確認書類の住所が現在の住所と異なっている場合であれば、補完書類の提供を受けてこれを補うことができるとされている。ただし、用いることができる補完書類は限定されている。

具体的には、国税又は地方税の領収証書又は納税証明書、社会保険料の領収証書、公共料金（電気、ガス、水道水、固定電話、NHK受信料等）の領収証書などで、領収日付の押印又は発行日付の記載があり、その日が提示又は送付を受ける日前6か月以内のものでなければならない。

また、補完書類で補うことができるものは「住所」や「主たる事務所の所在地」に限られており、氏名等の不一致を補完書類によって補うことはできない。

事例 30 本人確認書類として提供された旅券に住所の記載がなかったため、本人の住所氏名が記載されているゆうちょ銀行の通帳を補完資料として提供された。

旅券の場合、住所の記載は任意記載事項であることから、住所の記載のない旅券を本人確認書類として提供された場合には、補完書類の提供を求めることになる。

ただし、前の事例の解説と同様に、補完資料として用いることができるものは限定されているため、ゆうちょ銀行の通帳を補完資料として用いることはできない。

『確認の方法』

事例3 1 施設に入所している成年被後見人の住民票上の住所が従前のままとなっている場合に本人特定事項の確認はどのように行うのか。

次の方法が考えられる。

入所先に向いて、本人又は成年後見人から提示のみで完了する本人確認書類の提示を受ける方法

成年後見人から提示のみで完了する本人確認書類の提示を受ける方法

本人又は成年後見人から本人確認書類と共に補完書類の送付を受けて、これら送付を受けた書類を確認記録に添付し、補完書類で確認できた住所に宛てて取引関係文書を転送不要書留郵便等にて送付する方法。

事例3 2 株式会社の本店や支店として登記されていない営業所の担当者から、当該会社の登記事項証明書がファクシミリにて送付されてきた場合に本人特定事項の確認はどのように行うのか。

対面の方法による場合と非対面の方法による場合の違い。

【対面の方法による場合】

法人の本人特定事項の確認方法

法人の代表者等から会社の登記事項証明書等の提示を受ける。

代表者等の確認方法

代表者等である当該会社の担当者自身の運転免許証等の提示を受ける。

【非対面の方法による場合】

法人の本人特定事項の確認方法

(1)・ファクシミリにて送付されてきた会社の登記事項証明書を確認記録に添付する。
(番号等を確認記録に記入する方法は認められない。)

・取引関係文書を会社の本店又は登記された支店に宛てて転送不要書留郵便等にて送付する。

(登記されていない営業所や出張所への送付は不可。また、特定本人限定受取郵

便の方法は利用不可。)

「登記されていない営業所へ取引関係文書を送付する方法」

- ・登記されていない営業所に関する補完書類の送付を受ける。
- ・送付を受けた補完書類を確認記録に添付する。
- ・取引関係文書を補完書類によって確認できた営業所に宛てて転送不要書留郵便等にて送付する。

司法書士の職責に基づく確認という観点からは、会社の本店の確認を省略することはできないと考えられる。

代表者等の確認方法

- ・代表者等から本人確認書類又は写しの送付を受ける。
- ・送付を受けた書類の写しを確認記録に添付する。
- ・取引関係文書を代表者等の住所に宛てて送付する。
(会社の本店や登記された支店への送付は不可。)

上記以外の方法については資料 2 1 頁から 2 4 頁を参照