

日調連発第331号

平成30年3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

オンライン登記申請における資格者代理人方式の創設について（お知らせ）

当連合会の会務運営につきましては、平素からご理解とご協力をいただき感謝申し上げます。

さて、資格者代理人が行うオンラインによる不動産の表示に関する登記の申請又は嘱託における法定外添付情報の原本提示を省略する取扱いについては、平成27年6月1日から開始されたところではありますが、当連合会では、法定添付情報の原本提示の省略について法務省と協議を進めてきたところ、平成30年度中の運用開始を目途に「資格者代理人方式」として実施される見込みとなりました。

オンライン手続については、世界最先端IT国家創造宣言（平成25年6月14日閣議決定）において、利用者の利便性向上と全体の効率化を図るため、手続の全工程を電子化すること等を目指し、このために改善方針を策定することとされ、これを受けて策定された「オンライン手続の利便性向上に向けた改善方針」（平成26年4月1日各府省情報化統括責任者連絡会議決定）において、各府省は、士業者が手続を代理する場合に、士業者が原本や添付書類を確認することにより、当該原本の提示や当該添付書類の提出を省略することを可能とすることを検討し、実施することとされており、資格者代理人方式は、この政府方針に則って登記申請に係る申請人及び資格者代理人の利便性の向上を図るものとして検討されてきたものであります。

つきましては、現時点における当該方式の概略につきましてお知らせすることとしますが、今後当該方式の詳細が確定される過程において、内容に変更が生じる可能性もありますので、この旨ご留意ください。

※このお知らせについての疑問点等につきましては、連合会にお問い合わせください。

資格者代理人方式の詳細は、現在法務省と協議中ですので、法務局など連合会以外への問合せは行わないようお願いいたします。

記

1 資格者代理人方式とは

(1) オンライン登記申請時に、申請情報と併せて提供する添付情報が書面である場合に、資



格者代理人（登記の申請の代理を業とすることができる代理人をいう。不動産登記法第23条第4項第1号、不動産登記規則第63条第5項参照）が添付情報の原本を確認し、その全て（代理権限証書、書面により作成された登記済証等を含む。）をスキャナで読み取る方法等により電磁的記録（以下「PDF ファイル」という。）を作成し、資格者代理人がこれに電子署名を付した上管轄法務局へ送信し、不動産登記令第13条第2項による原本提示を省略する申請方式である。

本方式は、電子署名が付されたPDFファイルを添付情報の原本とするものであることから、登記所において30年間保存される添付情報も、当該PDFファイルとなる。

- (2) 資格者代理人方式は、資格者代理人による申請又は官公署の嘱託のみに限定される。
- (3) 添付情報の提供方法については、不動産登記令及び不動産登記規則で定められており、資格者代理人方式も同様に同政省令で定められることとなる。
- (4) 書面で作成された添付情報は原資料となり、原資料をスキャニングしたPDFファイルに電子署名したものが添付情報の原本となる。
- (5) 資格者代理人は、当事者から原資料の提供を受け、それを確認した上でPDFファイルを作成し、電子署名しなければならない。
- (6) 資格者代理人は、その電子署名により資格者代理人であることが証明されなければならないので、土地家屋調査士個人会員の場合はセコムトラストシステムズ株式会社が発行するセコムパスポート for G-ID 土地家屋調査士電子証明書、土地家屋調査士法人の場合は商業登記に基づく電子認証登記所発行の電子証明書を用いて電子署名しなければならない。
- (7) 原資料の汚れや破損等によりPDFファイルの作成が困難な場合には、資格者代理人方式を利用することはできない。
- (8) PDFファイルは、法務省から示される作成基準に基づき、解像度等に配慮し、明瞭かつ鮮明に作成しなければならない。
- (9) PDFファイルが不鮮明等で、登記官において必要な情報が読み取れない場合は、適法な添付情報の提供がないものとして、再送等補正の対象となる。
- (10) 資格者代理人方式による申請をした場合、補正等があっても事後的に特例方式によるオンライン登記申請に切り替えることはできない。
- (11) 補正の方法として、例えば添付情報としてAとBとがある場合に、Bに不備があれば、Bのみに電子署名を付し再送信して補正することが検討されている。
- (12) 資格者代理人方式導入後、将来的に校合官の審査後に納付期限を定めた登録免許税納付情報が送信されることについて検討されている。
- (13) 将来的に、資格者代理人方式の登記完了証は、登記事項証明書に相当する情報が記載されたものとすることが検討されている。
- (14) 将来的に、郵送により登記完了証や登記識別情報を受領する場合、郵券の登記所への送付が不要となるよう、料金受取人払の方法により郵便料金の支払ができるようにすること

が検討されている。

(15) 資格者代理人方式では、登記官が原資料の確認をすることはないが、不動産登記法第24条（登記官による本人確認）の適用はあり、資格者代理人は当該調査や補正に対応するため、登記完了までは原資料を保管することとなる。

2 導入時期について

平成30年度中の運用開始を目指しています。

3 資格者代理人方式が導入された後の申請方式について

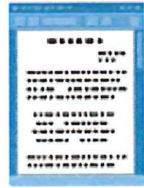
原則的なオンライン登記申請、現行の原本提示若しくは特例方式によるオンライン登記申請、資格者代理人方式、書面申請の中から、任意の申請方式を選択できます。（別添参照）

以上

資格者代理人方式の概要

別添

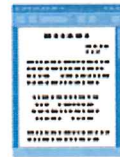
添付情報が電子データで作成されている場合



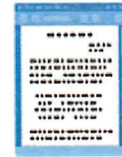
オンライン申請(不動産登記令第10条, 第12条)



土地家屋調査士



添付情報
(電子データ)



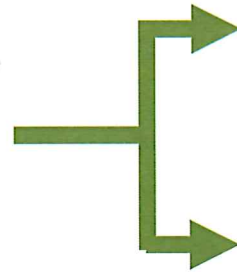
申請情報

オンラインで送信



登記所

添付情報が書面で作成されている場合



原本提示(不動産登記令第13条), 特例方式(不動産登記令附則第5条)



土地家屋調査士

原本の添付情報をスキャン



添付情報をスキャンしたデータ



申請情報

第1段階
オンラインで送信

送信後



登記所

添付情報(書面)

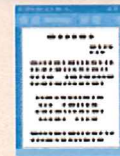
土地家屋調査士の電子署名

第2段階
持参又は送付

資格者代理人方式(不動産登記令の一部改正)

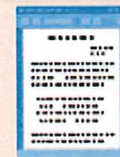


土地家屋調査士



申請情報

原本(原資料)の添付情報をスキャン



添付情報(原本)
(電子データ)

オンラインで送信



登記所

土地家屋調査士の電子署名

- ・原本提示
- ・特例方式
- ・資格者代理人方式