日調連発第２１５号
令和元年１０月３０日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

土地家屋調査士等が電子申請の方法により表示に関する登記の申請又は嘱託をする場合における添付情報の原本提示の省略に係る取扱いについて（連絡）

標記の取扱いについては、本月 7 日付けで、法務省民事局民事第二課長から各法務局及び地方法務局宛てに依命通知が発出され、同月 8 日付け日調連発第 190 号をもってお知らせしたところですが、この度、会員に同取扱いについての理解を深めてもらうため、同取扱いのＱ＆Ａを別添 1 のとおり作成しましたので、下記事項に留意いただき、貴会会員への周知方につきまして配意いただきますようお願いします。

記

1　不動産登記令（以下「令」という。）第 13 条第 1 項の要件を満たした添付情報を提供した申請又は嘱託であること。

なお、代理人による申請において申請人が作成した委任状等についても、令第 13 条第 1 項の「申請人又はその代表者若しくは代理人が作成したもの」とは、代理人による申請にあっては当該代理人が作成したもののみが該当するものと解されることから、同項に基づき、当該代理人が委任状等をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録に、当該代理人の電子署名を付したものを添付情報として取り扱うことができるものとする。

2　土地家屋調査士、土地家屋調査士法人又は公共嘱託登記土地家屋調査士協会（以下「調査士等」という。）が登記の申請又は嘱託を代理し、不動産登記規則（以下「規則」という。）第 93 条ただし書による報告書中、「補足・特記事項」欄に「添付した電磁的記録については、当職において添付情報が記載された書面を確認した上で、当該書面をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録である。」旨が記録されていること。

3　依命通知の別紙記載の権利に関する添付情報を提供する申請又は嘱託でないこと。

（該当する申請又は嘱託については調査士報告方式による取扱いをすることができない。下記１４のとおり。）

4　令第13条第1項による添付情報であることを申請情報の「その他事項」欄に「調査士報告方式により原本提示省略」と記録する。

5　調査士等において、書面をスキャナにより読み取って作成する電磁的記録はPDF形式とし、その解像度は、300dpiを目安として作成するものとし、不鮮明でないこと。

なお、書面は原寸のままスキャナにより読み取ることとし、拡大又は縮小して読み取ることは認めないものとする。

6　送信する情報の容量の上限は最大10メガバイトから15メガバイトに拡大された。

7　登記所における添付情報の印刷はA3判（白黒）印刷まで対応された。

8　登録免許税については電子納付のみとする。

調査士報告方式による申請の場合、事後納付の取扱いとし、申請情報送信時の納付情報による納付を要せず、調査終了後に納付を求める「お知らせ通知」又は補正コメントが送信されるので、その日から2開庁日以内に電子納付する。

なお、事前の電子納付を妨げるものではない。

9　登記識別情報の提供は、電磁的記録（暗号化されたもの）として送信し、登記完了証及び登記識別情報は電磁的記録により交付を受ける取扱いとする。ただし、書面による登記識別情報の交付については、申請登記所の窓口における受領のみとし、郵送による交付はしない。

10　添付した書面である添付情報の電磁的記録が不鮮明、真正性に疑義がある場合、あるいは本取扱いの要件を満たしていない場合、登記官は当該添付情報の原本の提示を求めることができる。このことから、書面である添付情報の原本は登記完了まで調査士等が保持すること。

11　土地所在図等については、tiff形式又はxml形式とし、申請情報と同時に当該申請に関する全ての土地所在図等を送信する。また、土地所在図等以外の添付情報の補正の場合は、当該補正に係る部分のみ（差分）を、補正情報及び土地所在図等（申請時に送信したものと同じ。）と共に添付して送信すれば足りる。

なお、土地所在図等のみ補正する場合は、補正後の土地所在図等以外の添付情報を再送信する必要はない。

12　土地所在図等を伴わない申請又は嘱託における添付情報の補正の場合は、当該補正に係る部分のみ（差分）を補正情報と共に添付して送信すれば足りる。

13　添付する電磁的記録は、調査が円滑に行えるよう、ページの順番、表示方法（縦横）等に留意すること。また、A3判を超える図面等を分割して添付する場合、例えばA2判の場合は2分割、A1判の場合は4分割とし、併せて申請に係る部分を包括した部分（位置）のスキャニング情報も添付し、当該図面等の調査が容易にできるよう配慮すること。（別添2参照）

14　調査士報告方式の要件を満たしていない令第13条第1項による申請又は嘱託をする場合、

書面である添付情報は全て原本の提示を必要とする。なお、申請人等の作成による代理権限証書等についても、調査士報告様式の要件を満たしていない場合であっても、原本を提示することを前提に、同様に令第 13 条 1 項による電磁的記録による提供を行うことができる。

なお、特例方式（令附則第 5 条）による場合は、従前のとおりとする。

15　平成 27 年 4 月 3 日付け法務省民事局民事第二課補佐官事務連絡「資格者代理人がするオンラインによる表示に関する登記の申請又は嘱託における法定外添付情報の原示の省略に係る取扱いについて」の運用は、調査士報告方式の運用開始をもって終了する。

16　調査士報告方式の運用開始に伴う申請用総合ソフトの改変は行われないので、登記完了証及び登記識別情報の受領方法の選択欄の記載に注意すること。（書面受領及び郵送受領を選択した場合でも、エラーチェックはされない。）

17　調査士報告方式は、土地家屋調査士が書面である添付情報の原本を確認し、スキャニングの上電子署名をして、規則第 93 条ただし書による調査報告書によってその事実を報告することにより、添付情報の真正性を担保する取扱いである。すなわち、代理人である調査士等と登記官との高い信頼関係による取扱いである。このことから、代理人である調査士等は各種規程を遵守し、高い倫理観をもって業務を行わなければならない。

18　調査士報告方式の運用開始は令和元年 11 月 11 日からとする。

別添１

令和元年１０月３０日

土地家屋調査士等が電子申請の方法により表示に関する登記の申請又は嘱託をする場合における添付情報の原本提示の省略に係る取扱いについて「調査士報告方式・Ｑ＆Ａ」

日本土地家屋調査士会連合会
業務部・オンライン登記推進室

１.「調査士報告方式」の要旨

「調査士報告方式」は、土地家屋調査士等が、代理人として電子申請の方法により表示に関する登記の申請又は嘱託をする場合において、不動産登記令（以下「令」という。）第１３条第１項の規定に基づき添付情報が提供されたときは、原則として、同条第２項による原本の提示を省略する取扱いに係る方式である。

1） 登録免許税の納付方法が電子納付のみである。
2） 登録免許税の納付は、後納とし、調査終了後に送信されるお知らせメール又は補正コメントに従う。
（申請時の電子納付を妨げるものではない。）
3） 登記完了証の交付は、電磁的記録（ＰＤＦ）のみである。
4） 登記識別情報は、電磁的記録による交付又は申請登記所の窓口における書面による交付のみが可能であり、郵送による受領はできない。
5） 依命通知「別紙」記載の権利に関係する承諾書等が添付情報に含まれる申請は、調査士報告方式より除外されている。
6）平成２７年４月３日発出の「法定外添付情報の原本提示省略」の事務連絡による取扱いを終了する。
7）調査士報告方式による取扱いができない場合は、令第１３条第１項及び同条第２項により従前のとおり原本を提示する方式又は令附則第５条による特例方式による。
8）委任状など書面で作成された添付情報で「申請人又はその代表者若しくは代理人が作成したもの」についても、令第１３条第１項の対象となるため、上記と同様の取扱いとなる。

２.「調査士報告方式」Ｑ＆Ａ

Q1：　書面で作成された申請人等作成による委任状等もスキャナにて読み取り、申請代理人である土地家屋調査士等（以下「調査士」という。）の電子署名を付与して申請すれば、原本を提示しなくて良いか。

A1：　原則的に、調査士報告方式の要件を満たし、全ての添付情報が電磁的記録として作成され、電子署名が付されて添付・送信されていれば原本の提示の必要はない。

解説：

調査士報告方式（以下「本方式」という。）においては、原本の提示を省略して申請できる。これは、委任状や持分協議書等も同様に原本の提示を必要としない取扱いである。ただし、登記官は、添付情報の真正性に疑義がある場合や、ＰＤＦが不明瞭である等の理由がある場合には、当該添付情報の原本提示を求めることができる。このことから調査士は、登記完了まで当該書面である添付情報を保持していなければならない。

Q2：　書面で作成された委任状や添付情報である所有権証明書等は、何年間保存すれば良いか。

A2:　登記完了後の当該書面の保存期間の定めはないが､登記完了までは調査士が保持し、添付情報が不鮮明であった場合等の登記官による原本提示指示に対応できるようにしなければならない。

解説：

本方式による書面で作成された添付情報の保存期間の定めはないが、登記官による原本提示を求められた場合に対応するため、登記完了までは当該書面である添付情報を調査士が保持していなければならない。

なお、当該書面（写しを含む）の保存期間は各土地家屋調査士会の会則等を遵守されたい。

Q3：　土地合筆登記等の登記完了後に交付される登記識別情報は、郵送による書面の交付を受けることはできるか。

A3：　郵送による受領はできない。書面による登記識別情報の交付は、申請した登記所の窓口においてのみ受領することができる。

解説：

本方式は登記申請・登記完了の際に書面、郵券等のやり取りを一切行わない方式のため、書面による登記識別情報の郵送での交付は行わず、申請した登記所の窓口においてのみ書面での交付が可能である。（不動産登記規則（以下「規則」という。）第６３条の２第１項の場合を除く。）

なお、本方式依命通知と同日に法務省民二第１８９号法務省民事局民事第二課長依命通知が発出され、規則第６３条第１項柱書の法務大臣が定める場合が変更されている。

Q4：　申請情報の「その他事項欄」に「調査士報告方式により原本提示省略」と記録されていないと申請却下になるのか。

A4：　申請情報のその他事項欄の記載遺漏のみを理由とした申請却下は行われない。ただし、規則第９３条ただし書による調査報告書中「補足・特記事項」欄に原本確認の旨も記録されていない場合は､本方式によらないものとして､原本の提示が求められる。

なお、どちらか一方のみが記録漏れの場合は、補正の対象となる。

解説：

本方式において、申請情報の「その他事項欄」に「調査士報告方式により原本提示省略」と記録されており、併せて規則第９３条ただし書による調査報告書の「補足・特記事項」欄に､「添付した電磁的記録については、当職において添付情報が記載された書面を確認した上で、当該書面をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録である。」旨が記録されていることが、本方式の要件である。

なお、記録遺漏により上記いずれかのみ記録しなかった場合には、補正により記録遺漏部分の補正を求められる。ただし、上記いずれの記録もない場合には、本方式によらないものとして、令第１３条第２項の規定により、相当の期間を定め当該書面の提示を求められることとなる。

Q5：　登録免許税を収入印紙で納付することは可能か。

A5：　本方式の場合、登録免許税の納付方法は電子納付のみであり、収入印紙での納付は認められない。なお、電子納付については、登記所による調査終了後の事後納付で差し支えない。

解説：

本方式の登録免許税の納付は、申請取下又は却下時の登録免許税の還付手続きが煩雑であることを考慮して、調査終了後、登記官が電子納付を求める「お知らせ通知」又は「補正コメント」(登録免許税額が誤っている場合。以下同じ。）により通知し、通知の日から２開庁日以内に納付を求める取扱いとされている。

なお、申請時に納付情報発行の電子メールが送信されるが、これに従って納付する必要はない。ただし、当該通知による事前納付を妨げない。

Q6：　登録免許税を従来のとおり登記申請と同時に納付することは可能か。

また、本方式以外でも調査終了後に納付することは可能か。

A6：　登録免許税を従来どおり登記申請直後に納付することは、差し支えない。

また、本方式以外では登録免許税を登記申請と同時に納付しないと、補正又は却下の対象となる。

解説：

本方式においては、従来のとおり申請時の「納付情報」による電子納付を妨げるものではない。その場合は、登記・供託オンライン申請システムからの「お知らせ通知」や「登録免許税納付期限の延長処理」は行われない。また、登録免許税の調査終了後の納付（納付期限の延長処理）は、本方式のみでの取扱いであり、その他の申請方法においては、これまでと同じように登録免許税の未納は、申請却下事由の一つとして補正対象となる（不動産登記法第２５条第１２号)。

Q7：　登録免許税を調査終了後のお知らせ通知に基づき、通知の日から２開庁日以内に納付することができなかった場合、登記申請を直ちに却下されてしまうのか。

A7：　直ちに却下されることはないが、速やかに登記官に連絡することが望ましい。

解説：

本方式において、登録免許税は「お知らせ通知」又は「補正コメント」に基づき、通知の日から２開庁日以内に所定の額の登録免許税を納付することを求められている。

しかし、諸事情によりやむを得ず期日までに登録免許税を納付することができない場合には、速やかに登記官に電話等で連絡して納付期限の延長処理を申し出ることが望ましい。

Q8：　抵当権一部抹消承諾書付の分筆登記を、本方式で申請できるのか。

また、この分筆登記を令第１３条第１項で申請する場合、書面で作成された委任状の取扱いは令附則第５条（特例）で提出しなければならないのか。

A8：　抵当権一部抹消承諾書付の分筆登記は、本方式では申請できない。

また、書面で作成された委任状等については、令第１３条第２項による原本提示でも、令附則第５条（特例）による原本提出でも、どちらの方式でも添付情報として扱うことができる。

解説：

本方式は、表示に関する登記の添付情報の原本提示省略によるオンライン申請ができる運用であるが、依命通知の別紙記載の一部権利に関係する承諾書等が添付情報に含まれる申請は除外されており、本方式では申請できない。

また、書面で作成された委任状等の取り扱いについては、『令第１３条第１項の「申請人又はその代表者若しくは代理人が作成したもの」とは、代理人による申請にあっては当該代理人が作成したもののみが該当するものと解される』とされているので、調査士が電磁的記録に電子署名を付して添付・送信する場合には令第１３条第２項による原本提示、又は令附則第５条（特例）による書面での提出のどちらの方式でも添付情報として扱うことは可能である。

Q9：　「申請人等の作成による書面である代理権限証書等」には、申請人等作成の建物の持分に関する書面も含まれていると考えるが、これらの書面についても本方式による電磁的記録に調査士が電子署名を付した添付情報の提供で差し支えないか。

A9：　差し支えない。

解説：

本方式の依命通知によれば、代理人調査士が申請する場合において、代理人以外の申請人本人や第三者が作成した書面は全て、調査士が原本を確認した上で、スキャナで読み取り電磁的記録を作成したものに、当該調査士が電子署名を付したものを添付情報として取扱うことができると解されている。よって、本方式による提供で差し支えない。

Q10： 書面に記載された添付情報を、代理人調査士以外の第三者がスキャナで読み取り電磁的記録（ＰＤＦファイル）を作成したものに、代理人調査士が電子署名を付与した場合でも、本方式の添付情報として取扱うことはできるのか。

A10： 代理人調査士が書面である添付情報の原本を確認しておらず、また、添付情報の作成者が自ら電子署名を行っていないため、本方式の要件を満たさない申請となる。

解説：

本方式による添付情報は、調査士において添付情報が記載された書面を確認した上で、当該書面をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録である必要がある。しかし、代理人以外の第三者が書面をスキャナで読み取りＰＤＦ化したものを受け取った場合には、代理人は添付情報が記載された書面の原本を確認できない。

さらに、令第１３条第１項の「当該電磁的記録を作成した者による電子署名が行われているものでなければならない」という要件にも抵触している。

以上から、質問の場合には、本方式の要件を満たさない申請となる。

ＰＤＦファイルには、内部情報として作成者や作成アプリケーション等作成情報が記録されており、容易に確認できる。併せて、登記官は添付情報に真正性疑義等がある場合には、当該添付情報の原本提示を求めることができるため、登記完了までは当該書面である添付情報を調査士が保持していなければならない事も含め、本質問のような取扱いはできない。

Q11： 建物表題登記申請における建築確認済証（所有権証明書）は、１面から６面だけ添付すれば良いのか。それとも、図面についても添付する必要があるのか。

A11： 添付情報（法定外を含む）の詳細については、管轄する法務局・地方法務局と各土地家屋調査士会との事務連絡打合せにより調整されたい。

また、本方式による添付情報は全て電子署名を付与する取扱いである。

解説：

建築確認済証等を添付する場合に、図面等について添付情報として添付を要するのかどうかは、各法務局・地方法務局と各土地家屋調査士会との事務連絡打合せ等によるところであり、本方式の要件としていない。添付情報の詳細については、各土地家屋調査士会において取扱いを調整されたい。

また、本方式においては、参考書面であっても、添付情報として添付する添付情報は全て電子署名を付与する事が必要である。

Q12： 所有権の登記のある土地合筆登記や建物合体登記において添付する書面により作成された登記済証（権利証）を添付する場合は、これをスキャナで読み取り電子署名を付せば良いか。また、同登記に添付する印鑑証明書も同様か。

A12： どちらの書面も電磁的記録の添付で差し支えない。

解説：

本方式においては、書面により作成された登記済証（権利証）や印鑑証明書も対象となるため、これをスキャナで読み取り電子署名を付すことで、原本の提示を省略することが可能である。

Q13： 依命通知「別紙」記載の権利に関する承諾書等を必要とする、本方式から除外されている登記を申請する場合はどうすれば良いか。また、申請の際の添付情報が合計で１５メガバイトを超えてしまった場合はどうか。

A13：令第１３条１項及び同条第２項に基づき、原本を提示する方法により、本方式から除外されている登記を申請することが可能である。また、令附則第５条による特例方式の併用も従前のとおりであることから、送信容量が１５メガバイトを越えてしまった場合は適宜特例方式を併用することも申請方法として認められる。

解説：

本方式は当該依命通知による要件を満たした登記申請における方法を示したものであり、従前の申請方法の変更ではない。したがって、本方式によらない方法による申請を妨げるものではないため、申請方式は申請内容に応じて代理人である調査士が判断することになる。

Q14： 遠方の登記所への土地合筆登記申請で窓口受領ができないが、どうしても書面交付の登記識別情報通知を郵送で受領したい場合はどうすれば良いか。

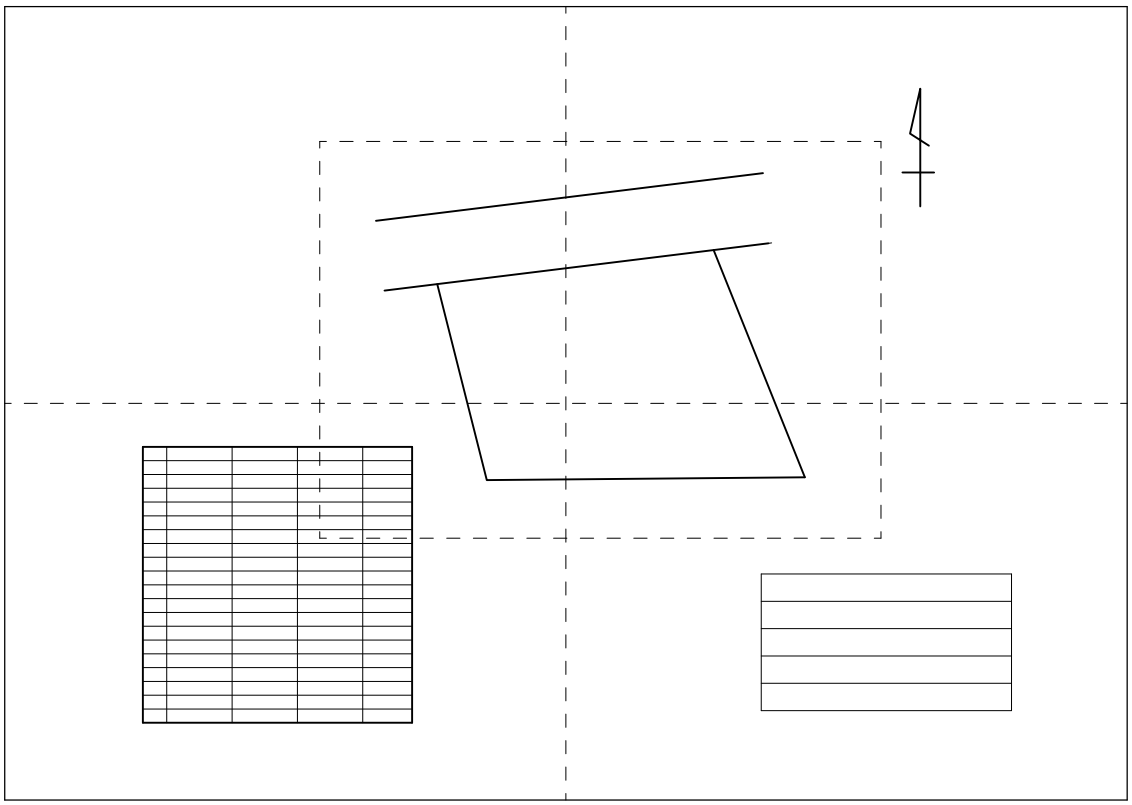
A14：令第１３条１項及び同条第２項に基づき、原本を提示する方法により申請すれば、登記識別情報通知を郵送により受領することは可能である。また、令附則第５条による特例方式の併用も従前のとおりであることから、特例方式との併用も可能である。

解説：

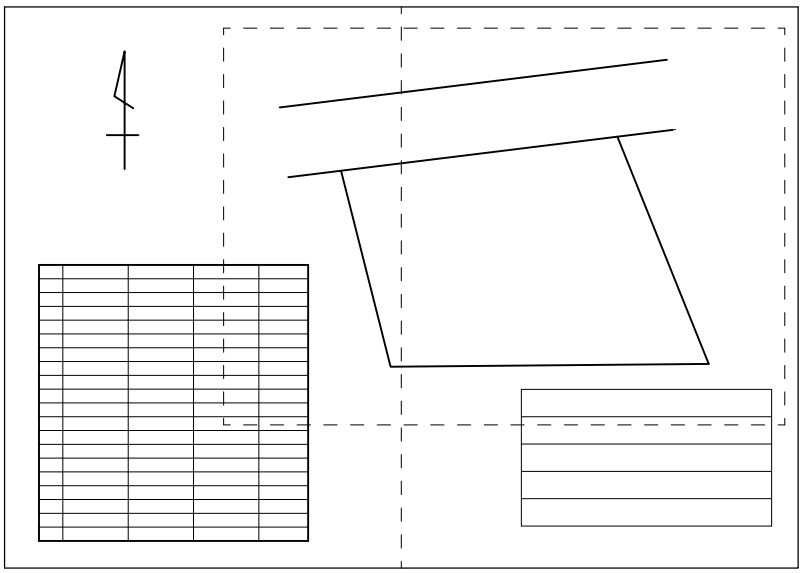
本方式は、従前の申請方法の取扱い変更ではない。したがって、本方式によらない方法による申請を妨げるものではないため、依頼内容に応じて申請方式を代理人である調査士が選択する事になる。

調査士報告方式　取扱い連絡　13

例：A1判図面の場合



例：A2判図面の場合



A3サイズに分割したデータを添付すること。
原寸大のスキャンデータを参考添付することを妨げない。

調査士報告方式の概要

本概要は，一部の事例イメージを記載したもので，全ての申請方法・登記処理を記載したものではありません。

2019/10/30　作成

添付情報が電子データで作成されている場合



添付情報
（電子データ）

オンライン申請（不動産登記令第10条，第12条）



土地家屋調査士



添付情報
（電子データ）



申請情報

土地家屋調査士の電子署名

オンラインで送信

登記所



完了証ファイル等

添付情報が書面で作成されている場合

・原本提示・特例方式



添付情報
（書面）

・調査士報告方式

※別記権利に関する消滅承諾を伴う登記を除く（すべて要提示）

平成27年　法定外添付情報の原本提示省略の事務連絡廃止

規則63条第1項柱書大臣の定め変更
2019/10/07 依命通知

原本提示（不動産登記令第13条），特例方式（不動産登記令附則第5条）



土地家屋調査士



原本の添付情報をスキャン





添付情報をスキャンしたデータ



申請情報

第1段階
オンラインで送信

送信後

登記所





添付情報（書面）

土地家屋調査士の電子署名



第2段階
持参又は送付

完了証ファイル等

調査士報告方式（表示に関する登記における原本提示省略方式）



申請情報に提示省略申請（嘱託）であることを明記



土地家屋調査士



書面である添付情報をスキャン





申請情報

添付情報は原本確認の上，登記完了まで代理人が保管

添付情報
（電子データ）

規則93条による調査報告書へ原本確認と相違ない旨を明記

委任状等も含めPDF
添付情報をオンラインで
容量15MBまで送信可

土地家屋調査士の電子署名

A3白黒プリンター導入



登記所



調査後，登録免許税納付お知らせメール2開庁日以内に納付

完了証ファイル・登記識別情報（窓口受領に限り書面交付可）