

令和 2 年 3 月 吉日

「20 肢別択一過去問特訓本」ご購入の皆様へ

20 肢別択一過去問特訓本 修正のお知らせ

この度は弊社「20 肢別択一過去問特訓本」をご購入いただきまして誠にありがとうございます。
本書「20 肢別択一過去問特訓本」第 1 分冊（CU20136）におきまして、令和元年 11 月 11 日より新たな申請方式である「調査士報告方式」の運用が開始されたことに伴い、修正をいたしました。つきましては、該当箇所について下記の通り修正させていただきます。ご迷惑をお掛けし大変申し訳ございませんが、何卒ご容赦いただきますようお願い申し上げます。

記

修正箇所	第 1 分冊（CU20136）303 頁 2-2. 電子申請 【1】～【3】各問題文上から 1 行目
誤	電子申請の方法により
正	電子申請の方法（書面を提出する方法により添付情報を提供する場合及び調査士報告方式により添付情報を提供する場合を除く。）により
修正箇所	第 1 分冊（CU20136）305 頁 【6】、【7】、【9】、【10】各問題文上から 1 行目
誤	電子申請の方法により
正	電子申請の方法（書面を提出する方法により添付情報を提供する場合及び調査士報告方式により添付情報を提供する場合を除く。）により
修正箇所	第 1 分冊（CU20136）306 頁 【8】解説文下から 6 行目
誤	らない（同 I 後段）。また、不動産登記令附則第 5 条第 1 項によれば、電子申請
正	らない（同 I 後段）。前項の場合において、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 II）。また、不動産登記令附則第 5 条第 1 項によれば、電子申請
修正箇所	第 1 分冊（CU20136）307 頁 【11】～【13】各問題文上から 1 行目
誤	電子申請の方法により
正	電子申請の方法（書面を提出する方法により添付情報を提供する場合及び調査士報告方式により添付情報を提供する場合を除く。）により

以上

(株) 東京リーガルマインド
コールセンター
0570-064-464
平日 09:30～20:00
土・祝 10:00～19:00
日 10:00～18:00



CU20183

※このナビダイヤルは通話料お客様ご負担となります。
※固定電話・携帯電話共通（PHS・IP 電話からはご利用できません）。

<表示に関する登記の電子申請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>
(令元.10.7 第 187 号依命通知)。

令和元年 11 月 11 日より新たな申請方式である「調査士報告方式」の運用が開始された。「調査士報告方式」とは、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、添付情報（申請人又はその代表者もしくは代理人が作成したもの及び土地所在図等の図面を除く）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（令 13 I 前段）、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 II）とされているところ、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、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ようかどうかは、登記官の裁量に委ねられているものと解されている。

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、上記の方法（令 13 I）によって、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としたものである。

すなわち、「調査士報告方式」は、土地家屋調査士等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り、代理人である土地家屋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、代理人である土地家屋調査士等は各種規定を遵守し、高い倫理観をもって業務を行わなければならない。

< 調査士報告方式 >

1 添付情報の原本提示の省略の取扱い
<p>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、不動産登記令第13条（特則）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られない。</p>
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) 不動産登記令第13条（特則）第1項の要件を満たした添付情報を提供した電子申請又は嘱託であること。
<p>不動産登記令第13条（特則）第1項の「申請人又はその代表者も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つ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 当該代理人が委任状など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なる。</p>
(2) 土地家屋調査士等が登記の申請又は嘱託を代理し、不動産登記規則第93条ただし書に規定する報告が提供され、当該報告の「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。
<p>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、書面は原寸大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とは認められない。</p>
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。
<p>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、不動産登記法第25条第12号（登録免許税を納付しないとき。）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・嘱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。 おつて、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。</p>
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方法
(1) 登記識別情報の提供 電子情報処理組織を使用して提供する方法（規66 I ①）による。
(2) 登記識別情報の通知 法務大臣の定めるところに従い、登記官の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された登記識別情報を電子情報処理組織を使用して送信し、これを申請人又はその代理人の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法（規63 I ①）による。 （法務大臣が定める場合（規63 I 柱書）又は官庁又は公署の申出による登記識別情報を記載した書面を交付する方法による場合（規63の2 I）を除く。） なお、法務大臣が定める場合（規63 I 柱書）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（令元10.7第189号）。
(3) 登記完了証の交付 法務大臣の定めるところに従い、登記官の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された登記完了証を電子情報処理組織を使用して送信し、これを申請人又はその代理人の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法（規182 I ①）による。

※1 調査士報告方式の要件を満たしていない不動産登記令第13条（特則）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要する。

※2 申請人等の作成による代理権限証書等についても、調査士報告方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不動産登記令第13条（特則）第1項による電磁的記録による提供を行うことができる。

※3 特例方式（令附則5）による場合は、従前のおりとする。

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（令7 I ⑥・別表二項添付情報欄ハ）
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（令7 I ⑥・別表三項添付情報欄）
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（40, 令7 I ⑤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（令7 I ⑥・別表八項添付情報欄ロ）
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（令7 I ⑥・別表九項添付情報欄）
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（50, 令7 I ⑤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（54Ⅲにおいて準用する40, 令7 I ⑤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（55 I, 令7 I ⑤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（55Ⅱにおいて準用する55 I, 令7 I ⑤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55Ⅲにおいて準用する55 I, 令7 I ⑤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（55Ⅳにおいて準用する55 I, 令7 I ⑤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（令7 I ⑥・別表十三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（令7 I ⑥・別表十八・十九項添付情報欄ロ及びハ）