

2016年合格目標

司法書士講座

体験受講用
見本

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

245-1614-1001-18

択一式 〈問題編〉

第1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2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3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4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

第5問 登記名義人の氏名又は住所の変更の登記に関する次の1から5までの記述のうち、誤っているものは、どれか。

- 1 甲区3番で登記されている所有権の登記名義人の住所の変更の登記を申請するときは、申請情報の内容における登記の目的として、「3番所有権登記名義人住所変更」と提供する。
- 2 登記名義人の住所の移転による登記名義人の住所の変更の登記を申請するときは、登記原因を証する情報として、住所の変更を証する住民票の写しを提供することができる。
- 3 登記名義人の住所又は氏名の変更の登記は、当該登記名義人が単独で申請することができる。
- 4 登記名義人が婚姻したことに伴い、登記名義人の氏名の変更の登記を申請するときは、登記原因として「婚姻」と提供する。
- 5 登記名義人が住所を移転した後、さらに氏名について変更が生じたときは、登記名義人の住所及び氏名の変更の登記は、一の申請情報により申請することができる。

第6問 買戻しの特約の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

- ア 所有権についての買戻しの特約の登記の申請は、売買を登記原因とする所有権の移転の登記の申請と同時に、別個の申請情報によってすることを要する。
- イ 所有権についての買戻しの特約の登記を申請するときは、登記義務者である買主の登記識別情報を提供することを要する。
- ウ 買戻しの特約において契約費用の返還を不要と定めたときは、「契約費用 返還不要」と提供して、買戻しの特約の登記を申請することができる。
- エ 所有権について買戻しの特約の登記がされている場合において、買戻権者がその権利を行使したときは、所有権の移転の登記の抹消の申請をすることができる。
- オ 買戻しの特約の登記がされた後に、抵当権の設定の登記がされている場合において、買戻権の行使による登記を申請するときは、当該抵当権の登記名義人の承諾があったことを証する情報を提供することを要する。

- 1 アウ 2 アオ 3 イエ 4 イオ 5 ウエ

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】

〈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、添付情報に関する論点、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) 登記原因及びその日付（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28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、⑩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（共有持分の全部を含む）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」

として提供し（不登令 § 3 ①）、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「平成28年4月1日売買の所有権移転登記請求権」のように提供する。

- (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」とは、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、登記権利者である被相続人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の間に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）

たとえば、登記識別情報が通知されなかった場合には（不登準則 § 42 I (1)）「不通知」のように提供する。

→ 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、不動産登記事務取扱手続準則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 § 35⑧⑨）。

→ 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>

- ・ 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 § 35⑧）。
- ・ 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 § 35⑧）。
- ・ 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数個の抵当権について、株式会社Aが株式会社Bに吸収合併されたことから、合併を登記原因として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 § 35⑨）。
- ・ 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、弁済を登記原因として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 § 35⑩）。
- ・ 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 § 35⑩）。

・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。

※ 法人の代表者の資格を証する情報については、改正が検討されています。改正がされると、添付情報とならないものとなりますが、このテキストの作成段階では決定しておりません。そのため、原則として提供を要するものとして以後解説をしています。

(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 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，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、BC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1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）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が合併により消滅したときは、合併における承継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（先例明32.8.8-1311）。

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（質疑登研443 P93）。

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ることを要する（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。

一方、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、さらにその譲受人から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の共有の名義で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」のようにその適用法令を提供する（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の共有であるときは、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	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の税率を乗じた額である（登税別表第1. 1(1)）。

【所有権に関する登記】

第2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（時効の起算日）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得ることを要する（農地§3I）。この許可は実体法上の効力要件であり、許可を得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3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 H26 (売買による所有権の移転の登記)
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§7I⑤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§47

③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）。また、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
取締役会設置会社である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 § 2 ⑯）。

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BC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）。

→ 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（持分2分の1）への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 原因日付の記載を要しない（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する。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28年4月1日合意解除	※1	
権利者	(住所) A	※2	
義務者	(住所) 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4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でも、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 H26 (売買による共有持分の移転の登記)
 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60.12.2-5441参照、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28年4月1日持分放棄		※1
権 利 者	(住所)		
	持分2分の1 A		※2
義 務 者	(住所)		
	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、持分の移転の登記を共同して申請する。

(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28年4月1日共有物分割	※1
権 利 者	(住所)	
	持分2分の1 A	※2
義 務 者	(住所)	
	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 § 3⑩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28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	（住所）	※3
	A	
	（住所）	
	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(14)）。

※ 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はできず、所有権の移転の登記を申請した後に、BおよびCから、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。

【登記名義人の氏名等の変更の登記】

第5問 <正解 4>

登記名義人の氏名又は住所の変更の登記に関する次の1から5までの記述のうち、誤っているものは、どれか。

- 1 甲区3番で登記されている所有権の登記名義人の住所の変更の登記を申請するときは、申請情報の内容における登記の目的として、「3番所有権登記名義人住所変更」と提供する。

(正しい)

甲区3番で登記されている所有権の登記名義人の住所の変更の登記を申請するときは、申請情報の内容における登記の目的として、変更に係る登記の順位番号および権利（所有権、抵当権等）を明示して、「3番所有権登記名義人住所変更」のように提供する。

- 2 登記名義人の住所の移転による登記名義人の住所の変更の登記を申請するときは、登記原因を証する情報として、住所の変更を証する住民票の写しを提供することができる。

(正しい)

登記名義人の住所の変更の登記においては、登記原因証明情報として、登記名義人の住所に変更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（住民票の写し等）を提供することを要する（不登令別表23添付情報欄）。そのため、登記名義人の住所の移転に伴う住所の変更の登記を申請するときは、登記原因証明情報として、当該登記名義人の住所の移転の記載がある住民票の写しを提供することができる。

- 3 登記名義人の住所又は氏名の変更の登記は、当該登記名義人が単独で申請することができる。

(正しい)

登記名義人の氏名等の変更の登記は、単に権利の主体の表示を変更するものであり、権利の主体および内容を変更するものではないので、登記記録上不利益を受ける者は存在しないことから、登記名義人が単独で申請することができる（不登§64Ⅰ）。

- 4 登記名義人が婚姻したことに伴い、登記名義人の氏名の変更の登記を申請するときは、登記原因として「婚姻」と提供する。

(誤り)

登記名義人の氏名の変更に伴う登記名義人の氏名の変更の登記において提供する登記原因は、その原因が婚姻、離婚、養子縁組等によるものであっても、単に「氏名変更」と提供すれば足りる（記録例599(注)1）。

- 5 登記名義人が住所を移転した後、さらに氏名について変更が生じたときは、登記名義人の住所及び氏名の変更の登記は、一の申請情報により申請することができる。

(正しい)

登記名義人の氏名等の変更の登記は、複数の表示（住所および氏名）について変更が生じている場合や、氏名等の変更が数回にわたって生じている場合でも、一の申請情報によって直ちに現在の氏名等とする変更の登記を申請することが認められている（不登規則 § 35⑧）。そのため、登記名義人が住所を移転した後、さらに氏名について変更が生じたときは、登記名義人の住所および氏名の変更の登記は、一の申請情報により申請することができる。この場合、登記の目的としては「3番所有権登記名義人住所、氏名変更」のように提供し、登記原因においては、各変更についての原因および日付を併せて提供する。

〈記述式解答のためのポイント〉

- 記述式 過去問 H26 (根抵当権の元本の確定の登記の前提としての登記名義人の住所および名称の変更の登記)
- H25 (相続および遺贈による所有権の移転の登記の前提としての登記名義人の住所の変更の登記の要否)
- H22 (相続人不存在による所有権の登記名義人の氏名の変更の登記)
- H21 (商号変更による登記名義人の名称の変更の登記)
- H20 (本店移転による根抵当権の登記名義人の住所の変更の登記)
- H 2 (相続人不存在による所有権の登記名義人の氏名の変更の登記)

登記名義人の氏名等の変更の登記とは、権利の主体に変更はないが、登記名義人の氏名もしくは名称または住所（以下、「氏名等」という）に変更が生じた場合に、その登記名義人の現在の氏名等と登記記録上の氏名等を一致させるためにする登記である。

権利に関する登記の申請において、申請情報の内容である登記義務者の氏名等が登記記録上の氏名等と合致しないときは、当該登記の申請は却下される（不登 § 25⑦）ので、登記名義人の氏名等に変更が生じた後に、その者が登記義務者として新たな登記を申請するときは、前提として登記名義人の氏名等の変更の登記を申請することを要する。

なお、登記がされた当初から登記名義人の氏名等が実際の氏名等と食い違っていたときは、登記名義人の氏名等の更正の登記を申請することになる（先例大2. 10. 29－975）。

・登記名義人の氏名等の変更の登記の要否

登記権利者Aまたは登記義務者Bの現在の氏名等が登記記録上の氏名等と合致しない場合に、前提としての登記名義人の氏名等の変更の登記の要否

	A	B
B名義の不動産についてするBからAへの売買による所有権の移転の登記	—	要
A名義の不動産に設定の登記がされているBの抵当権の登記の抹消	要	不要※
AからBに対してされた所有権の移転の登記の抹消	不可	要
A B共有名義の不動産について、共有物分割（または持分放棄）を登記原因としてするB持分の全部のAへの移転の登記	要	要
B名義の不動産についてされているAを権利者とする所有権の移転の仮登記に基づく本登記	要	要
A名義の不動産にされているBのための買戻しの特約の登記の抹消	要	不要※

※ この場合、Bについて氏名等の変更があっ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手続を命ずる判決に基づいて、登記権利者が単独で所有権の移転の登記を申請する場合に、登記義務者の氏名等に変更が生じているときは、前提として当該登記義務者についての氏名等の変更の登記を申請することを要する（質疑登研476 P 140）。

→ 登記義務者が当該氏名等の変更の登記手続を行わないときは、登記権利者が、判決に基づく所有権の移転の登記請求権を保全するために、当該登記義務者（登記名義人）に代位して、登記名義人の氏名等の変更の登記を申請することができる。

※ 相続を登記原因とする所有権の移転の登記を申請する場合に、被相続人の氏名等に変更が生じているときでも、登記名義人の氏名等の変更の登記を申請することを要しない（先例明33. 3. 7－260）。

※ 遺贈を登記原因とする所有権の移転の登記を申請する場合に、登記義務者（遺言者）の氏名等に変更が生じているときは、前提として当該登記義務者についての氏名等の変更の登記を申請することを要する（先例昭43. 5. 7－1260）。

※ 所有権以外の権利に関する登記についての抹消を申請する場合に、登記義務者の氏名等に変更が生じているときでも、登記名義人の氏名等の変更の登記をすることなく、当該登記の抹消を申請することができる（先例昭31. 9. 20－2202，質疑登研460 P 105）。

→ 当該登記の抹消の申請情報と併せて、登記名義人の氏名等について変更があったことを証する情報を提供することを要する。

（注）登記を申請する前に登記権利者の住所に変更が生じた場合の手続

A名義の不動産をBが買い受けたが、その所有権の移転の登記を申請する前にBが住所を移転したときは、申請情報の内容としてBの現在の住所を提供して、所有権の移転の登記を申請することができる。この場合、所有権を取得した時点での住所と、登記を申請する時点で住所が異なるものとなるが、新たな権利変動が生じているものではないので、いわゆる中間省略登記には該当しない。

・記述式におけるポイント

登記名義人の氏名等の変更の登記については、ほぼ毎年出題される重要な論点であり、登記名義人の氏名等の変更の登記の要否の判断を確実にできるようにしておく必要がある。

・ 登記名義人の氏名等の変更の登記の手続

登記名義人の氏名等の変更の登記は、登記名義人が単独で申請することができる（不登 § 64 I）。

氏名の変更による登記名義人の氏名の変更の登記においては、登記の目的として「何番所有権登記名義人氏名変更」、登記原因として「年月日氏名変更」と提供する。

住所の移転による登記名義人の住所の変更の登記においては、登記の目的として「何番所有権登記名義人住所変更」、登記原因として「年月日住所移転」のように提供する。

そして、変更後の氏名または住所を申請情報の内容として提供する（不登令別表23申請情報欄）。

登記名義人の氏名等の変更の登記は、複数の表示（住所および氏名）について変更が生じている場合や、氏名等の変更が数回にわたって生じている場合でも、一の申請情報によって直ちに現在の氏名等とする変更の登記を申請することが認められている（不登規則 § 35⑧）。

この場合は、登記原因において、各変更の年月日およびその原因を「年月日住所移転、年月日氏名変更」や「年月日住居表示実施 年月日住所移転」のように併記する。ただし、数次にわたって住所を移転した場合のように、その変更の原因が同種のものであるときは、便宜最終の登記原因およびその日付を提供すれば足りる（先例昭32. 3. 22－423）。

→ 登記記録上の住所を同一とする共有の所有権の登記名義人AおよびBが、同時に同一の場所に住所を移転したときは、AおよびB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。

登記名義人の氏名等の変更の登記においては、登記原因証明情報として、登記名義人の氏名または住所に変更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（住民票の写しや戸籍の全部事項証明書等）を提供することを要する（不登令別表23添付情報欄）。登記名義人の氏名または住所の変更の登記は、登記名義人からの単独申請によるので、登記の正確性を確保するために、公務員が職務上作成した情報を提供する必要がある。

(所有権の登記名義人の住所の変更の登記の申請情報)

登記申請書		
登記の目的	3番所有権登記名義人住所変更	※1
原 因	平成28年4月1日住所移転	
変更後の事項	住所 甲市乙町一丁目5番5号	※2
申 請 人	甲市乙町一丁目5番5号	
A		
添 付 情 報	登記原因証明情報	※3
	代理権限証明情報	
登録免許税	金1,000円	※4

※1 登記名義人の住所の変更に係る登記の順位番号および権利の種類（所有権，抵当権等）を特定して提供する。

※2 変更後の事項として，移転後の住所を提供する。

※3 住所の変更があったことを証する住民票の写し等の市区町村長その他の公務員が職務上作成した情報を登記原因証明情報として提供することを要する。

※4 不動産1個につき金1,000円である（登税別表第1.1(4)）。

(所有権の登記名義人の住所および氏名の変更の登記の申請情報)

登記申請書		
登記の目的	3番所有権登記名義人住所、氏名変更	※1
原因	平成28年3月1日住所移転	
	平成28年4月1日氏名変更	※2
変更後の事項	氏名住所 甲市乙町一丁目5番5号 B	
申請人	甲市乙町一丁目5番5号 B	
添付情報	登記原因証明情報	※3
	代理権限証明情報	
登録免許税	金1,000円	※4

- ※1 登記名義人の住所および氏名の変更に係る登記の順位番号および権利の種類（所有権，抵当権等）を特定して提供する。
- ※2 住所および氏名の各変更にかかる原因を提供する。なお，氏名の変更については，登記原因においては単に「氏名変更」と提供すれば足り，具体的な原因（婚姻，離婚，養子縁組等）を提供することを要しない。
- ※3 住所の変更があったことを証する住民票の写し等および氏名の変更があったことを証する戸籍の全部事項証明書等の市区町村長その他の公務員が職務上作成した情報を登記原因証明情報として提供することを要する。
- ※4 住所および氏名の変更の登記を一の申請情報により申請するときは，不動産1個につき金1,000円となる（登税別表第1.1(14)，先例昭42.7.22－2121参照）。

(所有権の登記名義人の氏名の更正の登記および住所の変更の登記の申請情報)

登記申請書		
登記の目的	3 番所有権登記名義人住所変更, 氏名更正	※ 1
原 因	錯誤	※ 2
	平成28年 4 月 1 日住所移転	
変更更正後の事項	氏名住所	※ 3
	甲市乙町一丁目 5 番 5 号	
	B	
申 請 人	甲市乙町一丁目 5 番 5 号	
	B	
添 付 情 報	登記原因証明情報	
	代理権限証明情報	
登録免許税	金2,000円	※ 4

※ 1 氏名の更正の登記および住所の変更の登記である旨を登記の目的において明示する。

※ 2 各変更・更正の原因を併せて提供する。

※ 3 「変更更正後の事項」として、変更後の住所および更正後の氏名を提供する。

※ 4 変更の登記と更正の登記は登録免許税の区分が異なるので、不動産 1 個につきそれぞれ金1,000円となり、計金2,000円となる（登税別表第1.1(4), 先例昭42.7.26—794）。

【買戻しの特約の登記】

第6問 <正解 1>

買戻しの特約の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、**正しいもの**の組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 所有権についての買戻しの特約の登記の申請は、売買を登記原因とする所有権の移転の登記の申請と同時に、別個の申請情報によってすることを要する。

(正しい)

買戻しの特約は売買契約と同時にすることを要し（民§579）、買戻しの特約の登記の申請は、売買を登記原因とする所有権の移転の登記の申請と同時に、別個の申請情報によりすることを要する（先例昭35.3.31-712）。

イ 所有権についての買戻しの特約の登記を申請するときは、登記義務者である買主の登記識別情報を提供することを要する。

(誤り)

買戻しの特約の登記は、売買による所有権の移転の登記の申請と同時に申請し、同一の受付番号で受け付けられるので、登記義務者である買主は未だ所有権の登記名義人とはなっておらず、登記識別情報は存しないことから、これを提供することを要しない。

ウ 買戻しの特約において契約費用の返還を不要と定めたときは、「契約費用 返還不要」と提供して、買戻しの特約の登記を申請することができる。

(正しい)

買戻しの特約において契約費用の返還を不要と定めたときは、「契約費用 返還不要」と提供して、買戻しの特約の登記を申請することができる。

エ 所有権について買戻しの特約の登記がされている場合において、買戻権者がその権利を行使したときは、所有権の移転の登記の抹消の申請をすることができる。

(誤り)

買戻権は一種の解除権であるので、買戻権の行使により売買契約はさかのぼってその効力を失う。その結果、当該不動産の所有権ははじめから買主に移転しなかったことになる。しかし、この場合の登記手続は、買主への所有権の移転の登記の抹消ではなく、買戻権者への所有権の移転の登記の方法による（先例大元.9.30-444）。

オ 買戻しの特約の登記がされた後に、抵当権の設定の登記がされている場合において、買戻権の行使による登記を申請するときは、当該抵当権の登記名義人の承諾があったことを証する情報を提供することを要する。

(誤り)

買戻権の行使に伴い売買契約はさかのぼって効力を失うことから、買戻しの特約の登記がされた後に設定された抵当権等は消滅するものとなるが、買戻しを登記原因とする所有権の移転の登記がされても、これら消滅した権利に関する登記を登記官が職権で抹消することはできず、「買戻権行使による所有権移転」を登記原因として、当事者の申請により抹消するものとなる。登記官の職権により抹消されるものではないので、買戻を登記原因とする所有権の移転の登記の申請情報と併せて、抵当権の登記名義人の承諾を証する情報を提供する必要はない。

以上により、正しいものはアウであり、正解は1となる。

〈記述式解答のためのポイント〉

不動産の売主は、売買契約と同時にした買戻しの特約により、買主が現実に支払った代金および契約の費用を返還して、その売買契約の解除をすることができる（民§579）。

売買契約と同時に買戻しの特約を登記したときは、買戻しは、第三者に対してもその効力を生ずる（民§581 I）。

買戻しの特約は売買契約と同時にされることを要し、買戻しの特約を第三者に対抗するためには、売買による所有権の移転の登記の申請と同時に、買戻しの特約の登記を申請することを要する（民§581 I，先例昭35. 3. 31－712）。

→ 買戻しの特約は「売買契約」と同時にすることを要し、贈与契約や代物弁済契約等と同時にすることはできない（先例昭37. 1. 10－1）。また、「不動産」には、地上権や永小作権など不動産を目的とした権利で、売買の対象となるものも含まれる。

売買による所有権の移転の仮登記がされている場合に、当該売買契約と同時に買戻しの特約がされているときには、当該売買による所有権の移転の仮登記に基づく本登記の申請と同時に、買戻しの特約の登記を申請することができる（先例昭36. 5. 30－1257）。

・買戻しの特約の登記

不動産の所有権についての買戻しの特約の登記は、売買による権利の移転の登記の申請と同時に、別個の申請情報によって申請する（先例昭35. 3. 31－712）。

→ 売買代金の支払いが完了した時に所有権が移転する旨の特約が付された売買契約（最判昭38. 5. 31参照）と同時に買戻しの特約がされた場合において、後日に売買代金が完済されたときは、所有権の移転の登記の登記原因の日付を売買代金完済の日とし、買戻しの特約の登記の登記原因の日付を当該特約のされた日として、所有権の移転の登記および買戻しの特約の登記を申請することができる（質疑登研689 P 291）。

買戻しの特約の登記においては、買主が支払った代金および契約の費用を提供することを要し、買戻しの期間の定めがあるときはその定めを提供することを要する（不登令別表64申請情報欄）。

→ 買戻しの特約において、売買代金のほか、利息に関する定めがあるときでも、利息の定めを登記する

ことはできない。

買戻しの期間は、当事者間の特約で定めるときには10年を超えない範囲で定めることができる。買戻し期間を定めなかったときには、5年以内に買戻権を行使することを要する（民§580）。

買戻しの特約の登記は、売買による所有権の移転の登記の申請と同時に申請し、同一の受付番号で受け付けられるので、登記義務者である買主は未だ所有権の登記名義人とはなっておらず、登記識別情報は存しないことから、これを提供することを要しない。また、申請書を提出する方法（書面申請）によって当該登記を申請するときでも、買主の印鑑証明書（不登令§16Ⅱ，18Ⅱ）を提供することを要しない。

（買戻しの特約の登記の申請情報）

- ・ AからBへの売買による所有権の移転の登記の申請と同時に買戻しの特約の登記を申請する場合

登記申請書		
登記の目的	買戻特約	
原 因	平成28年4月1日特約	※1
売 買 代 金	金3,000万円	※2
契 約 費 用	金80万円	※3
期 間	平成28年4月1日から8年間	※4
権 利 者	(住所) A	
義 務 者	(住所) B	
添 付 情 報	登記原因証明情報 代理権限証明情報	※5
登録免許税	金1,000円	

※1 登記原因は「特約」であり、登記原因の日付は特約がされた日となる。

※2 買主が現実に支払った代金を提供する。

※3 契約費用がないときには「契約費用 なし」と提供する。また、契約費用の返還を不要と定めたときは、「契約費用 返還不要」と提供する。

※4 買戻しの期間は、特約の日から10年を超える日を定めることはできない（民§580Ⅰ）。

※5 登記義務者の登記識別情報、印鑑証明書を提供することを要しない。

・買戻権の行使に基づく登記

買戻権は一種の解除権であるので、買戻権の行使により売買契約はさかのぼってその効力を失う。その結果、不動産に関する権利ははじめから買主に移転しなかったことになる。しかし、この場合の登記手続は、買主への権利の移転の登記の抹消ではなく、買戻権者への権利の移転の登記の方法による（先例大元. 9. 30－444）。

買戻しによる所有権の移転の登記は、買戻権者を登記権利者、現在の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。

- 所有権の移転の登記および買戻しの特約の登記がされた後、第三者に対して所有権の移転の登記がされたときは、現在の所有権の登記名義人に対して買戻権を行使することを要し、現在の所有権の登記名義人を登記義務者として買戻しによる所有権の移転の登記を申請することを要する（質疑登研167 P58）。
- 買戻権の行使による所有権の移転の効力は、買主が支払った代金等を提供し、その意思表示が相手方に到達した時に生ずるのが原則であるが、農地の買戻しの場合には、農地法所定の許可を受けることが必要となることから（最判昭42. 1. 20，先例昭30. 2. 19－355），その許可が到達した時に所有権の移転の効力が生ずる（先例昭35. 10. 6－2498）。この場合の買戻権の行使による所有権の移転の登記の登記原因の日付は、農地法所定の許可が到達した日となる（先例昭42. 2. 8－293）。

(買戻権の行使に基づく所有権の移転の登記の申請情報)

- ・ AからBへの売買による所有権の移転の登記の申請と同時に買戻しの特約の登記がされた後、BからCへの売買による所有権の移転の登記がされている場合に、Aが買戻権を行使した際の所有権の移転の登記

登記申請書			
登記の目的	所有権移転		
原 因	平成28年4月1日買戻		※1
権 利 者	(住所) A		
義 務 者	(住所) C		※2
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	金1,000万円		
登録免許税	金20万円		※3

- ※1 買戻権の行使がされた日を登記原因の日付として提供する。
- ※2 現在の所有権の登記名義人Cを登記義務者として申請する。Bは申請人とはならない。
- ※3 課税価額である不動産の価額に、1000分の20の税率（登録別表第1.1(2)ハ）を乗じた額が納付すべき登録免許税の額となる。

買戻権の行使に伴い売買契約はさかのぼって効力を失うことから、買戻しの特約の登記がされた後に設定された抵当権等は消滅するものとなるが、買戻しによる所有権の移転の登記がされてもこれら消滅した権利に関する登記を登記官が職権で抹消することはできず、「買戻権行使による所有権移転」を登記原因として、当事者の申請により抹消するものとなる。

→ 登記官の職権により抹消されるものではないので、買戻を登記原因とする所有権の移転の登記の申請情報と併せて抵当権の登記名義人の承諾を証する情報を提供する必要はない（提供しても意味がない）。

・記述式におけるポイント

買戻権の行使に基づく所有権の移転の登記の論点の出題がされたときは、買戻権の行使により消滅する権利の登記の有無を確認することを忘れないように注意する必要がある。記述式の解答において、当該消滅する権利の登記の抹消がされていないと、大きな減点につながってしまう。

(買戻権の行使に伴い消滅した抵当権の登記の抹消の申請情報)

登記申請書			
登記の目的	1 番抵当権抹消		
原 因	平成28年 4 月 1 日買戻権行使による所有権移転		※ 1
権 利 者	(住所)	A	※ 2
義 務 者	(住所)	X	
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		
登録免許税	金1,000円		

※ 1 買戻権の行使された日を登記原因の日付として提供する。

※ 2 買戻権者（であった者）と抵当権の登記名義人が共同して申請する。

・ 買戻しの特約の登記の抹消

(1) 買戻権の行使により買戻権が消滅した場合

登記官の職権により抹消されるので、申請する必要はない（不登規則 § 174）。

(2) 買戻期間が満了した場合

「買戻期間満了」を登記原因とし、現在の所有権の登記名義人を登記権利者、買戻しの特約の登記名義人を登記義務者として共同して申請する。

(3) 買戻しの特約の解除や錯誤により買戻権が消滅した場合

「解除」や「錯誤」を登記原因とし、現在の所有権の登記名義人を登記権利者、買戻しの特約の登記名義人を登記義務者として共同して申請する。

(4) 買戻しの特約の登記がされている所有権の移転の登記の抹消に伴い買戻権が消滅した場合

「解除」や「錯誤」を登記原因とし、現在の所有権の登記名義人を登記権利者、買戻しの特約の登記名義人を登記義務者として、所有権の登記の抹消を申請する前提として申請する。

記 述 式
確認問題
〈問題編〉

問題 平成28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28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28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きをお願いしたい。」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1,567万円である。
- 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28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 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。

3 記載すべき事項がない欄には、「なし」と記載すること。

4 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

甲建物の登記事項証明書

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27年10月 1 日新築	
	陸屋根 2 階建	2 階 280	50	〔平成27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			

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28年 6 月 1 日

東京法務局中野出張所

登記官

○ ○ ○ ○



別紙2 亡鈴木太郎の戸籍の全部事項証明書 【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36年 9 月 1 日
身分事項 出 生 婚 姻 死 亡	【出生日】 昭和36年 9 月 1 日 【婚姻日】 昭和61年 1 月20日 【配偶者氏名】 森 花子 【死亡日】 平成28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36年 3 月20日
身分事項 出 生 婚 姻 配偶者の死亡	【出生日】 昭和36年 3 月20日 【婚姻日】 昭和61年 1 月20日 【配偶者氏名】 鈴木太郎 【配偶者の死亡日】 平成28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63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63年 4 月 7 日 【婚姻日】 平成24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28年5月30日

東京都中野区長

△ △ △ △

印

別紙3 鈴木一郎の戸籍の全部事項証明書 【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63年 4 月 7 日
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和63年 4 月 7 日 【婚姻日】 平成24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63年 7 月 5 日
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和63年 7 月 5 日 【婚姻日】 平成24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28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28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
確認問題
〈解説編〉

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6万2,600円

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28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15万6,700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27年10月1日新築
	陸屋根2階建	2階 280	50	〔平成27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27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の全部事項証明書である。

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36年9月1日
身分事項 出 生 婚 姻 死 亡	【出生日】 昭和36年9月1日 【婚姻日】 昭和61年1月20日 【配偶者氏名】 森 花子 【死亡日】 平成28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36年3月20日

身分事項 出 生 婚 姻 配偶者の死亡	【出生日】昭和36年3月20日 【婚姻日】昭和61年1月20日 【配偶者氏名】鈴木太郎 【配偶者の死亡日】平成28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63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63年4月7日 【婚姻日】平成24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28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、当該戸籍の全部事項証明書の（配偶者）鈴木花子は、平成28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、当該戸籍の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24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の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の全部事項証明書である。

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63年4月7日

身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】昭和63年4月7日 【婚姻日】平成24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63年7月5日
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】昭和63年7月5日 【婚姻日】平成24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、当該戸籍の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。

④ 別紙4

別紙4は、鈴木花子と鈴木秋子の間の平成28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。

〈本問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28年2月1日に死亡している。本問においては、問題文の「事実関係に関する補足事項」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28年5月25日売買」を登記原因として、鈴木花子の持分の全部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るので、記載することとを要しない（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が申請するので、「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1,567万円である。

キ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金1,567万円に、所有権の保存の登記の税率1000分の4（登税別表第1.1(1)）を乗ると金6万2,680円となり、ここから100円未満の端数を切り捨てた（国税通則 § 119 I）金6万2,600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28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 § 60，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1,567万円に移転する持分の割合2分の1を乗じた金783万5,000円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金783万5,000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15万6,700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28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28年6月2日 第6601号	原因 平成28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

Skill Up
応用問題
〈問題編〉

問題

〔小問1〕

平成28年5月25日、司法書士法務太郎は、甲野一郎から不動産登記に関する相談を受け、後記〔甲野一郎から聴取した内容〕の事実関係を聴取するとともに、別紙1から別紙5までの書類の提示を受けた。

司法書士法務太郎は、甲野一郎に対し、後記〔司法書士法務太郎の説明〕のとおり説明し、その了解を得た。

平成28年6月13日、司法書士法務太郎は、甲野一郎から必要な手続を終えたことの報告を受け、関係当事者の全員から、〔甲野一郎から聴取した内容〕及び〔司法書士法務太郎の説明〕に沿ってすることができる全ての登記の申請手続につき代理することの依頼を受けるとともに、登記の申請手続に必要な書類を全て受領し、同日、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1から問3までに答えなさい。

〔甲野一郎から聴取した内容〕

- 1 昨年になりますが、父の太郎が亡くなり、遺産分割がされたので、父の所有していた土地について相続の登記をしました。しかし、よく確認をしてみたところ、登記された内容が実際の遺産分割の内容と異なっていたので、これを実際の協議の内容のとおりとする登記を先生にお願いしたいのです。
- 2 太郎の相続人は、別紙3のとおりです。そして、遺産分割の協議の内容は、別紙4のとおりです。
甲土地と乙土地は私が単独で相続するという内容だったのですが、他にもいくつか土地があって、登記をするときに混乱してしまいました。
- 3 登記は、できるだけ税金が安くなる方法でお願いいたします。
- 4 甲土地については、いくつか抵当権の登記がされているのですが、今回の登記をするに当たって、それぞれの抵当権者に対しても説明をしておく必要があるでしょうか。

〔司法書士法務太郎の説明〕

- 1 甲土地と乙土地について、一郎さんの名義とする登記をするためには、いくつかの方法があるのですが、税金が安い方法で登記をしたいとのご要望ですので、その方法で申請したいと思います。

- 2 今回登記をするためには、花子さんや二郎さんも申請人となる必要がありますので、そのお話をしておいてください。お二人にも一度こちらに来ていただくことになります。
- 3 甲土地に設定されている抵当権ついてですが、一部、「登記上の利害関係を有する第三者」としてその承諾が必要となる方がいます。まず、1番抵当権者の乙川三郎さんは、①。続いて、2番抵当権者の丙田四郎さんは、②。そして、3番抵当権者の丁山五郎さんは、③。

承諾が必要な方については、承諾書をもらってください。その承諾書を登記所に提出する必要があります。

問1 「司法書士法務太郎の説明」中、①、②及び③の には、それぞれ「承諾が必要です」又は「承諾は不要です」の語句が入るものとして、それぞれ適切なものを、答案用紙の第1欄に記載するとともに、承諾が必要である者については承諾が必要となる理由を記載しなさい。

問2 平成28年6月13日に、司法書士法務太郎が申請した登記のうち、甲土地と乙土地についてそれぞれ1番目に申請した登記の申請情報の内容に関し、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。

問3 平成28年6月13日に、司法書士法務太郎が申請した登記のうち、問2以外に申請した登記の申請情報の内容に関し、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並びに登録免許税額を、答案用紙の第3欄に記載しなさい。

ただし、問2以外に申請した登記がない場合には、第3欄に「登記不要」と記載しなさい。

〔小問2〕

平成28年7月3日、司法書士法務太郎は、丙田四郎及び甲野一郎から不動産登記に関する相談を受け、後記〔丙田四郎から聴取した内容〕及び〔甲野一郎から聴取した内容〕の事実関係を聴取した。

司法書士法務太郎は、〔丙田四郎から聴取した内容〕及び〔甲野一郎から聴取した内容〕に沿ってすることができる全ての登記の申請手続きにつき代理することの依頼を受けた。そして、登記の申請手続きに必要な書類を全て受領し、同日、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4に答えなさい。

〔丙田四郎から聴取した内容〕

- 1 私は甲野一郎さんがやってらっしゃる会社に対して昨年1,300万円ほど貸し付けをしまして、この債権を担保するため、甲土地の一郎さんの持分に抵当権を設定してもらいました。

そして、先日お話を伺ったところ、甲土地と乙土地は一郎さんが単独で太郎さんから相続したということです。今月の1日、この債権を担保するため、甲土地と乙土地の所有権の全体に抵当権が設定されている形とするように、一郎さんと抵当権の設定契約を締結しました。

- 2 私が株式会社イチローに貸し付けたお金については、まだまったく弁済は受けていません。

〔甲野一郎から聴取した内容〕

- 1 今、丙田さんからお話が合ったように、今月の1日に抵当権の設定契約をしました。はじめから甲土地及び乙土地に抵当権を設定していればよかったのですが、バタバタしてしまってすみませんでした。

問4 平成28年7月3日に、司法書士法務太郎が申請した登記の申請情報の内容のうち、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並びに登録免許税額を、答案用紙の第4欄に記載しなさい。

〔事実関係に関する補足事項〕

- 1 〔甲野一郎から聴取した内容〕及び〔丙田四郎から聴取した内容〕は、真実に合致しており、全て適法である。
- 2 本件の当事者間には、〔甲野一郎から聴取した内容〕、〔丙田四郎から聴取した内容〕及び各別紙に記載されているもの以外には、実体上の権利義務関係は、存在しない。
- 3 甲野太郎の相続人については、別紙3に記載された者以外の者を考慮することを要しない。

- 4 甲土地及び乙土地の甲区2番の所有権の移転の登記は、登記名義人となる者全員が申請をしており、その全員に対して登記識別情報が通知されている。
- 5 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。
- 6 司法書士法務太郎は、登記申請において、別紙の情報を添付情報として利用することができる場合には、これを添付情報として利用している。
- 7 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。
- 8 甲土地に係る不動産の価額は2,125万円であり、乙土地に係る不動産の価額は1,958万円である。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 問2、3及び4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」、「(被承継会社)」等の表示も、記載する。

なお、住所又は本店及び法人の代表機関の資格及び氏名は、記載することを要しない。

- (2) 添付情報の解答は、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」を選んだ場合において、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「株式会社ABCローンの登記事項証明書」のように、具体的な添付情報の内容を記載する。登記識別情報を提供するときは、「甲区2番の登記識別情報(又は登記済証)」のように記載する。

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) 登録免許税について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。

なお、登録免許税の解答を記載するに当たり、登録免許税が免除され、又は登録免許税が軽減される場合には、その根拠となる法令の条項を登録免許税欄に登録免許税額とともに記載すること。

- 2 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。
- 3 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。

別紙 1

甲土地の全部事項証明書

表題部（土地の表示）	調製	【略】	不動産番号	【略】
地図番号	【略】	筆界特定	余白	
所 在	武蔵野市吉譲二三丁目		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〕	
7 番 8	宅地	96 52	7 番 1 から分筆	
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 平成7年5月8日	

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62年5月22日 第5844号	原因 昭和62年5月22日売買 所有者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 甲野太郎 順位3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 平成7年5月8日
2	所有権移転	平成28年1月15日 第122号	原因 平成27年11月16日相続 共有者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 持分2分の1 甲野一郎 東京都日野市西豊田一丁目12番5号 2分の1 甲野二郎

権 利 部（乙 区）（所有権以外の権利に関する事項）			
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	抵当権設定	平成19年2月13日 第2555号	原因 平成19年2月13日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1,500万円 債務者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 株式会社イチロー 抵当権者 東京都八王子市打越二丁目12番地5 乙川三郎

2	甲野一郎持分 抵当権設定	平成28年3月10日 第3522号	原因 平成27年5月23日金銭消費貸借平成28年3月 10日設定 債権額 金1,300万円 債務者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 株式会社イチロー 抵当権者 東京都狛江市狛犬二丁目12番8号 丙田四郎
3	甲野二郎持分 抵当権設定	平成28年4月4日 第4269号	原因 平成28年4月4日金銭消費貸借同日設定 債権額 金425万円 債務者 東京都日野市西豊田一丁目12番5号 甲野二郎 抵当権者 東京都清瀬市城前1225番地 丁山五郎

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。

平成28年5月10日

東京法務局府中支局

登記官

○ ○ ○ ○



※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

別紙2

乙土地の全部事項証明書

表題部（土地の表示）	調製	【略】	不動産番号	【略】
地図番号	【略】	筆界特定	余白	
所 在	武蔵野市吉譲二三丁目		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〕	
12番6	宅地	89 15	12番1から分筆	
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 平成7年5月8日	

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62年5月22日 第5845号	原因 昭和62年5月22日売買 所有者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 甲野太郎 順位3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 平成7年5月8日
2	所有権移転	平成28年1月15日 第123号	原因 平成27年11月16日相続 所有者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 甲野花子

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28年5月10日

東京法務局府中支局

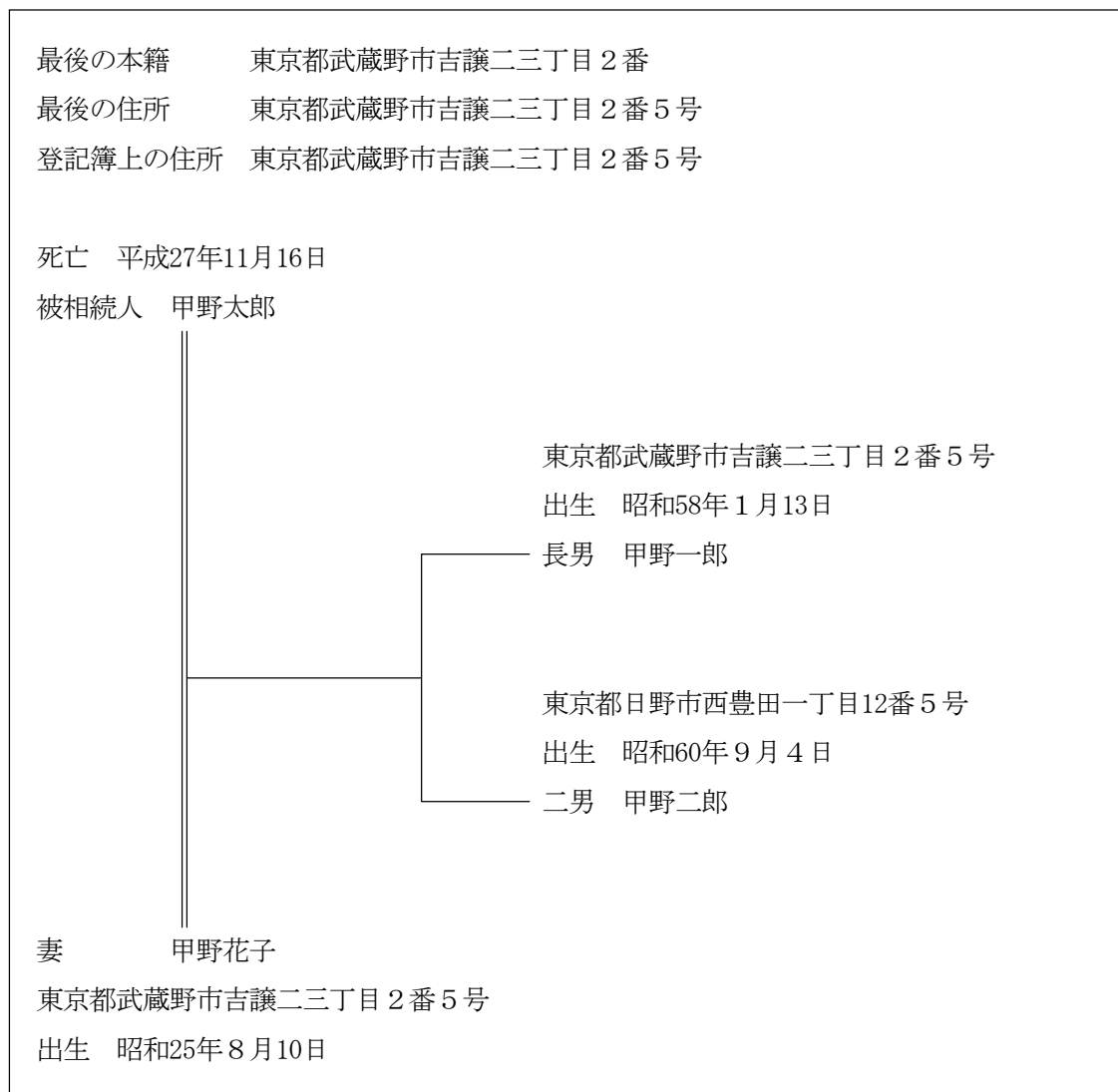
登記官

○ ○ ○ ○

印

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

別紙3 甲野太郎の相続関係を示した図



別紙4

遺産分割協議書

最後の本籍 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番

最後の住所 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号

被相続人 甲 野 太 郎

昭和22年4月2日生

平成27年11月16日、上記被相続人の死亡によって開始した相続における共同相続人である私たちは、他に相続人はいないことを確認し、次の相続財産について、下記のとおり遺産分割の協議をした。

1. 次の不動産は、甲野一郎が取得する。

(1) 東京都武蔵野市吉譲二三丁目7番8

宅地 96.52平方メートル

(2) 東京都武蔵野市吉譲二三丁目12番6

宅地 89.15平方メートル

2. (以下、省略)

上記協議が真正に成立したことを証するため、この協議書を1通作成し、各自これに署名押印する。

平成27年12月21日

(住 所) 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号

(相続人) 甲 野 花 子 ⑩

(住 所) 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号

(相続人) 甲 野 一 郎 ⑩

(住 所) 東京都日野市西豊田一丁目12番5号

(相続人) 甲 野 二 郎 ⑩

別紙5

住 民 票

東京都武蔵野市

世帯主	甲野一郎			
住 所	吉譲二三丁目2番5号			
1	氏名	甲野一郎		【省略】
	生年 月日	昭和58年1月13日	性別 男	続柄 世帯主
	平成26年5月20日 練馬区光が丘二丁目10番5号光ハイツ102 から転入			平成26年5月22日届出
2	氏名	【略】		
	生年 月日		性別	続柄

この写しは、世帯全員の住民票の原本と相違ないことを証明します。

平成28年5月13日

東京都武蔵野市長



Skill Up
応用問題
〈解説編〉

第 1 欄

入る語句	承諾が必要な理由
①	
②	
③	

第 2 欄 甲土地

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	

乙土地

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3欄

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 登録免許税

第4欄

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 登録免許税

【解答例】

第1欄

入る語句	承諾が必要な理由
① 承諾は不要です	
② 承諾は不要です	
③ 承諾が必要です	所有権の更正の登記がされることにより，丁山五郎の3番抵当権は登記官の職権により抹消されてしまう，つまり登記記録上不利益を受けることになるから。

第2欄 甲土地

登記の目的	2番所有権更正
登記原因及びその日付	錯誤
申請人の氏名又は名称	権 利 者 甲野一郎 義務者 甲野二郎
添付情報	登記識別情報 (㊦ ・ 不要)
	〔 甲区2番の登記識別情報 〕
	登記原因証明情報 (㊦ ・ 不要)
	印鑑証明情報 (㊦ ・ 不要) 〔 甲野二郎の印鑑証明書 〕

	代理権限証明情報 (☒ 要 ・ 不要) 〔 甲野一郎の委任状, 甲野二郎の委任状 〕
	その他 〔 承諾を証する情報 (丁山五郎の承諾書) 〕
登録免許税	金1,000円

乙土地

登記の目的	2 番所有権抹消
登記原因及びその日付	錯誤
申請人の氏名又は名称	権 利 者 (亡) 甲野太郎 上記相続人 甲野花子 同 甲野一郎 同 甲野二郎 義務者 甲野花子
添付情報	登記識別情報 (☒ 要 ・ 不要) 〔 甲区 2 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) 〔 甲野花子の印鑑証明書 〕
	代理権限証明情報 (☒ 要 ・ 不要) 〔 甲野花子, 甲野一郎及び甲野二郎の委任状 〕

	その他 [一般承継を証する情報（甲野太郎の戸籍の全部事項証明書、 甲野花子、甲野一郎及び甲野二郎の戸籍の一部事項証明書）]
登録免許税	金1,000円

第3欄

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 登録免許税
所有権移転 平成27年11月16日相続	相続人 （被相続人 甲野太郎） 甲野一郎 金 7 万8,300円

第4欄

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 登録免許税
2 番抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更 (付記) 平成27年 5 月23日金銭消費貸借平成28年 7 月 1 日設定 抵当権設定 平成27年 5 月23日金銭消費貸借平成28年 7 月 1 日設定	権 利 者 丙田四郎 義務者 甲野一郎 金1,500円 (登録免許税法第13条第2項) 抵当権者 丙田四郎 設定者 甲野一郎 金1,500円 (登録免許税法第13条第2項)

I 論点

所有権の移転の登記の抹消

所有権の移転の登記の更正の登記

相続による所有権の移転の登記

- 1 所有権の移転の登記の抹消
- 2 所有権の更正の登記
- 3 一般承継人からする登記
- 4 相続による所有権の移転の登記

共同抵当の追加設定の登記

抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更の登記

- 1 共同抵当の追加設定の登記
- 2 抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更の登記

II 解説

所有権の移転の登記の抹消

所有権の移転の登記の更正の登記

相続による所有権の移転の登記

- 1 所有権の移転の登記の抹消

(1) 意義

所有権の移転の登記がされたが、実際にはその不動産の所有権が移転していなかった場合には、所有権の移転の登記の抹消を申請することができる。

所有権の移転の登記の抹消がされたら、その所有権の移転の登記は最初からなかったことになる。

(2) 申請人

所有権の移転の登記の抹消は、前所有権の登記名義人を登記権利者、抹消される現在の所有権の登記名義人を登記義務者として、共同で申請する（不登 § 60）。

所有権の移転の登記の抹消がされることにより、前所有権の登記名義人が所有権の登記名義を回復することになるので、前所有権の登記名義人が登記記録上直接に利益を受けるといえる。

(3) 添付情報

所有権の移転の登記の抹消を申請する場合に、登記上の利害関係を有する第三者が存在するときは、申請情報と併せて、その者が作成した承諾を証する情報またはその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（不登令別表26添付情報欄へ）。

所有権の登記の抹消がされることにより、その所有権の登記を目的とした第三者の権利の登記は、登記官の職権により抹消されてしまうからである（不登規則 § 152 II）。

AからBへの所有権の移転の登記の抹消を申請するときは、Bへの所有権の移転の登記がされた後に当該不動産に抵当権等の設定の登記を受けた者が、登記上の利害関係を有する第三者に該当する。

2 所有権の更正の登記

(1) 意義，要件

所有権の保存や移転の登記がされたが、その登記の内容の一部が、登記の当初から錯誤または遺漏により実体法上の権利関係と一致しないときは、更正の登記によってその不一致を是正することができる。

なお、更正の登記をするためには、既にされた登記と本来すべき登記の間に同一性があることを要する。同一性がない場合には、既にされた登記は完全に無効であるといえるので、完全に無効な登記を更正の登記によって有効な登記とすることはできない。

(2) 登記の同一性の判断

AからBへの所有権の移転の登記をすべきところ、間違ってAからBCへの所有権の移転の登記がされた場合、既にされた登記においても、また本来すべき登記においても「B」が存在するので、登記に同一性があるといえる。したがって、この場合には、AからBへの所有権の移転の登記に更正する登記を申請することができる。

一方、AからBへの所有権の移転の登記をすべきところ、間違ってAからCへの所有権の移転の登記がされた場合は、既にされた登記の名義人はC、本来すべき登記の名義人はBであり、まったく異なる。この場合は、登記に同一性がないので、AからBへの所有権の移転の登記に更正する登記を申請することはできない。Bの名義とするためには、まずAからCへの所有権の移転の登記を抹消し、いったん登記の名義をAに戻した上で、AからBへの所有権の移転の登記を申請する必要がある。

(3) 登記の手続

更正の登記の申請も、通常の登記と同様、登記権利者と登記義務者の共同申請による（不登 § 60）。登記権利者は更正の登記によって登記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上直接に不利益を受ける者である。

甲土地について相続を登記原因としてAからBCへの所有権の移転の登記がされた後、これをAからBへの所有権の移転の登記に更正する登記を申請するときは、更正によって自己の有する権利（持分）が増加するBを登記権利者、更正によって自己の持分が消滅するCを登記義務者として共同で申請する。

そして、申請情報の内容として、更正後の登記事項、つまり本来登記すべきであった事項を提供することを要する（不登令別表25申請情報欄）。

また、所有権の登記の一部の抹消の実質を有する更正の登記を申請する場合に、登記上の利害関係を有する第三者が存在するときは、申請情報と併せてその者が作成した承諾を証する情報またはその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（不登令別表26添付情報欄へ参照）。

(4) 登記上の利害関係を有する第三者に該当する者

AからBCへの所有権の移転の登記を、AからBへの所有権の移転の登記に更正する登記を申請するときは、当該所有権の移転の登記がされた後に以下の登記を受けた者が登記上の利害関係を有する第三者に該当する。

- ① 所有権の全体を目的として抵当権等の設定の登記を受けた者
- ② 所有権の移転（請求権）の仮登記を受けた者
- ③ C持分を目的として抵当権等の設定の登記を受けた者
- ④ C持分の移転（請求権）の仮登記を受けた者

この更正の登記がされたときは、所有権の全体を目的とした権利（①と②）については、登記官の職権によって、更正後のBの所有権の一部（更正前の持分の部分）を目的とした権利となった旨の登記がされる（記録例236、つまり更正前のCの持分を目的とした部分が消滅する）。

一方、Cの持分を目的とした権利（③と④）については、登記官の職権によって抹消される（同記録例）。

3 一般承継人からする登記

物権変動が生じたが、登記を申請する前に登記権利者または登記義務者等について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人が当該権利に関する登記を申請することができる（不登 § 62）。

登記権利者の相続人が登記権利者に代わって登記を申請する場合に、相続人が数人いるときは、そのうちの1人が登記を申請することができる。共有物の保存行為（民 § 252ただし書）に該当するからである。一方、登記義務者の相続人が登記を申請する場合に、相続人が数人いるときは、その全員が申請人となることを要する（先例昭27. 8. 23—74）。被相続人の登記申請義務は相続人全員に不可分的に帰属していると解されるからである。

不動産登記法62条の規定により登記を申請するときは、申請情報と併せて、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（不登令 § 7 I ⑤イ）。

4 相続による所有権の移転の登記

(1) 意義

所有権の登記名義人が死亡し、相続が開始したときは、その不動産は相続人に承継されるので（民 § 896）、相続人に対して「相続」を登記原因とする所有権の移転の登記を申請する。

共同相続の登記がされる前に相続人間で遺産分割協議がされ、相続人の1人が当該不動産を単独で相続する旨が定められたときは、その相続人に対して「相続」を登記原因として所有権の移転の登記をすることができる（先例昭19. 10. 19—692）。遺産分割の効果は相続開始の時にさかのぼるので（民 § 909）、その者が単独でその不動産を相続したことになるからである。

(2) 登記の手続

相続による所有権の移転の登記は、相続人が単独で申請することができる（不登 § 63 II）。

申請情報と併せて、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およびその他の登記原因を証する情報を提供することを要する（不登令別表22添付情報欄）。相続による所有権の移転の登記は登記権利者（相続人）が単独で申請することができるので、登記の正確性を確保するため、公務員が職務上作成した情報の提供が要求されている。

「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」は、戸籍の全部事項証明書等が該当する。「その他の登記原因を証する情報」は、遺産分割の協議書等が該当する。

5 本問における展開

（事実関係の流れ）

甲土地と乙土地の前所有権の登記名義人である甲野太郎が、平成27年11月16日に死亡した（別紙3）。相続人は、妻の花子、子の一郎および二郎である（同別紙）。

そして、平成27年12月21日、相続人の中で遺産分割の協議がされた（別紙4）。その内容は、甲土地と乙土地は甲野一郎が単独で相続するというものである（同別紙）。

そのため、甲野太郎の名義で登記された甲土地と乙土地について、甲野一郎に対して「相続」を登記原因として所有権の移転の登記をすべきであったが、間違っ、甲土地については甲野一郎と甲野二郎に対して所有権の移転の登記がされ、乙土地については甲野花子に対して所有権の移転の登記がされてしまった。

→ また、甲土地については、甲野一郎と甲野二郎のそれぞれの持分に抵当権の設定の登記もされた。

（甲土地について）

甲土地については、甲野太郎から甲野一郎への所有権の移転の登記をすべきであったが、間違っ甲野一郎および甲野二郎への所有権の移転の登記がされてしまった。

この場合、既にされた登記と本来すべき登記の間に同一性があるので（どちらも「甲野一郎」が存在している）、これを甲野一郎の単独所有の名義とする更正の登記をすることができる。

（登記上の利害関係を有する第三者について）

甲土地については、甲野一郎と甲野二郎への所有権の移転の登記がされた後、甲野一郎の持分を目的として丙田四郎の抵当権の設定の登記、甲野二郎の持分を目的として丁山五郎の抵当権の設定の登記がされている。

そして、所有権の登記について甲野一郎の単独所有の名義とする更正の登記を申請するときは、更正によって消滅する甲野二郎の持分を目的として抵当権の登記を有する丁山五郎が登記上の利害関係を有する第三者に該当する。

→ 甲野一郎の持分は消滅（減少）することはないので、甲野一郎の持分を目的として抵

当権の登記を有する丙田四郎は登記上の利害関係を有する第三者には該当しない。

- 甲土地の乙区1番の抵当権者である乙川三郎は、更正される所有権の登記（甲区2番の登記）がされる前に抵当権の設定の登記を受けているので（平成19年受付）、所有権の更正の登記がされても影響を受けず、登記上の利害関係を有する第三者には該当しない。本問では、登記をするために必要な手続が終了しているので（問題文本文）、丁山五郎の承諾が得られていると判断することができる。

したがって、甲土地について甲野一郎の単独所有の名義とする所有権の更正の登記を申請する。

（乙土地について）

乙土地については、甲野太郎から甲野一郎への所有権の移転の登記をすべきであったが、間違って甲野花子への所有権の移転の登記がされてしまった。

この場合、既にされた登記と本来すべき登記の間には同一性がないので、既にされた甲野花子の名義とする所有権の登記は、完全に無効であるといえる。したがって、甲野一郎の名義に更正する登記を申請することはできない。この場合は、まず甲野花子への所有権の移転の登記を抹消し、所有権の登記を甲野太郎に戻した上で、甲野太郎から甲野一郎への相続による所有権の移転の登記を申請する必要がある。

なお、所有権の登記の抹消をするに当たり、登記上の利害関係を有する第三者に該当する者は存在しない。

- 現在の所有権の登記名義人である甲野花子から、真実の所有者である甲野一郎に対して、「真正な登記名義の回復」を登記原因として所有権の移転の登記を申請することも可能であるが、本問では登録免許税の額が低額となる方法で登記を申請するとされているので（小問1〔司法書士法務太郎の説明〕1）、この方法によるべきではない。
- 相続による所有権の移転の登記の税率は1000分の4（登税別表第1.1(2)イ）であり、真正な登記名義の回復を登記原因とする所有権の移転の登記の税率は1000分の20（登税別表第1.1(2)ハ）である。

（登記の抹消の申請人について）

甲区2番の所有権の移転の登記の抹消の登記権利者は、前所有権の登記名義人である甲野太郎となる。しかし、甲野太郎は既に死亡しているので、その相続人が甲野太郎に代わって申請する。甲野太郎の相続人は甲野花子、一郎、二郎の3人であるので、この3人が甲野太郎に代わって申請する。

→ 登記権利者の相続人が登記を申請する場合であるので、相続人の1人が共有物の保存行為として登記を申請することもできるが、本問では相続人全員が司法書士に対して登記の申請手続の委任をしているので（小問1問題文参照）、全員が申請人になるものとして解説する。

6 申請情報の作成

（甲土地の所有権の更正の登記）

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「2番所有権更正」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「錯誤」と記載する。原因日付の記載を要しない（先例昭39.5.21-425）。

ウ 更正後の登記事項（不登令別表25申請情報欄）

本来登記すべきであった事項、つまり甲野一郎が単独の所有者である旨を記載する。

エ 申請人（不登令 § 3 ①）

登記権利者として、更正の登記によって持分が増加する甲野一郎の氏名、住所を記載し、登記義務者として更正の登記によって持分が消滅する甲野二郎の氏名、住所を記載する。

オ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

登記義務者である甲野二郎の甲土地の甲区2番の登記識別情報（が記載された書面）を添付する。

② 登記原因証明情報（不登 § 61，不登令別表25添付情報欄イ）

甲土地は甲野一郎が単独で相続したが、誤って甲野二郎と共同相続した旨の登記がされてしまったこと等が明らかにされた書面を添付する。

③ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

甲野一郎から司法書士への委任状，甲野二郎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）

甲野二郎が委任状に押印した印鑑について，市区町村長が作成した作成後3か月以内の証明書を添付する。

⑤ 承諾証明情報（不登令別表26添付情報欄へ参照）

登記上の利害関係を有する第三者である丁山五郎の作成した承諾書を添付する。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

更正の登記として、不動産 1 個につき金1,000円である（登税別表第1.1(14)）。

（乙土地の所有権の登記の抹消）

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「2 番所有権抹消」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「錯誤」と記載する。原因日付の記載を要しない（先例昭39.5.21-425）。

ウ 申請人（不登令 § 3 ①①ロ）

登記権利者として、前所有権の登記名義人である甲野太郎の氏名、一般承継時の住所を記載する。そして、甲野太郎に代わって申請する相続人の氏名、住所を、「上記相続人」のようにその資格を冠記して記載する。また、登記義務者として現在の所有権の登記名義人である甲野花子の氏名、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）

登記義務者である甲野花子の乙土地の甲区 2 番の登記識別情報（が記載された書面）を添付する。

② 登記原因証明情報（不登 § 61, 不登令別表26添付情報欄ホ）

乙土地は甲野一郎が単独で相続したが、誤って甲野花子が相続した旨の登記がされてしまったこと等が明らかにされた書面を添付する。

③ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

甲野花子、甲野一郎および甲野二郎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）

甲野花子が委任状に押印した印鑑について、市区町村長が作成した作成後 3 か月以内の証明書を添付する。

⑤ 一般承継証明情報（不登令 § 7 I ⑤イ）

登記権利者の相続人が申請するので、甲野太郎の死亡とその相続関係が明らかにされた書面（戸籍の全部事項証明書等）を添付する。

オ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

登記の抹消として、不動産 1 個につき金1,000円である（登税別表第1.1(15)）。

(乙土地の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)

甲野太郎が死亡した日をもって、「平成27年11月16日相続」と記載する。

ウ 申請人 (不登令 § 3 ①)

相続人として、甲野一郎の氏名、住所を記載する。また、被相続人である甲野太郎の氏名をカッコ書で記載する。

エ 添付情報 (不登規則 § 34 I ⑥)

① 登記原因証明情報 (不登 § 61, 不登令別表22添付情報欄)

相続関係を証する戸籍の全部事項証明書、遺産分割協議書等を添付する。

② 代理権限証明情報 (不登令 § 7 I ②)

甲野一郎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30添付情報欄ロ)

甲野一郎の住民票の写しを添付する。

オ 課税価額 (不登規則 § 189 I)

乙土地の価額である金1,958万円である。

カ 登録免許税 (不登規則 § 189 I)

課税価額金1,958万円に相続による所有権の移転の登記の税率1000分の4 (登税別表第1.1(2)イ) を乗じると金7万8,320円となり、これから100円未満の端数を切り捨てた (国税通則 § 119 I), 金7万8,300円である。

共同抵当の追加設定の登記

抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更の登記

1 共同抵当の追加設定の登記

(1) 共同抵当の追加設定

同一の債権を担保するため、数個の不動産を目的として設定された抵当権は、当然に共同担保の関係 (民 § 392, 393) となる。共同抵当の設定は数個の不動産について同時にする必要はなく、既に登記された抵当権と同一の債権を担保するために他の不動産に追加的に抵当権を設定し、共同担保の関係とすることもできる。

(2) 追加設定の登記

共同抵当の追加設定の登記といっても、基本的に通常の抵当権の設定の登記の手続と変わりはない。抵当権者を登記権利者、設定者を登記義務者として共同で申請する（不登§60）。

なお、共同抵当の追加設定の登記を申請するときは、申請情報の内容として既に登記された抵当権を表示するに足りる事項を提供することを要する（不登令別表55申請情報欄ハ）。この表示は、既に登記された抵当権の目的たる不動産の表示ならびに抵当権の順位事項であるが（同申請情報欄）、追加設定の登記を申請する登記所に当該抵当権に関する共同担保目録がある場合には、その共同担保目録の記号および目録番号を提供すれば足りる（同申請情報欄、不登規則§168 I）。

2 抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更の登記

(1) 意義

ABの共有する不動産について、Aの持分に抵当権の設定の登記がされた後、AがBの持分を取得した場合、抵当権の効力は新たにAが取得した持分にまで当然に及ぶものではない。この場合は、Aと抵当権者が新たにAが取得した持分につき抵当権の追加設定契約をすることによって、抵当権の効力を所有権全部に及ぼすことができる。

これは、実体法上は抵当権の目的となっていない残余の部分に対する新たな抵当権の設定であるが、所有権の一部を目的として抵当権の設定の登記をすることは原則としてできないので（先例昭36. 1. 17-106）、登記手続的には不動産登記法66条の規定に基づいて、抵当権の変更の登記をすることになる（先例昭28. 4. 6-556）。

→ 同一人が数回にわたって持分の登記名義を取得している場合は、その持分の一部を目的として抵当権の設定の登記を申請することができるが（先例昭58. 4. 4-2252）、既に持分（所有権）の一部を目的として抵当権の設定の登記がされており、その追加担保として残余の部分をも目的として抵当権を設定した場合には、持分の一部に対する抵当権の設定の登記ではなく、抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更の登記を申請する（質疑登研451 P 126）。

(2) 申請情報の内容

登記の目的は「○番抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更」と提供する。登記原因は、事実上は抵当権の追加設定の登記であるので、「年月日金銭消費貸借年月日設定」のように提供する（記録例408）。

登記事項（抵当権の内容）は提供することを要しない。抵当権の内容は、主登記たる抵当権の設定の登記を見れば分かるからである。

(3) 添付情報

申請情報と併せて提供すべき登記義務者の登記識別情報は、新たに抵当権の効力が及ぶことになる持分を取得した際の登記識別情報である（質疑登研411 P84）。この登記は変更の登記の形式であるが、事実上は抵当権の追加設定の登記だからである。

また、及ぼす変更の登記をするにつき登記上の利害関係を有する第三者がいる場合、その者が作成した承諾を証する情報等を提供したときは、及ぼす変更の登記は付記登記でされ、提供しないときは主登記でされる（不登令別表25添付情報欄口、先例昭28.4.6—556）。

3 本問における展開

（抵当権の設定契約）

平成28年7月1日、丙田四郎と甲野一郎は、丙田四郎が株式会社イチローに対して有する平成27年5月23日付け金銭消費貸借による債権（以下、「当該債権」という。）を担保するため、甲土地と乙土地の所有権の全体に抵当権が設定される形とする抵当権の設定契約を締結した（小問2において聴取した内容）。

（どのような抵当権の設定か）

現在、当該債権を担保するため、甲土地の所有権の一部（持分2分の1の部分）を目的として抵当権の設定の登記がされている。

そして、当該債権を担保するため、“甲土地と乙土地の所有権の全体に抵当権が設定される形とする抵当権の設定契約”というのは、甲土地の所有権の一部（残りの持分2分の1の部分）と乙土地の所有権の全体を目的として抵当権を追加設定した、ということである。

（申請する登記）

甲土地については、当該債権を担保するために既に所有権の一部を目的として抵当権の設定の登記がされており、今回、その追加担保として残余の部分に抵当権が設定された。この場合は、抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更の登記を申請する。

→ 新たに抵当権の効力が及ぶ部分を目的として設定されていた後順位の抵当権（乙区3番の丁山五郎の抵当権）は、既に登記官の職権により抹消されているので、登記上の利

害関係を有する第三者に該当する者は存在しない。

一方、乙土地については、共同抵当の追加設定の登記を申請する。

→ 甲土地と乙土地についてどちらを先に申請しても差し支えない。

4 申請情報の作成

(甲土地について)

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「2番抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更（付記）」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23日金銭消費貸借平成28年7月1日設定」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3①）

登記権利者として抵当権者の丙田四郎の氏名、住所を記載し、登記義務者として設定者の甲野一郎の氏名、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）

新たに抵当権の効力が及ぶ持分の登記識別情報、つまり甲野一郎が所有権の更正の登記を受けた際の甲土地の甲区2番付記1号の登記識別情報（が記載された書面）を添付する（先例昭40.10.2-2852参照）。

② 登記原因証明情報（不登 § 61，不登令別表25添付情報欄イ）

抵当権の追加設定がされた旨が記載された書面を添付する。

③ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

丙田四郎から司法書士への委任状，甲野一郎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）

甲野一郎が委任状に押印した印鑑について，市区町村長が作成した作成後3か月以内の証明書を添付する。

オ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

事実上は共同抵当の追加設定の登記であるので，不動産1個につき金1,500円である（登税 § 13 II）。なお，減税措置の根拠条文を（登録免許税法第13条第2項）のように記載する（不登規則 § 189 III）。

(乙土地について)

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「抵当権設定」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 5 月23日金銭消費貸借平成28年 7 月 1 日設定」と記載する。

ウ 登記事項（不登令別表55申請情報欄）

抵当権の内容を記載する。具体的には完了後の登記記録参照。

エ 申請人（不登令 § 3 ①）

抵当権者として丙田四郎の氏名、住所を記載し、設定者として甲野一郎の氏名、住所を記載する。

オ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

甲野一郎の乙土地の甲区 4 番の登記識別情報（が記載された書面）を添付する。

② 登記原因証明情報（不登 § 61, 不登令別表55添付情報欄）

抵当権の追加設定がされた旨が記載された書面を添付する。

③ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

丙田四郎から司法書士への委任状、甲野一郎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）

甲野一郎が委任状に押印した印鑑について、市区町村長が作成した作成後 3 か月以内の証明書を添付する。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

共同抵当の追加設定の登記であるので、不動産 1 個につき金1,500円である（登税 § 13 II）。なお、減税措置の根拠条文を（登録免許税法第13条第 2 項）のように記載する（不登規則 § 189 III）。

→ 既に登記された抵当権と同一の登記所に対して追加設定の登記を申請するので、減税措置を受けるための書面（甲土地の登記事項証明書、登税 § 13 II）の添付を省略することができる。

〈完了後の登記記録〉

甲土地

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62年5月22日 第5844号	原因 昭和62年5月22日売買 所有者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 甲野太郎 順位3番の登記を移記
2	所有権移転	平成28年1月15日 第122号	原因 平成27年11月16日相続 共有者 <u>東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号</u> <u>持分2分の1 甲野一郎</u> <u>東京都日野市西豊田一丁目12番5号</u> <u>2分の1 甲野二郎</u>
付記1号	2番所有権更正	平成28年6月13日 第6000号	原因 錯誤 所有者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 甲野一郎

権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 の 権 利 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	抵当権設定	平成19年2月13日 第2555号	原因 平成19年2月13日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1,500万円 債務者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 株式会社イチロー 抵当権者 東京都八王子市打越二丁目12番地5 乙川三郎
2	甲野一郎持分抵 当権設定	平成28年3月10日 第3522号	原因 平成27年5月23日金銭消費貸借平成28年3 月10日設定 債権額 金1,300万円 債務者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 株式会社イチロー 抵当権者 東京都狛江市狛犬二丁目12番8号 丙田四郎

付記1号	2番抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更	平成28年7月3日 第7000号	原因 平成27年5月23日金銭消費貸借平成28年7月1日設定
付記2号	2番抵当権担保追加	余白	共同担保 目録(う)第23号 平成28年7月3日付記
3	甲野二郎持分抵当権設定	平成28年4月4日 第4269号	原因 <u>平成28年4月4日金銭消費貸借同日設定</u> 債権額 <u>金425万円</u> 債務者 <u>東京都日野市西豊田一丁目12番5号</u> <u>甲野二郎</u> 抵当権者 <u>東京都清瀬市城前1225番地</u> <u>丁山五郎</u>
4	3番抵当権抹消	余白	甲区2番付記1号の登記により平成28年6月13日登記

乙土地

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62年5月22日 第5845号	原因 昭和62年5月22日売買 所有者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 甲野太郎 順位3番の登記を移記
2	所有権移転	平成28年1月15日 第123号	原因 <u>平成27年11月16日相続</u> 所有者 <u>東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号</u> <u>甲野花子</u>
3	2番所有権抹消	平成28年6月13日 第6001号	原因 錯誤
4	所有権移転	平成28年6月13日 第6002号	原因 平成27年11月16日相続 所有者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 甲野一郎

権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 の 権 利 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	抵当権設定	平成28年7月3日 第7001号	原因 平成27年5月23日金銭消費貸借平成28年7月1日設定 債権額 金1,300万円 債務者 東京都武蔵野市吉譲二三丁目2番5号 株式会社イチロー 抵当権者 東京都狛江市狛犬二丁目12番8号 丙田四郎 共同担保 目録(う)第23号

※ 移記事項は省略。

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

Skill Up

発展問題

〈問題編〉

問題 平成28年6月1日、司法書士法務花子は、山田太郎から不動産登記に関する相談を受け、後記〔山田太郎から聴取した内容〕の事実関係を聴取するとともに、別紙1から別紙9までの書類の提示を受けた。

司法書士法務花子は、同日、山田太郎に対し、後記〔司法書士法務花子の説明〕のとおり説明し、山田太郎からその了解を得た。

平成28年6月25日、司法書士法務花子は、〔山田太郎から聴取した内容〕に関する関係当事者の全員から、〔山田太郎から聴取した内容〕及び〔司法書士法務花子の説明〕に沿ってすることができる全ての登記の申請手続きにつき代理することの依頼を受けるとともに、登記の申請手続きに必要な書類を全て受領し、同日、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1から問4までに答えなさい。

〔山田太郎から聴取した内容〕

- 1 私の母である山田秋子は、平成26年5月1日に死亡しました。
- 2 また、私の祖父である田中一郎は、平成27年10月3日に死亡しました。そして、私の祖母である田中正子は、平成28年4月19日に、別紙6のとおり、私の父である山田次郎に対して、田中一郎の相続に関する自己の相続分の全部を無償で譲渡したそうです。
- 3 その後の平成28年5月1日、別紙7のとおり祖父田中一郎の財産について、別紙8のとおり母山田秋子の財産について、それぞれ遺産分割の協議がまとまりました。
- 4 以上の次第ですので、まとまった遺産分割の協議のとおり、甲土地及び乙土地の登記記録上の所有者を変えていただきたいのです。田中一郎及び山田秋子の相続人については、持参しました別紙3、4及び5の戸籍の全部事項証明書をご確認ください。なお、戸籍の全部事項証明書に記載されている者以外に、相続人はおりません。
- 5 乙土地について株式会社民事ローンのための抵当権の設定の登記がされていますが、債務者である株式会社山田商店の代表取締役である私の父山田次郎に確認をしたところ、平成27年11月1日に既に被担保債権の全額の弁済をしていたそうです。そのため、登記の抹消をしてもらおうと株式会社民事ローンに問い合わせをしましたが、株式会社民事ローンは解散していて、別紙9のと通りの登記がされていました。
- 6 また、乙土地についてもう1つ登記されている山田次郎の抵当権ですが、この抵当権は、株式会社山田商店が株式会社司法クレジットから平成24年9月1日に借り受けた債

務金500万円について、父山田次郎が保証人となったので、その保証委託契約により将来発生する可能性のある求償債権を担保するために設定されたものです。そして、平成28年5月25日に、株式会社山田商店は、株式会社司法クレジットに対してこの債務の全額を弁済しましたので、乙土地の当該抵当権について申請する登記があればしていただきたいです。

〔司法書士法務花子の説明〕

- 1 甲土地と乙土地の所有権については、遺産分割の協議の内容のとおりに登録を申請することができます。
- 2 乙土地の乙区1番の抵当権については、登記の抹消の申請をする前提として、株式会社民事ローンについて の登記の手続を経なくても、 さんに協力してもらって、共同して登記の抹消の申請をすることができます。

〔事実関係に関する補足事項〕

- 1 「山田太郎から聴取した内容」は、真実に合致しており、また、「山田太郎から聴取した内容」に基づく行為や「司法書士法務花子の説明」は、全て適法である。
- 2 本件の当事者間には、「山田太郎から聴取した内容」及び各別紙に記載されているものの以外には、実体上の権利義務関係は、存在しない。
- 3 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。
- 4 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、申請人の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。
- 5 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、「山田太郎から聴取した内容」や「司法書士法務花子の説明」に沿う形で、法律上全て適式に作成されている。
- 6 甲土地に係る不動産の価額は2,555万円であり、乙土地に係る不動産の価額は1,756万円である。
- 7 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1 「司法書士法務花子の説明」中、司法書士法務花子が2において述べた説明のうち、
(ア) 及び (イ) に該当する適切な語句を、答案用紙の第1欄の(ア)
(イ)の各欄にそれぞれ記載しなさい。

問2 司法書士法務花子が甲土地の所有権について申請した登記について、1番目及び2
番目に申請した登記の申請情報の内容のうち、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欄の1番目及
び2番目の各欄に記載しなさい。

問3 司法書士法務花子が乙土地について登記原因が生じた順に登記を申請したものと
して、最後に申請した登記の申請情報の内容のうち、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3欄に記載
しなさい。

問4 司法書士法務花子が、甲土地及び乙土地について、問2及び問3以外に申請した登
記の申請情報の内容のうち、登記の目的、登記原因及びその日付並びに申請人の氏名
又は名称を申請がされた順序に従い、答案用紙の第4欄から第6欄までに記載しな
さい。なお、問2及び問3以外に申請した登記が1件若しくは2件であると判断する
ときは、第6欄若しくは第5欄及び第6欄の「登記の目的」欄に「登記不要」と記載
しなさい。

(答案作成に当たっての注意事項)

1 問2、3及び4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」、
「(被承継会社)」等の表示も、記載する。

なお、住所又は本店及び法人の代表機関の資格及び氏名は、記載することを要しな
い。

(2) 添付情報の解答は、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」を選んだ場合において、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「株式会社ABCローンの登記事項証明書」のように、具体的な添付情報の内容を記載する。登記識別情報を提供するときは、「甲区2番の登記識別情報（又は登記済証）」のように記載する。

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 数字を記載する場合には、算用数字を使用する。

3 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。

別紙 1

甲土地の全部事項証明書

表題部（土地の表示）	調製	【略】	不動産番号	【略】
地図番号	【略】	筆界特定	余白	
所 在	中野区東中野五丁目		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〕	
22番2	宅地	140 90	22番から分筆〔平成元年4月1日〕	
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 平成6年9月1日	

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	平成3年6月6日 第6000号	原因 平成2年10月1日相続 所有者 東京都中野区東中野二丁目2番2号 田 中 一 郎
	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 平成6年9月1日

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28年6月1日

東京法務局中野出張所

登記官

○ ○ ○ ○ 印

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

別紙2

乙土地の全部事項証明書

表題部（土地の表示）	調製	【略】	不動産番号	【略】
地図番号	【略】	筆界特定	余白	
所 在	中野区弥生町一丁目		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〕	
36番5	宅地	110 87	36番から分筆〔平成4年8月1日〕	
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 平成6年9月1日	

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	平成6年2月1日 第2200号	原因 平成6年2月1日売買 所有者 東京都中野区南台八丁目9番25号 山 田 秋 子
	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 平成6年9月1日

権 利 部（ 乙 区 ）（ 所 有 権 以 外 の 権 利 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	抵当権設定	平成22年3月15日 第3500号	原因 平成22年3月15日金銭消費貸借同日設定 債権額 金500万円 利息 年3% 損害金 年12% 債務者 東京都中野区東中野五丁目3番2号 株式会社山田商店 抵当権者 東京都新宿区新宿三丁目1番1号 株式会社民事ローン

2	抵当権設定	平成24年10月 1 日 第11010号	原因 平成24年10月 1 日保証委託契約による求償債 権同日設定 債権額 金500万円 損害金 年14% 債務者 東京都中野区東中野五丁目 3 番 2 号 株式会社山田商店 抵当権者 東京都中野区南台八丁目 9 番25号 山 田 次 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。

平成28年 6 月 1 日

東京法務局中野出張所

登記官

○ ○ ○ ○



※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

別紙3 亡山田秋子の戸籍の全部事項証明書

本 籍 氏 名	東京都中野区南台八丁目9番 山田 次郎
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者	【名】 次郎 【生年月日】 昭和35年9月1日
身分事項 出 生 婚 姻 配偶者の死亡	【出生日】 昭和35年9月1日 【婚姻日】 昭和60年1月20日 【配偶者氏名】 田中秋子 【配偶者の死亡日】 平成26年5月1日
戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 秋子 【生年月日】 昭和35年8月20日
身分事項 出 生 婚 姻 死 亡	【出生日】 昭和35年8月20日 【婚姻日】 昭和60年1月20日 【配偶者氏名】 山田次郎 【死亡日】 平成26年5月1日
戸籍に記録されている者	【名】 太郎 【生年月日】 昭和62年4月7日 【父】 山田次郎 【母】 山田秋子 【続柄】 長男
身分事項 出 生	【出生日】 昭和62年4月7日

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28年5月29日

東京都中野区長 ○ ○ ○ ○

印

別紙4 亡田中一郎の戸籍の全部事項証明書

本 籍 氏 名	東京都中野区東中野二丁目2番 田中 一郎
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 一郎 【生年月日】 昭和6年10月1日
身分事項 出 生 婚 姻 死 亡	【出生日】 昭和6年10月1日 【婚姻日】 昭和31年4月20日 【配偶者氏名】 鈴木正子 【死亡日】 平成27年10月3日
戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 正子 【生年月日】 昭和9年9月3日
身分事項 出 生 婚 姻 配偶者の死亡	【出生日】 昭和9年9月3日 【婚姻日】 昭和31年4月20日 【配偶者氏名】 田中一郎 【配偶者の死亡日】 平成27年10月3日
戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 太一 【生年月日】 昭和33年10月7日 【父】 田中一郎 【母】 田中正子 【続柄】 長男
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和33年10月7日 【婚姻日】 平成2年3月10日 【配偶者氏名】 鈴木夏子

戸籍に記録されている者 除 籍	【名】 秋子 【生年月日】 昭和35年 8 月20日 【父】 田中一郎 【母】 田中正子 【続柄】 長女
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和35年 8 月20日 【婚姻日】 昭和60年 1 月20日 【配偶者氏名】 山田次郎

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28年 5 月29日

東京都中野区長 ○ ○ ○ ○

印

別紙5 田中太一の戸籍の全部事項証明書

本 籍 氏 名	東京都中野区南台三丁目1番 田中 太一
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者	【名】 太一 【生年月日】 昭和33年10月7日
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和33年10月7日 【婚姻日】 平成2年3月10日 【配偶者氏名】 鈴木夏子
戸籍に記録されている者	【名】 夏子 【生年月日】 昭和36年11月15日
身分事項 出 生 婚 姻	【出生日】 昭和36年11月15日 【婚姻日】 平成2年3月10日 【配偶者氏名】 田中太一

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28年5月29日

東京都中野区長 ○ ○ ○ ○

印

別紙6

相続分贈与証明書

平成27年10月3日に死亡した 田中 一郎 の相続人である 田中 正子 は、その相続分の全部を 山田 次郎 に贈与いたします。

ここにそれを証するため、各自記名押印します。

平成28年4月19日

東京都中野区東中野二丁目2番2号

贈与者 田中 正子 ㊞

東京都中野区南台八丁目9番25号

受贈者 山田 次郎 ㊞

別紙 7

遺産分割協議書

最後の住所 東京都中野区東中野二丁目 2 番 2 号

被相続人 田 中 一 郎

(平成27年10月 3 日死亡)

上記被相続人の死亡により開始した相続において、共同相続人及び相続分の譲受人の全員は、その相続財産について遺産分割の協議をし、次のとおり合意した。

- 1 相続財産のうち次の土地は、山田次郎が取得するものとする。

東京都中野区東中野五丁目22番 2 (宅地 140.90㎡)

- 2 その他の相続財産はすべて、田中太一が取得するものとする。

上記の協議が真正に成立したものであることを証するため、本書を作成し、協議者全員が各自これに署名押印する。

平成28年 5 月 1 日

東京都中野区南台三丁目 1 番 1 号

相続人 田 中 太 一 ⑩

東京都中野区南台八丁目 9 番25号

相続人 山 田 太 郎 ⑩

東京都中野区南台八丁目 9 番25号

相続分譲受人 山 田 次 郎 ⑩

別紙8

遺産分割協議書

最後の住所 東京都中野区南台八丁目 9 番25号

被相続人 山 田 秋 子

(平成26年 5 月 1 日死亡)

上記被相続人の死亡により開始した相続において、共同相続人全員は、その相続財産について遺産分割の協議をし、次のとおり合意した。

- 1 相続財産のうち次の土地は、山田太郎が取得するものとする。

東京都中野区弥生町一丁目36番 5 (宅地 110.87㎡)

- 2 その他の相続財産はすべて、山田次郎が取得するものとする。

上記の協議が真正に成立したものであることを証するため、本書を作成し、協議者全員が各自これに署名押印する。

平成28年 5 月 1 日

東京都中野区南台八丁目 9 番25号

相続人 山 田 次 郎 (印)

東京都中野区南台八丁目 9 番25号

相続人 山 田 太 郎 (印)

別紙9

閉鎖事項一部証明書

商号	株式会社民事ローン
本店	東京都新宿区新宿三丁目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12年6月1日
役員に関する事項	清算人 刑 事 四 郎 平成28年1月14日登記
	東京都千代田区内神田六丁目6番6号 代表清算人 刑 事 四 郎 平成28年1月14日登記
登記記録に関する事項	平成28年5月7日清算結了 平成28年5月7日登記 平成28年5月7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28年6月1日

東京法務局新宿出張所

登記官

○ ○ ○ ○ 印

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

Skill Up
発展問題
〈解説編〉

第1欄

(ア)	
(イ)	

第2欄 甲土地について申請した登記 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	
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	

甲土地について申請した登記 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3欄 乙土地について最後に申請した登記

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4欄 第2欄及び第3欄以外に申請した登記 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	

第5欄 第2欄及び第3欄以外に申請した登記 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	

第6欄 第2欄及び第3欄以外に申請した登記 3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	

【解答例】

第1欄

(ア)	清算終了の登記についての抹消
(イ)	元清算人である刑事四郎

第2欄 甲土地について申請した登記 1番目

登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	平成27年10月3日相続
申請人の氏名又は名称	相続人 (被相続人 田中一郎) 持分4分の2 田中正子 4分の1 田中太一 4分の1 山田太郎
添付情報	登記識別情報 (要・ <u>不要</u>) 〔 〕
	登記原因証明情報 (<u>要</u> ・ 不要)
	印鑑証明情報 (要 ・ <u>不要</u>) 〔 〕
	代理権限証明情報 (<u>要</u> ・ 不要) 〔 田中正子、田中太一及び山田太郎の委任状 〕
	その他 〔 住所を証する情報 (田中正子、田中太一及び山田太郎の住民票の写し) 〕
登録免許税	金10万2,200円

甲土地について申請した登記 2番目

登記の目的	田中正子持分全部移転
登記原因及びその日付	平成28年4月19日相続分の贈与
申請人の氏名又は名称	権利者 持分2分の1 山田次郎 義務者 田中正子
添付情報	登記識別情報 (☒ 要) ・ 不要) 〔 甲区2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) 〔 田中正子の印鑑証明書 〕
	代理権限証明情報 (☒ 要) ・ 不要) 〔 山田次郎の委任状, 田中正子の委任状 〕
	その他 〔 住所を証する情報 (山田次郎の住民票の写し) 〕
登録免許税	金25万5,500円

第3欄 乙土地について最後に申請した登記

登記の目的	2 番抵当権抹消
登記原因及びその日付	平成28年 5 月25日主債務消滅
申請人の氏名又は名称	権 利 者 山田太郎 義務者 山田次郎
添付情報	登記識別情報 (要) ・ 不要) 〔 乙区 2 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) 〔 〕
	代理権限証明情報 (要) ・ 不要) 〔 山田太郎の委任状, 山田次郎の委任状 〕
	その他 〔 なし 〕
登録免許税	金1,000円

第4欄 第2欄及び第3欄以外に申請した登記 1番目

登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	平成26年5月1日相続
申請人の氏名又は名称	相続人 (被相続人 山田秋子) 山田太郎

第5欄 第2欄及び第3欄以外に申請した登記 2番目

登記の目的	1番抵当権抹消
登記原因及びその日付	平成27年11月1日弁済
申請人の氏名又は名称	権利者 山田太郎 義務者 株式会社民事ローン

第6欄 第2欄及び第3欄以外に申請した登記 3番目

登記の目的	田中太一，山田太郎持分全部移転
登記原因及びその日付	平成28年5月1日遺産分割
申請人の氏名又は名称	権利者 持分2分の1 山田次郎 義務者 田中太一 山田太郎

I 論点

相続による所有権（持分）の移転の登記

相続分の贈与による持分の移転の登記

- 1 相続の開始，効果および相続人
- 2 代襲相続
- 3 相続分の譲渡の意義
- 4 相続分の譲渡がされた場合の登記手続
- 5 遺産分割がされた場合の登記手続

弁済による抵当権の登記の抹消

主債務消滅による抵当権の登記の抹消

- 1 抵当権の登記の抹消
- 2 抵当権の登記の抹消を申請する前に抵当権者に清算結了の登記がされた場合の登記手続
- 3 保証人の求償債権を担保する抵当権

II 解説

相続による所有権（持分）の移転の登記

相続分の贈与による持分の移転の登記

- 1 相続の開始，効果および相続人

相続は，死亡によって開始する（民 § 882）。相続が開始すると，被相続人の有していた一切の権利義務（その一身に専属していたものを除く）は相続人に包括的に承継される（民 § 896）。

そのため，被相続人が不動産を所有していたときは，その不動産は相続人に承継され，相続人に対して相続を登記原因として所有権の移転の登記を申請することができる。

相続人となる者は法定されており，血族相続人と配偶者相続人とがある。

血族相続人は，以下の順位で認められる。

- ① 子またはその代襲相続人である直系卑属（民 § 887）
- ② 直系尊属（ただし，親等の異なる者の間ではその近い者を先にする，民 § 889 I ①）
- ③ 兄弟姉妹またはその代襲相続人である甥・姪（民 § 889 I ②，同 II，887 II）

配偶者は常に相続人となり，いずれの順位の血族相続人とも同順位で相続する（民 § 890）。

2 代襲相続

被相続人の子が相続の開始以前に死亡したとき、または相続欠格事由（民 § 891）に該当し、もしくは廃除（民 § 892）によって相続権を失ったときは、その者の子（被相続人の直系卑属に限る）がこれを代襲して相続人となる（民 § 887Ⅱ）。

ただし、相続の放棄（民 § 939）は代襲原因とはされていないので、被相続人の子が相続の放棄をした場合には、その者の子が放棄をした者を代襲して相続人となることはない。また、代襲者が、相続の開始以前に死亡し、または欠格事由に該当し、もしくは廃除により代襲相続権を失ったときは、その者の子（被相続人の直系卑属に限る）がこれを代襲して相続人となる（再代襲、民 § 887Ⅲ）。

3 相続分の譲渡の意義

相続分の譲渡とは、共同相続人の1人が、遺産分割前に自己の相続分を第三者または他の共同相続人に譲渡することをいう（民 § 905参照）。相続分の譲渡における相続分とは、個々の相続財産に対する持分をいうのではなく、共同相続人が遺産分割前の相続財産全体に対する包括的持分あるいは遺産分割前の共同相続人の地位を意味すると解されている。

相続分の譲渡は、有償・無償を問わず、その方法も特に定められていないことから、譲渡人と譲受人の意思の合致があれば足り、口頭または書面のいずれによってもすることができる。

相続分の譲渡がされると、譲渡人たる相続人が有していた相続財産に対する包括的持分ないし法律上の地位が譲受人に移転するため、譲受人は遺産分割協議が成立するまでの間、相続財産を管理する義務を負うとともに、遺産の分割を請求し、これに参加する権利を取得する（東京高決昭28.9.4）。

4 相続分の譲渡がされた場合の登記手続

共同相続による登記が未了の間に、共同相続人の1人が他の共同相続人に対して相続分を譲渡したときは、譲渡後の相続分をもって、相続による所有権の移転の登記を申請することができる（先例昭59.10.15-5196）。

一方、共同相続人の1人が相続人以外の第三者に相続分を譲渡したときは、譲受人と他の共同相続人の共有名義とする相続による所有権の移転の登記を申請することはできない（先例平4.3.18-1404）。相続分の譲受人は、相続分の譲渡により譲渡人が有していた相続財産に対する包括的持分ないし法律上の地位を取得するものとされているが、相続人そのものとなるものではないからである。この場合、まず譲渡人を含めた共同相続人の名義

とする相続による所有権の移転の登記を申請し、次いで相続分の譲渡人から譲受人に対して、相続分の譲渡による持分の移転の登記を申請する。

相続分の譲渡に基づく持分の移転の登記は、相続分の譲受人を登記権利者、譲渡人を登記義務者として共同して申請する。登記原因は、相続分の譲渡が無償でされたときは相続分の贈与となり、有償でされたときは相続分の売買となる（質疑登研506 P148）。

5 遺産分割がされた場合の登記手続

共同相続による所有権の移転の登記がされる前に遺産分割の協議が成立し、相続人の1人が相続財産中の不動産を単独で取得する旨が定められたときは、その相続人に対し、相続を登記原因として所有権の移転の登記を申請することができる（先例昭19.10.19-692, 不登 § 63 II）。この場合には、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およびその他の登記原因を証する情報（の一部）として、共同相続人の間でされた遺産分割の協議書を提供することを要する。

一方、共同相続による所有権の移転の登記がされた後に遺産分割の協議が成立し、相続人の1人が相続財産中の不動産を単独で取得する旨が合意されたときは、遺産分割の協議がされた日を登記原因の日付、「遺産分割」を登記原因として、他の相続人の持分の移転の登記を申請することができる（先例昭28.8.10-1392）。当該登記は、相続を登記原因とする登記ではないので、当該不動産を取得することになった相続人を登記権利者、他の相続人を登記義務者として共同して申請する（不登 § 60）。

6 本問における展開

（田中一郎の相続人の特定）

平成27年10月3日、甲土地の所有権の登記名義人である田中一郎が死亡した（山田太郎から聴取した内容2）。田中一郎には、配偶者田中正子、子田中太一および山田秋子がいるが、山田秋子は田中一郎が死亡する以前に既に死亡しているので（山田太郎から聴取した内容1）、山田秋子の子であり田中一郎の直系卑属である山田太郎が山田秋子を代襲して相続人となる。そのため、田中一郎の相続人は、田中正子、田中太一および山田太郎となる（別紙3, 4, 5）。

（相続分の贈与について）

田中一郎についての相続による所有権の移転の登記を申請する前の平成28年4月19日、田中一郎の相続人の1人田中正子は、自己の相続分の全部を山田次郎に無償で譲渡した（山田太郎から聴取した内容2, 別紙6）。この相続分の譲渡は、第三者の関係にある

（田中一郎の相続人ではない）山田次郎に対するものであり、共同相続人の間でされたものではない。

（田中一郎の財産の遺産分割の協議について）

平成28年5月1日に、亡田中一郎の相続人の間で遺産分割の協議がされた（山田太郎から聴取した内容3、別紙7）。当該遺産分割の協議において、亡田中一郎の名義であった甲土地は山田次郎が単独で取得する旨の合意がされた。

この場合、甲土地については、相続分の贈与を受けた山田次郎は田中一郎の相続人ではないので、いったん共同相続人田中正子、田中太一および山田太郎の名義とする相続による所有権の移転の登記をした後に、相続分の贈与を登記原因として田中正子の持分を山田次郎に移転する登記をする必要がある。そして、その後に遺産分割を登記原因として、田中太一および山田太郎の持分の山田次郎への移転の登記を申請する。

（山田秋子の相続人と遺産分割の協議について）

平成26年5月1日、乙土地の所有権の登記名義人である山田秋子が死亡した（山田太郎から聴取した内容1）。相続人は、配偶者山田次郎および子山田太郎である（別紙3）。

平成28年5月1日に、亡山田秋子の相続人の間で遺産分割の協議がされた（山田太郎から聴取した内容3、別紙8）。当該遺産分割の協議において、亡山田秋子の名義であった乙土地は山田太郎が単独で取得する旨の合意がされた。乙土地については、共同相続人の1人である山田太郎が取得するものであり、共同相続の登記はされていないので、山田秋子から山田太郎に対して、直接相続を登記原因とする所有権の移転の登記を申請することができる。

7 申請情報の作成

（甲土地 1番目）

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「所有権移転」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

「平成27年10月3日相続」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3①⑨）

被相続人田中一郎の氏名をカッコ書で記載し、相続人として田中正子、田中太一および山田太郎の氏名、住所および持分を記載する。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記原因証明情報（不登 § 61, 不登令別表22添付情報欄）

田中一郎および山田秋子の戸籍の全部事項証明書, 田中正子, 田中太一および山田太郎の戸籍の一部事項証明書等を添付する。

② 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

田中正子, 田中太一および山田太郎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30添付情報欄ロ）

田中正子, 田中太一および山田太郎の住民票の写し等を添付する。

オ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲土地の価額金2,555万円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金2,555万円に, 相続による所有権の移転の登記の税率1000分の4（登税別表第1.1(2)イ）を乗じた金10万2,200円である。

（甲土地 2番目）

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「田中正子持分全部移転」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「平成28年4月19日相続分の贈与」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3 ①⑩ホ）

登記権利者として山田次郎の氏名, 住所および持分を記載し, 登記義務者として田中正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）

田中正子の甲区2番の登記識別情報を提供する。なお, 同一の不動産について2以上の登記を同時に申請し, 前の登記によって登記名義人となる者が, 後の登記の登記義務者となるときに該当するため, 実際には提供していないが, これを提供し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）

相続分の贈与により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）

山田次郎から司法書士への委任状, 田中正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 § 18ⅡⅢ）

田中正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かかる作成後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）

山田次郎の住民票の写し等を添付する。

オ 課税価額（不登規則 § 189Ⅰ）

甲土地の価額金2,555万円に移転する持分の割合2分の1を乗じた金1,277万5,000円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189Ⅰ）

課税価額金1,277万5,000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25万5,500円である。

（甲土地 3番目）

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「田中太一、山田太郎持分全部移転」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

「平成28年5月1日遺産分割」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3①⑩ホ）

登記権利者として山田次郎の氏名、住所および持分を記載し、登記義務者として田中太一と山田太郎の氏名および住所を記載する。

エ 添付情報（不登規則 § 34Ⅰ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

田中太一および山田太郎の甲区2番の登記識別情報を提供する（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）

遺産分割により山田次郎が甲土地の所有権の全部を取得したことを証する書面を添付する。

③ 代理権限証明情報（不登令 § 7Ⅰ②）

山田次郎から司法書士への委任状、田中太一および山田太郎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 § 18ⅡⅢ）

田中太一および山田太郎が委任状に押印した印鑑について、市区町村長の作成にかかる作成後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）

山田次郎の住民票の写し等を添付する。

オ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲土地の価額金2,555万円に、移転する持分の割合 2 分の 1 を乗じた金1,277万5,000円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金1,277万5,000円に、遺産分割（相続）による所有権の移転の登記の税率 1000分の 4（登税別表第1.1(2)イ）を乗じた金 5 万1,100円である。

なお、包括受遺者の間でされた遺産分割の協議に基づいて持分の移転の登記を申請するときは、移転する持分の価額に1000分の20の税率（登税別表第1.1(2)ハ）を乗じた額を登録免許税として納付するものとされているので（質疑登研746 P 143, 登記研究747 P 125）、相続人以外の第三者が相続分の贈与を受けた後に遺産分割を登記原因とする持分の移転の登記を受けるときにも、同様に1000分の20の税率が適用される可能性がある。

（乙土地）

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26年 5 月 1 日相続」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3 ①）

被相続人山田秋子の氏名をカッコ書で記載し、相続人として山田太郎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 登記原因証明情報（不登 § 61, 不登令別表22添付情報欄）

山田秋子の戸籍の全部事項証明書、山田次郎および山田太郎の戸籍の一部事項証明書、遺産分割の協議書等を添付する。

② 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

山田太郎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30添付情報欄ロ）

山田太郎の住民票の写し等を添付する。

オ 課税価額（不登規則 § 189 I）

乙土地の価額金1,756万円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金1,756万円に、相続による所有権の移転の登記の税率1000分の4（登録別表第1.1(2)イ）を乗ずると金7万240円となり、ここから100円未満の端数を切り捨てた（国税通則 § 119 I）金7万200円である。

弁済による抵当権の登記の抹消

主債務消滅による抵当権の登記の抹消

1 抵当権の登記の抹消

抵当権は特定の債権を担保するものであるため、被担保債権の全額が弁済等により消滅したときは、それに伴い抵当権も消滅する（付従性）。この場合には、抵当権の登記の抹消を申請する。

抵当権の登記の抹消は、抵当権設定者を登記権利者、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（不登 § 60）。

抵当権の登記の抹消を申請するについて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）。

2 抵当権の登記の抹消を申請する前に抵当権者に清算結了の登記がされた場合の登記手続

株式会社である抵当権の登記名義人が債務者より被担保債権の全額の弁済を受けたことにより当該抵当権が消滅したが、その抵当権の登記の抹消を申請する前に、当該株式会社について清算結了の登記（会社 § 929）がされた場合には、本来であればその清算結了の登記を抹消した上で、抵当権の登記の抹消を申請すべきである。

しかし、抵当権の登記の抹消を申請するためにのみ清算結了の登記の抹消を要求するのは酷であるため、便宜、清算結了の登記を抹消することなく、元清算人であった者が、当該会社を代表し、抵当権設定者と共同して、抵当権の登記の抹消を申請することができる（質疑登研480 P132参照）。

なお、この場合に清算人の全員が死亡しているときには、裁判所が選任した清算人から登記の抹消を申請することができる（質疑登研428 P136）。

3 保証人の求償債権を担保する抵当権

債権者Xが債務者Aに対して金銭上の債権を有している場合に、債務者Aが第三者Yに

対し債務の保証人になってもらう旨を委託し、Yがこれを受託する契約を保証委託契約という。保証委託契約に基づき、将来保証人が債務者に代わって債務を弁済した場合に発生する可能性のある求償債権を担保するために抵当権が設定されたときは、その将来の求償債権のために抵当権の設定の登記をすることができる（先例昭25.1.30-254）。

そして、保証人Yの求償債権を担保するために抵当権の設定の登記がされている場合に、保証人が保証債務を履行する前に主たる債務者が債務の弁済をしたときは、保証人の保証債務も消滅するので、抵当権も付従性により消滅する。この場合には、主債務消滅を登記原因として、抵当権の登記の抹消を申請する（質疑登研126P43）。

なお、保証人Yが債権者Xに対して（保証）債務を弁済したことによりYが主たる債務者Aに対し求償債権を取得した後（民§459）、AがYに対して求償債務を弁済したときは、弁済を登記原因として、抵当権の登記の抹消を申請する（質疑登研589P201）。

4 本問における展開

（乙区1番の抵当権について）

乙土地の乙区1番で設定の登記がされている株式会社民事ローンのための抵当権は、平成27年11月1日に債務者からの弁済がされたことにより消滅したが、その登記の抹消が未了の間に、株式会社民事ローンについて清算結了の登記がされた（山田太郎から聴取した内容5、別紙9）。

この場合、本来であれば抵当権の登記の抹消手続が未了であることから、株式会社民事ローンは清算が結了していないものとなるが、便宜、清算結了の登記を抹消することなく、元清算人であった刑事四郎と抵当権設定者が共同して、弁済を登記原因とする乙区1番の抵当権の登記の抹消を申請することができる。

（乙区2番の抵当権について）

乙土地の乙区2番で設定の登記がされている山田次郎のための抵当権は、株式会社山田商店が株式会社司法クレジットから平成24年9月1日に借り受けた債務金500万円について山田次郎が保証人となったことから、その保証委託契約により将来発生する可能性のある求償債権を担保するために設定されたものであるが、平成28年5月25日に主たる債務者である株式会社山田商店は、株式会社司法クレジットに対してこの債務の全額を弁済した（山田太郎から聴取した内容6）。

これにより、山田次郎が将来求償債権を取得することはなくなり、乙区2番の抵当権は消滅するものとなるので、主債務消滅を登記原因として、抵当権の登記の抹消を申請する。

5 申請情報の作成

(乙区1番の抵当権の登記の抹消)

ア 登記の目的 (不登令 § 3⑤)

「1番抵当権抹消」と記載する。

イ 登記原因及びその日付 (不登令 § 3⑥)

「平成27年11月1日弁済」と記載する。

ウ 申請人 (不登令 § 3①②)

登記権利者として乙土地の現在の所有権の登記名義人山田太郎の氏名および住所を記載し、登記義務者として株式会社民事ローンの名称、住所および代表者(元清算人)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)

乙土地の乙区1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 § 61, 不登令別表26添付情報欄ホ)

弁済により抵当権が消滅し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)

株式会社民事ローンの代表者(元清算人)の資格を証する閉鎖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)

山田太郎から司法書士への委任状、株式会社民事ローンの代表者(元清算人)から司法書士への委任状を添付する。

オ 登録免許税 (不登規則 § 189 I)

登記の抹消として、不動産1個につき金1,000円である(登税別表第1.1(15))。

(乙区2番の抵当権の登記の抹消)

ア 登記の目的 (不登令 § 3⑤)

「2番抵当権抹消」と記載する。

イ 登記原因及びその日付 (不登令 § 3⑥)

「平成28年5月25日主債務消滅」と記載する。

ウ 申請人 (不登令 § 3①)

登記権利者として乙土地の現在の所有権の登記名義人山田太郎の氏名および住所を記載し、登記義務者として山田次郎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）

乙土地の乙区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 § 61，不登令別表26添付情報欄ホ）

主たる債務の弁済により抵当権が消滅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）

山田太郎から司法書士への委任状，山田次郎から司法書士への委任状を添付する。

オ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

登記の抹消として，不動産1個につき金1,000円である（登税別表第1.1(15)）。

〈完了後の登記記録〉

甲土地

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	平成3年6月6日 第6000号	原因 平成2年10月1日相続 所有者 東京都中野区東中野二丁目2番2号 田 中 一 郎
2	所有権移転	平成28年6月25日 第6001号	原因 平成27年10月3日相続 共有者 東京都中野区東中野二丁目2番2号 持分4分の2 田 中 正 子 東京都中野区南台三丁目1番1号 4分の1 田 中 太 一 東京都中野区南台八丁目9番25号 4分の1 山 田 太 郎
3	田中正子持分全部移転	平成28年6月25日 第6003号	原因 平成28年4月19日相続分の贈与 共有者 東京都中野区南台八丁目9番25号 持分2分の1 山 田 次 郎
4	田中太一，山田太郎持分全部移転	平成28年6月25日 第6004号	原因 平成28年5月1日遺産分割 所有者 東京都中野区南台八丁目9番25号 持分2分の1 山 田 次 郎

乙土地

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	平成6年2月1日 第2200号	原因 平成6年2月1日売買 所有者 東京都中野区南台八丁目9番25号 山 田 秋 子
2	所有権移転	平成28年6月25日 第6000号	原因 平成26年5月1日相続 所有者 東京都中野区南台八丁目9番25号 山 田 太 郎

権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 の 権 利 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
<u>1</u>	<u>抵当権設定</u>	<u>平成22年3月15日</u> <u>第3500号</u>	<u>原因</u> 平成22年3月15日金銭消費貸借同日設定 <u>債権額</u> 金500万円 <u>利息</u> 年3% <u>損害金</u> 年12% <u>債務者</u> 東京都中野区東中野五丁目3番2号 株式会社山田商店 <u>抵当権者</u> 東京都新宿区新宿三丁目1番1号 株式会社民事ローン
<u>2</u>	<u>抵当権設定</u>	<u>平成24年10月1日</u> <u>第11010号</u>	<u>原因</u> 平成24年10月1日保証委託契約による求償 <u>債権同日設定</u> <u>債権額</u> 金500万円 <u>損害金</u> 年14% <u>債務者</u> 東京都中野区東中野五丁目3番2号 株式会社山田商店 <u>抵当権者</u> 東京都中野区南台八丁目9番25号 山 田 次 郎
3	1番抵当権抹消	平成28年6月25日 第6002号	原因 平成27年11月1日弁済
4	2番抵当権抹消	平成28年6月25日 第6005号	原因 平成28年5月25日主債務消滅

※ 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

※ 移記事項については省略。

2016年合格目標 登記法 Skill Up 講座 第1回 (不動産登記法1) 記述式確認問題答案用紙

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	

2016年合格目標 登記法 Skill Up 講座 第1回 (不動産登記法1) Skill Up応用問題答案用紙

第1欄

入る語句	承諾が必要な理由
①	
②	
③	

第2欄 甲土地

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	

乙土地

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 3 欄

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 登録免許税

第 4 欄

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 登録免許税

2016年合格目標 登記法 Skill Up 講座 第1回 (不動産登記法1) Skill Up発展問題答案用紙

第1欄

(ア)	
(イ)	

第2欄 甲土地について申請した登記 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	
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	

甲土地について申請した登記 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3欄 乙土地について最後に申請した登記

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4欄 第2欄及び第3欄以外に申請した登記 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	

第5欄 第2欄及び第3欄以外に申請した登記 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	

第6欄 第2欄及び第3欄以外に申請した登記 3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	