

# 融資契約手続に伴う抵当権設定登記申請 の電子化の状況について

日本司法書士会連合会

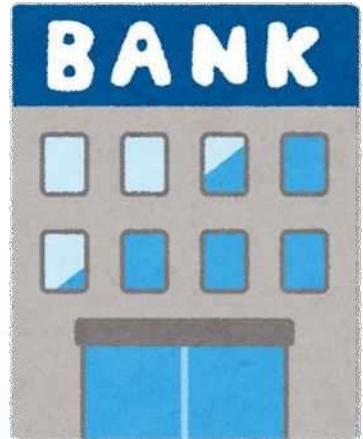
# 不動産取引の現状



売主  
法務太郎



買主  
乙野花子



仲介契約書、売買契約書、  
重要事項説明書etc

金銭消費貸借契約書  
抵当権設定契約書

## 不動産登記の現状

実体確認・本人確認・意思確認・対象物件確認



※ 申請はオンラインであっても、添付書類は郵送または持参することが大多数

## 今後の不動産取引や不動産登記

不動産売買のデジタル化

融資業務のデジタル化

登記手続のデジタル化

## 今後の不動産取引や不動産登記

不動産売買のデジタル化

融資業務のデジタル化

登記手続のデジタル化

# 不動産取引の今後



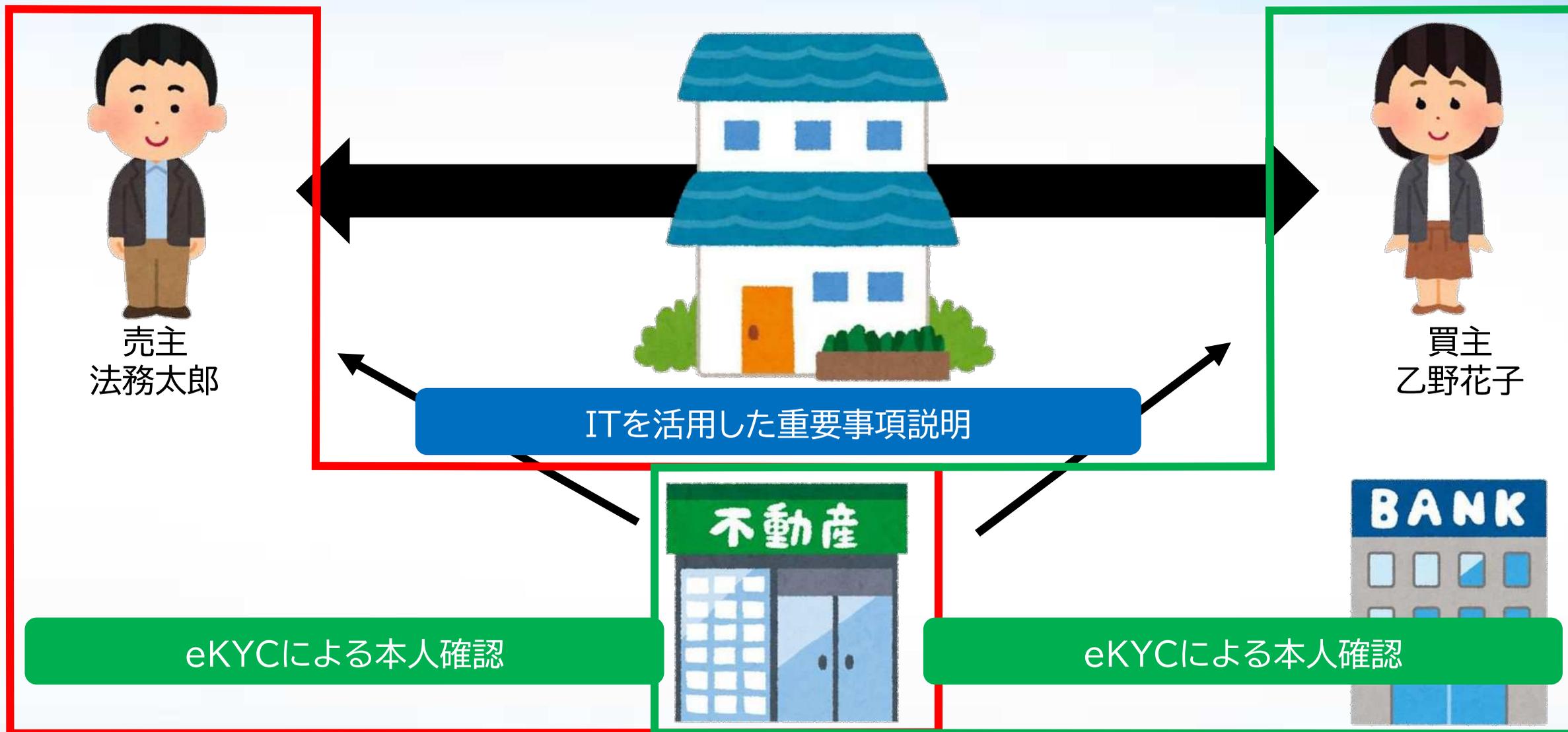
売主  
法務太郎



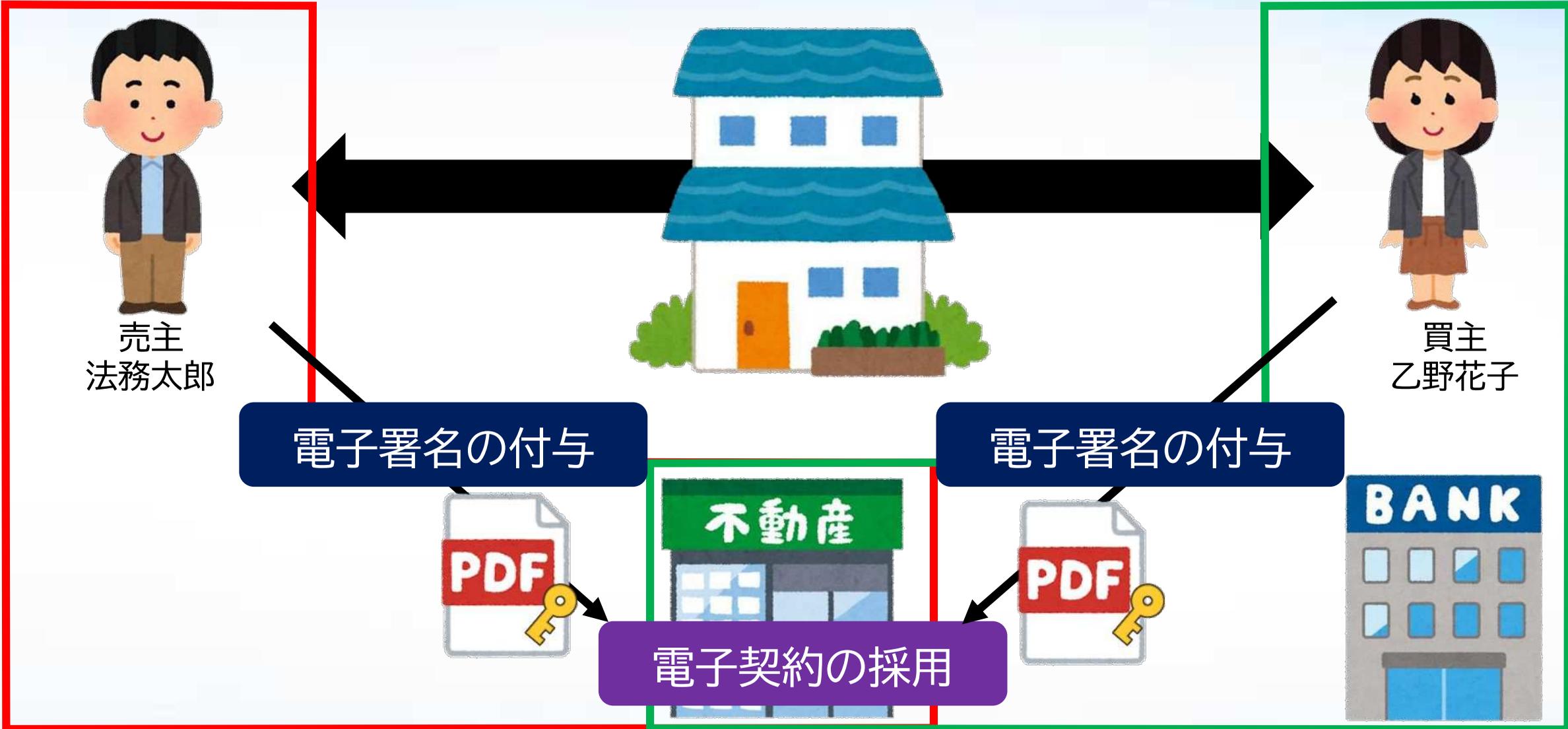
買主  
乙野花子



# 今後の不動産取引



# 今後の不動産取引



## 今後の不動産取引や不動産登記

不動産売買のデジタル化

融資業務のデジタル化

登記手続のデジタル化

# 不動産取引の今後

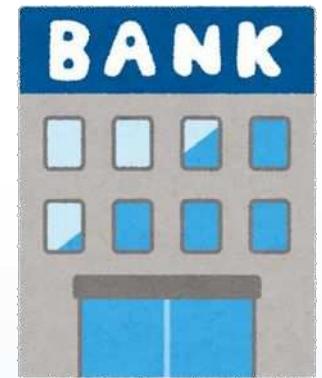


売主  
法務太郎



買主  
乙野花子

eKYCによる本人確認



# 不動産取引の今後



売主  
法務太郎



買主  
乙野花子



電子署名の付与

電子契約の採用



# 不動産取引の今後



融資の実行



# 不動産取引の今後



抵当権設定



## 今後の不動産取引や不動産登記

不動産売買のデジタル化

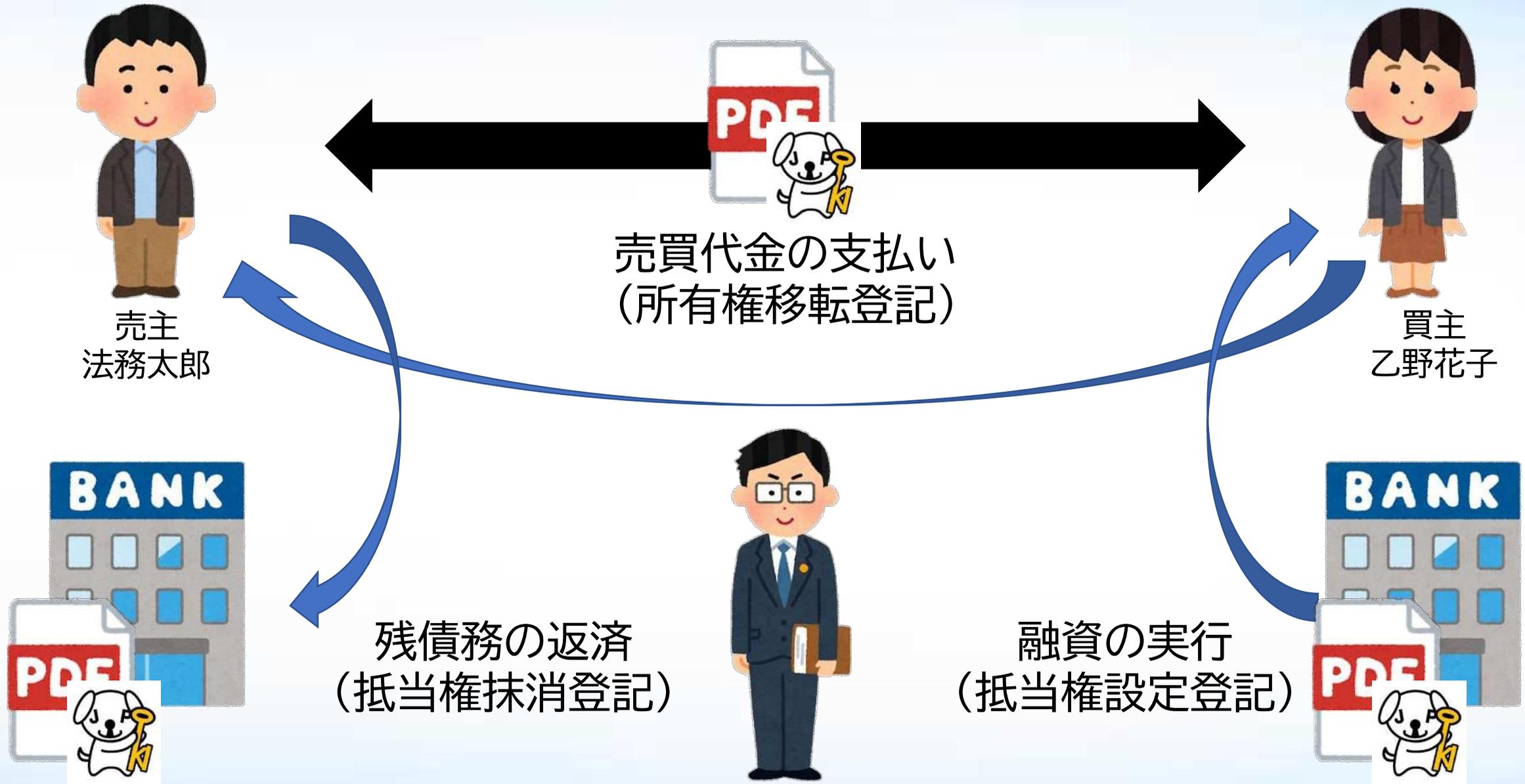
融資業務のデジタル化

登記手続のデジタル化

# 今後の抵当権設定登記申請の流れ



# 今後の抵当権設定登記申請の流れ



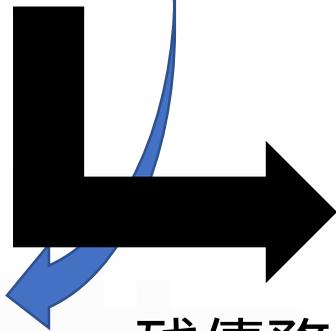
# 今後の抵当権設定登記申請の流れ



- ① 所有権移転登記の実体確認・本人確認、意思確認、対象物件確認
- ② 抵当権設定登記の実体確認・本人確認、意思確認、対象物件確認
- ③ 抵当権抹消登記の実体確認・本人確認、意思確認、対象物件確認

法務人即

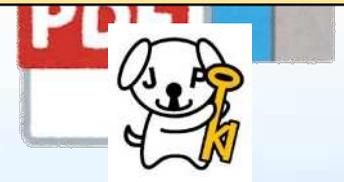
乙野化子



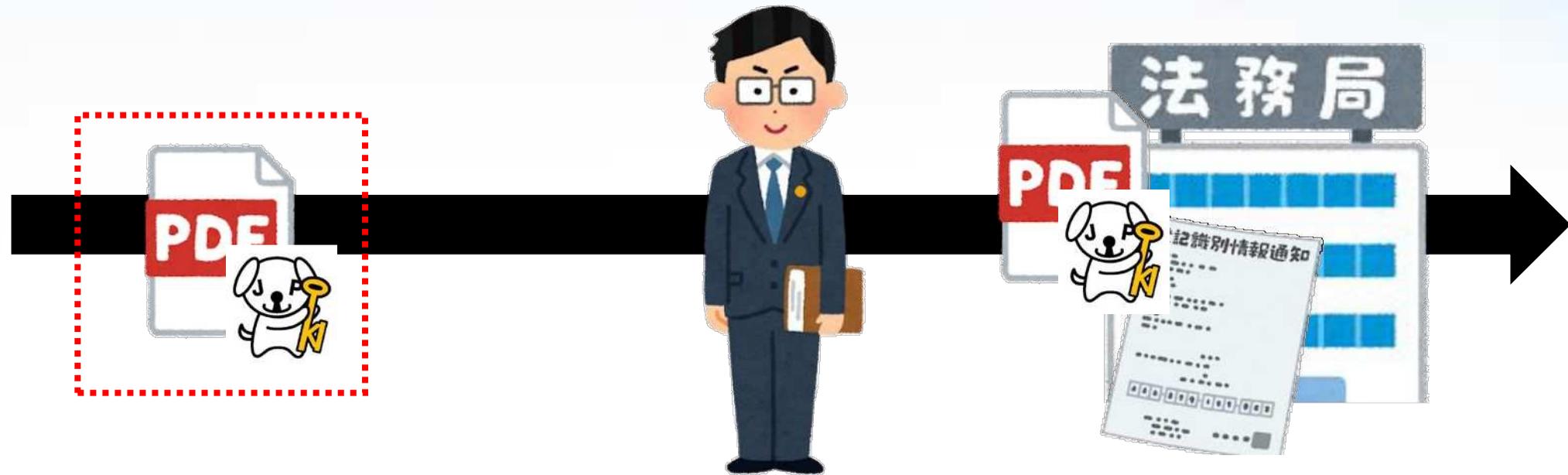
残債務の  
(抵当権抹消登記)

司法書士は、①～③について、すべてを同時に確認し、同時履行を確保している

(抵当権設定登記)



## 今後の抵当権設定登記申請の流れ



PDFに埋め込まれた電子証明書  
の有効性確認

登記申請

- ※ 申請情報及び添付情報をオンラインで送信することにより登記が完了
- ※ 添付情報や委任情報には、原則として、マイナンバーカードによる電子署名が必要

## 日司連公的個人認証有効性確認システムで可能になったこと

- ① **世界最高レベルのオンライン上での本人確認**を実施することができる

### Identification アシュアランスレベルで考慮すべきユースケース

マイナンバーカードをサービスの認証に一層活用するなど、行政からのユースケースの具体化が提案された

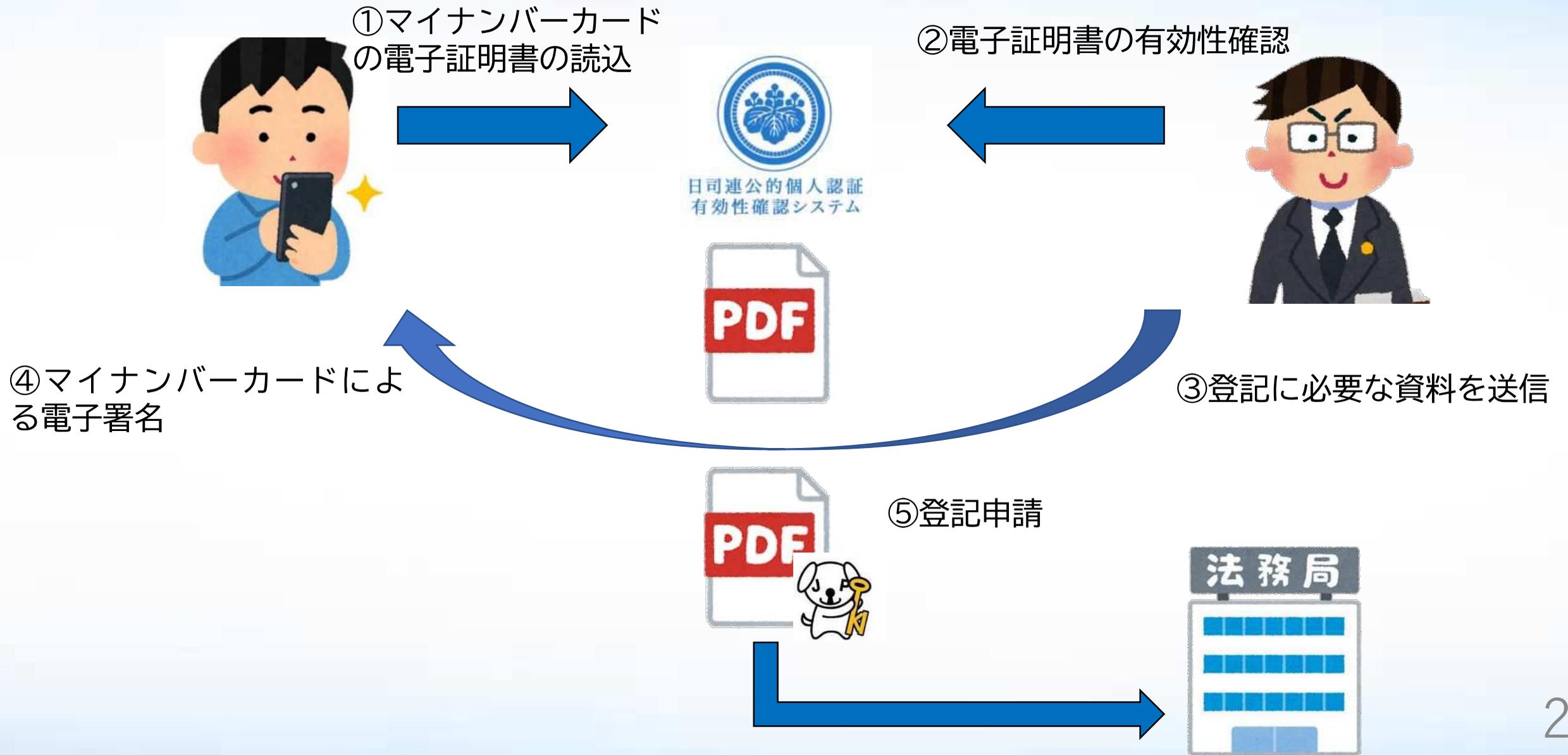
- ・ マイナンバーカードの電子署名用電子証明書及び利用者証明用電子証明書の本人確認及は、世界的にも最高レベルであるため、様々なサービスの認証における信頼の起点として活用すべき

[トラストを確保したDX推進サブワーキンググループ（第6回） 20頁](#)

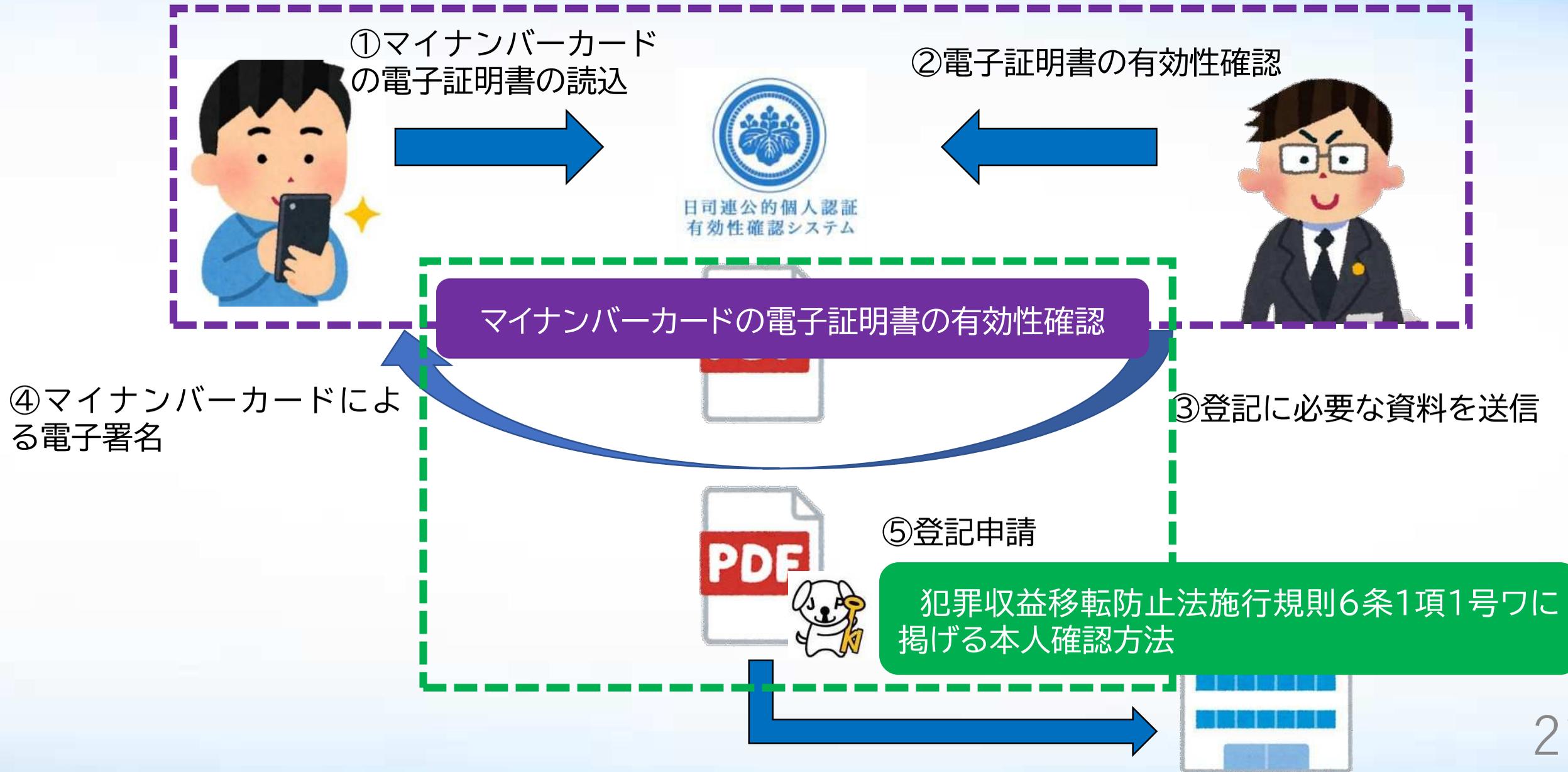
- ② **PDFに埋め込まれた電子証明書と、予め確認した電子証明書の一致性を自動検証**することができる

※ 犯罪収益移転防止法施行規則 6 条 1 項 1 号ワにも対応している

# 日司連公的個人認証有効性確認システムで可能になったこと



# 日司連公的個人認証有効性確認システムで可能になったこと



## 銀行業界やデジタル庁に対しての要望等

(銀行業界様)

**システムを設計・構築**する際、**登記手続を見据えた仕様**としていただきたい

- 依頼者が、**売買契約や抵当権設定契約の局面**で**登記手続に使用できない電子署名**を利用すると、**登記手続の際、改めて電子署名を付与していただく必要**が生じる
- 結果的に、**依頼者の負担が増え、デジタル化の促進に繋がらないこと**となる

(デジタル庁様)

**公的個人認証による電子署名**について、**民間手続での利用を視野に、長期署名に対応したフォーマット**にしていきたい

- 現状、**公的個人認証はLTVに対応していない**ため、**電子署名付与時点の電子証明書の有効性検証を長期にわたって行うことが困難**であると思われる
- **電子証明書が失効した際の取扱い**について、**実務上の明確な指針**が示される必要があると考えられる
- **PAdES、CAdES、XAdES処理**を行うことができるか、**法令上の疑義があるが、民間手続における公的個人認証のユースケースを増やす**ため、**整理する必要がある**

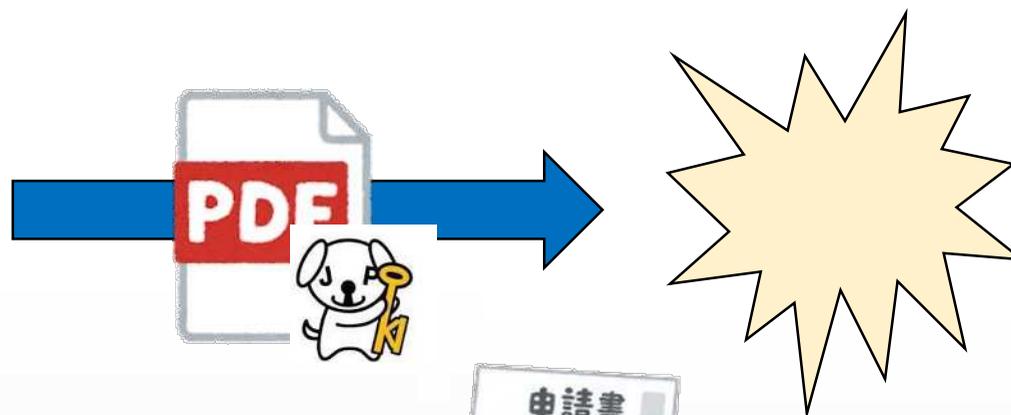
## 銀行業界やデジタル庁に対しての要望等

(デジタル庁様)

システム障害が発生した際、オンライン申請を行った者が不利益とならないような措置を講じていただきたい

➤ 10時に抵当権設定登記をオンライン申請後、システム障害が発生し、受付されない状態が継続。その後、11時に同一物件につき、別の登記が書面で申請され、受け付けられた場合、どのような対応となるのか、利用者である司法書士には分からないが、仮に書面申請が対抗関係で優先するとなると、オンライン申請がためられる

10時に申請



11時に申請



## 日司連公的個人認証有効性確認システムの紹介

No.	有効確認日時	情報取得方法	氏名	生年月日	性別	住所	発行年月日	有効期間満了日	発行者	証明書番号	担当者
1	2021/08/09 10:04:36	対面			女性				地方公共団体情報システム機構	20210***3003A	陰山典
2	2021/06/03 14:44:04	対面			男性				地方公共団体情報システム機構	20200***3003A	陰山典
3	2021/03/23 22:26:58	対面			男性				地方公共団体情報システム機構	20200***3003A	陰山典
4	2021/02/27 13:53:57	非対面			男性				地方公共団体情報システム機構	20200***3003A	陰山典
5	2021/02/19 10:32:42	非対面			男性				地方公共団体情報システム機構	20200***3003A	陰山典

# 日司連公的個人認証有効性確認システムの紹介

No.	有効確認日時	情報取得方法	氏名	生年月日	性別	住所	発行年月日	有効期間満了日	発行者	証明書番号	担当者	確認結果	再確認	一致性検証
1	2021/08/09 10:04:36	対面	[Redacted]	[Redacted]	女性	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	地方公共団体情報システム機構	[Redacted]	陰山 克典	有効	<a href="#">再確認</a>	<a href="#">一致性検証</a>
	2022/02/15 22:32:03	対面			女性				地方公共団体情報システム機構		陰山 克典	確認中		
2	2021/06/03 14:44:04	対面			男性				地方公共団体情報システム機構		陰山 克典	有効	<a href="#">再確認</a>	<a href="#">一致性検証</a>
	2022/02/15 22:32:03	対面			男性				地方公共団体情報システム機構		陰山 克典	確認中		

No.	有効確認日時	情報取得方法	氏名	生年月日	性別	住所	発行年月日	有効期間満了日	発行者	証明書番号	担当者	確認結果	再確認	一致性検証
1	2021/08/09 10:04:36	対面	[Redacted]	[Redacted]	女性	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	地方公共団体情報システム機構	[Redacted]	陰山 克典	有効	<a href="#">再確認</a>	<a href="#">一致性検証</a>
	2022/02/15 22:33:36	対面			女性				地方公共団体情報システム機構		陰山 克典	有効		<a href="#">一致性検証</a>
2	2021/06/03 14:44:04	対面			男性				地方公共団体情報システム機構		陰山 克典	有効	<a href="#">再確認</a>	<a href="#">一致性検証</a>
	2022/02/15 22:33:30	対面			男性				地方公共団体情報システム機構		陰山 克典	有効		<a href="#">一致性検証</a>

# 日司連公的個人認証有効性確認システムの紹介

ホーム / 有効性確認結果一覧

ログアウト

検索

+

戻る

No.	有効確認日時	情報取得方法	氏名	生年月日	性別	証明書番号	担当者	確認結果	再確認	一致性検証
1	2021/08/09 10:04:36	対面			女性		陰山 克典	有効	再確認	一致性検証
	2022/02/15 22:33:36	対面			女性		陰山 克典	有効		一致性検証
2	2021/06/03 14:44:04	対面			男性		陰山 克典	有効	再確認	一致性検証
	2022/02/15 22:33:30	対面			男性		陰山 克典	有効		一致性検証

## 一致性検証

検証したいPDFをアップロードしてください。  
※ 複数の書類をアップロードしないようお願い致します。

クリックするかファイルをドロップしてください。

PDF情報を書き出す

キャンセル

## 一致性検証

検証したいPDFをアップロードしてください。  
※ 複数の書類をアップロードしないようお願い致します。

書類名 : 210924 売買契約書 (電子署名)

🗑

PDF情報を書き出す

キャンセル

一貫性検証

証明書CN :

Timestamp

PDFハッシュ値 :

書類名 :

10. 2020

0D763E3C5639F53B8A2AE3783714F5B81  
C9974C89F3692D5D3906BAE9C524B80

210924 売買契約書 (電子署名)

検証 キャンセル

一貫性検証結果

一致

「陰山 克典」様の証明書CN「2020」  
と一致しました。

検証結果は「一貫性検証結果一覧」ページでご確認ください。

一貫性検証結果

不一致

一致しませんでした。

検証結果は「一貫性検証結果一覧」ページでご確認ください。

第7層 新たな価値の創出		改革を通じて実現すべき価値 (デジタル社会を形成するための基本原則：①オープン・透明 ②公平・倫理 ③安全・安心 ④継続・安定・強靱 <sup>じん</sup> ⑤社会課題の解決 ⑥迅速・柔軟 ⑦包摂・多様性 ⑧浸透 ⑨新たな価値の創造 ⑩飛躍・国際貢献)	
アーキテクチャ		構造改革のためのデジタル原則	
第6層 業務改革・BPR/組織	原則① デジタル完結・自動化原則	書面、目視、常駐、実地参加等を義務付ける手続・業務について、デジタル処理での完結、機械での自動化を基本とし、行政内部も含めエンドツーエンドでのデジタル対応を実現すること。国・地方公共団体を挙げてデジタルシフトへの組織文化作りと具体的対応を進めること。	
第5層 ルール	原則② アジャイルガバナンス原則 (機動的で柔軟なガバナンス)	一律かつ硬直的な事前規制ではなく、リスクベースで性能等を規定して達成に向けた民間の創意工夫を尊重するとともに、データに基づくEBPMを徹底し、機動的・柔軟で継続的な改善を可能とすること。データを活用して政策の点検と見直しをスピーディに繰り返す、機動的な政策形成を可能とすること。	
第4層 利活用環境	原則③ 官民連携原則 (GtoBtoCモデル)	公共サービスを提供する際に民間企業のUI・UXを活用するなど、ユーザー目線で、ベンチャーなど民間の力を最大化する新たな官民連携を可能とすること。	
第3層 連携基盤	原則④ 相互運用性確保原則	官民で適切にデータを共有し、世界最高水準のサービスを楽しむことができるよう、国・地方公共団体や準公共といった主体・分野間のばらつきを解消し、システム間の相互運用性を確保すること。	
第2層 データ	原則⑤ 共通基盤利用原則	ID、ベースレジストリ等は、国・地方公共団体や準公共といった主体・分野ごとの縦割りで独自仕様のシステムを構築するのではなく、官民で広くデジタル共通基盤を利用するとともに、調達仕様の標準化・共通化を進めること。	
第1層 インフラ			

第7層 新たな価値の創出

改革を通じて実現すべき価値

(デジタル社会を形成するための基本原則：①オープン・透明 ②公平・倫理 ③安全・安心 ④継続・安定・強靱<sup>じん</sup> ⑤社会課題の解決 ⑥迅速・柔軟 ⑦包摂・多様性 ⑧浸透 ⑨新たな価値の創造 ⑩飛躍・国際貢献)

アーキテクチャ

構造改革のためのデジタル原則

第6層 業務改革・BPR/組織

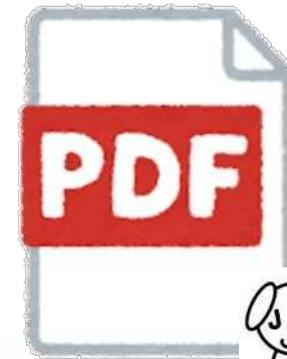
原則①  
デジタル完結・自動化原則

書面、目視、常駐、実地参加等を義務付ける手続・業務について、デジタル処理での完結、機械での自動化を基本とし、行政内部も含めエンドツーエンドでのデジタル対応を実現すること。国・地方公共団体を挙げてデジタルシフトへの組織文化作りと具体的対応を進めること。

書面を目視



自動検証



第7層 新たな価値の創出

改革を通じて実現すべき価値  
(デジタル社会を形成するための基本原則：①オープン・透明 ②公平・倫理 ③安全・安心 ④継続・安定・強靱<sup>じん</sup>  
⑤社会課題の解決 ⑥迅速・柔軟 ⑦包摂・多様性 ⑧浸透 ⑨新たな価値の創造 ⑩飛躍・国際貢献)

アーキテクチャ

構造改革のためのデジタル原則

第6層 業務改革・BPR/組織

原則①  
デジタル完結・自動化原則

書面、目視、常駐、実地参加等を義務付ける手続・業務について、デジタル処理での完結、機械での自動化を基本とし、行政内部も含めエンドツーエンドでのデジタル対応を実現すること  
国・地方公共団体を挙げてデジタルシフトへの組織文化作りと具体的対応を進めること。

書面を目視



自動検証



①真正な印鑑証明書であるか否か(偽造された印鑑証明書ではないか)、②印鑑証明書は真正であるが、偽造された証明書によって当人認証を行ったうえで届け出られた印鑑ではないか(印鑑証明書自体は偽造されていないが、印鑑証明書が不正な手段で作成されていないか)など

第7層 新たな価値の創出

改革を通じて実現すべき価値  
(デジタル社会を形成するための基本原則：①オープン・透明 ②公平・倫理 ③安全・安心 ④継続・安定・強靱<sup>じん</sup> ⑤社会課題の解決 ⑥迅速・柔軟 ⑦包摂・多様性 ⑧浸透 ⑨新たな価値の創造 ⑩飛躍・国際貢献)

アーキテクチャ

構造改革のためのデジタル原則

第6層 業務改革・BPR/組織

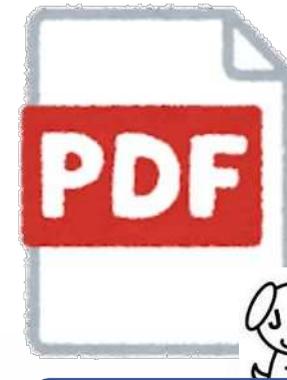
原則①  
デジタル完結・自動化原則

書面、目視、常駐、実地参加等を義務付ける手続・業務について、デジタル処理での完結、機械での自動化を基本とし、行政内部も含めエンドツーエンドでのデジタル対応を実現すること  
国・地方公共団体を挙げてデジタルシフトへの組織文化作りと具体的対応を進めること。

書面を目視



自動検証



ICチップ読み取り時刻

読み取り方法区分

ICチップに記録された氏名

参照データベース

2021-09-30  
11:08:22

対面

陰山 克典

地方公共団体情報  
システム機構

陰山 克典

有効

一貫性検証

第7層 新たな価値の創出

改革を通じて実現すべき価値  
(デジタル社会を形成するための基本原則：①オープン・透明 ②公平・倫理 ③安全・安心 ④継続・安定・強靱<sup>じん</sup> ⑤社会課題の解決 ⑥迅速・柔軟 ⑦包摂・多様性 ⑧浸透 ⑨新たな価値の創造 ⑩飛躍・国際貢献)

アーキテクチャ

構造改革のためのデジタル原則

第6層 業務改革・BPR/組織

原則①  
デジタル完結・自動化原則

書面、目視、常駐、実地参加等を義務付ける手続・業務について、デジタル処理での完結、機械での自動化を基本とし、行政内部も含めエンドツーエンドでのデジタル対応を実現すること  
国・地方公共団体を挙げてデジタルシフトへの組織文化作りと具体的対応を進めること。

書面を目視

自動検証

①本人の意思に基づいて電子署名が付与されているか、②不正な手段で取得されたマイナンバーカードではないかなど

ICチップ読み取り時刻

読み取り方法区分

ICチップに記録された氏名

参照データベース

2021-09-30  
11:08:22

対面

陰山 克典

地方公共団体情報  
システム機構

陰山 克典

有効

一貫性検証