

2018 年合格目標

司法書士 早稲田合格答練

全国公開模試 第3回

受験者特典動画資料

「答案添削講師が示す、
記述式で受験生がよくするミスとその対策」

※この資料は、全国模試を受験されて答案を提出された方を対象とした「受験者特典動画」用の資料です。

無断複製（コピー等）・無断転載等を禁じます。

TAC

総論

今回は、長年にわたり早稲田合格答練、全国模試の記述式の添削を担当し、数多くの受験生の答案を見てきた添削講師陣だからこそ分かる、「受験生はここを間違えてくる！」という点を紹介し、その対策方法を見ていくものである。

本試験まで1週間を切ったこの時期だからこそ、もう一度、ご自身で確認していただき、本番に備えていただきたい。

不動産登記法編

テーマ

- 1 梓ズレを起こさないための3つのポイント
- 2 僅差で泣かないために細かな失点を防ぐ3つのポイント
- 3 うっかりでは済まない忘れがちな3つの登記
- 4 最後に！プラスα

テーマ1 枠ズレを起こさないための3つのポイント

- ① 前提としての名変登記
- ② 前提としての相続（合併）登記
- ③ 前提としての元本の確定の登記

① 前提としての名変登記

これだけ毎年出題されている名変登記であるが、答案を採点していると、いまだに名変登記を忘れている答案がけっこうある。

また、名変登記は、その性質上、後に申請する登記（たとえば売買による所有権移転登記）より原因日付が後になる場合がある。この場合でも、名変登記を先に申請する必要があるが、売買による所有権移転登記を先に申請し、その後に名変登記を申請している答案も目立つ。

なお、名変登記については、一の申請情報でまとめて申請できるか否かという点も重要である。

② 前提としての相続（合併）登記

記述式で特に重要なのは、抵当権の登記の抹消の前提としての（合併による）抵当権の移転の登記の要否である。

→ 抵当権者が合併によって消滅した後に承継会社が弁済を受けた場合は、抹消の前提として移転登記が必要となる。これに対して、弁済の方が先だったら不要となる（一般承継人からする登記の形）。

前提として移転登記が必要なのに、移転登記を申請していない答案が目立つ。逆に、移転登記が不要なのに移転登記をしてしまっている答案もある。

→ 抵当権者の合併に関していうと、“存続会社であり単に商号変更をしているだけ”，という場合もある。この場合は、移転登記を申請してはいけない。

その他、農地の売買（あるいは時効取得）による移転登記の前提としての相続登記の要否も、間違う方が多い。

③ 前提としての元本の確定の登記

根抵当権の元本の確定の論点は、記述式で頻出である。

大きな視点としては、①元本が確定しているのか否か、②元本確定の登記が必要なのか否か、の判断が重要である。

合併（会社分割）による元本の確定請求の可否（債務者兼設定者の場合など）は、本当に間違える方が多い（確定請求不可なのに、確定していると判断する方が多い）。

根抵当権は、確定の前後で性質が変わるので、確定の判断をミスすると、その後の法律行為の可否（効果）がまるで変わる。つまり、大きな失点に繋がるので、特に注意が必要である。

テーマ2 僅差で泣かないために細かな失点を防ぐ3つのポイント

- ① 計算ミスをしない（桁を間違える方が多い）
- ② 端数処理をする（忘れている方が意外と多い）
- ③ （根）抵当権の変更登記の添付情報（甲区の登記識別情報だよ）

① 計算ミスをしない（桁を間違える方が多い）

たぶん皆さんが想像される以上に、単純な計算ミスが多い。本当にもったいない。

特に金額の「桁」が違う答案が非常に多い。たとえば、売買による所有権の移転登記の場合、税率は1000分の20なわけだから、課税価額が千万円の単位だったら、（大雑把に）登録免許税は20万円から200万円までのはずである。この枠に入っていないければ間違い確定なので、検算しなくても「おかしい」と判断できるはず。こうした感覚はミスを防ぐのにとっても重要である。抵当権などの担保権についても、同様のことがいえる。

② 端数処理をする（忘れている方が意外と多い）。

端数処理は、本試験でも要求される。それにもかかわらず、答案を採点していると、端数処理をしていない答案が目立つ。

また、数処理を間違っている方も多い。課税価額は1,000円未満切り捨てだが、100円単位にしている方。反対に、登録免許税額については100円未満切り捨てだが、1,000円単位にしている方など。

③ （根）抵当権の変更登記の添付情報（甲区の登記識別情報だよ）

意外に思われるかもしれないが、（根）抵当権者を登記権利者、設定者を登記義務者とする変更登記を申請する場合に、「乙区の登記識別情報」を添付する方が多い。けっこういる。点数が高い方でも乙区の登記識別情報を添付していて、びっくりすることがよくある。

あくまで“登記義務者の”登記識別情報が必要であるということを再確認すること。

これに加え、抵当権の債務者の変更登記において、登記義務者の印鑑証明書を添付している方もかなり多い。うっかりミスかと思われるが、もったいない。

テーマ3 うっかりでは済まない忘れがちな3つの登記

- ① 混同による登記の抹消
- ② 所有権の時効取得による登記の抹消
- ③ 買戻権行使による所有権移転に基づく登記の抹消

① 混同による登記の抹消

最近あまり目立たなくなったが、以前は「混同関係の論点」が本試験でよく出題されていた。見逃しがちな論点の代名詞だが、案の定、答練や公開模試で混同を出題すると、見逃して抹消をしていない答案が多い。

混同は、問題文の事実関係に書いてあるわけではないので、自分自身で発見する必要がある。普段から、問題文の余白等に権利関係をメモ（図化）するなどして、不動産の権利関係を一目瞭然とし、混同を発見しやすくする必要がある。

② 所有権の時効取得による登記の抹消

③ 買戻権行使による所有権移転に基づく登記の抹消

これらの場合に、抵当権等の登記の抹消を申請していない答案がかなり多い。本試験で買戻しや時効が出題されたら、「抵当権の登記の抹消もセットになるはず」と頭に入れておく必要がある。

なお、時効（買戻し）による所有権の移転登記の添付情報として、「抵当権者の承諾書」をつける方も多い。登記官は、「登記の抹消」に伴って利害関係人の登記を抹消することはあるが、「移転登記」に伴って第三者の登記を抹消することはないので注意してほしい。

テーマ4 最後に！プラスα

- ① 一応、戸籍を（素早く）読めるようにしておく
- ② 利益相反はよく出る
- ③ 判決による登記、債権者代位による登記はいろいろな論点に絡むので、要注意
- ④ 区分建物を苦手とする方は、何としても克服する

① 一応、戸籍を（素早く）読めるようにしておく

最近の本試験はかなり実務的な雰囲気が出ているが、実務ではおなじみの戸籍の読み取りはまだ出題されていない。いつ出題されてもおかしくないので、慣れておく必要がある。

「戸主」が載っている戸籍までは出題されないと思うが、平成改製原（縦書き）までは読めるようにしたい。

② 利益相反はよく出る

本試験で意外と頻出なので注意が必要である。こちらも、利益相反に該当すると発見する必要があるので、見逃す方が多い。答練や公開模試で出題すると、議事録等を添付していない答案がかなり目立つ。

③ 判決による登記、債権者代位による登記はいろいろな論点に絡むので、要注意

これらの登記は、本試験で（頻出ではないが）度々出題される。特に債権者代位については、“債権者代位で申請すべき”ということに気づかない方が多い。採点していると、司法書士に依頼していない人を申請人としている答案が多い。

問題文本文の「誰が司法書士に依頼したのか」という情報はたいへん重要である。

④ 区分建物を苦手とする方は、何としても克服する

区分建物についても、本試験でたまに出題される。分離処分に該当するか否かといった判断は、苦手になっている方が多い。

特に、専有部分のみを目的とした賃借権の設定、敷地を目的とした抵当権の追加担保として専有部分に抵当権の追加設定をする場合などについて、判断を間違える方が多いのもう一度確認しておいてほしい。

商業登記法編

テーマ

- 1 登記すべき事項として記載する内容の誤り
- 2 添付書面の誤り

テーマ1 登記すべき事項として記載する内容の誤り

- ① 問題中にある別の日付を記載してしまう誤り
- ② 問題中にある別の住所を記載してしまう誤り
- ③ 必要なフレーズを覚えていないことによる誤り

- ① 問題中にある別の日付を記載してしまう誤り

[例1]

聴取記録として

平成30年5月31日付けで辞任する旨の辞任届が平成30年5月10日に提出された。
とある場合に、平成30年5月10日辞任としてしまう。

[例2]

株主割当てによる募集株式の発行において、払込期日ではなく引受けの申込みの期日を効力発生日として記載してしまう。

【対策】

別紙中の日付のうち、登記すべき事項として記載する日付のみを蛍光ペンでチェックする。

※ [例1] のケースの場合

平成30年5月31日付けで辞任する旨の辞任届が平成30年5月10日に提出された。

② 問題中にある別の住所を記載してしまう誤り

[例]

別紙1に

東京都渋谷区渋谷一丁目1番1号

代表取締役A 平成28年6月30日重任

東京都新宿区新宿一丁目1番1号

代表取締役B 平成29年6月30日重任

とある場合に、Aの住所として 東京都新宿区新宿一丁目1番1号 としてしまう。

【対策】

登記すべき事項として記載する者について住所と氏名を線で囲っておく。

東京都渋谷区渋谷一丁目1番1号

代表取締役A 平成28年6月30日重任

東京都新宿区新宿一丁目1番1号

代表取締役B 平成29年6月30日重任

③ 必要なフレーズを覚えていないことによる誤り

いくつかのフレーズは覚えていないと書けない。正確に書けている方は少ない。

[例1]

登記記録の左の列に記録されるフレーズ

- ・貸借対照表に係る情報の提供を受けるために必要な事項
- ・取締役等の会社に対する責任の免除に関する規定
- ・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

[例2]

定款の規定にかかわらず、常に同じフレーズが用いられるもの

- ・監査役の監査の範囲を会計に関するものに限定する旨の定款の定めがある
- ・重要な業務執行の決定の取締役への委任についての定款の定めがある

【対策】

覚える。

眺めるよりも、書いたり声に出して読んだ方が覚えられる。

＊ 常に同じフレーズを用いるものと、別紙中の定款の規定をそのまま記載しなければならないものがあるので注意する。別紙中の定款の規定をそのまま記載しなければならないものを暗記してはいけない。

テーマ2 添付書面の誤り

- ① 委任状の記載漏れ
- ② 定款の記載漏れ
- ③ 株主リストの記載漏れ
- ④ 印鑑証明書の通数の誤り
- ⑤ 本人確認証明書の通数の誤り

① 委任状の記載漏れ

【対策】

「委任状 1 通」は最初に記載する。

添付書面の記載の順番にルールは一切ないので、最初に委任状を記載してよい。

② 定款の記載漏れ

【対策】

委任状の次に、定款の添付が必要かどうか検討する。

③ 株主リストの記載漏れ

【対策】

「株主総会議事録」と記載した後に「株主リスト」と記載することを習慣づける。

④ 印鑑証明書の通数の誤り

【対策】

- ・ 何人分必要なのかを考えるのではなく、誰の分が必要なのかを確認する。「取締役が5人だから5通」のように数えるのではなく、「A, B, E, G, Hの分が必要だから5通」のように数えるとよい。
- ・ 就任承諾書の印鑑証明書と選定を証する書面の印鑑証明書のそれぞれについて、誰の分が必要なのかを確認する。
- ・ 取締役会設置会社と取締役会設置会社以外の株式会社の違いを整理しておく。

⑤ 本人確認証明書の通数の誤り

【対策】

- ・ 印鑑証明書の添付について検討した後に本人確認証明書について検討する。
- ・ 印鑑証明書を添付した者については本人確認証明書を添付しないので、印鑑証明書の添付について検討する前に本人確認証明書の添付について検討してはいけない。
- ・ 何人分必要なのかを考えるのではなく、誰の分が必要なのかを確認する。
- * 取締役会設置会社以外の株式会社では、取締役について本人確認証明書の添付が必要となることはない。逆に、取締役会設置会社以外の株式会社では、監査役について印鑑証明書の添付が必要となることはない。

TACの全国模試を受講された皆様の合格を心よりお祈りしております。

早稲田合格答練 （記述式）作問チーム一同