

2018年合格目標 司法書士講座

早稲田合格答練

記述式 Skill Up 講座

【第1回】

不動産登記法 1

木村 一典 講師

※無断複写・転載を禁じます。

TAC

247-1614-1001-16

確認問題
〈問題編〉

問題 平成30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Aが別紙2のとおり平成30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30年5月25日に別紙4のとりの売買契約がされたので、その旨の登記の手続をお願いしたい。」との依頼を受けるとともに、別紙1から別紙4までの書類の提示を受けた。

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

なお、その他の事実関係については、後記〔事実関係に関する補足〕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〕

- 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 甲建物に係る不動産の価額は1,567万円である。
- 4 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30年6月2日に1件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件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「A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、「株式会社Xの甲区2番の登記識別情報」のように特定して記載する。

ウ 解答欄にあらかじめ記載されていない情報を添付情報として提供しなければならないときは、「その他」の次の() 内に、その情報が別紙のものであるときは、例えば「変更を証する情報(別紙3)」のように、添付情報の種類を特定するとともに、別紙の番号を括弧を付けて記載する。その情報が別紙以外の情報であるときは、例えば「承諾を証する情報(B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) 登録免許税額の算出について、登録免許税法以外の法令による税の減免の規定の適用はないものとする。

- 2 別紙は、いずれも、実際の様式とは異なる。また、別紙には、記載内容の一部が省略されているものがあり、別紙を含め、登記の申請に必要な添付情報は、いずれも法律上適式に作成されているものとする。
- 3 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。
- 4 記載すべき事項がない欄には、「なし」と記載すること。
- 5 訂正、加入又は削除をしたときは、押印や字数を記載することを要しない。ただし、訂正は、訂正すべき字句に横線を引き、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 甲建物の現在事項証明書

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 陸屋根2階建	1階 350 32 2階 280 50	平成29年10月1日新築 〔平成29年10月7日〕	
所有者	東京都中野区東中野五丁目6番7号 A			

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30年6月1日

東京法務局中野出張所

登記官

○ ○ ○ ○



別紙2 亡Aの戸籍の全部事項証明書

本籍 氏名	東京都中野区東中野五丁目6番 A
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者 除籍	【名】 A 【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】 B 【死亡日】 平成30年2月1日
戸籍に記録されている者	【名】 B 【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】 A 【配偶者の死亡日】 平成30年2月1日
戸籍に記録されている者 除籍	【名】 C 【生年月日】 昭和63年4月7日 【父】 A 【母】 B 【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】 D

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30年5月30日

東京都中野区長 △ △ △ △

印

別紙3 Cの戸籍の全部事項証明書

本籍 氏名	東京都中野区東中野三丁目8番 C
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者	【名】 C 【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】 D
戸籍に記録されている者	【名】 D 【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】 C

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30年5月30日

東京都中野区長 △ △ △ △



別紙4 売買契約証書

売買契約証書

売主B（以下、「甲」という）、買主D（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。

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30年5月25日

東京都中野区東中野五丁目6番7号

売主（甲） B ㊞

東京都中野区東中野三丁目8番8号

買主（乙） D ㊞

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㎡

（B持分2分の1）

確認問題
〈解説編〉

第1欄 1件目

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件目

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件目

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 A) 持分2分の1 B 2分の1 C
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) [B及びCの委任状]
	その他 [住所を証する情報 (B及びC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件目

登記の目的	B持分全部移転
登記原因及びその日付	平成30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 D 義務者 B
添付情報	登記識別情報 (<input checked="" type="radio"/> 要) ・ 不要) 〔 Bの甲区1番の登記識別情報 〕
	登記原因証明情報 (<input checked="" type="radio"/> 要) ・ 不要)
	印鑑証明情報 (<input checked="" type="radio"/> 要) ・ 不要) 〔 Bの印鑑証明書 〕
	代理権限証明情報 (<input checked="" type="radio"/> 要) ・ 不要) 〔 Dの委任状, Bの委任状 〕
	その他 〔 住所を証する情報 (D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29年10月1日新築 〔平成29年10月7日〕
	陸屋根2階建	2階	280	50	
所有者	東京都中野区東中野五丁目6番7号 A				

甲建物の登記記録の内容においては、表題部に「平成29年10月1日新築」を登記原因として、A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部は設けられておらず、権利に関する登記はされていないことがわかる。

② 別紙2

別紙2は、A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 A
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者 除籍	【名】 A 【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】 B 【死亡日】 平成30年2月1日
戸籍に記録されている者	【名】 B 【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】A 【配偶者の死亡日】平成30年2月1日
戸籍に記録されている者 除籍	【名】C 【生年月日】昭和63年4月7日 【父】A 【母】B 【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】D

まず、Aは、当該戸籍の全部事項証明書において「除籍」されており、平成30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Aは既に死亡していることがわかる。

そして、A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）Bは、平成30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Aの相続人となる。

次に、当該戸籍の全部事項証明書には、Aの子であるCが記載されている。しかし、C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、C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 C
戸籍事項 戸籍改製	(略)
戸籍に記録されている者	【名】C 【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】 D
戸籍に記録されている者	【名】 D 【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】 C

当該戸籍は、CとDが婚姻したことによりC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、Cにつき死亡した旨等の記載はないため、CはAの子として相続人となる。

そのため、Aの相続人は、配偶者Bおよび子C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、BとDの間の平成30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Bの持分2分の1をD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D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Dに持分権が移転する。

〈本間において申請する登記の検討〉

まず、甲建物については所有権の登記がされていないので、所有権の保存の登記を申請する。甲建物の表題部所有者はAであるが、Aは平成30年2月1日に死亡している。本間においては、問題文の〔事実関係に関する補足〕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A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、BとC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BおよびC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30年5月25日売買」を登記原因として、Bの持分のDへの移転の登記を申請する。この場合、Bの持分については、Dは特定承継（売買）により取得したものであり、また、DはAの相続人ではないので、当該持分については、直接D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、記載することを要しない（不登令 § 3⑥かつこ書）ので「なし」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3①⑨）

被相続人Aの氏名をかつこ書で記載し、B、C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）

BおよびC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Aの戸籍の全部事項証明書、BおよびC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）

BおよびC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)）を乗ずると金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 § 3⑤)

「B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 § 3⑥)

「平成30年5月25日売買」と記載する。

ウ 申請人 (不登令 § 3⑩⑪ホ)

登記権利者としてD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B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)

Bの甲建物の甲区1番の登記識別情報を提供する。なお、B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 § 61, 不登令別表30添付情報欄イ)

売買によりD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)

Dから司法書士への委任状、B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)

B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)

D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 (登録別表第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30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 B 東京都中野区東中野三丁目8番8号 2分の1 C
2	B持分全部移転	平成30年6月2日 第6601号	原因 平成30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 D

[参考] 記述式基本講義

不動産登記法 記述式 第1回 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30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かっこ書）。

(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 § 3①）

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 § 3②）

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 § 3⑨、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 § 3④）

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 § 3①）、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30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 § 3①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 § 3①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 § 3⑩二）

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

(11) 登記識別情報を提供することができないときはその理由（不登令 § 3⑫）

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する、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情報を提供することを要する。

① 申請人が会社法人等番号を有する法人であるときは、当該法人の会社法人等番号を提供しなければならない（不登令 § 7 I ①イ）。

→ 申請情報の内容である申請人の名称（不登令 § 3 ①）の後に会社法人等番号を提供する。

具体的には、

「権利者 ○○市○○町一丁目1番1号
株式会社○○
（会社法人等番号 1234-56-789012）
代表取締役 甲野太郎 」

のように提供する。

また、添付情報の表示としては、「会社法人等番号」と提供するものとされている。

→ 会社法人等番号を提供することにより、当該法人の住所を証する情報の提供は不要となる（不登令 § 9、不登規則 § 36IV。ただし、住所の変更または錯誤もしくは遺漏があったことを証する情報については、提供した会社法人等番号により、登記官がこれを確認することができる場合に限られる。）。

→ その他、法人の合併による承継を証する情報、法人の名称の変更等を証する情報、登記原因につき第三者の許可等を証する情報に併せて提供する法人の代表者の資格を証する情報等については、会社法人等番号を提供することにより、これらの情報の提供に代えることができるとされた。

② 申請人が会社法人等番号を有する法人であるときでも、当該法人の代表者の資格を証する登記事項証明書を提供したときは、会社法人等番号を提供することを要しない（不登令 § 7 I ①，不登規則 § 36 I）。

→ 当該登記事項証明書は、作成後1か月以内のものであることを要する（同II）。

→ この場合、添付情報の表示として「登記事項証明書」と提供する。

(4) 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

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

→ 法定代理人の権限を証する情報（親権者の戸籍の全部事項証明書）や遺言執行者の権限を証する情報（遺言書や家庭裁判所の選任審判書等）は、この不動産登記令7条1項2号の規定により提供する。同条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場合は、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所有権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所有権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（共同申請によるときは①に該当する）

⑥ 登記識別情報の提供をすることなく、所有権の登記名義人が担保権（根抵当権および根質権を除く）の債務者に関する変更の登記または更正の登記を申請する場合

⑦ 所有権以外の権利の登記名義人であって、不動産登記法22条ただし書の規定により登記識別情報を提供することなく当該登記名義人が登記義務者となる権利に関する登記も

しくは信託法3条3号に掲げる方法によってされた信託による権利の変更の登記を申請する場合

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

(6) 住所証明情報（不登令別表30添付情報欄口等）

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

→ ただし、申請人が会社法人等番号を有する法人であり、会社法人等番号を提供して登記を申請しているときは、住所を証する情報である登記事項証明書を提供することを要しない（不登令§9、不登規則§36IV）。

(7) 代位原因証明情報（不登令§7I③）

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§7I⑤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§7I⑤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は、①抹消された登記の回復の申請をする場合（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】

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（不登 § 74 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443P93）。

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。

→ 相続人が複数であるときは、相続人の1人が共有物の保存行為として（民 § 252ただし書）、相続人全員の名義とする所有権の保存の登記を申請することができる。ただし、相

続人の1人の持分のみについて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484 P 121）。

・記述式解答のためのポイント

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。

- （包括）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 P 67）。
- 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 P 92）。
- 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 P 26）。
- 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 P 82）。
- 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 P 175）、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ことを要する。

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（不登 § 74 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 P 101）。
- 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（不登 § 74 I ③）

土地収用法による収用によって所有権を取得した者（起業者）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。

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（不登 § 74 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571 P 72）。

※ 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 § 3 ⑥かつこ書、敷地権付き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）。

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）。

→ 所有権の保存の登記（敷地権付き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）においては、登記原因証明情報を提供することを要しない（不登令 § 7 III①）。

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	<ul style="list-style-type: none"> 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ABの共有であるときは、Aは、自己の持分についてのみ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BC	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	<ul style="list-style-type: none"> BC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、DEがBを相続したときは、CDE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等が職務上作成した情報（ただし、会社法人等番号を提供する場合は提供不要）	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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、判決の理由中で所有権が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）	<ul style="list-style-type: none"> 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)

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

登記申請書	
登記の目的	所有権保存
所有者	(被相続人 A) ※ 1
	X市Y町二丁目2番2号
	持分2分の1 B ※ 2
	X市Y町三丁目3番3号
	2分の1 C
添付情報	相続証明情報 ※ 3
	代理権限証明情報
	住所証明情報 ※ 4
平成○年○月○日	不動産登記法第74条第1項第1号 申請 ※ 5
	▲▲法務局△△出張所
代理人	X市Y町五丁目5番5号 司法書士 法務太郎 ㊟
課税価額	金何円
登録免許税	金何円 ※ 6
不動産の表示	所在 何市何町 何番地
	家屋番号 何番
	種類 居宅
	構造 木造かわらぶき2階建
	床面積 1階 100.00平方メートル
	2階 80.00平方メートル

- ※ 1 表題部所有者の相続人からの申請である旨を明らかにするために被相続人の氏名を提供する。
- ※ 2 所有者が複数であるときには、その持分を提供する（不登令 § 3⑨）。
- ※ 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)）。

(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)

表題部所有者から所有権を取得したA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
原因	平成30年4月1日売買 ※1
所有者	X市Y町二丁目2番2号 A
添付情報	登記原因証明情報 ※2 代理権限証明情報 住所証明情報 承諾証明情報 ※3
平成○年○月○日 不動産登記法第74条第2項 申請	
▲▲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	建物 金何円 敷地 金何円
登録免許税	建物 金何円 敷地 金何円 合計 金何円 ※4
不動産の表示	(省略)

- ※1 転得者の名義とする所有権の保存の登記を申請するときは、登記原因およびその日付（表題部所有者と転得者の間の売買の日および売買である旨）を提供することを要する。
- ※2 所有権の保存の登記であっても、転得者の名義とする登記を申請するときは、登記原因証明情報を提供することを要する。
- ※3 敷地権の登記名義人が、転得者が所有権の保存の登記をすることについて承諾したことを証する情報を提供することを要する。
- ※4 建物については所有権の保存の登記の税率（1000分の4）、敷地権の目的である土地については、その権利の売買による移転の登記の税率（所有権の場合であれば1000分の20）を乗じた額を納付する。

【所有権に関する登記】

1 所有権の移転の登記

記述式 過去問	H28	(財産分与による所有権の移転の登記)
	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§7 I ⑤ハ）や、利益相反行為・利益相反取引の判断等の知識も必要となる。

<登記の申請手続>

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

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

→ 買主が2人以上であるときは、その持分も提供する（不登令§3⑨）。

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

また、申請する不動産が農地であり、登記原因において農地法所定の許可を受けることを要する所有権の移転の登記を申請するときは、農地法所定の許可を受けたことを証する情報を提供することを要する（不登令§7I⑤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実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。

・記述式解答のためのポイント

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、売買を登記原因とする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実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	AB	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	AC	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	AC	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)

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 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	※2
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 承諾証明情報	※4 ※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、「錯誤」や「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）。

- 登記上の利害関係を有する第三者には、抹消される所有権の移転の登記がされた後に抵当権の設定の登記を受けた者や、所有権の移転（請求権）の仮登記を受けた者等が該当する。
→ 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（記録例234）。

（所有権の移転の登記の抹消）

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30年4月1日合意解除	※1
権利者	X市Y町二丁目4番4号	※2
	A	
義務者	X市Y町三丁目3番3号	
	B	
添付情報	登記識別情報	
	登記原因証明情報	
	代理権限証明情報	
	印鑑証明情報	
	承諾証明情報	※3
登録免許税	金1,000円	※4

※1 当事者間で合意解除がされた日を登記原因の日付、「合意解除」を登記原因として提供する。

なお、法定解除による登記の抹消であれば「解除」と提供する。

※2 前所有権の登記名義人Aを登記権利者、Bを登記義務者として申請する。

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

※4 不動産1個につき金1,000円である（登税別表第1.1(15)）。

【共有不動産についてする登記】

- 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、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）。

→ ABC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577P154）。

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）。

→ AB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）。

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

（AB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）

登記申請書	
登記の目的	B持分全部移転
原因	平成30年4月1日持分放棄 ※1
権利者	X市Y町二丁目2番2号
義務者	持分2分の1 A ※2 X市Y町三丁目3番3号 B
添付情報	登記識別情報 登記原因証明情報 代理権限証明情報 印鑑証明情報 住所証明情報
課税価額	移転した持分の価額 金何円
登録免許税	金何円 ※3

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

※2 移転する持分の割合を提供する（不登令§3⑩ホ）。

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

・ 共有物分割による持分の移転の登記

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

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（記録例223）。

→ 金銭の支払いに代えて、分割により持分を取得した共有者が所有する別個の不動産を他の共有者が取得する旨の合意がされたときは、「共有物分割による交換」を登記原因として、当該不動産について所有権の移転の登記を申請する（記録例224）。

(共有物分割による持分の移転の登記)

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30年 4 月 1 日 共有物分割 ※ 1
権利者	X 市 Y 町 二丁目 2 番 2 号
	持分 2 分の 1 A ※ 2
義務者	X 市 Y 町 三丁目 3 番 3 号 B
添付情報	登記識別情報 登記原因証明情報 代理権限証明情報 印鑑証明情報 住所証明情報
課税価額	移転した持分の価額 金何円
登録免許税	金何円 ※ 3

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

※ 2 移転する持分の割合を提供する（不登令 § 3 ⑩ホ）。

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

・共有物の不分割の特約に基づく所有権の変更の登記

不動産を複数の者が所有している場合に、共有者間において5年を超えない範囲内で共有物の分割の禁止の特約（民§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）。

→ 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 I④）。

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

→ 5年を超える期間を定めた共有物の不分割の特約は無効であるので、その登記を申請することはできない（民§256 I ただし書、先例昭30.6.10-1161）。

（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）

登記申請書		
登記の目的	3番所有権変更（付記）	
原因	平成30年4月1日特約	※1
特約	5年間共有物不分割	※2
権利者兼義務者	X市Y町二丁目4番4号	※3
	A	
	X市Y町三丁目3番3号	
	B	
添付情報	登記識別情報	※4
	登記原因証明情報	
	代理権限証明情報	
	印鑑証明情報	
	承諾証明情報	※5
登録免許税	金1,000円	※6

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

※2 特約の内容を提供する。

※3 共有者全員が「権利者兼義務者」として申請する。

※4 共有者全員の所有権についての登記識別情報を提供する。

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

※6 不動産1個につき金1,000円である（登税別表第1.1(4)）。

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

具体的には、所有権の一部の移転の登記の申請情報の内容における「特約」として、「3年間共有物不分割」のように提供する（記録例204）。

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】

- 記述式 過去問 H28 (財産分与による持分の移転の登記および抵当権の登記の抹消の前提としての所有権の登記名義人の住所の変更の登記)
- H26 (根抵当権の元本の確定の登記の前提としての根抵当権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
AB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氏名等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。

・ 記述式解答のためのポイント

登記名義人の氏名等の変更の登記については、単独の論点というよりは、何らかの登記の申請をする前提としての要否の判断を問うものとして、ほぼ毎年出題されてい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（記録例617）。

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（記録例618）。

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。

→ 申請人となる法人の会社法人等番号を提供しているときは、変更を証する情報である登記事項証明書を提供することを要しない（不登規則 § 36IV、ただし、住所の変更があったことが確認することができることとなるものに限る）。

(所有権の登記名義人の住所の変更の登記)

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30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 代理権限証明情報	※3
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(14)）。

(所有権の登記名義人の住所および氏名の変更の登記)

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30年3月1日住所移転 平成30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 代理権限証明情報	※3
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)

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 平成30年4月1日住所移転	※2
変更更正後の事項	氏名住所 甲市乙町一丁目5番5号 B	※3
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】

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689P291）。

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）

- ・ 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30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30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167P58）。
- 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)

- ・ 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30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（登税別表第1.1(2)ハ）を乗じた額となる。

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）。

・ 記述式解答のためのポイント

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)

登記申請書		
登記の目的	1 番抵当権抹消	
原因	平成30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。

Skill Up
応用問題
〈問題編〉

問題 別紙1及び2の登記がされている不動産について、司法書士法務花子は、平成30年2月1日、後記〔平成30年2月1日関係当事者から聴取した内容〕の事実関係を聴取するとともに、当該聴取に係る関係当事者全員から登記の申請手続に必要な全ての書類を受領し、登記の申請手続等について代理することの依頼を受けた。同月2日、司法書士法務花子は、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。

平成30年7月3日、司法書士法務花子は、後記〔平成30年7月3日株式会社X商事の担当者から聴取した内容〕の事実関係を聴取するとともに、当該担当者からの質問について解答をした。株式会社X商事の担当者は、司法書士法務花子の解答を社内において検討した後、改めて登記の申請等が必要となるときはその依頼をする旨を述べた。

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〕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。

〔平成30年2月1日関係当事者から聴取した内容〕

1 【株式会社Bコピーの代表者民事一郎から聴取】

（民事一郎は、別紙1及び2の現在事項証明書、別紙3の分割契約証書並びに別紙4及び5の履歴事項一部証明書を提出した。）

平成29年12月1日、株式会社A印刷と私が代表取締役を務めている株式会社Bコピーの間で、株式会社Bコピーを吸収分割承継会社、株式会社A印刷を吸収分割会社とする吸収分割をしました。

株式会社A印刷は、甲土地と乙建物を所有していますが、この不動産については、吸収分割により株式会社Bコピーが承継します。

甲土地に係る課税標準の額は4,320万2,000円であり、乙建物に係る課税標準の額は1,567万2,800円です。

また、会社分割に伴い、株式会社A印刷の印刷機器の販売に関する事業を承継しましたので、株式会社A印刷と取引のある株式会社X商事との間で、弊社も別途新たに取引をすることになっています。

2 【株式会社A印刷の代表者民事花子から聴取】

民事一郎の説明どおり、株式会社A印刷と株式会社Bコピーは、平成29年12月1日に会社分割をしました。甲土地及び乙建物は株式会社Bコピーが承継するものとなりますので、必要な登記手続をお願いいたします。

3 【株式会社X商事の担当者から聴取】

弊社は、甲土地の乙区1番で根抵当権の設定の登記を受けていますが、当該根抵当権について株式会社Bコピーの債務も担保するものとなるので、極度額を増額してもらいたい旨を根抵当権設定者をお願いしていました。そして、平成30年1月20日に、必要となる承諾を得た旨の連絡を受け、翌日の1月21日に、別紙6のとおり、根抵当権の極度額を増額する変更契約を締結しました。

4 【株式会社Yクレジットの担当者から聴取】

弊社は、平成30年1月15日に、株式会社Bコピーに対して金580万円を貸し付けました。そして、株式会社Bコピーが株式会社A印刷から承継した乙建物を目的として、別紙7のとおり、当該貸付債権と、甲土地の乙区2番で設定の登記がされている債務者民事一郎に対する貸付金債権を併せて担保するために、平成30年1月28日に、抵当権の設定契約を締結しました。

〔平成30年7月3日株式会社X商事の担当者から聴取した内容〕

弊社は、甲土地の乙区1番で債務者を株式会社A印刷及び株式会社Bコピーとする根抵当権の設定の登記を受けていますが、株式会社A印刷の経営状態が最近思わしくないようです。そのため、株式会社A印刷に対する債権の一部を譲渡したいと考えていますが、乙区1番の根抵当権は元本が確定していませんので、まず、被担保債権を特定し、債権関係を確定した上で、債権の譲渡や保証人に対する求償をしていこうと思っています。

このような状況ですので、まず根抵当権について現在存する債権をはっきりさせておきたいので、どの債権が担保されているのかを教えてください。

株式会社A印刷と株式会社Bコピーに対して有している債権については、別紙8のとおりメモをしてきました。

〔事実関係に関する補足〕

1 〔平成30年2月1日関係当事者から聴取した内容〕及び〔平成30年7月3日株式会社X商事の担当者から聴取した内容〕は全て真実に合致しており、また、これらに基づく行為は、全て適法である。

2 本件の関係当事者間には、〔平成30年2月1日関係当事者から聴取した内容〕、〔平成30年7月3日株式会社X商事の担当者から聴取した内容〕及び各別紙に記載されている権利義務以外には、実体上の権利義務関係は、存在しない。

- 3 登記原因につき第三者の許可、同意又は承諾を要する場合には、各契約の日までに第三者の許可、同意又は承諾を得ており、このほか登記申請に当たって法律上必要な手続は、各申請日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、申請件数及び登録免許税額が最も少なくなるように登記を申請するものとする。
- 5 司法書士法務花子は、複数の登記の申請をする場合には、登記原因の日付の古い順に登記を申請し、当該複数の登記の申請のうち登記原因の日付が同一であり、かつ、申請の前後を問わないものがあるときには、甲土地に関する登記を先に申請するものとする。
- 6 司法書士法務花子は、申請人が複数いて、そのうちの一部の者が申請人全員のために登記を申請することができる場合であっても、申請人全員から委任を受け登記を申請するものとする。

問1 司法書士法務花子が甲土地及び乙建物について平成30年2月2日に申請した所有権に関する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について、答案用紙の第1欄(1)から(3)までの各欄に記載しなさい。

問2 司法書士法務花子が甲土地及び乙建物について平成30年2月2日に申請した所有権以外の権利に関する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、登記事項、申請人の氏名又は名称、添付情報並びに登録免許税額について、答案用紙の第2欄(1)から(4)までの各欄に記載しなさい。

問3 別紙8の(1)から(8)までの債権のうち、平成30年7月3日の時点で甲土地の乙区1番の根抵当権により担保されていないものがあるときは、そのすべてを番号で特定した上で、その理由をそれぞれ答案用紙の第3欄に簡潔に記載しなさい。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 答案用紙の第1欄の申請人の氏名又は名称の欄並びに第2欄の登記事項の欄及び申請人の氏名又は名称の欄に解答を記載するに当たっては、次の要領で行うこと。
 - (1) 「権利者」、「申請人」、「(被承継会社)」等の表示も記載するほか、持分の表示が必要な場合は、持分の表示も、記載する。
 - (2) 住所、本店又は代表機関の資格及び氏名は、記載することを要しない。
- 2 会社法人等番号を提供する方法により登記の申請手続をすることができる登記については、会社法人等番号を提供する申請人等の記載の後に続けて、当該申請人等の会社法

人等番号を括弧書きで「(会社法人等番号0000-00-000000)」の要領で記載する。会社法人等番号は次の〔表〕のとおりとする。

〔表〕

商 号	会社法人等番号
株式会社A印刷	0100-01-123456
株式会社Bコピー	0100-01-334455
株式会社X商事	0108-01-765432
株式会社Yクレジット	0110-01-556677

- 3 答案用紙の第1欄及び第2欄の添付情報の欄に解答を記載するに当たっては、次の要領で行うこと。
 - (1) 添付情報の解答は、その登記の申請に必要な添付情報を後記【添付情報一覧】から選択し、その記号（アからソまで）を記載する。
 - (2) 法令の規定により添付を省略することができる情報及び提供されたものとみなされる情報についても、後記【添付情報一覧】から選択し、その記号（アからソまで）を記載する。
 - (3) 後記【添付情報一覧】のアからソまでに掲げられた情報以外の情報（登記申請に関する委任状等）は、記載することを要しない。
 - (4) 後記【添付情報一覧】のサからセまでに掲げられた印鑑に関する証明書は、登記名義人の住所を証する情報としては使用しないものとする。
 - (5) 後記【添付情報一覧】のソを記載するときは、その記号の後に続けて、当該添付情報の作成者の氏名又は名称を括弧書きで「(何某のもの)」の要領で記載する。
 - (6) 添付情報のうち、登記の申請に際して有効期限の定めがあるものは、登記の申請時において、全て有効期限内であるものとする。
- 4 答案用紙の第1欄及び第2欄の各項目の欄に申請すべき登記の申請情報等の内容を記載するに当たり、記載すべき情報等がない場合には、その欄に「なし」と記載すること。
- 5 申請すべき登記がない場合には、答案用紙の第1欄及び第2欄の登記の目的欄に「登記不要」と記載すること。
- 6 別紙は、いずれも、実際の様式と異なる。また、別紙には、記載内容の一部が省略されているものがあり、別紙を含め、登記の申請に必要な添付情報は、いずれも〔平成30年2月1日関係当事者から聴取した内容〕に沿う形で、法律上適式に作成されているものとする。

- 7 数字を記載する場合には算用数字を使用すること。
- 8 登録免許税が免除され、又は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。

なお、登録免許税の算出について、登録免許税法以外の法令による税の減免の規定の適用はないものとする。
- 9 訂正、加入又は削除をしたときは、押印や字数を記載することは要しない。ただし、訂正は訂正すべき字句に横線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入は加入する部分を明示して行い、削除は削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。

【添付情報一覧】

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| ア 分割契約証書（別紙3） | ス 株式会社X商事の印鑑に関する証明書 |
| イ 根抵当権変更契約証書（別紙6） | セ 株式会社Yクレジットの印鑑に関する証明書 |
| ウ 抵当権設定契約証書（別紙7） | ソ 登記原因に関する第三者の同意又は承諾を証する情報（ケ及びコを除く） |
| エ 甲土地甲区1番の登記済証 | |
| オ 甲土地甲区2番の登記識別情報 | |
| カ 甲土地乙区1番の登記識別情報 | |
| キ 甲土地乙区2番の登記識別情報 | |
| ク 乙建物の所有権に関する登記識別情報 | |
| ケ 株式会社A印刷の登記原因に関する同意又は承諾を証する情報 | |
| コ 株式会社Bコピーの登記原因に関する同意又は承諾を証する情報 | |
| サ 株式会社A印刷の印鑑に関する証明書 | |
| シ 株式会社Bコピーの印鑑に関する証明書 | |

別紙1 甲土地の現在事項証明書

表題部（土地の表示）		調製	【略】	不動産番号	【略】
地図番号	余白		筆界特定	余白	
所 在	中野区中野五丁目			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〕	
400番10	宅地	220	88	余白	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 【略】	

権 利 部（ 甲 区 ）（ 所 有 権 に 関 す る 事 項 ）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和61年3月1日 第3456号	原因 昭和61年3月1日売買 所有者 東京都文京区本郷一丁目2番3号 株式会社A印刷 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 【略】

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	根抵当権設定	平成23年4月1日 第4567号	原因 平成23年4月1日設定 極度額 金1,200万円 債権の範囲 売買取引 債務者 東京都文京区本郷一丁目2番3号 株式会社A印刷 根抵当権者 東京都港区新橋一丁目1番1号 株式会社X商事

2	抵当権設定	平成26年2月1日 第1220号	原因 平成26年2月1日金銭消費貸借同日設定 債権額 金700万円 利息 年2% 損害金 年12% 債務者 東京都新宿区西早稲田五丁目6番7号 民事一郎 抵当権者 東京都千代田区三崎町三丁目8番9号 株式会社Yクレジット
---	-------	---------------------	---

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30年2月1日

東京法務局中野出張所

登記官

○ ○ ○ ○



別紙2 乙建物の現在事項証明書

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	中野区東中野三丁目 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 150	32	平成29年11月1日新築
	陸屋根2階建	2階 120	00	〔平成29年11月8日〕
所有者	東京都文京区本郷一丁目2番3号 株式会社A印刷			

これは登記記録に登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登録されている事項はない。

平成30年2月1日

東京法務局中野出張所

登記官

○ ○ ○ ○

印

別紙3 分割契約証書

分割契約証書

株式会社Bコピー（以下「甲」という。）と株式会社A印刷（以下「乙」という。）は、乙の営む印刷機器の販売に関する事業を分割し甲に承継させる吸収分割に関し、次の契約を締結する。

第1条 乙は、印刷機器の販売に関する事業を分割し、甲はこれを承継する。

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

(1) 吸収分割承継会社

商号 株式会社Bコピー

本店 東京都文京区後楽三丁目2番1号

(2) 吸収分割会社

商号 株式会社A印刷

本店 東京都文京区本郷一丁目2番3号

(中略)

第4条 効力発生日は、平成29年12月1日とする。ただし、前日までに分割に必要な手続が遂行できないときは、甲及び乙が協議の上、会社法の規定に従い、これを変更することができる。

第5条 甲が乙から本分割により承継する債権及び債務は、以下のとおりである。

(1) 東京都中野区中野五丁目400番10の土地の所有権

(2) 東京都中野区東中野三丁目3番地2 家屋番号3番2の建物の所有権

(3) 株式会社S商店に対する平成26年10月1日付け売買契約に基づく売掛金債権

(4) 株式会社X商事に対する売買取引に係る買掛金債務のうち、印刷機器に関する一切の代金債務

(中略)

第8条 甲及び乙は、本分割契約証書につき承認を得るため、平成29年10月1日までに、それぞれ株主総会の承認を得るものとする。

第9条 本契約締結の日から効力発生日までの間において、天災その他の事由により、甲若しくは乙の資産状態若しくは経営状態に重大な変更が生じた場合又は隠れたる重大な瑕疵が発見された場合には、甲及び乙が協議の上、本契約を変更し、又は解除することができる。

第10条 本契約に規定のない事項又は本契約証書の解釈に疑義が生じた事項については、甲及び乙が誠意をもって協議の上解決する。

第11条 本契約は関係官庁の認可を受けることができない場合又は甲及び乙各々の株主総会の承認を得ることができない場合には、その効力を失うものとする。

本契約の締結を証するため本書2通を作成し、甲乙各1通を保有する。

平成29年8月25日

東京都文京区後楽三丁目2番1号

(甲) 株式会社Bコピー

代表取締役 民事一郎 ㊞

東京都文京区本郷一丁目2番3号

(乙) 株式会社A印刷

代表取締役 民事花子 ㊞

別紙4 株式会社A印刷の履歴事項一部証明書

会社法人等番号	0100-01-123456	
商号	株式会社A印刷	
本店	東京都文京区本郷一丁目2番3号	
公告をする方法	官報に掲載してする	
会社成立の年月日	昭和58年3月1日	
役員に関する事項	東京都練馬区春日二丁目2番2号	平成29年10月1日重任
	代表取締役 民事 花子	平成29年10月5日登記
会社分割	平成29年12月1日東京都文京区後楽三丁目2番1号株式会社Bコピーに分割 平成29年12月1日登記	
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社 平成17年法律第87号第136条の規定により平成18年5月1日登記	
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社 平成17年法律第87号第136条の規定により平成18年5月1日登記	

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

平成30年2月1日

東京法務局

登記官

○ ○ ○ ○

印

別紙5 株式会社Bコピーの履歴事項一部証明書

会社法人等番号	0100-01-334455	
商号	株式会社Bコピー	
本店	東京都文京区後楽三丁目2番1号	
公告をする方法	官報に掲載してする	
会社成立の年月日	平成11年9月1日	
役員に関する事項	東京都新宿区西早稲田五丁目6番7号	平成29年8月25日重任
	代表取締役 民事 一郎	平成29年8月30日登記
会社分割	平成29年12月1日東京都文京区本郷一丁目2番3号株式会社A印刷から分割 平成29年12月1日登記	
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社 平成17年法律第87号第136条の規定により平成18年5月1日登記	
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社 平成17年法律第87号第136条の規定により平成18年5月1日登記	

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

平成30年2月1日

東京法務局

登記官

○ ○ ○ ○



別紙6 根抵当権変更契約証書

根抵当権変更契約証書

平成30年1月21日

住 所 東京都港区新橋一丁目1番1号
根 抵 当 権 者 株式会社X商事
代表取締役 山田 太郎 ⑩

住 所 東京都文京区後楽三丁目2番1号
根 抵 当 権 設 定 者 株式会社Bコピー
代表取締役 民事 一郎 ⑩

根抵当権設定者は、平成23年4月1日根抵当権設定契約により後記物件に設定した根抵当権（平成23年4月1日東京法務局中野出張所受付第4567号登記済）の極度額を、次のとおり変更することを約定しました。

極度額

変更前 金12,000,000円

変更後 金17,000,000円

物件の表示

東京都中野区中野五丁目400番10の土地 （宅地 220.88平方メートル）

別紙7 抵当権設定契約証書

抵当権設定契約証書

債権者株式会社Yクレジット（以下、「甲」という）と、債務者民事一郎（以下、「乙」という）、債務者兼設定者株式会社Bコピー（以下、「丙」という）は、第1条及び第2条の債権を担保するため、下記のとおり抵当権設定契約を締結する。

第1条 乙は、平成26年2月1日に、下記により甲より金員を借用した。

金額	金700万円
弁済期	平成40年1月31日
利息	年2%
損害金	年12%

なお、当該債権を担保するために、後記(1)記載の物件の上に、順位番号乙区2番で抵当権の設定の登記がされている（東京法務局中野出張所平成26年2月1日受付第1220号）。

第2条 丙は、平成30年1月15日に、下記により甲より金員を借用した。

金額	金580万円
弁済期	平成38年3月31日
利息	年3%
損害金	年12%

第3条 丙は、後記(2)記載の物件の上に、前記第1条及び第2条の債権を併せて担保する甲のための抵当権を設定する。

本契約を証するため、この証書を作成し、下記に署名捺印し、各自1通を保存する。

平成30年1月28日

- 東京都千代田区三崎町三丁目8番9号
 (甲) 抵当権者 株式会社Yクレジット
 代表取締役 佐藤 良夫 ⑩
 東京都新宿区西早稲田五丁目6番7号
 (乙) 債務者 民事 一郎 ⑩
 東京都文京区後楽三丁目2番1号
 (丙) 債務者(設定者) 株式会社Bコピー
 代表取締役 民事 一郎 ⑩

物件の表示

- (1) 所 在 東京都中野区中野五丁目
 地 番 400番10
 地 目 宅地
 地 積 220.88㎡
- (2) 所 在 東京都中野区東中野三丁目 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 150.32㎡
 2階 120.00㎡

別紙8 株式会社X商事のメモ

- (1) 平成23年2月1日に株式会社A印刷に対して売却した事務用機器についての売買代金債権金320万円
- (2) 平成27年4月1日に株式会社A印刷に対して売却した事務用機器についての売買代金債権金287万円
- (3) 上記(2)の売買代金債権の支払いの遅滞に伴う損害賠償債権金54万円
- (4) 平成27年8月1日に株式会社Bコピーに対して売却したコピー機（3台分）についての売買代金債権金120万円
- (5) 平成27年11月15日に株式会社A印刷に対して売却したコンピュータの売買代金債権金140万円について、平成29年9月1日にされた免責的債務引受契約により、株式会社Bコピーがその債務を引き受けたもの
- (6) 平成29年9月1日に株式会社A印刷に対して売却したコピー機（4台分）についての売買代金債権金150万円で、株式会社Bコピーが会社分割により承継したもの
- (7) 平成30年2月1日に株式会社A印刷に対して融資した貸金債権金200万円
- (8) 平成30年6月1日に株式会社Bコピーに対して売却した事務用機器についての売買代金債権金320万円

Skill Up
応用問題
〈解説編〉

第 1 欄

(1)

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

(2)

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

(3)

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	
登録免許税	

第2欄

(1)

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

(2)

登記の目的	
登記原因及びその日付	

登記事項	
申請人の氏名又は名称	
添付情報	
登録免許税	

(3)

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

(4)

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

第3欄

番 号	理 由

【解答例】

第1欄

(1)

登記の目的	所有権保存
登記原因及びその日付	なし
申請人の氏名又は名称	所有者 株式会社A印刷 (会社法人等番号0100-01-123456)
添付情報	なし
登録免許税	金6万2,600円

(2)

登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	平成29年12月1日会社分割
申請人の氏名又は名称	権利者 株式会社Bコピー (会社法人等番号0100-01-334455) 義務者 株式会社A印刷 (会社法人等番号0100-01-123456)
添付情報	ア, エ, ク, サ
登録免許税	金117万7,400円

(3)

登記の目的	登記不要
登記原因及びその日付	

申請人の氏名又は名称	
添付情報	
登録免許税	

第2欄

(1)

登記の目的	1 番根抵当権変更
登記原因及びその日付	平成29年12月 1 日会社分割
登記事項	変更後の事項 債務者 株式会社A印刷 株式会社Bコピー
申請人の氏名又は名称	権 利 者 株式会社X商事 (会社法人等番号0108-01-765432) 義務者 株式会社Bコピー (会社法人等番号0100-01-334455)
添付情報	オ, シ
登録免許税	金1,000円

(2)

登記の目的	1 番根抵当権変更
登記原因及びその日付	平成30年 1 月21日変更

登記事項	変更後の事項 極度額 金1,700万円
申請人の氏名又は名称	権利者 株式会社X商事 (会社法人等番号0108-01-765432) 義務者 株式会社Bコピー (会社法人等番号0100-01-334455)
添付情報	イ, オ, シ, ソ (株式会社Yクレジットのもの)
登録免許税	金2万円

(3)

登記の目的	抵当権設定
登記原因及びその日付	(あ) 平成26年2月1日金銭消費貸借 (い) 平成30年1月15日金銭消費貸借平成30年1月28日設定
登記事項	債権額 金1,280万円 内訳 (あ) 金700万円 (い) 金580万円 利息 (あ) 年2% (い) 年3% 損害金 年12% 債務者 (あ) 民事一郎 (い) 株式会社Bコピー
申請人の氏名又は名称	抵当権者 株式会社Yクレジット (会社法人等番号0110-01-556677) 設定者 株式会社Bコピー (会社法人等番号0100-01-334455)
添付情報	ウ, ク, コ, シ
登録免許税	金2万4,700円 (登録免許税法第13条第2項)

(4)

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

第3欄

番 号	理 由
(4)	会社分割前に吸収分割承継会社である株式会社Bコピーが負担した債務は、根抵当権によって担保されないから。
(5)	元本の確定前の根抵当権の被担保債務について株式会社Bコピーがこれを引き受けても、その債務は根抵当権によっては当然には担保されず、また、当該債務は、株式会社Bコピーが会社分割により承継した債務に含まれるものではないから。
(7)	債務者株式会社A印刷については、債権の範囲を売買取引としており、貸金債権については被担保債権の範囲とされていないから。

所有権の保存の登記

会社分割による所有権の移転の登記

1 会社分割の意義

会社分割とは、分割をする会社（分割会社）の事業に関する権利義務の全部または一部を会社に承継または取得させる組織法上の行為であり、吸収分割と新設分割の2つの類型がある（会§757, 762）。

会社分割の効力は、吸収分割においては吸収分割契約において定めた効力発生日に（会§758 I ⑦, 759 I）、新設分割においてはその成立する日（登記の日、会§49）に（会§764 I）において生ずる。

会社分割があった場合に、分割計画または分割契約において分割による承継会社が会社分割により分割会社から承継する資産、債務、雇用契約その他の権利義務に関する事項（会§758 I ②）として不動産に関する所有権を定めた場合には、その定めに従って分割会社から分割による承継会社へ承継される。この承継は、会社分割の効力発生時において法律上当然に生ずる包括的な承継の性質を有するとされている（先例平13. 3. 30—867）。

2 所有権の保存の登記の意義、申請適格者

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

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

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

会社分割における権利の承継は、その承継される権利義務については包括的に吸収分割承継会社に承継されるものとなるが、会社分割の場合には必ずしも分割会社の権利義務がすべてが吸収分割承継会社もしくは新設分割設立会社に承継されるとは限らず、また、分割後も分割会社が存続するので、会社分割による権利の移転については対抗要件を具備する必要があるとされている。そのため、会社分割における吸収分割承継会社もしくは新設分割設立会社については、不動産登記法74条1項1号の「その他の一般承継人」には該当しないと解さ

れるからである（登記研究703P219）。

この場合には、分割会社の名義とする所有権の保存の登記を申請した後に、会社分割による吸収分割承継会社もしくは新設分割設立会社への所有権の移転の登記を申請する。

3 所有権の保存の登記

所有権の保存の登記は、申請適格を有する者が単独で申請することができる。

不動産登記法74条1項の規定に基づく所有権の保存の登記においては、申請情報の内容として、登記原因およびその日付を提供することを要しない（不登令§3⑥、不登§76Ⅰ）。

そして、申請情報の内容として、所有権の保存の登記の申請人が不動産登記法74条1項の何号の規定に基づく者であるのかを提供することを要する（不登令別表28申請情報欄イ）。

4 会社分割による所有権の移転の登記

吸収分割契約がされた場合に、会社分割により不動産の所有権が吸収分割承継会社に移転したときは、吸収分割承継会社を登記権利者、分割会社を登記義務者として、共同して所有権の移転の登記を申請する（不登§60、先例平13.3.30-867）。合併の場合（不登§63Ⅱ）とは異なり、登記義務者となるべき分割会社は消滅せずに存在するので、吸収分割承継会社が単独で申請することはできない。

登記原因は「会社分割」であり、登記原因の日付は会社分割の効力が生じた日となる（同先例）。

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

→ ただし、会社法人等番号を提供して登記を申請しているときは、当該登記事項証明書の提供に代えることができる（先例平27.10.23-512）。

また、会社分割を登記原因とする所有権の移転の登記は登記権利者と登記義務者の共同申請となるので、登記義務者（分割会社）の登記識別情報を提供することを要する（不登§22）。

5 本問における展開

株式会社A印刷および株式会社Bコピーの間で、平成29年12月1日に、株式会社A印刷を分割会社、株式会社Bコピーを吸収分割承継会社とする会社分割がされ、各会社の本店所在地を管轄する登記所において会社分割による変更の登記がされた（平成30年2月1日に関係

当事者から聴取した内容 1, 2, 別紙 3, 4, 5)。

当該吸収分割契約において、吸収分割により甲土地および乙建物の所有権は株式会社Bコピーが承継する旨が定められていた(別紙3)。

そのため、甲土地については、会社分割を登記原因として、株式会社Bコピーへの所有権の移転の登記を申請する。

乙建物については、株式会社A印刷を表題部所有者とする表題登記がされているが(別紙2)、権利に関する登記は未だされていない。しかし、吸収分割承継会社は所有権の保存の登記の申請適格を有さないため、株式会社Bコピー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、乙建物については、分割会社である株式会社A印刷の名義とする所有権の保存の登記を申請した後、会社分割を登記原因として、株式会社Bコピーへの所有権の移転の登記を申請する。

なお、甲土地と乙建物は同一の登記所の管轄に属するので(別紙1, 2参照)、会社分割を登記原因とする所有権の移転の登記は、一の申請情報で申請することができる。

6 申請情報の内容

(所有権の保存の登記)

ア 登記の目的(不登令 § 3⑤)

「所有権保存」と記載する。

イ 登記原因及びその日付(不登令 § 3⑥)

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

ウ 申請人(不登令 § 3①②)

「所有者」として株式会社A印刷の名称、住所および代表者の氏名を記載する。

エ 適用法令(不登令別表28申請情報欄イ)

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

オ 添付情報(不登規則 § 34 I ⑥)

① 代理権限証明情報(不登令 § 7 I ②)

株式会社A印刷の代表者から司法書士への委任状を添付する。

② 会社法人等番号(不登令 § 7 I ①イ)

株式会社A印刷の会社法人等番号を提供する。

③ 住所証明情報（不登令別表28添付情報欄ニ）

株式会社A印刷の登記事項証明書を添付するが、会社法人等番号を提供して登記を申請しているため、提供することを要しない（不登令 § 9，不登規則 § 36IV）。

カ 課税価額（不登規則 § 189 I）

乙建物の価額金1,567万2,800円から1,000円未満の端数を切り捨てた（国税通則 § 118 I）金1,567万2,000円である。

キ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金1,567万2,000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)）を乗ずると金6万2,688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。

（会社分割による所有権の移転の登記）

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29年12月1日会社分割」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3①②）

登記権利者として株式会社Bコピーの名称、住所および代表者の氏名を記載し、登記義務者として株式会社A印刷の名称、住所および代表者の氏名を記載する。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22，不登附則 § 7）

甲土地の甲区1番の登記済証を添付し、乙建物の甲区1番の登記識別情報を提供する。なお、乙建物の登記識別情報については、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）

分割契約を証する情報および会社分割の記載がある承継会社の登記事項証明書を添付する。なお、登記事項証明書については、会社法人等番号の提供によりこれに代えることができる（先例平27.10.23-512）。

③ 会社法人等番号（不登令 § 7 I ①イ）

株式会社Bコピーと株式会社A印刷の会社法人等番号を提供する。

④ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

株式会社Bコピーの代表者から司法書士への委任状、株式会社A印刷の代表者から司法書士への委任状を添付する。

⑤ 印鑑証明情報（不登令 § 18 II III）

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

⑥ 住所証明情報（不登令別表30添付情報欄ロ）

株式会社Bコピーの登記事項証明書を添付するが、会社法人等番号を提供して登記を申請しているので、提供することを要しない（不登令 § 9，不登規則 § 36IV）。

オ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲土地の価額金4,320万2,000円と乙建物の価額金1,567万2,800円を合計した金5,887万4,800円から1,000円未満の端数を切り捨てた（国税通則 § 118 I）金5,887万4,000円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金5,887万4,000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）を乗ずると金117万7,480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117万7,400円である。

会社分割による根抵当権の債務者の変更の登記

根抵当権の極度額の変更の登記

1 会社分割による元本の確定前の根抵当権の債務者の変更

元本の確定前の根抵当権につき債務者を分割会社とする吸収分割があったときは、当該根抵当権は分割の時に存する債務のほか、分割会社および吸収分割承継会社が分割後に負担する債務を担保するものとなる（民 § 398の10 II）。

なお、吸収分割承継会社が分割前に負担していた債務については、根抵当権の被担保債権の範囲に属するものであっても、当該根抵当権によっては担保されない。

2 会社分割による根抵当権の債務者の変更の登記

根抵当権の債務者を分割会社とする会社分割がされたときは、「会社分割」を登記原因として、債務者に吸収分割承継会社を追加する変更の登記を申請する（先例平13.3.30-867）。当該変更の登記は、根抵当権者を登記権利者、根抵当権設定者を登記義務者として共同して申請する（不登 § 60，同先例）。

なお、当該債務者の変更の登記においては、「変更後の事項」として、分割会社および吸収分割承継会社双方の名称および住所を提供することを要するとされている。

3 根抵当権の極度額の増額変更の登記

根抵当権者と設定者は、元本の確定の前後を問わず、利害関係を有する者の承諾を得て、極度額を変更することができる（民§398の5）。

利害関係を有する者の承諾は極度額の変更における効力要件であり、承諾が得られないときは極度額の変更の効力は生じない。また、当事者間の変更契約より後の日に利害関係を有する者の承諾を得たときは、その承諾の日が効力発生の日（登記原因の日付）となる（先例昭46.12.24-3630）。

極度額の増額変更をする場合に、利害関係を有する者に該当するのは、その根抵当権と同順位または後順位の（根）抵当権者や、これらの（根）抵当権を目的として権利を有する者、当該根抵当権に対して順位の譲渡等をしている先順位の抵当権者、後順位の所有権（移転請求権）の仮登記の登記名義人等である（同先例）。

4 本問における展開

（会社分割による根抵当権の債務者の変更について）

甲土地の乙区1番で、株式会社A印刷を債務者とする根抵当権の設定の登記がされている。そして、債務者である株式会社A印刷を分割会社とし、株式会社Bコピーを分割による承継会社とする会社分割が、平成29年12月1日にされた（別紙3, 4, 5）。

当該根抵当権については、元本が確定している旨の事実はないので、会社分割に伴い株式会社A印刷と株式会社Bコピーの債務を担保する（共用の）根抵当権となる。そのため、会社分割を登記原因として、根抵当権の債務者を株式会社A印刷および株式会社Bコピーとする変更の登記を申請する。

（根抵当権の極度額の変更について）

平成30年1月21日、甲土地の乙区1番の根抵当権について、極度額を金1,200万円から金500万円増額して金1,700万円に変更する契約がされた（別紙6）。この極度額の増額変更をするにあたっては、甲土地の乙区2番で設定の登記がされている抵当権の登記名義人株式会社Yクレジットが利害関係を有する者に該当するが、その承諾は平成30年1月20日に得られている（平成30年2月1日関係当事者から聴取した内容3）。そのため、根抵当権の極度額を増額する変更の登記を申請する。

5 申請情報の作成

(会社分割による根抵当権の債務者の変更の登記)

ア 登記の目的 (不登令 § 3⑤)

「1番根抵当権変更」と記載する。

イ 登記原因及びその日付 (不登令 § 3⑥)

「平成29年12月1日会社分割」と記載する。

ウ 変更後の事項 (不登令別表25申請情報欄)

変更後の事項として、債務者である株式会社A印刷と株式会社Bコピーの名称、住所を記載する。

エ 申請人 (不登令 § 3①②)

登記権利者として株式会社X商事の名称、住所および代表者の氏名を記載し、登記義務者として株式会社Bコピーの名称、住所および代表者の氏名を記載する。

オ 添付情報 (不登規則 § 34 I ⑥)

① 登記識別情報 (不登 § 22)

甲土地の甲区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25添付情報欄イ)

株式会社Bコピーが会社分割による承継会社となった旨を証する登記事項証明書等を添付する。

③ 会社法人等番号 (不登令 § 7 I ①イ)

株式会社X商事と株式会社Bコピーの会社法人等番号を提供する。

④ 代理権限証明情報 (不登令 § 7 I ②)

株式会社X商事の代表者から司法書士への委任状、株式会社Bコピーの代表者から司法書士への委任状を添付する。

⑤ 印鑑証明情報 (不登令 § 18 II III)

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

カ 登録免許税 (不登規則 § 189 I)

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

(根抵当権の極度額の変更の登記)

ア 登記の目的 (不登令 § 3⑤)

「1番根抵当権変更」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「平成30年1月21日変更」と記載する。

ウ 登記事項（不登令別表25申請情報欄）

変更後の極度額を記載する。具体的には解答例参照。

エ 申請人（不登令 § 3 ①②）

登記権利者として株式会社X商事の名称、住所および代表者の氏名を記載し、登記義務者として株式会社Bコピーの名称、住所および代表者の氏名を記載する。

オ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

甲土地の甲区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25添付情報欄イ）

根抵当権の極度額の変更の効力が生じたことを証する書面を添付する。

③ 会社法人等番号（不登令 § 7 I ①イ）

株式会社X商事と株式会社Bコピーの会社法人等番号を提供する。

④ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

株式会社X商事の代表者から司法書士への委任状，株式会社Bコピーの代表者から司法書士への委任状を添付する。

⑤ 印鑑証明情報（不登令 § 18 II III）

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

⑥ 承諾証明情報（不登令 § 7 I ⑤ハ）

利害関係を有する者である株式会社Yクレジットの承諾書を添付する。

カ 課税価額（不登規則 § 189 I）

増加する極度額金500万円である。

キ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金500万円に，根抵当権の設定の登記の税率1000分の4（登税別表第1.1(5)）を乗じた金2万円である。

債務者の異なる数個の債権を担保する抵当権の設定の登記

1 数個の債権を併せて担保する抵当権の設定の登記

抵当権は，ある特定の債権を担保するために債務者または第三者（物上保証人）の提供した不動産を提供者の使用収益に委ねながら，債務が弁済されなかった場合にそれを換価する

等して、その代金等から優先弁済を受けるものとする約定の担保物権である（民§369）。

同一の債権者の有する数個の債権を併せて担保するため、1個の抵当権を設定することができる（記録例370）。この場合の抵当権の設定の登記の申請情報の内容として提供する登記原因は、「(あ) 年月日金銭消費貸借 (い) 年月日金銭消費貸借 年月日設定」のように、それぞれの債権が特定できるようにする。

また、登記事項となる債権額は、数個の債権の総額を提供し、次いで内訳として各債権の額を(あ)(い)の符号を付して提供する。

利息、損害の賠償額の定め、債務者等については、各債権でそれぞれ異なるときには、(あ)(い)の符号を付して特定して提供する。

2 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。

3 会社法356条の利益相反取引

取締役が自己または第三者のために株式会社と取引をしようとするとき、株式会社が取締役の債務を保証することその他取締役以外の者との間において株式会社と当該取締役との利益が相反する取引をしようとするときは、取締役は、株主総会において当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない（利益相反取引、会§356 I ②③）。

取締役は会社に対して忠実義務を負っているが（会§355）、取締役と会社の取引については取締役が一切の私心を取り払って会社のために職務を遂行することを期待するのは困難であるからである。

この場合に、当該株式会社が取締役会設置会社（会§2⑦）であるときは、株主総会ではなく取締役会において承認を受けることを要する（会§365 I）。

取締役の債務を担保するために会社名義の不動産に抵当権を設定すること（物上保証）は、利益相反取引に該当する（会§356 I ③）。

そして、この利益相反取引に基づいて登記を申請するときは、登記原因について第三者の許可等を受けたことを証する情報として、株主総会または取締役会において承認を受けたことを証する情報を提供しなければならない（不登令§7 I ⑤ハ）。

4 本問における展開

平成30年1月15日、株式会社Yクレジットは株式会社Bコピーに金580万円を貸し付け、当該債権と、甲土地の乙区2番で設定の登記がされている抵当権の被担保債権（債務者は株式会社Bコピーの代表取締役民事一郎）を併せて担保するために、平成30年1月28日に、乙建物を目的として抵当権を設定する旨の契約がされた（別紙7）。

債務者を異にする債務を併せて担保するために1個の抵当権を設定することは可能であるので、当該抵当権の設定契約に基づいて、抵当権の設定の登記を申請する。

なお、当該抵当権を設定することにより、会社（株式会社Bコピー）の所有する不動産（乙建物）をもって、当該会社の取締役（民事一郎）の債務を担保するものとなるので、当該抵当権の設定は会社と取締役の間の利益相反取引に該当し、株式会社Bコピーの取締役会において承認を受けることを要するが、その承認は契約までに得られている（事実関係に関する補足3）。

5 申請情報の作成

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「抵当権設定」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

「(あ) 平成26年2月1日金銭消費貸借 (い) 平成30年1月15日金銭消費貸借平成30年1月28日設定」と記載する。

ウ 登記事項（不登令別表55申請情報欄イロ）

被担保債権の内容を記載する。具体的には解答例参照。

エ 申請人（不登令 § 3①②）

抵当権者として株式会社Yクレジットの名称、住所および代表者の氏名を記載し、設定者として株式会社Bコピーの名称、住所および代表者の氏名を記載する。

オ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

乙建物の甲区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55添付情報欄）

抵当権の設定契約の内容を証する書面を添付する。

③ 会社法人等番号（不登令 § 7 I ①イ）

株式会社Yクレジットと株式会社Bコピーの会社法人等番号を提供する。

④ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

株式会社Yクレジットの代表者から司法書士への委任状，株式会社Bコピーの代表者から司法書士への委任状を添付する。

⑤ 印鑑証明情報（不登令 § 18 II III）

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

⑥ 承諾証明情報（不登令 § 7 I ⑤ハ）

株式会社Bコピーの取締役会において承認を受けたことを証する取締役会議事録を添付する。

⑦ 財務省令で定める情報（登税 § 13 II）

「(あ) 平成26年2月1日金銭消費貸借」については抵当権の追加設定の登記であり，登録免許税の軽減措置を受けるために甲土地の登記事項証明書を提供するが，既に登記された登記所と同一の登記所に対して申請するので，その提供を省略することができる。

カ 課税価額（不登規則 § 189 I）

「(い) 平成30年1月15日金銭消費貸借」については，債権額金580万円が課税価額である。

キ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

「(あ) 平成26年2月1日金銭消費貸借」については，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）。「(い) 平成30年1月15日金銭消費貸借」については，課税価額金580万円に，抵当権の設定の登記の税率1000分の4（登税別表第1.1(5)）を乗じた金2万3,200円である。そして，これらを合計した金2万4,700円が納付すべき登録免許税の額となる。また，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）。

根抵当権の被担保債権の特定

1 根抵当権の被担保債権の特定

元本の確定前に根抵当権の債務者について会社分割があったときは，根抵当権は，分割の時に存する債務のほか，分割後に分割会社および分割による承継会社が負担した債務を担保する（民 § 398の10 II）。一方，分割による承継会社が会社分割前に負担した債務は，その債務が被担保債権の範囲に属するものであっても，根抵当権によっては担保されない。

また，元本の確定前に根抵当権の被担保債務について引受けがあったときでも，当該引受人の債務については根抵当権によって担保されない（民 § 398の7 II，ただし，引受人を当

該根抵当権の債務者とするとともに、引受けに係る債務を被担保債権の範囲に追加する変更の登記をすれば、当該引受債務を根抵当権により担保させることができる。

なお、「売買取引」を債権の範囲として根抵当権の設定の登記がされている場合には、当該根抵当権において担保される売買取引にかかる債権は、売買取引の過程から生じた債務不履行による損害賠償請求権、売買契約の費用等も含まれると解されている。

2 本間における展開

株式会社X商事の担当者は、甲土地の乙区1番の根抵当権の債務者の1人株式会社A印刷の経営状態が思わしくないことから、株式会社A印刷に対する債権の一部を譲渡したい旨、ならびに当該根抵当権の被担保債権を特定し、債権関係を確定した上で、債権の譲渡や保証人に対する求償をしたい旨を司法書士法務花子に相談した。

株式会社A印刷と株式会社Bコピーは、別紙8のと通りの債務を株式会社X商事に対して負担している。

これらの債務について、甲土地の乙区1番の根抵当権により現在担保されているか否かの判断は、以下のとおりとなる。

- (1) 平成23年2月1日に株式会社A印刷に対して売却した事務用機器についての売買代金債権金320万円
 - 根抵当権の設定の日（平成23年4月1日）より前に生じた債務であっても、被担保債権の範囲に属するものであり、根抵当権によって担保される。また、会社分割の時点で存する債務であり、分割会社（株式会社A印刷）が現在も負担している債務であるので、乙区1番の根抵当権によって担保される。
- (2) 平成27年4月1日に株式会社A印刷に対して売却した事務用機器についての売買代金債権金287万円
 - 会社分割の時点で存する債務であり、分割会社（株式会社A印刷）が現在も負担している債務であるので、乙区1番の根抵当権によって担保される。
- (3) 上記(2)の売買代金債権の支払いの遅滞に伴う損害賠償債権金54万円
 - 売買取引により生じた債務であるといえるので、乙区1番の根抵当権によって担保される。
- (4) 平成27年8月1日に株式会社Bコピーに対して売却したコピー機（3台分）についての売買代金債権金120万円
 - 分割による承継会社である株式会社Bコピーが会社分割前に負担した債務であり、乙

区1番の根抵当権によっては担保されない。

- (5) 平成27年11月15日に株式会社A印刷に対して売却したコンピュータの売買代金債権金140万円について、平成29年9月1日にされた免責的債務引受契約により、株式会社Bコピーがその債務を引き受けたもの
- 乙区1番の根抵当権は元本の確定前の根抵当権であり、株式会社Bコピーが債務引受をしたとしても、当該債務は根抵当権によって担保されない。そして、引受けに係る債権を被担保債権の範囲に追加する契約もされていない。また、会社分割により承継した債務にも含まれないので、乙区1番の根抵当権によっては担保されない。
- (6) 平成29年9月1日に株式会社A印刷に対して売却したコピー機（4台分）についての売買代金債権金150万円で、株式会社Bコピーが会社分割により承継したもの
- 会社分割の時に存する債務であり、株式会社Bコピーが会社分割に伴い承継した債務であるので、乙区1番の根抵当権によって担保される。
- (7) 平成30年2月1日に株式会社A印刷に対して融資した貸金債権金200万円
- 株式会社A印刷についての債権の範囲は売買取引であり、貸金債権は被担保債権の範囲に含まれないので、乙区1番の根抵当権によっては担保されない。
- (8) 平成30年6月1日に株式会社Bコピーに対して売却した事務用機器についての売買代金債権金320万円
- 会社分割後に分割による承継会社株式会社Bコピーが負担した債務であり、乙区1番の根抵当権によって担保される。

<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61年3月1日 第3456号	原因 昭和61年3月1日売買 所有者 東京都文京区本郷一丁目2番3号 株式会社A印刷
2	所有権移転	平成30年2月2日 第2201号	原因 平成29年12月1日会社分割 所有者 東京都文京区後楽三丁目2番1号 株式会社Bコピー

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	根抵当権設定	平成23年4月1日 第4567号	原因 平成23年4月1日設定 <u>極度額 金1,200万円</u> 債権の範囲 売買取引 債務者 東京都文京区本郷一丁目2番3号 株式会社A印刷 根抵当権者 東京都港区新橋一丁目1番1号 株式会社X商事
付記1号	1番根抵当権変更	平成30年2月2日 第2202号	原因 平成29年12月1日会社分割 債務者 東京都文京区本郷一丁目2番3号 株式会社A印刷 東京都文京区後楽三丁目2番1号 株式会社Bコピー
付記2号	1番根抵当権変更	平成30年2月2日 第2203号	原因 平成30年1月21日変更 極度額 金1,700万円

2	抵当権設定	平成26年2月1日 第1220号	原因 平成26年2月1日金銭消費貸借同日設定 債権額 金700万円 利息 年2% 損害金 年12% 債務者 東京都新宿区西早稲田五丁目6番7号 民事一郎 抵当権者 東京都千代田区三崎町三丁目8番9号 株式会社Yクレジット
付記1号	2番抵当権担保 追加	余白	共同担保 目録(あ)第58号 平成30年2月2日付記

乙建物

権利部(甲区)(所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成30年2月2日 第2200号	所有者 東京都文京区本郷一丁目2番3号 株式会社A印刷
2	所有権移転	平成30年2月2日 第2201号	原因 平成29年12月1日会社分割 所有者 東京都文京区後楽三丁目2番1号 株式会社Bコピー

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30年2月2日 第2204号	原因 (あ) 平成26年2月1日金銭消費貸借 (い) 平成30年1月15日金銭消費貸借平成30年 1月28日設定 債権額 金1,280万円 内訳 (あ) 金700万円 (い) 金580万円 利息 (あ) 年2% (い) 年3% 損害金 年12%

			債務者 (あ) 東京都新宿区西早稲田五丁目6番7号 民事一郎 (い) 東京都文京区後楽三丁目2番1号 株式会社Bコピー 抵当権者 東京都千代田区三崎町三丁目8番9号 株式会社Yクレジット 共同担保 平成26年2月1日金銭消費貸借については目録(あ)第58号
--	--	--	---

※ 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。

Skill Up
發展問題
〈問題編〉

問題 次の【事実関係－１】及び【事実関係－２】に記載された事実に基づき、司法書士秋元太郎が依頼を受けて申請をした登記の手続について、後記の間１から間３までに答えなさい。

【事実関係－１】

- 1 平成25年5月12日、Aは、横浜市鶴見区乙町22番地に、住所を移転した。
- 2 平成26年3月1日、Aは、死亡した。
- 3 Aの相続関係は、別紙1の親族関係図のとおりであり、Aの親族は、他にいない。
- 4 平成29年4月4日、Iは、死亡した。Iの相続人は妻であるK及び子であるLの2名である。
- 5 平成29年5月8日、関係当事者全員は、司法書士秋元太郎に対し、上記1から4までの事実に基づいて甲土地について申請することのできる登記の申請手続の代理を依頼し、必要な書類を預託した。
- 6 甲土地に係る平成29年度の不動産の課税標準の額は金3,000万円である。
- 7 平成29年5月8日、司法書士秋元太郎は、書面申請の方法により、登記の申請を行った。

問1 平成29年5月8日に、司法書士秋元太郎が申請した各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について、司法書士秋元太郎が申請した登記の順に従って、答案用紙の第1欄(1)から(4)までの各欄に記載しなさい。

【事実関係－２】

- 1 平成29年9月1日、Dは、死亡した。Dの相続人は妻であるH及び子であるJの2名である。
- 2 平成30年1月1日、Cは、死亡した。Cの相続関係は、別紙1の親族関係図のとおりであり、Cの親族は、他にいない。
- 3 平成30年6月30日、G、K及びLは、別紙4のとおり、贈与契約を締結した。
- 4 平成30年7月1日、関係当事者全員は、司法書士秋元太郎に対し、【事実関係－１】及び上記1から4までの事実に基づいて甲土地及び乙建物について申請することのできる登記の申請手続の代理を依頼し、必要な書類を預託した。

- 5 甲土地に係る平成30年度の不動産の課税標準の額は金3,000万円であり、乙建物に係る平成30年度の不動産の課税標準の額は金1,000万円である。
- 6 平成30年7月1日、司法書士秋元太郎は、書面申請の方法により、登記の申請を行った。

問2 平成30年7月1日に、司法書士秋元太郎が申請した各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について、司法書士秋元太郎が申請した登記の順に従って、答案用紙の第2欄(1)から(4)までの各欄に記載しなさい。

問3 問1及び問2の登記以外に、司法書士秋元太郎が申請した登記がある場合には、当該登記の登記の目的、登記原因及びその日付並びに申請人の氏名又は名称について、答案用紙の第3欄に記載しなさい。

なお、申請する登記がない場合には、第3欄に斜線を引きなさい。

(答案作成に当たっての注意事項)

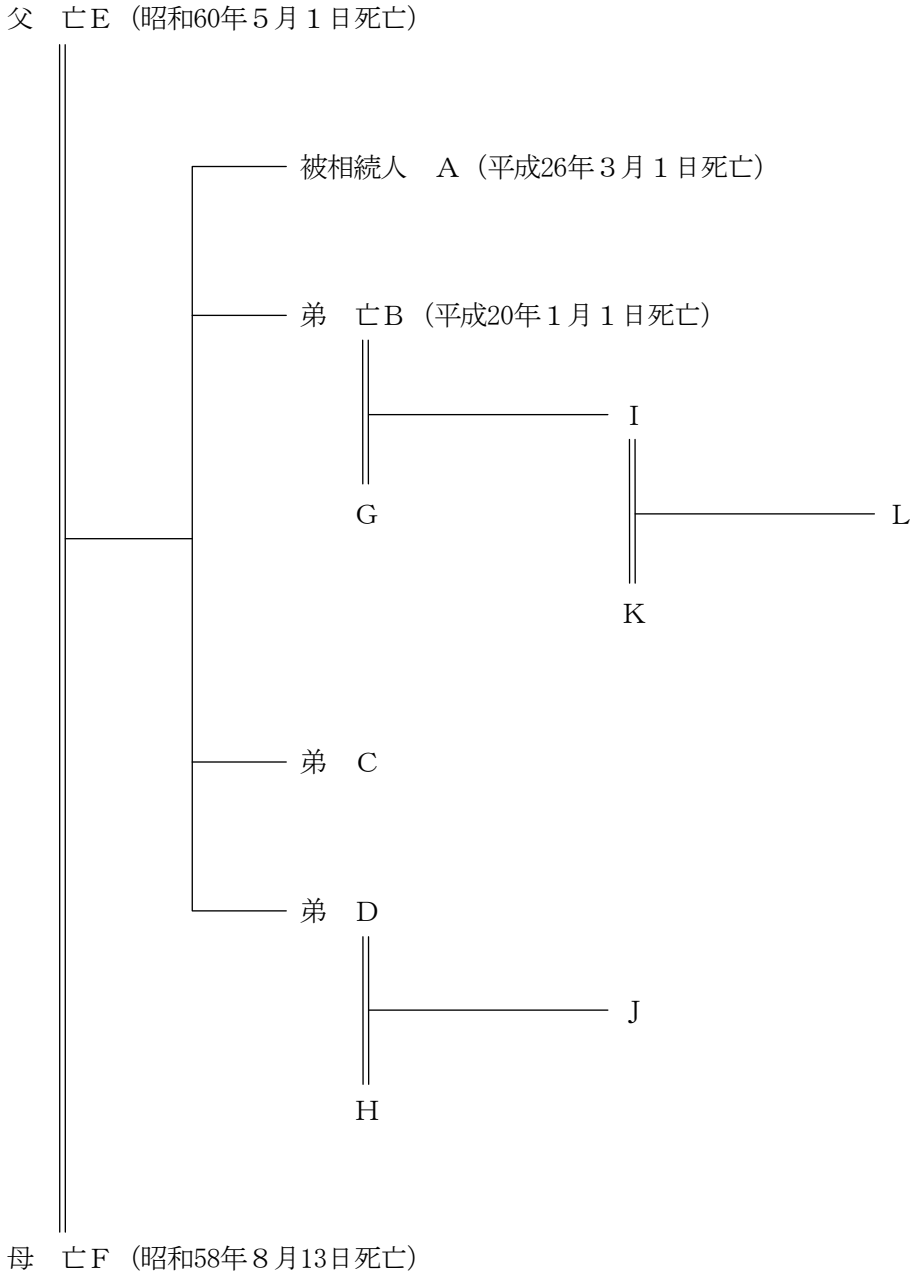
- 1 司法書士秋元太郎は、複数の登記の申請をする場合には、申請件数や登録免許税の額が最も少なくなるように登記を申請するものとする。また、登記原因が生じた順に登記を申請するものとするが、甲土地に関する登記を申請した後に、乙建物に関する登記を申請するものとする。
- 2 登記の申請人については、共有者等の1人が民法第252条ただし書の保存行為として申請することはないものとする。
- 3 司法書士秋元太郎は、後記【添付情報一覧】に掲げる情報を添付情報として利用することができる場合は、これを添付情報として利用するものとする。
- 4 答案用紙の第1欄から第3欄までの各欄に申請人等の氏名又は名称について解答を記載するに当たっては、次の要領で行うこと。
 - (1) 「権利者」、「相続人」、「申請人」等の表示も記載するほか、持分の表示が必要な場合は、持分の表示も、記載する。
 - (2) 住所は、記載することを要しない。
- 5 答案用紙の第1欄及び第2欄の添付情報の欄に解答を記載するに当たっては、次の要領で行うこと。

- (1) 添付情報の解答は、その登記の申請に必要な添付情報を後記【添付情報一覧】から選択し、その記号（アからシまで）を記載する。
 - (2) 法令の規定により添付を省略することができる情報及び提供されたものとみなされる情報についても、後記【添付情報一覧】から選択し、その記号（アからシまで）を記載する。
 - (3) 後記【添付情報一覧】のアからシまでに掲げられた情報以外の情報（登記申請に関する委任状等）は、記載することを要しない。
 - (4) 後記【添付情報一覧】のクに掲げられた印鑑に関する証明書は、登記名義人の住所を証する情報としては使用しないものとする。
- 6 答案用紙の第1欄から第3欄までの各項目の欄に申請すべき登記の申請情報等の内容を記載するに当たり、記載すべき情報等がない場合には、その欄に「なし」と記載すること。
 - 7 申請すべき登記がない場合には、答案用紙の第1欄及び第2欄の登記の目的欄に「登記不要」と記載すること。
 - 8 添付情報のうち、登記申請に際して有効期限の定めがあるものは、登記の申請時において、全て有効期限内のものであるものとする。
 - 9 別紙は、いずれも、実際の様式と異なる。また、別紙には、記載内容の一部が省略されているものがあり、別紙を含め、登記の申請に必要な添付情報は、いずれも、【**事実関係－1**】及び【**事実関係－2**】に沿う形で、法律上適式に作成されているものとする。
 - 10 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。
 - 11 登録免許税額の算出について、登録免許税法以外の法令による税の減免の規定の適用はないものとする。
 - 12 訂正、加入又は削除をしたときは、押印や時数を記載することは要しない。ただし、訂正、訂正すべき字句に横線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入は、加入する部分を明示して行い、削除は、削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。

【添付情報一覧】

- ア 贈与契約証書（別紙4）
- イ Aの住民票の除票の写し（本籍の記載あり）
- ウ Aの死亡並びにその法定相続人を特定できる戸籍関係書類
- エ Bの死亡並びにその法定相続人を特定できる戸籍関係書類
- オ Cの死亡並びにその法定相続人を特定できる戸籍関係書類
- カ Dの死亡並びにその法定相続人を特定できる戸籍関係書類
- キ Iの死亡並びにその法定相続人を特定できる戸籍関係書類
- ク 申請人の印鑑に関する証明書
- ケ 申請人の住所を証する住民票の写し
- コ 甲土地の所有権に関する登記済証又は登記識別情報
- サ 甲土地の抵当権に関する登記済証又は登記識別情報
- シ 乙建物の所有権に関する登記識別情報

別紙1 被相続人Aの親族関係図



別紙2 甲土地の現在事項証明書

表題部(土地の表示)		調製	平成8年5月23日	不動産番号	【略】
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	横浜市鶴見区甲町一丁目			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〕	
11番	宅地	125	67	余白	
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 〔平成8年5月23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60年8月1日 第8888号	原因 昭和60年5月1日相続 所有者 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 A 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年5月23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	昭和60年8月1日 第8889号	原因 昭和60年8月1日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2,000万円 利息 年3% 損害金 年14% 債務者 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 H 抵当権者 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 I 順位1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8年5月23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。

平成29年4月10日

横浜地方法務局 神奈川出張所

登記官

○ ○ ○ ○ 印

別紙3 乙建物の現在事項証明書

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	横浜市鶴見区甲町一丁目 11番地	余 白			
家屋番号	11番の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〕	
居宅	木造スレート葺	1階	99	67	平成19年11月1日新築
	2階建	2階	99	67	〔平成19年11月12日〕
所 有 者	横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 B				

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30年6月28日

横浜地方法務局 神奈川出張所

登記官

○ ○ ○ ○ 印

別紙4 贈与契約証書

贈与契約証書

贈与者 G (以下「甲」という。)と受贈者 K (以下「乙」という。)及び L (以下「丙」という。)は、次のとおり贈与契約を締結した。

第1条 甲は、後記不動産の甲持分の全部を、乙及び丙にそれぞれ4分の1の割合で現状有姿のまま無償で贈与することを約し、乙及び丙はこれを受諾した。

第2条 甲は、乙及び丙に対し、後記不動産に対する持分移転登記手続をする。

第3条 本契約証書作成に要する費用並びに前条記載の登記手続に要する費用は、乙及び丙の負担とする。

記

不動産の表示

所 在	横浜市鶴見区甲町一丁目 11番地
家屋番号	11番の2
種 類	居 宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 99.67㎡ 2階 99.67㎡

この契約を証するため、この契約書3通を作成して、甲、乙及び丙が記名押印し、各自その1通を所持するものとする。

平成30年6月30日

甲	横浜市鶴見区甲町一丁目11番地	
	G	①
乙	横浜市鶴見区甲町一丁目11番地	
	K	①
丙	横浜市鶴見区甲町一丁目11番地	
	L	①

Skill Up
発展問題
〈解説編〉

第 1 欄

(1)

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

(2)

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

(3)

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	
登録免許税	

(4)

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	
登録免許税	

第2欄

(1)

登記の目的	
登記原因及びその日付	

申請人の氏名又は名称	
添付情報	
登録免許税	

(2)

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

(3)

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	
登録免許税	

(4)

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

【解答例】

第1欄

(1)

登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	平成26年3月1日相続
申請人の氏名又は名称	相続人（被相続人 A） 持分3分の1 C 3分の1 D 3分の1（亡） I 上記相続人 K 同 L
添付情報	イ, ウ, キ, ケ
登録免許税	金12万円

(2)

登記の目的	1番抵当権をC, D持分の抵当権とする変更
登記原因及びその日付	平成26年3月1日 I 持分につき権利混同
申請人の氏名又は名称	権利者兼義務者（亡） I 上記相続人 K 同 L
添付情報	キ, サ
登録免許税	金1,000円

(3)

登記の目的	I 持分全部移転
-------	----------

登記原因及びその日付	平成29年4月4日相続
申請人の氏名又は名称	相続人（被相続人 I） 持分6分の1 K 6分の1 L
添付情報	キ, ケ
登録免許税	金4万円

(4)

登記の目的	1番抵当権移転
登記原因及びその日付	平成29年4月4日相続
申請人の氏名又は名称	抵当権者（被相続人 I） 持分2分の1 K 2分の1 L
添付情報	キ
登録免許税	金2万円

第2欄

(1)

登記の目的	D持分全部移転
登記原因及びその日付	平成29年9月1日相続

申請人の氏名又は名称	相続人（被相続人 D） 持分6分の1 H 6分の1 J
添付情報	カ, ケ
登録免許税	金4万円

(2)

登記の目的	C持分全部移転
登記原因及びその日付	平成30年1月1日相続
申請人の氏名又は名称	相続人（被相続人 C） 持分3分の1 J
添付情報	オ, ケ
登録免許税	金4万円

(3)

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 B) 持分4分の2 G (被相続人 B) (上記相続人 亡I) 4分の1 K 4分の1 L
添付情報	エ, キ, ケ
登録免許税	金4万円

(4)

登記の目的	G持分全部移転
登記原因及びその日付	平成30年6月30日贈与
申請人の氏名又は名称	権利者 持分4分の1 K 4分の1 L 義務者 G
添付情報	ア, ク, ケ, シ
登録免許税	金10万円

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

相続による所有権の移転の登記

1 相続の開始, 効果

相続は死亡により開始する(民§882)。相続が開始すると、相続人は、被相続人の財産に属した一切の権利義務(被相続人の一身に専属したものを除く。)を承継する(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。

2 相続人

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)

被相続人に配偶者がいるときは、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)。

3 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(代襲相続, 民§887 II)。

そして、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, 同III)。

また、被相続人に直系卑属や直系尊属が存しないため、兄弟姉妹が相続人となる場合において(民§889 I ②)、兄弟姉妹が相続の開始以前に死亡しているとき等は、その者の子がこれを代襲して相続人となる(同II)。ただし、兄弟姉妹が相続人となる場合には、代襲して相続することができるのは兄弟姉妹の子に限られ、再代襲は認められていない(民§889 II, 887 II III参照)。

4 相続分

相続が開始した場合に相続人が数人あるときは、相続財産は共同相続人の共有となる(民§898)。この場合、各相続人の相続分は、まず被相続人の遺言による相続分の指定または指

定の委託があるときはその割合となり（民§902）、その指定がないときは法定の割合による（民§900）。

法定相続分は、配偶者と子が相続人であるときは、配偶者の相続分および子の相続分は各2分の1である（民§900①）。配偶者と直系尊属が相続人であるときは、配偶者の相続分は3分の2、直系尊属の相続分は3分の1となる（同②）。配偶者と兄弟姉妹が相続人であるときは、配偶者の相続分は4分の3、兄弟姉妹の相続分は4分の1となる（同③）。子、直系尊属または兄弟姉妹が数人あるときは、原則として各自の相続分は相等しいものとなる（同④）。

なお、代襲相続人の相続分は、被代襲者が受けるべきであった相続分と同じである（民§901 I 本文）。代襲相続人が数人いる場合は、被代襲者が受けるべきであった相続分を、代襲相続人の相続分の割合で分配する（同 I ただし書）。

5 相続による所有権の移転の登記

相続による所有権の移転の登記は、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を提供して（不登令別表22添付情報欄）、相続人が単独で申請することができる（不登§63 II）。

この「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」とは、被相続人の死亡の事実やその相続人の範囲、また相続人が相続開始の時点で存在していたことを証するものであることを要する。具体的には、被相続人の戸籍の全部事項証明書や相続人の戸籍の一部事項証明書等が該当する。

6 数次にわたって相続が開始した場合の相続による所有権の移転の登記

所有権の登記名義人であるAが死亡し、BとCが共同してAを相続したが、AからBとCへの相続による所有権の移転の登記をする前にBが死亡し、DおよびEが共同してBを相続したときは（数次に相続が開始した場合）、AからBおよびCに対して相続による所有権の移転の登記を申請し、その後にBからDおよびEに対して相続による共有持分の移転の登記を申請すべきである（先例昭30.12.16-2670）。1件の申請で、AからC、DおよびEに対して相続による所有権の移転の登記をすることはできない。

この場合は、不動産の所有権がAからBおよびCに移転し、その後にBの共有持分がDおよびEに移転しているので、その権利変動の過程のとおりに登録すべきだからである。

なお、数次にわたって相続が開始した場合でも、中間の相続が単独相続である場合には、便宜一の申請情報によって現在の相続人への所有権の移転の登記を申請することができる（先例明33.3.7-260）。

7 相続人からする登記

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）。登記権利者の相続人が登記を申請するときは、その共同相続人のうちの1人から申請することができる。一方、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）。

相続人が被相続人に代わって登記を申請するときは、相続があったことを証する市区町村長その他の公務員が職務上作成した情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあつては、これに代わるべき情報）を提供することを要する（不登令 § 7 I ⑤イ）。

8 登記名義人の住所等の変更の登記の意義および要否

登記名義人の住所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、名称または住所（以下「住所等」という。）に変更が生じた場合に、その登記名義人の現在の住所等と登記記録上の住所等を一致させるためにする登記である。

申請情報の内容として提供された登記義務者（一定の場合には登記名義人）の住所等が、登記記録上の登記名義人の住所等と合致しないときは、その申請は却下される（不登 § 25 ⑦）。つまり、登記名義人の住所等に変更が生じた後、その者が登記義務者となって新たな登記を申請するときは、その前提として登記名義人の住所等の変更の登記を申請することを要する。

ただし、相続による所有権の移転の登記を申請する場合、被相続人の死亡時の住所等と登記記録上の住所等が異なる場合でも、相続による所有権の移転の登記の前提として、登記名義人の住所等の変更の登記をすることを要しない（先例明33.4.28-414参照）。相続による所有権の移転の登記は、相続人からの単独申請であり（不登 § 63 II）、登記権利者と登記義務者の共同申請による登記ではないので、不動産登記法25条7号の申請の却下事由には該当しないからである。なお、この場合には、被相続人の同一性を証する情報として、被相続人の登記記録上の住所からつながりがつく住民票の除票の写し等を提供する。

9 本問における展開

（平成29年5月8日に甲土地の所有権について申請した登記）

平成26年3月1日、甲土地の所有権の登記名義人Aが死亡した（事実関係-1の2）。Aには配偶者および子はおらず、直系尊属であるEおよびFはすでに死亡しており、弟のBも平成20年1月1日に死亡しているため、Aの相続人は、弟のCおよびD、甥（Bの子；代襲

相続)のIの3人である(別紙1)。

したがって、甲土地につきAの法定相続人であるC、DおよびI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ことになる。

しかし、この登記を申請する前である平成29年4月4日に、Iが死亡し、KおよびLがIを共同相続した(事実関係-1の4、別紙1)。この場合、中間の相続が単独相続ではないので、1件の申請でAからC、D、KおよびLへの相続による所有権の移転の登記を申請することはできず、まず、C、DおよびIに対して相続による所有権の移転の登記を申請し、その後にIからKおよびLに対してIの持分の移転の登記を申請することになる。

なお、Aは、平成25年5月12日に住所を移転しており(事実関係-1の1)、死亡時の住所(鶴見区乙町)と甲土地の登記記録上の住所(鶴見区甲町)が異なっているが、相続による所有権の移転の登記の前提として、登記名義人の住所の変更の登記を申請することを要しない。

(平成30年7月1日に甲土地の所有権について申請した登記)

(Dの相続について)

平成29年9月1日、甲土地の共有の登記名義人Dが死亡した(事実関係-2の1)。Dの相続人は、妻のHおよび子のJの2人である(同事実関係、別紙1)。

したがって、甲土地につきDの法定相続人であるHおよびJに対して相続を登記原因とするDの持分の移転の登記を申請することになる。

(Cの相続について)

平成30年1月1日、甲土地の共有の登記名義人Cが死亡した(事実関係-2の2)。Cには配偶者および子はおらず、直系尊属であるEおよびFはすでに死亡しており、兄弟であるA、BおよびDもすでに死亡しており、さらに、甥(Bの子；代襲相続)のIもすでに死亡しているため、Cの相続人は、甥(Dの子；代襲相続)のJの1人である(別紙1)。なお、兄弟姉妹が相続人となる場合には、代襲して相続することができるのは兄弟姉妹の子に限られ、再代襲は認められていないため、Iの子であるLは、Cの相続人とはならない。

したがって、甲土地につきCの法定相続人であるJに対して相続を登記原因とするCの持分の移転の登記を申請することになる。

10 申請情報の作成

(平成29年5月8日に申請した登記 所有権の1件目)

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26年3月1日相続」と記載する。

ウ 申請人 (不登令 § 3①⑨⑩ロハ)

被相続人であるAの氏名をかつこ書きで記載し、相続人としてCおよびDの氏名、住所および取得した持分、亡Iの氏名、一般承継時の住所および取得した持分を記載する。Iについてはその相続人が申請するので、「上記相続人」と冠記して、KおよびL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)

相続によって所有権が移転した旨を証する書面 (戸籍の全部事項証明書等), 被相続人の同一性を証する住民票の除票の写し等を添付する。

② 代理権限証明情報 (不登令 § 7 I ②)

C, D, KおよびLから司法書士への委任状を添付する。

③ 相続その他の一般承継があったことを証する情報 (不登令 § 7 I ⑤イ)

亡Iの相続人が申請するので, 亡Iの戸籍の全部事項証明書, KおよびLの戸籍の一部事項証明書等を添付する。

④ 住所証明情報 (不登令別表30添付情報欄ロ)

CおよびDの住民票の写し, Iの最後の住所を証する住民票の除票の写しを添付する。

オ 課税価額 (不登規則 § 189 I)

甲土地の価額金3,000万円である。

カ 登録免許税 (不登規則 § 189 I)

課税価額金3,000万円に, 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12万円である。

(平成29年5月8日に申請した登記 所有権の2件目)

ア 登記の目的 (不登令 § 3⑤)

「I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29年4月4日相続」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3①⑩ホ）

被相続人であるIの氏名をかつこ書きで記載し、相続人としてKおよびLの氏名、住所および取得した持分を記載する。

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）

相続によってIの持分が移転した旨を証する書面（戸籍の全部事項証明書等）等を添付する。

② 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

KおよびL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）

KおよびLの住民票の写しを添付する。

オ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲土地の価額金3,000万円に移転する持分の割合3分の1を乗じた金1,000万円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金1,000万円に、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4万円である。

（平成30年7月1日に申請した登記 1件目）

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「D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29年9月1日相続」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3①⑩ホ）

被相続人であるDの氏名をかつこ書きで記載し、相続人としてHおよびJの氏名、住所および取得した持分を記載する。

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）

相続によってDの持分が移転した旨を証する書面（戸籍の全部事項証明書等）等を添付する。

② 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）
HおよびJ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）
HおよびJの住民票の写しを添付する。

オ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲土地の価額金3,000万円に移転する持分の割合 3分の1 を乗じた金1,000万円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金1,000万円に、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4万円である。

（平成30年7月1日に申請した登記 2件目）

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「C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30年1月1日相続」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3 ①⑩ホ）

被相続人であるCの氏名をカッコ書きで記載し、相続人としてJの氏名、住所および取得した持分を記載する。

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）

相続によってCの持分が移転した旨を証する書面（戸籍の全部事項証明書等）等を添付する。

② 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）
J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）
Jの住民票の写しを添付する。

オ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲土地の価額金3,000万円に移転する持分の割合 3分の1 を乗じた金1,000万円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金1,000万円に、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4万円である。

抵当権を共有者の持分の抵当権とする変更の登記

相続による抵当権の移転の登記

1 物権の混同

同一物につき所有権と所有権以外の物権が同一人に帰属したときは、原則としてその所有権以外の物権は消滅する（民§179 I 本文）。この場合は、その2つの権利を並存させておく意味がないからである。そのため、抵当権者がその抵当権の目的たる土地の所有権を取得したときは、原則としてその抵当権は混同によって消滅する。

2 抵当権を共有者の持分の抵当権とする変更の登記

抵当権が混同により消滅したときは、「混同」を登記原因として抵当権の登記の抹消を申請する。一方、混同により抵当権の一部が消滅した場合には、抵当権の一部の登記の抹消をすることになるが、権利の一部の抹消という登記の形式は存在しないので、抵当権を他の共有者の持分の抵当権とする変更の登記を申請する（質疑登研118 P45）。この場合の登記の目的は「○番抵当権を甲某持分の抵当権とする変更」と提供し、登記原因は「年月日乙某持分につき権利混同」のように提供する。

申請人は、登記権利者たる（抵当権が消滅した）共有持分の登記名義人と、登記義務者たる抵当権の登記名義人は同一人であるので、その者が登記権利者兼登記義務者となって事実上単独で申請する。引き続き抵当権を負担する共有持分の登記名義人は申請人とはならない。

なお、この変更の登記は抵当権の一部の登記の抹消の実質を有するので、この変更の登記を申請するにあたり登記上の利害関係を有する第三者がいるときは、その者が作成した承諾を証する情報等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）。

3 相続による抵当権の移転の登記

抵当権者が死亡し、相続が開始したときは、その被担保債権ならびに抵当権が相続人に移転するので、相続による抵当権の移転の登記を申請することができる。

相続による抵当権の移転の登記は、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して（不登令別表22添付情報欄）、相続人が単独で申請することができる（不登§63 II）。

4 本問における展開

（抵当権の変更の登記）

甲土地の所有者であるAは、HのIに対する債務を被担保債権として抵当権を設定し、抵

当権の設定の登記がされている（別紙2乙区1番）。そして、平成26年3月1日、Aが死亡し、C、DおよびIが共同でAを相続した（相続人の判断については、前述）。これにより、甲土地のIの持分については、所有権（共有持分権）と抵当権が同一人に帰属したので、Iの持分を目的とした部分については抵当権は混同によって消滅した。したがって、1番抵当権をCおよびDの持分の抵当権とする変更の登記を申請する。なお、この登記を申請する前の平成29年4月4日、Iは死亡しており、KおよびLがIを相続しているため、KおよびLがIに代わって登記を申請することになる。

（抵当権の移転の登記）

平成29年4月4日、甲土地の1番抵当権者Iが死亡した（事実関係－1の4）。Iの相続人は、妻のKおよび子のLの2人である（同事実関係、別紙1）。

したがって、Iの法定相続人であるKおよびLに対して相続を登記原因とする1番抵当権の移転の登記を申請する。

5 申請情報の作成

（抵当権の変更の登記）

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「1番抵当権をC、D持分の抵当権とする変更」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

「平成26年3月1日I持分につき権利混同」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3⑩⑪ロ）

登記権利者兼登記義務者として亡Iの氏名および一般承継時の住所を記載し、実際に登記を申請する相続人KおよびLの氏名、住所を「上記相続人」とその資格を冠記して記載する。なお、Iの一般承継時の住所を記載することなく、「亡I相続人」としてKおよびLの氏名、住所を記載しても差し支えないものと解される。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22, 不登附 § 7, 先例平2.4.18-1494）

Iの甲土地の乙区1番の登記済証を添付する。

② 登記原因証明情報（不登 § 61, 不登令別表25添付情報欄イ）

1番抵当権がI持分を目的とした部分について混同によって消滅した旨が記載された書面を添付するが、登記記録上からI持分について混同が生じていることが明らかであるため、その添付を省略することができる（質疑登研690 P221参照）。

③ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

KおよびLから司法書士への委任状を添付する。

④ 相続その他の一般承継があったことを証する情報（不登令 § 7 I ⑤イ）

申請人の相続人が申請するので、申請人に相続があったことを証する I の戸籍の全部事項証明書、KおよびLの戸籍の一部事項証明書等を添付する。

オ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

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

（抵当権の移転の登記）

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「1 番抵当権移転」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「平成29年4月4日相続」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3 ①⑨）

抵当権者として、KおよびLの氏名、住所および取得した持分を記載する。なお、被相続人（抵当権の登記名義人）である I の氏名をカッコ書きで記載する。

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）

相続によって抵当権が移転した旨を証する書面（戸籍の全部事項証明書等）等を添付する。

② 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

KおよびLから司法書士への委任状を添付する。

オ 課税価額（不登規則 § 189 I）

抵当権の債権額である金2,000万円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金2,000万円に、相続による抵当権の移転の登記の税率1000分の1（登税別表第1.1(6)イ）を乗じた金2万円である。

所有権の保存の登記**贈与による持分の移転の登記**

1 所有権の保存の登記の意義

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、初めての権

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

2 所有権の保存の登記の申請適格者

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

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）
- 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）
- 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）
- ④ 収用によって所有権を取得した者（同 I ③）
- 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）

登記記録の表題部に所有者として登記された者が所有権の保存の登記を申請する前に死亡し、相続が開始したときは、そ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（不登 § 74 I ①後段）。

表題部所有者が死亡し、相続が開始したが、その相続人の名義とする所有権の保存の登記を申請する前にさらに当該相続人が死亡したときは、直接最終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。この場合には、相続を登記原因とす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、最終の相続人の名義で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、建物の表題部所有者であるAが所有権の保存の登記を申請する前に死亡し、BとCが共同してAを相続したが、さらにBが死亡してDおよびEが共同してBを相続したときは（数次に相続が開始した場合）、当該建物について、C、Dおよび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。この場合、申請情報の内容における所有者の表示としては、

「所有者（被相続人 A）
持分4分の2 C
（被相続人 A）
（上記相続人 亡B）
4分の1 D
4分の1 E」

のように提供する。

3 所有権の保存の登記

所有権の保存の登記は、申請適格を有する者が単独で申請することができる。

不動産登記法74条1項の規定に基づく所有権の保存の登記においては、申請情報の内容として、登記原因およびその日付を提供することを要しない（不登令 § 3⑥かつこ書，不登 § 76 I）。また、証明すべき登記原因がないことから、登記原因を証する情報を提供することを要しない（不登令 § 7 III①）。

そして、申請情報の内容として、所有権の保存の登記の申請人が不動産登記法74条1項の何号の規定に基づく者であるのかを提供することを要する（不登令別表28申請情報欄イ）。

表題部所有者以外の者の名義で所有権の保存の登記を申請するときは、登記名義人となる者の申請適格を証する情報を提供することを要する。表題部所有者の相続人の名義とする所有権の保存の登記を申請するときは、相続による承継を証する市区町村長その他の公務員が職務上作成した情報を提供することを要する（不登令別表28添付情報欄イ）。

また、登記名義人となる者の住所を証する情報を提供することを要する（同添付情報欄ニ）。

4 贈与による所有権の移転の登記

贈与とは、当事者の一方が自己の財産を無償で相手方に与える意思表示し、相手方が受諾することによって効力を生ずる契約である（民 § 549）。

贈与によって不動産の所有権が移転したときは、受贈者を登記権利者、贈与者たる所有権の登記名義人を登記義務者として、共同で所有権の移転の登記を申請する（不登 § 60）。

5 本間における展開

平成20年1月1日、乙建物の表題部に所有者として登記されているBが死亡した（別紙1，別紙3）。Bには、配偶者Gと子Iがいるので、相続人はGとIとなる（別紙1）。

しかし、子Iは、乙建物についての登記を申請する前の平成29年4月4日に死亡した。Iには、配偶者Kと子Lがいるので、相続人はKとLとなる（同別紙）。

この場合、乙建物の所有権については、数次にわたって相続が開始しているものとなるが（Bが死亡し、次いで相続人の1人Iが死亡した）、所有権の保存の登記については、直接最終の相続人の名義とする登記を申請することができる。そのため、乙建物について、G（持分4分の2）、KおよびL（持分各4分の1）の共有の名義とする所有権の保存の登記を申請する。

そして、平成30年6月30日、G、KおよびLは、Gの所有する乙建物の持分の全部をKおよびLに贈与する契約を締結した（事実関係－2の3，別紙4）。したがって、贈与による

Gの持分の移転の登記を申請する。

なお、贈与契約の受贈者は所有権の保存の登記の申請適格者とはされておらず（不登§74参照）、乙建物について、直接、KおよびL（持分各2分の1）の共有の名義とする所有権の保存の登記を申請することはできない。

6 申請情報の作成

（所有権の保存の登記）

ア 登記の目的（不登令§3⑤）

「所有権保存」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令§3⑥）

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

ウ 申請人（不登令§3①⑨）

被相続人Bの氏名をかつこ書きで記載し、Gの氏名および住所ならびに持分を記載する。また、KとLについては、被相続人Bの氏名をかつこ書きで記載し、さらにその相続人亡Iの氏名をかつこ書きで記載して、KとLの氏名および住所ならびに持分を記載する。

エ 適用法令（不登令別表28申請情報欄イ）

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

オ 添付情報（不登規則§34 I ⑥）

① 代理権限証明情報（不登令§7 I ②）

G、KおよびL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Bおよび亡Iの戸籍の全部事項証明書、G、KおよびL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）

G、KおよびLの住民票の写しを添付する。

カ 課税価額（不登規則§189 I）

乙建物の価額金1,000万円である。

キ 登録免許税（不登規則§189 I）

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

(持分の移転の登記)

ア 登記の目的 (不登令 § 3 ⑤)

「G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30年6月30日贈与」と記載する。

ウ 申請人 (不登令 § 3 ⑩⑪ホ)

登記権利者としてKおよびLの氏名、住所および取得した持分を記載し、登記義務者としてG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)

Gの乙建物の甲区1番の登記識別情報を提供する。なお、Gを登記権利者とする登記と、この持分の移転の登記は時間的に同時に申請するので、実際には登記識別情報を提供することはできないが、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)

贈与によってG持分の全部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)

KおよびLから司法書士への委任状、G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)

Gが委任状に押した印鑑について、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 住所証明情報 (不登令別表30添付情報欄ロ)

KおよびLの住民票の写しを添付する。

オ 課税価額 (不登規則 § 189 I)

乙建物の価額金1,000万円に移転する持分の割合2分の1を乗じた金500万円である。

カ 登録免許税 (不登規則 § 189 I)

課税価額金500万円に、その他の原因による所有権の移転の登記の税率1000分の20 (登録別表第1.1(2)ハ) を乗じた金10万円である。

<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60年8月1日 第8888号	原因 昭和60年5月1日相続 所有者 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 A
2	所有権移転	平成29年5月8日 第5555号	原因 平成26年3月1日相続 共有者 (住所省略) 持分3分の1 C (住所省略) 3分の1 D 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 3分の1 I
3	I持分全部移転	平成29年5月8日 第5557号	原因 平成29年4月4日相続 共有者 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 持分6分の1 K 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 6分の1 L
4	D持分全部移転	平成30年7月1日 第7001号	原因 平成29年9月1日相続 共有者 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 持分6分の1 H (住所省略) 6分の1 J
5	C持分全部移転	平成30年7月1日 第7002号	原因 平成30年1月1日相続 共有者 (住所省略) 持分3分の1 J

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	昭和60年8月1日 第8889号	原因 昭和60年8月1日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2,000万円 利息 年3% 損害金 年14% 債務者 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 H 抵当権者 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 I
付記1号	1番抵当権をC, D持分の抵当権とする変更	平成29年5月8日 第5556号	原因 平成26年3月1日I持分につき権利混同
付記2号	1番抵当権移転	平成29年5月8日 第5558号	原因 平成29年4月4日相続 抵当権者 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 持分2分の1 K 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 2分の1 L

乙建物

権利部(甲区)		(所有権に関する事項)	
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成30年7月1日 第7003号	共有者 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 持分4分の2 G 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 4分の1 K 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 4分の1 L

2	G持分全部移転	平成30年7月1日 第7004号	原因 平成30年6月30日贈与 共有者 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 持分4分の1 K 横浜市鶴見区甲町一丁目11番地 4分の1 L
---	---------	---------------------	---

※ 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。