



## 【coffee break】 2010.04.30

iPhone を利用した  
不動産登記・オンライン申請の手続フロー

---

iPhone を利用した不動産登記・オンライン申請の手続フロー

最近、弊事務所でも iPhone を導入しましたが、  
iPhone のアプリを、決済案件における不動産登記のオンライン申請  
に有効利用が出来るのではないかと  
ということに気付きました。

まずオンライン申請についておさらいします。

< 不動産登記のオンライン申請 >

- ・紙の申請書に変えて、申請データを送信する作業です。
- ・法務省のオンライン申請システムにアクセスして申請します。

オンライン申請システム

<http://shinsei.moj.go.jp/>

- ・メリットは以下の通り
  - 素早く受付番号が取得（対抗要件の具備）
  - 遠方の法務局への出張費の軽減
  - 免許税の軽減あり（最大・金 5,000 円）
  - 登記完了後、メールにて報告通知が届く。

なかなか便利ですが、決済案件については  
利用しづらい面がございます。

< オンライン申請の留意点 >

登記原因証明情報を P D F 化して、  
申請データと一緒に送信する必要がある。

法務省 H P がサーバダウンをしている時は、  
登記が受理されない可能性がある。

特に決済案件でネックになるのが、  
「登記原因証明情報の P D F 化」です。

登記原因証明は売買の場合では、  
売主様の署名捺印（記名押印）を頂く書類です。

イメージはこちら、Click

<http://www.kidooffice.com/01/toukigenin.jpg>

登記原因証明情報

1. 登記簿記載の事項

- (1) 登記の目的 所有権移転
- (2) 登記の時期 平成22年4月30日 現簿
- (3) 当事者 登記の申出者
- (4) 不動産の所在地 登記の申出地

2. 登記の理由となる事実又は法律行為

買主が平成22年4月30日、本件不動産の買取りを平成22年4月30日現在  
現簿に記載し、所有権移転登記を完了した。

3. 買主様 (買主) の表示

甲 住所 東京都中央区銀座一丁目14番3号  
氏名 三宅美 敬司

平成22年4月30日 この不動産の買取りを完了し、印  
上記の登記簿記載の通り所有権を移転する。

登記簿記載 (売主) 住所 東京都中央区銀座一丁目14番2号  
乙 氏名 三宅中野建設株式会社  
代表取締役 本藤 一樹

不動産の表示

所 在 地	東京都中央区一丁目
地 番	157番2
地 目	宅地
積 積	10.5、0.5平方メートル

通常のお取引の場合、売主様の書類は買主様の売買代金の交付と  
同時履行で引渡しされます。

その後に、登記原因証明情報をスキャンして、P D F にして、  
オンライン申請の準備を・・・。

この手続フローが不安定であるため、  
確実に期するためにはオンライン申請を断念する  
事が多くございます。

特に司法書士が登記原因証明情報を受領後、  
一旦、オフィスに戻ってPDF化する時間が無い場合、  
オンライン申請は困難でありました。

そこで iPhone のアプリを利用することを  
考案しました。

利用するアプリはこちらです。

Pocket Scan



iPhone で写真を撮ることによる  
簡易スキャナーです。

撮影後は、電子化する前に範囲の設定や画質・カラーなどの  
簡単な編集が出来ます。

PDF および JPG などの拡張子が選べます。

直接、メールや「Evernote」などでデータを送信できますので  
外出先でのPDF化に持って来いですね。

それでは、こちらを利用した手続フローを整理してみます。

< 事務所からスタッフの方がオンライン申請をする場合 >

司法書士が決済に立ち会う

登記原因証明情報を受領

iPhone で P D F 化、及び、事務所へメール送信

事務所のスタッフがメールを受領後、事務所からオンライン申請

これは good です。

ちなみに登記原因証明情報を事務所に F A X して、

事務所の方が P D F 化しても、オンライン申請が可能です。

または、kidooffice のようにノート P C を持ち歩いている

司法書士の場合は F A X も不要となります。

< ノート P C を持ち歩いている司法書士の場合 >

司法書士が決済に立ち会う

登記原因証明情報を受領

iPhone で P D F 化、及び、自分宛にメール送信

ノート P C で速やかにメールを受領後、そのままオンライン申請

これは great です。

いままで P D F 化が出来ないためにオンライン申請を

断念しておりましたが、iPhone のお陰で可能性が広がりました。

なお、iPhone を持っていない場合でも

最近、キンコーズさんやセブンイレブンの複合機で

「電子化（スキャン）」ができます。

この場合は、U S B メモリを持っていれば O K です。

< iPhone の便利な点 >

・キンコーズは大都市にしかなく、

セブンイレブンなどもない地方決済の場合に

手軽に電子化ができる。

< iPhone の留意点 >

- ・ softbank さんの電波の悪さがネック。  
万が一、電波が入らない地域だと  
全く利用できない。

以上です。

5 月には iPad も登場予定ですね。

iPhone を娘（5 歳）に渡したところ、

タッチパネル方式は使い方が分かりやすらしく、

私よりも先にアプリの使い方も覚えておりました（笑）。

また、タッチパネルであればご高齢の方でも幾分使いやすいかも  
しれませんね。

タッチパネル方式の携帯端末の普及により、

我々司法書士の登記実務も変容を来すことが予想されます。

これから日進月歩のテクノロジーに怯まず、且つ、楽しみながら、  
お客様の利益につながる新サービスのご提供ができますよう、  
日々精進してまいります。

今後とも宜しくお願い申し上げます。

iPhone 普及員会より（笑）



司法書士 木藤事務所  
K I D O OFFICE