

2026年3月開始!

不動産登記「特別委任方式」の解説と実務への影響

テスト会社 テスト顧客名様

いつもお世話になっております。
2026年3月より不動産登記の新しい申請制度「特別委任方式」がスタートしました。

これまで不動産のオンライン登記申請では、
お客様ご自身による「電子署名(マイナンバーカード等)」の設定が
大きな壁となっていました。

2026年3月開始の「特別委任方式」では、国家資格者である司法書士が、
直接ご本人様の意思と売買の事実を確認し、責任を持って電子証明を行うことで、
お客様側の複雑な事前準備なしでオンライン申請が可能となる仕組みが導入されました。
多くのケースでデジタル化の恩恵を受けられる新制度です。

本メールでは、新制度のポイントと実務上押さえておきたい点を整理いたします。
※参考：[法務局](#)

制度のポイント①「面倒な事前準備」が不要に

従来のオンライン申請では、
●マイナンバーカードの読取
●専用ソフトの設定
●電子署名の操作
といった作業が必要でした。

特別委任方式では、司法書士がご本人確認および売買等の意思確認を直接行い、
その確認に基づいて電子証明を実施します。
そのため、当事者側で電子的な事前準備を行う必要がなくなります。
国家資格者による確認を担保する設計となっている点が本制度の特徴です。

制度のポイント②「書類の紛失・誤送」リスクを解消

紙媒体による提出を要しないことから、
書類の紛失や誤送付の発生を防止することができます。
これにより、適正かつ円滑な申請手続が可能となります。

制度のポイント③「完了までがスピーディー」

オンライン完結により、決済から登記完了までのタイムラグを短縮。
銀行や不動産会社との連携もよりスムーズになります。



【よくあるご質問】

Q.マイナンバーカードや電子証明書を持っていないのですが、利用できますか？

A.はい、問題なくご利用いただけます。

これまでのオンライン申請ではお客様ご自身の電子署名が必要でしたが、本方式では、
国家資格者である司法書士がお客様の「ご本人確認」と「売買の意思」を直接確認することで、
お客様側の電子的な準備なしでお手続きを完結できます。

Q.司法書士と一度も会わずに、すべてネットだけで終わるのですか？

A.いいえ、司法書士による「本人確認・意思確認」は必ず行います。

この制度は「手続きのデジタル化」を推進するものですが、なりすまし等の不正を防ぐため、
司法書士が直接(対面またはビデオ通話等を用いて)お話を伺います。
紙の書類への署名・捺印の手間は減りますが、安心・安全のための確認プロセスは
これまで以上に丁寧に行われます。

Q.従来通りの実印と紙の書類での手続きはもうできないのですか？

A.いいえ、従来通りの方法も引き続き選択可能です。

「実印を押して書類を残したい」というお客様もいらっしゃいます。
本方式はあくまで「利便性を高めるための新しい選択肢」です。
お客様のご希望や、お取引の条件(金融機関の指定等)に合わせて、
最適な方法をご提案いたしますのでご安心ください。

Q.登記が終わった後、手元に何か書類は残りますか？

A.はい、従来通り「登記識別情報(いわゆる権利証)」が発行されます。

お手続きの方法がデジタルになっても、お客様の所有権を証明する重要な情報は法務局から発行され、
当事務所から責任を持ってお渡しいたします。
また、ご希望により電子データでの保管アドバイスも承ります。

【実務上の留意点】

特別委任方式は、遠方居住者や多忙な当事者のケースなどで利便性が高まる可能性があります。
一方で、従来方式との併存期間となるため、案件ごとに適用可否を判断することが重要です。
今後は、状況に応じて最適な申請方法を選択していく運用となるでしょう。

【まとめ】

2026年3月開始の特別委任方式は、「デジタル化」と「資格者による責任担保」を両立させた新制度です。
不動産取引実務における新たな選択肢として、概要を押さえておきたい法改正の一つといえます。
制度の具体的な取り扱いや案件への適用についてご不明点がございましたら、いつでもご相談ください。
今後とも、どうぞよろしくお願いいたします。

MiG運営事務局(情報配信施策担当)

〒150-0013

東京都渋谷区恵比寿

ウノサワ東急ビル3F

電話番号 03-5420-2711

FAX番号 03-5420-2800



山田太郎

メルマガの解除