日調連発第１５５号
令和３年８月２７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の申請用総合ソフト等、登記・供託オンライン申請システム及び登記情報システム（不動産登記）のプログラム変更について（連絡）

標記のプログラム変更については、本月 25 日付け日調連発第 150 号をもって通知したところですが、この度、令和元年度 10 月 30 日付け日調連発第 215 号をもって連絡した標記取扱いについてのＱ＆Ａを別添のとおり変更しましたので、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。

別添

令和元年１０月３０日作成
令和３年８月２７日改訂

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）

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） 依命通知の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。
9） 申請用総合ソフトにおいて申請を行う場合、調査士報告方式専用の様式（以下「専用様式」という。）を用いて申請を行う。
（民間事業者製ソフトウェアにおいても，当該様式に対応する機能が追加される。）

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内に納付できない旨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Ｑ１６解説に記載のダミーファイルを除き、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Ｑ１６解説に記載のダミーファイルを除き、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： 依命通知の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。

Q15： 申請用総合ソフトを用いて本方式の申請をする際に、専用様式を用いず従来の様式を用いた場合、当該登記申請について本方式として取り扱われないこととなるのか。

A15： 本方式として取り扱われないことはないが、専用様式を用いて申請することが望ましい。

解説：

令和３年８月３０日から、申請用総合ソフトにおいて、本方式の専用様式が設けられ、専用様式を利用することにより、①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」と初めから記録されていること、②登録免許税の納付を事後納付としているにも係わらず、２開庁日経過後に納付期限についての納付情報メールが送信されなくなること、③調査報告書の添付遺漏防止機能が設けられていることなどの機能が設けられており、また、④専用様式により申請を行った場合、登記所における審査事務が効率化することから、専用様式を用いて申請することが望ましい。

なお、専用様式を用いて申請する場合には、調査報告書として添付するＰＤＦファイルについては、最初の５文字が「調査報告書」から始まるファイル名（例：調査報告書××××.PDF（××××は任意の使用可能な文字列））とする必要がある。

おって、民間事業者製ソフトウェアにおいても、専用様式への対応が予定されている。

Q16： 申請用総合ソフトにおける専用様式には、調査報告書の添付遺漏防止機能が設けられているが、本方式においては、規則第３７条第１項に基づく調査報告書の添付省略は認められないのか。

A16： 申請用総合ソフトにおける専用様式を用いて申請する場合であって、規則第３７条第１項に基づく調査報告書の添付省略をする場合には、同条第２項に基づき、調査報告書を特定の申請情報と併せて提供した旨を申請情報の内容とするとともに、ファイル名を「調査報告書××××.PDF」としたＰＤＦファイルを添付する必要がある。

解説：

プログラム変更後の申請用総合ソフトにおける調査報告書の添付遺漏防止機能（調査報告書添付忘れエラーチェック）を維持しつつ、申請用総合ソフトにおける専用様式を用いて調査報告書を添付省略する申請の添付情報には、省略する調査報告書の添付に代えて、ファイル名を「調査報告書××××.PDF」（ファイル名の最初の５文字は定形）としたＰＤＦファイル(ダミーファイル)の添付が必要となる。この場合、当該ＰＤＦファイルへの電子署名は不要である。

なお、添付するダミーファイルは、連合会において提供するＰＤＦファイル（別添

１及び別添２のとおり）を利用することが望ましい。

おって、民間事業者製ソフトウェアにおいては、当該ダミーファイルを添付しなくても調査報告書の添付遺漏防止措置（調査報告書添付忘れエラーチェック等）が講じられる場合もあるため、申請用総合ソフト以外のソフトウェアを使用する場合の詳細は、当該ソフトウェアの添付省略時の仕様による。

別添２

調査士報告方式・連件申請用添付省略ファイル

本申請における調査報告書は添付省略

後件添付　電子署名不要

別添１

調査士報告方式・連件申請用添付省略ファイル

本申請における調査報告書は添付省略

前件添付　電子署名不要