

〔記述式問題 第1問〕

登記記録に次のような登記事項の記録（登記事項一部省略）があるA土地について、所有者である乙川八郎と、甲野太郎（住所は、東京都南北区南二丁目2番2号）との間で、平成26年7月1日に売買契約が成立した。

この契約に基づく登記の申請及び申請代理を、平成26年7月2日に司法書士山田太郎（住所は、東京都甲乙区丙町三丁目3番3号）が依頼されたものとして、山田太郎が作成すべき申請書を作成せよ。ただし、A土地の課税価格は、金1,000万円であるものとする。

〈A土地の登記記録の記録〉

（表題部の主要部分）

不動産番号 1024587 所在 東京都東西区東三丁目
地番 1番15 地目 宅地 地積 102.12 m²

（権利部甲区）

権利部 (甲 区)		(所有権に関する事項)	
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成10年9月30日 第1200号	所有者 ○市○町何番地 甲 山 一 郎
2	所有権移転	平成25年5月1日 第1000号	原因 平成25年5月1日売買 所有者 東西区東一丁目1番1号 乙 川 八 郎

（権利部乙区に登記されている事項はない）

[解答例]

登記の目的	所有権移転	①
原因	平成26年7月1日売買	②
権利者	東京都南北区南二丁目2番2号 甲野太郎	③
義務者	東京都東西区東一丁目1番1号 乙川八郎	④
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 代理権限証明情報 住所証明情報 印鑑証明書	⑤
	平成26年7月2日申請 ○○法務局××出張所 御中	⑥
代理人	東京都甲乙区丙町三丁目3番3号 山田太郎 印	
	連絡先の電話番号00-0000-0000	⑦
課税価格	金1000万円	⑧
登録免許税	金20万円	⑨
不動産の表示	不動産番号 1024587	⑩

1. 登記申請の方法

(1) 申請情報の提供

不動産登記の申請は、不動産登記法及び不動産登記令に定められた申請情報を、所定の方法によって登記所に提供してしなければならない（不登§18柱書）。申請情報の内容は、不動産登記令3条に規定されている。

(2) 申請情報の提供方法

申請情報を登記所に提供する方法には、次の2つの方法がある（不登§18）。

① 電子情報処理組織を使用する方法（以下「オンライン申請」という）

オンライン申請とは、インターネットを経由して、申請情報及び申請情報と併せて登記所に提供しなければならないものとされている情報（このような情報のことを、「添付情報」という（不登令§2①））を、申請人またはその代理人からパソコンを利用して登記所へ送信してする申請方法である。

② 申請情報を記載した書面を提出する方法（以下「書面申請」という）

この申請方法は、申請情報及び添付情報をそれぞれ記載した書面を登記所に提出してする申請方法である。申請情報を記載した書面を「申請書」と（規則§1⑤）、添付情報を記載した書面を「添付書面」という（規則§1⑥）。書面申請の方法には、申請書及び添付書面を登記所へ出頭した上で提出する方法と、これらの書面を郵送によって登記所へ提出する方法とがある。

2. 申請書の記載事項

(1) 一般的な申請情報の内容

① 登記の目的（不登令 § 3⑤）

登記の目的とは、どのような登記を求めるのかを明らかにするもの。

第1問では、乙川八郎から甲野太郎へ所有権が移転したことを登記しようとしているので、登記の目的は、「所有権移転」となる。このほか、登記の目的の記載としては、「抵当権設定」や「何番抵当権変更」など様々なものがある。

② 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

登記の目的で示された権利変動の発生の原因及びその日付を、「原因」として記載する。

第1問では、売買を原因として所有権が移転しているので、その売買契約が成立した日をあげて、その日の売買である旨を解答例のように記載する。

③④ 申請人の氏名または名称及び住所等（不登令 § 3①②）

その登記の申請人となるべき者の氏名または名称及び住所を記載する。具体的には、申請人が個人であれば、氏名と住所を、法人であれば、名称と住所（会社の場合は、本店が住所となる）を記載する。なお、本問のように共同申請による場合は、登記権利者と登記義務者の区別をするために、登記権利者となる甲野太郎の氏名の前には、「権利者」と記載し、登記義務者となる乙川八郎の名称の前には、「義務者」と記載する。

⑤ 添付情報（規則 § 34- I ⑥）

登記の申請をする場合において、申請情報と併せて登記所に提供しなければならないものとされている情報のことを、添付情報というが（不登令 § 2①）、当該登記の申請において、申請情報と併せて提供すべき添付情報が申請情報の内容となる。どのような添付情報が必要となるかについては、どのような登記を申請するかによって異なる。

⑥ 申請の年月日、登記所の表示（規則 § 34⑦⑧）

登記申請をする年月日及び申請情報を提供する登記所の表示をする。

⑦ 代理人の表示（不登令 § 3③）

第1問のように代理人によって登記の申請をするときは、その代理人の氏名または名称及び住所を記載する。

⑧ 課税価格（規則 § 189- I）

登記を受けるには、原則として登録免許税を納付する必要があるが、その登録免許税を計算するにあたって、一定の金額を基準としなければならない場合がある。このように、登録免許税を算定する基準となる価格のことを、課税価格という。すべての登記について、課税価格が必要となるわけではないが、課税価格が必要となる場合は、その金額を記載する。所有権移転登記の場合は、不動産価額が課税価格になるので、その不動産価額を記載する。

⑨ 登録免許税（規則 § 189- I）

登録免許税は、その登記を受けるために納付すべき税金のこと。所有権移転登記を受けるときは、課税価格に一定の税率を乗じて計算する。税率は登録免許税法の別表第一に掲げられている。第1問のように、売買を原因として所有権移転登記を受けるときは、20/1000である。A土地の価額は金1,000万円なので、必要となる登録免許税は、これに20/1000を乗じた20万円である。

⑩ 不動産の表示

登記を受けようとする不動産の表示をする。原則として、土地の場合は、その土地の所在、地番、地目、地積を、建物の場合は、所在、家屋番号、種類、構造、床面積を記載するが（不登令 § 3⑦⑧）、不動産番号を記載すれば、具体的な土地の所在等を記載する必要はない（不登令 § 6-I①）。

3. 主要な添付情報

(1) 登記原因証明情報（不登 § 61）

登記原因証明情報とは、物権変動の原因となる事実または法律行為の存在を証明する情報のことである。契約に基づいて、物権変動が生ずるときは、その契約の発生原因事実を内容とする情報がこれにあたり、契約に基づかないで物権変動が生ずるとき（相続や時効などの場合）は、その原因である具体的要件事実が登記原因証明情報の内容となる。

(2) 登記識別情報（不登 § 22）

登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合には、登記義務者が本人であることを確認するために、登記識別情報を提供しなければならない（不登 § 22 本文）。

(3) 代理人の権限を証する情報（不登令 § 7-I②）

代理人によって登記の申請をするときは、申請情報と併せて代理人の権限を証する情報（代理権限証明情報）を提供しなければならない（不登令 § 7-I②）。この場合の代理人は、任意代理人であると法定代理人であると問わない。司法書士に登記の申請を委任するときは、申請人から司法書士への委任状がこれにあたる。

(4) 住所を証する情報（別表30添付情報欄ロ）

所有権移転登記を申請するときは、その登記権利者の住所を証する情報（住所証明情報）を提供しなければならない（別表30添付情報欄ロ）。すなわち、売買を原因とする所有権移転登記を申請するときは、買主の住所証明情報を添付する。具体的には、所有権取得の登記を受ける者が、個人であれば、住民票の写し等であり、法人であれば、当該法人の登記事項証明書がこれにあたる。

(5) 印鑑証明書（不登令 § 16-II, 18-II）

書面申請による場合において、その登記義務者が、所有権登記名義人であるときは、その者の印鑑証明書を提供しなければならない。

(6) 会社法人等番号（不登令 § 7-I①イ）

申請人が法人であるときは、会社法人等番号を有する法人にあつては、会社法人等番号を提供しなければならない。なお、会社法人等番号を有しない法人にあつては、資格証明情報を提供する。

問 第1問における添付情報の具体的内容は何か。

〔記述式問題 第2問〕

登記記録に次のような登記事項の記録（登記事項一部省略）があるA土地について、平成26年11月5日に、所有者である甲野太郎は、丁野四郎との間で、A土地の3分の1を売却する旨の契約をした。A土地の課税価格は、金1,000万円であるものとする。

司法書士が、これに基づく登記の申請及び申請代理を依頼されたものとして、司法書士が作成すべき申請書の記載事項のうち、「登記の目的」「登記原因及びその日付」「申請人」（権利者、義務者の区別をして記載すること）「添付情報」「課税価格」「登録免許税」を下記の解答欄を用いて答えよ。なお、申請人の住所の記載は省略してよい。また、添付情報の解答にあたっては、「甲野太郎の住民票の写し」のように、誰のどのような書面であるかがわかるような記載をすること。

〈A土地の登記記録の記録〉

（表題部，甲区1番及び2番省略，乙区には登記事項はない）

（権利部甲区）

3番 所有権移転 平成20年7月2日受付第1500号

原因 平成20年7月1日売買

所有者 甲野太郎

【解答欄】

登記の目的	
原因	
申請人	
添付情報	
課税価格	
登録免許税	

【解答例】

登記の目的	所有権一部移転
原因	平成26年11月5日売買
申請人	権利者 持分3分の1 丁野四郎 義務者 甲野太郎
添付情報	甲野太郎と丁野四郎との間で売買契約がされたことを証する登記原因証明 情報 甲野太郎の登記識別情報 甲野太郎の印鑑証明書 丁野四郎の住民票の写し 甲野太郎及び丁野四郎の委任状
課税価格	金3,333,000円
登録免許税	金66,600円

〔記述式問題 第3問〕

下記のとおり登記事項の記録（登記事項の一部省略）がされている甲土地について、甲が乙に売却する旨の契約が、平成26年12月12日に締結された。なお、甲は、平成20年11月20日に、住所をC市D町一丁目1番1号に移転しており、現在の住所もその地である。

司法書士が、甲及び乙から所有権移転登記の申請手続を依頼されたが、司法書士が所有権移転登記を申請する前提として必要となる登記の申請書に記載すべき、「登記の目的」「登記原因及びその日付」「登記事項」「申請人」「添付情報」「登録免許税」を答えよ。

〈甲土地の登記記録の記録〉

（表題部、甲区1番及び2番省略）

（権利部甲区）

3番 所有権移転 平成20年11月13日受付第1000号

所有者 A市B町一丁目1番1号 甲