

不動産登記令一部の改正及び省令の一部改正についての Q&A

【特例方式における登記事務の取扱】	
Q1 特例方式の場合であっても、オンライン申請と同様に受領証の交付は行わない取扱いとなるか。	A1 受領証の交付は行わない。なお、今後、申請情報と受付番号等を併せて表示・印刷させる仕組みの実現を検討する。
Q2 合筆の登記の申請における登記名義人の登記済証については、郵送による返還を認められるのか。	A2 認められる。
Q3 令附則第 5 条第 1 項で除かれる「登記識別情報」には、登記済証、資格者代理人が作成した本人確認情報(書面)、申請書等についての公証人の認証は含まれないものと解してよいと考えるがどうか。	A3 意見のとおり。ただし、資格者代理人が作成した本人確認情報については、オンラインによる提供も可能と思われるので、電磁的記録で作成されていけばオンラインにより提供するよう努める。
Q4 登記識別情報を提供することができない場合に提供される資格者代理人が作成した本人確認情報についてもオンラインで提供しなければならないか。	A4 政令では、登記識別情報を除く添付情報が書面に記載されているときと定めており、資格者代理人が作成した本人確認情報が書面に記載されている場合は書面で提出することも可能である。
Q5 特例方式による申請に基づき事前通知がされた場合の申出はどのようにするのか。	A5 特例方式による代理人申請(本人申請のときは、本人が申請情報に電子署名していることから、当然、規則第 70 条第 5 項第 1 号の取扱いとなる。)で、かつ、委任状が書面により提出された場合に限り、当分の間、規則第 70 条第 1 項の書面に通知に係る申請の内容が真実である旨記載し、これに記名し、委任状に押印したものと同一の印を押印した上、登記所に提出する方法によることとされた。

<p>【申請情報】</p> <p>Q6 申請情報に添付情報を書面で提出する旨明記しなければならないか。</p> <p>Q7 特例方式の申請情報には、個々の添付情報ごとに（持参）、（送付）と記録すべきと考えるがどうか。</p> <p>【添付情報の提供方法等】</p> <p>Q8 特例方式により添付書面を提出する場合には、登記所へ持参してもよいか。</p> <p>Q9 特例方式により添付書面を登記所に持参する場合でも、規則附則第 21 条第 2 項の別記第 13 号様式の添付は必要か。</p> <p>Q10 特例方式により添付書面を送付する場合は、どのように取り扱うのか。</p>	<p>A6 特例方式により添付情報を書面で提供する場合は、その旨をも法第 18 条の申請情報の内容としている（令附則第 5 条 2 項、規則附則第 21 条第 1 項）。</p> <p>A7 意見のとおり。 例:代理権限情報(持参)、代理権限情報(送付):住所を証する情報(持参)又は住所を証する情報(送付) なお、具体的な提供方法が決まっていない場合は、「（特例）」と記録することも可。 ※持参とは、管轄登記所へ添付情報を持参するものである。 ※送付とは、添付情報を書留郵便又は信書便の役務であって当該信書便事業者において引き受け及び配達記録を行うものとする。（規則附則第 21 条第 2 項第 3 号）</p> <p>A8 登記所へ持参する方法によることも当然可能である。</p> <p>A9 添付書面を登記所に持参する方法及び送付する方法のいずれの場合であっても、別記第 13 号様式の添付を要する。</p> <p>A10 送付の方法により添付書面を提出するときは、書留郵便又は信書便の役務であって当該信書便事業者において引受け及び配達記録を行うものによるものとする。（規則附則第 21 条第 2 項第 3 号を準用）</p>
---	--

<p>Q11 特例方式により添付書面を送付する場合は、その封筒に添付書面が在中する旨明記するのか。</p>	<p>A11 添付書面を入れた封筒の表面に「添付書面在中」と明記する。（規則附則第 21 条第 5 項）</p>
<p>Q12 添付書面を送付する場合は、郵便事業株式会社の小包（エキスパック 500 等）を利用することも可能か。</p>	<p>A12 小包では信書を送付することができないので含まれない。</p>
<p>Q13 添付書面を送付する場合は、宅配便等を利用することも可能か。</p>	<p>A13 信書を送付する場合は利用できない。また、誤って送付したとしても却下対象とはならないと考えられるが、法令を遵守すべきである。</p>
<p>Q14 添付書面を書留ではなく普通郵便で送付した場合はどのように取り扱われるか。</p>	<p>A14 却下対象とはならないと考えられるが、法令に基づいた取り扱いを指導されることになる。</p>
<p>Q15 特例方式により提出された添付書面は、原本還付することができると思うがどうか。</p>	<p>A15 意見のとおり。</p>
<p>Q16 添付情報を原本還付する場合、申請情報とともに提供された PDF ファイルを写しとする取扱いはできるか。</p>	<p>A16 書面申請と同様に原本と相違ない旨の記載を要するため、認められない。</p>
<p>Q17 特例方式により添付書面が送付の方法により提出されたときは、どのように取り扱うのか。</p>	<p>A17 添付書面が到着した旨を記録したコメント通知が法務省オンライン申請システムに掲示される。なお、添付書面が持参の方法により提出されたときは、なんら処理されない。（通達第 1-1（14））</p>
<p>Q18 令附則第 5 条第 1 項の規定により、土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面又は各階平面図が書面に記載されているときは、令第 13 条の規定にかかわらず、特例方式により提出しても差し支えないと考えるがどう</p>	<p>A18 意見のとおり。土地所在図等については、XML ファイルで作成し、オンラインで提供することはもとより、書面で作成されたものについては、特例方式によることも可能である（令第 10 条、第 13 条、附則第 5 条第 1 項）。</p>

<p>か。</p> <p>Q19 令附則第 5 条第 1 項は、添付書面のうち、書面に記載されたものについて書面を提出する方法を認めるものであるが、表示に関する登記については、令第 13 条の規定に基づく添付情報の提供も引き続き可能と考えるがどうか。</p> <p>Q20 登記識別情報通知書及び登記済証は、PDF ファイルによりオンラインで提供することが可能か。</p> <p>Q21 特例方式によっても、登記識別情報については、オンラインによる提供のみとされているが、特例方式による登記済証の送付や郵送による申請の場合との整合性を考慮して、特例方式により登記識別情報通知書を提出することはできないか。</p> <p>Q22 特例方式においては、登記識別情報をオンラインで提供すれば、登記識別情報通知書の提出は要しないか。</p> <p>Q23 登記識別情報がオンラインで提供されなかったときはどのようなになるのか。</p> <p>Q24 登記識別情報通知書が他の書面と一緒に郵送したときはどのような取扱いになるのか。</p>	<p>A19 意見のとおり。</p> <p>A20 登記識別情報は登記識別情報提供様式により、オンラインでのみ提供が可能であり、登記識別情報通知書を PDF ファイルで、オンラインにより提供することはできない。また、登記済証は特例方式により提供することとなる。</p> <p>A21 登記識別情報制度は、不動産登記のオンライン申請を実現するために設けられた制度であり、オンラインによる提供に限定される。</p> <p>A22 登記識別情報はオンラインで提供する必要があり、通知書の提出は要しない。</p> <p>A23 登記識別情報の提供が必要な登記について、登記識別情報がオンラインで提供されない場合は、提供することができない正当な理由があるか否かを確認し、事前通知とするか、必要があれば補正を命じられることとなる。</p> <p>A24 オンラインで提供するよう補正を命じられることとなる。なお、それでも登記識別情報をオンラインで提供し</p>
--	--

<p>Q25 添付書面の提出期限を 2 日以内とする理由は何か。</p> <p>Q26 添付書面の提出期限については、初日を参入しない取扱いでよいか。</p> <p>Q27 添付書面の提出期限が日曜日、土曜日又は祝日等の行政機関の休日に当たるときは、行政機関の休日の翌日をもって期限とすべきと考えるがどうか。</p> <p>【補正・却下】</p> <p>Q28 添付情報が提出されないまま送付の期限である 2 日が経過した場合、原則として却下されることとなるのか。</p> <p>Q29 離島や豪雪地域のように、気象の変化に伴い郵便事情が悪化し、2 日以内に到達しなかった場合は、どのように取り扱われるのか。</p> <p>Q30 特例方式により申請された場合の却下の手続はどうなるのか。</p> <p>Q31 特例方式により申請された場合の取下げの手続はどうなるのか。</p>	<p>ないときは、法第 25 条第 5 号の規定により却下される。</p> <p>A25 添付書面が揃い、登記申請ができる状況となってから特例方式による登記申請となること、及び現在の郵便事情等が考慮された結果であると考え。</p> <p>A26 添付情報の提出期限については初日を参入しない。</p> <p>A27 意見のとおり。</p> <p>A28 2 日が経過した時点が、書面申請において申請書が窓口へ提出された時点と考えて、書面申請において添付書面が不足している場合の補正の可否の判断と同様の判断がされることとなる。ただし、土地家屋調査士としては、期限ぎりぎりとなることなく、余裕をもって提出すべきである。 (通達第 1 - 3 - (4))</p> <p>A29 登記官が相当の期間を定めて補正を促すこととなる。 (通達第 1 - 3 - (4))</p> <p>A30 平成 17 年施行通達第 2 の 5 の取扱いと同様である。(通達第 1 - 4)</p> <p>A31 平成 17 年施行通達第 2 の 6 の取扱いと同様である。(通達第 1 - 5)</p>
--	---

<p>Q32 特例方式により登記所に提出された添付書面の補正は、どのように行うのか。</p>	<p>A32 登記所に提出した添付書面を補正し、又は補正に係る添付書面を登記所に提出する方法によって補正することができる。</p>
<p>Q33 補正の連絡はオンラインのみであることとなるのか。</p>	<p>A33 申請情報に係る補正は、オンラインの補正コメントにより告知される。また、別送された添付書面に係る補正の連絡は、オンラインでされるほか、電話等を用いてされることになる。 (通達第1-3-(2)、(3))</p>
<p>Q34 提出された添付書面に不備がある場合の補正の告知は補正コメントによらず、適宜の方法によることもあるのか。</p>	<p>A34 書面で提出された添付情報についての補正の告知は、適宜の方法(オンラインの補正コメント又は電話等)で行うことになる。</p>
<p>Q35 添付書面が2日以内に提供されなかった場合で、登記官が相当と認めた期間内に補正ができなかった場合は直ちに却下されるのか。</p>	<p>A35 補正が命じられて、補正期間中に補正されない場合は却下される。</p>
<p>Q36 補正することができない場合又は補正することが相当でない場合は、直ちに却下されるのか。</p>	<p>A36 補正することができない場合(登記名義人が異なる等)や補正させることが相当でない場合(明らかに妨害的な登記の申請と認められる場合など)は、2日を待たないで却下される。</p>
<p>Q37 登記完了証についても書面による交付を希望することができるのか。</p>	<p>A37 電子申請に係る登記完了証については、特例方式か否かにかかわらず、すべて、オンラインにより通知されることとなり、書面による交付は行われな</p>
<p>【登記識別情報の通知】</p>	
<p>Q38 電子申請の場合に、登記識別情報通知書の交付を申し出る場合の申出方法は、どのようにすべきか。</p>	<p>A38 申請情報のその他事項欄にその旨記入することになる。なお、送付に係る費用(郵便切手等)の納付が必要である。</p>

<p>Q39 送付の方法により登記識別情報通知書の交付を求める場合、申請代理人からの申出が可能であるか。</p>	<p>A39 登記識別情報通知書を受領する権限(特別な委任)があれば代理人の申出で足りる。</p>
<p>Q40 送付の方法による登記識別情報通知書の交付は、電子申請又は書面申請のいずれの場合も申し出ることができるか。</p>	<p>A40 意見のとおり。 (通達第1-3-(1)、(2))</p>
<p>Q41 登記識別情報通知書の交付を希望する場合、申請情報に、送付先の別等をどこに、どのように記載すれば足りるか。</p>	<p>A41 申請情報のその他の事項欄に下記の例により記録する。 例) 送付の方法により登記識別情報通知書の交付を希望します。 送付先：資格者代理人の事務所 あて(又は資格者代理人の個人の住所あて(A市B町1丁目1番))</p>
<p>Q42 登記識別情報通知書を資格者代理人の申出により郵送される場合は、どのような方法で通知されるのか。</p>	<p>A42 資格者代理人の住所あてに本人限定受取郵便又は資格者代理人の事務所あてに一般書留、簡易書留で送付される。</p>
<p>Q43 登記識別情報通知書が資格者代理人の申出により郵送される場合は、郵送方法について資格者代理人が選定することができるのか、又その場合、申請情報にはどのように記載すれば足りるのか。</p>	<p>A43 送付先が資格者代理人の事務所あての場合は書留郵便となり、送付先が資格者代理人の個人の住所あての場合は本人限定受け取り郵便となる。この場合、申請情報のその他事項欄に注記すれば足りるが、その送付費用について郵便切手等で納付することになる。</p>
<p>Q44 登記識別情報通知書を郵送する場合、速達郵便によることは可能か。</p>	<p>A44 速達に係る料金に相当する郵便切手の提出があったときは、その取扱いによることとされた。 (通達第2-1-(3))</p>
<p>Q45 官庁又は公署が電子申請で登記の嘱託をする場合でも、申請の場合と同様</p>	<p>A45 意見のとおり。 (通達第2-1-(3))</p>

<p>に登記識別情報通知書の交付を求められることができるか。</p> <p>Q46 登記識別情報通知書の郵送を希望する場合、さらに速達郵便による送付を希望する場合の申出方法は、どのようにするのか。</p> <p>Q47 代理申請において、代理人あてに登記識別情報通知書の郵送を希望する場合は、委任状の内容にその旨明記する必要があるか。</p> <p>Q48 登記識別情報通知書の送付に要する費用に相当する郵券をはり付けた上で、資格者代理人のあて名を記載した返送用封筒を提出する必要があるのか。</p> <p>Q49 登記識別情報通知書の送付に要する費用の納付方法はどのようにするのか。</p> <p>Q50 登記識別情報通知書の送付に要する費用の納付方法は、オンラインによる納付又は送付する添付書面に同封する方法のいずれでもよいか。</p> <p>Q51 電子申請で登記識別情報通知書の交付希望をした場合には、窓口においても交付をするのか。</p> <p>Q52 特例方式によらない電子申請の場合</p>	<p>A46 郵送を希望する場合は、申請情報のその他事項欄にその旨を記載する。さらに速達郵便による送付を希望する場合は、速達郵便相当の郵便切手を納付するとともにその旨申請情報に記載することになる。</p> <p>A47 代理人あてに送付を希望する場合は、委任状に特別の授權がある旨を明記する。 (通達第 2 - 1 - (1))</p> <p>A48 可能な限り郵券をはり付けた返送用封筒を提出する。</p> <p>A49 登記所に持参又は郵送により提出する。特例方式により添付書面を郵送するときは、その書面と同封して郵送して差し支えない。</p> <p>A50 登記申請においてオンラインにより納付可能なのは、登録免許税のみであり、送付に要する費用をオンラインにより納付することはできない。</p> <p>A51 窓口における交付も認められる。受領の際、特例方式において提出される規則別記第 13 号様式に、窓口受領のための印鑑を押印する。当該印鑑と資格者代理人の確認を行うので、会員証提示を行うこととなる。</p> <p>A52 受付番号を確認の上、身分証明書等の</p>
--	---

<p>に、登記識別情報通知書の交付を希望した場合は、どのように取り扱われるか。</p>	<p>文書の提示を求める方法により、登記識別情報を交付できる者であるかを確認して交付される。この場合、オンライン申請システムに表示された受付番号の画面のハードコピー及び会員証を提示し、交付簿に署名及び押印、提出することとなる。なお、補助者が受領する場合には、特定事務指示書は当然必要である。</p>
<p>Q53 資格者代理人が申請人に代わり、オンラインにより通知を受けるためには、特別の委任事項としてどの程度の内容が必要か。</p>	<p>A53 登記識別情報を復号する権限が明記されていれば足りる。 (通達第3 - (3))</p>
<p>Q54 資格者代理人が登記識別情報を復号するための特別の委任を受けた場合には、登記識別情報通知用特定ファイル届出様式及び登記識別情報取得申請書に申請人の電子署名の添付を要しないと理解してよいか。</p>	<p>A54 申請人の電子署名は不要、資格者代理人の電子署名が付されていれば足りる。</p>
<p>Q55 「登記識別情報を提供することにより登記識別情報を適切に管理する上で支障が生ずることとなる場合」又は「登記識別情報を提供したとすれば当該申請に係る不動産の取引を円滑に行うことができないおそれがある場合」は、登記識別情報を提出できない正当な理由として、申請情報の「登記識別情報を提供できない理由」欄にその旨を記載すれば足りると思うがどうか。</p>	<p>A55 意見のとおり。</p>
<p>Q56 資格者代理人による登記識別情報に関する証明の代理請求については、どのように簡素化されたのか。</p>	<p>A56 代理権限を証する情報、法人が請求人である場合の代表者資格証明情報、変更証明書、相続その他一般承継を証する情報が不要とされ、資格者代理人であることを証する情報を提供すれば</p>

<p>Q57 資格者代理人であることの証明は、どのようなものが必要か。</p> <p>Q58 資格者代理人の職印証明書の有効期限は、3か月と解してよいと考えるがいかがか。</p> <p>Q59 登記識別情報に関する証明の代理請求の取扱は、資格者代理人が請求する場合のものであり、補助者等は請求することはできないものと解してよいか。</p> <p>Q60 資格者代理人による代理請求の取扱いに係る登記識別情報に関する証明請求書を補助者が使者として提出し、又は証明書を受領請求する場合は、特定事務指示書の提示は不要と考えるがいかがか。</p> <p>Q61 送付の方法による添付書面の原本還付を希望する場合は、どのようにするのか。</p>	<p>足りるものとなった。ただし、変更証明書又は相続その他の一般承継を証する情報を提供しない場合は、その旨及びその情報を請求の内容としなければならないものとされている。 (通達第5-1-(1))</p> <p>A57 資格者代理人が土地家屋調査士個人の場合は、①日本土地家屋調査士会連合会が発行した電子証明書、②土地家屋調査士会が発行した職印に関する証明書であり、調査士法人の場合は③電子認証登記所が発行した電子証明書④登記所が発行した印鑑証明書となる。(通達第5-1-(2))</p> <p>A58 意見のとおり。 (通達第5-1-(3))</p> <p>A59 補助者が使者として請求書を提出し証明を受領することは支障がない。 (通達第5-2)</p> <p>A60 意見のとおり。 (通達第5-2)</p> <p>A61 添付書面を送付の方法により原本還付することを希望する場合は、送付先の住所を申し出なければならない、送付に要する費用(書留郵便等)として郵便切手を提出しなければならない。 (規則第55条第6項)</p>
---	--

<p>Q62 送付の方法による添付書面の原本還付を希望する場合は、申請人の選択により普通郵便によることでもよいのか。</p>	<p>A62 普通郵便の場合は配達記録が残らず、未着等によるトラブルが発生する可能性もあるため、書留郵便又は信書便の役務であって信書便事業者において引受け及び配達記録を行うものによって行うものとされており、普通郵便に相当する郵便切手をはって送付を希望しても、送付されない。 (規則第 55 条第 7 項)</p>
<p>Q63 送付の方法による添付書面の原本還付を希望する場合は、申請人の費用負担が増額となっても、事故防止のために書留郵便等に限定すべきと考えるがいかがか。</p>	<p>A63 意見のとおり。 (規則第 55 条第 7 項)</p>
<p>Q64 完全オンライン方式を含め、何種類の申請方式が可能であるのか。</p>	<p>A64 別紙の申請方式が可能である。</p>

ステップ1 「乙号申請（環境設定が必要、電子署名不要）」

乙号申請をオンラインで行う事であり、これによりオンライン登記申請の環境設定を行う事ができる。また、乙号申請はオンライン登記申請における申請情報の作成と同様であるため、体験版としての役目を果たす。さらに、登記事項証明書が1通700円で取得でき、近い将来は登記所窓口での受け取りも可能となる見込みである。

ステップ2 「特例方式（申請情報への電子署名）」

申請情報のみをオンラインで送信（資格者の署名付き）し、添付情報はすべて特例方式として登記所に2日以内に原本を提供する。（郵送又は持参）。

ステップ3 「添付情報の電磁的記録化（PDF等）による先行送付方式」

申請情報に加え、委任状を含めた添付情報を全て電磁的記録化（PDF等）したうえで電子署名を付して登記所に送信する。原本は2日以内に登記所に提供する（郵送又は持参）。

ステップ4 「本則オンライン方式」

本則に基づくオンライン登記申請であり、申請情報及び添付情報等に当該電子署名が付される。また、図面類については、XMLに変換し送信する。さらに、添付情報の原本については、登記令第13条2項により登記所へ提供する（郵送又は持参）。

上記のステップ1を除く各ステップにおける申請・添付情報等への署名及び送付方を表にまとめると次のようになります。

【各ステップにおける申請・添付情報等への署名及び送付方式】

項	申請情報	代理権限情報	添付情報	図面情報	調査報告情報	備考
1	(代)署名付					ステップ2
	オンライン(XML)送信	特例	特例	特例	特例	
2	(代)署名付	(代)署名付	(代)署名付	(代)署名付	(代)署名付	ステップ3 Acrobat 要 原本還付用写無
	オンライン(XML)送信	PDF 送信+特例	PDF 送信+提示	PDF 送信+特例	PDF 送信	
3	(代)署名付	(代)署名付	(代)署名付	(代)署名付	(代)署名付	図面情報の XML 送信以外は上 記3と同様
	オンライン(XML)送信	PDF 送信+特例	PDF 送信+提示	XML 送信	PDF 等送信	
4	(代)署名付	(代)署名付	(当該)署名付	(代)署名付	(代)署名付	添付情報への 当該電子署名 付以外は上記 4と同様
	オンライン(XML)送信	PDF 送信+特例	PDF 等送信	XML 送信	PDF 等送信	
5	(代)署名付	(本)署名付	(代)署名付	(代)署名付	(代)署名付	代理権限情報 への申請人署 名以外は上記 3と同様
	オンライン(XML)送信	PDF 等送信	PDF 送信+提示	PDF 送信+特例	PDF 等送信	
6	(代)署名付	(本)署名付	(代)署名付	(代)署名付	(代)署名付	図面情報が XML 送信以外は上 記6と同様
	オンライン(XML)送信	PDF 等送信	PDF 送信+提示	XML 送信	PDF 等送信	
7	(代)署名付	(本)署名付	(当該)署名付	(代)署名付	(代)署名付	ステップ4
	オンライン(XML)送信	PDF 等送信	PDF 等送信	XML 送信	PDF 等送信	

(本)・・・申請人(公的認証カード等の電子署名)

(代)・・・資格者代理人

(当該)・・・添付情報の作成者