

2015年合格目標

司法書士講座

早稲田合格答練

登記法 Skill Up 講座

【第1回】

不動産登記法 1

※無断複写・転載を禁じます。

TAC 司法書士講座

244-1614-1001-19

択一式
〈問題編〉

第1問 添付情報に関する次の1から5までの記述のうち、第1欄の登記を申請する場合に、第2欄の添付情報を提供することを要しないものは、どれか。

第1欄	第2欄
1 建物の表題部所有者の相続人の名義とする所有権の保存の登記	申請人が表題部所有者の相続人であることを証する情報
2 所有権を目的とする抵当権の設定の登記	登記義務者の印鑑証明情報
3 農地について売買を登記原因とする所有権の移転の登記	農地法所定の許可を受けたことを証する情報
4 法人名義の不動産に設定の登記がされている抵当権の登記の抹消	当該法人の代表者の資格を証する情報
5 債権譲渡を登記原因とする抵当権の移転の登記	登記権利者の住所を証する情報

第2問 建物（区分建物ではない）についての所有権の保存の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 表題部所有者であるAが、Bに当該建物を売り渡したときは、当該建物についてBの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

イ 表題部所有者であるAが死亡してBがAを単独で相続した後に、さらにBが死亡してCがBを単独で相続したときは、当該建物についてCの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

ウ 表題部所有者であるAを被告として、自己が当該建物の所有者である旨を確認する判決を得たBは、当該建物についてBの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

エ 表題部所有者であるAが死亡してB及びCが共同してAを相続したときは、Bは、当該建物について自己の持分についてのみの所有権の保存の登記を申請することができる。

オ 表題部所有者である株式会社Aを合併により承継した株式会社Bは、当該建物について株式会社Bの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

第3問 所有権の移転の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 時効取得を登記原因とする所有権の移転の登記の申請情報の内容として提供すべき登記原因の日付は、時効の起算日となる。

イ 農地について売買による所有権の移転の登記を申請する場合に、売買契約がされた日より後の日に農地法所定の許可を受けたときは、所有権の移転の登記の申請情報の内容として提供すべき登記原因の日付は、農地法所定の許可が到達した日となる。

ウ 売買による所有権の移転の登記が未了のまま売主が死亡したときは、売主の共同相続人の1人が、買主と共同して、売買による買主への所有権の移転の登記を申請することができる。

エ A名義の不動産について、AがこれをBに売り渡した後に、さらにBがCに売り渡したときは、Aから直接Cに対する所有権の移転の登記を、A及びCが共同して申請することができる。

オ 未成年の子の名義の不動産について、売買を登記原因として、当該未成年の子の親権者に対する所有権の移転の登記を申請するときは、特別代理人を選任したことを証する情報を提供することを要する。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

第4問 売買を登記原因として、AからB及びC（持分各2分の1）の共有の名義とする所有権の移転の登記（以下、「当該所有権の移転の登記」という。）がされている不動産についてする所有権の更正の登記又は登記の抹消に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

- ア 当該所有権の移転の登記について、Bの単有の名義とする更正の登記を申請することができる。
- イ 当該所有権の移転の登記がされた後、Xのための抵当権の設定の登記がされている場合に、当該所有権の移転の登記について、所有権の一部の移転の登記（B C持分各4分の1）とする更正の登記を申請するときは、Xは登記上の利害関係を有する第三者に該当する。
- ウ 当該所有権の移転の登記の共有者の持分について、B持分3分の2、C持分3分の1とする更正の登記を申請することができる。
- エ 当該所有権の移転の登記について、錯誤を登記原因として抹消する登記を申請するときは、Aの住所を証する情報を提供することを要する。
- オ 当該所有権の移転の登記の原因である売買契約が合意解除されたことから、合意解除を登記原因としてする当該所有権の移転の登記の抹消は、Aが単独で申請することができる。

- 1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

第5問 A、B及びCの共有名義の不動産（持分は各3分の1）についての登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 持分放棄を登記原因とするB及びCへのAの持分の移転の登記は、一の申請情報で申請することを要する。

イ 当該不動産が農地である場合に、持分放棄を登記原因としてB及びCへのAの持分の全部の移転の登記を申請するときは、農地法所定の許可を受けたことを証する情報を提供することを要しない。

ウ A、B及びCが、同一の契約によりXに持分の全部を売り渡したときは、Aの持分についてのみYのための抵当権の設定の登記がされているときでも、A、B及びCの持分の全部の移転の登記は、一の申請情報で申請することができる。

エ A及びBが同一の契約により持分の全部をXに贈与したときは、「A、B持分全部移転」を登記の目的として提供して、Xへの持分の移転の登記を申請することができる。

オ A、B及びCの間で、当該不動産を5年間分割しない旨の契約がされたときは、所有権の変更の登記を申請することができる。

1 アウ 2 アエ 3 イウ 4 イオ 5 エオ

扱一式
〈解説編〉

〈第1回 不動産登記法 1 所有権〉

【記述式問題の解答の前提として 申請情報、添付情報全般等】

第1問 <正解 5>

添付情報に関する次の1から5までの記述のうち、第1欄の登記を申請する場合に、第2欄の添付情報を提供することを要しないものは、どれか。

第1欄	第2欄
1 建物の表題部所有者の相続人の名義とする所有権の保存の登記	申請人が表題部所有者の相続人であることを証する情報
2 所有権を目的とする抵当権の設定の登記	登記義務者の印鑑証明情報
3 農地について売買を登記原因とする所有権の移転の登記	農地法所定の許可を受けたことを証する情報
4 法人名義の不動産に設定の登記がされている抵当権の登記の抹消	当該法人の代表者の資格を証する情報
5 債権譲渡を登記原因とする抵当権の移転の登記	登記権利者の住所を証する情報

1 提供することを要する

所有権の保存の登記は、表題部所有者が既に死亡しているときは、表題部所有者の相続人から申請することができる（不登§74Ⅰ①後段）。そして、表題部所有者の相続人の名義とする所有権の保存の登記を申請するときは、申請人が表題部所有者の相続人であることを証するため、相続による承継があったことを証する市区町村長その他の公務員が職務上作成した情報を提供することを要する（不登令別表28添付情報欄イ）。

2 提供することを要する

所有権を目的とする抵当権の設定の登記は、抵当権者を登記権利者、抵当権設定者である所有権の登記名義人を登記義務者として共同して申請する（不登§60）。そして、当該抵当権の設定の登記を申請書を提出する方法（不登§18②）により申請するときは、登記義務者である抵当権設定者の印鑑証明情報（印鑑証明書）を提供することを要する（不登令§16Ⅱ、不登規則§47③イ(1)）。

3 提供することを要する

売買を原因として農地について所有権を移転する場合には、農地法所定の許可を受けなければならない（農地 § 3 I），売買を登記原因として農地について所有権の移転の登記の申請をするときは、登記原因につき第三者の許可等を証する情報（不登令 § 7 I ⑤ハ）として、農地法所定の許可を受けたことを証する情報を提供することを要する。

4 提供することを要する

登記の申請をする際に、申請人が法人であるときは、当該法人の代表者の資格を証する情報を提供することを要する（不登令 § 7 I ①）。法人の名義の不動産に設定の登記がされている抵当権についての登記の抹消を申請するときは、当該法人を登記権利者、抵当権の登記名義人を登記義務者として共同して申請するので、申請人である当該法人の代表者の資格を証する情報（登記事項証明書等）を提供することを要する。

5 提供することを要しない

所有権の移転の登記や所有権の保存の登記を申請するときは、登記名義人となる者の現在の住所を証する情報（住民票の写し等）を提供することを要する（不登令別表30添付情報欄ロ等）。一方、所有権以外の権利についての移転の登記を申請するときは、登記名義人となる者（登記権利者）の住所を証する情報を提供することを要しない。

〈記述式解答のためのポイント〉

記述式の問題において、申請情報の内容として提供する事項、添付情報および登録免許税に関する論点は、必ず出題される論点である。

そのため、記述式についての各論点の解説の前に、申請情報の内容として提供する事項、添付情報の全般について解説し、個々の登記において重要な添付情報については、各登記において改めて解説する。

(登録免許税については、各登記に係る税率を登録免許税法の別表で確認していただきたい。)

・ 申請情報の内容として提供する事項

登記の申請は、申請人の氏名または名称および住所や、登記の目的、申請の目的となる不動産を識別するために必要な事項（申請情報）を登記所に提供してする（不登 § 18）。

申請情報とは、登記の申請をする場合に登記所に提供しなければならない事項である（不登令 § 3）。

(1) 登記の目的（不登令 § 3⑤）

登記の目的は、権利に関する登記の登記事項であり（不登 § 59①）、登記の対象となる権利と権利の変動の内容等を端的に示すものである。

売買による所有権の移転の登記を申請するときは「所有権移転」、抵当権の設定の登記を申請するときは「抵当権設定」のように提供する。また、既存の登記について変更や更正、抹消の登記を申請するときは、変更等にかかる権利の登記における順位番号をもって特定して「1番抵当権変更」、「2番抵当権抹消」のように提供する。

(2) 登記原因およびその日付（不登令 § 3⑥）

登記の原因となる事実または法律行為とその効力が生じた日である。

売買による所有権の移転の登記であれば「平成27年4月1日売買」のように提供する。

→ 具体的な登記原因やその日付の特定については、各登記における解説を参照。

→ 敷地権付き区分建物について転得者の名義とする所有権の保存の登記（不登 § 74Ⅱ）以外の所有権の保存の登記においては、登記原因およびその日付を提供することを要しない（不登令 § 3⑥かつこ書）。

(3) 登記事項

不動産登記法および不動産登記令別表の申請情報欄の規定において、各登記における権利の内容として登記することを要するものとして定められている事項である。

→ 具体的な登記事項については、各登記における解説を参照。

(4) 申請人の氏名または名称および住所（不登令 § 3 ①）

申請人が自然人であるときは氏名および住所、申請人が法人であるときは名称および住所を提供する。

(5) 申請人が法人であるときは、その代表者の氏名（不登令 § 3 ②）

法人における代表権がある者が有効に申請していることを表す趣旨で、代表者の氏名を提供する。

→ 記述式の問題においては、申請人の住所や代表者の氏名の記載を要しないことが多いが、問題文の注意書にその指示がないときには記載を要するので、注意書の記載は読み落としをしないように注意を要する。

(6) 持分（不登令 § 3 ⑨、⑪ホ）

権利の保存、設定または移転の登記を申請するときに、登記名義人となる者が2人以上あるときは、その持分を提供する。

→ 根質権、根抵当権、信託の登記を除く。

また、権利の一部（共有持分の全部も含む）を移転する登記を申請するときにも、移転する持分を提供する。

(7) 民法423条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請するときは、申請人が代位者である旨、当該他人の氏名または名称および住所ならびに代位原因（不登令 § 3 ④）

代位者の表示については、「代位者（申請人） ○市○町五丁目5番5号 X」（不登令 § 3 ①）として提供し、被代位者である者の表示を「権利者（被代位者） ○市○町一丁目1番1号 A」のように提供する。

代位原因とは、債権者代位権の発生原因、つまり保全される基本債権の発生原因をいう。たとえば、AからB、BからCに対して売買により所有権が移転したが、いまだ登記名義がAにある場合に、CがBに代位して、AからBへの所有権の移転の登記を申請するときは、代位原因として「年月日売買の所有権移転登記請求権」と提供する。

- (8) 申請人が登記権利者または登記義務者（登記権利者および登記義務者がいない場合にあっては、登記名義人）でないときは、登記権利者、登記義務者または登記名義人の氏名または名称および住所（不登令 § 3 ⑩イ）

「申請人が登記権利者または登記義務者でないとき」には、たとえば、仮登記の登記上の利害関係人が仮登記の登記名義人の承諾を得て仮登記の抹消を単独で申請する場合（不登 § 110後段）等がある。

- (9) 権利に関する登記の申請人が相続人その他の一般承継人である旨等（不登令 § 3 ⑩ロハ）
相続人その他の一般承継人が登記を申請するとき（不登 § 62）は、相続人等である旨を提供する。また、登記名義人となる登記権利者の相続人が登記を申請するときは、登記権利者の氏名または名称と一般承継時における住所を提供する。

登記権利者の相続人が登記を申請するときは

「権利者 ○市○町一丁目1番1号 亡A

上記相続人 ○市○町二丁目2番2号 B」のように提供する。

※ 被相続人は登記名義人となるので、その氏名および一般承継時の住所を申請情報の内容として明らかにしておく必要がある。

登記義務者の相続人が登記を申請するときは

「義務者 亡A相続人 ○市○町二丁目2番2号 B」のように提供する。

- (10) 権利の消滅に関する定めまたは共有物分割禁止の定めがあるときは、その定め（不登令 § 3 ⑩ニ）

→ なお、AからBCへの不動産の売買契約と同時に、BCの間で共有物の分割禁止の定めがされたときでも、所有権の移転の登記の申請情報の内容として共有物分割禁止の特約を提供することはできない（先例昭49.12.27-6686参照）。この場合は、AからBCへの所有権の移転の登記を申請した後に、共有物分割禁止の特約による所有権の変更の登記を申請する（具体的な申請情報の内容については、【共有の不動産についてする登記】の項を参照）。

- (11) 登記識別情報を提供することができないときはその理由（不登令 § 3 ⑫）

→ 登記識別情報を提供することができない正当な理由としては、不動産登記準則42条1項を参照。

※ 一の申請情報による登記

申請情報は、登記の目的および登記原因に応じ、一の不動産ごとに作成して提供しなければならない（不登令 § 4 本文）。

ただし、同一の登記所の管轄区域内にある2以上の不動産について、登記の目的ならびに登記原因およびその日付が同一である登記を申請するとき、その他法務省令で定めるときには、数個の登記を一の申請情報によって申請することが認められている（同ただし書、不登規則 § 35⑧⑩）。また、同一の不動産について申請する2以上の登記についての登記の目的ならびに登記原因およびその日付が同一であるときにも、これら数個の登記を一の申請情報によって申請することが認められている（不登規則 § 35⑨）。

→ 一の申請情報により申請すべき登記を、2件に分けて申請していると、その登記は却下事由には該当しないが、記述式の問題では減点の対象となる可能性が高いので、その申請の可否についてきちんと整理をしておく必要がある。

・一の申請情報により申請することができる登記の例

- ① 所有権の登記名義人Aの氏名に錯誤があり、かつ、Aがその住所を移転したことからする、所有権の登記名義人の氏名の更正の登記と住所の変更の登記は、一の申請情報で申請することができる（不登規則 § 35 I ⑧）。
- ② 同一の登記所の管轄に属するA名義の甲土地および乙土地についてする、所有権の登記名義人の住所の変更の登記は、一の申請情報で申請することができる（不登規則 § 35 I ⑧）。
- ③ 同一の不動産に株式会社Aを登記名義人として設定の登記がされている抵当権について、株式会社Aが株式会社Bに吸収合併されたことからする、合併を登記原因とする抵当権の移転の登記は、一の申請情報で申請することができる（不登規則 § 35 I ⑨）。
- ④ 同一の登記所の管轄に属する甲土地および乙土地に設定の登記がされている抵当権についてする、弁済を登記原因とする抵当権の登記の抹消は、一の申請情報で申請することができる（不登規則 § 35 I ⑩）。
- ⑤ 同一の登記所の管轄に属するA名義の甲土地およびB名義の乙土地に設定の登記がされている共同根抵当権についてする全部譲渡による移転の登記は、設定者AおよびBの承諾が異なる日にされたときでも、一の申請情報で申請することができる（不登規則 § 35 I ⑩）。

・添付情報

添付情報とは、登記の申請をする場合において、不動産登記法その他の法令の規定により申請情報と併せて提供しなければならないとされている情報をいう。

(1) 登記原因証明情報（不登 § 61, 不登令 § 7 I ⑤ロ）

権利に関する登記においては、不動産登記令 7 条 3 項に掲げられた登記を除き、登記原因証明情報を提供しなければならない。登記原因とは、登記の原因となる事実または法律行為をいうものとされている。

→ 記述式の問題においては、登記原因証明情報の適格性の判断を問う問題が出題される可能性は少ないが、別紙に掲げられた添付情報の内容から申請する登記を読み取ることができるようになる必要がある。

→ 判決に基づく登記や相続または合併による権利の移転の登記（不登 § 63）のように、単独申請が認められている登記については、登記原因証明情報が公的な証明情報等に限定されている。また、共同申請による登記であっても、一定の登記については、先例等において、登記原因証明情報の内容が限定されているものがある。

(2) 登記識別情報（不登 § 22）

共同申請による登記または不動産登記令 8 条に掲げる登記においては、登記義務者または登記名義人の登記識別情報を提供することを要する。

→ 記述式の解答においては、提供する登記識別情報の特定（順位番号）が主な論点となる場合がある。また、登記識別情報の通知がされていない登記を前提として、その登記の名義人が登記義務者となる登記を申請する場合に、事前通知の手続によらないときには、本人確認情報等の提供を要するものとなる（不登 § 23IV）。

(3) 資格証明情報（不登令 § 7 I ①）

申請人が法人であるときは、その代表者の資格を証する登記事項証明書（代表者事項証明書等）を提供することを要する。

(4) 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

委任による代理人の場合は委任状、法定代理人による場合は戸籍の全部事項証明書や登記事項証明書等を提供することを要する。

→ 法定代理人の権限を証する情報（親権者の戸籍の全部事項証明書）や遺言執行者の権限を証する情報（遺言書や家庭裁判所の選任審判書等）は、この不動産登記令 7 条 1 項 2 号の規定により提供する。同 1 項 1 号の「資格証明情報」を提供の根拠とするものではないので、解答欄の「資格証明情報」欄に記載してしまうと減点の対象となってしまう。

(5) (書面申請による場合) 印鑑証明書 (不登規則 § 47③イ(1)～(5))

申請書 (または代理人の権限を証する委任状) に押印した登記義務者の作成後 3 か月以内の印鑑証明書を提供することを要する (不登令 § 16 I II III)。

申請書を提出する方法により登記を申請する場合に印鑑証明書の提供を要する者とは、以下のとおりである。

- ① 所有権の登記名義人 (所有権に関する仮登記の登記名義人を含む) が登記義務者となる権利に関する登記を申請する場合 (担保権 (根抵当権および根質権を除く) の債務者に関する変更の登記および更正の登記を除く)
- ② 共有物分割禁止の定めに係る権利の変更の登記を申請する場合
- ③ 所有権の登記の抹消を申請する場合
- ④ 信託法 3 条 3 号に掲げる方法によってされた信託による権利の変更の登記を申請する場合
- ⑤ 仮登記の登記名義人が単独で仮登記の抹消を申請する場合
- ⑥ 登記識別情報の提供をすることなく、所有権の登記名義人が担保権 (根抵当権および根質権を除く) の債務者に関する変更の登記または更正の登記を申請する場合
- ⑦ 所有権以外の権利の登記名義人であって、不動産登記法 22 条ただし書の規定により登記識別情報を提供することなく当該登記名義人が登記義務者となる権利に関する登記もしくは信託法 3 条 3 号に掲げる方法によってされた信託による権利の変更の登記を申請する場合

→ 当該規定により提供する印鑑証明書は、作成後 3 か月以内のものであることを要する。

(6) 住所証明情報 (不登令別表 30 添付情報欄口等)

所有権の移転の登記や所有権の保存の登記を申請するときは、登記名義人となる登記権利者の現在の住所を証する情報 (住民票の写し、法人の登記事項証明書等) を提供することを要する。

(7) 代位原因証明情報 (不登令 § 7 I ③)

民法 423 条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請するときは、その代位原因を証する情報を提供することを要する。代位原因証明情報は、代位債権の発生の原因、すなわち債権発生の原因を証する情報であれば足りるとされている。

→ A から B、B から C に順次所有権が移転している場合に、未だ登記名義が A にあり、B が登記手続に協力しないことから、C が、B に代位して、A とともに A から B への所有権の移転の登記を申請するときは、B C 間の売買契約証書が代位原因証明情報となる。

(8) 一般承継証明情報（不登令 § 7 I ⑤イ）

登記権利者、登記義務者または登記名義人の相続人その他の一般承継人が被相続人に代わって登記を申請するときは、相続その他の一般承継があったことを証する市区町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報を提供することを要する。

→ 登記権利者の相続人から登記を申請するときは、相続人の一部の者から登記を申請することができるので、その者が相続人であることを証する情報を提供すれば足りる。

一方、登記義務者の相続人から登記を申請するときは、相続人の全員が登記を申請することを要するので、申請人が相続人の全員であることを証する情報を提供することを要する。

(9) 登記原因について第三者の許可等を証する情報（不登令 § 7 I ⑤ハ）

登記原因について第三者の許可、同意または承諾を要するときは、当該許可等があったことを証する情報を提供することを要する。

農地法所定の許可を証する情報、未成年者の行為に対する法定代理人の同意を証する情報、法人における利益相反取引の承認にかかる取締役会議事録等が該当する。

(10) 登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する当該第三者が作成した情報（または当該第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報）

登記上の利害関係を有する第三者が存する登記を申請する際に、その者の承諾を証する情報等を提供することを要する場合とは、①抹消された登記の回復の登記を申請する場合（不登令別表27添付情報欄ロ）、②所有権に関する仮登記に基づく本登記を申請する場合（不登令別表69添付情報欄イ）、③登記の抹消を申請する場合（不登令別表26添付情報欄へ）、④登記の一部抹消としての実質を有する所有権の更正の登記を申請する場合（不登令別表26添付情報欄へ参照）である。

また、権利に関する登記の変更、更正の登記を付記登記によってする場合にも、その利害関係を有する第三者の承諾を証する情報を提供することを要する（不登 § 66，不登令別表25添付情報欄ロ）。

【所有権の保存の登記】

第2問 <正解 2>

建物（区分建物ではない）についての所有権の保存の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 表題部所有者であるAが、Bに当該建物を売り渡したときは、当該建物についてBの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

(誤り)

表題部所有者Aから建物（区分建物を除く）を買い受けたBは、所有権の保存の登記の申請適格者（不登§74 I）には該当しないので、Bの名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。この場合は、Aの名義とする所有権の保存の登記を申請した後に、AからBへの売買による所有権の移転の登記を申請するものとなる。

・記述式におけるポイント

直接Bの名義とする所有権の保存の登記を申請してしまうと大きな減点につながってしまう。

イ 表題部所有者であるAが死亡してBがAを単独で相続した後に、さらにBが死亡してCがBを単独で相続したときは、当該建物についてCの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

(正しい)

表題部所有者であるAが死亡してBがAを単独で相続した後に、さらにBが死亡してCがBを単独で相続したときは、当該建物について相続人であるCの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（不登§74 I ①後段、質疑登研443 P93参照）。

ウ 表題部所有者であるAを被告として、自己が当該建物の所有者である旨を確認する判決を得たBは、当該建物についてBの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

(正しい)

所有権を有することが確定判決によって確認された者は、直接自己の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（不登§74 I ②）。

エ 表題部所有者であるAが死亡してB及びCが共同してAを相続したときは、Bは、当該建物について自己の持分についてのみの所有権の保存の登記を申請することができる。

(誤り)

表題部所有者であるAが死亡してBおよびCがAを共同相続した場合に、Bは、自己の持分についてのみの所有権の保存の登記を申請することはできない（先例明32. 8. 8－1311）。この場合、Bは、共有物の保存行為（民§ 252ただし書）として、B Cの共有の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（先例明33. 12. 18－1661）。

オ 表題部所有者である株式会社Aを合併により承継した株式会社Bは、当該建物について株式会社Bの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

(正しい)

表題部所有者である株式会社Aが吸収合併により消滅したときは、吸収合併における存続会社である株式会社Bは、表題部所有者の一般承継人に当たるので、当該建物について株式会社Bの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（不登§ 74 I ①後段）。

以上により、誤っているものはアエであり、正解は2となる。

〈記述式解答のためのポイント〉

記述式 過去問 H18（表題部所有者の共有者の1人について相続が生じている場合の所有権の保存の登記）

H3（判決に基づく所有権の保存の登記）

所有権の保存の登記とは、所有権の登記のされていない不動産についてする、初めての権利に関する登記である。所有権の登記がされていない不動産について所有権の移転の登記や抵当権の設定の登記等を申請するためには、その前提として所有権の保存の登記をしなければならない。

→ 所有権の保存の登記の申請をしないで抵当権の設定の登記等を申請すると、その申請は却下されることになるので、記述式の問題においては大きな減点につながってしまう。

所有権の保存の登記は、不動産登記法74条において掲げられる申請適格を有する者以外の者は申請することができない。

所有権の保存の登記の申請適格を有する者は、以下のとおりである。

① 表題部所有者（不登 § 74 I ①前段）

→ 表題部所有者が数名である場合に、共有者の1人は、自己の持分のみについての所有権の保存の登記を申請することはできない。

なお、共有者の1人は、共有物の保存行為（民 § 252ただし書）として、共有者全員の名義とする所有権の保存の登記を単独で申請することができる（先例明33. 12. 18－1661）。

② 表題部所有者の相続人その他の一般承継人（同 I ①後段）

→ 表題部所有者の相続人については、相続による所有権の移転の登記とは異なり、中間の相続が単独相続でなくても、直接現在の相続人の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

たとえば、表題部所有者Aが死亡し、BとCが共同してAを相続した後、さらにBが死亡してDとEがBを相続したときは、①亡A名義、②亡BとCの共有名義、③C、DおよびEの共有名義のいずれの名義でも所有権の保存の登記を申請することができる。

・記述式におけるポイント

登記手続においては、①②③のいずれの所有権の保存の登記をすることもできるが、記述式の解答においては申請件数が少なくなる方法や登録免許税が低額となる方法によって解答するのが通常となる。そのため、①または②による所有権の保存の登記を申請してしまうと減点となる可能性がある。

- 遺贈により不動産の所有権を取得した者は、「表題部所有者の相続人その他の一般承継人」には含まれない（質疑登研223 P67）。
- 表題登記がされた不動産を第三者が時効取得した場合、表題部所有者の名義で所有権の保存の登記を申請し、その後に時効取得を登記原因とする所有権の移転の登記を申請すべきである（質疑登研383 P92）。
- 表題部所有者の相続人の間で、相続人のうちの1人が不動産を単独で取得する旨の遺産分割の協議がされたときは、その者の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（質疑登研45 P26）。
- 表題部所有者の相続人が存しないときは、相続財産の管理人が、相続財産法人の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる（先例昭29. 4. 7－710，質疑登研399 P82）。
- 合併により表題部所有者である法人を承継した法人は、直接自己の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

会社分割により表題部所有者である法人（分割会社）から不動産の所有権を承継した法人（承継会社）の名義とする所有権の保存の登記をすることはできず（質疑登研659 P175），分割会社の名義とする所有権の保存の登記をした後に、会社分割を登記原因として、承継会社の名義とする所有権の移転の登記を申請する。

③ 所有権を有することが確定判決によって確認された者（同 I ②）

- 当該判決は、給付，確認，形成のいずれの判決でもよく，原告の所有権が認められているものであれば足りる（大判大15. 6. 23）。
- 所有権を確認する判決とは，判決の主文で原告の所有権が確認されている場合のみならず，判決の理由中で原告の所有権が確認されている場合も含まれる（質疑登研170 P101）。
- 当該判決は，その既判力が表題部所有者の全員もしくはその相続人全員に及ぶものでなければならない（先例平10. 3. 20－552）。

④ 収用によって所有権を取得した者（同Ⅰ③）

⑤ 区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者（同Ⅱ）

→ 「表題部所有者から所有権を取得した者」とは、表題部所有者からの直接の譲受人をいい、その譲受人からさらに所有権を取得した者は含まれない。

→ 区分建物の表題部所有者Aが、区分建物の所有権の一部をBに売り渡した場合でも、AおよびBの共有の名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない（質疑登研571P72）。

→ 上記申請適格者に該当しない者の名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。そのため、申請適格者を正確に理解しておくことが重要となる。

<登記の申請手続>

所有権の保存の登記（区分建物の転得者の名義とする所有権の保存の登記を除く）を申請するときは、登記の目的として「所有権保存」と提供する。一方、登記原因およびその日付を提供することを要しない（不登令§3⑥かつこ書）。

また、申請人が不動産登記法74条1項各号に掲げる者のいずれであるかを明らかにするため、「不動産登記法第74条第1項第1号」のようにその申請適格を提供する（不登令別表28申請情報欄イ）。そして、申請人の氏名または名称および住所を提供する。

添付情報としては、表題部所有者が自ら所有権の保存の登記を申請する場合を除き、登記名義人となる者の所有権証明情報を提供することを要する（不登令別表28添付情報欄イロハ）。また、登記名義人となる者の住所証明情報を提供することを要する（同添付情報欄ニ）。

不動産登記法74条1項に規定される申請適格者および添付情報をまとめると、以下のとおりとなる。

申請適格者	所有権の登記名義人となる者の所有権証明情報	備 考
表題部所有者	提供することを要しない	- 表題部所有者から売買等により所有権を取得した者の名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。 - 表題部所有者がA Bであるときは、Aは、自己の持分についてのみの所有権の保存の登記を申請することはできない。
表題部所有者A の相続人B C	相続を証する市区町村長 その他の公務員が職務上 作成した情報	- B C間でBが当該不動産を取得する旨の遺産分割の協議がされたときは、Bの単有の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。 - 所有権の保存の登記を申請する前にさらにBが死亡し、D EがBを相続したときは、C D Eの共有の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。 - 相続人が存しないときは、当該不動産について相続財産法人の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。
表題部所有者A 法人を合併により 承継した法人	合併による承継を証する 登記官その他の公務員が 職務上作成した情報	表題部所有者である法人を分割会社とする会社分割がされた場合でも、分割による承継会社の名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。
所有権を有する ことが確定判決 によって確認さ れた者	所有権を有することが確 定判決（確定判決と同一 の効力を有するものを含 む）によって確認された ことを証する情報	- 給付判決，確認判決，形成判決のいずれでもよい。 - 判決主文だけでなく，判決の理由中で確認されている場合でもよい。 - 表題登記がない建物について所有権の保存の登記を申請するときは，建物図面および各階平面図を提供することを要する。
収用によって所 有権を取得した 者	収用により所有権を取得 したことを証する情報 （収用の裁決が効力を失 っていないことを証する 情報を含むものに限る）	表題登記がない建物について所有権の保存の登記を申請するときは，建物図面および各階平面図を提供することを要する。

(所有権の保存の登記の申請情報)

表題部所有者Aの相続人BおよびCの名義とする所有権の保存の登記を申請する場合

登記申請書	
登記の目的	所有権保存
所 有 者	(被相続人 A) ※ 1
	X市Y町二丁目2番2号
	持分2分の1 B ※ 2
	X市Y町三丁目3番3号
	2分の1 C
添 付 情 報	相続証明情報 ※ 3
	代理権限証明情報
	住所証明情報 ※ 4
平成○年○月○日	不動産登記法第74条第1項第1号 申請 ※ 5
▲▲法務局△△出張所	
代 理 人	X市Y町五丁目5番5号 司法書士 法務太郎 ㊞
課 税 価 額	金何円
登録免許税	金何円 ※ 6
不動産の表示	所 在 何市何町何番地
	家屋番号 何番
	種 類 居宅
	構 造 木造かわらぶき2階建
	床 面 積 1階 100.00平方メートル
	2階 80.00平方メートル

※ 1 表題部所有者の相続人からの申請である旨を明らかにするために被相続人の氏名を提供する。

※ 2 所有者が複数であるときには、その持分を提供する（不登令 § 3 ㉑）。

※ 3 表題部所有者が死亡し、当該不動産を取得した現在の相続人がBおよびCであることを証する戸籍の全部事項証明書その他の相続を証する情報を提供する（不登令別表28添付情報欄イ）。

※ 4 所有権の保存の登記の名義人となるBおよびCの住民票の写し等を提供する（不登令別表28添付情報欄ニ）。

※ 5 申請人の申請適格を明確にするための根拠条文を提供する（不登令別表28申請情報欄イ）。

※ 6 不動産の価額に1000分の4の税率を乗じた額の登録免許税を納付する（登税別表第1.1(1)）。

【所有権に関する登記】

第3問 <正解 4>

所有権の移転の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 時効取得を登記原因とする所有権の移転の登記の申請情報の内容として提供すべき登記原因の日付は、時効の起算日となる。

(正しい)

不動産を時効取得したときは、「時効取得」を登記原因とし、時効取得者が占有を開始した日を登記原因の日付として、所有権の移転の登記を申請する（先例明44. 6. 22－414）。時効の効力は起算日にさかのぼるため（民 § 144）、登記原因の日付は時効取得者が占有を開始した日となる。

イ 農地について売買による所有権の移転の登記を申請する場合に、売買契約がされた日より後の日に農地法所定の許可を受けたときは、所有権の移転の登記の申請情報の内容として提供すべき登記原因の日付は、農地法所定の許可が到達した日となる。

(正しい)

売買により農地の所有権を移転させるためには、農地法所定の許可を受けることを要する（農地 § 3 I）。この許可は実体法上の効力要件であり、許可を受けなければ所有権の移転の効果は生じない。そのため、農地についての売買契約より後の日に農地法所定の許可を受けたときは、「売買」を登記原因とし、農地法所定の許可を受けた日を登記原因の日付として、所有権の移転の登記を申請する（先例昭35. 10. 6－2498）。

ウ 売買による所有権の移転の登記が未了のまま売主が死亡したときは、売主の共同相続人の1人が、買主と共同して、売買による買主への所有権の移転の登記を申請することができる。

(誤り)

登記することができる権利変動が生じたが、登記を申請する前に登記権利者または登記義務者が死亡したときは、その相続人が被相続人に代わって登記を申請することができる（不登 § 62）。登記義務者の相続人が登記を申請するときは、共同相続人の全員から登記を申請することを要する（先例昭27. 8. 23－74）。そのため、売買による所有権の移転の登記が未了のまま売主が死亡したときは、その共同相続人の全員が、買主と共同して、売買を登記原因とする所有権の移転の登記を申請することを要する。

エ A名義の不動産について、AがこれをBに売り渡した後に、さらにBがCに売り渡したときは、Aから直接Cに対する所有権の移転の登記を、A及びCが共同して申請することができる。

(誤り)

A名義の不動産について、AがこれをBに売り渡した後に、さらにBがCに売り渡したときは、AからBに対して売買を登記原因とする所有権の移転の登記をした後に、BからCに対して売買を登記原因とする所有権の移転の登記を申請する。Aから直接Cに対して所有権の移転の登記を申請することはできない（先例明32. 7. 29—1392）。

オ 未成年の子の名義の不動産について、売買を登記原因として、当該未成年の子の親権者に対する所有権の移転の登記を申請するときは、特別代理人を選任したことを証する情報を提供することを要する。

(正しい)

親権者と未成年の子の間の利益が相反することから、特別代理人が未成年の子を代理して法律行為をした場合、その登記手続も特別代理人が未成年の子を代理して申請するのが通常である。この場合には、特別代理人の権限を証する情報として、家庭裁判所の選任の審判を証する情報を提供することを要する（不登令 § 7 I ②）。未成年の子の所有する不動産を親権者に売却することは利益相反行為に該当し、当該売買に基づく所有権の移転の登記を申請するときは、未成年の子について特別代理人を選任したことを証する情報を提供することを要する。

以上により、誤っているものはウエであり、正解は4となる。

第4問 <正解 5>

売買を登記原因として、AからB及びC（持分各2分の1）の共有の名義とする所有権の移転の登記（以下、「当該所有権の移転の登記」という。）がされている不動産についてする所有権の更正の登記又は登記の抹消に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 当該所有権の移転の登記について、Bの単有の名義とする更正の登記を申請することができる。

(正しい)

AからBCに対してされた売買による所有権の移転の登記について、Bの単有の名義とする所有権の更正の登記を申請することができる（記録例236）。

イ 当該所有権の移転の登記がされた後、Xのための抵当権の設定の登記がされている場合に、当該所有権の移転の登記について、所有権の一部の移転の登記（BC持分各4分の1）とする更正の登記を申請するときは、Xは登記上の利害関係を有する第三者に該当する。

(正しい)

AからBおよびCへの所有権の移転の登記がされ、次いでXのための抵当権の設定の登記がされている場合に、当該所有権の移転の登記を所有権の一部（BC持分各4分の1）の移転の登記とする更正の登記がされると、Xの抵当権は、所有権の全部を目的とするものから、BおよびCの持分を目的とするものとなるので、Xは当該更正の登記における登記上の利害関係を有する第三者に該当する。なお、当該所有権の更正の登記においては、Xの承諾を証する情報またはXに対抗することができる裁判があったことを証する情報を提供することを要する（不登§66，不登令別表26添付情報欄へ参照）。

ウ 当該所有権の移転の登記の共有者の持分について、B持分3分の2，C持分3分の1とする更正の登記を申請することができる。

(正しい)

AからBおよびCに対して、持分を各2分の1としてされた所有権の移転の登記について、Bの持分を3分の2，Cの持分を3分の1とする更正の登記を申請することができる（記録例239参照）。

エ 当該所有権の移転の登記について、錯誤を登記原因として抹消する登記を申請するときは、Aの住所を証する情報を提供することを要する。

(誤り)

所有権の移転の登記の抹消を申請するときは、登記権利者である前所有権の登記名義人の住所を証する情報を提供することを要しない（不登令別表26添付情報欄参照）。所有権の移転の登記の抹消がされても、前所有権の登記名義人が新たに所有権の登記名義を取得するものではないからである。

オ 当該所有権の移転の登記の原因である売買契約が合意解除されたことから、合意解除を登記原因としてする当該所有権の移転の登記の抹消は、Aが単独で申請することができる。

(誤り)

売買を登記原因とする所有権の移転の登記がされたが、登記原因である売買契約が合意解除されたときは、合意解除を登記原因として、当該所有権の移転の登記の抹消を申請することができる。当該所有権の移転の登記の抹消は、登記の抹消により登記名義を回復することになるAを登記権利者、現在の所有権の登記名義人であるBおよびCを登記義務者として共同して申請する。Aが単独で申請することはできない。

以上により、誤っているものはエオであり、正解は5となる。

〈記述式解答のためのポイント〉

1 所有権の移転の登記

- 記述式 過去問 H25（清算型遺贈に基づく売買による所有権の移転の登記）
H21（区分建物の売買による所有権の移転の登記）
H20（破産財団の任意売却に基づく売買による所有権の移転の登記）
H19（利益相反取引に基づく売買による所有権の移転の登記）
H10（代物弁済による所有権の移転の登記）

所有権の移転は、当事者の契約によるほか、相続等の一定の事実に基づいて生ずる。

売買等の法律行為による不動産の所有権の移転は、当事者の意思表示により効力を生ずるが（民§176）、その登記をしなければ所有権の移転を第三者に対抗することはできない（民§177）。

売買等の所有権の移転の登記は、登記権利者と登記義務者が共同して申請する（不登§60）。所有権の移転の登記をすることによって登記名義を失うことになる登記義務者を登記申請手続に関与させることにより、登記の真正を担保するためである。

→ 所有権の移転の登記については、非常に広い論点であり、登記原因の日付の特定等において各移転の原因に係る実体法上の知識が必要となる。また、添付情報については、登記原因について第三者の許可の要否（不登令§7 I ⑤ハ）や、利益相反行為・利益相反取引の判断等の知識も必要となる。

〈登記の申請手続〉

所有権の移転の登記を申請するときは、登記の目的として「所有権移転」と提供する。登記原因は、売買による所有権の移転の登記であれば売買の効力が生じた日を登記原因の日付、「売買」を登記原因として提供する。

買主等の所有権の登記名義を取得する者を登記権利者、売主等の所有権の登記名義人を登記義務者として申請するので、その氏名または名称および住所を申請人として提供する。

→ 買主が2人以上であるときは、その持分も提供する（不登令§3⑨）。

添付情報としては、登記原因証明情報（不登令別表30添付情報欄イ）、登記義務者の登記識別情報（不登§22）、登記義務者である所有権の登記名義人の印鑑証明書（不登規則§47③イ(1)）、登記権利者の住所を証する情報（不登令別表30添付情報欄ロ）を提供することを要する。

また、申請する不動産が農地であり、登記原因において農地法所定の許可を受けることを要する所有権の移転の登記を申請するときは、農地法所定の許可を受けたことを証する情報を提供することを要する（不登令 § 7 I ⑤ハ）。親権者と未成年の子の間の利益相反行為や会社と取締役の間の利益相反取引に基づいて所有権の移転の登記を申請するときは、特別代理人の選任を証する情報や、取締役会等において利益相反取引の承認を受けたことを証する情報を提供することを要する。

(所有権の移転の登記における登記原因およびその日付)

事 例	登記原因	登記原因の日付
売買代金の完済を条件として不動産の売買契約がされ、後日に代金が完済された	売 買	売買代金完済の日
農地についての売買契約がされ、後日に農地法所定の許可が到達した	売 買	農地法所定の許可が到達した日
離婚が成立する前に財産分与の協議がされ、後日に協議離婚についての届出がされた	財産分与	離婚の届出がされた日
不動産の所有権を目的として代物弁済契約がされた	代物弁済	代物弁済契約の締結の日
時効により不動産の所有権を時効取得者が取得した	時効取得	占有の開始の日
特定の不動産を遺贈する旨の遺言がされた	遺 贈	遺言者の死亡の日
株式会社名義の不動産を当該会社の取締役が買い受ける旨の契約がされ、後日に当該会社の取締役会等において利益相反取引についての承認がされた	売 買	売買契約締結の日
株式会社の設立に際して不動産の所有権について現物出資がされた	現物出資	現物出資の給付がされた日
権利能力なき社団の所有する不動産に社団の代表者の名義とする登記がされている場合に、当該代表者に変更が生じた	委任の終了	新代表者が就任した日

2 所有権の更正の登記

記述式 過去問 H8 (相続放棄に基づく所有権の更正の登記)

更正の登記とは、登記すべき登記事項に登記の当初から錯誤または遺漏があり、実体上の権利関係と一致しない場合に、当該登記事項を訂正するためにされる登記である（不登 § 2⑯）。

更正の登記をするための要件は以下のとおりである。

- ① 登記をした当初から登記すべき登記事項に錯誤または遺漏があるため、登記と実体関係に不一致があること
- ② 登記事項の一部につき実体関係との間に不一致があること
- ③ 更正の前後を通じて登記に同一性があること
- ④ 権利の一部の抹消の性質を有する所有権の更正の登記においては、登記上の利害関係を有する第三者の承諾等があること

AからBへの所有権の移転の登記がされた後、所有者をCとする所有権の更正の登記を申請することはできない（先例昭53.3.15－1524）。

→ 所有者をBからCに入れ替えることは、更正の前後を通じて登記に同一性が認められないため、更正の登記をすることはできない。

・記述式におけるポイント

更正の登記の可否を誤ってしまうと、大きな減点につながってしまうので、更正の登記の要件をしっかりと押さえておくこと。

<登記の申請手続>

更正の登記は、登記権利者と登記義務者が共同して申請する（不登 § 60）。登記権利者は更正の登記によって登記記録上直接に利益を受ける者、登記義務者は更正の登記によって登記記録上直接に不利益を受ける者である。更正の登記をしても自己の権利に影響が及ばない者は申請人とはならない。なお、AからBへの所有権の移転の登記をAからB Cへの所有権の移転の登記に更正する場合には、登記記録上直接不利益を受けるBのほか、前所有権の登記名義人であるAも登記義務者となる（先例昭40.8.26－2429）。

権利の一部の抹消の性質を有する所有権の更正の登記を申請するにつき登記上の利害関係を有する第三者が存するときは、当該第三者の承諾を証する当該第三者が作成した情報または当該第三者に対抗することができる裁判があつたことを証する情報を提供することを要する（不登 § 66，不登令別表26添付情報欄へ参照）。

→ 所有権の更正の登記においては、申請人の特定、登記上の利害関係を有する第三者の判断および更正後の登記事項として提供すべき内容が重要な論点となる。

また、記述式の解答においては、前件で申請した所有権の更正の登記がどのようにして登記記録に記録され、次いで申請する登記にどのような影響が生ずるか（次に申請する登記の申請人、提供すべき登記識別情報の内容等）の理解がきちんとできていないと、大きな減点の原因となってしまうので注意を要する。

（所有権の移転の登記の更正の登記における登記権利者、登記義務者、更正後の登記事項）

（注）相続による所有権の移転の登記の更正の登記を除く

更正後の事項における住所の表示を除く

更正前	更正後	権利者	義務者	更正後の事項	利害関係を有する第三者
A→B	A→B 1/2	A	B	目的 所有権一部移転 共有者 持分2分の1 B	Bから抵当権の設定の登記を受けた者 等
A→B 1/2	A→B	B	A	目的 所有権移転 所有者 B	共有名義の登記がされた後にA持分（所有権）を目的として抵当権の設定の登記を受けた者 等
A→B	A→B 1/2 C 1/2	C	A B	共有者 持分2分の1 B 2分の1 C	Bから抵当権の設定の登記を受けた者 等
A→B 1/2 C 1/2	A→B	B	A C	所有者 B	所有権全部またはC持分を目的として抵当権（所有権について地上権）の設定の登記を受けた者 等
A→B 1/2 C 1/2	A→B 2/3 C 1/3	B	C	B持分 3分の2 C持分 3分の1	C持分を目的として抵当権の設定の登記を受けた者 等
B 1/3 A→C 1/3 D 1/3	B 3/6 A→C 2/6 D 1/6	B	D	B持分 6分の3 D持分 6分の1	D持分を目的として抵当権の設定の登記を受けた者 等
A→B 1/3 C 2/3	B 1/3 A→C 1/3 D 1/3	D	A C	共有者 持分3分の1 B 3分の1 C 3分の1 D	所有権全部またはC持分を目的として抵当権の設定の登記を受けた者 等
A→B 売買	A→B 贈与	B	A	原因 贈与	—

(所有権の移転の登記の更正の登記の申請情報)

AからBCの名義（持分2分の1）とする売買による所有権の移転の登記が甲区3番でされ、次いでXのための抵当権の設定の登記がされた後に、当該所有権の移転の登記を「持分4分の2 B、持分4分の1 C、持分4分の1 D」とする更正の登記を申請する場合

登記申請書		
登記の目的	3番所有権更正	
原因	錯誤	※1
更正後の事項	共有者 X市Y町二丁目2番2号	※2
	持分4分の2 B	
	X市Y町二丁目3番3号	
	4分の1 C	
	X市Y町二丁目4番4号	
	4分の1 D	
権利者	X市Y町二丁目4番4号	
	D	※3
義務者	X市Y町二丁目3番3号	
	C	
	X市Y町三丁目1番1号	
	A	
添付情報	登記識別情報	
	登記原因証明情報	
	代理権限証明情報	
	印鑑証明情報	
	住所証明情報	※4
	承諾証明情報	※5
登録免許税	金1,000円	※6

※1 原因日付の提供を要しない（先例昭39.5.21-425）。

※2 「更正後の事項」として、更正後の共有者全員の氏名、住所および持分を提供する。

※3 更正の登記により持分の登記名義を取得するDを登記権利者、持分の一部の登記名義を失うC、前所有権の登記名義人Aを登記義務者として申請する（Bは申請人とはならない）。

※4 Dの住所を証する情報（住民票の写し等）を提供する（質疑登研391P110）。

※5 登記上の利害関係を有する第三者であるXの承諾を証する情報（承諾書）を提供する。

※6 不動産1個につき金1,000円である（登税別表第1.1(4)）。

3 所有権の登記の抹消

記述式 過去問 H19（相続による所有権の移転の登記の抹消）

H 6（和解契約による所有権の移転の登記の抹消）

所有権の登記の抹消とは、既存の登記の登記事項の全部が原始的または後発的な事由により不適法となっているときに、当該登記を抹消することである。

所有権の登記の抹消は、抹消により登記記録上直接利益を受ける者を登記権利者、抹消される権利の登記名義人を登記義務者として共同して申請する（不登 § 60）。

→ AからB、BからCへの売買による所有権の移転の登記がされたが、AB間、BC間の売買が無効であり、真実の所有者がAである場合に、登記名義をAに戻すためには、①Bを登記権利者、Cを登記義務者としてBからCへの所有権の移転の登記を抹消した後に、②Aを登記権利者、Bを登記義務者としてAからBへの所有権の移転の登記を抹消することを要し、直ちにAからBへの所有権の移転の登記の抹消を申請することはできない（先例昭43.5.29－1830）。

<登記の申請手続>

所有権の登記の抹消を申請するときは、登記の目的として「○番所有権抹消」と提供する。登記原因は、所有権の移転の原因が無効であるときは「錯誤」「売買無効」のように提供する。所有権の移転の原因である契約が解除されたときは「年月日（合意）解除」と提供する。

登記権利者として前所有権の登記名義人、登記義務者として現在の所有権の登記名義人の氏名または名称および住所を提供する。

添付情報としては、登記原因証明情報（不登令別表26添付情報欄ホ）、登記義務者の登記識別情報（不登 § 22）、登記義務者である所有権の登記名義人の印鑑証明書（不登規則 § 47 ③イ(1)）を提供することを要する。また、所有権の登記の抹消を申請する際に、登記上の利害関係を有する第三者が存するときは、当該第三者の承諾を証する情報または当該第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報を提供することを要する（不登 § 68, 不登令別表26添付情報欄へ）。

→ 登記権利者の住所を証する情報を提供することを要しない。新たに登記名義を取得するものではないからである。

※ 所有権の登記の抹消によるほか、移転の登記によって前所有権の登記名義人に登記名義を復することができるものがある。

- (1) AからBへ売買による所有権の移転の登記がされたが、当該売買契約が（合意）解除された

AからBへの所有権の移転の登記の抹消のほか、「（合意）解除」を登記原因として、BからAへの所有権の移転の登記を申請することができる。

- (2) AからBへ譲渡担保による所有権の移転の登記がされたが、当該譲渡担保契約が解除された

AからBへの所有権の移転の登記の抹消のほか、「譲渡担保契約解除」を登記原因として、BからAへの所有権の移転の登記を申請することができる。

（所有権の移転の登記の抹消の申請情報）

甲区3番でAからBへの売買による所有権の移転の登記がされ、次いでXのための抵当権の設定の登記がされたが、当該売買契約が合意により解除された場合

登記申請書			
登記の目的	3番所有権抹消		
原因	平成27年4月1日合意解除	※1	
権利者	X市Y町二丁目4番4号	※2	
	A		
義務者	X市Y町三丁目3番3号		
	B		
添付情報	登記識別情報		
	登記原因証明情報		
	代理権限証明情報		
	印鑑証明情報		
	承諾証明情報	※3	
登録免許税	金1,000円	※4	

※1 当事者間で合意解除がされた日を登記原因の日付、「合意解除」を登記原因として提供する。
なお、法定解除による登記の抹消であれば「解除」と提供する。

※2 前所有権の登記名義人Aを登記権利者、Bを登記義務者として申請する。

※3 登記上の利害関係を有する第三者であるXの承諾を証する情報（承諾書）を提供する（不登令別表26添付情報欄へ）。

※4 不動産1個につき金1,000円である（登税別表第1.1(15)）。

【共有の不動産についてする登記】

第5問 <正解 1>

A、B及びCの共有名義の不動産（持分は各3分の1）についての登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**誤っているもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 持分放棄を登記原因とするB及びCへのAの持分の移転の登記は、一の申請情報で申請することを要する。

(誤り)

A B Cの共有名義の不動産について、Aが自己の持分を放棄したときは、Aの持分は他の共有者BおよびCに帰属する（民§255）。この場合には、持分放棄を登記原因として、BおよびCに対してAの持分の移転の登記を申請するものとなるが、Bに対する移転の登記、Cに対する移転の登記それぞれを一の申請情報により申請しなくても差し支えない（先例昭37.9.29—2751）。

イ 当該不動産が農地である場合に、持分放棄を登記原因としてB及びCへのAの持分の全部の移転の登記を申請するときは、農地法所定の許可を受けたことを証する情報を提供することを要しない。

(正しい)

持分放棄を登記原因とする農地の持分の移転の登記を申請するときは、農地法所定の許可を受けることを要しない（先例昭23.10.4—3018）。

ウ A、B及びCが、同一の契約によりXに持分の全部を売り渡したときは、Aの持分についてのみYのための抵当権の設定の登記がされているときでも、A、B及びCの持分の全部の移転の登記は、一の申請情報で申請することができる。

(誤り)

A B Cの共有する不動産を第三者Xに売り渡したときは、A、BおよびCの持分の移転の登記は、原則として一の申請情報により申請することができる。ただし、Aの持分のみを目的として第三者の権利に関する登記がされているときは、Aの持分と、BおよびCの持分の移転の登記は、各別の申請情報により申請することを要する（先例昭37.1.23—112）。

・記述式におけるポイント

共有者の持分や、数回にわたって持分の登記名義を取得している者についてその持分の一部に抵当権の設定の登記がされていることを見落としてしまうと、一の申請情報では申請できない登記を一の申請情報で申請してしまっても大きな減点が生ずるので特に注意が必要となる。記述式の問題において、間違いが多い論点の1つとなっている。

エ A及びBが同一の契約により持分の全部をXに贈与したときは、「A、B持分全部移転」を登記の目的として提供して、Xへの持分の移転の登記を申請することができる。

(正しい)

A、BおよびCの共有名義の不動産について、AおよびBが同一の契約により、持分の全部をXに贈与したときは、登記の目的を「A、B持分全部移転」と提供して、持分の移転の登記を申請することができる（記録例213）。

・記述式におけるポイント

共有名義の不動産についての移転の登記において、答練では登記の目的の記載の間違いが目立っている。「所有権移転」ではなく「共有者全員持分全部移転」、「所有権一部移転」ではなく「〇〇持分全部移転」となる。

オ A、B及びCの間で、当該不動産を5年間分割しない旨の契約がされたときは、所有権の変更の登記を申請することができる。

(正しい)

共有者間において、5年を超えない範囲内で共有物の分割の禁止の特約（民§256 I ただし書）がされたときは、この特約を登記することができる（不登§59⑥）。当該特約は、所有権の登記名義人全員からの申請により、所有権の変更の登記によりされる（先例昭49.12.27－6686）。なお、当該所有権の変更の登記においては、共有者全員が所有権（持分）の登記名義を取得した際に通知された登記識別情報を提供することを要する（不登令§8 I ④）。

以上により、誤っているものはアウであり、正解は1となる。

〈記述式解答のためのポイント〉

- 記述式 過去問 H24（共有物分割による持分の移転の登記）
 H17（時効取得による共有持分の移転の登記）
 H15（清算型遺贈に基づく共有者全員の持分の全部の移転の登記）
 H11（共有物分割による持分の移転の登記）
 H 4（共有物不分割特約付きの売買による所有権の一部の移転の登記）

共有とは、1つの物を複数の者によって所有することをいう。共有者が目的物に対して有する権利の割合を持分といい、その持分に基づく各共有者の共有物に対する権利を持分権という。持分権は所有権と同様の実質を有することから、各共有者は持分に応じて共有物の全部を使用することができ（民§249）、原則としてその持分を自由に処分することができる。

共有名義の不動産について、共有者の全員または一部の者の持分の移転の登記を申請するときは、登記の目的において誰の持分がどれだけ移転するのかを特定する必要がある。

- ・甲区3番でABC持分各3分の1の共有名義とする登記がされている不動産について申請する登記における登記の目的

ABCの持分の全部をXに売却	「共有者全員持分全部移転」
ABの持分の全部をXに売却	「A，B持分全部移転」または「Cを除く共有者全員持分全部移転」
ABの持分の一部（各6分の1）をXに売却	「A持分6分の1，B持分6分の1移転」
AがCから持分の全部の移転の登記を甲区4番で受けた後、甲区3番の持分についてのみをXに売却	「A持分一部（順位3番で登記した持分）移転」
AがCから持分の全部の移転の登記を甲区4番で受けた後、甲区4番の持分についてのみZの抵当権の設定の登記がされている場合に、Aの持分の全部をXに売却 ※	①「A持分一部（順位4番で登記した持分）移転」 ②「A持分全部移転」 ※各持分について各別に申請する

※ 共有者の持分の一部に第三者の権利に関する登記がされているか否かを見落としてしまい、1件の申請により持分の全部の移転の登記を申請してしまうと、大きな減点につながるおそれがあるので、注意を要する。

・持分放棄による持分の移転の登記

共有者の1人が持分を放棄したときは、その持分は他の共有者に帰属する（民§255）。この場合は、持分を取得した他の共有者を登記権利者、持分を放棄した者を登記義務者として、「持分放棄」を登記原因とする持分の移転の登記を申請する（最判昭44.3.27）。

→ A B Cの共有名義の不動産について、Aが持分を放棄した場合に、B、Cへの持分の移転の登記は、それぞれ各別に申請することができ、一の申請情報により申請しなければならないものではない。また、この場合に、BのみがAと共同して、AからBおよびCへのA持分の全部の移転の登記を申請することはできない（質疑登研577 P154）。

持分放棄を登記原因とするA持分の一部の移転の登記がされている場合に、第三者Dに対して、Aの残余の持分につき「売買」を登記原因とする移転の登記を申請することができる（先例昭44.5.29—1134）。

→ A B共有名義の不動産について、共有の登記名義人ではないCに対して、Aの持分の放棄による持分の移転の登記を申請することはできない（先例昭60.12.2—5441）。

→ A B共有名義の不動産について、Aの持分放棄によりBに対して持分の移転の登記を申請する場合に、Bの現在の住所が登記記録上の住所と異なるときは、前提としてBについての登記名義人の住所の変更の登記を申請することを要する（先例昭60.12.2—5441，質疑登研473 P151）。

（A B共有名義の不動産のBの持分放棄による持分の移転の登記の申請情報）

登記申請書			
登記の目的	B持分全部移転		
原 因	平成27年4月1日持分放棄		※1
権 利 者	X市Y町二丁目2番2号		
	持分2分の1 A		※2
義 務 者	X市Y町三丁目3番3号		
	B		
添 付 情 報	登記識別情報 登記原因証明情報 代理権限証明情報 印鑑証明情報 住所証明情報		
課 税 価 額	移転した持分の価額	金何円	
登録免許税	金何円		※3

※1 登記原因は「持分放棄」であり、登記原因の日付は放棄の意思表示をした日となる。

※2 移転する持分の割合を提供する（不登令§3⑩ホ）。

※3 登録免許税の税率は1000分の20となる（登税別表第1.1(2)ハ）。

・共有物分割による持分の移転の登記

共有物の分割は、当事者間の協議によりすることができるが、その分割方法には①共有物をそのまま分割する現物分割、②共有物を他に売却しその代金を共有者に分配する代金分割、③一部の共有者が現物を取得しその代価を他の共有者に支払う価額賠償の方法がある。

価額賠償の方法による共有物の分割がされたときは、分割により持分を取得した共有者を登記権利者、他の共有者を登記義務者とし、「共有物分割」を登記原因として提供して、共同して申請する。

(共有物分割による持分の移転の登記の申請情報)

A Bの共有名義の不動産について価額賠償の方法によりAがこれを取得した場合

登記申請書			
登記の目的	B持分全部移転		
原 因	平成27年4月1日共有物分割		※1
権 利 者	X市Y町二丁目2番2号		
	持分2分の1 A		※2
義 務 者	X市Y町三丁目3番3号		
	B		
添 付 情 報	登記識別情報		
	登記原因証明情報		
	代理権限証明情報		
	印鑑証明情報		
	住所証明情報		
課 税 価 額	移転した持分の価額	金何円	
登録免許税	金何円		※3

※1 登記原因は「共有物分割」であり、登記原因の日付は分割の協議が成立した日となる。

※2 移転する持分の割合を提供する（不登令 § 3 ⑩ホ）。

※3 価額賠償による共有物分割による移転の登記においては、登録免許税の税率は1000分の20となる（登録別表第1.1(2)ハ、登税施行令 § 9 参照）。

・共有物の不分割の特約に基づく所有権の変更の登記

不動産を複数の者が所有している場合に、共有者間において5年を超えない範囲内で共有物の分割の禁止の特約（民§256Ⅰただし書）がされたときは、この特約を登記することができる（不登§59⑥）。当該特約は、所有権の登記名義人全員からの申請により、所有権の変更の登記によりされる（先例昭49.12.27－6686）。

→ 共有者全員が所有権（持分）の登記名義を取得した際に通知された登記識別情報を提供することを要する（不登令§8Ⅰ④）。

共有者全員が「権利者兼義務者」として共同して申請する（通常の共同申請（不登§60）とは異なるので注意）。

（A Bの共有名義の不動産について共有物不分割の特約がされた場合の登記の申請情報）

登記申請書		
登記の目的	3番所有権変更（付記）	
原因	平成27年4月1日特約	※1
特約	5年間共有物不分割	※2
権利者兼義務者	X市Y町二丁目4番4号	※3
	A	
	X市Y町三丁目3番3号	
	B	
添付情報	登記識別情報	※4
	登記原因証明情報	
	代理権限証明情報	
	印鑑証明情報	
	承諾証明情報	※5
登録免許税	金1,000円	※6

※1 当事者間で不分割特約がされた日を登記原因の日付、「特約」を登記原因として提供する。

※2 特約の内容を提供する。

※3 共有者全員が「権利者兼義務者」として申請する。

※4 共有者全員の所有権についての登記識別情報を提供する。

※5 登記上の利害関係を有する第三者が存するときは、その者の承諾を証する情報等を提供したときは当該登記は付記登記により実行される。

※6 不動産1個につき金1,000円である（登税別表第1.1(4)）。

※ A名義の不動産の所有権の一部（持分2分の1）をBに売り渡す契約と同時に、ABの間で当該不動産について共有物不分割の特約がされたときは、売買による所有権の一部の移転の登記と同一の申請情報により、共有物の不分割の定めを登記を申請することができる。

具体的には、所有権の一部の移転の登記の申請情報の内容における「特約」として、「3年間共有物不分割」のように提供する（記録例200）。

なお、所有権の一部の移転の登記と同一の申請情報により申請するので、当該登記の登記権利者は買主B、登記義務者は売主Aであり、共有物不分割の特約に基づく所有権の変更の登記のように共有者全員が権利者兼義務者となるものではない。

一方、A名義の不動産をBおよびCが共同して買い受けるのと同時に、BCの間で当該不動産について共有物不分割の特約がされたときでも、売買による所有権の移転の登記と同一の申請情報により、共有物の不分割の定めを登記を申請することはできず、所有権の移転の登記をした後に、BおよびCからの申請により、共有物不分割の特約による所有権の変更の登記を申請する。

記述式
〈問題編〉
第1問

第1問 平成27年6月1日、司法書士法務花子は、関係する当事者の全員から、「被相続人鈴木太郎が別紙2のとおり平成27年2月1日に死亡しましたので、別紙1の建物（以下、「甲建物」という。）についてすることができる登記、並びに平成27年5月25日に別紙4のと通りの売買契約がされたので、その旨の登記の手続をお願いしたい。」との依頼を受けるとともに、別紙1から別紙4までの書類の提示を受けた。

司法書士法務花子は、当事者から登記の申請手続に必要な書類を受領し、甲建物の登記記録を確認するなど必要な検討を行い、翌日、管轄登記所に書面を提出する方法により、登記の申請を行った。

なお、その他の事実関係については、後記〔事実関係に関する補足事項〕に記載したとおりである。

以上に基づき、後記の問いに答えなさい。

〔事実関係に関する補足事項〕

- 1 登記申請に当たって法律上必要となる手続は、登記の申請までに全てされている。
- 2 司法書士法務花子は、複数の登記の申請をする場合には、申請件数及び登録免許税の額が最も少なくなるように登記を申請している。
- 3 別紙は、いずれも、実際の様式と異なる。また、別紙として提示されていない登記に必要な書類は、法律上全て適式に作成されている。
- 4 甲建物に係る不動産の価額は1,500万円である。
- 5 東京法務局中野出張所は、平成17年9月20日に不動産登記法附則第6条第1項に規定する法務大臣の指定（いわゆるオンライン庁の指定）を受けている。

問 司法書士法務花子が、別紙1から別紙4までにに基づき、平成27年6月2日に1番目に申請した登記の申請情報のうち、登記の目的、登記原因及びその日付、申請人の氏名又は名称、適用法令、添付情報並びに登録免許税額を答案用紙の第1欄に記載しなさい。また、2番目に申請した登記の申請情報のうち、登記の目的、登記原因及びその日付、申請人の氏名又は名称、添付情報並びに登録免許税額を答案用紙の第2欄に記載しなさい。

（答案作成に当たっての注意事項）

- 1 問いの解答は、次の要領で行う。

- (1) 申請人の氏名又は名称欄に解答を記載するに当たっては、「権利者」、「申請人」、「(被代位者)」等の表示も、記載するほか、持分の表示が必要な場合は、持分の表示も、記載する。

なお、申請人の住所は記載することを要しない。

- (2) 添付情報欄の解答は、次の要領で行う。

ア 解答欄にあらかじめ記載された情報について、法令上提供することを要しない場合には「不要」を、それ以外の場合には「要」を、それぞれ○で囲む。

イ 登記原因証明情報を除き、アで「要」を選んだ場合には、その情報が別紙のものであるときは、() 内に、例えば「別紙2」のように、添付情報を特定して記載する。添付情報が別紙以外の情報となるときは、() 内に、例えば「甲野太郎の印鑑証明書」のように、具体的な添付情報の内容を記載する。登記識別情報を記載するに当たっては、「甲野太郎の甲区2番の登記識別情報」のように特定して記載する。

ウ 解答欄にあらかじめ記載されていない情報を添付情報として提供しなければならないときは、「その他」の次の() 内に、その情報が別紙のものであるときは、例えば「変更を証する情報(別紙3)」のように、添付情報の種類を特定するとともに、別紙の番号を括弧を付けて記載する。その情報が別紙以外の情報であるときは、例えば「承諾を証する情報(甲野一郎の承諾書)」のように、添付情報の種類を特定するとともに、具体的な添付情報の内容を括弧を付けて記載する。

「その他」の次の() 内に記載すべき添付情報がない場合には、当該欄に「なし」と記載する。

エ 「前件添付」、「添付省略」等の記載はしない。

- (3) 登録免許税欄に解答を記載するに当たっては、租税特別措置法等の特別法による税の減免の規定の適用は、ないものとする。

- 2 別紙は、いずれも、実際の様式とは異なる。また、別紙には、記載内容の一部が省略されているものがあり、別紙を含め、登記の申請に必要な添付情報は、いずれも法律上適式に作成されているものとする。

- 3 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。

- 4 記載すべき事項がない欄には、「なし」と記載すること。

- 5 訂正、加入又は削除をしたときは、訂正は訂正すべき字句に線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入は加入する部分を明示して行い、削除は削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入、削除をしたことが明確に分かるように記載すること。

別紙 1

東京都中野区南台3丁目3-2

全部事項証明書

(建物)

表題部（主である建物の表示）		調製	余白	不動産番号	【略】
所在図番号		余白			
所在		中野区南台三丁目 3 番地 2		余白	
家屋番号		3 番 2		余白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
店舗	鉄筋コンクリート造	1 階	350	32	平成26年10月 1 日新築 〔平成26年10月 7 日〕
	陸屋根 2 階建	2 階	280	50	
所有者		東京都中野区東中野五丁目 6 番 7 号 鈴 木 太 郎			

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の甲区及び乙区に記録されている事項はない。

平成27年 6 月 1 日

東京法務局中野出張所

登記官

○ ○ ○ ○



別紙2 亡鈴木太郎の戸籍全部事項証明書 【一部記載省略】

本 籍 氏 名	東京都中野区東中野五丁目 6 番 鈴木 太郎
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 太郎 【生年月日】 昭和35年 9 月 1 日
身分事項 出 生 婚 姻 死 亡	【出生日】 昭和35年 9 月 1 日 【出生地】 東京都調布市 【婚姻日】 昭和60年 1 月20日 【配偶者氏名】 森 花子 【死亡日】 平成27年 2 月 1 日
戸籍に記録されている者	【名】 花子 【生年月日】 昭和35年 3 月20日
身分事項 出 生 婚 姻 配偶者の死亡	【出生日】 昭和35年 3 月20日 【婚姻日】 昭和60年 1 月20日 【配偶者氏名】 鈴木太郎 【配偶者の死亡日】 平成27年 2 月 1 日
戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 一郎 【生年月日】 昭和62年 4 月 7 日 【父】 鈴木太郎 【母】 鈴木花子 【続柄】 長男
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和62年 4 月 7 日 【婚姻日】 平成23年10月 1 日 【配偶者氏名】 田中秋子

これは、戸籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。
平成27年5月30日

東京都中野区長

△ △ △ △

印

別紙3 鈴木一郎の戸籍全部事項証明書 【一部記載省略】

本 籍 氏 名	東京都中野区東中野三丁目8番 鈴木 一郎
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者	【名】 一郎 【生年月日】 昭和62年4月7日
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和62年4月7日 【出生地】 東京都中野区 【婚姻日】 平成23年10月1日 【配偶者氏名】 田中秋子
戸籍に記録されている者	【名】 秋子 【生年月日】 昭和62年7月5日
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和62年7月5日 【婚姻日】 平成23年10月1日 【配偶者氏名】 鈴木一郎

これは、戸籍に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成27年5月30日

東京都中野区長 △ △ △ △

印

別紙4

売買契約証書

売主鈴木花子（以下、「甲」という）、買主鈴木秋子（以下、「乙」という）の間において、次のとおり不動産の売買契約を締結した。

1. 甲は、その所有に係る後記記載の不動産の甲の持分の全部を、代金金800万円をもって乙に売り渡した。
2. 乙は、本日、本件売買契約による売買代金の全額を甲に支払った。
3. 売渡不動産について、将来乙の迷惑となるべき事由が発生したときは、すべて甲の責任において処理し、乙には一切迷惑をおよぼさないこと。

上記契約を証するため、この証書2通を作成して当事者において署名捺印し、各自保存するものとする。

平成27年5月25日

東京都中野区東中野五丁目6番7号

売主（甲） 鈴木 花子 ㊞

東京都中野区東中野三丁目8番8号

買主（乙） 鈴木 秋子 ㊞

不動産の表示

所 在 東京都中野区南台三丁目3番地2

家屋番号 3番2

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 350.32㎡

 2階 280.50㎡

 （鈴木花子持分2分の1）

記述式
〈解説編〉
第1問

第1問 第1欄 1番目

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
適用法令	
添付情報	登記識別情報 (要 ・ 不要) []
	登記原因証明情報 (要 ・ 不要)
	印鑑証明情報 (要 ・ 不要) []
	代理権限証明情報 (要 ・ 不要) []
	その他 []
登録免許税	

第1問 第2欄 2番目

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	登記識別情報 (要 ・ 不要) []
	登記原因証明情報 (要 ・ 不要)
	印鑑証明情報 (要 ・ 不要) []
	代理権限証明情報 (要 ・ 不要) []
	その他 []
登録免許税	

【解答例】

第1問 第1欄 1番目

登記の目的	所有権保存
登記原因及びその日付	なし
申請人の氏名又は名称	所有者 (被相続人 鈴木太郎) 持分2分の1 鈴木花子 2分の1 鈴木一郎
適用法令	不動産登記法第74条第1項第1号
添付情報	登記識別情報 (要 ・ <u>不要</u>) []
	登記原因証明情報 (要 ・ <u>不要</u>)
	印鑑証明情報 (要 ・ <u>不要</u>) []
	代理権限証明情報 (<u>要</u> ・ 不要) [鈴木花子及び鈴木一郎の委任状]
	その他 [住所を証する情報 (鈴木花子, 鈴木一郎の住民票の写し) 相続を証する情報 (別紙2, 別紙3)]
登録免許税	金6万円

第1問 第2欄 2番目

登記の目的	鈴木花子持分全部移転
登記原因及びその日付	平成27年5月25日売買
申請人の氏名又は名称	権利者 持分2分の1 鈴木秋子 義務者 鈴木花子
添付情報	登記識別情報 (要) ・ 不要) 〔 鈴木花子の甲区1番の登記識別情報 〕
	登記原因証明情報 (要) ・ 不要)
	印鑑証明情報 (要) ・ 不要) 〔 鈴木花子の印鑑証明書 〕
	代理権限証明情報 (要) ・ 不要) 〔 鈴木秋子の委任状, 鈴木花子の委任状 〕
	その他 〔 住所を証する情報 (鈴木秋子の住民票の写し) 〕
登録免許税	金15万円

I 本問において申請すべき登記の判断

① 別紙1

別紙1は、甲建物についての登記記録である。

表題部 (主である建物の表示)	調製	余白	不動産番号	【略】
所在図番号	余白			
所在	中野区南台三丁目 3番地2		余白	
家屋番号	3番2		余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕
店舗	鉄筋コンクリート造	1階 350	32	平成26年10月1日新築
	陸屋根2階建	2階 280	50	〔平成26年10月7日〕
所有者	東京都中野区東中野五丁目6番7号 鈴木太郎			

甲建物の登記記録の内容においては、表題部に「平成26年10月1日新築」を登記原因として、鈴木太郎を所有者とする建物の表題登記がされている。一方、甲建物について権利に関する登記はされていない。

② 別紙2

別紙2は、鈴木太郎を筆頭者とする戸籍全部事項証明書（の記録の概要）である。

本 籍 氏 名	東京都中野区東中野五丁目6番 鈴木 太郎
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 太郎 【生年月日】 昭和35年9月1日
身分事項 出 生	【出生日】 昭和35年9月1日 【出生地】 東京都調布市
婚 姻	【婚姻日】 昭和60年1月20日 【配偶者氏名】 森 花子
死 亡	【死亡日】 平成27年2月1日
戸籍に記録されている者	【名】 花子 【生年月日】 昭和35年3月20日

身分事項 出 生 婚 姻 配偶者の死亡	【出生日】 昭和35年 3 月20 日 【婚姻日】 昭和60年 1 月20 日 【配偶者氏名】 鈴木太郎 【配偶者の死亡日】 平成27年 2 月 1 日
戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 一郎 【生年月日】 昭和62年 4 月 7 日 【父】 鈴木太郎 【母】 鈴木花子 【続柄】 長男
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和62年 4 月 7 日 【婚姻日】 平成23年10月 1 日 【配偶者氏名】 田中秋子

まず、鈴木太郎は、当該戸籍全部事項証明書において「除籍」されており、平成27年 2 月 1 日に死亡した旨の記載がされている。そのため、甲建物の表題部所有者である鈴木太郎は既に死亡していることがわかる。

そして、鈴木太郎の相続人を特定すると、当該戸籍全部事項証明書の（配偶者）鈴木花子は、平成27年 2 月 1 日の時点で死亡している旨の記載はないので、配偶者として鈴木太郎の相続人となる。

次に、当該戸籍全部事項証明書には、鈴木太郎の子である鈴木一郎が記載されている。しかし、鈴木一郎は、平成23年10月 1 日の婚姻により当該戸籍を除籍されており、その死亡の有無等は当該戸籍全部事項証明書では明らかとはならない。

③ 別紙 3

別紙 3 は、鈴木一郎を筆頭者とする戸籍全部事項証明書（の記録の概要）である。

本 籍 氏 名	東京都中野区東中野三丁目 8 番 鈴木 一郎
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者	【名】 一郎 【生年月日】 昭和62年 4 月 7 日

身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和62年 4 月 7 日 【出生地】 東京都中野区 【婚姻日】 平成23年10月 1 日 【配偶者氏名】 田中秋子
戸籍に記録されている者	【名】 秋子 【生年月日】 昭和62年 7 月 5 日
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和62年 7 月 5 日 【婚姻日】 平成23年10月 1 日 【配偶者氏名】 鈴木一郎

当該戸籍は、鈴木一郎と田中秋子が婚姻をしたことにより鈴木一郎を筆頭者として設けられた戸籍である。そして、当該戸籍全部事項証明書において、鈴木一郎につき死亡した旨等の記載はないため、鈴木一郎は鈴木太郎の子として相続人となる。

そのため、鈴木太郎の相続人は、配偶者鈴木花子および子鈴木一郎であり、各自の相続分は2分の1となる（民 § 900①）。

④ 別紙4

別紙4は、鈴木花子と鈴木秋子の間の平成27年 5 月25日付けの売買契約証書である。

当該売買契約においては、甲建物の鈴木花子の持分2分の1を鈴木秋子に売り渡す旨の合意がされている。当該売買契約において、買主鈴木秋子は契約と同時に売買代金の全額を支払っており、所有権の移転の時期についての特約等はないので、売買契約の締結された日に鈴木秋子に持分権が移転する。

〈本間において申請する登記の検討〉

まず、甲建物については所有権の登記がされていないので、所有権の保存の登記を申請する。

甲建物の表題部所有者は鈴木太郎であるが、鈴木太郎は平成27年 2 月 1 日に死亡している。本間においては、問題文の「事実関係に関する補足事項」の2で「司法書士法務花子は、複数の登記の申請をする場合には、申請件数及び登録免許税の額が最も少なくなるように登記を申請している。」との指示がされている。

甲建物については、表題部所有者である鈴木太郎の名義とする所有権の保存の登記を申請した後に、相続を登記原因として、鈴木花子と鈴木一郎への所有権の移転の登記を申請することもできるが、申請件数および登録免許税の額が最も少なくなる方法によることを要する

ので、直接鈴木花子および鈴木一郎の共有の名義とする所有権の保存の登記（持分各2分の1）を申請する。

そして、その後に「平成27年5月25日売買」を登記原因として、鈴木花子の持分の鈴木秋子への移転の登記を申請する。この場合、鈴木花子の持分については、鈴木秋子は特定承継（売買）により取得したものであり、また、鈴木秋子は鈴木太郎の相続人ではないので、当該持分については、直接鈴木秋子の名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。

Ⅱ 申請情報の作成

（第1欄）

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「所有権保存」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

不動産登記法74条1項1号の規定に基づく所有権の保存の登記であり、記載することを要しない（不登令 § 3⑥かっこ書）ので、「なし」と記載する。

ウ 申請人の氏名又は名称（不登令 § 3①⑨）

被相続人鈴木太郎の氏名をかっこ書で記載し、鈴木花子、鈴木一郎の氏名、住所および持分を記載する。

エ 適用法令（不登令別表28申請情報欄イ）

表題部所有者の相続人の名義で申請するので、「不動産登記法第74条第1項第1号」と記載する。

オ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

鈴木花子および鈴木一郎から司法書士への委任状を添付する。

② 相続その他の一般承継による承継を証する情報（不登令別表28添付情報欄イ）

亡鈴木太郎の戸籍の全部事項証明書、鈴木花子および鈴木一郎の戸籍の一部事項証明書等を添付する。

③ 住所証明情報（不登令別表28添付情報欄ニ）

鈴木花子および鈴木一郎の住民票の写し等を添付する。

カ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲建物の価額金1,500万円である。

キ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金1,500万円に、所有権の保存の登記の税率1000分の4（登税別表第1.1(1)）を乗じた金6万円である。

(第2欄)

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「鈴木花子持分全部移転」と記載する。共有者の1人の持分の移転の登記であるので、移転する持分にかかる共有者の氏名をもって特定するとともに、その持分がどれだけ移転するのかを登記の目的において明示する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「平成27年5月25日売買」と記載する。

ウ 申請人の氏名または名称（不登令 § 3 ①⑩ホ）

登記権利者として鈴木秋子の氏名および住所ならびに移転する持分を記載し、登記義務者として鈴木花子の氏名および住所を記載する。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

鈴木花子の甲建物の甲区1番の登記識別情報を提供する。なお、鈴木花子の名義とする所有権の保存の登記と当該持分の移転の登記は同時に申請するので、実際に登記識別情報を提供することはできないが、提供すべき登記識別情報は、申請情報と併せて提供されたものとみなされる（不登規則 § 67）。

② 登記原因証明情報（不登令別表30添付情報欄イ）

売買により鈴木秋子に甲建物の持分が移転した旨を証する書面を添付する。

③ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

鈴木秋子から司法書士への委任状、鈴木花子から司法書士への委任状を添付する。

④ 印鑑証明情報（不登令 § 18 II III）

鈴木花子が委任状に押印した印鑑について、市区町村長の作成に係る作成後3か月以内の証明書を添付する。

⑤ 住所証明情報（不登令別表30添付情報欄ロ）

鈴木秋子の住民票の写し等を添付する。

オ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲建物の価額金1,500万円に移転する持分の割合2分の1を乗じた金750万円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金750万円に、売買による所有権の移転の登記の税率1000分の20（登税別表第1.1(2)ハ）を乗じた金15万円である。

Ⅲ 完了後の登記記録

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27年6月2日 第6600号	共有者 東京都中野区東中野五丁目6番7号 持分2分の1 鈴 木 花 子 東京都中野区東中野三丁目8番8号 2分の1 鈴 木 一 郎
2	鈴木花子持分全部移転	平成27年6月2日 第6601号	原因 平成27年5月25日売買 共有者 東京都中野区東中野三丁目8番8号 持分2分の1 鈴 木 秋 子

記述式
〈問題編〉
第2問

第2問 (平成4年度本試験抜粋, 一部改題)

平成27年6月1日, 司法書士田中一郎が別紙1のように登記がされている土地について, 別紙2及び別紙3の書類に基づいて申請すべき登記の申請の依頼を受けたものとして, 田中一郎が申請した登記の申請情報のうち, 登記の目的, 登記原因及びその日付, 登記事項, 申請人の氏名又は名称, 添付情報並びに登録免許税額を答案用紙の第1欄及び第2欄に記載しなさい。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 登記の申請において提供すべき書面は, すべて調べられており, 法律行為はすべて有効に成立している。なお, 登記原因について第三者の許可等が必要な場合には, 契約がされた日の翌日に, その許可等は得られているものとする。
- 2 問いの解答は, 次の要領で行う。
 - (1) 申請人の氏名又は名称欄に解答を記載するに当たっては, 「権利者」, 「申請人」, 「(被代位者)」等の表示も, 記載するほか, 持分の表示が必要な場合は, 持分の表示も, 記載する。

なお, 申請人の住所又は本店は, 記載することを要しない。
 - (2) 添付情報欄の解答は, 登記原因証明情報以外の情報については, 「中野興業株式会社の代表者の印鑑証明書」, 「南海均の甲区1番の登記識別情報(または登記済証)」のように, その1通ごとに文書を特定する表示を記載するものとする。「前件添付」や「添付省略」等の記載をしない。
- 3 記載すべき事項がない欄には, 「なし」と記載すること。
- 4 申請すべき登記が1件であると判断するときは, 答案用紙の第2欄の登記の目的欄に「登記不要」と記載すること。
- 5 添付情報のうち, 登記申請に際して有効期限の定めがあるものは, 登記の申請時において, すべて有効期限内のものであるものとする。
- 6 別紙は, いずれも実際の様式とは異なる。また, 登記の申請に必要な添付情報は, いずれも法律上適法に作成されているものとする。
- 7 別紙1の土地を管轄する登記所は, 平成17年9月20日に不動産登記法附則第6条第1項の指定(いわゆるオンライン庁の指定)を受けている。
- 8 数字を記載する場合には, 算用数字を使用すること。
- 9 別紙1の土地の価額は, 金745万円である。なお, 登録免許税欄に解答を記載するに当たっては, 租税特別措置法等の特別法による税の減免規定の適用はないものとする。

- 10 訂正，加入又は削除をしたときは，訂正は訂正すべき字句に線を引き，近接箇所に訂正後の字句を記載し，加入は加入する部分を明示して行い，削除は削除すべき字句に線を引いて，訂正，加入，削除をしたことが明確に分かるように記載すること。

別紙 1

東京都中野区新井 3 丁目 195-1

全部事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)	調製	【略】	不動産番号	【略】
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所 在	中野区新井三丁目		余白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
195番 1	宅地	123 45	余白	
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 【略】	

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	所有権移転	昭和60年 6 月 15 日 第5432号	原因 昭和60年 6 月 15 日売買 所有者 東京都港区芝一丁目15番 4 号 南 海 均 順位 2 番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 【略】
2	所有権移転	平成20年 8 月 20 日 第7654号	原因 平成20年 8 月 20 日売買 所有者 東京都中野区新井三丁目 4 番 8 号 中野興業株式会社

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

平成27年 6 月 1 日

東京法務局中野出張所

登記官

○ ○ ○ ○

印

別紙2

売買契約証書

東京都中野区新井三丁目4番8号

売主 中野興業株式会社

東京都中野区新井三丁目4番8号

買主 中野昇三

上記当事者間において、不動産所有権一部売買のため、次の契約を締結した。

- 1 売主中野興業株式会社は、その所有に係る後記不動産の所有権の2分の1を代金金1,000万円をもって買主である売主の会社の代表取締役中野昇三に売り渡し、買主中野昇三は、これを買受けて、当該不動産は両者の共有とするものとする。

東京都中野区新井三丁目195番1

宅地 123.45平方メートル

- 2 1の共有不動産については、各共有者は、この契約の日から向こう5年間は共有物の分割を請求しないものとする。

以上の契約を証するため、この証書2通を作成して、当事者において署名捺印し、各自その1通を保存するものとする。

平成27年5月27日

東京都中野区新井三丁目4番8号

売主 中野興業株式会社

代表取締役 中野 昇三 ⑩

東京都中野区新井三丁目4番8号

買主 中野 昇三 ⑩

別紙 3

履歴事項一部証明書

東京都中野区新井三丁目4番8号

中野興業株式会社

会社法人等番号 【略】

商号	中野興業株式会社	
本店	東京都中野区新井三丁目4番8号	
公告をする方法	官報に掲載する方法により行う	
会社成立の年月日	平成8年7月1日	
役員に関する事項	取締役 中野 昇三	平成27年3月25日重任 平成27年3月28日登記
	取締役 中野 一郎	平成27年3月25日重任 平成27年3月28日登記
	取締役 練馬 八郎	平成27年3月25日重任 平成27年3月28日登記
	東京都中野区新井三丁目4番8号 代表取締役 中野 昇三	平成27年3月25日重任 平成27年3月28日登記
	監査役 杉並 太郎	平成27年3月25日重任 平成27年3月28日登記
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社	平成17年法律第87条第136号の規定により平成18年5月1日登記
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社	平成17年法律第87条第136号の規定により平成18年5月1日登記

これは登記簿に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

平成27年6月1日

東京法務局中野出張所

登記官

○ ○ ○ ○



記述式
〈解説編〉
第2問

第2問 第1欄

登記の目的	
登記原因及びその日付	
登記事項	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
登録免許税	

第2問 第2欄

登記の目的	
登記原因及びその日付	
登記事項	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
登録免許税	

【解答例】

第2問 第1欄

登記の目的	所有権一部移転
登記原因及びその日付	平成27年5月27日売買
登記事項	特約 5年間共有物不分割
申請人の氏名又は名称	権利者 持分2分の1 中野昇三 義務者 中野興業株式会社 代表取締役 中野昇三
添付情報	登記原因証明情報 中野興業株式会社の甲区2番の登記識別情報 中野興業株式会社の取締役会議事録 中野興業株式会社の代表者の印鑑証明書 中野興業株式会社の登記事項証明書 中野昇三の委任状 中野興業株式会社の代表者の委任状 中野昇三の住民票の写し
登録免許税	金7万4,500円

第2問 第2欄

登記の目的	登記不要
登記原因及びその日付	
登記事項	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
登録免許税	

I 本問において申請すべき登記の判断

① 別紙1

別紙1は、土地についての登記記録である。

当該土地については、「平成20年8月20日売買」を登記原因として、南海均から中野興業株式会社への所有権の移転の登記がされており、当該土地の現在の所有権の登記名義人（所有者）は、中野興業株式会社となっている。

② 別紙2

別紙2は、中野昇三と中野興業株式会社の間の売買契約証書である。

当該売買契約においては、中野興業株式会社の所有する別紙1の土地の所有権の一部（持分2分の1）を中野興業株式会社の代表取締役である中野昇三に売り渡す旨の契約がされている（別紙2の1）。

また、当該売買契約と同時に、別紙1の土地について、これを契約の日から5年間分割しない旨の特約がされている（同別紙の2）。

③ 別紙3

別紙3は、中野興業株式会社の履歴事項一部証明書である。

中野興業株式会社の代表取締役は中野昇三であり、別紙2の売買契約および（売買契約と同時にされた共有物不分割の特約）は、会社と取締役の間の利益相反取引に該当するものであることがわかる。また、中野興業株式会社は取締役会設置会社である旨の記載があるので、別紙2の売買契約においては、中野興業株式会社の取締役会の承認を受ける必要があることがわかる（会§356 I ②、365 I 参照）。

〈本問において申請する登記の検討〉

別紙2の売買契約の当事者は中野興業株式会社と当該会社の代表取締役である中野昇三であり、当該売買契約を締結するには中野興業株式会社の取締役会において承認を受ける必要がある。当該取締役会の承認は、売買契約のされた日の翌日（平成27年5月28日に得られている（答案作成に当たっての注意事項1））。したがって、別紙1の土地の所有権の一部は適法に中野昇三に移転しているので、売買を登記原因とする中野昇三への所有権の一部の移転の登記を申請する。

また、当該売買契約と同時に、中野興業株式会社と中野昇三の間で、別紙1の土地を5年間分割しない旨の特約がされている。当該特約は、不分割の期間を5年としているので有効である（民§256 I）。そして、当該不分割の特約は、所有権の一部の移転の原因となる売買

契約と同時にされているので、売買による所有権の一部の移転の登記と同一の申請情報により申請することができる（記録例200参照）。

なお、中野興業株式会社の取締役会の承認は、売買契約が締結された日の翌日にされているが（答案作成に当たっての注意事項1）、この承認の日が登記原因の日付に影響を与えるものではない。

したがって、「平成27年5月27日売買」を登記原因とする所有権の一部の移転の登記と、その期間を5年間とする共有物不分割特約の登記を、一の申請情報により申請する。

Ⅱ 申請情報の作成

（第1欄）

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「所有権一部移転」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

「平成27年5月27日売買」と記載する。

ウ 登記事項（不登令 § 3⑪ニ）

「特約 5年間共有物不分割」と記載する（記録例200）。

エ 申請人の氏名又は名称（不登令 § 3①⑪ホ）

登記権利者として中野昇三の氏名、住所および移転する持分の割合を記載し、登記義務者として中野興業株式会社の名称、住所および代表者の氏名を記載する。

オ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

中野興業株式会社の甲区2番の登記識別情報（を記載した書面）を添付する。

② 登記原因証明情報（不登令別表30添付情報欄イ）

売買により所有権の一部が中野昇三に移転した旨および共有物不分割の特約がされた旨を証する書面を添付する。

③ 資格証明情報（不登令 § 7 I ①）

中野興業株式会社の代表者の資格を証する登記事項証明書を添付する。

④ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

中野昇三から司法書士への委任状、中野興業株式会社の代表者から司法書士への委任状を添付する。

⑤ 承認証明情報（不登令 § 7 I ⑤ハ）

中野興業株式会社の取締役会において利益相反取引についての承認を受けたことを証する取締役会議事録を添付する。

⑥ 印鑑証明情報（不登令 § 18ⅡⅢ）

中野興業株式会社の代表者が委任状に押印した印鑑について、登記官の作成に係る作成後3か月以内の証明書を添付する。

⑦ 住所証明情報（不登令別表30添付情報欄ロ）

中野昇三の住民票の写し等を添付する。

カ 課税価額（不登規則 § 189Ⅰ）

別紙1の土地の価額金745万円に移転する持分の割合2分の1を乗じた金372万5,000円である。

キ 登録免許税（不登規則 § 189Ⅰ）

課税価額金372万5,000円に、売買による所有権の移転の登記の税率1000分の20（登税別表第1.1(2)ハ）を乗じた金7万4,500円である。

（第2欄）

申請する登記はないので、登記の目的の欄に「登記不要」と記載する。

Ⅲ 完了後の登記記録

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	所有権移転	昭和60年6月15日 第5432号	原因 昭和60年6月15日売買 所有者 東京都港区芝一丁目15番4号 南 海 均 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 【略】
2	所有権移転	平成20年8月20日 第7654号	原因 平成20年8月20日売買 所有者 東京都中野区新井三丁目4番8号 中野興業株式会社
3	所有権一部移転	平成27年6月1日 第6000号	原因 平成27年5月27日売買 特約 5年間共有物不分割 共有者 東京都中野区新井三丁目4番8号 持分2分の1 中野昇三

Skill Up

演習問題

〈問題編〉

〈小問1〉

次の【事実関係】に記載された事実に基づき、司法書士法務秋子が依頼を受けて申請をした登記の手續について、後記の問いに答えなさい。

【事実関係】

- 1 平成27年1月15日、株式会社南部商事と株式会社タケミは、別紙2のとおり、吸収分割の効力が生ずる日を平成27年6月1日として、株式会社南部商事を分割会社、株式会社タケミを吸収分割承継会社とする吸収分割契約を締結した。
- 2 平成27年6月1日、株式会社タケミの本店の所在地を管轄する登記所及び株式会社南部商事の本店の所在地を管轄する登記所において、別紙3及び別紙4のとおり、吸収分割による変更の登記がされた。
- 3 平成27年7月1日、関係当事者全員は、司法書士法務秋子に対し、上記1及び2の事実に基づいて、別紙1のとおり登記がされている建物（以下、「甲建物」という。）につき必要となるすべての登記申請手續の代理を依頼し、必要な書類を預託した。
- 4 平成27年7月1日、司法書士法務秋子は、書面申請の方法により、登記の申請を行った。

問 【事実関係】に基づき、司法書士法務秋子が申請した登記の登記の目的、登記原因及びその日付、申請人の氏名又は名称、添付情報、課税価格並びに登録免許税額について、司法書士法務秋子が申請した登記の順に従って、答案用紙の第1欄(1)及び(2)に記載しなさい。

〈小問2〉

次の【事実関係】に記載された事実に基づき、司法書士法務秋子が依頼を受けて申請をした登記の手続について、後記の問いに答えなさい。

【事実関係】

- 1 平成27年1月15日、株式会社東部商事と株式会社シバタは、別紙6のとおり、吸収合併の効力が生ずる日を平成27年6月1日として、株式会社東部商事を消滅会社、株式会社シバタを吸収合併存続会社とする合併契約を締結した。
- 2 平成27年6月1日、株式会社シバタの本店の所在地を管轄する登記所及び株式会社東部商事の本店の所在地を管轄する登記所において、別紙7及び別紙8のとおり、合併による変更の登記がされた。
- 3 平成27年7月1日、関係当事者全員は、司法書士法務秋子に対し、上記1及び2の事実に基づいて、別紙5のとおり登記がされている建物（以下、「乙建物」という。）につき必要となるすべての登記申請手続の代理を依頼し、必要な書類を預託した。
- 4 平成27年7月1日、司法書士法務秋子は、書面申請の方法により、登記の申請を行った。

問 【事実関係】に基づき、司法書士法務秋子が申請した登記の登記の目的、登記原因及びその日付、申請人の氏名又は名称、添付情報、課税価格並びに登録免許税額について、司法書士法務秋子が申請した登記の順に従って、答案用紙の第2欄(1)及び(2)に記載しなさい。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 司法書士法務秋子は、複数の登記を申請する場合には、申請件数が最も少なくなるように登記を申請するものとする。
- 2 司法書士法務秋子は、後記【添付情報一覧】に掲げる情報を添付情報として利用することができる場合は、これを添付情報として利用するものとする。
- 3 第1欄及び第2欄の申請人の氏名又は名称欄に解答を記載するに当たっては、次の要領で行うこと。
 - (1) 「権利者」、「申請人」、「所有者」等の表示も記載するほか、持分の表示が必要な場合は、持分の表示も、記載する。
 - (2) 住所、本店又は代表機関の資格及び氏名は、記載することを要しない。
- 4 第1欄及び第2欄の添付情報の欄に解答を記載するに当たっては、次の要領で行うこと。
 - (1) 添付情報の解答は、その登記の申請に必要な添付情報を後記【添付情報一覧】から選択し、その記号（アからシまで）を記載する。
 - (2) 法令の規定により添付を省略することができる情報及び提供されたものとみなされる情報についても、後記【添付情報一覧】から選択し、その記号（アからシまで）を記載する。
 - (3) 後記【添付情報一覧】のアからシまでに掲げられた情報以外の情報（登記申請に関する委任状等）は、記載することを要しない。
- 5 第1欄及び第2欄の各項目の欄に申請すべき登記の申請情報等の内容を記載するに当たり、記載すべき情報等がない場合には、その欄に「なし」と記載すること。
- 6 申請すべき登記がない場合には、第1欄及び第2欄の登記の目的欄に「登記不要」と記載すること。
- 7 添付情報のうち、登記申請に際して有効期限の定めがあるものは、登記の申請時において、全て有効期限内のものであるものとする。
- 8 別紙は、いずれも、実際の様式とは異なる。また、別紙には、記載内容の一部が省略されているものがあり、別紙を含め、登記の申請に必要な添付情報は、いずれも、【事実関係】に沿う形で、法律上形式的に作成されているものとする。
- 9 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。
- 10 甲建物に係る不動産の課税標準の額は金2,000万円であり、乙建物に係る不動産の課税標準の額は金1,500万円である。
- 11 登録免許税の算出について、租税特別措置法等の特別法による税の減免の規定の適用は、ないものとする。

- 12 甲建物及び乙建物の所在地を管轄する登記所は、平成19年2月19日に不動産登記法附則第6条第1項の指定（いわゆるオンライン庁の指定）を受けている。
- 13 訂正，加入又は削除をしたときは，訂正は訂正すべき字句に線を引き，近接箇所に訂正後の字句を記載し，加入は加入する部分を明示して行い，削除は削除すべき字句に線を引いて，訂正，加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。

【添付情報一覧】

- ア 分割契約書（別紙２）
- イ 株式会社タケミの履歴事項一部証明書（別紙３）
- ウ 株式会社南部商事の履歴事項一部証明書（別紙４）
- エ 合併契約書（別紙６）
- オ 株式会社シバタの履歴事項一部証明書（別紙７）
- カ 株式会社東部商事の閉鎖事項一部証明書（別紙８）
- キ 株式会社南部商事の代表者の印鑑証明書
- ク 株式会社タケミの代表者の印鑑証明書
- ケ 株式会社東部商事の代表者の印鑑証明書
- コ 株式会社シバタの代表者の印鑑証明書
- サ 甲建物の所有権に関する登記識別情報
- シ 乙建物の所有権に関する登記識別情報

別紙 1

東京都新宿区四谷4丁目3-2

全部事項証明書

(建物)

表題部（主である建物の表示）		調製	余白	不動産番号	【略】
所在図番号		余白			
所在		新宿区四谷四丁目 3 番地 2		余白	
家屋番号		3 番 2		余白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
工場	鉄筋コンクリート造	1 階	350	55	平成27年 3 月 1 日新築 〔平成27年 3 月 3 日〕
	陸屋根 2 階建	2 階	280	50	
所有者		東京都文京区本郷一丁目 9 番10号 株式会社南部商事			

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の甲区及び乙区に記録されている事項はない。

平成27年 7 月 1 日

東京法務局新宿出張所

登記官

○ ○ ○ ○ 印

別紙2

分割契約書

株式会社タケミ（以下、「甲」という。）と株式会社南部商事（以下、「乙」という。）は、乙の営む事務機器の製造販売に関する事業を分割し甲に承継させる吸収分割に関し、次の契約を締結する。

第1条 乙は、事務機器の製造販売に関する事業を分割し、甲はこれを承継する。

2 本分割契約に係る吸収分割承継会社及び吸収分割会社の商号及び本店は、以下のとおりである。

(1) 吸収分割承継会社

商号 株式会社タケミ

本店 東京都千代田区日本橋三丁目1番1号

(2) 吸収分割会社

商号 株式会社南部商事

本店 東京都文京区本郷一丁目9番10号

(中略)

第4条 吸収分割の効力発生の日は、平成27年6月1日とする。ただし、前日までに分割に必要な手続が遂行できないときは、甲及び乙が協議の上、会社法の規定に従い、これを変更することができる。

第5条 甲が乙から承継する債権及び債務は、乙の事務機器の製造販売に関する一切の資産、負債、契約上の地位、雇用契約その他の権利義務とする（承継財産の概要は、別紙参考資料のとおりとする）。ただし、不法行為によって生じた債務は承継されないものとする。

(以下、省略)

本契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲乙各1通を保有する。

平成27年1月15日

東京都千代田区日本橋三丁目1番1号

(甲) 株式会社タケミ

代表取締役 佐々木 光 行 (印)

東京都文京区本郷一丁目9番10号

(乙) 株式会社南部商事

代表取締役 宮 崎 竜 一 (印)

※ 承継財産の概要における別紙参考資料には、甲建物（東京都新宿区四谷四丁目3番地2家屋番号3番2の建物）が承継財産として記載されている。

別紙 3

履歴事項一部証明書

東京都千代田区日本橋三丁目 1 番 1 号

株式会社タケミ

会社法人等番号 【略】

商号	株式会社タケミ	
本店	東京都千代田区日本橋三丁目 1 番 1 号	
公告をする方法	官報に掲載する方法により行う	
会社成立の年月日	平成15年 7 月 1 日	
役員に関する事項	取締役 佐々木 光行	平成27年 3 月 25 日重任 平成27年 4 月 1 日登記
	取締役 山口 和寿	平成27年 3 月 25 日重任 平成27年 4 月 1 日登記
	取締役 宇都 瞳	平成27年 3 月 25 日重任 平成27年 4 月 1 日登記
	東京都豊島区東池袋五丁目 5 番 5 号 代表取締役 佐々木 光行	平成27年 3 月 25 日重任 平成27年 4 月 1 日登記
	監査役 北野 正一	平成27年 3 月 25 日重任 平成27年 4 月 1 日登記
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社	平成17年法律第87条第136号の規定により平成18年 5 月 1 日登記
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社	平成17年法律第87条第136号の規定により平成18年 5 月 1 日登記
会社分割	平成27年 6 月 1 日 東京都文京区本郷一丁目 9 番10号株式会社南部商事から分割 平成27年 6 月 1 日登記	

これは登記簿に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

平成27年 7 月 1 日

東京法務局

登記官

○ ○ ○ ○ 印

別紙 4

履歴事項一部証明書

東京都文京区本郷一丁目 9 番10号

株式会社南部商事

会社法人等番号 【略】

商号	株式会社南部商事	
本店	東京都文京区本郷一丁目 9 番10号	
公告をする方法	官報に掲載する方法により行う	
会社成立の年月日	平成12年 4 月 1 日	
役員に関する事項	取締役 宮崎 竜一	平成26年 3 月30日重任 平成26年 4 月 1 日登記
	取締役 山田 信行	平成26年 3 月30日重任 平成26年 4 月 1 日登記
	取締役 和田 隆幸	平成26年 3 月30日重任 平成26年 4 月 1 日登記
	東京都新宿区西新宿七丁目 7 番 7 号 代表取締役 宮崎 竜一	平成26年 3 月30日重任 平成26年 4 月 1 日登記
	監査役 吉井 正男	平成26年 3 月30日重任 平成26年 4 月 1 日登記
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社	平成17年法律第87条第136号の規定により平成18年 5 月 1 日登記
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社	平成17年法律第87条第136号の規定により平成18年 5 月 1 日登記
会社分割	平成27年 6 月 1 日東京都千代田区日本橋三丁目 1 番 1 号株式会社タケミに分割 平成27年 6 月 1 日登記	

これは登記簿に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

平成27年 7 月 1 日

東京法務局

登記官

○ ○ ○ ○ 印

別紙5

東京都新宿区初台5丁目5-2

全部事項証明書

(建物)

表題部 (主である建物の表示)	調製	余白	不動産番号	【略】
所在図番号	余白			
所在	新宿区初台五丁目5番地2		余白	
家屋番号	5番2		余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕
店舗	鉄筋コンクリート造	1階 250	55	平成27年4月1日新築
	陸屋根2階建	2階 210	50	〔平成27年4月3日〕
所有者	東京都千代田区小川町二丁目1番1号 株式会社東部商事			

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の甲区及び乙区に記録されている事項はない。

平成27年7月1日

東京法務局新宿出張所

登記官

○ ○ ○ ○

印

別紙6

合併契約書

株式会社シバタ（以下、「甲」という。）と株式会社東部商事（以下、「乙」という。）とは、両社の合併に関して次の契約を締結する。

第1条 甲と乙は、甲を吸収合併存続会社、乙を吸収合併消滅会社として合併（以下、「本合併」という。）し、甲は乙の権利義務の全部を承継する。

2 本合併に係る吸収合併存続会社及び吸収合併消滅会社の商号及び本店は、以下のとおりである。

(1) 吸収合併存続会社

商号 株式会社シバタ

本店 東京都千代田区小川町三丁目3番3号

(2) 吸収合併消滅会社

商号 株式会社東部商事

本店 東京都千代田区小川町二丁目1番1号

(中略)

第4条 効力発生日は、平成27年6月1日とする。ただし、前日までに合併に必要な手続が遂行できないときは、甲及び乙が協議の上、会社法の規定に従い、これを変更することができる。

(以下、省略)

本契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲乙各1通を保有する。

平成27年1月15日

東京都千代田区小川町三丁目 3 番 3 号

(甲) 株式会社シバタ

代表取締役 柴 田 善 雄 ⑩

東京都千代田区小川町二丁目 1 番 1 号

(乙) 株式会東部商事

代表取締役 後 藤 敏 子 ⑩

別紙 7

履歴事項一部証明書

東京都千代田区小川町三丁目 3 番 3 号

株式会社シバタ

会社法人等番号 【略】

商号	株式会社シバタ	
本店	東京都千代田区小川町三丁目 3 番 3 号	
公告をする方法	官報に掲載する方法により行う	
会社成立の年月日	平成 8 年 7 月 1 日	
役員に関する事項	取締役 柴田 善雄	平成27年 3 月 27 日重任 平成27年 4 月 1 日登記
	取締役 柴田 正子	平成27年 3 月 27 日重任 平成27年 4 月 1 日登記
	取締役 柴田 みさき	平成27年 3 月 27 日重任 平成27年 4 月 1 日登記
	東京都千代田区小川町三丁目 1 番 2 号 代表取締役 柴田 善雄	平成27年 3 月 27 日重任 平成27年 4 月 1 日登記
	監査役 田中 春子	平成27年 3 月 27 日重任 平成27年 4 月 1 日登記
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社	平成17年法律第87条第136号の規定により平成18年 5 月 1 日登記
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社	平成17年法律第87条第136号の規定により平成18年 5 月 1 日登記
吸収合併	平成27年 6 月 1 日 東京都千代田区小川町二丁目 1 番 1 号株式会社東部商事を合併 平成27年 6 月 1 日登記	

これは登記簿に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

平成27年 7 月 1 日

東京法務局

登記官

○ ○ ○ ○ 印

別紙8

閉鎖事項一部証明書

東京都千代田区小川町二丁目1番1号

株式会社東部商事

会社法人等番号 【略】

商号	株式会社東部商事	
本店	東京都千代田区小川町二丁目1番1号	
公告をする方法	官報に掲載する方法により行う	
会社成立の年月日	平成5年10月1日	
役員に関する事項	取締役 後藤 敏子	平成27年3月27日重任 平成27年4月1日登記
	取締役 三浦 春男	平成27年3月27日重任 平成27年4月1日登記
	取締役 三浦 良子	平成27年3月27日重任 平成27年4月1日登記
	東京都新宿区新宿五丁目1番2号 代表取締役 後藤 敏子	平成27年3月27日重任 平成27年4月1日登記
	監査役 吉田 富子	平成27年3月27日重任 平成27年4月1日登記
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社	平成17年法律第87条第136号の規定により平成18年5月1日登記
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社	平成17年法律第87条第136号の規定により平成18年5月1日登記
登記記録に関する事項	平成27年6月1日東京都千代田区小川町三丁目3番3号株式会社シバタに合併し解散 平成27年6月1日登記 平成27年6月1日閉鎖	

これは登記簿に記録されている閉鎖されている事項の一部であることを証明した書面である。

平成27年7月1日

東京法務局

登記官

○ ○ ○ ○ ㊞

Skill Up

演習問題

〈解説編〉

第 1 欄

(1)

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
課税価格	
登録免許税	

(2)

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
課税価格	
登録免許税	

第2欄

(1)

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
課税価格	
登録免許税	

(2)

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
課税価格	
登録免許税	

【解答例】

第 1 欄

(1)

登記の目的	所有権保存
登記原因及びその日付	なし
申請人の氏名又は名称	所有者 株式会社南部商事
添付情報	ウ
課税価格	金2,000万円
登録免許税	金8万円

(2)

登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	平成27年6月1日会社分割
申請人の氏名又は名称	権利者 株式会社タケミ 義務者 株式会社南部商事
添付情報	ア, イ, ウ, キ, サ
課税価格	金2,000万円
登録免許税	金40万円

第2欄

(1)

登記の目的	所有権保存
登記原因及びその日付	なし
申請人の氏名又は名称	所有者 (被合併会社 株式会社東部商事) 株式会社シバタ
添付情報	オ
課税価格	金1,500万円
登録免許税	金6万円

(2)

登記の目的	登記不要
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
課税価格	
登録免許税	

I 論点

〈小問1〉

所有権の保存の登記

会社分割による所有権の移転の登記

- 1 会社分割の意義
- 2 所有権の保存の登記の意義，申請適格者
- 3 所有権の保存の登記
- 4 会社分割による所有権の移転の登記

〈小問2〉

合併による承継会社の名義とする所有権の保存の登記

- 1 合併による承継会社の名義とする所有権の保存の登記

II 解説

〈小問1〉

所有権の保存の登記

会社分割による所有権の移転の登記

- 1 会社分割の意義

会社分割とは，分割をする会社（分割会社）の事業に関する権利義務の全部または一部を会社に承継させる組織法上の行為であり，吸収分割と新設分割の2つの類型がある（会 § 2）。

会社分割の効力は，吸収分割においては吸収分割契約において定めた効力発生日（会 § 758⑦，759 I），新設分割においてはその成立する日（登記の日，会 § 49，会 § 764 I）において生ずる。

- 2 所有権の保存の登記の意義，申請適格者

所有権の保存の登記とは，所有権の登記のされていない不動産についてする，初めての権利に関する登記である。所有権の保存の登記がされていない不動産について所有権の移転の登記や抵当権の設定の登記等を申請するためには，その前提として所有権の保存の登記をしなければならない。

所有権の保存の登記は，不動産登記法74条で定められた申請適格を有する者以外の者は申請することができない。

吸収分割がされた場合に，分割会社が建物の表題部に所有者として記録されている建物

につき、分割契約において当該建物の所有権は吸収分割承継会社が取得する旨の定めがされているときでも、吸収分割承継会社を所有者とする所有権の保存の登記を申請することはできない（質疑登研659 P175）。

会社分割における権利の承継は、その承継される権利義務については包括的に吸収分割承継会社に承継されるものとなる。しかし、吸収合併消滅会社の権利義務はすべて吸収合併存続会社または新設合併設立会社に承継され、吸収（新設）合併消滅会社は消滅するのに対して、会社分割の場合には、必ずしも分割会社の権利義務がすべて吸収分割承継会社もしくは新設分割設立会社に承継されるとは限らず、また、分割後も分割会社が存続するので、会社分割による権利の移転については対抗要件を具備する必要があるとされている。

そして、会社分割における吸収分割承継会社もしくは新設分割設立会社については、不動産登記法74条1項1号の「その他の一般承継人」には該当しないと解されるからである（登記研究703 P219）。

この場合には、分割会社の名義とする所有権の保存の登記を申請した後に、会社分割を登記原因として、吸収分割承継会社への所有権の移転の登記を申請するものとなる（先例平13.3.30-867）。

3 所有権の保存の登記

所有権の保存の登記は、申請適格を有する者が単独で申請することができる。

不動産登記法74条1項の規定に基づく所有権の保存の登記においては、申請情報の内容として、登記原因およびその日付を提供することを要しない（不登令§3⑥，不登§76Ⅰ）。そして、申請情報の内容として、所有権の保存の登記の申請人が不動産登記法74条1項の何号の規定に基づく者であるのかを提供することを要する（不登令別表28申請情報欄イ）。

4 会社分割による所有権の移転の登記

会社分割により不動産の所有権が吸収分割承継会社に移転したときは、吸収分割承継会社を登記権利者、分割会社を登記義務者とし、会社分割を登記原因として、共同して所有権の移転の登記を申請する（先例平13.3.30-867）。合併の場合（不登§63Ⅱ）と異なり、吸収分割承継会社が単独で申請することはできない。合併とは異なり登記義務者となるべき分割会社は消滅せずに存在するからである。

会社分割による所有権の移転の登記は、登記権利者と登記義務者の共同申請となるので、申請情報と併せて登記義務者の登記識別情報を提供することを要する（不登§22）。

また、登記原因証明情報として、吸収分割承継会社が当該不動産の所有権を取得する旨を証するための分割契約書と、会社分割の記載のある吸収分割承継会社の登記事項証明書を提供することを要する（先例平18.3.29-755）。

5 本問における展開

株式会社南部商事および株式会社タケミの間で、会社分割の効力発生の日を平成27年6月1日として、株式会社南部商事を分割会社、株式会社タケミを吸収分割承継会社とする吸収分割契約が、平成27年1月15日に締結された（別紙2、事実関係1）。

そして、会社分割の効力が生じた日（平成27年6月1日）に、吸収分割承継会社である株式会社タケミおよび分割会社である株式会社南部商事の本店の所在地を管轄する登記所において、会社分割による変更の登記がされた（事実関係2、別紙3、4）。

当該吸収分割契約において、吸収分割により甲建物の所有権は株式会社タケミが承継する旨が定められていた（別紙2参照）。甲建物については、株式会社南部商事を表題部所有者とする表題登記がされているが（別紙1）、権利に関する登記は未だされていない。しかし、吸収分割承継会社は所有権の保存の登記の申請適格を有さないもので、株式会社タケミの名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。

そのため、甲建物については、分割会社である株式会社南部商事の名義とする所有権の保存の登記を申請した後、会社分割を登記原因として、株式会社タケミへの所有権の移転の登記を申請する。

6 申請情報の作成

（所有権の保存の登記）

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「所有権保存」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

不動産登記法74条1項1号の規定に基づく所有権の保存の登記であるので、記載することを要しない（不登令 § 3⑥かっこ書）。

ウ 申請人（不登令 § 3①②）

「所有者」として株式会社南部商事の名称、住所および代表者の氏名を記載する。

エ 適用法令（不登令別表28申請情報欄イ）

表題部所有者の名義で申請するので、「不動産登記法第74条第1項第1号申請」と記載する。

オ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 資格証明情報（不登令 § 7 I ①）

株式会社南部商事の代表者の資格を証する登記事項証明書を添付する。

② 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

株式会社南部商事の代表者から司法書士への委任状を添付する。

③ 住所証明情報（不登令別表28添付情報欄ニ）

株式会社南部商事の登記事項証明書を添付する。

カ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲建物の価額金2,000万円である。

キ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金2,000万円に、所有権の保存の登記の税率1000分の4（登税別表第1.1(1)）を乗じた金8万円である。

（所有権の移転の登記）

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「所有権移転」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「平成27年6月1日会社分割」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3 ①②）

登記権利者として株式会社タケミの名称、住所および代表者の氏名を記載し、登記義務者として株式会社南部商事の名称、住所および代表者の氏名を記載する。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

甲建物の甲区1番の登記識別情報を提供する。なお、甲建物についての所有権の保存の登記と当該所有権の移転の登記は同時に申請するので、当該登記の申請情報と併せて提供すべき登記識別情報は申請情報と併せて提供されたものとみなされる（不登規則 § 67）。

② 登記原因証明情報（不登 § 61, 不登令別表30添付情報欄イ）

吸収分割による承継に伴う所有権の移転の登記の申請においては、分割契約を証する情報（分割契約書）と、会社分割の記載がある吸収分割承継会社の登記事項証明書を登記原因証明情報として提供することを要する（先例平18.3.29-755）。

③ 資格証明情報（不登令 § 7 I ①）

株式会社タケミおよび株式会社南部商事の各代表者の資格を証する登記事項証明書を添付する。

④ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

株式会社タケミの代表者から司法書士への委任状，株式会社南部商事の代表者から司法書士への委任状を添付する。

⑤ 印鑑証明情報（不登令 § 18 II III）

株式会社南部商事の代表者が委任状に押印した印鑑について，登記官の作成に係る作成後 3 か月以内の証明書を添付する。

⑥ 住所証明情報（不登令別表30添付情報欄ロ）

株式会社タケミの登記事項証明書を添付する。

オ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲建物の価額金2,000万円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金2,000万円に，その他の原因による所有権の移転の登記の税率1000分の20（登税別表第1.1(2)ハ）を乗じた金40万円である。

〈小問2〉

合併による承継会社の名義とする所有権の保存の登記

1 合併による承継会社の名義とする所有権の保存の登記

合併とは，2つ以上の会社が法定の手続を経て1つの会社となることをいう。合併には，合併の当事者である会社のうちの1つが存続し，他の会社が解散する吸収合併と，当事者である会社がすべて解散し，新たに別の会社を設立する新設合併とがある。

所有権の保存の登記は，表題部所有者の相続人その他の一般承継人から申請することができる（不登 § 74 I ①）。表題部所有者である会社が，所有権の保存の登記を申請する前に合併により消滅したときは，合併による承継会社が，自己の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

当該所有権の保存の登記を申請するときは，表題部所有者について一般承継による承継を証する情報（合併があったことを証する登記事項証明書）を提供することを要する（不登令別表28添付情報欄イ）。

2 本問における展開

株式会社東部商事および株式会社シバタの間で、吸収合併の効力発生の日を平成27年6月1日として、株式会社東部商事を消滅会社、株式会社シバタを合併による承継会社とする吸収合併契約が、平成27年1月15日に締結された（別紙6，事実関係1）。

そして、合併の効力が生じた日（平成27年6月1日）に、合併による承継会社である株式会社シバタの本店の所在地を管轄する登記所において、合併による変更の登記がされた（事実関係2，別紙7）。

これにより、株式会社東部商事の権利義務は、株式会社シバタが包括して承継するものとなる。そして、株式会社東部商事は、乙建物についての表題登記をしていたが、その所有権の保存の登記が未了であった（別紙5）。

合併による承継会社は、不動産登記法74条1項1号に基づく所有権の保存の登記の申請適格を有するので、乙建物については直接株式会社シバタの名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。

したがって、乙建物について、株式会社シバタを所有者とする所有権の保存の登記を申請する。

3 申請情報の作成

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「所有権保存」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

不動産登記法74条1項1号の規定に基づく所有権の保存の登記であるので、記載することを要しない（不登令 § 3⑥かつこ書）。

ウ 申請人（不登令 § 3①②）

「所有者」として、被合併会社である株式会社東部商事の名称をかつこ書で記載し、株式会社シバタの名称、住所および代表者の氏名を記載する。

エ 適用法令（不登令別表28申請情報欄イ）

表題部所有者の一般承継人（合併による承継会社）の名義で申請するので、「不動産登記法第74条第1項第1号申請」と記載する。

オ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 資格証明情報（不登令 § 7 I ①）

株式会社シバタの代表者の資格を証する登記事項証明書を添付する。

② 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

株式会社シバタの代表者から司法書士への委任状を添付する。

③ 一般承継による承継を証する情報（不登令別表28添付情報欄イ）

株式会社シバタが株式会社東部商事を合併により承継したことを証する登記事項証明書を添付する。

④ 住所証明情報（不登令別表28添付情報欄ニ）

株式会社シバタの登記事項証明書を添付する。

カ 課税価額（不登規則 § 189 I）

乙建物の価額金1,500万円である。

キ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金1,500万円に，所有権の保存の登記の税率1000分の4（登税別表第1.1(1)）を乗じた金6万円である。

〈完了後の登記記録〉

甲建物

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27年7月1日 第7000号	所有者 東京都文京区本郷一丁目9番10号 株式会社南部商事
2	所有権移転	平成27年7月1日 第7001号	原因 平成27年6月1日会社分割 所有者 東京都千代田区日本橋三丁目1番1号 株式会社タケミ

乙建物

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27年7月1日 第7020号	所有者 東京都千代田区小川町三丁目3番3号 株式会社シバタ

2015年合格目標 登記法 Skill Up 講座 第1回（不動産登記法1） 記述式答案用紙

第1問 第1欄 1番目

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
適用法令	
添付情報	登記識別情報 (要 ・ 不要) [] 登記原因証明情報 (要 ・ 不要) [] 印鑑証明情報 (要 ・ 不要) [] 代理権限証明情報 (要 ・ 不要) [] その他 []
登録免許税	

第1問 第2欄 2番目

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	登記識別情報 (要 ・ 不要) [] 登記原因証明情報 (要 ・ 不要) [] 印鑑証明情報 (要 ・ 不要) [] 代理権限証明情報 (要 ・ 不要) [] その他 []
登録免許税	

第2問 第1欄

登記の目的	
登記原因及びその日付	
登記事項	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
登録免許税	

第2問 第2欄

登記の目的	
登記原因及びその日付	
登記事項	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
登録免許税	

2015年合格目標 登記法 Skill Up 講座 第1回（不動産登記法1） 演習問題答案用紙

第1欄

(1)

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
課税価格	
登録免許税	

(2)

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
課税価格	
登録免許税	

第2欄

(1)

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
課税価格	
登録免許税	

(2)

登記の目的	
登記原因及びその日付	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
課税価格	
登録免許税	