

各位

一般財団法人

日本不動産登記法人協会 設立者一同

## 一般財団法人日本不動産登記法人協会 設立趣意書

はじめに

日本における不動産の管理状況

法務局職員は政府の公務員削減の方針により年々減少し全国でわずか9千名弱。登記事務、人権保護などに追われ、不動産登記に係る事務処理のクオリティを維持することが難しくなっている。

登記事務を補佐している土地家屋調査士や司法書士は、全国4万名弱。平成15年に不動産登記に関わる両国家資格者は事務所の法人化が認められ、司法書士法人は490法人、土地家屋調査士法人は227法人、公共嘱託登記司法書士協会と公共嘱託登記土地家屋調査士協会は公益社団法人・一般社団法人を含め百数十法人が設立されている（平成25年現在）。下記のとおり資格者法人は、今後も増加傾向にある。

土地家屋調査士法人数	227法人
公共嘱託登記土地家屋調査士法人数	82法人
司法書士法人数	490法人
弁護士法人数	658法人
公認会計士監査法人数	213法人
税理士法人数	2575法人
社会保険労務士法人数	599法人
行政書士法人数	293法人

一般財団法人日本不動産登記法人協会（通称 JAREX 以下 JAREX という。）を立ち上げる目的

日本の不動産登記業務を下支えする個人の司法書士や土地家屋調査士、または両資格者ら法人の経営基盤をしっかりと築くことを推し進め、不動産登記業務に係る問題点とその解決策を研究するとともに、具現化することを目的とする。

特に法人としての安定した資格者代理人によって国民に安心、安全な登記を提供できるようにすることが、国民の財産権を保護し、さらに日本の不動産取引の円滑化に寄与することにより経済基盤の保全に繋がると確信する。

JAREX はこれらの研究に取り組み、成果を一般国民、官公署等に公開する。日本の不動産管理システムに寄与できるシンクタンクとして設立するものである。

研究例：不動産登記に係るサービス低下問題解消に向けて

【不動産登記に係るサービス低下問題】

平成 15 年法務大臣認可報酬額の撤廃

→ 不動産登記に関する資格者代理人の報酬額の低廉化。

平成 18 年 8 月 25 日財計第 2017 号財務大臣通達「公共調達の適正化について」

→ 公共嘱託登記を、随意契約から、価格競争による一般競争入札によるものとされたことによる混乱。

結果、落札率の低下、安値受注による低品質化の問題が発生

→ 手抜き業務(調査なしの立会等)の横行

資格者制度への悪影響 → クオリティーの高い業者ほど、経営が困難な状況に

【公共調達に関連する賠償責任】

前記の品質低化の問題は数年から数十年後に具現化

→ 手抜き等の不動産登記が為された結果、登記記録の内容と実態が不整合であった場合に被る国民又は行政の被害に対する賠償責任は誰が負うのか？

過去の高度経済成長期に起こった公害等の賠償責任は国と事業者の両者に賠償責任の判決

→ 価格のみの低廉な公共調達そのものには何ら違法性は無いが、競争原理を働かせた結果、問題が表面化するのにはある程度時間が経過してしまうのが現実である。しかし時間が経過しても行政は組織体として継承されるが、個人や小規模な法人の国家資格者が受注した場合は、その者が死亡してしまうと賠償責任は問えなくなる。

国家資格者に課せられた行政の責任の補充的性格

→ 一般競争入札により低廉な価格による落札者が業務を行った場合の不具合事例を予見し問題点を研究する。行政組織は問題が発生しないことには動くことが困難であるため積極的に問題を予見し解決策を研究する組織が必要と考え、JAREX は国家資格者と行政の間に立ち、円滑な公共調達のための補充的機関を目指している。

【混乱を解消するために】

「企画競争入札」（あるいは「総合評価方式」）の導入を提案。

(財計第 2017 号通達(1)(注一)参照。)

嘱託登記の成果のクオリティーを落とさないとともに安心、安全な資格者制度の活用のため必要。

【企画競争入札導入のために】

発注側の業務担当部局だけではなく契約部局も納得する「あらかじめ具体的に定めた複数の採点基準」が必要である。(財計第 2017 号通達(2)(注二)参照。)しかし、現状において官公署における職員の土地家屋調査士や司法書士有資格者がごくわずかで、不動産登記手続に関し精通していない職員が、採点基準等を作成することは困難である。そこで、JAREX は公共調達に企画競争を先行して取り入れている他土業の手法を深く慎重に研究し、土地家屋調査士や司法書士に適合した採点基準の設計を行い企画競争導入に向けた提案を展開する。

参照：財計第 2017 号通達(2)より

(注一)「企画競争入札」とは、複数の者に企画書等の提出を求め、その内容について審査を行う方法をいう。

(注二)企画競争を行う場合には、特定の者が有利とならないよう

- イ 参加者を公募すること、
- ロ 業者選定に当たっては、業務担当部局だけではなく契約担当部局も関与する必要があること、
- ハ 審査に当たって、あらかじめ具体的に定めた複数の採点項目により採点を行うこと、等により、競争性及び透明性を担保するものとする。

おわりに

このように、土地家屋調査士や司法書士のような資格者代理人の健全なる経営基盤の確立を図り、不動産登記業務に係る問題点とその解決策を研究するとともに、具現化することの出来る実行力を持った組織として、一般財団法人日本不動産登記法人協会を設立する。

関係各位には、国家の重要な基盤である不動産登記制度への支援・一翼を担うため、この度、新たに設立する一般財団法人日本不動産登記法人協会へのお力添えをお願いする次第である。

一般財団法人日本不動産登記法人協会

設立者 代表 柳 平 幸 男

松 原 正 彦



一般財団法人 日本不動産登記法人協会

Association of Japanese Real Estate Registration Experts Incorporated