

不動産登記法 記述式添削結果講評

第1欄・第4欄

第1欄は、相続による所有権の移転の登記、抵当権の合併による移転の登記および登記の抹消についての論点でした。

甲土地については数次にわたって相続が開始した後、遺産分割がされ、最終的にDとFが取得するものとなりますが、中間の相続が単独相続ではありませんので、CDへの相続登記、Fへの相続登記を各別に申請するものとなります。1件の申請でDF名義とする登記をしてしまった方は、権利変動の流れを確認してみてください。また、本問では法定相続の登記がされる前に遺産分割協議が成立していますので、直ちに協議後の内容で登記をすることができます。BCD（またはCD）の名義とする相続登記をした上で、遺産分割を登記原因として、Fへの持分の移転の登記をしている答案が多少ありました。この場合、Fは前件の相続による登記の名義人とはなっておらず、Fに対して遺産分割を登記原因とする移転の登記はできないという点も重要な論点となります。

合併による抵当権の移転の登記、弁済による抵当権の登記の抹消については、合併による抵当権の移転の登記を申請していなかった方が意外と多かったです。本問では弁済「前」に抵当権者に合併が生じており、被担保債権（と抵当権）は承継会社である株式会社Yファイナンスに帰属した後に弁済により消滅していますので、前提として合併による移転の登記が必要となります。択一式でもよく問われている論点ですので、前提としての登記の要否の判断についてはしっかり確認をしておいてください。

第2欄・第3欄

第2欄は、売買による所有権の移転の登記、抵当権の設定の登記についての論点でした。

乙建物の売買による所有権の移転の登記は、比較的よくできていました。ただし、第2欄の当該売買

による所有権の移転の登記の添付情報の論点に関しては、理由に関して減点が目立ちました。本問では、令和4年5月2日にGが預託した添付情報を使用して登記ができるかについての検討を要するものであり、印鑑証明書についての有効期間が論点となります。理由についてはその点について触れてください。また、登記権利者となる株式会社D工務店について、所有権の移転の登記をした上で住所の変更の登記をしている方も意外と多かったです。登記権利者の氏名や住所が登記の申請前に変更しているときは、変更後の表示をもって登記を受けることが可能です。

抵当権の設定の登記については、各別の申請情報で登記を申請している方がほとんどでした。本問では甲土地について抵当権の設定の契約がされた後、その登記を申請する前に乙建物に抵当権が追加設定され、その後に登記の申請の依頼がされています（申請日が同じ日になる）ので、1件の申請で抵当権の設定の登記をすることができるものとなります。また、登記義務者（設定者）が異なるときでも、同一の債権を担保する抵当権の設定の登記ですので、1件で申請することができます。1件で申請することができるか否かの判断は申請件数に影響する重要な論点です。その可否の判断と、1件で申請する場合の登記手続について、いまのうちにしっかり復習をしておいてください。また、抵当権の登記事項について、取扱店の記載がされていない答案がほとんどでした。別紙の内容の見落としは大きな減点につながることもありますので、注意をしてください。

2022年合格目標 司法書士 総合力底上げ答練 第1回

商業登記法 記述式添削結果講評

◆全般的に

新年度最初の記述式になります。本問では、間違いやすい登記事項と書き忘れやすい添付書面を中心に
出題しました。

その他利益剰余金を2660万円減少し、その全額について資本金の額を増加する決議がありました。解説にも記載しましたが、

- ・「その他資本剰余金」と「その他利益剰余金」の総称が「剰余金」であり、
- ・「利益剰余金」には「利益準備金」と「その他利益剰余金」が含まれます。

今回の決議で資本金の額に組み入れるとしたものは「その他利益剰余金」であり、「利益剰余金」ではありません（つまり、利益準備金は組み入れません。

「準備金」と「剰余金」は全く異なるものです）。登記の事由欄に、株主総会の議事録にあるとおりに記載すれば間違えませんが、ここを「利益剰余金の資本組入れ」としている答案がありました。「資本金の額の変更」とする記載と同様に減点しています。

「登記申請書の添付書面のうち、就任承諾書については、資格及び氏名又は名称を特定して、記載するものとする。」という注意事項に従っていない答案もありました。

存続期間が登記事項であることを忘れていた答案は例年多いので、ここは気を付けてください。登記原因は「設定」です。

第2欄で会計監査人2名のみなし再任を書き忘れた答案は多かったです。これを書けたとしても、添付書面で監査法人の登記事項証明書と公認会計士であることを証する書面を書き忘れてしまったという答案も目につきました。

◆第1欄

商業登記規則では、資本金の額の増加による変更の登記については全て資本金の額が会社法及び会社計算規則の規定に従って計上されたことを証する書

面を添付するものと規定されていますが（商登規 § 61IX）、別途商業登記法で同種の書面を添付すべき旨が規定されている場合（商登 § 69等）には、商業登記規則61条9項の書面の添付は不要です。本問はちょうどこれに該当します。添付書面欄にこれら二種の書面のいずれも記載している答案もあり、商業登記規則61条9項の書面のみを記載している答案が多かったです。

◆第2欄

会計監査人が再任されたものとみなされた場合の重任の登記の申請書には、会計監査人が就任を承諾したことを証する書面や定款の添付は不要とされています。一方で、会計監査人が監査法人であるときは登記事項証明書の添付が必要ですし、法人以外の会計監査人であるときは、公認会計士であることを証する書面の添付が必要となります。

株券を発行する旨の定めの設定の登記は、

「令和4年6月23日次のとおり設定

株券を発行する旨の定め

当会社の株式については、株券を発行する。」

と、これを全て記載してようやく登記すべき事項が完成します。「設定」とせず「変更」としているものも多くありましたし、「株券を発行する旨の定めは令和3年6月23日設定」で終わっている答案や、「令和3年6月23日次のとおり設定 当会社の株式については、株券を発行する。」と何の登記なのかが抜けてしまっているものもありました。

同様に、

「令和4年6月23日次のとおり設定

非業務執行取締役等の会社に対する責任の制限に関する規定

（・・・以下、省略します）」

となります。何の登記なのかを登記事項のタイトルのようなものとして記載する必要がありますので、解答例を見て正確におぼえておいてください。