

2023 年合格目標 司法書士講座

全国実力 Check 模試 受験者特典動画資料

これだけは押さえておきたい！
記述式で受験生がよくするミスとその対策
(2023 年版)

※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

1 不動産登記法編



テーマ

- 1 枠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 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、弁済の方が先であれば不要となる（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、本当に間違う方が多い（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です）

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であるから、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。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、端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です）

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、意外に多い。点数が高い方でも乙区の登記識別情報を添付していて、驚くことがよくある。

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 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

TOPICS 今年改正された論点について

- ・不動産登記法
- ・民法

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」という情報は大変重要である。

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、本試験では時折出題される。分離処分に該当するか否かといった判断は、苦手としている方が多い。

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でもう一度確認しておいてほしい。

TOPICS 今年改正された論点について

今年（令和5年）の4月1日、民法と不動産登記法の改正法が施行された。

【不動産登記法】

- ① 相続人に対する遺贈による所有権の移転の登記は、登記権利者（受遺者）が単独で申請することができる（不登 § 63Ⅲ）。
- ② 買戻しの特約に関する登記がされている場合に、契約の日から10年を経過したときは、登記権利者が単独で買戻特約の登記の抹消を申請することができる（不登 § 69 の 2）。
- ③ 登記された存続期間が満了している地上権等の登記の抹消を申請する場合であり、登記義務者の所在が知れないときの、公示催告の申立ての要件に関して、新たに規定が設けられた（不登 § 70Ⅱ）。
- ④ 休眠担保の抹消に関し、登記義務者である法人が解散して30年を経過しており、かつ被担保債権の弁済期から30年を経過しているときは、債権額等の供託をすることなく、登記権利者が単独で当該担保権の登記の抹消を申請することができる（不登 § 70 の 2）。
- ⑤ 相続人のあることが明らかでない場合、相続財産の“清算人”が選任され、また、公告の回数や期間に変更が生じた（民 § 952、957 等）。

* 条文の改正ではないが、法定相続分に基づく共同相続の登記がされた後、遺産分割がされたような場合は、所有権の更正の登記によることができ、かつ、登記権利者が単独で申請することができるという先例が発出される予定である。

上記のうち、①、④、⑤に関する登記は、不動産登記法の記述式において重要であるが、法改正がされていきなり記述式で出題されることは考えにくい。

→ 昨年出題された「配偶者居住権」も、法改正がされて数年たってから出題された。

そのため、今年の本試験に関しては、今回の改正法について特段の対策を立てる必要はないと思われる。

→ 条文をしっかりと押さえておくべきことは、当然である。

【民法】

民法では、「共有」に関して大きな改正がされた。今回の改正は、不動産登記法の記述式と直接的な関係はないが、「共有物分割」に関しては、もともと重要な論点であるので、今年の本試験でも注目しておくべきといえる。

☆ 大原則→ 共有物分割を登記原因とする場合は、必ず、他の共有登記名義人を登記権利者として申請しなければならない。

すなわち、

- ① 単独所有の名義で登記されている不動産について、「共有物分割」を登記原因として所有権の移転の登記を申請することはできない。
- ② 他の共有登記名義人以外の第三者を登記権利者として、「共有物分割」を登記原因として持分の移転の登記を申請することはできない。
→ 「共有物分割」を登記原因として登記をするためには、前提として、正しい共有者の名義とする登記をしなければならない。
- ③ 他の共有登記名義人の氏名や住所に変更が生じているときは、前提として、他の共有登記名義人について氏名等の変更の登記をしなければならない。

上記の①から③の論点は、いわゆる“枠ズレ”に直結するものであり、絶対に間違えてはいけない。

- ・ 登録免許税の税率は、別表の上では1000分の4であるが、実際に1000分の4となる場面は限られる。代償分割の場合は、1000分の20となる。
→ かつて、事実上の脱税行為が横行したため。

2 未成年者について

昨年から、満18歳をもって、成年とされた。

→ 満20歳ではない。

これは、択一で出題されれば間違える人はいないであろうが、記述式の問題で具体的な事例として出題されると、うっかり間違える人が一定数いる。

→ 答案を採点していると、“択一で出題されれば絶対に間違えないだろうけど、記述式だとうっかり間違ってしまう”という場面が本当に多い。

そのため、「相続人が19歳」といった事例で、“特別代理人が必要だ！”といったミスをしないように気を付ける必要がある。

2

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

令和5年5月31日付けで辞任する旨の辞任届が令和5年5月10日に提出された。
とある場合に、令和5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

令和5年5月31日付けで辞任する旨の辞任届が令和4年5月10日に提出された。

就任承諾書の提出日もチェックすること。

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 令和3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 令和3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 令和3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 令和3年6月30日重任

- * 「東京都渋谷区渋谷一丁目1番1号」を「東京都渋谷区一丁目1番1号」とする誤りも多い。
- * 代表取締役の住所の記載漏れも、特に重任の場合に比較的多い。

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。

[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 of 監査の範囲を会計に関するものに限定する旨 of 定款 of 定めがある
- ・重要な業務執行 of 決定 of 取締役への委任についての定款 of 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りした方が覚えられる。

＊ 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。

＊ 一般に、登記記録の左の列に「～に関する規定」と記録される事項は、定款で定めた内容をそのまま登記する。「～に関する事項」と記録される事項は、定款の規定をそのまま登記するものではない。

[例]

- ・「取締役等の会社に対する責任の免除に関する規定」… 定款で定めた内容を登記する
- ・「重要な業務執行 of 決定 of 取締役への委任に関する事項」… 定款の規定そのものは登記しない。

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
- ⑥ 問題の指示に従わない誤り

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良い。

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。
- ・ 監査役が取締役会に出席しているかどうかにも注意する。

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 필요한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（例外的に保佐人が被保佐人に代わって取締役への就任を承諾する場合には取締役会設置会社以外の株式会社の取締役であっても本人確認証明書が必要となることがあるが、特殊なケースなので気にしない方がよい）。

⑥ 問題の指示に従わない誤り

【対策】

- ・ 問題文をきちんと読む。

参考：就任を承諾したことを証する書面についての答案作成に当たっての注意事項

- ・ 令和2年本試験

「登記申請書の添付書面のうち、就任承諾を証する書面を記載する場合には、資格及び氏名を特定して記載すること。」

- ・ 令和3年本試験

「登記申請書の添付書面のうち、就任承諾を証する書面を記載する場合には、資格を特定して記載すること（氏名の記載は要しない。）。」

- ・ 令和4年本試験

「登記申請書の添付書面のうち、就任承諾を証する書面を記載する場合には、各々その資格及び氏名を特定して記載すること。」