日調連発第１８８号
令和８年１０月２１日

各土地家屋調査士会担当役員　殿

日本土地家屋調査士会連合会業務部長

確認済証等の電子化に伴う所有権証明情報の実務上の取扱いに関する照会及び回答について（お知らせと依頼）

標記取扱いについては、本年 9 月 9 日付け日調連発第 148 号をもってお知らせ（以下「148 号通知」という。）したところですが、下記のとおり照会があり、回答しましたのでお知らせします。

なお、第 148 号通知の２(2)又は(3)の方法により交付された確認済証等には、処分を行った行政機関等の電子署名又は押印がありませんが、その真正性及び非改ざん性について特段の疑義がないと判断したときは、所有権証明情報における実務上の取扱いは、電子署名又は押印の有無にかかわらず、これまでと変わるものではありません。

つきましては、貴会会員へ周知いただきますようお願いします。

記

１　処分権者への確認等を行う範囲について

【照会】

第 148 号通知における「必要に応じて」との記載の趣旨について、電子署名又は押印のない確認済証等の全てについて、処分を行った行政機関等への照会又は処分等概要書等との突合を一律に行うことを求めるものではなく、依頼者、工事施工者等からの事情聴取、確認済証等の入手経路及び記載内容、その他の所有権証明資料との整合性等を総合的に検討し、個々の案件に応じて追加確認の必要性を判断するものと理解してよろしいでしょうか。

【回答】

ご理解のとおりです。

【照会】

各案件について、確認済証等を含む資料の信頼性を適切に評価することは必要であるものの、他の資料及び事情聴取等も含めて検討した結果、特段の疑義がなく、建物の所有権の帰属について十分な確認ができる場合には、処分を行った行政機関等への照会又は処分等概要書等との突合を必ずしも行う必要はないとの理解でよろしいでしょうか。

【回答】

ご理解のとおりです。第 148 号通知における「必要に応じて」及び「適切に確認を実施」との記載の趣旨は、電子化された確認済証等の全件について一律に真正性及び非改ざん性の確認を求めるものではなく、その記載内容や入手経路等に疑義がある場合に、真正性及び非改ざん性について必要な確認を行うことを求めるものです。

２　真正性及び非改ざん性の具体的な確認方法について

【照会】

第 148 号通知の 2 では、処分権者が行った処分であること（真正性）及び通知内容が改ざんされていないこと（非改ざん性）を確認するための方法として、次の方法が示されています。

(1) 処分番号、処分日及び処分者名等を用いて、処分を行った行政機関等に問い合わせる方法

(2) 建築基準法第 93 条の 2 の規定に基づき処分等概要書等を閲覧し、確認済証等に記載された情報と特定行政庁が保有する情報とを突合する方法

土地家屋調査士が実務上これらの確認を行う場合について、連合会として上記以外に想定されている確認方法又は標準的な取扱いがありましたら、ご教示ください。

また、処分番号及び処分年月日等を用いて、インターネット上で確認済証等の真正性等を確認することができる全国共通の仕組みが現時点において存在するのか、又は今後そのような仕組みの整備が予定されているのかについても、併せてご教示願います。

【回答】

上記(1)及び(2)以外の確認方法は想定していません。

なお、処分等概要書等の閲覧方法、オンラインによる確認の可否その他の照会方法については、特定行政庁又は指定確認検査機関ごとに取扱いが異なるため、対象建築物の所在地を管轄する特定行政庁にご確認ください。

また、処分番号及び処分年月日等を用いてインターネット上で確認済証等の真正性等を確認することができる全国共通の仕組みは、現時点では整備されていません。

今後、国土交通省において新たな仕組みが整備される場合には、改めてお知らせします。

3　今後の実務上の取扱いに関する情報提供について

【照会】

本件については、電子署名又は押印のない確認済証等が今後広く利用されることに伴い、全国の土地家屋調査士において、どのような場合に追加の確認を要するのかについて判断に迷う場面が生じることも想定されます。

つきましては、第 148 号通知にいう「必要に応じて」の判断に当たって参考となる考え方、具体的事例等について、今後、連合会から Q&A、補足通知又はその他の資料を示す予定がありましたら、ご教示くださいますようお願いいたします。

【回答】

「必要に応じて」の考え方をまとめると、次のとおりです。

第 148 号通知に記載のとおり、建物の所有権の確認については、土地家屋調査士業務取扱要領第 50 条の規定に基づき、依頼者及び工事施工者等から直接事情を聴取した上、建物の所有権の帰属に関わる資料を調査し、その事実を確認するものとするとされています。

第 148 号通知にいう「必要に応じて」とは、通常の業務における所有権の確認に際し、電子署名又は押印のない確認済証等について改ざん等の疑義が生じ、依頼者、工事施工者等からの事情聴取及び建物の所有権の帰属に関わる資料を踏まえてもなお、その記載内容に不自然な点が認められる場合を想定しています。

このような場合には、第 148 号通知の 2 に示す方法により、当該確認済証等が処分権者の行った処分に係るものであること（真正性）及びその通知内容が改ざんされていないこと（非改ざん性）を確認することとなります。

第 148 号通知の要約は、上記のとおりであり、連合会から Q&A や更なる追加の通知を発出する予定はありません。

【土地家屋調査士業務取扱要領　抜粋】

（所有権に関する調査）

第 50 条　調査士は、建物の所有権の調査に当たっては、依頼者及び工事施工者等から直接事情を聴取した上、建物の所有権の帰属に関わる資料を調査し、その事実を確認するものとする。

2　調査士は、建物の所有者について、前項の調査による事実関係の疎明書面により、建物の所有権が原始取得又は承継取得したのか確認するものとする。

3　調査士は、新築建物の場合には、不動産工事の先取特権の保存の登記の有無に留意するものとする。

4　調査士は、既存建物に接続して増築した場合において、当該増築した部分の建築主が既存建物の所有者と異なるときは、民法第 242 条の不動産の付合により既存建物の所有者が当該増築した部分の所有権を取得することがあるので留意して調査するものとする。

5　調査士は、合体後の建物の所有権の関係について、本要領第 61 条の規定に留意するものとする。