

2019年合格目標

司法書士講座

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

248-1614-1001-15

確認問題
〈問題編〉

問題 平成31年3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31年1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31年2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 亡Aの相続人は、別紙2及び別紙3に判明する者以外には存しない。
- 3 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。
- 4 甲建物に係る不動産の価額は1,567万円である。
- 5 東京法務局中野出張所は、平成17年9月20日に不動産登記法附則第6条第1項に規定する法務大臣の指定（いわゆるオンライン庁の指定）を受けている。

問 司法書士法務花子が、別紙1から別紙4までにに基づき、平成31年3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、例えば「変更を証する情報」のように、添付情報の種類を特定して記載する。

「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30年10月1日新築 〔平成30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31年3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	(省略)
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31年1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31年1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31年1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31年1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31年2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 相続を証する情報]
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31年2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 〕
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30年10月1日新築 〔平成30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30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31年1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31年1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31年1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31年1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につき平成31年1月1日の時点で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。

→ 亡Aの相続人は別紙2及び別紙3に判明する者以外には存しない（事実関係に関する補足2）。

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31年2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31年1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〕3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、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31年2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の氏名をかつこ書に記載し、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))を乗ざると金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31年2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31年3月2日 第3600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31年3月2日 第3601号	原因 平成31年2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の登記、登記の抹消を申請するときは、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31年3月1日売買」のように提供する。

→ 具体的な登記原因やその日付の特定については、各登記における解説を参照。

→ 敷地権付き区分建物について転得者の名義とする所有権の保存の登記（不登 § 74Ⅱ）以外の所有権の保存の登記においては、登記原因およびその日付を提供することを要しない（不登令 § 3⑥かつこ書）。

(3) 登記事項

不動産登記法および不動産登記令別表の申請情報欄の規定において、各登記における権利の内容として登記することを要するものとして定められている事項である。

→ 具体的な登記事項については、各登記における解説を参照。

(4) 申請人の氏名または名称および住所（不登令 § 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31年2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 § 3⑪ニ）

→ 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ることができる登記を、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、同一の債権を担保するために設定の登記がされている抵当権について、弁済を登記原因としてする抵当権の登記の抹消は、一の申請情報で申請することができる（不登規則 § 35⑩）。
- ・ 同一の登記所の管轄に属するA名義の甲土地およびB名義の乙土地に設定の登記がされている共同根抵当権についてする全部譲渡による移転の登記は、設定者AおよびBの承諾が異なる日にされたときでも、一の申請情報で申請することができる（不登規則 § 35⑪）。

・ 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）。そして、提供された会社法人等番号に基づいて、登記官が代表者の資格を確認する。

→ 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。

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。

(5) （書面申請による場合）印鑑証明書（不登規則 § 47③イ(1)～(6)）

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 I II III，18 I 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とは、以下のとおりである。

① 所有権の登記名義人（所有権に関する仮登記の登記名義人を含む）が登記義務者となる権利に関する登記を申請する場合（担保権（根抵当権および根質権を除く）の債務者に関する変更の登記および更正の登記を除く）

② 共有物分割禁止の定めに係る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 所有権に関する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等を申請するときは、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 § 7 I ③）

民法423条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請するときは、その代位原因を証する情報を提供することを要する。代位原因証明情報は、代位債権の発生の原因、すなわち債権発生の原因を証する情報であれば足りるとされている。

→ AからB、BからCに順次所有権が移転している場合に、未だ登記名義がAにあり、Bが登記手続に協力しないことから、Cが、Bに代位して、AとともにAからBへの所有権の移転の登記を申請するときは、BC間の売買契約証書が代位原因証明情報となる。

(8) 一般承継証明情報（不登令 § 7 I ⑤イ）

登記権利者、登記義務者または登記名義人の相続人その他の一般承継人が登記を申請するときは、相続その他の一般承継があったことを証する市区町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報を提供することを要する。

→ 登記権利者の相続人から登記を申請するときは、相続人の一部の者から登記を申請することができるので、その者が相続人であることを証する情報を提供すれば足りる。

一方、登記義務者の相続人から登記を申請するときは、相続人の全員が登記を申請することを要するので、申請人が相続人の全員であることを証する情報を提供することを要する。

(9) 登記原因について第三者の許可等を証する情報（不登令 § 7 I ⑤ハ）

登記原因について第三者の許可、同意または承諾を要するときは、当該許可等があったことを証する情報を提供することを要する。

農地法所定の許可を証する情報、未成年者の行為に対する法定代理人の同意を証する情

報，法人における利益相反取引の承認にかかる取締役会議事録等が該当する。

- (10) 登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する当該第三者が作成した情報（または当該第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報）

登記上の利害関係を有する第三者が存する登記を申請する際に，その者の承諾を証する情報等を提供することを要する場合は，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）。

※ 法定相続情報一覧図（の写し）

法定相続情報一覧図とは，相続人が，被相続人や相続人の戸籍等を基に，法定相続情報一覧図を作成して登記所に提出し，登記官が必要な戸籍関係書類等一式が揃っているかどうかを確認の上，法定相続情報一覧図と戸籍関係書類等一式を照合して，その法定相続情報一覧図の写しを作成・認証し，相続人の必要な通数を交付するものであり，戸籍謄抄本に代替するものである。

そのため，相続人が登記所から法定相続情報一覧図（の写し）の交付を受けたときは，相続を登記原因とする権利の移転の登記や，相続人が被相続人に代わって登記を申請する際に提供することを要する戸籍謄抄本に代えて，当該法定相続情報一覧図（の写し）を提供することができる。

→ 法定相続情報一覧図の保管および写しの交付の申出は，①被相続人の本籍地もしくは最後の住所地，②申出人の住所地，③被相続人を表題部所有者もしくは所有権の登記名義人とする不動産の所在地を管轄する登記所の登記官に対してすることができる（不登規則 § 247 I）。

→ 法定相続情報一覧図の保管および写しの交付の申出をするときは，①法定相続情報一覧図，②被相続人（代襲相続がある場合には，被代襲者を含む）の出生時からの戸籍および除かれた戸籍の謄本または全部事項証明書，③被相続人の最後の住所を証する書面，

④相続人の戸籍の謄本，抄本または記載事項証明書，⑤申出人が相続人の地位を相続により承継した者であるときは，これを証する書面，⑥申出書に記載されている申出人の氏名および住所と同一の氏名および住所が記載されている市町村長その他の公務員が職務上作成した証明書（当該申出人が原本と相違ない旨を記載した謄本を含む），⑦代理人によって法定相続情報一覧図の保管および写しの交付の申出をするときは，当該代理人の権限を証する書面を添付することを要する（不登規則 § 247Ⅲ）。そして，登記官は，これら提出された書面によって法定相続情報の内容を確認し，かつ，その内容と法定相続情報一覧図に記載された法定相続情報の内容が合致していることを確認したときは，法定相続情報一覧図の写しを交付する（同Ⅴ）。

【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443 P93)。

たとえば、表題部所有者Aが死亡し、BとCが共同してAを相続した後、さらにBが死亡してDとEがBを相続したときは、①亡A名義、②亡BとCの共有名義、③C、DおよびEの共有名義のいずれの名義でも所有権の保存の登記を申請することができる。

→ 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
	平成〇年〇月〇日 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	所在地 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31年3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§7I⑤ハ)や、利益相反行為・利益相反取引の判断等の知識も必要となる。

<登記の申請手続>

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

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

→ 買主が2人以上であるときは、その持分も提供する(不登令§3⑨)。

添付情報としては、登記原因証明情報（不登令別表30添付情報欄イ）、登記義務者の登記識別情報（不登§22）、登記義務者である所有権の登記名義人の印鑑証明書（不登規則§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 H29 (代位によりされた相続登記の更正の登記)

H 8 (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31年3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)）。

【共有の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31年3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額賠償の方法がある。

価額賠償の方法による共有物の分割がされたときは、分割により持分を取得した共有者を登記権利者、他の共有者を登記義務者とし、「共有物分割」を登記原因として提供して、持分の移転の登記を共同して申請する（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）

AB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31年3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 § 3⑩ホ）。

※3 価額賠償による共有物分割による移転の登記においては、登録免許税の税率は1000分の20となる（登録別表第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31年3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 H29 (住所移転による所有権の登記名義人の住所の変更の登記)
- 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（不登 § 64 I），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31年3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31年2月1日住所移転 平成31年3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31年3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31年3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31年3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31年3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31年3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 平成30年12月15日、司法書士法務直子は、別紙1のとおり登記された土地（以下、「甲土地」という。）及び別紙2のとおり登記された土地（以下、「乙土地」という。）について、青木正子から登記に関する相談を受けた。司法書士法務直子と青木正子の対話の内容は、後記〔平成30年12月15日の青木正子と司法書士法務直子の対話の内容〕のとおりである。

平成31年1月12日、司法書士法務直子は、甲土地について関係当事者全員から後記〔平成31年1月12日の関係当事者の発言の内容〕の事実関係を聴取するとともに、当該聴取の内容に従って申請すべき登記の申請手続について、代理することの依頼を受けた。司法書士法務直子は、これを受諾し、登記申請に必要な一切の書面の預託を受けた。司法書士法務直子は、同日、管轄法務局に対し、書面申請の方法により、必要な登記の申請を行った。

同年2月22日、司法書士法務直子は、乙土地について青木正子及び青木二郎から後記〔平成31年2月22日の青木正子及び青木二郎の発言の内容〕の事実関係を聴取するとともに、関係当事者全員から、当該聴取の内容に従って申請すべき登記の申請手続について、代理することの依頼を受けた。司法書士法務直子は、これを受諾し、登記申請に必要な一切の書面の預託を受けた。司法書士法務直子は、翌日、管轄法務局に対し、書面申請の方法により、必要な登記の申請を行った。

同年3月28日、司法書士法務直子の事務所に白川裕太が訪れ、同年2月23日に申請した登記が完了した乙土地について、司法書士法務直子に質問をした。司法書士法務直子と白川裕太の対話の内容は、〔平成31年3月28日の白川裕太と司法書士法務直子の対話の内容〕のとおりであり、白川裕太はこれに納得した。

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12月15日の青木正子と司法書士法務直子の対話の内容〕

〔青木正子の発言の内容〕

平成30年10月12日、夫の青木太郎が死亡しました。相続人に関しては、別紙3のとおりで、他に相続人はいません。夫は、別紙1のとおり甲土地を単独で、別紙2のとおり乙土地を私と共有で所有しています。甲土地は、青木一郎が将来結婚したら二世帯で暮らすつもりで、夫が購入しておいたのですが、青木一郎の結婚式の前に亡くなってしまいました。そろそろ甲土地については、私と青木一郎との共有名義にして、予定通り住宅を建てたいと思っています。二男の青木二郎もこの点については納得しています。甲

土地には、銀行のローンの抵当権が設定されていますが、これも私と青木一郎が引き継ぐつもりでいます。

問題は乙土地です。乙土地は、静岡の土地で、夫が定年退職したら私たちの故郷で老後を過ごそうと思い、二人で共同購入したのですが、夫の両親も亡くなり、今から思うと交通の便も悪いこともあって、数年前に、近くに適当な土地を、これが甲土地ですけど、見つけたので、故郷に帰るのはやめようと話し合っていたところでした。そんな訳で、乙土地には何年も行っておりません。子供たちもいらないとはいっていますので、どうしたらよいか考えております。

〔司法書士法務直子の発言の内容〕

甲土地を青木正子さんと青木一郎さんが取得することについては問題ありません。銀行ローンの引き継ぎについては、新横浜銀行さんと話し合ってください。

乙土地については、誰も欲しくないと言うのなら、処分することも一つの方法だと思いますが、すぐ決められなければ、とりあえず甲土地だけ遺産分割をして、乙土地は後回しにしても大丈夫です。

〔平成31年1月12日の関係当事者の発言の内容〕

〔青木正子の発言の内容〕

先日お話したとおり、甲土地については、別紙4のとおり遺産分割協議が成立しました。銀行ローンについては、私には収入がないので、引き継ぐのは青木一郎のみにして欲しいと言われたため、債務は青木一郎が単独で承継することにしました。

乙土地については、今回は登記の申請はしないことにしました。

〔青木一郎の発言の内容〕

母の言ったとおりの登記の申請をお願いします。

〔株式会社新横浜銀行の融資担当者の発言の内容〕

甲土地に設定されている1番抵当権の債務について、青木太郎さんの相続人である青木一郎さんが単独で承継することを承諾しました。

〔平成31年2月22日の青木正子及び青木二郎の発言の内容〕

〔青木正子の発言の内容〕

乙土地については、売却の方向で家族で話し合いました。乙土地は私と夫である青木太郎の共有ですが、平成31年1月26日、遺産分割の協議及び共有物の分割協議によって、青木二郎が単独で取得することを全員で合意し、後の処分は青木二郎の自由に任せるこ

とにしました。

〔青木二郎の発言の内容〕

乙土地は、私が取得し、処分についても私に一任されたため、知り合いのYY不動産に相談したところ、親切に対応して下さったので、早速、乙土地の売却を依頼しました。YY不動産は、一応自社が買主になるが、最終的な買主を見つけるつもりとのことで、平成31年2月7日に別紙5のと通りの契約をしました。2週間後、YY不動産は買い手を見つけてくれました。そして、同月22日、買主である白川裕太さんが代金も支払ってくれたため、YY不動産から代金を受領して、手続が終了しましたので、登記の申請手続をお願いします。

〔平成31年3月28日の白川裕太と司法書士法務直子の対話の内容〕

〔白川裕太の質問の内容〕

私は、乙土地を買い受けた後の3月15日、乙土地に出向いたところ、黒田健治さんが自宅の庭続きである乙土地を家庭菜園として使用していました。事情を尋ねると、「平成11年3月6日に乙土地の隣の現在の住まいの土地を購入しました。広大な土地だったので、きちんと測量もせず、乙土地も含まれていると思って、庭の一部として平穩にかつ公然と占有を開始し、家庭菜園を楽しんでいました。親戚から購入したので、まだ登記も完了しておらず、登記記録等で買い受けた土地の範囲をきちんと確認しなかったことについて過失があるかもしれませんが、今まで乙土地も含めて占有を継続しているので、乙土地は私の物ではないでしょうか。この機会に、乙土地の取得時効を援用する旨の意思を表示します。直ぐに登記に関する手続きをお願いします。」と言われました。私は、黒田健治さんがお話しした事実については、間違っていないことを確認しました。

私は、黒田健治さんが主張した事実に沿って、乙土地につき黒田健治さんへの所有権の移転の登記を申請する義務があるのでしょうか。

〔司法書士法務直子の回答の内容〕

黒田健治さんが話したとおりの事実を認めることを前提にした場合、あなたは、乙土地につき、黒田健治さんへ所有権の移転の登記を申請する義務が 。

〔事実関係に関する補足〕

- 1 〔平成30年12月15日の青木正子と司法書士法務直子の対話の内容〕、〔平成31年1月12日の関係当事者の発言の内容〕、〔平成31年2月22日の青木正子及び青木二郎の発言の内容〕及び〔平成31年3月28日の白川裕太と司法書士法務直子の対話の内容〕は、すべて

真実に合致している。

- 2 本件の各当事者間には、〔平成30年12月15日の青木正子と司法書士法務直子の対話の内容〕、〔平成31年1月12日の関係当事者の発言の内容〕、〔平成31年2月22日の青木正子及び青木二郎の発言の内容〕、〔平成31年3月28日の白川裕太と司法書士法務直子の対話の内容〕及び各別紙に記載されている権利義務以外には、登記すべき実体上の権利義務関係は存在しない。
- 3 平成31年2月22日、株式会社YY不動産は青木二郎に対し、乙土地の所有権の移転先として白川裕太を指名し、同日、白川裕太は、乙土地の所有権の移転を受ける旨の意思表示を青木二郎に対してしている。
- 4 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、各申請日までに当該第三者の許可、同意又は承諾を得ており、登記上の利害関係を有する第三者が存在する場合には、各申請日までにその者の作成に係る承諾書が得られているものとする。
- 5 司法書士法務直子は、複数の登記を申請する場合には、権利部（甲区）に関する登記を申請し、その後に権利部（乙区）に関する登記を申請する。また、司法書士法務直子は、複数の登記を申請する場合には、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。
- 6 司法書士法務直子は、権利部（甲区）又は権利部（乙区）の各区において、複数の登記を申請する場合には、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は、登録免許税が高額となるものから順に申請したものとする。
- 7 司法書士法務直子は、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て登記を申請したものとする。
- 8 甲土地に係る不動産の課税標準の額は3,700万円であり、乙土地に係る不動産の課税標準の額は900万円である。

問1 〔平成31年1月12日の関係当事者の発言の内容〕に基づき、司法書士法務直子が甲土地について平成31年1月12日に申請した各登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、登記記録の「権利者その他の事項」欄に記載される事項及び当該記録される事項に含まれない申請人（以下、「申請事項等」という。問2及び問3において同じ。）、添付情報並びに登録免許税額を、司法書士法務直子が申請した登記の順に従って、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 【平成31年2月22日の青木正子及び青木二郎の発言の内容】に基づき、司法書士法務直子が乙土地について平成31年2月23日に申請した各登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、申請事項等、添付情報並びに登録免許税額を、司法書士法務直子が申請した順に従って、答案用紙の第2欄(1)から(3)までの各欄に記載しなさい。

問3 【司法書士法務直子の回答の内容】の、には、「あります」又は「ありません」のどちらかの語句が入るものとして、に入る語句が「あります」である場合には、司法書士法務直子が関係当事者全員から、必要となるすべての登記の申請手続について代理することの依頼を受け、登記に必要な書類を受領し、平成31年3月30日に、管轄法務局に対し、書面申請の方法により、必要な登記の申請を行ったものとして、当該登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、申請事項等、添付情報並びに登録免許税額を、答案用紙の第3欄(1)及び(2)の各欄に記載しなさい。一方、に入る語句が「ありません」である場合には、同欄の登記の目的欄に「登記不要」と記載しなさい。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 答案用紙の第1欄から第3欄までの各欄に申請人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」、「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
株式会社新横浜銀行	0100-01-123456
株式会社YY不動産	0200-01-345678

- 3 答案用紙の第1欄から第3欄まで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（アからヒまで）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（アからヒまで）を記載する。
 - (3) 後記【添付情報一覧】のアからヒまでに掲げられた情報以外の情報（登記の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】のツからノ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】のハ又はヒの一方又は双方を記載するときは、それぞれの記号の後に続けて、当該情報の作成者の氏名又は名称を補い、「ハ（株式会社X Y Z 銀行のもの）」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、第2欄及び第3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、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。
 - 9 訂正、加入又は削除をしたときは、訂正は訂正すべき字句に線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入は加入する部分を明示して行い、削除は削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。ただし、押印や字数を記載することは要しない。

【添付情報一覧】

- ア 青木太郎の死亡及びその法定相続人を特定することができる戸籍の全部事項証明書、除籍謄本及び改製原戸籍謄本（イからエまでを除く。）
- イ 青木正子の戸籍の一部事項証明書
- ウ 青木一郎の戸籍の一部事項証明書
- エ 青木二郎の戸籍の一部事項証明書
- オ 甲土地に関する遺産分割協議書（別紙4，協議者の印鑑に関する証明書付）
- カ 乙土地に関する遺産分割協議書（協議者の印鑑に関する証明書付）
- キ 乙土地の共有物分割協議書
- ク 登記原因証明情報（アからキまでを除く）
- ケ 甲土地の所有権に関する登記識別情報
- コ 甲土地の抵当権に関する登記識別情報
- サ 乙土地の所有権に関する登記識別情報（又は登記済証）
- シ 乙土地の抵当権に関する登記識別情報（又は登記済証）
- ス 青木正子の住民票の写し
- セ 青木一郎の住民票の写し
- ソ 青木二郎の住民票の写し
- タ 白川裕太の住民票の写し
- チ 黒田健治の住民票の写し
- ツ 青木正子の印鑑に関する証明書
- テ 青木一郎の印鑑に関する証明書
- ト 青木二郎の印鑑に関する証明書
- ナ 白川裕太の印鑑に関する証明書
- ニ 黒田健治の印鑑に関する証明書
- ヌ 青木市三郎の印鑑に関する証明書
- ネ 株式会社新横浜銀行の代表者の印鑑に関する証明書
- ノ 株式会社YY不動産の代表者の印鑑に関する証明書
- ハ 登記原因につき第三者の許可，同意又は承諾を得たことを証する情報（第三者の印鑑に関する証明書付）
- ヒ 登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する情報（第三者の印鑑に関する証明書付）

別紙1

表題部(土地の表示)		調製	【略】	不動産番号	【略】
地図番号	【略】	筆界特定	余白		
所在	横浜市港北区日吉七丁目			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〕	
5番1	宅地	160	52	【略】	
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	平成25年6月1日 第6600号	原因 平成25年6月1日売買 所有者 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジ デンス303号 青木太郎

権利部(乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成25年6月1日 第6601号	原因 平成25年6月1日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1,800万円 利息 年3% 損害金 年14% 債務者 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジ デンス303号 青木太郎 抵当権者 横浜市港北区新横浜一丁目2番1号 株式会社新横浜銀行

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12月10日

横浜地方法務局港北出張所

登記官

○ ○ ○ ○ 印

別紙2

表題部(土地の表示)		調製	【略】	不動産番号	【略】
地図番号	【略】	筆界特定	余白		
所在	静岡県御前崎市御前崎			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〕	
1565番2	宅地	200 00		【略】	
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	平成5年9月1日 第1200号	原因 平成5年9月1日売買 共有者 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジデンス303号 持分2分の1 青木太郎 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジデンス303号 2分の1 青木正子
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 【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	抵当権設定	平成5年9月1日 第1201号	原因 平成5年9月1日金銭消費貸借同日設定 債権額 金300万円 利息 年2% 損害金 年12% 債務者 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジデンス303号 青木正子 抵当権者 静岡県御前崎市佐倉100番地1 青木市三郎

	余 白	余 白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定 により移記 【略】
--	-----	-----	--

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12月10日

静岡地方法務局掛川支局

登記官

○ ○ ○ ○ 印

別紙3

被相続人 青木太郎 相続関係説明図

(被相続人)

本 籍 横浜市港北区日吉五丁目3番

最後の住所 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジデンス303号

出生 昭和30年9月3日

平成30年10月12日死亡

被相続人 青木太郎



長男 青木一郎

住所 横浜市港北区日吉五丁目3番1
日吉レジデンス303号

出生 昭和61年9月22日

二男 青木二郎

住所 横浜市港北区日吉五丁目3番1
日吉レジデンス303号

出生 昭和63年2月10日

妻 青木正子

住所 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジデンス303号

出生 昭和33年7月1日

婚姻 昭和60年4月1日

別紙4

遺産分割協議書

被相続人 青木太郎（平成30年10月12日死亡）
本籍 横浜市港北区日吉五丁目3番
最後の住所 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジデンス303号

上記の被相続人の相続人である私たちは、民法第907条の規定により、被相続人の遺産につき、以下の通り分割する。

1. 下記の不動産は、青木正子と青木一郎が各持分2分の1の割合で取得する。

不動産の表示

所在 横浜市港北区日吉七丁目
地番 5番1
地目 宅地
地積 160.52平方メートル

2. 被相続人が平成25年6月1日に、株式会社新横浜銀行（本店：横浜市港北区新横浜一丁目2番1号）から借り受けた債務金1,800万円（利息年3%，損害金年14%）については、青木一郎が単独で承継する。

3. 下記の不動産は、後日改めて分割協議をするものとする。

静岡県御前崎市御前崎1565番2の土地

（中略）

以上の協議を証するため、本証書を3通作成し、各自署名押印して各1通を保管する。

平成31年1月5日

横浜市港北区日吉五丁目3番1
日吉レジデンス303号

相続人 青木正子 ㊞

横浜市港北区日吉五丁目3番1
日吉レジデンス303号

相続人 青木一郎 ㊞

横浜市港北区日吉五丁目3番1
日吉レジデンス303号

相続人 青木二郎 ㊞

別紙5

売買契約書

第1条 売主 青木二郎（以下、「甲」という。）は、その所有に係る後記物件（以下、「本件物件」という。）を、買主 株式会社YY不動産（以下、「乙」という。）に売り渡す。

第2条 前条の売買の代金は、金980万円とする。

第3条 乙は、前条の代金の全額を、本日より1か月以内に甲に支払う。

第4条 乙は、第2条の売買代金の支払いまでに本件物件の所有権の移転先となる者を指名するものとし、甲は、本件物件の所有権を乙の指定する者に対して乙の指定及び第2条の代金の支払いを条件として直接移転する。

第5条 以下の事由のうち1つでも発生した場合には、第1条の売買はその効力を失う。

- (1) 乙が、第3条に定める期限までに代金の支払いをしないとき。
- (2) 乙が、第3条に定める期限までに所有権の移転先となる者の指名をしないとき。

記

(物件の表示)

所 在 静岡県御前崎市御前崎
 地 番 1565番2
 地 目 宅地
 地 積 200.00平方メートル

平成31年2月7日

横浜市港北区日吉五丁目3番1

日吉レジデンス303号

売主（甲） 青木二郎 ㊞

横浜市港北区日吉一丁目8番4号

買主（乙） 株式会社YY不動産

代表取締役 和田和喜夫 ㊞

Skill Up
応用問題
〈解説編〉

第 1 欄

(1) 1 番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

(2) 2 番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

(3) 3番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

第2欄

(1) 1番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

(2) 2番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

(3) 3番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

第3欄

(1) 1番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

(2) 2番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

【解答例】

第1欄

(1) 1番目に申請した登記

登記の目的	所有権移転	
申請事項等	登記原因 及びその日付	平成30年10月12日相続
	上記以外の 申請事項等	相続人（被相続人 青木太郎） 持分2分の1 青木正子 2分の1 青木一郎
添付情報	ア, イ, ウ, エ, オ, ス, セ	
登録免許税額	金14万8,000円	

(2) 2番目に申請した登記

登記の目的	1番抵当権変更	
申請事項等	登記原因 及びその日付	平成30年10月12日相続
	上記以外の 申請事項等	変更後の事項 債務者 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジデンス303号 青木一郎 権利者 株式会社新横浜銀行 (会社法人等番号0100-01-123456) 義務者 青木正子 青木一郎
添付情報	ア, イ, ウ, エ, オ, ケ, (ク)	
登録免許税額	金1,000円	

(3) 3番目に申請した登記

登記の目的		登記不要
申請事項等	登記原因及びその日付	
	上記以外の申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

第2欄

(1) 1番目に申請した登記

登記の目的		青木太郎持分全部移転
申請事項等	登記原因及びその日付	平成30年10月12日相続
	上記以外の申請事項等	相続人（被相続人 青木太郎） 持分2分の1 青木二郎
添付情報		ア, イ, ウ, エ, カ, ソ
登録免許税額		金1万8,000円

(2) 2番目に申請した登記

登記の目的		青木正子持分全部移転
申請事項等	登記原因 及びその日付	平成31年1月26日共有物分割
	上記以外の 申請事項等	権利者 持分2分の1 青木二郎 義務者 青木正子
添付情報		キ, サ, ソ, ツ
登録免許税額		金9万円

(3) 3番目に申請した登記

登記の目的		所有権移転
申請事項等	登記原因 及びその日付	平成31年2月22日売買
	上記以外の 申請事項等	権利者 白川裕太 義務者 青木二郎
添付情報		ク, サ, タ, ト
登録免許税額		金18万円

第3欄

(1) 1番目に申請した登記

登記の目的		所有権移転
申請事項等	登記原因 及びその日付	平成11年3月6日時効取得
	上記以外の 申請事項等	権利者 黒田健治 義務者 白川裕太
添付情報		ク, サ, チ, ナ
登録免許税額		金18万円

(2) 2番目に申請した登記

登記の目的		1番抵当権抹消
申請事項等	登記原因 及びその日付	平成11年3月6日所有権の時効取得
	上記以外の 申請事項等	権利者 黒田健治 義務者 青木市三郎
添付情報		ク, シ
登録免許税額		金1,000円

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）。

被相続人に子がいるときは、子は相続人となる（民§887 I）。また、被相続人に配偶者がいるときは、配偶者は子とともに相続人となる（民§890）。

2 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）。子が数人あるときは、各自の相続分は相等しいものとなる（同④）。

3 遺産分割

遺産分割とは、共同相続人の共有する相続財産を、各共同相続人に分配することをいう。遺産分割がされた場合には相続財産は個別的・具体的に各相続人に帰属する。各共同相続人は、被相続人が遺言で分割を禁止した場合（民§908）等を除き、いつでもその全員の協議により遺産の分割をすることができる（民§907 I、分割自由の原則）。

遺産の分割がされたときは、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずる（民§909）。したがって、遺産の分割によって相続人の1人が相続財産中の不動産を単独で取得する旨が定められたときは、その者は相続開始の時から単独でその不動産を承継したことになる。

4 相続による所有権の移転の登記

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るので、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。

相続による所有権の移転の登記は、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）。

5 共同相続の登記がされる前に遺産分割がされた場合の登記

共同相続が開始したが、その共同相続の登記をする前に相続人の間で遺産分割協議がされ、相続人の1人が不動産を単独で取得する旨が合意されたときは、その相続人に対して、「相続」を登記原因として所有権の移転の登記を申請することができる（先例昭19.10.19-692）。遺産分割の効果は相続開始の時にさかのぼるので（民§909）、その者のみが単独で当該不動産を相続したことになるからである。この場合は、「その他の登記原因を証する情報」として、遺産分割の協議書を提供する。

6 本問における展開

平成30年10月12日、甲土地の所有者である青木太郎が死亡した（平成30年12月15日の青木正子と司法書士法務直子の対話の内容〔青木正子の発言の内容〕）。相続人は、妻の青木正子と子の青木一郎および青木二郎である（別紙3）。

平成31年1月5日、青木正子、青木一郎および青木二郎は、亡青木太郎についての遺産分割の協議をした（平成31年1月12日の関係当事者の発言の内容〔青木正子の発言の内容〕、別紙4）。この協議においては、亡青木太郎が所有していた甲土地は、青木正子および青木一郎が、持分各2分の1の割合で共同相続することが合意された（別紙4）。甲土地については、まだ共同相続の登記がされていないので、相続を登記原因として、青木正子および青木一郎に対する所有権の移転の登記を申請する。

7 申請情報の作成

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30年10月12日相続」と記載する。

ウ 申請人（不登令§3①⑨）

「相続人」として、甲土地を取得することになった青木正子と青木一郎の氏名、住所を、取得した持分を冠記して記載する。なお、被相続人である青木太郎の氏名をかつこ書で記載する。

エ 添付情報（不登規則§34 I ⑥）

① 登記原因証明情報（不登§61，不登令別表22添付情報欄）

相続関係を証する戸籍事項の証明書、遺産分割協議書等を添付する。

② 代理権限証明情報（不登令§7 I ②）

青木正子および青木一郎から司法書士への委任状を添付する。

③ 住所証明情報（不登令別表30添付情報欄ロ）

青木正子および青木一郎の住民票の写しを添付する。

オ 課税価額と登録免許税（不登規則 § 189 I）

甲土地の価額金3,700万円が課税価額であり，登録免許税はこれ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14万8,000円である。

相続による抵当権の債務者の変更の登記

1 相続による抵当権の債務者の変更の登記

抵当権の被担保債権の債務者が死亡し，相続が開始したときは，相続人が被相続人の債務を承継するので（民 § 896），相続による債務者の変更の登記を申請する。

債務者の変更の登記は，抵当権者を登記権利者，設定者を登記義務者として共同で申請する（不登 § 60）。

抵当権の債務者の変更の登記を書面によって申請する場合でも，登記義務者の登記識別情報を提供しているときは，登記義務者（所有権の登記名義人）の印鑑証明書（不登令 § 16 II，18 II）を提供することを要しない（不登規則 § 47③イ(1)かっこ書，48 I ⑤，49 II ④参照）。

2 債務について遺産分割または相続債務の引受けがされた場合の登記の手続

(1) 遺産分割がされた場合

抵当権の債務者であるAが死亡し，BCがAを相続した場合に，BC間の遺産分割協議により亡Aの債務はBが単独で承継する旨が合意され，それについて債権者が承諾したときは，亡Aの債務は相続開始と同時にBが単独で承継したことになる。遺産分割の効果は相続開始の時にさかのぼるからである（民 § 909）。

この場合には，当該抵当権について，「相続」を登記原因として債務者をAからBに変更する登記を申請することができる（先例昭33.5.10-964）。

→ 債務者をBCとする変更の登記を経由する必要はない。

(2) 相続債務の引受けがされた場合

上記と同様の事例で，遺産分割ではなく，債務者の相続人BCと債権者の間で，CがAから承継した債務をBが引き受け，Bが単独の債務者となる旨の債務引受契約がされたときは，まず「相続」を登記原因として債務者をBCとする変更の登記を申請し，次いで債務引受契約がされた日を原因日付，「Cの債務引受」を登記原因として，債務者をBとする変更の登記を申請する（同先例，記録例411）。

債務者をBCとする変更の登記を省略することはできない。この場合は、亡Aの債務はBCに承継され、その後にCの債務がBに引き受けられているので、その流れを忠実に公示すべきだからである。

3 本間における展開

平成30年10月12日、甲土地乙区1番の抵当権の債務者である青木太郎が死亡した（平成30年12月15日の青木正子と司法書士法務直子の対話の内容〔青木正子の発言の内容〕）。そして、青木太郎の相続人の間で遺産分割協議がされ、青木太郎が負担していた当該抵当権の債務は、青木一郎が単独で承継する旨が合意された（平成31年1月12日の関係当事者の発言の内容〔青木正子の発言の内容〕、別紙4）。債権者の株式会社新横浜銀行は、遺産分割による債務の承継を承諾しているので（平成31年1月12日の関係当事者の発言の内容〔株式会社新横浜銀行の融資担当者の発言の内容〕）、当該債務は青木太郎の死亡と同時に青木一郎が単独で承継したことになる。

したがって、甲土地乙区1番の抵当権について、「相続」を登記原因として、債務者を青木一郎とする変更の登記を申請する。

4 申請情報の作成

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「1番抵当権変更」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

債務者の青木太郎が死亡した日をもって、「平成30年10月12日相続」と記載する。

ウ 変更後の登記事項（不登令別表25申請情報欄）

変更後の事項として、変更後の債務者である青木一郎の氏名、住所を記載する。

エ 申請人（不登令 § 3①②）

登記権利者として抵当権者である株式会社新横浜銀行の名称、住所、代表者の氏名を記載し、登記義務者として設定者（現在の甲土地の所有権の登記名義人）である青木正子および青木一郎の氏名、住所を記載する。

オ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

青木正子および青木一郎の甲土地甲区2番の登記識別情報を提供する。なお、青木正子および青木一郎を登記権利者とする相続による所有権の移転の登記と、この抵当権の変更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25添付情報欄イ）

債務者が死亡し、適法な当事者の中で債務の遺産分割がされ、それについて債権者が承諾したことを証する情報を提供する。

③ 会社法人等番号（不登令 § 7 I ①イ）

株式会社新横浜銀行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）

株式会社新横浜銀行の代表者、青木正子および青木一郎から司法書士への委任状を添付する。

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)）。

相続による共有持分の移転の登記

共有物分割による共有者の持分の移転の登記

1 共有物分割の意義

ある物を数人が共有している場合、共有物分割禁止の特約（民 § 256 I ただし書）があるときを除き、各共有者はいつでも共有物の分割を請求することができる（同 I 本文）。

共有物の分割は各共有者間の協議によってされるが、協議が調わないときは裁判所に共有物の分割を請求することができる（民 § 258 I）。

共有物分割の方法に特に制限はなく、A、Bの共有する土地について、AがBに賠償たる対価を支払って、土地をAの単独所有とすることができる。

2 共有物分割の登記

A、Bの共有する甲土地について、Aの単独所有とする旨の共有物分割の協議が調ったときは、これによりBの持分がAに移転したと解することができるので、甲土地について「共有物分割」を登記原因としてB持分のAへの移転の登記を申請する。

この共有持分の移転の登記は、持分を取得した共有者Aを登記権利者、持分を失う共有者Bを登記義務者として共同で申請する（不登 § 60）。

3 本問における展開

（協議の内容）

平成31年 1 月26日、青木太郎の相続人全員で、乙土地に関する亡青木太郎の遺産分割協議

がされ、同時に青木正子と青木二郎の間において、乙土地の共有物分割の協議がされた（平成31年2月22日の青木正子および青木二郎の発言の内容〔青木正子の発言の内容〕）。これらの協議の法的な内容であるが、乙土地についてはもともと青木太郎と青木正子が共有しており、そのうちの青木太郎が死亡したので、青木太郎の持分2分の1については、相続人の全員である青木正子、青木一郎、青木二郎の間で遺産分割協議がされたと判断することができる。

今回の協議においては、乙土地は青木二郎が単独で取得することが合意されているので、青木太郎が有していた乙土地の持分2分の1は、青木二郎が単独で相続すると合意されたといえる。そして、この遺産分割協議により、乙土地は、青木正子と青木二郎が物権的に共有する形となったので、同日、青木正子と青木二郎の間で、乙土地についての共有物分割の協議がされ、青木正子の持分2分の1を、青木二郎が取得したと判断することができる。

（申請する登記）

乙土地については、①青木太郎の有していた持分が相続によって青木二郎に承継され、②共有物分割によって青木正子の有していた持分を青木二郎が取得したため、青木二郎の単独の所有となったという2つの物権変動が生じているので、この2つの登記を申請する。

具体的には、①「相続」を登記原因として、青木太郎の持分を青木二郎に移転する登記、②「共有物分割」を登記原因として、青木正子の持分を青木二郎に移転する登記を申請する。

4 申請情報の作成

（相続による共有持分の移転の登記）

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「青木太郎持分全部移転」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

「平成30年10月12日相続」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3①⑩ホ）

「相続人」として、青木二郎の氏名、住所を、取得した持分を冠記して記載する。なお、被相続人である青木太郎の氏名をカッコ書で記載する。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記原因証明情報（不登 § 61, 不登令別表22添付情報欄）

相続関係を証する戸籍事項の証明書、遺産分割協議書等を添付する。

② 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）
青木二郎から司法書士への委任状を添付する。

③ 住所証明情報（不登令別表30添付情報欄ロ）
青木二郎の住民票の写しを添付する。

オ 課税価額と登録免許税（不登規則 § 189 I）

乙土地の価額金900万円に移転する持分の割合 2分の1 を乗じた金450万円が課税価額であり、登録免許税はこれ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1万8,000円である。

（共有物分割による共有者の持分の移転の登記）

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「青木正子持分全部移転」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「平成31年1月26日共有物分割」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3 ①⑩ホ）

登記権利者として青木二郎の氏名、住所を、取得した持分を冠記して記載する。そして、登記義務者として青木正子の氏名、住所を記載する。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22, 不登附則 § 7）

青木正子の乙土地甲区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30添付情報欄イ）

乙土地について、共有物の分割がされ、青木二郎が青木正子の持分を取得した旨が記載された書面を添付する。

③ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

青木二郎から司法書士への委任状、青木正子から司法書士への委任状を添付する。

④ 印鑑証明情報（不登令 § 18 II III）

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

⑤ 住所証明情報（不登令別表30添付情報欄ロ）

青木二郎の住民票の写しを添付する。

オ 課税価額と登録免許税（不登規則 § 189 I）

乙土地の価額金900万円に移転する持分の割合 2分の1 を乗じた金450万円が課税価額で

あり、登録免許税はこれ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9万円である。

なお、共有物分割による共有持分の移転の登記の登録免許税の税率は、登録免許税法別表の上では1000分の4とされているが（登録別表第1.1(2)ロ）、1000分の4となるためには一定の要件（登録施行令 § 9 I）を満たしている必要がある。この要件を満たしていない場合は、その他の原因による移転の登記として1000分の20となる。

売買による所有権の移転の登記

1 第三者のためにする契約の意義・効果

第三者のためにする契約とは、契約当事者以外の第三者に直接権利を取得させる契約である（民 § 537 I）。たとえば、Aの所有する甲土地についてA・B間で売買契約を締結するに当たり、甲土地の所有権を第三者Cに取得させる旨を定めることができる。この場合は、CがAから直接に所有権を取得する（契約上の買主たるBには、甲土地の所有権は一度も帰属しない）。

なお、第三者が権利を取得するためには、その第三者が“受益の意思表示”をする必要がある（同II）。そして、この“受益の意思表示”がされた時に第三者は権利を取得する（大判昭5.10.2）。

2 第三者のためにする契約がされ、第三者に直接所有権が移転した場合の登記の手続

Aの所有する甲土地について、Bとの間で以下のような内容を含む売買契約がされたものとする。

Bは、売買代金全額の支払いまでに甲土地の所有権の移転先となる者を指名するものとし、Aは、甲土地の所有権をBの指定する者に対して、Bの指定および売買代金全額の支払いを条件として直接移転することとする。

これは、契約当事者以外の第三者に直接所有権を取得させる契約であるので、第三者のためにする契約であるということができる。

そして、この後にBが所有権の移転先となる者（たとえばC）を指名し、そのCが“受益の意思表示”をし、さらにBがAに対して売買代金の全額を支払ったときは、特約に従って甲土地の所有権はAから直接Cに移転することになる。

この場合は、甲土地の所有権がAからCに移転したので、甲土地についてAからCに対し

て売買による所有権の移転の登記を申請する（先例平19. 1. 12－52）。

契約上の買主たるBには一度も甲土地の所有権は帰属していないので、Bを登記権利者として所有権の移転の登記を申請することはできない。

→ この登記の登記原因証明情報においては、登記義務者のAのほか、契約上の買主たるBも記名押印する必要があるとされている（登記研究708 P149）。Bは、Aに対して甲土地の売買代金を支払う義務を負う一方で、甲土地を第三者Cに直接移転させるものであるため、AからCへの所有権の移転の登記をすることにより不利益を受ける可能性があり、登記義務者に準じて扱うのが相当であると考えられるからである。

3 売買による所有権の移転の登記

売買とは、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって効力を生ずる契約である（民§555）。

特定物の売買契約をした場合、その契約と同時に所有権は買主に移転するが（民§176）、買主が売買代金を完済した時に所有権が移転する旨の特約がある場合には、買主が売買代金を完済した時に所有権が移転する（最判昭38. 5. 31）。

そして、売買によって不動産の所有権が移転したときは、買主を登記権利者、売主である現在の所有権の登記名義人を登記義務者として、共同で所有権の移転の登記を申請する（不登§60）。

4 本間における展開

（売買契約について）

平成31年2月7日、青木二郎と株式会社YY不動産は、青木二郎の所有する乙土地について、以下のとおりの売買契約を締結した（平成31年2月22日の〔青木二郎の発言の内容〕、別紙5）。

- ・ 当該売買における代金は、金980万円とする。
- ・ 株式会社YY不動産は、売買代金の支払いまでに乙土地の所有権の移転先となる者を指名するものとし、青木二郎は、乙土地の所有権を株式会社YY不動産の指定する者に対して、株式会社YY不動産の指定および売買代金の支払いを条件として直接移転する。

この契約では、買主の指定する者に対して直接所有権を移転させる旨の約定がされている

ので、いわゆる第三者のためにする契約である。また、この契約においては、売買代金の完済によって所有権が移転する旨の約定もされている。

(所有権の移転について)

乙土地については、白川裕太が買い受けることになった（平成31年2月22日の〔青木二郎の発言の内容〕）。そして、平成31年2月22日、契約上の買主である株式会社YY不動産は、売主である青木二郎に対して、所有権の移転先として白川裕太を指定し、白川裕太は所有権の移転を受ける旨の意思表示（受益の意思表示）を青木二郎にした（平成31年2月22日の〔青木二郎の発言の内容〕、事実関係に関する補足3）。そして、契約上の買主である株式会社YY不動産は売主の青木二郎に対し、売買代金の全額を支払った（平成31年2月22日の〔青木二郎の発言の内容〕）。これにより、乙土地の所有権は、青木二郎から直接白川裕太に移転した。したがって、乙土地について、白川裕太に対して売買による所有権の移転の登記を申請する。

5 申請情報の作成

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31年2月22日売買」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3①）

登記権利者として白川裕太、登記義務者として青木二郎の氏名、住所を記載する。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

青木二郎が乙土地について所有権の登記を受けた際の乙土地甲区2番の登記識別情報および乙土地甲区3番の登記識別情報を提供する。なお、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）

乙土地について一定の特約の付された売買契約がされ、所有権の移転先が指定され、当該第三者が受益の意思表示をし、売買代金が完済され、所有権が移転した旨が記載された書面を添付する。

③ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

白川裕太から司法書士への委任状、青木二郎から司法書士への委任状を添付する。

④ 印鑑証明情報（不登令 § 18 II III）

青木二郎が委任状に押印した印鑑について、市区町村長が作成した作成後3か月以内の証明書を添付する。

⑤ 住所証明情報（不登令別表30添付情報欄ロ）

白川裕太の住民票の写しを添付する。

オ 課税価額と登録免許税（不登規則 § 189 I）

乙土地の価額金900万円が課税価額であり、登録免許税はこれにその他の原因による所有権の移転の登記の税率1000分の20（登税別表第1.1(2)ハ）を乗じた金18万円である。

時効取得による所有権の移転の登記

所有権の時効取得による抵当権の登記の抹消

1 取得時効の意義・要件・効果

20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する（民 § 162 I）。また、10年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ過失がなかったときは、その所有権を取得する（同 II）。このように、取得時効は、占有の継続という一定の事実状態が存在する場合に、その事実状態を尊重してそのまま権利関係として認めることにより、社会の法律関係の安定を図ろうとする制度である。

時効は、当事者が援用することを要する（民 § 145）。時効の援用とは、時効の利益を享受する旨の意思表示であり、直接時効の利益を受ける者は、裁判上であると裁判外であることを問わず、何時にてもこれを援用することができ、いったん援用があると時効による権利の取得は確定不動のものとなる（大判昭10.12.24）。

時効の効力は、その起算日にさかのぼる（民 § 144）。不動産について取得時効が完成した場合、不動産の所有権は、その占有開始の時にさかのぼって時効取得者に帰属していたことになる。

2 取得時効と登記

Aの所有する甲土地をBが時効取得した場合、BがAに対して時効取得を主張するためには、登記を備えることを要しない（大判大7.3.2）。AとBは当事者の関係に立ち、対抗の関係にはないからである。同様に、Bの取得時効の完成前に原所有者Aが第三者Cに対して甲土地を譲渡した場合も、BとCは当事者の関係に立ち、Bは登記なくしてCに対して時効取得を主張することができる（最判昭41.11.22）。

一方、Bの取得時効の完成後に原所有者Aから甲土地について権利を取得した第三者Dとの関係は、Aを起点とする二重譲渡があった場合と同視することができるので、民法177条の対抗の関係となり、Bは登記を具備しているDに対して、時効取得を主張することはできない（最判昭33.8.28）。

また、時効の起算日によって、ある者が時効取得者との関係において当事者となるか第三者となるかが決定され、それは互いに重大な影響を及ぼすため、時効取得者は任意に時効の起算点を選択することはできない（最判昭35.7.27）。

3 時効取得による所有権の移転の登記

所有権の登記のある不動産について第三者が時効取得したときは、時効取得者を登記権利者、現在の所有権の登記名義人を登記義務者として、所有権の移転の登記を申請する（大判大14.7.8、先例明44.6.22-414）。時効取得者が不動産の占有を開始した後、その不動産の原権利者が不動産の所有権を第三者に譲渡し、第三者に対して所有権の移転の登記がされている場合、現在の所有権の登記名義人が登記義務者となる。

申請情報の内容として提供すべき登記原因は「時効取得」、登記原因の日付は時効の起算日（占有開始の日）となる。

4 不動産が時効取得されたことによる抵当権の消滅

債務者または抵当権設定者でない者が、抵当不動産について取得時効に必要な要件を具備する占有をしたときは、抵当権はこれによって消滅する（民§397）。時効取得は原始取得であるので（大判大7.3.2）、原所有者のもとに担保権等の制約が存していたとしても、時効取得者は原則としてそうした制約とは関係のない不動産を取得するからである（大判昭15.8.12）。したがって、原所有者の所有権を目的として設定されていた抵当権は、所有権の時効取得の反射的効果によって消滅するので、その登記の抹消を申請することができる。

5 抵当権の登記の抹消

所有権が時効取得されたことにより消滅した抵当権の登記の抹消は、時効取得者（所有権の登記名義人）を登記権利者、抵当権の登記名義人を登記義務者として、共同で申請する（不登§60）。申請情報の内容における登記原因は「所有権の時効取得」、登記原因の日付は時効の起算日（占有開始の日）となる（質疑登研458P94）。

6 本問における展開

(時効取得による所有権の移転の登記)

黒田健治は、平成11年3月6日、乙土地を自己の所有の不動産であるとして平穩公然に占有を開始し、現在まで占有を継続している。しかし、現在の住まいの土地を親戚から購入して、まだ登記も完了しておらず登記記録等で買い受けた土地の範囲を確認しなかったことにつき過失があることから、時効取得するためには20年の占有の継続が必要である（平成31年3月28日の〔白川裕太の質問の内容〕）。黒田健治は、平成11年3月6日から20年の占有の継続により、平成31年3月6日に乙土地の取得時効が完成しているとして、平成31年3月15日、白川裕太に時効を援用する旨の意思を表示した（同質問の内容）。したがって、黒田健治は、乙土地を時効取得することになる。

なお、現在の所有権登記名義人である白川裕太は、平成31年2月22日に乙土地の所有権を取得し登記を備えているが、白川裕太は、時効完成前に原所有者すなわち青木太郎および青木正子から所有権を取得した青木二郎からさらに権利を取得した第三者であり、白川裕太と黒田健治は当事者の関係に立つため、黒田健治は白川裕太に対して、乙土地を時効取得したことを登記なくして対抗することができる。

したがって、白川裕太の質問に対して司法書士法務直子がした回答の 【ア】 には、「あります」が入り、乙土地について、白川裕太から黒田健治に対して、時効取得による所有権の移転の登記を申請する。

(所有権の時効取得による抵当権の登記の抹消)

乙土地には、乙区1番で青木市三郎のための抵当権の設定の登記がされているが（別紙2参照）、当該抵当権は黒田健治の取得時効が完成する前に設定されたものであり、黒田健治が乙土地の所有権を時効取得したことにより消滅する。

したがって、乙土地乙区1番の抵当権の登記の抹消を申請する。

7 申請情報の作成

(時効取得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11年3月6日時効取得」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3 ①）

登記権利者として黒田健治の氏名，住所を記載し，登記義務者として白川裕太の氏名，住所を記載する。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

白川裕太が乙土地について所有権の登記を受けた際の乙土地甲区 4 番の登記識別情報（が記載された書面）を添付する。

② 登記原因証明情報（不登 § 61，不登令別表30添付情報欄イ）

時効取得により所有権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）

黒田健治から司法書士への委任状，白川裕太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）

白川裕太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）

黒田健治の住民票の写しを添付する。

オ 課税価額と登録免許税（不登規則 § 189 I）

乙土地の価額金900万円が課税価額であり，登録免許税はこれにその他の原因による所有権の移転の登記の税率1000分の20（登税別表第1.1(2)ハ）を乗じた金18万円である。

（所有権の時効取得による抵当権の登記の抹消）

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「1 番抵当権抹消」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「平成11年 3 月 6 日所有権の時効取得」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3 ①）

登記権利者として黒田健治の氏名および住所を記載し，登記義務者として青木市三郎の氏名および住所を記載する。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22，不登附則 § 7）

青木市三郎が乙土地について抵当権の登記を受けた際の乙区 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26添付情報欄ホ）

所有権の時効取得によって抵当権が消滅した旨を証する書面を添付する。

③ 代理権限証明情報（不登令 § 7 I ②）

黒田健治から司法書士への委任状，青木市三郎から司法書士への委任状を添付する。

オ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

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

<完了後の登記記録>

甲土地

権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成25年6月1日 第6600号	原因 平成25年6月1日売買 所有者 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジ デンス303号 青木太郎
2	所有権移転	平成31年1月12日 第1100号	原因 平成30年10月12日相続 共有者 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジ デンス303号 持分2分の1 青木正子 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジデンス 303号 2分の1 青木一郎

権利部(乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成25年6月1日 第6601号	原因 平成25年6月1日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1,800万円 利息 年3% 損害金 年14% 債務者 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジ デンス303号 青木太郎 抵当権者 横浜市港北区新横浜一丁目2番1号 株式会社新横浜銀行
付記1号	1番抵当権変更	平成31年1月12日 第1101号	原因 平成30年10月12日相続 債務者 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジ デンス303号 青木一郎

乙土地

権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成5年9月1日 第1200号	原因 平成5年9月1日売買 共有者 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジ デンス303号 持分2分の1 青木太郎 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジデンス 303号 2分の1 青木正子
2	青木太郎持分全 部移転	平成31年2月23日 第2500号	原因 平成30年10月12日相続 共有者 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジ デンス303号 持分2分の1 青木二郎
3	青木正子持分全 部移転	平成31年2月23日 第2501号	原因 平成31年1月26日共有物分割 所有者 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジ デンス303号 持分2分の1 青木二郎
4	所有権移転	平成31年2月23日 第2502号	原因 平成31年2月22日売買 所有者 静岡県島田市ばらの丘二丁目2番1号 白川裕太
5	所有権移転	平成31年3月30日 第3700号	原因 平成11年3月6日時効取得 所有者 静岡県御前崎市御前崎1565番地3 黒田健治

権利部(乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
<u>1</u>	<u>抵当権設定</u>	<u>平成5年9月1日</u> <u>第1201号</u>	原因 <u>平成5年9月1日金銭消費貸借同日設定</u> <u>債権額 金300万円</u> <u>利息 年2%</u> <u>損害金 年12%</u>

			<u>債務者</u> 横浜市港北区日吉五丁目3番1日吉レジ <u>デンス303号</u> <u>青木正子</u> <u>抵当権者</u> 静岡県御前崎市佐倉100番地1 <u>青木市三郎</u>
2	1番抵当権抹消	平成31年3月30日 第3701号	原因 平成11年3月6日所有権の時効取得

- * 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 平成30年10月1日、株式会社桐山の代表取締役桐山一郎、株式会社二海堂の代表取締役二海堂三郎及びその他の関係当事者全員が、司法書士法務太郎の事務所を訪れ、司法書士法務太郎は、下記、「桐山一郎の会話の内容」及び「二海堂三郎の会話の内容」のとおり
に事実関係を聴取した。司法書士法務太郎は、関係当事者全員から同日「桐山一郎の会話の内容」及び「二海堂三郎の会話の内容」に沿ってすることができる全ての登記の申請手続について代理することの依頼を受けるとともに、登記の申請手続に必要な書類を全て受領した。そして、別紙3の土地（以下、「甲土地」という）を管轄する登記所に対しては、平成30年10月1日に、別紙5の土地（以下、「乙土地」という）を管轄する登記所に対しては平成30年10月10日に、それぞれ書面を提出する方法により、登記の申請を行った。

「桐山一郎の会話の内容」

株式会社桐山は、私が代表を務める会社です。会社の履歴事項一部証明書は、こちらになります（別紙1）。弊社は、履歴事項一部証明書を見て頂ければ分かるかと思いますが、平成30年9月20日付けで、会社分割をしております。そして、会社分割により新たに設立した会社が、株式会社二海堂であり、株式会社二海堂の履歴事項一部証明書は、こちらになります（別紙2）。株式会社桐山は、甲土地（別紙3）に対して、根抵当権を設定しています。この根抵当権については、新設分割計画（別紙4）の内容にも含まれているのですが、株式会社二海堂を単独の根抵当権者にしたいと思っております。そして、会社分割の効力発生日と同日に、株式会社桐山は、株式会社二海堂に対して、当該根抵当権の権利を放棄しております。

「二海堂三郎の会話の内容」

株式会社二海堂は私が代表を務める会社です。桐山社長が今お話されたとおり、甲土地乙区1番で設定されている根抵当権については、現在、弊社が単独の根抵当権者となっております。そして、この根抵当権の共同担保として、平成30年9月30日に、乙土地（別紙5）について、共同根抵当権を設定いたしました。設定の契約書はこちらです（別紙6）。

平成31年2月1日、川本四郎、株式会社二海堂の代表取締役二海堂三郎及びその他の関係当事者全員が、司法書士法務太郎の事務所を訪れ、司法書士法務太郎は、下記、「川本四郎の会話の内容」及び「二海堂三郎の会話の内容」のとおり
に事実関係を聴取した。司法書士法務太郎は、関係当事者全員から同日「川本四郎の会話の内容」及び「二海堂三郎の会話の内容」に沿って甲土地についてすることができる全ての登記の申請手続について

代理することの依頼を受けるとともに、登記の申請手続に必要な書類を全て受領した。そして、管轄する登記所に対して、同日、書面を提出する方法により、登記の申請を行った。

「川本四郎の会話の内容」

私は、甲土地甲区2番付記1号で買戻権者として登記されておりますが、平成31年1月20日、現在の所有者である島田五郎に対して、売買代金等の全額を提供して直接、買戻権の行使の意思表示をしました。これに基づく登記を先生にお願いしたいと思っております。また、甲土地について設定されている1番根抵当権について、元本の確定期日を変更する契約を株式会社二海堂さんとしましたので、その登記もお願いいたします。

「二海堂三郎の会話の内容」

先日は、お世話になりました。今回は、先日登記して頂いた甲土地の根抵当権の元本の確定期日を川本四郎さんと変更する契約を平成31年1月20日にしましたので、その変更登記をお願いしたいと思っております。契約書は、別紙7のとおりです。

平成31年3月30日、川本四郎及びその他の関係当事者全員が、司法書士法務太郎の事務所を訪れ、司法書士法務太郎は、下記、「川本四郎の会話の内容」のとおり事実関係を聴取した。司法書士法務太郎は、関係当事者全員から同日「川本四郎の会話の内容」に沿ってすることができる全ての登記の申請手続について代理することの依頼を受けるとともに、登記の申請手続に必要な書類を全て受領した。そして、管轄する登記所に対して、同日、書面を提出する方法により、登記の申請を行った。

「川本四郎の会話の内容」

いつもお世話になっております。私は、株式会社二海堂さんに対する、売買取引に基づく債務を平成31年3月25日付けで全て返済いたしました。弁済証書はこちらになります（別紙8）。これに伴う登記手続をお願いいたします。なお、株式会社二海堂さんに対する債務は当該弁済により一切ありません。

以上に基づき、後記の問1から問4までに答えなさい。

問1 平成30年10月1日に司法書士法務太郎が申請した甲土地に係る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、司法書士法務太郎が申請した登記の順に従って、答案用紙の第1欄(1)及び(2)の各欄に記載しなさい。

問2 平成30年10月10日に司法書士法務太郎が申請した乙土地に係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欄に記載しなさい。

問3 平成31年2月1日に司法書士法務太郎が申請した甲土地に係る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、司法書士法務太郎が申請した登記の順に従って、答案用紙の第3欄(1)から(3)までの各欄に記載しなさい。

問4 平成31年3月30日に司法書士法務太郎が申請した甲土地及び乙土地に係る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並びに登録免許税額について、答案用紙の第4欄に記載しなさい。

(事実関係に関する補足)

- 1 登記の申請に当たって法律上必要となる手続については、登記を申請するまでにすべて採られているものとする。なお、登記上の利害関係を有する第三者が存在する場合には、その者の作成に係る承諾書の交付が得られているものとする。
- 2 甲土地に係る不動産の課税標準の額は金2,820万円であり、乙土地に係る不動産の課税標準の額は金2,245万円である。
- 3 甲土地の所在地を管轄する登記所と乙土地の所在地を管轄する登記所は異なるが、いずれの登記所も、平成19年2月19日に不動産登記法附則第6条第1項の指定(いわゆるオンライン庁の指定)を受けている。
- 4 平成30年10月1日に司法書士法務太郎が行った登記申請は、同月8日に登記が完了している。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 司法書士法務太郎は、複数の登記の申請をする場合には、申請件数が最も少なくなるように登記を申請しているものとする。
- 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0000-00-0000)」の要領で記載する。
なお、株式会社宗谷の会社法人等番号は、「0100-01-567890」である。
- 3 答案用紙の第1欄から第4欄までの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、次の要領で行うこと。
 - (1) 「権利者」、「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、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。
 - 4 答案用紙の第1欄から第3欄まで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】のカからコ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 答案用紙の第1欄から第4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。
 - 6 申請すべき登記がない場合には、答案用紙の第1欄から第4欄までの登記の目的欄に「登記不要」と記載すること。
 - 7 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。
 - 8 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、【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。
 - 9 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。
 - 10 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の登録免許税額とともに記載する。

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。

- 11 訂正、加入又は削除をしたときは、訂正は訂正すべき字句に線を引き、近接箇所に訂正後の字句を記載し、加入は加入する部分を明示して行い、削除は削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。

【添付情報一覧】

- ア 新設分割計画書（別紙4）
- イ 共同根抵当権設定契約証書（別紙6）
- ウ 根抵当権変更契約書（別紙7）
- エ 弁済証書（別紙8）
- オ 登記原因証明情報（アからエまでを除く）
- カ 株式会社桐山の代表者の印鑑に関する証明書
- キ 株式会社二海堂の代表者の印鑑に関する証明書
- ク 株式会社宗谷の代表者の印鑑に関する証明書
- ケ 川本四郎の印鑑に関する証明書
- コ 島田五郎の印鑑に関する証明書
- サ 登記権利者の住民票の写し
- シ 所有権に関する登記識別情報又は登記済証
- ス 所有権以外の権利に関する登記識別情報又は登記済証
- セ 甲土地の登記事項証明書（平成30年9月10日発行のもの）
- ソ 登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する情報及び当該情報の作成者の印鑑に関する証明書

別紙1

履歴事項一部証明書

会社法人等番号	0100-01-123456	
商号	株式会社桐山	
本店	東京都千代田区内幸町一丁目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	平成8年5月1日	
役員に関する事項	東京都世田谷区上馬五丁目4番3号	平成30年6月25日重任
	代表取締役 桐山 一郎	平成30年6月28日登記
会社分割	平成30年9月20日東京都中央区新橋三丁目2番1号株式会社二海堂に分割 平成30年9月20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9月30日

東京法務局

登記官

○ ○ ○ ○ 印

別紙2

履歴事項一部証明書

会社法人等番号	0100-01-654321
商号	株式会社二海堂
本店	東京都中央区新橋三丁目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30年9月20日
役員に関する事項	東京都世田谷区三宿六丁目5番4号 代表取締役 二海堂 三郎
登記記録に関する事項	平成30年9月20日東京都千代田区内幸町一丁目2番3号株式会社桐山から分割により設立 平成30年9月20日登記

これは、登記簿に記載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9月30日

東京法務局

登記官

○ ○ ○ ○ 印

別紙3

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	新宿区高田馬場一丁目			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〕	
23番45	宅地	100	76	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	平成9年8月7日 第87654号	原因 平成9年8月7日売買 所有者 東京都千代田区飯田橋四丁目3番2号 川 本 四 郎 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 【略】
2	所有権移転	平成26年9月7日 第98765号	原因 平成26年9月7日売買 所有者 東京都東村山市青葉町一丁目1番1号 島 田 五 郎
付記1号	買戻特約	平成26年9月7日 第98765号	原因 平成26年9月7日特約 売買代金 金2,000万円 契約費用 金70万円 期間 平成26年9月7日から5年間 買戻権者 東京都千代田区飯田橋四丁目3番 2号 川 本 四 郎

権利部(乙区)(所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	平成26年4月30日 第4000号	原因 平成26年4月30日設定 極度額 金3,000万円 債権の範囲 売買取引 確定期日 平成31年1月31日 債務者 東京都千代田区飯田橋四丁目3番2号 川本四郎 根抵当権者 東京都千代田区内幸町一丁目2番3号 株式会社桐山
2	抵当権設定	平成27年5月31日 第56789号	原因 平成27年5月31日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1,400万円 債務者 東京都東村山市青葉町一丁目1番1号 島田五郎 抵当権者 東京都千代田区内幸町一丁目2番3号 株式会社宗谷

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9月30日

東京法務局新宿出張所

登記官 ○ ○ ○ ○ 

別紙4

新設分割計画書

この新設分割計画書（以下、「分割計画書」という。）は、株式会社桐山（以下、「甲」という。）が運営する事務機器の製造販売に関する事業の権利義務のすべてを新たに設立する株式会社二海堂（以下、「乙」という。）に承継させるための新設分割（以下、「本件分割」という。）をなすにあたり、その分割計画の内容を定めるものである。

第1条

乙の商号、本店の所在地、目的、発行可能株式総数は次のとおりとする。

商号 株式会社二海堂

本店の所在地 東京都中央区新橋三丁目2番1号

<以下略>

(中略)

第4条 新設会社設立の日は平成30年9月20日とする。ただし、前日までに分割に必要な手続を遂行することができないときは、甲の取締役会の決議を経て、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 乙が甲から承継する権利義務は、甲の事務機器の製造販売に関する一切の資産、負債、契約上の地位、雇用契約その他の権利義務とする。また、当該事業による債権を担保するために設定されている根抵当権（平成26年4月30日受付第4000号東京法務局新宿出張所登記済み）については、乙が全て取得するものとする。

(以下、省略)

平成30年4月1日

東京都千代田区内幸町一丁目2番3号

株式会社桐山

代表取締役 桐山一郎 ㊞

別紙5

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	渋谷区上原二丁目			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〕	
44番4	宅地	200 00		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	平成12年2月1日 第2345号	原因 平成12年2月1日売買 所有者 東京都千代田区飯田橋四丁目3番2号 川 本 四 郎 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 【略】

これは、登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

平成30年9月30日

東京法務局渋谷出張所

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙6

共同根抵当権設定契約証書
(追加担保)

平成30年9月30日

東京都中央区新橋三丁目2番1号
根抵当権者(甲) 株式会社二海堂
代表取締役 二海堂三郎 ㊟
東京都千代田区飯田橋四丁目3番2号
設定者(乙) 川本四郎 ㊟

根抵当権者 株式会社二海堂(以下、「甲」と呼ぶ。)と設定者 川本四郎(以下、「乙」と呼ぶ。)は、以下のとおり追加的共同根抵当権設定契約を締結する。

第1条(根抵当権の追加設定)

甲及び乙は、平成26年4月30日付け根抵当権設定契約により後記1の物件の上に設定された元本確定前の根抵当権(同日東京法務局新宿出張所受付第4000号登記済)の追加担保として、乙の所有する後記2の物件の上に、共同担保として甲のために次のとおりの根抵当権を設定する。

- | | |
|------------|------------------------------|
| 1 極 度 額 | 金30,000,000円 |
| 1 被担保債権の範囲 | 売買取引 |
| 1 債 務 者 | 東京都千代田区飯田橋四丁目3番2号
川 本 四 郎 |
| 1 元本確定期日 | 定めない |

第2条(登記義務)

乙は、前条に基づく根抵当権設定登記の手続を遅滞なく履行し、その登記事項の証明書を甲に提出する。第1条の根抵当権について、各種の変更等の合意がされたときも、同様の義務を負うものとする。

<中略>

物件の表示

1 既登記物件の表示

所 在 新宿区高田馬場一丁目

地 番 23番45

地 目 宅地

地 積 100.76平方メートル

(所有者 島田五郎)

2 追加設定物件の表示

所 在 渋谷区上原二丁目

地 番 44番4

地 目 宅地

地 積 200.00平方メートル

(所有者 川本四郎)

別紙 7

根抵当権変更契約証書

東京都中央区新橋三丁目 2 番 1 号
株式会社二海堂 御中

第 1 条（確定期日の変更）

根抵当権設定者は、平成26年 4 月30日付け根抵当権設定契約により後記物件の上に設定された根抵当権（平成26年 4 月30日東京法務局新宿出張所受付第4000号登記済）の元本の確定すべき期日を、次のとおり変更します。

元本の確定期日

変更前 平成31年 1 月31日

変更後 平成33年 4 月30日

物件の表示

所 在 新宿区高田馬場一丁目
地 番 23番45
地 目 宅地
地 積 100.76平方メートル

平成31年 1 月20日

東京都千代田区飯田橋四丁目 3 番 2 号

川 本 四 郎 ㊞

別紙8

弁済証書

平成31年3月25日

東京都千代田区飯田橋四丁目3番2号
川本四郎様

東京都中央区新橋三丁目2番1号
株式会社 二海堂
代表取締役 二海堂 三郎 ㊞

弊社は、貴殿に対し、平成30年4月15日付の売買契約により、金1,000万円の代金債権を有しておりましたが、本日貴殿より全額弁済を受け、正に受領いたしました。

これにより、弊社と貴殿の間には、一切の債権債務関係がないことを確認いたします。

以上

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	
登録免許税額	

(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	
登録免許税額	

第2欄

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	
登録免許税額	

第3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	
登録免許税額	

(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	
登録免許税額	

(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	
登録免許税額	

第4欄

登記の目的 登記原因及びその日付	申請人の氏名又は名称 登録免許税額

【解答例】

第1欄

(1)

登記の目的	1 番根抵当権一部移転
登記原因及びその日付	平成30年9月20日会社分割
申請人の氏名又は名称	権利者 株式会社二海堂 (会社法人等番号 0100-01-654321) 義務者 株式会社桐山 (会社法人等番号 0100-01-123456)
添付情報	オ, ス ※
登録免許税額	金3万円

※ 「オ」は記載しなくても差し支えない。

(2)

登記の目的	1 番根抵当権共有者株式会社桐山の権利移転
登記原因及びその日付	平成30年9月20日放棄
申請人の氏名又は名称	権利者 株式会社二海堂 (会社法人等番号 0100-01-654321) 義務者 株式会社桐山 (会社法人等番号 0100-01-123456)
添付情報	オ, ス
登録免許税額	金3万円

第2欄

登記の目的	共同根抵当権設定（追加）
登記原因及びその日付	平成30年9月30日設定
登記事項	極 度 額 金3,000万円 債権の範囲 売買取引 債 務 者 東京都千代田区飯田橋四丁目3番2号 川本四郎
申請人の氏名又は名称	根抵当権者 株式会社二海堂 (会社法人等番号 0100-01-654321) 設 定 者 川本四郎
添付情報	イ, ケ, シ, セ
登録免許税額	金1,500円（登録免許税法第13条第2項）

第3欄

(1)

登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	平成31年1月20日買戻
申請人の氏名又は名称	権利者 川本四郎 義務者 島田五郎
添付情報	オ, コ, サ, シ
登録免許税額	金56万4,000円

(2)

登記の目的	2番抵当権抹消
登記原因及びその日付	平成31年1月20日買戻権行使による所有権移転
申請人の氏名又は名称	権利者 川本四郎 義務者 株式会社宗谷 (会社法人等番号 0100-01-567890)
添付情報	オ, ス
登録免許税額	金1,000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	
登録免許税額	

第4欄

登記の目的 登記原因及びその日付	申請人の氏名又は名称 登録免許税額
1 番根抵当権元本確定 平成31年 1月31日確定	権利者 川本四郎 義務者 株式会社二海堂 (会社法人等番号 0100-01-654321) 金1,000円
1 番根抵当権抹消 平成31年 3月25日弁済	権利者 川本四郎 義務者 株式会社二海堂 (会社法人等番号 0100-01-654321) 金1,000円
1 番根抵当権抹消 平成31年 3月25日弁済	権利者 川本四郎 義務者 株式会社二海堂 (会社法人等番号 0100-01-654321) 金1,000円

会社分割による根抵当権の一部の移転の登記

根抵当権の共有者の権利の移転の登記

1 会社分割の意義，効果

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他の会社（承継会社）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 § 758⑦，759 I），新設分割においてはその成立する日に（会 § 49，登記の日，会 § 764 I）において生ずる。

新設分割の方法により会社分割がされたときは，新設会社は，効力発生日に，新設分割計画の定めに従い，分割会社の権利義務を承継するので（会 § 764 I），新設分割計画において，分割会社の有していた不動産に関する権利を新設会社に承継させる旨の定めがある場合には，会社分割の効力が生じた時にその不動産に関する権利は分割会社から新設会社に移転する。この場合は，「会社分割」を登記原因として当該権利の移転の登記を申請する（先例平13.3.30-867）。

2 会社分割による根抵当権の一部の移転の登記

元本の確定前に根抵当権者を分割をする会社とする分割があったときは，根抵当権は，分割の時に存する債権のほか，分割をした会社および分割により設立された会社または当該分割をした会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を当該会社から承継した会社が分割後に取得する債権を担保する（民 § 398の10 I）。

つまり，根抵当権者を分割会社とする新設分割がされると，元本の確定前の根抵当権は，法律上当然に分割会社と新設会社が準共有するものとなるので，新設会社への根抵当権の一部の移転の登記を申請する（先例平13.3.30-867）。

この新設分割に伴う根抵当権の一部の移転の登記は，新設会社を登記権利者，分割会社を登記義務者として共同して申請する（不登 § 60，同先例）。登記原因証明情報としては，根抵当権者を分割会社とする会社分割により分割会社から承継した旨の記録のある新設会社の登記事項証明書（会社法人等番号）を提供すれば足り，分割計画の内容を証する情報を提供することを要しない（先例平17.8.8-1811，平27.10.23-512）。また，申請情報と併せて，根抵当権設定者の承諾を証する情報を提供することを要しない（質疑登研640 P 163）。

なお，会社分割に伴う根抵当権の準共有は法律上当然に生ずるものであるため，分割計画において根抵当権の帰属につき民法398条の10第1項と異なる定めがされているときでも，

直ちに新設会社への根抵当権の全部の移転の登記等を申請することはできない（先例平13.3.30-867）。

3 根抵当権の共有者の権利の放棄

(1) 意義, 効果

根抵当権を数人が準共有している場合、共有者の1人がその権利を放棄したときは、放棄された権利は他の共有者に帰属する（民§255）。この場合は、「放棄」を登記原因として、根抵当権の共有者の権利の移転の登記を申請する。

なお、根抵当権の共有者の権利の譲渡（民§398の14Ⅱ）とは異なり、放棄をする場合には、設定者の承諾や他の共有者の同意は必要とされていない。

(2) 登記の手続

放棄による共有者の権利の移転の登記は、権利が帰属した他の共有者を登記権利者、放棄した者を登記義務者として共同で申請する（不登§60）。

登記の目的は「○番根抵当権共有者何某の権利移転」と提供する（先例昭46.12.24-3630）。

申請情報と併せて、設定者の承諾や他の共有者の同意を証する情報を提供することを要しない（質疑登研490P145）。

4 本問における展開

平成30年4月1日、株式会社桐山は、新設分割の効力発生日を平成30年9月20日とし、株式会社桐山を分割会社、株式会社二海堂を新設分割設立会社とする新設分割計画書を作成した（平成30年10月1日桐山一郎の会話の内容、別紙4）。そして、平成30年9月20日、新設分割の効力発生日を迎え、株式会社桐山および株式会社二海堂の本店所在地において新設分割による変更の登記および設立の登記がそれぞれされた（同会話の内容、別紙1, 2）。

甲土地の乙区1番において、株式会社桐山の根抵当権が設定されており、当該新設分割計画書において、当該根抵当権については、株式会社二海堂が取得すると定められている。しかし、元本の確定前の根抵当権について、根抵当権者を分割をする会社とする会社分割があったときは、分割計画の定めにかかわらず、法律上当然に当該根抵当権は分割会社と新設会社の準共有となるので、乙区1番の根抵当権については、まず、会社分割を登記原因として、株式会社桐山から株式会社二海堂への根抵当権の一部の移転の登記を申請する必要がある。そして、株式会社桐山は、新設分割の効力発生日と同日に当該根抵当権について権利の放棄

をしているので（同会話の内容）、放棄を登記原因として、根抵当権の共有者株式会社桐山の権利について株式会社二海堂への移転の登記を申請する。

→ 会社分割を登記原因として、直接、株式会社桐山から株式会社二海堂への根抵当権の（全部の）移転の登記を申請することはできない。

5 申請情報の作成

（会社分割による根抵当権の一部の移転の登記）

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「1番根抵当権一部移転」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

「平成30年9月20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二海堂の名称、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桐山の名称、住所および代表者の氏名を記載する。なお、元本の確定前に根抵当権の一部が移転した旨の登記であるので、登記権利者が取得した持分に関する表示を記載することを要しない（不登令 § 3⑨参照）。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

株式会社桐山の甲土地の乙区1番の登記識別情報（を記載した書面）を添付する。

② 登記原因証明情報（不登 § 61, 不登令 § 7 I ⑤ロ）

株式会社二海堂を新設分割設立会社、株式会社桐山を分割会社とする会社分割があった旨の記載のある株式会社二海堂の登記事項証明書（会社法人等番号）を提供する（先例平17.8.8-1811, 平27.10.23-512）。

③ 会社法人等番号（不登令 § 7 I ①イ）

株式会社二海堂および株式会社桐山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）

株式会社二海堂の代表者から司法書士への委任状、株式会社桐山の代表者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）

極度額金3,000万円を分割後の共有者の数（2）で除した金1,500万円である（登税別表第1.1(7)）。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金1,500万円に、会社分割による根抵当権の移転の登記の税率1000分の2（登

税別表第1.1(7)) を乗じた金3万円である。

(根抵当権の共有者の権利の放棄の登記)

ア 登記の目的 (不登令 § 3⑤)

「1番根抵当権共有者株式会社桐山の権利移転」と記載する。

イ 登記原因及びその日付 (不登令 § 3⑥)

「平成30年9月20日放棄」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二海堂の名称, 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桐山の名称, 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)

株式会社桐山の甲土地の乙区1番の登記識別情報 (を記載した書面) を添付する。

② 登記原因証明情報 (不登 § 61, 不登令 § 7 I ⑤ロ)

根抵当権の共有者の権利の放棄がされ, 権利が他の共有者株式会社二海堂に帰属した旨が記載された書面を添付する。

③ 会社法人等番号 (不登令 § 7 I ①イ)

株式会社二海堂および株式会社桐山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)

株式会社二海堂の代表者から司法書士への委任状, 株式会社桐山の代表者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)

極度額金3,000万円を放棄前の共有者の数(2)で除した金1,500万円である(先例昭46.10.4-3230参照)。

カ 登録免許税 (不登規則 § 189 I)

課税価額金1,500万円に, その他の原因による根抵当権の移転の登記の税率1000分の2 (登税別表第1.1(6)ロ) を乗じた金3万円である。

共同根抵当権の追加設定の登記

1 共同根抵当権の意義

同一の債権を担保するために数個の不動産を目的として根抵当権を設定しても, それらの根抵当権は当然には共同担保の関係とはならず, 各根抵当権はそれぞれ独立した根抵当権と

して、各不動産につき極度額を限度として優先弁済を受けることができる（累積共同根抵当，民§398の18）。

ただし、一定の要件を満たす場合にはそれら数個の根抵当権は共同担保の関係となり、民法392条、393条の規定が適用される（純粹共同根抵当，民§398の16，以下「共同根抵当権」という）。共同根抵当権が成立するための要件は、①同一の債権を担保するものであること（極度額，債権の範囲および債務者が同一），および②設定と同時に共同担保である旨の登記をすることである。

①については極度額，債権の範囲および債務者が同一であれば足り，それ以外の事項，例えば，元本の確定期日については，各不動産につき同一であることが共同根抵当権の成立要件とはされておらず，一方の不動産についてのみ，元本の確定期日が定められている形でも差し支えない。元本の確定期日の定めが異なっている場合でも，同一の債権を担保する根抵当権であることに変わりはないからである。

2 共同根抵当権の追加設定の登記

共同根抵当権は，数個の不動産について同時に設定する必要はなく，既に設定の登記がされた根抵当権に追加的に設定し，共同担保の関係とすることができる。

共同根抵当権の追加設定の登記を申請するときは，共同根抵当権の設定の登記であることおよび追加設定の登記であることを示すために，申請情報の内容における登記の目的として「共同根抵当権設定（追加）」と提供する（不登令別表56申請情報欄ハ）。

また，申請情報の内容として，既に設定の登記がされている根抵当権に関する表示を提供することを要する（不登令別表56申請情報欄ニ）。そして，前の登記に他の登記所の管轄区域内にある不動産に関するものがあるときは，当該前の登記に関する登記事項証明書を提供することを要する（同添付情報欄ロ）。

3 本問における展開

平成30年9月30日，株式会社二海堂は，乙土地の所有者川本四郎との間で，甲土地の乙区1番で設定の登記がされている根抵当権の追加担保として，乙土地を目的として共同根抵当権の追加設定契約を締結した（平成30年10月1日二海堂三郎の会話の内容，別紙6）。甲土地については，元本の確定期日の定めが登記されており，乙土地に対する当該根抵当権の設定契約については，元本の確定期日が定められていないが，当該追加設定契約は，共同根抵当権の成立の要件を満たしており（極度額，債権の範囲および債務者が同一），適法である。したがって，乙土地に対する共同根抵当権の追加設定の登記を申請する。

4 申請情報の作成

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤，不登令別表56申請情報欄ハ）

「共同根抵当権設定（追加）」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

「平成30年9月30日設定」と記載する。

ウ 登記事項（不登令別表56申請情報欄イロ）

極度額，債権の範囲，債務者を記載する。具体的には解答例参照。

エ 申請人（不登令 § 3①②）

根抵当権者として株式会社二海堂の名称，住所および代表者の氏名を記載し，設定者として川本四郎の氏名および住所を記載する。

オ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22，不登附 § 7）

川本四郎の乙土地の甲区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56添付情報欄イ）

共同根抵当権の追加設定の契約がされた旨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）

株式会社二海堂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）

株式会社二海堂の代表者から司法書士への委任状，川本四郎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）

川本四郎が委任状に押印した印鑑について，市区町村長の作成に係る作成後3か月以内の証明書を添付する。

⑥ 前登記証明情報（不登令別表56添付情報欄ロ）

前の登記が他の登記所の管轄区域内にある不動産に関するものであるため，甲土地の登記事項証明書を添付する。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

共同根抵当権の追加設定の登記として，不動産1個につき金1,500円である（登税 § 13 II）。なお，減税措置の根拠条文を「登録免許税法第13条第2項」と記載する（不登規則 § 189 III）。

キ 前に受けた登記の表示（不登令別表56申請情報欄ニ）

既に根抵当権の設定の登記がされている甲土地の表示および根抵当権の順位事項（乙区

1 番) を記載する。

買戻しによる所有権の移転の登記

買戻権行使による所有権の移転に基づく抵当権の登記の抹消

1 買戻しの特約の意義

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売買代金および契約の費用を返還して、当該売買の解除をすることができる(民§579)。

買戻しの特約は売買契約と同時にすることを要し、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)。

買戻しの期間は、10年を超えることができない。特約でこれより長い期間を定めたとしても、その期間は10年とされる(民§580 I)。また、いったん買戻しについて期間を定めたときは、その後この期間を伸長することはできない(同II)。買戻しについて期間を定めなかったときは、5年以内に買戻しをしなければならない(同III)。

2 買戻権の行使と登記手続

買戻権者は、買戻しの期間内に、買主が現実に支払った売買代金および契約費用の全額を返還して、売買契約の解除をすることができる(民§583 I)。

買戻権は一種の解除権であり、買戻権が行使されると売買契約は遡及してその効力を失う。その結果、不動産の所有権ははじめから買主に移転しなかったことになる。しかし、この場合の登記手続は、買主への所有権の移転の登記の抹消ではなく、「買戻」を登記原因として、買戻権者への所有権の移転の登記をする方法による(大判大5.4.11, 先例大元.9.30-444)。

そして、買戻しによる所有権の移転の登記がされたときは、買戻権が消滅したことが登記官において明らかとなるので、買戻しの特約の登記は、登記官の職権により抹消される(不登規則§174)。

3 買戻しの特約の登記に後れる抵当権の登記の抹消

買戻権が行使されると、買戻しの特約が付された売買は遡及的に効力を失い、当該不動産ははじめから買主に移転しなかったことになる。そのため、売買によ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に、第三者のための抵当権の設定の登記がされているときは、買戻権の行使により当該抵当権は消滅するので、抵当権の登記の抹消を申請する。

この抵当権の登記の抹消は、「買戻権行使による所有権移転」を登記原因とし、買戻しにより所有権を取得した者を登記権利者、抵当権の登記名義人を登記義務者として、共同して

申請する（不登 § 60）。

なお、当該抵当権の登記を登記官が職権で抹消することはできない。

4 本問における展開

平成31年1月20日、川本四郎は、甲土地の甲区2番付記1号で登記されている買戻権に基づき（買主である）島田五郎に対して直接、売買代金等の全額の支払いをして買戻権行使の意思表示をした（平成31年2月1日川本四郎の会話の内容）。そのため、甲土地について、島田五郎から川本四郎に対して「買戻」を登記原因とする所有権の移転の登記を申請する。

また、甲土地について売買によ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に、乙区2番で株式会社宗谷のための抵当権の設定の登記がされているが（別紙3）、当該抵当権は、買戻権の行使により消滅するものとなるので、買戻権が行使された平成31年1月20日を登記原因の日付、「買戻権行使による所有権移転」を登記原因として、抵当権の登記の抹消を申請する。当該抵当権の抹消において登記上利害関係を有する第三者は存しない。

なお、乙区1番の根抵当権は、甲土地について売買によ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る前に設定の登記がされているので（同別紙参照）、買戻権の行使により消滅することはない。

5 申請情報の作成

（買戻し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31年1月20日買戻」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3①）

登記権利者として川本四郎の氏名および住所を記載し、登記義務者として島田五郎の氏名および住所を記載する。

エ 添付情報（不登規則 § 34 I ⑥）

① 登記識別情報（不登 § 22）

島田五郎の甲土地の甲区2番の登記識別情報（が記載された書面）を添付する。

② 登記原因証明情報（不登 § 61，不登令別表30添付情報欄イ）

買戻権が行使され、所有権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）

川本四郎から司法書士への委任状，島田五郎から司法書士への委任状を添付する。

④ 印鑑証明情報（不登令 § 18 II III）

島田五郎が委任状に押印した印鑑について，市区町村長が作成した作成後3か月以内の証明書を添付する。

⑤ 住所証明情報（不登令別表30添付情報欄ロ）

川本四郎の住民票の写し等を添付する。

オ 課税価額（不登規則 § 189 I）

甲土地の価額金2,820万円である。

カ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

課税価額金2,820万円に，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56万4,000円である。

（抵当権の登記の抹消）

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「2番抵当権抹消」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「平成31年1月20日買戻権行使による所有権移転」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3 ①②）

登記権利者として川本四郎の氏名および住所を記載し，登記義務者として株式会社宗谷の名称，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）

株式会社宗谷の甲土地の乙区2番の登記識別情報（が記載された書面）を添付する。

② 登記原因証明情報（不登 § 61，不登令別表26添付情報欄ホ）

買戻権の行使によって抵当権が消滅した旨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）

株式会社宗谷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）

川本四郎から司法書士への委任状，株式会社宗谷の代表者から司法書士への委任状を添付する。

オ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

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

根抵当権の元本の確定期日の変更（登記の申請をすることができない事項）

1 根抵当権の元本確定期日の変更

根抵当権の担保すべき元本については、その確定すべき期日を変更することができる（民 § 398の6 I）。この変更後の確定期日は、この変更の日から5年以内でなければならない（同III）。また、元本の確定期日の変更については、その変更前の期日が到来する前に登記をしなければ、担保すべき元本は、その変更前の期日に確定する（同IV）。変更前の期日が到来する前に、元本の確定期日を延長する変更契約をした場合においても、変更前の期日より前に当該変更の登記をしなければ、元本は変更前の元本の確定期日に確定し、その後に変更の登記を申請することはできない。

2 本問における展開

平成31年1月20日、甲土地の所有者（設定者）である川本四郎と株式会社二海堂は、甲土地の乙区1番の根抵当権について、その元本の確定期日を平成31年1月31日から平成33年4月30日に変更する契約をした（平成31年2月1日二海堂三郎の会話の内容、別紙7）。当該変更契約がされたのは、平成31年1月20日であるが、当該変更の登記を、変更前の元本確定期日（平成31年1月31日）までにしていないので（川本四郎、株式会社二海堂の代表取締役二海堂三郎が司法書士法務太郎の事務所に訪れた日が平成31年2月1日である）、当該根抵当権の元本は、変更前の確定期日である平成31年1月31日に確定した。したがって、当該根抵当権の元本の確定期日の変更の登記は申請することができない。

根抵当権の元本の確定の登記

弁済による根抵当権の登記の抹消

1 根抵当権の元本の確定の効果

元本の確定前の根抵当権は、被担保債権との付従性・随伴性が否定されるため、被担保債権のすべてが消滅しても根抵当権は消滅せず、被担保債権が第三者に譲渡されても根抵当権はそれに伴って第三者に移転しない（民 § 398の7 I）。

一方、根抵当権の元本が確定すると、根抵当権によって担保される元本債権の流動性が失われ、根抵当権によって担保される債権が具体的に特定される。元本が確定した後は、その根抵当権の債権の範囲に属する取引がされても、新たに発生した債権は根抵当権によっては

担保されなくなる。また、元本が確定した後は、被担保債権との付従性・随伴性が生ずるため、元本の確定後の根抵当権の被担保債権のすべてが弁済等により消滅したときは、付従性により根抵当権も消滅し、元本の確定後に根抵当権の被担保債権が譲渡されたときは、根抵当権もそれに伴って移転するものとなる。

共同根抵当権（民§398の16）については、共同担保の目的である1個の不動産についてのみ元本の確定事由が生じたときには、全ての不動産について元本が確定する（民§398の17Ⅱ）。そのため、甲土地と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、甲土地の共同根抵当権の元本確定期日が到来し、元本が確定したときは、乙土地の根抵当権についても元本が確定するものとなる。

2 根抵当権の元本の確定の登記

元本が確定した後の根抵当権について、債権譲渡や代位弁済による移転の登記、債務の弁済による登記の抹消等、元本が確定した後にのみすることのできる登記を申請するためには、登記記録上元本が確定していることが明らかである場合を除き、前提として根抵当権の元本の確定の登記をすることを要する（先例昭46.10.4-3230）。

根抵当権の元本の確定の登記は、原則として、根抵当権設定者を登記権利者、根抵当権者を登記義務者として共同で申請する（不登§60、先例昭46.10.4-3230）。

登記の目的は「○番根抵当権元本確定」、登記原因は「年月日確定」と提供する。なお、申請情報の内容として、元本の確定時の債権額等を提供することを要しない（先例昭46.10.4-3230）。

3 弁済による根抵当権の登記の抹消

元本の確定した根抵当権は、特定の債権を担保するものとなる。そのため、被担保債権の全額が弁済等により消滅したときは、それに伴い根抵当権も消滅するので（付従性）、弁済を登記原因として根抵当権の登記の抹消を申請する。

根抵当権の登記の抹消は、根抵当権設定者（所有権の登記名義人）を登記権利者、根抵当権の登記名義人を登記義務者として共同して申請する（不登§60）。

なお、当該登記の抹消を申請する場合において、登記上の利害関係を有する第三者が存するときは、当該第三者の承諾を証する当該第三者が作成した情報または当該第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報を提供することを要する（不登令別表26添付情報欄へ）。

4 本問における展開

平成31年3月25日、川本四郎は株式会社二海堂に対する売買代金債務の全てを弁済した（平成31年3月30日川本四郎の会話の内容）。当該債権を担保していた、甲土地および乙土地に対して設定の登記がされている共同根抵当権の元本は、平成31年1月31日に確定しており、被担保債権の全ての弁済により、当該共同根抵当権は消滅する。

甲土地については、元本の確定期日が登記されており、登記上元本が確定していることは明らかとなるが、乙土地については、元本の確定期日は登記されておらず、元本が確定していることが登記上明らかではない。したがって、共同根抵当権の登記の抹消を申請する前提として、乙土地について、元本の確定の登記を申請する。そして、その後、甲土地および乙土地に設定の登記がされている共同根抵当権の登記の抹消を申請する。なお、甲土地と乙土地は、それぞれ別の登記所の管轄に属するので、一の申請情報によって申請することはできず、それぞれの管轄の登記所に根抵当権の登記の抹消を申請をする。

5 申請情報の作成

（元本の確定の登記）

ア 登記の目的（不登令 § 3⑤）

「1番根抵当権元本確定」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3⑥）

「平成31年1月31日確定」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3①②）

登記権利者として川本四郎の氏名および住所を記載し、登記義務者として株式会社二海堂の名称、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）

株式会社二海堂の乙土地乙区1番の登記識別情報（が記載された書面）を添付する。

② 登記原因証明情報（不登 § 61, 不登令 § 7 I ⑤ロ）

根抵当権の元本が確定した旨が記載された書面を添付する。

③ 会社法人等番号（不登令 § 7 I ①イ）

株式会社二海堂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）

川本四郎から司法書士への委任状、株式会社二海堂の代表者から司法書士への委任状を添付する。

オ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

付記登記として、不動産 1 個につき金1,000円である（登税別表第1. 1(14)）。

（根抵当権の登記の抹消 甲土地）

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「1 番根抵当権抹消」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「平成31年 3 月25日弁済」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3 ①②）

登記権利者として川本四郎の氏名および住所を記載し、登記義務者として株式会社二海堂の名称、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）

株式会社二海堂の甲土地の乙区 1 番付記 1 号、付記 2 号の登記識別情報（が記載された書面）を添付する。

② 登記原因証明情報（不登 § 61, 不登令別表26添付情報欄ホ）

被担保債権の弁済により根抵当権が消滅した旨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）

株式会社二海堂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）

川本四郎から司法書士への委任状、株式会社二海堂の代表者から司法書士への委任状を添付する。

オ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

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

（根抵当権の登記の抹消 乙土地）

ア 登記の目的（不登令 § 3 ⑤）

「1 番根抵当権抹消」と記載する。

イ 登記原因及びその日付（不登令 § 3 ⑥）

「平成31年 3 月25日弁済」と記載する。

ウ 申請人（不登令 § 3 ①②）

登記権利者として川本四郎の氏名および住所を記載し、登記義務者として株式会社二海

堂の名称、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）

株式会社二海堂の乙土地の乙区 1 番の登記識別情報（が記載された書面）を添付する。

② 登記原因証明情報（不登 § 61，不登令別表26添付情報欄ホ）

被担保債権の弁済により根抵当権が消滅した旨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）

株式会社二海堂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）

川本四郎から司法書士への委任状，株式会社二海堂の代表者から司法書士への委任状を添付する。

オ 登録免許税（不登規則 § 189 I）

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

<完了後の登記記録>

甲土地

権利部(甲区)(所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成9年8月7日 第87654号	原因 平成9年8月7日売買 所有者 東京都千代田区飯田橋四丁目3番2号 川本四郎
2	所有権移転	平成26年9月7日 第98765号	原因 平成26年9月7日売買 所有者 東京都東村山市青葉町一丁目1番1号 島田五郎
付記1号	買戻特約	平成26年9月7日 第98765号	原因 平成26年9月7日特約 売買代金 金2,000万円 契約費用 金70万円 期間 平成26年9月7日から5年間 買戻権者 東京都千代田区飯田橋四丁目3番2号 川本四郎
3	所有権移転	平成31年2月1日 第2000号	原因 平成31年1月20日買戻 所有者 東京都千代田区飯田橋四丁目3番2号 川本四郎
4	2番付記1号買戻権抹消	余白	3番所有権移転登記により平成31年2月1日登記

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26年4月30日 第4000号	原因 平成26年4月30日設定 極度額 金3,000万円 債権の範囲 売買取引 確定期日 平成31年1月31日 債務者 東京都千代田区飯田橋四丁目3番2号 川本 四郎 根抵当権者 東京都千代田区内幸町一丁目2番3号 株式会社 桐山
付記1号	1番根抵当権一部移転	平成30年10月1日 第9000号	原因 平成30年9月20日会社分割 根抵当権者 東京都中央区新橋三丁目2番1号 株式会社 二海堂
付記2号	1番根抵当権共有者株式会社桐山の権利移転	平成30年10月1日 第9001号	原因 平成30年9月20日放棄 根抵当権者 東京都中央区新橋三丁目2番1号 株式会社 二海堂
付記3号	1番根抵当権担保追加	平成30年10月11日 第9100号	共同担保 目録(う)第100号
2	抵当権設定	平成27年5月31日 第56789号	原因 平成27年5月31日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1,400万円 債務者 東京都東村山市青葉町一丁目1番1号 島田 五郎 抵当権者 東京都千代田区内幸町一丁目2番3号 株式会社 宗谷
3	2番抵当権抹消	平成31年2月1日 第2001号	原因 平成31年1月20日買戻権行使による所有権移転
4	1番根抵当権抹消	平成31年3月30日 第3000号	原因 平成31年3月25日弁済

乙土地

※甲区については、変更がないので省略。

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	<u>根抵当権設定</u>	<u>平成30年10月10日</u> <u>第5000号</u>	<u>原因 平成30年9月30日設定</u> <u>極度額 金3,000万円</u> <u>債権の範囲 売買取引</u> <u>債務者 東京都千代田区飯田橋四丁目3番2号</u> <u>川本四郎</u> <u>根抵当権者 東京都中央区新橋三丁目2番1号</u> <u>株式会社二海堂</u> <u>共同担保 目録(む)第150号</u>
付記1号	<u>1番根抵当権元</u> <u>本確定</u>	<u>平成31年3月30日</u> <u>第4000号</u>	<u>原因 平成31年1月31日確定</u>
2	<u>1番根抵当権抹</u> <u>消</u>	<u>平成31年3月30日</u> <u>第4001号</u>	<u>原因 平成31年3月25日弁済</u>

※ 下線のあるものは抹消された事項であることを示す。

※ 移記事項については省略。

2019年合格目標 記述式 Skill Up 講座 第1回 (不動産登記法1) 確認問題答案用紙

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	

2019年合格目標 記述式 Skill Up 講座 第1回 (不動産登記法1) Skill Up応用問題答案用紙

第1欄

(1) 1番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

(2) 2番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

(3) 3番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

第2欄

(1) 1番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

(2) 2番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

(3) 3番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

第3欄

(1) 1番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

(2) 2番目に申請した登記

登記の目的		
申請事項等	登記原因 及びその日付	
	上記以外の 申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

2019年合格目標 記述式 Skill Up 講座 第1回 (不動産登記法1) Skill Up発展問題答案用紙

第1欄

(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	
登録免許税額	

(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	
登録免許税額	

第2欄

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	
登録免許税額	

第3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	
登録免許税額	

(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	
登録免許税額	

(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	
登録免許税額	

第4欄

登記の目的 登記原因及びその日付	申請人の氏名又は名称 登録免許税額