日調連発第１５２号
令和６年８月８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

法務省が提供する「登記・供託オンライン申請システム」を利用したオンライン登記申請（調査士報告方式）に関するＱ＆Ａの公開について（お知らせ）

この度、標記のオンライン登記申請に関して従来から寄せられた質問等をＱ＆Ａの形式で取りまとめ、当連合会のウェブサイトへ公開することとしましたので、貴会会員に周知いただきますようお願いします。

記

○　法務省が提供する「登記・供託オンライン申請システム」を利用したオンライン登記申請（調査士報告方式）に関するＱ＆Ａの掲載先
当連合会ウェブサイト＞会員の広場＞業務部ページ＞オンライン登記申請について
https://www.chosashi.or.jp/members/gyomu/online/
※　会員の広場への入場にはIDが必要です。IDを取得していない会員は、「会員の広場入口」ページから新規ユーザー登録が必要となります。

法務省が提供する「登記・供託オンライン申請システム」を利用した
オンライン登記申請（調査士報告方式）に関するＱ＆Ａ
令和６年７月作成

１，事前準備	
1-1	土地家屋調査士電子証明書の取得は必要ですか
1-2	土地家屋調査士電子証明書の取得の流れを教えてください
1-3	土地家屋調査士電子証明書の発行に料金はかかりますか
1-4	法人の電子証明書を希望します
1-5	土地家屋調査士電子証明書の利用申込書を入手する方法を教えてください
1-6	推奨環境の OS はどのようなものがありますか
1-7	推奨環境のブラウザはどのようなものがありますか
1-8	信頼済みサイトの登録は必要ですか
1-9	ポップアップブロックの一部解除は必要ですか
1-10	申請用総合ソフトはどこで入手できますか
1-11	アップデートの際はどのように対処したらいいですか
1-12	申請用総合ソフトのマニュアルはどこで入手できますか

２，申請情報	
2-1	登記識別情報の暗号化とは
2-2	登記識別情報の復号とは
2-3	登記識別情報を紙書面で受領できますか
2-4	登録免許税の納付期限はどのように設定されていますか
2-5	登録免許税の還付はどのようにされますか
2-6	各種申請書のひな型はどれを使えばいいですか
2-7	調査士報告方式が利用できない申請の種類はありますか
2-8	申請情報記入の注意点（分筆）
2-9	申請情報記入の注意点（合筆）
2-10	補正がある場合の対処方法はどう行いますか
2-11	登記完了後に公文書を取得する方法はどう行いますか
2-12	登録免許税の納付方法はどのようなものがありますか（一括納付）

３，添付情報	
3-1	令第 12 条情報とは具体的にどのようなものですか
3-2	令第 13 条情報とは具体的にどのようなものですか
3-3	調査士報告方式では、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、申請代理人である調査士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ですか
3-4	コンビニ証明書をスキャンする際の注意点はありますか
3-5	添付情報への電子証明書の付与方法はどのようにしますか

3-6	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ですか
3-7	代理人調査士以外の第三者が原本を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ますか
3-8	図面情報ファイルの注意点（命名規則）はありますか
3-9	TIFF 図面の仕様チェック方法はありますか
3-10	規則第 93 条報告書に必要な定型句とはどのようなものですか
3-11	地役権図面に対する電子署名は誰が行いますか
3-12	送信容量超過したらどのような対処方法がありますか
3-13	添付情報を別送する場合の注意点はありますか
3-14	原本提示が必要な場合にはどう対処したらいいですか
3-15	補正の際の添付情報はどのようにしたらいいですか
3-16	調査報告書のダミーファイルが必要な場合とは
3-17	調査士報告方式では、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の郵送による書面の交付を受けることはできますか
3-18	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ですか
3-19	登録免許税を収入印紙で納付することは可能ですか

４，電子署名	
4-1	申請用総合ソフトを利用した添付情報（PDF）への電子署名はどうしますか
4-2	申請用総合ソフトを利用した図面情報への XML 電子署名はどうしますか

５，番外	
5-1	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ますか
5-2	調査士報告方式と原本確認の重要性とは

１，事前準備

1-1　土地家屋調査士電子証明書の取得は必要ですか
登記申請のオンライン化は国を挙げて進めているものです。土地家屋調査士が登記申請のオンライン化に寄与するためには電子証明書の取得が必須となります。（令和６年５月末の取得率 75%）

1-2　土地家屋調査士電子証明書の取得の流れを教えてください
電子証明書の取得の流れは日調連のウェブサイトを確認ください。 https://www.chosashi.or.jp/media/hakkounagare.pdf

1-3　土地家屋調査士電子証明書の発行に料金はかかりますか
電子証明書の発行負担金は、12,100 円/5 年（税込）です。

1-4　法人の電子証明書を希望します
法人の電子証明書の発行を希望される場合は、登記所が発行する電子証明書になります。 https://www.moj.go.jp/ONLINE/CERTIFICATION/index.html

1-5　土地家屋調査士電子証明書の利用申込書を入手する方法を教えてください
利用申込書の入手は日調連のウェブサイトから申し込みください。 https://chosashi.secomtrust.net/provisionalApplyTochi/ProvisionalApplyInputView.do

1-6　推奨環境のＯＳはどのようなものがありますか
令和６年５月末時点では、推奨環境のＯＳは Windows１０、１１となっています。

1-7　推奨環境のブラウザはどのようなものがありますか
令和６年５月時点では、推奨環境のブラウザは Microsoft の Edge 又は Google の Chrome となっています。

1-8　信頼済みサイトの登録は必要ですか
重要なので、必ず行ってください。信頼済みサイトへの登録を行っていない場合には、申請用総合ソフトのダウンロードやインストールに支障が発生したり、ソフトウェアのアップデートに失敗したりする例が報告されています。

1-9　ポップアップブロックの一部解除は必要ですか
重要なので、必ず行ってください。「かんたん証明書請求」（ウェブブラウザのみを使って証明書類を請求するシステム）において、電子納付画面に遷移しないという不具合が起こる可能性があります。

1-10　申請用総合ソフトはどこで入手できますか
「登記・供託オンライン申請システム登記ねっと 供託ねっと」のウェブサイトから取得します。 https://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp/download_soft.html#SogoSoft

1-11　アップデートの際はどのように対処したらいいですか
申請用総合ソフトのアップデートは起動時に自動的に行われます。もしも「アップデートがあります」とのメッセージ画面が表示された場合には、アップデートを実行してください。

1-12　申請用総合ソフトのマニュアルはどこで入手できますか
「登記・供託オンライン申請システム登記ねっと 供託ねっと」のウェブサイトから取得します。 https://www.touki-kyoutaku-online.moj.go.jp/download_manual.html

２，申請情報

2-1　登記識別情報の暗号化とは
オンライン申請において登記識別情報は「登記識別情報提供様式」にて提供しなければならないと定められています。その提供様式を添付する際には、これを暗号化する必要があり、そのためには特別の授権が必要であるとされおり、委任状にその項目を明確にしなければなりません。

2-2　登記識別情報の復号とは
電磁的な登記識別情報を代理人がダウンロードするという場合（登記識別情報をオンラインで取得する場合）には、依頼人に交付する前にそれを復号する必要があり、これも特別の授権が必要であるとされています。委任状にその項目を明確にしなければなりません。

2-3　登記識別情報を紙書面で受領できますか
調査士報告方式の申請では、登記識別情報を申請した登記所の窓口で交付してもらうことは可能です。しかし、遠方の法務局に対して合筆の登記を申請するような場合で、登記完了後に登記識別情報通知書を郵送してもらいたいというようなケースでは、あえて調査士報告方式を利用せず、特例方式又は特則方式を利用して令第 13 条情報の全書面を原本提示し、完了後の登記識別情報の書面を提示書面と一緒に返送してもらうという選択になります。 【法務省民第二第 189 号　令和元年 10 月 7 日　登記識別情報の通知の方法及び登記完了証の交付の方法に係る法務大臣が定める場合の変更について（依命通知）】

2-4　登録免許税の納付期限はどのように設定されていますか
電子納付の期限は、申請から２開庁日の間とされています。ただし特別な事情がある場合には、登記官に連絡することによって、さらに納付期限を延長してもらえます。なお、この取り扱いについては「令和３年８月２３付け事務連絡」により

ます。

【事務連絡　令和３年８月２３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】

2-5　登録免許税の還付はどのようにされますか

委任状の委任事項に「登記にかかる登録免許税の還付金を受領すること」を記載することで、取下げの際に還付通知請求・申出書を申請代理人がおこなうことにより申請代理人の口座に還付されることとなります。

【法務省民第二第 272 号　平成 26 年 5 月 9 日　登録免許税の還付金を代理受領するための委任状の様式について（依命通知）】

【事務連絡　平成２６年５月９日　登録免許税の還付金を代理受領するための委任状の様式について】

2-6　各種申請書のひな型はどれを使えばいいですか

申請用総合ソフトには、調査士報告方式の汎用の様式が一つだけ用意されています。サンプルデータがないため慣れない方は申請情報の脱落や記入漏れ等がおこりやすくなり注意が必要です。このため連合会では、調査士報告方式に対応した各種申請に応じた専用様式（モデル）を準備しウェブサイトにて提供しています。

【日調連発第１６号　令和６年４月９日　調査士報告方式における専用様式（モデル）の提供について（お知らせ）】

2-7　調査士報告方式が利用できない申請の種類はありますか

権利に関する登記が関係する１３の登記申請には調査士報告方式を利用することができません。

【法務省民第二第 187 号　令和元年 10 月 7 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（依命通知）】

2-8　申請情報記入の注意点（分筆）

分筆登記申請作成時に気を付けなければならないことは「分筆新地」の概念を理解するという点です。オンライン申請の申請情報には、「既存地」／「新地」という区分が記録されています。そして、通常それらは直接編集することができません。そして、「１つの「物件情報」に１つの不動産の情報だけを記録する」という原則を守りつつ、分筆で発生する土地については、必ず「分筆新地」の属性を持たせて申請情報を作成します。

2-9　申請情報記入の注意点（合筆）

合筆登記の申請情報作成時に気を付けなければならないことは「１つの「物件情報」に１つの不動産の情報だけを記録する」という原則を守ることです。また、登記識別情報は登記識別情報提供様式で提供します。登記識別情報提供様式は申請情報編集画面の申請者欄にある「登識提供様式作成」ボタンから作成します。書面の登記済（権利証）を提供する場合は、スキャンと電子証明の付与による令第 13 条添付情報として行います。

2-10　補正がある場合の対処方法はどう行いますか

オンライン申請における補正は、次の３つのステージで構成されます。（ア）補正情報の編集と保存、（イ）添付情報の差し替え、（ウ）補正情報への電子署名付与と送信、の３つです。図面情報ファイル以外の添付ファイルは一旦全部削除してください。その上で差分ファイルを作成し、それに電子署名を付与したうえで添付・送信します。図面情報ファイル以外で、補正情報に添付すべき添付情報（PDF ファイル）は「差分ファイルで良い」とされています。

　なお、図面情報ファイルと図面情報ファイルの電子署名は補正が無くても必ず添付が必要になります。

2-11　登記完了後に公文書を取得する方法はどう行いますか

調査士報告方式で申請をした場合には、公文書である完了証の取得はダウンロードによる方法のみです。ただし、登記識別情報だけは例外で、申請した登記所の窓口でのみ通知書書面での交付が認められます。郵送での通知書交付請求はできません。

　調査士報告方式以外の方式では、法務局に返却用の郵券（レターパックなど）を提供すれば、登記識別情報通知書も郵送してもらえますし、登記完了証も書面で入手する（窓口、郵送のいずれも可）ことが可能となります。必要に応じて利用ください。

【法務省民第二第 189 号　令和元年 10 月 7 日　登記識別情報の通知の方法及び登記完了証の交付の方法に係る法務大臣が定める場合の変更について（依命通知）】

2-12　登録免許税の納付方法はどのようなものがありますか（一括納付）

調査士報告方式で申請をした場合、登録免許税の納付は電子納付によらなければなりません。なお、連件申請の場合は、一括納付を選択することができます。特例方式や特則方式では、印紙台紙や領収書を送付・提出する等の従来方式が利用可能です。

【日調連発第 297 号　令和 4 年 12 月 28 日　登録免許税の電子納付に係る一括納付の取扱いについて（連絡）】

３，添付情報

3-1　令第 12 条情報とは具体的にどのようなものですか
不動産登記令第 12 条情報とは、作成者本人が電子署名を付与した電磁的記録（PDF ファイル）のことを指しています。書面に例えるならば実印・印鑑証明書付きの書面と同等のものということになります。そして、これらは電磁的原本となります。

3-2　令第 13 条情報とは具体的にどのようなものですか
不動産登記令第 13 条には「表示に関する登記の添付情報の特則」が規定されています。要約しますと、既に書面としてある添付情報を資格者代理人がスキャニングして PDF ファイルに変換し、それにスキャニングをした資格者代理人が電子署名を付与したものをオンライン申請における添付情報として取り扱ってよいとされています。この令第 13 条情報はあくまでも「表示に関する登記の添付情報の特則」であり、電磁的原本である令第 12 条情報とは異なります。たとえ電子署名を付与していても電磁的な原本ではありませんので、不動産登記令第 13 条２項の規定により、添付・送信後の一定期間内に登記官にその書面（原本）を提示する必要があります。ただし、調査士報告方式においては、登記官が提示の期限を定めないことで、この令第 13 条第 2 項の原本提示を省略することが可能となっています。

3-3　調査士報告方式では、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、申請代理人である調査士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ですか
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ありません。 ただし、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、登記官から当該添付情報の原本提示を求められることがあります。

3-4　コンビニ証明書をスキャンする際の注意点はありますか
表面と裏面を 1 セットとしてスキャンします。表面には「けん制文字」、裏面には「スクランブル画像」、「偽造防止検出画像」が印刷されています。 【法務省民一第 1928 号　令和 3 年 10 月 6 日　コンビニエンスストア等で発行された戸籍謄本等に係る偽造・改ざん防止対策について（依頼）】

3-5　添付情報への電子証明書の付与方法はどのようにしますか
申請用総合ソフトに PDF ファイル及び図面情報（XML、TIF）ファイルへの電子署名付与機能が搭載されており、すべての添付情報に電子署名を付与することが可能となっています。申請用総合ソフトに登載されている署名付与ツールで電子署名を付与した場合には、指定した場所にファイル名と同じ名前のフォルダが新たに作成され、その中に署名対象となったファイルのコピーと、そのファイルに対する XML 署名ファイルの 2 つが書き出される仕組みとなっています。

3-6　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ですか
登記完了後の当該書面の保存期間の定めはありませんが、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りません。

3-7　代理人調査士以外の第三者が原本を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ますか
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していないことになります。

3-8　図面情報ファイルの注意点（命名規則）はありますか
図面情報の命名規則は以下の通りです 1. 土地所在図・地積測量図 sokuryouzu#####.tif 例）sokuryouzu00001.tif 2. 地役権図面 tiekiken#####.tif 例）tiekiken09.tif 3. 建物図面・各階平面図 tatemono#####.tif 例）tatemono1234.tif （注）#####は、半角数字とし、同一申請に添付するファイルごとに付番する。（１桁でもよいし５桁でもよい。） 【日調連発第 385 号　令和 3 年 3 月 12 日　申請用総合ソフトのバージョンアップに伴うファイル名の仕様変更について（お知らせ）】

3-9　TIFF 図面の仕様チェック方法はありますか
最初に出力した TIFF 図面の設定がきちんとできているか検証をしておくべきでしょう。エラーが検出された場合には、エラーが出ないように図面ファイル出力時の設定を調整します。フリーソフト「Tif_CHK」を使ってチェックしておくとよいでしょう。

3-10　規則第 93 条報告書に必要な定型句とはどのようなものですか
05　調査資料・証言・事実等の原本確認結果欄に「添付した電子情報は原本と相違ない。」、10　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。」の定型句を記載することとなります。

3-11　地役権図面を作成した場合の電子署名は誰が行いますか
不動産登記規則第 73 条第 1 項の規定により法務大臣が定める土地所在図等の作成方式のウェブページの「はじめに」に以下のような記述があります。 ＝＝＝＝＝ 不動産登記規則（平成 17 年法務省令第 18 号。以下「規則」という。）第 73 条第１項（第 80 条第１項で準用する場合を含む。）に規定する電子申請における土地所在図、地積測量図、建物図面及び各階平面図並びに地役権図面（以下「土地所在図等」という。）は、４に定める「図面情報ファイルの仕様」に従って作成

し、これに当該土地所在図等の作成者が電子署名を行わなければならない。この場合に使用すべき電子証明書は，規則第 43 条第２項に規定する電子証明書でなければならない。

＝＝＝＝＝

このことから、地役権図面に「作成者」を示す情報は一切記載されていませんが、地役権図面においてもその図面に電子署名を付与するのは「作成者」でなければならないということになります

3-12　送信容量超過したらどのような対処方法がありますか

送信容量超過が原因で調査士報告方式が利用できない場合は、調査士報告方式以外の申請方式（書面申請、特例方式、特則方式等）で申請をすることになります。この場合は、令第 13 条の特則と、容量オーバーになった分を書面で原本提出する特例とのハイブリッド方式とする方法。あるいは、添付情報の PDF ファイルの容量縮小を試みる方法となります。

3-13　添付情報を別送する場合の注意点はありますか

送信容量の制限で添付できなかった書面については、原本を提供する必要があります。また、調査士報告方式以外の方式で申請をした特例方式又は特則方式の場合、電磁的記録として添付・送信した令第 13 条情報については例外なくすべての書面を原本提示する必要があります。

3-14　原本提示が必要な場合にはどう対処したらいいですか

調査士報告方式による申請の場合でも、添付情報の内容が判読できない場合や、原本の真正に疑義が生じた場合などは、登記官から原本提示が求められます。その場合には、求められた原本を提示する必要があります。なお、部分的に原本提示をしたとしても調査士報告方式での申請であることに変わりはありません。令和元年 11 月 1 日の調査士報告方式開始以降は、原則として令第 13 条情報はすべて原本提示をする必要があります。そして、平成 28 年発出の法定外添付情報のみについて原本提示を省略できるとした過去の事務連絡は、同日にその効力を失っています。調査士報告方式では登記官が原本提示期間を定めないことによって、原本提示の省略が許容され、フルオンライン申請が実現しています。

3-15　補正の際の添付情報はどのようにしたらいいですか

図面情報ファイル以外で、補正情報に添付すべき添付情報（PDF ファイル）は「差分ファイルで良い」とされています。法務局としても同じ内容の添付情報を何度も送信されると、保存する資料が無駄に増えてしまうことと、調査済の添付情報を再送信された場合は再度調査が必要になり、事務負担が増えてしまいます。補正情報は極力「差分ファイル」だけを添付送信するようにしてください。

3-16　調査報告書のダミーファイルが必要な場合とは

調査士報告方式の専用様式を利用した連件申請の際に必要となる場合があります。1 件の申請に必ず「調査報告書」の５文字で始まるファイルが添付されている必要があるため、調査報告書のダミーファイルを後件申請に添付し連件申請する場合があるということです。これは、「調査報告書」の５文字で始まるファイル

が１つも添付されていない場合もしくは複数添付されている場合には、申請情報の送信が抑止される（送信できない）という高度なチェック機能が搭載されているためです。なお、補正の際にはダミーファイルの添付は不要です。【調査士報告方式様式以外の申請方法には影響ありません】

3-17　調査士報告方式では、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の郵送による書面の交付を受けることはできますか

調査士報告方式では、登記識別情報の郵送による受領はできません。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になります。

3-18　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ですか

どちらの書面も電磁的記録の添付で差し支えありません

3-19　登録免許税を収入印紙で納付することは可能ですか

調査士報告式の場合、登録免許税の納付方法は電子納付のみで、収入印紙での納付は認められていません。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とされています。調査士報告方式以外の申請では収入印紙で納入することができます。

４，電子署名

4-1　申請用総合ソフトを利用した添付情報（PDF）への電子署名はどうしますか

申請用総合ソフトには PDF ファイルに電子署名を付与する機能が搭載されています。申請用総合ソフトのメニューにある［ツール］から［PDF ファイルの署名］コマンドを選択することによって電子署名の付与が可能で画面に従って操作するだけです。そのほかに無料の「Adobe Acrobat Reader」でも電子署名ができます。具体的な方法につきましては日調連会員の広場で操作マニュアルが公開されているので、それに従ってください。

4-2　申請用総合ソフトを利用した図面情報への XML 電子署名はどうしますか

申請用総合ソフトには図面情報に電子署名を付与する機能が搭載されています。操作方法については、PDF ファイルへの署名付与とほぼ同じです。なお、日調連が配布している「XML 署名ツール」を使って図面情報ファイルに署名を付与することもできるのですが、このソフトの導入と操作方法の習得が追加で必要となるため、中級者向けであるといえます。ですので、最初は申請用総合ソフトの機能を使って電子署名の付与をしていただき、機能的に不満を感じた場合は日調連が提供する「XML 署名ツール」利用してください。

５，番外

5-1　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。
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ですが、それ以前に調査が不十分なものとなります。 【日調連発第 336 号　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（調査士報告方式）の運用について（注意喚起）】

5-2　調査士報告方式と原本確認の重要性とは
オンライン申請の局面において想定される事態としては、原本を見せることなく電磁的記録（PDFファイル）のみを提供し、それを添付情報としてオンライン申請をするように要求するという例が考えられます。依命通知にもあるように、書面（原本）を確認することなく第三者から提供された電磁的記録（PDF ファイル）に資格者代理人が電子署名を付与しても令第 13 条情報には該当しません。それどころか規則第 93 条調査報告情報に記録が必須とされる文言に反することとなり、ひいては虚偽の調査報告書の作成（土地家屋調査士倫理規定第７条違反）に該当します。 　これは連合会会則違反に相当し、懲戒処分の対象となる行為です。懲戒処分（資格者としての実刑判決）を受けるのは資格者代理人たる私たち土地家屋調査士であって、依頼人ではありません。つまり、依頼人は別の非違行為に従順な土地家屋調査士等を探せばいいだけで「痛くもかゆくもない」のです。 　それに対して、懲戒処分を受けた調査士は業務に支障をきたし、ほかの依頼人にも迷惑をかけることになります。当然信頼を失い仕事も失うことになるでしょう。ひいては従業員や家族を路頭に迷わせることにもつながります。 　オンライン申請の一つの完成形でもあるフルオンライン申請を可能とする調査士報告方式は、一度体験すれば、二度と元に戻ることはできないほど利便性の高いものです。そして、その調査士報告方式の核心は「法務局（登記官）との信頼関係」にあります。この信頼関係が崩れるような違反行為が続発するようであれば、早晩調査士報告方式は廃止に追い込まれることでしょう。これは一部の不誠実な土地家屋調査士等が、誠実に業務を執行している土地家屋調査士全員にとって不利益な連帯責任を強いる行為であることを肝に銘じ調査士報告方式を利用してください。

法務省民二第１８９号
令和元年１０月７日

法務局民事行政部長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局民事第二課長
（　公　印　省　略　）

登記識別情報の通知の方法及び登記完了証の交付の方法に係る法務大臣が定める場合の変更について（依命通知）

標記については，本日付け法務省民二第１８７号当職依命通知の適用開始日（令和元年１１月１１日）をもって別紙１及び別紙２のとおりそれぞれ変更することとされましたので，貴管下登記官への周知方よろしくお取り計らい願います。

なお，本件については，日本土地家屋調査士会連合会においても，各土地家屋調査士会に対し周知される予定ですので，申し添えます。

別紙１

変更後	変更前
登記識別情報の通知の方法について 第１　不動産登記規則第６３条第１項柱書の法務大臣が定める場合について １　（略） ２　申出方法 申請情報のその他の事項欄にその旨を記録して，申し出願います（例：登記所における登記識別情報通知書の交付を希望します。）。 ただし，土地家屋調査士等が代理人として表示に関する登記を電子申請（嘱託を含みます。）でする場合において，添付情報の原本提示を省略するとき（令和元年１０月７日付け法務省民二第１８７号民事第二課長依命通知に定める方式により電子申請でするときに限ります。）は，送付の方法による登記識別情報通知書の交付を申し出ることはできません。 ※　送付の方法による登記識別情報通知書の交付については，「第２　送付の方法による登記識別情報通知書の交付について」を参照願います。 ３　（略） 第２　（略）	登記識別情報の通知の方法について 第１　不動産登記規則第６３条第１項柱書の法務大臣が定める場合について １　（略） ２　申出方法 申請情報のその他の事項欄にその旨を記録して，申し出願います（例：登記所における登記識別情報通知書の交付を希望します。）。 ※　送付の方法による登記識別情報通知書の交付については，「第２　送付の方法による登記識別情報通知書の交付について」を参照願います。 ３　（略） 第２　（略）

別紙２

変更後	変更前
登記完了証の交付の方法について 第１　不動産登記規則第１８２条第１項柱書きの法務大臣が別に定める場合について １　不動産登記規則第１８２条第１項柱書きの法務大臣が別に定める場合 不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号。以下「規則」といいます。）第１８２条第１項柱書きの法務大臣が別に定める場合として，次のとおりとすることとしましたので，お知らせします。 なお，この取扱いは，平成２３年６月２７日（月）以降に電子申請した登記について適用されますので，御留意願います。 〈法務大臣が別に定める場合〉 不動産に関する登記の申請（嘱託を含みます。以下同じです。）を電子申請（不動産登記法（平成１６年法律第１２３号。以下「法」といいます。）第１８条第１号の規定による電子情報処理組織を使用する方法による申請をいいます。）でした場合（土地家屋調査士等が代理人として表示に関する登記の申請を電子申請でする場合において，添付情報の原本提示を省略するとき（令和元	登記完了証の交付の方法について 第１　不動産登記規則第１８２条第１項柱書きの法務大臣が別に定める場合について １　不動産登記規則第１８２条第１項柱書きの法務大臣が別に定める場合 不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号。以下「規則」といいます。）第１８２条第１項柱書きの法務大臣が別に定める場合として，次のとおりとすることとしましたので，お知らせします。 なお，この取扱いは，平成２３年６月２７日（月）以降に電子申請した登記について適用されますので，御留意願います。 〈法務大臣が別に定める場合〉 不動産に関する登記の申請（嘱託を含みます。以下同じです。）を電子申請（不動産登記法（平成１６年法律第１２３号。以下「法」といいます。）第１８条第１号の規定による電子情報処理組織を使用する方法による申請をいいます。）でした場合であっても，当分の間，登記完了証を書面により交付することを申し出ることができます。

年１０月７日付け法務省民二第１８７号民事第二課長依命通知に定める方式により電子申請を行うときに限ります。）を除きます。）であっても，当分の間，登記完了証を書面により交付することを申し出ることができます。 　なお，登記権利者及び登記義務者が共同して申請する登記が完了した場合に交付される登記完了証について，一方の申請人が登記完了証を書面により交付することを申し出た場合には，他方の申請人に交付される登記完了証も書面によるものとなります。 ２・３　（略）	 　なお，登記権利者及び登記義務者が共同して申請する登記が完了した場合に交付される登記完了証について，一方の申請人が登記完了証を書面により交付することを申し出た場合には，他方の申請人に交付される登記完了証も書面によるものとなります。 ２・３　（略）
第２　（略）	第２　（略）

別添

機密性２　完全性２　可用性２

事　務　連　絡
令和３年８月２３日

法務局民事行政部
　首席登記官（不動産登記担当）　殿
　登記情報システム管理官　殿
地方法務局
　首席登記官（法人登記担当を除く。）　殿
　登記情報システム管理官　殿

法務省民事局
　総務課登記情報センター室　明石補佐官
　　音田法務専門官
　民事第二課　三枝補佐官

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

標記について，申請用総合ソフト及び官公署用申請用総合ソフト（以下これらを「申請用総合ソフト等」という。）のバージョンアップを行うとともに，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）のプログラム変更を行い，本月３０日（月）から適用しますので，具体的な運用に当たっては，下記の点に留意願います。

なお，本プログラム変更に係る登記所職員の待機は不要です。

おって，申請用総合ソフト等への様式追加については，日本土地家屋調査士会連合会に周知済みであり，同会から各単位会に連絡されることになりますので，申し添えます。

記

第１　申請用総合ソフト等及び登記・供託オンライン申請システムにおけるプログラム変更

１　申請用総合ソフト等におけるプログラム変更

申請用総合ソフト等においては，申請又は嘱託（以下単に「申請」という。）の内容に応じて様式を用意し，申請人は当該様式により申請を行うこととなるところ，申請用総合ソフト等において，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「土地家屋調査士等」という。）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をする場合において，不動産登記令（平成１６年政令第３７９号）第１３条第１項に基づき添付情報が提供されたときに，原則として，添付情報の基となった書面の提示を求めない取扱い（以下「調査士報告方式」という。）についての専用様式（以下「本件様式」という。）を追加する。

また，本件様式によるオンライン申請について，申請用総合ソフト等において以下の機能を設ける。

(1) 調査報告書の添付確認

本件様式においては，送信時に申請書に不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号）第９３条ただし書に規定する報告（以下「調査報告書」という。）の添付がされているか及び調査報告書が複数添付されていないか確認を行い，調査報告書が添付されていない場合及び調査報告書が複数添付されている場合には，送信を抑止する。

(2) 登録免許税の納付方法及び納付期限

本件様式によるオンライン申請に係る登録免許税の納付方法について，電子納付のみを選択可能とする。

また，本件様式によるオンライン申請に係る登録免許税の納付期限について，システム上，申請日から２００開庁日後に設定され，申請人に対する納付期限の通知は行われない。

(3) 登記完了証の書面交付を抑止する機能

本件様式によるオンライン申請に係る登記完了証の交付方法について，オンライン交付のみを選択可能とする。

２　登記・供託オンライン申請システムにおけるプログラム変更の内容

(1) 登録免許税の消込を抑止する機能

本件様式によるオンライン申請に係る登録免許税の納付方法が電子納付に限定されるため，消込みの操作を抑止する。

(2) 調査士報告方式による申請であることを識別可能とする機能

本件様式によるオンライン申請について，「申請情報一覧／印刷指示（不動産）」画面から，調査士報告方式による申請であることを識別可能とする。

第２　登記情報システム（不動産登記）におけるプログラム変更

１　自動受付機能及び受付修正機能

本件様式によるオンライン申請について，自動受付時に，調査士報告方式による申請であることをシステムで判別するための情報をシステム内に登録する（当該情報が登録された申請について，第２の２（統計機能）及び第２の３（登記完了証の書面交付を抑止する機能）の対象となる。）。

また，受付情報修正（その他の情報修正）から，調査士報告方式による申請であるか否かについて修正を行うことを可能とする。

２　統計機能

調査士報告方式による申請の件数について，日計情報ＣＳＶファイルに出力する。

なお，日計表及び月計表に変更はない。

３　登記完了証の書面交付を抑止する機能

調査士報告方式による申請に係る登記完了証の交付方法について，書面交付の選択を抑止し，オンライン交付のみを選択可能とする。

第３　運用上の留意事項

１　調査士報告方式の要件の確認

登記・供託オンライン申請システムにおいて，調査士報告方式における全ての要件の充足性を判定することはできないため，当該要件の充足性については，上記第１の２(2)の機能による識別結果を参考に提供された申請情報及び添付情報から個別に判断する必要がある。

２　登録免許税の納付の取扱い

登記官は，登録免許税の納付以外の全ての調査を終え，不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）第２５条第１２号以外の事由に該当することはないと判断したときは，土地家屋調査士等に対し，所定の額の登録免許税の納付を求めることとされているところ，上記第１の１(2)のとおり，

本件様式によるオンライン申請がされた場合には，システム上，納付期限が申請日から２００開庁日後に設定されるため，登録免許税の納付期限の延長処理を行う必要はない。

なお，登録免許税については，本プログラム変更の適用前と同様，補正通知又はお知らせ通知により，通知の日から２開庁日以内にこれを納付するよう求めることとなる。

おって，システム上の納付期限については，補正通知によった場合には，補正日から２００開庁日後に設定され，お知らせ通知によった場合には，申請日から２００開庁日後に設定されたままの状態となる。

３　登記識別情報の提供及び通知並びに登記完了証の交付の方法

登記識別情報の提供及び通知並びに登記完了証の交付の方法について，上記第２の３のとおり登記完了証の書面交付を抑止する機能が設けられたほかは本プログラム変更の適用前と変わらない。

４　本件様式によらずに申請された調査士報告方式による申請の取扱い

本プログラム変更の適用後においては，調査士報告方式による申請の際には，本件様式により申請されることが想定されるところ（日本土地家屋調査士会連合会から各単位会に対しても，調査士報告方式による申請の際には本件様式により申請するよう連絡がされる見込みである。），仮に本件様式によらず，従来の様式により申請がされ，当該申請が調査士報告方式の要件を満たす場合には，当該申請を調査士報告方式によるものとして取り扱って差し支えない。この場合，調査士報告方式による申請であることを登記情報システムで判別させるため，上記第２の１記載の受付情報修正を行う必要がある。また，この場合，当該受付情報修正の後においても，当該申請については，通常の登録免許税の納付期限（申請日の翌日から起算して１開庁日）が設定されたままの状態となることから，本プログラム変更の適用前と同様，補正通知又はお知らせ通知により登録免許税の納付を求めるに際し，納付期限の延長処理を要することに留意されたい。

省民契印

別添1

法務省民二第２７５号
平成２６年５月９日

日本土地家屋調査士会連合会会長　殿

法務省民事局民事第二課長

登録免許税の還付金を代理受領するための委任状の様式について（依頼）

標記について，別添のとおり，法務局民事行政部長及び地方法務局長宛てに当職依命通知を発出しましたので，お知らせします。

つきましては，この取扱いについての会員に対する周知及び協力方について，よろしくお取り計らい願います。

機密性２　可用性２　完全性２

法務省民二第２７２号

平成２６年５月９日

法務局民事行政部長　殿

地 方 法 務 局 長　殿

法務省民事局民事第二課長

法 務 省 民 事 局 商 事 課 長

（ 公 印 省 略 ）

登録免許税の還付金を代理受領するための委任状の様式について（依命通知）

標記について，別紙甲号のとおり民事局長から国税庁長官宛て照会したところ，別紙乙号のとおり回答がありましたので，その旨貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお，本依命通知による取扱いは，本年６月２日（月）から施行するものとし，同日以降において登記が完了していない事件の全てを対象とするものとします。

別紙甲号

機密性２　可用性２　完全性２

法務省民二第２３３号
平成２６年　３月２８日

国税庁長官　殿

法務省民事局長

登録免許税の還付金を代理受領するための委任状の様式について(照会)

登録免許税の還付金を代理受領する場合の取扱いについては，平成２１年３月３１日付け法務省民二第８４４号当職照会及び同年４月１４日付け徴管３－２３貴職回答により統一的な運用がされているところですが，登記の申請代理人が登録免許税法（昭和４２年法律第３５号）第３１条に基づく過誤納金が生じたことによる還付金を代理受領する場合の還付通知書に添付する委任状について，上記照会の別添様式の委任状に代え，登記申請の際の委任状に代理人の還付金受領権限が記載されているもの（別添様式）の写し（登記官が作成したもの）を添付することとして差し支えないか，疑義がありますので照会いたします。

なお，差し支えないとする場合は，貴管下税務署に周知いただきますよう，お願い申し上げます。

別添様式

委　任　状

私は，○○市○○町二丁目１２番地 法務太郎に，次の権限を委任します。

１　下記の登記に関し，登記申請書を作成すること及び当該登記の申請に必要な書面と共に登記申請書を管轄登記所に提出すること
２　登記が完了した後に通知される登記識別情報通知書及び登記完了証を受領すること
３　登記の申請に不備がある場合に，当該登記の申請を取下げ，又は補正すること
４　登記に係る登録免許税の還付金を受領すること
５　上記１から４までのほか，下記の登記の申請に関し必要な一切の権限

平成２５年１２月○○日

○○郡○○町○○３４番地　　甲　野　花　子　　印

記

登記の目的　　所有権移転

原　　因　　平成２５年１２月１０日売買

権　利　者　　○○市○○町二丁目１２番地　　法務太郎

義　務　者　　○○郡○○町○○３４番地　　甲野花子

不動産の表示

所　　在　○○市○○町一丁目
地　　番　２３番
地　　目　宅地
地　　積　１２３・４５平方メートル

所　　在　○○市○○町一丁目２３番地
家屋番号　２３番
種　　類　居宅
構　　造　木造かわらぶき２階建
床 面 積　１階　４３・００平方メートル
　　２階　２１・３４平方メートル

平成○○年○月○日受付
第○○○号に係る
委任状の写しである。
○○地方法務局○○支局

登記官
○
○

別紙乙号

徴管３－６
平成26年４月11日

法務省 民事局長殿

国税庁長官

登録免許税の還付金を代理受領するための委任状の様式について（回答）

平成26年３月28日付法務省民二第233号をもって照会のあった標題のことについては、貴見のとおり取り扱って差し支えありません。

法務省
26.4.11
573

別添2

平成２６年５月９日

日本土地家屋調査士会連合会　御中

法務省民事局民事第二課

登録免許税の還付金を代理受領するための委任状の様式について（依頼）

標記については，本日付け法務省民二第２７５号により，当課長から貴会会長宛て依頼させていただいたところですが，その取扱いの留意点等については，別添の同日付け事務連絡（以下単に「事務連絡」という。）のとおりとなりますので，お知らせします。

なお，各単位会に周知するに当たっては，同事務連絡のほか，下記の点について御留意ください。

記

１　事務連絡別記第３号の委任状を用いる場合であっても，同別記第２号の御注意欄②と同様に，委任者に未納の国税等があるときは，国税通則法（昭和３７年法律第６６号）第５７条（充当）及び地方税法（昭和２５年法律第２２６号）附則第９条の１０（委託納付）の規定の適用により，当該未納の国税に充当及び委託納付されるため，委任状の受任者に還付されないことがあるので，この旨委任者に説明すること。

２　還付手続の円滑化のため，還付通知請求・申出書（別添の事務連絡別記第１号）を記載するに当たっては，申請人及び（受領）代理人にフリガナを必ず付すこと（国税庁からの要請事項）。

機密性２　可用性２　完全性２

事　　務　　連　　絡

平成２６年５月９日

法務局民事行政部首席登記官　殿
地方法務局首席登記官　殿

法務省民事局民事第二課　江口補佐官
法務省民事局商事課　櫻庭補佐官

登録免許税の還付金を代理受領するための委任状の様式について

標記については，本日付け法務省民二第２７２号民事第二課長及び商事課長依命通知が発出されたところですが，当該依命通知並びに平成２１年６月１６日付け法務省民二・民商第１４４０号民事第二課長及び商事課長依命通知の取扱いにつき，本年６月２日以降の留意点等は，別紙のとおりとなりますので，貴管下職員宛て周知方お取り計らい願います。

なお，平成２１年６月１６日付け当職ら事務連絡については，本年６月２日をもって廃止します。

また，標記取扱いについては，日本司法書士会連合会及び日本土地家屋調査士会連合会に連絡済みであることを申し添えます。

（別紙）

登録免許税の還付金を登記の申請代理人が受領する場合の取扱いの留意点等

１　趣旨

この留意点等は，登録免許税の還付金を登記の申請代理人が受領する場合の取扱い（以下「本取扱い」という。）の対象及び事務処理上の留意点について定めるものである。

２　対象

本取扱いの対象となるものは，次のいずれにも該当する場合とする。

(1) 登録免許税を納付して登記の申請をした場合であること。

登記事項証明書の交付請求その他の手数料を納付した場合については，本取扱いの対象とならない。

(2) 司法書士，土地家屋調査士その他の申請代理人が登記の申請をした場合であること。

全ての申請代理人がした登記の申請が対象となるものであり，司法書士及び土地家屋調査士がした登記の申請に限定しない。

(3) 別記第１号及び第２号の様式により作成した書面又はこれらの様式に準じて作成した書面（以下「代理受領申出書面」という。）を提出して，登録免許税の還付金の代理受領の申出をする場合であること。

代理受領申出書面の提出がない場合は，本取扱いの対象とはならず，登録免許税法（昭和４２年法律第３５号。以下「登免法」という。）第３１条第１項に規定する登記等の申請をした者又は登記等を受けた者に登録免許税を還付する。

なお，不動産登記の申請情報又は商業登記の申請書（以下「申請情報等」という。）に添付した代理人の権限を証する情報又は書面（以下「委任状」という。）に登録免許税の還付金の代理受領に係る権限の記載がある場合は，当該委任状の写しに登記官が認証することにより，これを別記第２号の様式により作成した書面又は当該様式に準じて作成した書面（以下「受領委任状」という。）に代えることができるため，申請人がその取扱いを

希望する場合は，その旨登記官に申し出させる。この場合における当該代理受領に係る権限の記載は，「登記に係る登録免許税の還付金を受領すること」であること（平成２６年３月２８日付け法務省民二第２３３号別添様式。別記第３号）を確認する。

(4) 登記の申請の取下げ（一部取下げを含む。），又は過誤納により，登録免許税の全部又は一部を還付する場合であること。

登記の申請を却下した場合は，本取扱いの対象とはならないので，登免法第３１条第１項に規定する登記等の申請をした者又は登記等を受けた者に登録免許税を還付する。

なお，過誤納により登録免許税の全部又は一部を還付する場合の還付金の代理受領については，あらかじめその旨を登記官に申し出た場合であって，当該申請に係る登記の完了後速やかに代理受領申出書面を提出したときに限り，本取扱いの対象となるものとする。当該登記の完了後速やかに代理受領申出書面を提出しないときには，登免法第３１条第１項に規定する登記等の申請をした者又は登記等を受けた者に登録免許税を還付する。

３　事務処理上の留意点

(1) 代理受領申出書面の記載内容等の確認等

代理受領申出書面が提出されたときは，申請情報等に加え，不動産登記の添付情報又は商業登記の添付書面（以下「添付情報等」という。）の内容に照らして当該代理受領申出書面の記載内容に誤り等がないかどうかを確認するとともに，申請情報等に添付された委任状に押印されている委任者の印影と，受領委任状に押印されている委任者の印影が合致するかどうかの照合をするものとする。

なお，オンラインにより登記の申請をした場合であって，その添付情報等が電磁的記録で作成されているとき，又は書面により登記の申請をした場合であって，その添付情報等が不動産登記令（平成１６年政令第３７９号）第１５条若しくは商業登記法（昭和３８年法律第１２５号）第１９条の２の規定により電磁的記録により作成され，提出されているときは，登記の申請に係る添付情報等から委任者の印影を照合することができないので，代理受領申出書面のほか，委任者の印鑑の証明書（市区町村長又は登記官が作成したものであって，代理受領申出書面を提出した日の３月以内

に作成されたものに限る。）を提出させた上，当該印鑑の証明書と受領委任状に押印されている委任者の印影とを照合するものとする（ただし，委任者が法人の代表者である場合において，代理受領申出書面を提出する登記所が当該法人の代表者が印鑑を提出している登記所と同一であり，受領委任状に，登記所に提出している印鑑が押されているときは，印鑑の証明書の提出を求める必要はない。）。この場合において，当該印鑑の証明書の原本還付の請求があったときは，これに応じて差し支えないが，その原本還付の時期は，登記官が印影の照合をした後とするものとする。

また，受領委任状に代え，登記の申請情報等に添付した委任状を使用する旨申出があった場合は，当該委任状に「登記に係る登録免許税の還付金を受領すること」の文言が記載されていることを確認した上で，写しを作成し，当該写しに登記官の認証を行うものとする（別記第３号）。

(2) 還付通知書の作成等

(1)の確認の結果，代理受領申出書面に不備がない場合には，不動産登記事務取扱手続準則（平成１７年２月２５日付け法務省民二第４５６号通達。以下「不登準則」という。）別記第９３号又は商業登記等事務取扱手続準則（平成１７年３月２日付け法務省民商第５００号通達。以下「商登準則」という。）別記第４８号の様式による還付通知書を作成し，所轄税務署に通知するとともに，不登準則第１２８条又は商登準則第７６条の規定に従って処理をするものとする。この場合における還付通知書の記載例は，別添のとおりとするものとする(注)。

なお，受領委任状又は(1)また書きの委任状の写しは，あらかじめその写しを作成し，還付通知書とともにその写しの原本を所轄税務署に送付するものとし，作成した写しについては，別記第１号の様式により作成した書面又は同号の様式に準じて作成した書面（以下「還付通知請求・申出書」という。）とともに，登録免許税関係書類つづり込み帳（不登準則第２１条第２号又は商登準則第１５条第１項第１０号）につづり込んで保管するものとする。

また，(1)なお書きの委任者の印鑑の証明書は，その原本（原本の還付をしたときは，その謄本）を登録免許税関係書類つづり込み帳につづり込んで保管するものとする。

（注）　申請人及び受領代理人の氏名については，必ずフリガナを付し，

受領代理人については連絡先も明記すること（文字数が多いため文字が小さくなる場合等は，税務署での確認が困難となることから，別添のとおり枠を広げる等して記載すること。）。

本取扱いによらず，登記等を受けた者に還付する場合についても，同様に当該登記等を受けた者のフリガナ及び連絡先を明記すること。

(3) 復代理人による代理受領

復代理人により登記の申請がされている場合は，申請人が還付金の受領を代理人に委任すること及び代理人がこれを復代理人に委任することが必要であるから，申請人及び代理人がそれぞれ作成した委任状が必要となる（この場合において，２(3)なお書きと同じ取扱いを認める。）。ただし，登記の申請の復代理人が還付金の受領をする場合について，申請人から直接受任しているときは，当該復代理人に，復代理人を選任した場合において代理人が還付金受領を受任しているとき（還付金の受領については復代理がされていないとき）は，当該代理人に，それぞれ還付金の受領を認めるものとする。

なお，本取扱いは，登記の申請を取り下げたものについて，再使用証明と同様に，再度登記の申請をする際の便宜のために認められるものと考えられることから，申請代理人（復代理人を含む。）となった者以外の者を還付金受領の代理人とすることは，認めないものとする。

(4) 司法書士又は土地家屋調査士が申出をする場合の還付通知請求・申出書の記載

司法書士（司法書士法人を含む。）又は土地家屋調査士（土地家屋調査士法人を含む。）が申出をする場合は，司法書士法施行規則（昭和５３年法務省令第５５号）第２８条第１項又は土地家屋調査士法施行規則（昭和５４年法務省令第５３号）第２６条第１項の規定に従い，還付通知請求・申出書の末尾又は欄外に記名があり，職印が押されていることを確認するものとする。

(5) 所轄税務署からの問合せ

還付金の代理受領に関し，還付通知書を提出した税務署から照会があった場合には，登記所における本人確認（申請情報等及び添付情報等に基づき確認している旨）の経緯を回答するものとする。

別記第１号

還　付　通　知　請　求　・　申　出　書	
還付を受くべき金額	金　　円
納　　税　　地	（住所に同じ）
納付方法及び収納機関の名称	１　印紙　　２　領収証書　（　銀行　郵便局　／　支店　税務署　） ３　電子納付
希望する還付場所	受領代理人の口座 フリガナ（　　） 受領代理人氏名（　　） （　銀行　郵便局　／　支店　税務署　） （普通・当座）口座（　　）
備　　考	受領代理人への還付を希望 受領代理人連絡先　〇〇－〇〇〇〇－〇〇〇〇 添付書類 還付金の代理受領権限を証する委任状（別紙の２（３）なお書きの申出をする場合には，「申請時の委任状を援用」と記載すること。）

上記のとおり登録免許税法第３１条第２・５・６項の規定により申し出ます。

平成　　年　　月　　日

申請人　住所

氏名（フリガナ）

申請代理人　住所

氏名（フリガナ）　　印

支　局

法務局　　御中

出張所

別記第２号

○代理人が還付金を受領する場合に必要となる委任状

委　任　状

受任者　フリガナ　　ホウム　　タロウ
　　氏　　名　　法　務　太　郎
　　住　　所　　○○市二丁目１２番地

上記の者に下記登記に係る登録免許税の還付金の受領権限を委任する。

登記の目的	所有権移転
受付年月日	平成　○○　年　○○　月　○○　日
受付番号	第　○○○○○　号
管轄法務局	○○法務局・~~地方法務局~~　○○　~~支局~~・出張所

平成　○○年　　○月　○○日

委任者（登記申請人）

（フリガナ）　コウノ　ハナコ

氏名又は名称　甲　野　花　子　　印

住　　所　○○郡○○町○○３４番地

御注意
①委任状には，登記の申請書又は委任状に押した印鑑を押印してください。
②委任状を提出された場合でも，委任者に未納の国税等があるときは，国税通則法第57条（充当）及び地方税法附則第9条の10（委託納付）の規定の適用により，当該未納の国税に充当及び委託納付されるため，委任状の受任者に還付されないことがあります。

別記第３号

委　　任　　状

私は，○○市○○町二丁目１２番地 法務太郎に，次の権限を委任します。

１　下記の登記に関し，登記申請書を作成すること及び当該登記の申請に必要な書面と共に登記申請書を管轄登記所に提出すること
２　登記が完了した後に通知される登記識別情報通知書及び登記完了証を受領すること
３　登記の申請に不備がある場合に，当該登記の申請を取下げ，又は補正すること
４　登記に係る登録免許税の還付金を受領すること
５　上記１から４までのほか，下記の登記の申請に関し必要な一切の権限

平成２５年１２月○○日

○○郡○○町○○３４番地　　甲　野　花　子　　印

記

登記の目的　　所有権移転

原　　因　　平成２５年１２月１０日売買

権　利　者　　○○市○○町二丁目１２番地　　法務太郎

義　務　者　　○○郡○○町○○３４番地　　甲野花子

不動産の表示

所　　在　○○市○○町一丁目
地　　番　２３番
地　　目　宅地
地　　積　１２３・４５平方メートル

所　　在　○○市○○町一丁目２３番地
家屋番号　２３番
種　　類　居宅
構　　造　木造かわらぶき２階建
床 面 積　１階　４３・００平方メートル
　　２階　２１・３４平方メートル

平成２６年１月○日受付
第○○○号に係る
委任状の写しである。
○○地方法務局○○支局

登記官

別添

日記第　　号
平成　　年　　月　　日

税務署長　殿

法務局　　出張所
登記官　　職印

還付通知書

登録免許税法第３１条第１項の規定により，通知します。

登記の区分	
申請の受付の年月日及び受付番号又は再使用証明番号	
還付金額	金　　円
還付原因	１　却下　　２　取下　　３　過誤納
還付原因の生じた日	
納付方法 収納機関の名称	１　印紙　　２　領収証書 ３　電子納付 銀行　　郵便局 支店　　税務署
申請人の氏名・住所	申請人　住所○○　氏名（フリガナ）○○（○○○○） 受領代理人　住所○○　氏名（フリガナ）○○（○○○○） （受領代理人連絡先　○○－○○○○－○○○○）
納税地	（　同上　）
還付通知の請求・申出の別・年月日	１　還付通知請求 ２　還付申出 平成　　年　　月　　日
希望する還付場所	受領代理人の口座 フリガナ　（　　） 受取代理人氏名　（　　） 銀行　　郵便局 支店　　税務署 （普通・当座）口座（　　）
備考	受領代理人口座への還付

（注）　登記の区分欄には，当該登記の目的及び原因を，例えば，所有権移転（贈与）のように記載する。

日調連発第１６号
令和６年４月９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

調査士報告方式における専用様式（モデル）の提供について（お知らせ）

令和３年８月に行われた申請用総合ソフトの改修において、調査士報告方式の様式が新たに追加されましたが、当該様式は汎用的なものとなっており、各種申請に応じた専用様式が設定されておらず、申請情報の作成が煩雑になっている状況にあります。

当連合会では、調査士報告方式に対応した各種申請に応じた専用様式の追加設定を法務省に要望しておりますが、現時点では申請用総合ソフトの改修には至っていない状況です。

そこで、当連合会は、同省と協議の上、調査士報告様式における専用様式（モデル）を作成し、当連合会のウェブサイトに公開しました。

つきましては、同専用様式（モデル）の積極的な利用について、貴会会員に周知いただきますようお願いします。

記

○　専用様式（モデル）の公開場所

当連合会ウェブサイト＞会員の広場＞業務部ページ

＞オンライン登記申請について＞調査士報告方式における専用様式（モデル）の提供

https://www.chosashi.or.jp/members/gyomu/online/

※　会員の広場への入場にはIDが必要です。IDをお持ちでない方は、「会員の広場入口」ページから新規ユーザー登録をお願いします。

以上

別添

法務省民二第１８８号
令和元年１０月７日

日本土地家屋調査士会連合会会長　殿

法務省民事局民事第二課長
（　公　印　省　略　）

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（依頼）

標記について，別添のとおり，法務局民事行政部長及び地方法務局長宛てに当職依命通知を発出しましたので，お知らせします。

つきましては，この取扱いについての貴会員に対する周知について，よろしくお取り計らい願います。

法務省民二第１８７号
令和元年１０月７日

法務局民事行政部長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局民事第二課長
（　公　印　省　略　）

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（依命通知）

電子情報処理組織を使用する方法（以下「電子申請の方法」という。）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，添付情報が書面に記載されているときは，当該書面に記載された情報を電磁的記録に記録したものを添付情報とすることができ（不動産登記令（平成１６年政令第３７９号。以下「令」という。）第１３条第１項），この場合において，当該申請人は，登記官が定めた相当の期間内に登記官に当該書面を提示しなければならない（同条第２項）とされているところです。

この規定は，書面をスキャナにより読み取って作成した電磁的記録を添付情報とすることを許容した上で，登記官が当該書面の提示を求めた場合において，当該登記官が定めた相当の期間内に当該書面の提示がされないときは，当該電磁的記録を添付情報とすることができない旨を定めたものと解され，同条第２項に基づき，登記官が，申請人に対し，当該書面について相当の期間を定めて提示を求めるかどうかは，登記官の裁量に委ねられているものと考えられます。

したがって，表示に関する登記の申請の代理を業とする土地家屋調査士，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「土地家屋調査士等」という。）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，同条第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，添付情報の基となった書面の提示を求めない取扱いとすることによって，電子申請手続の利用の促進を図ることができるものと考えられます。

そこで，今般，下記のとおり取り扱うこととしましたので，貴管下登記官への周知方よろしくお取り計らい願います。

なお，本件については，日本土地家屋調査士会連合会においても，各土地家屋調査士会に対し周知される予定ですので，申し添えます。

記

１　添付情報の原本提示の省略の取扱い

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，令第１３条第１項に基づき添付情報が提供されたときは，原則として，添付情報の基となった書面の提示を求めない取扱い（以下「調査士報告方式」という。）を行うものとする。

２　調査士報告方式の要件

以下の要件全てを満たす場合を調査士報告方式の対象とする。

(1) 令第１３条第１項の要件を満たした添付情報を提供した電子申請の方法による申請又は嘱託であること。

なお，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，代理人による申請の場合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も添付情報として取り扱うことができるものとする。

(2) 土地家屋調査士等が登記の申請又は嘱託を代理し，不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号。以下「規則」という。）第９３条ただし書に規定する報告が提供され，当該報告の平成２８年１月８日付け法務省民二第５号当職依命通知別紙甲号様式第９号，第１０－１号及び様式第１０－２号中「補足・特記事項」欄又はこれに準ずる事項欄に，「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) 別紙記載の添付情報を提供する申請又は嘱託ではないこと。

(4) 申請用総合ソフトにより作成した申請情報（嘱託情報を含む。以下同じ。）の「その他事項」欄に「調査士報告方式により原本提示省略」と記録されていること。

(5) 提供された電磁的記録が不鮮明でないこと。

土地家屋調査士等において，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する。

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。

3　登録免許税の納付の取扱い

調査士報告方式における登録免許税の納付方法は，電子納付によるものとする。

なお，調査士報告方式においては，登記官は，登録免許税の納付以外の全ての調査を終え，不動産登記法（平成１６年法律第１２３号。以下「法」という。）第２５条第１２号以外の事由に該当することはないと判断した場合において，土地家屋調査士等に対し，申請情報に記録された登録免許税額に変更があるときは補正通知（登記・供託オンライン申請システムから土地家屋調査士等に対し送信する補正通知）により，申請情報に記録された登録免許税額に変更がないときはお知らせ通知（同システムから土地家屋調査士等に対して送信するお知らせ通知）により，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るものとする。

おって，全ての調査を終えた時点で，既に登録免許税が電子納付により納付されていた場合には，上記の通知をすることは要しない。

4　登記識別情報の提供及び通知並びに登記完了証の交付の方法

(1) 登記識別情報の提供

規則第６６条第１項第１号に定める方法によるものとする。

(2) 登記識別情報の通知

規則第６３条第１項柱書の法務大臣が定める場合又は規則第６３条の２第１項の規定に基づき登記識別情報の通知をする場合を除き，規則第６３条第１項第１号に定める方法によるものとする。

なお，当該法務大臣の定めにおいては，調査士報告方式により申請を行った場合には，送付の方法による登記識別情報を記載した書面の交付は行

わず,当該書面を登記所において交付する方法のみによるものとされた(令和元年１０月７日付け法務省民二第１８９号当職依命通知)。

(3) 登記完了証の交付

規則第１８２条第１項第１号に定める方法によるものとする。

5　運用上の留意事項

(1) 受付

上記２(4)の申請情報の内容から，調査士報告方式による申請又は嘱託であるかどうかを判断する。

また，平成１７年２月２５日付け法務省民二第４５７号通達「不動産登記法の施行に伴う登記事務の取扱いについて」の第２の１(2)のとおり，当該申請又は嘱託に関する調査票とともに,申請又は嘱託情報,添付情報,電子署名の検証結果及び電子申請管理用紙（平成１７年２月２５日付け法務省民二第４５６号通達「不動産登記事務取扱手続準則」第３２条第３項）を印刷した書面（以下「申請等書類」という。）を登記完了まで一括して管理するものとする。

(2) 調査

ア　調査に着手した段階で，申請又は嘱託が上記２の要件を全て満たしているどうかを確認するものとする。これらの要件を全て満たしていないと判断した場合には，代理人として申請又は嘱託を行った土地家屋調査士等に対し，登記所に提出した添付情報の基となった書面を持参若しくは郵送の方法により提出し，又は実地調査を実施するまでの期間に要すると思われる相当の期間を定め，当該書面の提示を求めるものとする。

イ　提供された電磁的記録が不鮮明な場合は，添付情報の基となった書面の提示を求めたり,法第２５条第９号等を理由として却下することなく,当該電磁的記録を再提供するよう，補正を求めるものとする。

再提供された電磁的記録がなお不鮮明な場合は，上記アと同様，相当の期間を定め，当該書面の提示を求めるものとする。

ウ　上記アの確認の結果，上記２の要件を全て満たしていると判断した場合であっても，当該確認後の調査の結果，添付情報の基となった書面の作成者の供述等により,当該添付情報の真正性に疑義が生じた場合には,上記アと同様,相当の期間を定め,当該書面の提示を求めるものとする。

エ　２(2)及び(4)の記録の双方がない場合には，調査士報告方式によらな

いものとして，上記アと同様，相当の期間を定め，当該書面の提示を求めるものとする。

なお，上記のいずれかのみ記録があった場合には，土地家屋調査士等に対し，調査士報告方式によるかどうかを確認し，調査士報告方式による旨の意思が示された場合には，補正通知に基づき，記録がなかった事項についての補正（再提出）を求めるものとする。

オ　登録免許税の納付以外の全ての調査を終え，法第２５条第１２号以外の事由に該当することはないと判断したときは，上記３のとおり，土地家屋調査士等に対し,所定の額の登録免許税の納付を求めるものとする。この場合において，登記官は，登記・供託オンライン申請システムにおいて，登録免許税の納付期限の延長処理を行うこととし，納付期限については，土地家屋調査士等に対して当該納付を求めた日から２開庁日以内とする。

カ　登録免許税が納付されたときは，納付状況確認画面により，納付の事実を確認した上で，当該納付状況の情報を印刷し，この書面に印刷を行った者及び納付状況の情報により登録免許税が納付されていることを確認した登記官が押印する必要がある。

(3) 登記完了後の処理

調査士報告方式を行った申請又は嘱託に係る登記を完了したときにおいて，申請書類つづり込み帳には，申請等書類をつづり込むものとする。

当該申請又は嘱託に係る書類の閲覧の請求があった場合には，申請書類つづり込み帳につづり込ませた申請等書類を閲覧させることをもって，規則第２０２条第２項に定める方法によったものとして取り扱う。

６　調査士報告方式の運用開始日

令和元年１１月１１日から運用を開始することとする。

（別紙）

登記の目的	添付情報
表題部所有者についての更正の登記	表題部所有者の承諾を証する情報（不動産登記令別表２の項添付情報欄ハ）
表題部所有者である共有者の持分についての更正の登記	持分を更正することとなる他の共有者の承諾を証する情報（不動産登記令別表３の項添付情報欄）
分筆の登記 （所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地を分筆する場合において，当該権利を分筆後のいずれかの土地について消滅させる場合）	当該権利の登記名義人が当該権利を分筆後のいずれかの土地について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第４０条，不動産登記令第７条第１項第５号ハ）
分筆の登記 （地役権の登記がある承役地を分筆する場合において，地役権設定の範囲が分筆後の土地の一部であるとき）	当該地役権設定の範囲を証する情報（不動産登記令別表８の項添付情報欄ロ）
合筆の登記 （地役権の登記がある承役地を合筆する場合において，地役権設定の範囲が合筆後の土地の一部であるとき）	当該地役権設定の範囲を証する情報（不動産登記令別表９の項添付情報欄）
合体による登記等 （所有権等の登記以外の権利に関する登記がある建物を合体等する場合において，当該権利を合体後の建物について消滅させるとき）	当該権利の登記名義人が当該権利を合体後の建物について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第５０条，不動産登記令第７条第１項第５号ハ）
建物の分割の登記又は建物の区分の登記 （所有権の登記以外の権利に関する登記がある建物を分割又は区分する場合において，当該権利を分割又は区分後のいずれかの建物について消滅させるとき）	当該権利の登記名義人が当該権利を分割又は区分後のいずれかの建物について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第５４条第３項において準用する同法第４０条，不動産登記令第７条第１項第５号ハ）
敷地権の変更の登記 （特定登記がある敷地権付き区分建物について分離処分可能となった場合において，当該特定登記に係る権利を当該変更後の建物又は当該敷地権の目的であった土地について消滅させるとき）	当該特定登記に係る権利の登記名義人が当該権利を当該変更後の建物又は当該敷地権の目的であった土地について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第５５条第１項，不動産登記令第７条第１項第５号ハ）
敷地権の不存在を原因とする表題部の更正の登記 （特定登記がある敷地権付き区分建物について敷地権を不存在とする場合において，当該特定登記に係る権利を当該更正後の建物又は当該敷地権の目的であった土地について消滅させるとき）	当該特定登記に係る権利の登記名義人が当該権利を当該更正後の建物又は当該敷地権の目的であった土地について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第５５条第２項において準用する同条第１項，不動産登記令第７条第１項第５号ハ）
合体による登記等又は建物の合併の登記 （特定登記がある建物の合体又は合併により敷地権のない建物となる場合において，当該特定登記に係る権利を当該合体又は合併後の建物又は当該敷地権の目的であった土地について消滅させるとき）	当該特定登記に係る権利の登記名義人が当該権利を当該合体又は合併後の建物又は当該敷地権の目的であった土地について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第５５条第３項において準用する同条第１項，不動産登記令第７条第１項第５号ハ）
建物の滅失の登記 （特定登記がある建物の滅失により敷地権がなくなる場合において，当該特定登記に係る権利を当該敷地権の目的であった土地について消滅させるとき）	当該特定登記に係る権利の登記名義人が当該権利を当該敷地権の目的であった土地について消滅させることを承諾したことを証する情報（不動産登記法第５５条第４項において準用する同条第１項，不動産登記令第７条第１項第５号ハ）
合体による登記等 （合体後の建物の持分について存続登記等と同一の登記をする場合）	当該存続登記等に係る権利の登記名義人が当該登記を承諾したことを証する情報（不動産登記令別表１３の項添付情報欄ト及びチ）
共用部分又は団地共用部分である旨の登記 （所有権以外の権利に関する登記がある場合）	当該権利の登記名義人の承諾を証する情報及び当該権利を目的とする第三者の権利に関する登記がある場合における当該第三者の承諾を証する情報（不動産登記令別表１８及び１９の項添付情報欄ロ及びハ）

法務省民二第１９０号
令和元年１０月７日

日本土地家屋調査士会連合会会長　殿

法務省民事局民事第二課長
（　公　印　省　略　）

登記識別情報の通知の方法及び登記完了証の交付の方法に係る法務大臣が定める場合の変更について（依頼）

標記について，別添のとおり，法務局民事行政部長及び地方法務局長宛てに当職依命通知を発出しましたので，お知らせします。

つきましては，この取扱いについての貴会員に対する周知について，よろしくお取り計らい願います。

法務省民二第１８９号
令和元年１０月７日

法務局民事行政部長　殿
地方法務局長　殿

法務省民事局民事第二課長
（　公　印　省　略　）

登記識別情報の通知の方法及び登記完了証の交付の方法に係る法務大臣が定める場合の変更について（依命通知）

標記については，本日付け法務省民二第１８７号当職依命通知の適用開始日（令和元年１１月１１日）をもって別紙１及び別紙２のとおりそれぞれ変更することとされましたので，貴管下登記官への周知方よろしくお取り計らい願います。

なお，本件については，日本土地家屋調査士会連合会においても，各土地家屋調査士会に対し周知される予定ですので，申し添えます。

別紙１

変更後	変更前
登記識別情報の通知の方法について 第１　不動産登記規則第６３条第１項柱書の法務大臣が定める場合について １　（略） ２　申出方法 申請情報のその他の事項欄にその旨を記録して，申し出願います（例：登記所における登記識別情報通知書の交付を希望します。）。 ただし，土地家屋調査士等が代理人として表示に関する登記を電子申請（嘱託を含みます。）でする場合において，添付情報の原本提示を省略するとき（令和元年１０月７日付け法務省民二第１８７号民事第二課長依命通知に定める方式により電子申請でするときに限ります。）は，送付の方法による登記識別情報通知書の交付を申し出ることはできません。 ※　送付の方法による登記識別情報通知書の交付については，「第２　送付の方法による登記識別情報通知書の交付について」を参照願います。 ３　（略） 第２　（略）	登記識別情報の通知の方法について 第１　不動産登記規則第６３条第１項柱書の法務大臣が定める場合について １　（略） ２　申出方法 申請情報のその他の事項欄にその旨を記録して，申し出願います（例：登記所における登記識別情報通知書の交付を希望します。）。 ※　送付の方法による登記識別情報通知書の交付については，「第２　送付の方法による登記識別情報通知書の交付について」を参照願います。 ３　（略） 第２　（略）

別紙２

変更後	変更前
登記完了証の交付の方法について 第１　不動産登記規則第１８２条第１項柱書きの法務大臣が別に定める場合について １　不動産登記規則第１８２条第１項柱書きの法務大臣が別に定める場合 不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号。以下「規則」といいます。）第１８２条第１項柱書きの法務大臣が別に定める場合として，次のとおりとすることとしましたので，お知らせします。 なお，この取扱いは，平成２３年６月２７日（月）以降に電子申請した登記について適用されますので，御留意願います。 〈法務大臣が別に定める場合〉 不動産に関する登記の申請（嘱託を含みます。以下同じです。）を電子申請（不動産登記法（平成１６年法律第１２３号。以下「法」といいます。）第１８条第１号の規定による電子情報処理組織を使用する方法による申請をいいます。）でした場合（土地家屋調査士等が代理人として表示に関する登記の申請を電子申請でする場合において，添付情報の原本提示を省略するとき（令和元	登記完了証の交付の方法について 第１　不動産登記規則第１８２条第１項柱書きの法務大臣が別に定める場合について １　不動産登記規則第１８２条第１項柱書きの法務大臣が別に定める場合 不動産登記規則（平成１７年法務省令第１８号。以下「規則」といいます。）第１８２条第１項柱書きの法務大臣が別に定める場合として，次のとおりとすることとしましたので，お知らせします。 なお，この取扱いは，平成２３年６月２７日（月）以降に電子申請した登記について適用されますので，御留意願います。 〈法務大臣が別に定める場合〉 不動産に関する登記の申請（嘱託を含みます。以下同じです。）を電子申請（不動産登記法（平成１６年法律第１２３号。以下「法」といいます。）第１８条第１号の規定による電子情報処理組織を使用する方法による申請をいいます。）でした場合であっても，当分の間，登記完了証を書面により交付することを申し出ることができます。

年１０月７日付け法務省民二第１８７号民事第二課長依命通知に定める方式により電子申請を行うときに限ります。）を除きます。）であっても，当分の間，登記完了証を書面により交付することを申し出ることができます。 　なお，登記権利者及び登記義務者が共同して申請する登記が完了した場合に交付される登記完了証について，一方の申請人が登記完了証を書面により交付することを申し出た場合には，他方の申請人に交付される登記完了証も書面によるものとなります。 ２・３　（略）	 　なお，登記権利者及び登記義務者が共同して申請する登記が完了した場合に交付される登記完了証について，一方の申請人が登記完了証を書面により交付することを申し出た場合には，他方の申請人に交付される登記完了証も書面によるものとなります。 ２・３　（略）
第２　（略）	第２　（略）

日調連発第２９７号
令和４年１２月２８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

登録免許税の電子納付に係る一括納付の取扱いについて（連絡）

法務省が提供する申請用総合ソフトについて、同ソフトのバージョンアップ（バージョン7.9A）に伴い「登録免許税の一括納付」の機能が追加され、当該ソフトを用いて行う不動産及び商業・法人登記申請について、連件申請をする場合、連件分の登録免許税を一括で納付することが可能となった旨、法務省民事局民事第二課から連絡があり、本件に関する取扱いのＱ＆Ａが別添のとおり提供されましたので、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

登録免許税の電子納付に係る一括納付の取扱いについて

日本土地家屋調査士会連合会

１.「登録免許税の一括納付」の要旨

令和４年１２月１６日（金）の申請用総合ソフトのバージョンアップに伴い、「登録免許税の一括納付」の機能が追加され、当該ソフトを用いて行う不動産及び商業・法人登記申請について、当該機能の利用が可能となる。

「登録免許税の一括納付」は、電子申請で連件申請をする場合において、電子納付により登録免許税の納付を行う際に、当該連件申請の全ての申請に係る登録免許税を１つの納付情報により処理する取扱いである。

なお、「登録免許税の一括納付」は、申告した額と同額しか納付がされないという電子納付の性質により納付対象の申請とその金額が特定できることを踏まえ、電子申請における連件申請について電子申請を行う場合にのみ認められるものであるから、申請ごとに登録免許税が課されていることに変わりはない。

おって、民間事業者製ソフトウェアにおいても、当該機能が追加されるところ、その仕様の詳細については、各民間事業者宛てに問合せされたい。

「登録免許税の一括納付」の取扱いは以下のとおり。

1) 連件申請内の登録免許税の納付方法が全て電子納付のみであり、かつ、納付情報の「氏名または法人団体名」（納付者氏名カナ）が全て同一の場合にのみ、申請時に登録免許税の一括納付を希望することができる。
2) 連件申請内に無税や免税の申請があったとしても、他に複数の登録免許税を要する申請があれば、登録免許税の一括納付を希望することができる。
3) 登録免許税の一括納付が希望された場合には、連件申請の１件目に対し、連件申請の全ての登録免許税を合算した納付情報が発行されることとなり、２件目以降の申請に対して納付情報は発行されない。
4) 登録免許税の一括納付を希望した場合であって、登録免許税の電子納付を行わないうちに、連件申請内の一部の申請に、登録免許税額に係る補正、取下げ（一部取下げを含む。）又は却下（一部却下を含む。）があった場合には、登録免許税の一括納付が解除され、連件申請内の各申請に対して、納付情報がそれぞれ再発行される。この場合、再度一括納付を希望することはできず、申請ごとに登録免許税を納付する必要がある。
5) 登録免許税の一括納付を希望した場合であって、連件申請内に調査士報告方式による申請とそれ以外の申請が混在する場合、発行される納付情報には納付期限が通知される。

２.「登録免許税の一括納付」Ｑ＆Ａ

Q1：　書面で作成した申請書を用いて連件申請を行う場合、１枚の登録免許税納付用紙に連件申請の全ての登録免許税を合算した印紙を貼付し、連件申請の１件目に添付して申請を行うことはできるか。

A1：　書面申請や領収証書又は収入印紙による納付を行う場合に、連件申請の全ての登録免許税を一括して取り扱うことはできない。

解説：

「登録免許税の一括納付」は、申告した額と同額しか納付がされないという電子納付の性質により納付対象の申請とその金額が特定できることを踏まえ、電子申請で連件申請をする場合において、電子納付により登録免許税の納付を行う場合に限り認められているものであり、飽くまで納付情報を一括にするのみで、各申請に対してそれぞれ納付をしていることに変わりはないことから、書面申請や領収証書又は印紙による納付の際に、登録免許税を一括して納付することはできない。

Q2：　「登録免許税の一括納付」を希望するには、どのようにすれば良いか。

A2:　申請用総合ソフトにおいては、連件申請について、申請情報を送信する際に、「登録免許税の一括納付」の希望の有無を確認するダイアログが表示されるため、当該ダイアログにおいて希望の有無を選択する。

民間事業者製ソフトウェアにおける仕様の詳細については、各民間事業者宛てに問合せされたい。

解説：

申請用総合ソフトにおいては、連件申請が可能な様式内に、新たに「納付方法」の項目が追加される。「登録免許税の一括納付」を希望する場合には、連件申請内の全ての申請について、「納付方法」を「電子納付」とし、かつ、納付情報の「氏名または法人団体名」（納付者氏名カナ）を同一にする必要がある。「登録免許税の一括納付」の希望時に、上記条件を満たしていない場合、申請情報を修正するか希望せずにそのまま申請するかを選択することとなる。

Q3：　これまで連件申請として申請していない何ら関係のない複数の申請について、登録免許税の一括納付を行うために連件として申請することはできるか。

A3：　連件申請として申請することはできない。

解説：

「登録免許税の一括納付」の取扱いは、従来の連件申請としての範囲を改めるものではなく、連件として申請された各申請は、登記所において一体として処理されることとなり、連件申請内の一部の申請に補正があった場合に、他の申請についても処理が停滞するなどの理由から、従来どおり何ら関係のない複数の申請を連件として申請することは望ましくない。

Q4：　登録免許税がそれぞれ３万円の２件の申請を連件申請する場合に、誤って申請書の登録免許税額を４万円と２万円とした上で登録免許税の一括納付（６万円）を行った場合、登録免許税の処理はどうなるのか。

A4：　それぞれ登録免許税額の補正をした上で、４万円とした申請については１万円の還付請求を、２万円とした申請については補正書に対して発行される納付情報にて１万円の追納をする必要がある。

解説：

「登録免許税の一括納付」は、申告した額と同額しか納付がされないという電子納付の性質により納付対象の申請とその金額が特定できることを踏まえ、電子申請で連件申請をする場合において、電子納付により登録免許税の納付を行う場合に限り認められているものであり、飽くまで納付情報を一括にするのみで、各申請に対してそれぞれ納付をしている（本件においては４万円とした申請に４万円の納付、２万円とした申請に２万円の納付をしたこととなる。）ことに変わりはないことから、各申請単位で登録免許税の処理が行われることとなる。

Q5：　登録免許税の一括納付を希望したが、登録免許税を収入印紙で納付することは可能か。

A5：　従来どおり、連件申請の申請ごとに登録免許税納付用紙を用意し、それぞれに各申請の登録免許税額の収入印紙を貼付して、登記所に提出することができる。

解説：

申請時に納付方法を「電子納付」とした申請であっても、領収証書又は収入印紙による納付をすることができる。ただし、書面申請や領収証書又は収入印紙による納付を行う場合に､連件申請の全ての登録免許税を一括して取り扱うことはできないため、連件申請の申請ごとに登録免許税納付用紙を用意し、それぞれに各申請の登録免許税額の収入印紙を貼付の上、登記所に提出する必要がある。

なお、提出後、登記所において登録免許税の一括納付の解除がされ、申請ごとに納付情報が再発行されるが、その後登記所において消込処理が行われるため、当該納付情報に従って納付する必要はない。

別　添

機密性１

法務省民一第１９２８号
令和３年１０月６日

日本弁護士連合会　御中
日本司法書士会連合会　御中
日本土地家屋調査士会連合会　御中
日本税理士会連合会　御中
全国社会保険労務士会連合会　御中
日本弁理士会　御中
日本海事代理士会　御中
日本行政書士会連合会　御中

法務省民事局民事第一課長
（　公　印　省　略　）

コンビニエンスストア等で発行された戸籍謄本等に係る偽造・改ざん防止対策について（依頼）

戸籍制度の適正円滑な運営につきまして，平素より格別の御理解と御協力をいただき，厚く御礼申し上げます。

現在，マイナンバーカードを利用して，全国のコンビニエンスストア等のキオスク端末（マルチコピー機）から，戸籍謄本等を始めとする市区町村が発行する証明書を取得することができる，いわゆるコンビニ交付サービスを導入している市区町村が多くあるところです。

このコンビニ交付サービスにより発行された証明書については，偽造・改ざん防止技術が採用されており，その内容については地方公共団体情報システム機構のホームページ（https://www. lg-waps. go. jp/02-01. html）に掲載されております。

つきましては，上記の内容につきまして，貴会会員各位に対して，周知方お取り計らい願います。

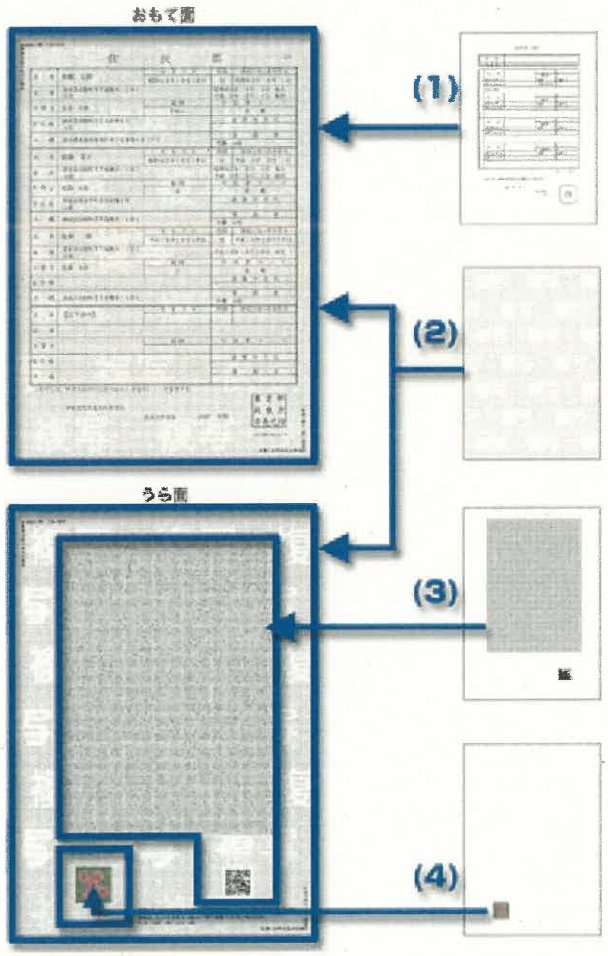
受け取った証明書の確認

高度な偽造・改ざん防止技術

キオスク端末から取得する証明書には、高度な偽造や改ざんを防止する技術が採用されています。

コンビニエンスストア等で取得できる証明書のイメージ

コンビニエンスストア等で発行された証明書はA4サイズの普通紙です。
実際の証明書は市区町村指定の様式になります。



（1）住民票データ

（2）けん制文字 (02-01-1.html)
コピーすると「複写」という文字が浮かびあがることで、偽造されていないか確認することが出来ます。

（3）スクランブル画像 (02-01-2.html)
インターネット上の「問合せサイト (https://cdid.lg-waps.go.jp/) 」で証明書が改ざんされていないか確認が出来ます。

（4）偽造防止検出画像 (02-01-3.html)
潜像画像を確認することで、証明書が偽造されていないか確認することが出来ます。

最終更新日：2017年9月19日

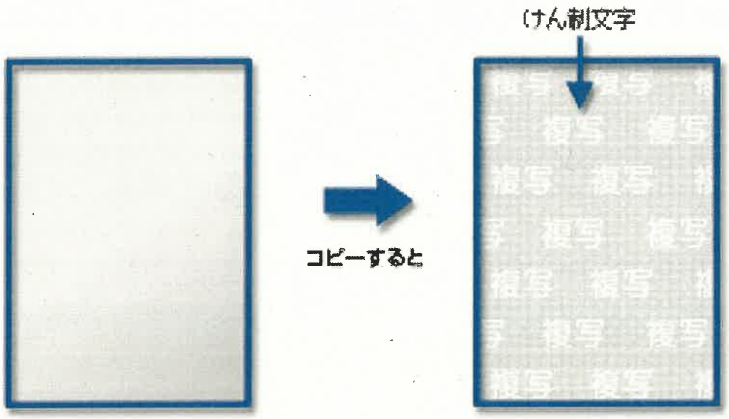
コンビニエンスストア等における証明書等の自動交付

コンビニ交付
(index.html)

けん制文字

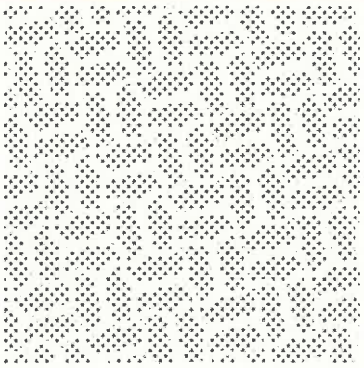
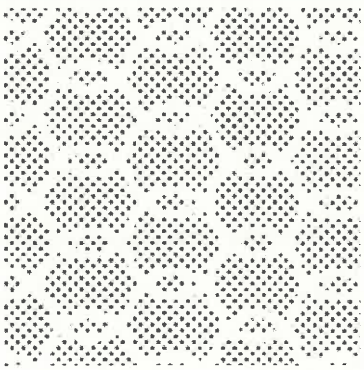
けん制文字でのコピー印刷防止

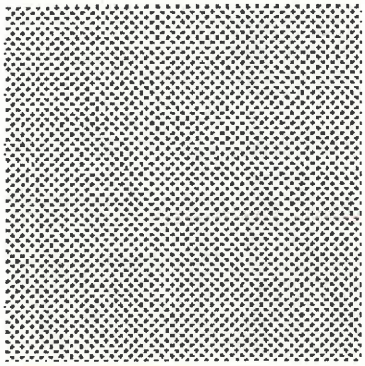
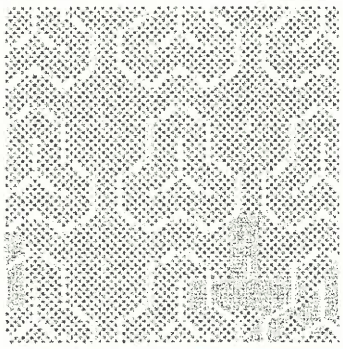
コピー防止対策として、証明書の両面に、けん制文字が施されています。コピーした証明書には「複写」という文字が浮き上がります。



地紋のパターン

地紋のパターンはコンビニエンスストア等により異なり、現在以下のようなパターンが存在します。

セブンイレブン イオンリテール イオン北海道（富士フイルムＢＩ） 生活協同組合コープしが	
ローソン ファミリーマート コミュニティ・ストア ポプラ 日本郵便 マルトグループホールディングス 光洋ショップ-プラス	

エーコープ鹿児島	
ミニストップ イオン北海道（リコー） ウエルシア薬局 平和堂 丸久 イオン九州 イオン琉球 カスミ イオン東北 光洋 フジ ＤＣＭダイキ 島忠 スパーク 銀ビルストアー マックスバリュ南東北 中部薬品 クリエイトエス・ディー ニシナ ラルズ オークワ サッポロドラッグストアー ユニバース ココカラファインヘルスケア プラファショッピングセンター 福井県民生活協同組合 タカヤナギ マックスバリュ東海 マックスバリュ西日本	
セイコーマート	

最終更新日：2021年01月07日

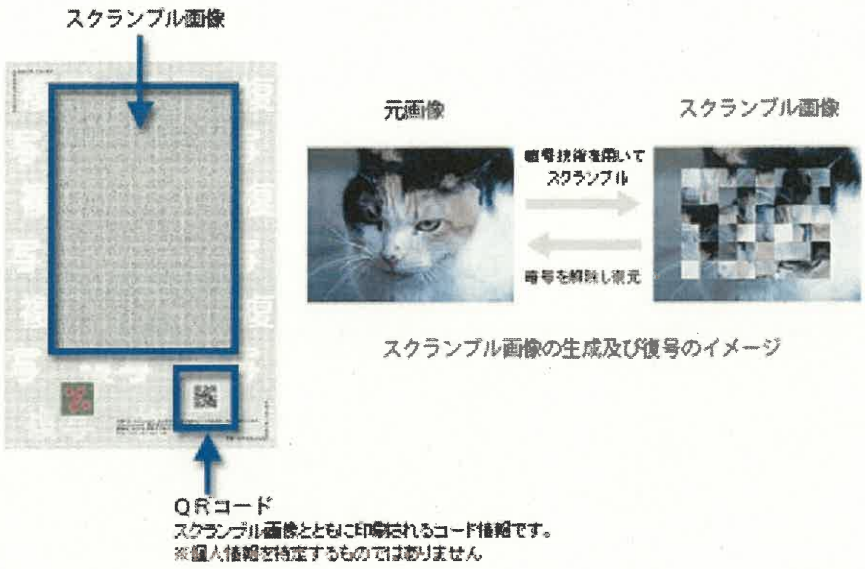
コンビニエンスストア等における証明書等の自動交付

コンビニ交付
(index.html)

スクランブル画像

スクランブル画像による改ざん防止技術

証明書のおもて面に暗号処理を施し生成したスクランブル画像が、うら面に印刷されます。問合せサイトを通じて、うら面の暗号を解除した画像がパソコンの画面に表示されるので、おもて面と見比べて内容が改ざんされていないか確認することができます。



スクランブル画像の生成及び復号のイメージ

問合せサイトの使い方



お客さまから受けとった証明書のうら面全体を、スキャナで読み取り、ファイルに保存します。



問合せサイトにアクセスし、画面表示にしたがって保存したファイルを送ります。



暗号を解除した画像が画面に表示されます。証明書のおもて面と見比べて改ざんされていないことを確認します。

利用に必要なシステム環境

インターネットに接続したパソコン
（OS:Microsoft Windows 10（64bit版）、ブラウザ:Microsoft Edge）

スキャナ（読取A4サイズ、カラー300dpiでスキャニングできる機器）

PDFをブラウザで表示するためのプラグイン

※ Microsoft WindowsおよびMicrosoft Windows 10、Microsoft Edgeは、米国Microsoft Corporationの米国およびその他の国における登録商標です。

スキャナの設定：問合せサイトのURL

スキャナの設定内容については、下記問合せサイトをご覧ください

問合せサイトのURL：https://cdid.lg-waps.go.jp (https://cdid.lg-waps.go.jp)

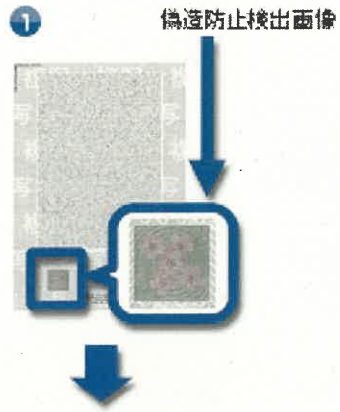
最終更新日：2017年9月19日

Copyright © 2020 J-LIS All Rights Reserved.

偽造防止検出画像

偽造防止検出画像の確認の流れ

偽造防止検出画像は、証明書のうら面に印刷されている画像で、この画像には、目視で確認できる画像（可視画像）に加え、可視画像の裏に隠れている画像（潜像画像）が印刷されています。 特殊な画像確認器具を利用することで、潜像画像を確認することができます。コピーした証明書の偽造防止検出画像は、潜像画像が欠落しているため、偽造されているかどうかの確認ができます。



証明書のうら面に偽装防止検出画像(桜)が印刷されています。



偽装防止検出画像を画像確認器具で映します。



パソコンに映った画像を見ると、検出画像(桜)の画像が消えて、潜像画像が浮かび上がります。

日調連発第３８５号
令和３年３月１２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

申請用総合ソフトのバージョンアップに伴うファイル名の仕様変更ついて（お知らせ）

登記・供託オンライン申請システムに新たな機能の追加等を行うため、申請用総合ソフトのバージョンアップが行われることについては、本年2月3日付け日調連発第352号をもってお知らせしたところですが、これまで図面XMLファイル及び図面TIFFファイルのファイル名は「sokuryouzu##.xml」又は「tatemono##.tif」のようにハッシュタグ「##」部分を2桁で表示することとなっていたところ、この度のバージョンアップに伴うアップデートを行うことで「sokuryouzu#####.xml」のようにハッシュタグ「#～#####」部分を1桁～5桁までの数字（下記（例）参照）を付すことができる旨、法務省ウェブサイト内「不動産登記規則第73条第１項の規定により法務大臣が定める土地所在図等の作成方式」のページ（別添）に案内されておりますので、貴会所属の会員に周知いただきますようお願いします。

記

（例）
sokuryouzu1.xml
sokuryouzu01.xml
sokuryouzu001.xml
sokuryouzu0001.xml
sokuryouzu00001.xml

（例）
tatemono1.tif
tatemono01.tif
tatemono001.tif
tatemono9999.tif
tatemono99999.tif

日調連発第３３６号
令和５年１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

土地家屋調査士等か〝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（調査士報告方式）の運用について（注意喚起）

標記方式の運用については、令和元年10月30日付け日調連発第215号の17をもって連絡したとおり、土地家屋調査士が添付情報の真正性を担保すること及び登記官と土地家屋調査士との高い信頼関係によって成立する取扱いとなっています。また、添付する電磁的記録については、不動産登記令第13条第1項において「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。」と規定され、原本を確認した事実も含め、不動産登記規則第93条に基づく不動産調査報告書の提出により、その真正性を担保し、原本の提示を省略しているものです。

しかしながら、原本の提示を省略する取扱いを不正に利用し、①代理人である土地家屋調査士等以外の第三者が作成した電磁的記録に原本確認をすることなく電子署名し、添付情報として提供する、②電磁的記録とした添付情報の内容を偽造（ＰＤＦの編集機能を用いて後で目的を入力等）して添付情報として提供するような行為は、懲戒処分となることはもちろんですが、全国の土地家屋調査士に対する国民や関係機関からの信頼の喪失、「調査士報告方式」の運用の継続に大きな影響を及ぼし、ひいては、土地家屋調査士制度の根幹を脅かしかねない由々しき事態となります。

よって、このような不正行為を決して行うことなく、調査士報告方式により添付する添付情報は、代理人である土地家屋調査士等が自らの責任のもと、書面で作成された添付情報の原本を確認のうえ、電磁的記録を作成し、当該土地家屋調査士等が電子署名を行うよう、貴会所属の会員に周知徹底をお願いします。