

PEOPLE WITH LEGAL MIND



登記実務法学の啓蒙普及にあたってきた司法書士・相馬計二氏は、一昨年、専門職の協業により不動産取引に関するワンストップサービスを提供するNPO法人日本不動産登記決済保証機構(J-TRAI)を立ち上げた。相馬氏に同機構のねらいをうかがう。

高度情報化社会のインパクト

あらゆる分野で構造改革が求められる中、不動産流通の改革について、今年3月、国土交通省は「不動産流通業務のあり方研究会取りまとめ」¹を発表しました。まずその所感からうかがいたいと思います。

相馬 いただいた資料と、それに関する一連の報道に触れて受けた印象を率直に申し上げれば、残念ながら問題解決への哲学が感じられないということのように思います。

例えば、取りまとめは、消費者に適切な助言、説明ができるよう「宅地建物取引主任者の増加を検討

すべき」としています²。それを受け、国土交通省も具体的な方策の検討に入ったようですが³、私は、単なる数の議論ではなく、約41万人の有資格取引主任者の有効活用を考えるべきだと思います。有資格者のうちの銀行員、学生、主婦などを除く、実働人口は25万人程度でしょう。取引主任者の質を問うなら、「主任者の質より経営者の姿勢の方が問題だ」とか「トップが主任資格を持つことが大切」、「業者が高い倫理観を持って顧客に接することが重要」といった精神論を含む問題提起は、21世紀IT社会における不動産流通システムの再構築につながると思います。

不透明で閉鎖的な相対取引で行われてきた日本の不動産取引のあり方を抜本的に見直すべきときです。不動産売買、賃貸借、保守管理はいかにあるべきか。投資や資産運用の新しい手法をどうすべきか。さらには都市再生や経済構造改革といった国家的目標を進める上で不動産取引はどうあるべきか。今はそのような国民のためにどういう流通システムが必要なのかという本質的な議論が必要

相馬計二氏

パワロア司法調査士法人
相馬司法事務所代表
司法構造研究会代表

ではないかと思えます。

なぜ本質的な議論が行われないのでしょうか？

相馬 一つは、ネットワーク情報化社会のインパクトが関係者の間で正しく認識されていないことがあると思います。高度情報化は、あらゆるビジネスを大きく変化させます。情報の世界は同時化・共有化・双方向化をもたらし、新しい営業活動を出現させ、消費者側の優位性の確立と、流通構造の合理化を迫っております。その影響はあらゆる産業分野に及びます。当然、不動産流通市場も例外ではありません。

不動産電子商取引をうまく活用すれば、経営コストや調達コストを低減させ、営業活動を効率化することができるでしょう。また、ITの特徴である情報の共有性、双方向性を駆使すれば、多様化している消費者の嗜好にきめ細かく応じることもできます。創意工夫によってさまざまなビジネスモデルを開発できるはずですよ。

反面、対応を誤れば、不動産取引市場は取り残されてしまいます。電子商取引はBtoC(企業から消費者へ)からCtoC(消費者間の取引)の世界へ拡大するであろうという予測は容易です。そのときに当然派生する、「中抜き現象」は避けられない取引形態になります。すでにインターネットで行われる物件調査は、取引件数の18%から20%を占めています。ネット上で個人間の不動産取引が合理的に出来るシステムが構築されたならば、「高い手数料を業者に払ってまでも頼みたくない」という思いは一般国民の間にさらに広がるはずですよ。これにどう対処するのか、その認識が欠落していれば、今後の不動産流通のあり方をめぐる議論は的はずれなものにしかありません。

「中抜き」の取引が実現する高度情報化社会を前提として、あるべき不動産流通市場を検討すべきであるということですね。

相馬 高度情報化時代の不動産流通市場の改革の主役は消費者であるということは、みんなが持っている共通の認識です。とすれば、個人間の非対面取引における安全性の確保を考えなければなりません。利用者がだまされることなく、間違いのない取引ができるようにするには、制度的(法的)、技術的、人的なインフラが総合的に整備されることが必要です。制度的インフラについては2001年4月に施行

された電子署名法⁴やIT書面一括法⁵などによって整いつつあり、技術的インフラについても暗号鍵などの開発が進んでいます。問題は人的インフラです。安全な非対面取引、とりわけ不動産取引の場合、専門的、総合的判断を要するため、専門家の介在が不可欠です。

登記を定点として

一昨年に立ち上げられた日本不動産登記決済保証機構(J-TRAI)はそのための人的インフラですね。

相馬 制度の見直しにあたってはもう一つ、グローバル化への対応も視野に入れなければなりません。外国資本から見ると、日本の不動産取引はよく分からない、と言います。例えば、不動産取引の契約に「甲乙の協議によって決める」といったアバウトな取り決めが横行している。あるいは日本で不動産を購入しようとする、登記は司法書士、税金は税理士、価格は鑑定士、というように複数の専門職に手数料を払う仕組みになっている。アメリカのエスクロー取引にはこのような非効率的な取引は通用しません。

IT化とグローバル化が進む中、中立、公正、消費者保護を基本とする不動産取引のシステムをどのように日本的に構築すればいいのか。それを考えますと、わが国の不動産取引は、百有余年の歴史を持つ不動産登記制度の現代版を再検討・再構築することが国家的利益であると言えます。つまり、登記を定点とする取引の決済の方法です。取引関係者が一堂に立会し、登記の時点でさまざまな法律実務的問題を整理して、その決済の確かさを保証するシステムの開発を図る目的で、一昨年、不動産専門職の協業の下に消費者や企業、国にワンストップでサービスを提供する中立公正な第三者機関であるJ-TRAIを立ち上げたわけです。

ワンストップサービスとされたのは消費者の利便性を考慮してのことですね。

相馬 不動産鑑定士、宅建主任者(不動産業者)、土地家屋調査士、建築士、司法書士などの専門家が協業する体制をつくり、調査から決済まで中立公正な立場で消費者を支援する。そして品質、安全、価格を保証するシステムを構築しようということで

す。繰り返しますが、同時に、業務の高度化、多様化への対応というねらいもあります。21世紀にふさわしい総合的な不動産取引保証システムを実現するには、IT社会における新たな不動産取引から派生する権利義務関係の問題を国内外の法令に照らして研究する必要があります。しかし、不動産デューデリジェンス(詳細調査)⁶、不動産エスクロー⁷、タイトル・インシュアランス(権原保険)⁸といったテーマはそれぞれ複合的な対応が必要で、日本的な専門家別の縦割りのシステムでは対応しきれません。そこでテーマごとに12の委員会をつくり、それぞれ専門職が担当して問題解決にあたり、責任をもって結論を出す仕組みにしました。

わが国の不動産流通は旧来の慣習が残る一方、新しい取引の技術が導入され、問題がかなり錯綜しているようです。これをどのように解きほぐしていくべきなのでしょうか?

相馬 私は問題を物流と金融の世界に分けて考えています。まず物流の世界ですが、不動産の実物取引は住宅が中心で、そこには不動産会社、住宅会社などさまざまな関連企業が関与しています。それぞれの事業者が正しく事業を行っていく上で何より大切なのは、取引価格や担保価格の基礎となる時価を知ることであり、透明性、公平性をもってそれを決定することです。今年から新しい不動産鑑定評価基準が適用されるようになりましたが、私としては賃貸価格制度⁹を復活させ、土地家屋の一筆調査によって時価の安定を図ることが必要であろうと考えています。

一方、金融の世界では、住宅ローン債権の証券化商品をはじめとする不動産金融商品を安心して取引できる商品に上げていくことが大切です。その際、市場原理に基づき、自己責任を伴う公正な不動産取引ルールを確立するという観点から検討することが大切でしょう。

司法書士の役割

高度情報化社会では、不動産取引における司法書士の役割も自ら変わることになりますね。

相馬 不動産のバルクセル¹⁰、REIT(不動産投資信託)など、これまでの司法書士の職務を超える業務が生まれています。不動産取引が電子化する

ことで、従来、対面や書面で行われてきた取引がバーチャルなものになる。その中で、司法書士や宅建業者の伝統的な職能の要素である人・物・意思(権利変動)・マネーの実物取引の関係をいかに自己責任的に検証し、調整し、確定し、取引の安全を確保していくのか。「登記決済のオンライン化」問題と共に電子技術的に解決していかなければならない困難な課題があります。

「秩序は常に変化し、そして、その変化は常に秩序づけられなければならない」ことを哲学とする香川登記法学¹¹に今こそ学ぶべきときだと思います。

日本政府が電子政府構想を打ち出しています。高度情報化社会における行政の変化にも対応する必要があると思われます。

相馬 法務省も、商業登記、および不動産登記の電子化を2004年度に実施する方針です。その中で司法書士の役割はますます重要です。オンライン登記申請制度研究会(財団法人民事法務協会)の最終報告書が示されましたが、鹿を追って森を見ない類のものであり、今後の追加的研究課題が大変です。国民の私的財産とその権利を保護するものでなければなりません。司法書士は、登記(公示)という「原点」を定点として不動産取引全体に関与し、正しい決済を保証するという役割を果たしていくべきです。

不動産にかかる業務の高度化が求められると。

相馬 今、多くの司法書士は、司法制度改革における簡易裁判所の訴訟代理権に目を奪われていますが、司法書士の本来の生命線とも言うべき登記制度が根底から変わろうとしている事実を見過してはなりません。私としては、司法書士は弁護士のような網羅的なリーガルサービスの提供を目指すのではなく、あくまで不動産部門のロイヤーを目指すべきであると思っています。

司法書士に限らず、不動産取引に関わる専門家には自己変革が求められています。不動産取引は部分ごとに電子化が進んで、やがてトータルな流れとして電子化していく。対面取引がバーチャルな取引に取って代わる。その変化をしっかりと見据えて議論しなければなりません。私はその際の基本的な命題はすべてJ-TRAIの主張に含まれていると自負しています。

スウェーデンのシステム

相馬先生は早くも1970年代にコンピュータの可能性に着目し、研究されていたそうです。

相馬 当時、不動産登記のコンピュータ化の先進事例研究ということで、金融財政事情研究会の欧州視察団が生まれ、私はその副団長としてスウェーデンに赴き、研究しました。同国のウプサラ郡の不動産情報システムは極めて先進的なモデルでした。不動産情報は、FBM(資産形成局・財産登記所)が管理する財産登記情報、IM(地方裁判所・土地登記所)の管理する土地登記情報と課税に関する情報というように三つに大別され、さらにFRM(土地記録局)の管理する地図情報から構成されていますが、それらの機関の情報を集中、分散しているのがCFD(不動産情報中央委員会)です。不動産の動きをすべて掌握している中核的なCFDは独立・中立の機関で、中央集権的な情報管理を避ける仕組みになっています。

日本において不動産取引の再構築をするのであれば、根本的な議論が必要なはずですが、不動産情報はどこの機関がどのような権限に基づいて管理すべきなのか。登記制度を担うべきは簡易裁判所なのか、法務省かまたは財務省か。土地や建物の権利保全についてどう考えるのか。このような基本的な枠組みを考えるには国家戦略や国家理念、哲学、思想が必要ですが、わが国の議論にはそれが決定的に不足しています。その点、欧州諸国は徹底しています。住みやすい、美しい街をつくっています。

オランダの例ですが、古い町並みをしっかり保存するという理念があり、例えば、古い建物を建替えるとコストが倍かかるため、そのコストの半分を国が出す仕組みがあります。

スウェーデンにしても、都市計画などから土地利用について、かなり国の指導が入ります。例えば、1区画1,652平方メートル(約500坪)より小さく分割する場合、国に届出をしなければなりません。国はその分筆を認めないと判断すれば、その土地を買い取る仕組みでした。さらに分筆は、FRMが国の費用によって行っていました。

それに比べて日本の場合、不動産に関する私権をことさらに主張する傾向があるようです。

相馬 今、日本では盛んに自己責任ということが問われていますが、それは本来、あって当然のもので、ところが、いつの間にか何事につけ他人のせいにするばかりで、自らは主体的に判断しないようになってしまった。そして物事の本質を深く考えようとしない。考えることを放棄したのか、何者かに放棄させられたのか分かりませんが、それがこの国のかたちのほとんどをつくっています。構造改革が叫ばれながら、それが思うように進まないのも、そこに起因するように思われてなりません。既得権にしがみつくのではなく、あるべきかたちを求めて自己改革を進める。われわれ日本人はそのことを真剣に考えなければならない時期を迎えているのではないのでしょうか。

- 1 不動産流通業務のあり方研究会取りまとめ：不動産取引の信頼性、不動産取引市場の活発化を目指し、国土交通省に設置された研究会のとりまとめ。平成14年4月から1年にわたって議論が交わされた。
- 2 不動産流通業務のあり方研究会取りまとめ 33頁
- 3 住宅新報 2818号
- 4 電子署名法：正式名は「電子署名及び認証業務に関する法律」。平成12年5月31日成立。平成13年4月1日施行。匿名性が問題となるネット申請において、電子署名も手書きの署名や押印と同様の効力を認めている。申請者が本人性を証明する認証局を政府が認定することも規定されている。
- 5 IT書面一括法：正式名は「書面の交付等に関する情報通信の技術の利用のための関係法律の整備に関する法律」。平成12年11月17日成立。平成13年4月11日施行。書面の交付や書面による手続きを義務付けている法律50本を改正し、電子的手段による書面交付や手続きを可能とした。
- 6 デューデリジェンス(詳細調査)：さまざまな角度からリスク調査を行い、内容を精査・評価すること。不動産デューデリジェンスは、不動産の売買等の判断、および価格等の提示に先立ち、行われるべき調査をいう。具体的には、不動産の情報収集、不良債権の担保不動産の評価、不動産購入の事前審査等。
- 7 不動産エスクロー：エスクロー会社が買主の売買代金と売主の権利証書を預かり、全ての取引条件が成就するまで保管するシステム。購入前に不動産調査を行うことによって、売主、買主をとくに保護する。
- 8 タイトル・インシュアランス(権原保険)：不動産取引において、事前調査の段階で発見が難しい瑕疵等による損害を保証する制度。
- 9 賃貸価格制度：地租負担の公平性を期す目的から、各地目とも賃貸価格を課税標準とした制度。
- 10 パルクセル：更地物件、賃貸物件、不良物件等を組み合わせて一括売却すること。
- 11 香川登記法学：元最高裁判事香川保一氏によってまとめられた登記法の体系。不動産に関する公法・私法を問わない法理論とその実務を指導する法手続とを一体化した。参考：『民法と登記中』(テイハン・1993)

パウロニア司法・調査士法人・相馬司法事務所代表 / 司法構造研究会代表

相馬 計二(そうまけいじ)

1933年生まれ。1958年法務省行政職に任官。1960年3月中央大学法学部中退。1963年登記専門職に昇格。1969年司法書士試験に合格。1970年東京司法書士会に登録、開業。2001年特定非営利法人日本不動産登記決裁保証システム開発機構理事長に就任。現在マンション管理士試験委員、不動産取引紛争事例当調査研究委員会委員、宅建実務講習講師、日本マンション学会理事等のほか、2003年後期より桐蔭横浜大学法学部客員教授。主な著書に『不動産学の基礎＝不動産取引と登記』(放送大学・1996)、『香川登記法学と現代不動産情報論』(テイハン・1993)、『不動産登記犯罪』(不動産適正取引推進機構・1992)。