

**「記述式・超速解！小玉塾」**  
**サンプル授業テキスト**

第36問 別紙1の土地及び別紙2の建物に関する次の【事実関係】に記載された事実に基づく司法書士高橋和子が行った登記の申請について、後記の問いに答えなさい。

【事実関係】

1 平成22年4月1日、あいうXYZ銀行株式会社(別紙3)とXYZ銀行株式会社との間で、吸収合併が行われた。

2 平成23年2月1日、株式会社ABC食堂(別紙4)といろはレストラン株式会社(別紙6)との間で、吸収分割が行われた。この吸収分割は、いろはレストラン株式会社のレストラン部門を株式会社ABC食堂に承継させるものであり、別紙2の建物の所有権は、分割して承継された権利に含まれている。当該吸収分割における吸収分割契約書は、登記原因証明情報として適法に作成されている。

また、株式会社ABC食堂の代表取締役である田中二郎は、別紙1の土地の所有権登記名義人である田中二郎と同一人物である。

3 田中一郎は、平成23年2月15日、死亡し、その相続人は、いずれも田中一郎の子である田中二郎及び田中三郎である。別紙1の土地については、田中二郎が相続した。

なお、別紙1の土地の所有権登記名義人として記録されていた田中一郎と根抵当権の債務者として記録されている田中一郎は、同一人物である。

4 平成23年6月1日、いろは食堂株式会社(別紙5)といろはレストラン株式会社との間で、吸収合併が行われた。

5 平成23年6月20日、田中二郎、鈴木四郎及び山田花子(あいうXYZ銀行株式会社融資担当者)が、司法書士高橋和子の事務所を訪れ、別紙1から別紙6までの情報を示して、別紙1の土地に設定された根抵当権について、今後、田中二郎が相続開始後に負担する債務を担保すること及び別紙2の建物を当該根抵当権の共同担保の目的とすることを司法書士高橋和子に依頼したところ、司法書士高橋和子から、別紙1の土地について、ある期限までに一定の登記の申請をしなければ、別紙2の建物を別紙1の土地に設定された根抵当権の共同担保の目的とすることができない旨のアドバイスがされた。

6 平成23年6月23日、司法書士高橋和子のアドバイスに基づき、根抵当権変更契約が関係当事者間で締結された。続いて、別紙1の土地について設定されている根抵当権について、別紙2の建物を共同担保の目的とする根抵当権追加設定契約が、関係当事者間で締結された。

7 平成23年6月24日、田中二郎、鈴木四郎及び山田花子が、再び司法書士高橋和

子の事務所を訪れ、平成23年6月23日に登記の申請に必要な契約が全て締結された旨を述べ、登記の申請の代理を依頼した。高橋和子は、登記の申請に必要な全ての書面を受領した。

- 8 司法書士高橋和子による登記の申請においては、登記識別情報は適法に提供されており、登記の申請に必要な書面については、適法に作成されている。また、別紙1の土地に係る不動産の価額は1億円であり、別紙2の建物に係る不動産の価額は1,000万円である。

なお、別紙1の土地は、東京法務局の管轄に属し、別紙2の建物は、横浜地方法務局戸塚出張所の管轄に属しており、依頼を受けた登記申請の内容は、まず東京法務局に申請することができる登記を申請し、当該登記が完了した後に、横浜地方法務局戸塚出張所に申請することができる登記を申請するというものである。

- 9 司法書士高橋和子は、平成23年6月27日、東京法務局に3件の登記の申請を行った。登記の申請情報及び申請情報と併せて提供することが必要な添付情報の提供は、書面を提出する方法によって行われた。
- 10 司法書士高橋和子は、東京法務局に申請した登記が全て完了した後、平成23年7月1日、横浜地方法務局戸塚出張所に2件の登記を申請した。登記の申請情報及び申請情報と併せて提供することが必要な添付情報の提供は、書面を提出する方法によって行われた。

問1(1) 上記【事実関係】に基づき、司法書士高橋和子が東京法務局に申請した3件の登記申請について、申請がされた順に申請情報の内容である登記の目的、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、第36問答案用紙の第1欄に記載しなさい。

- (2) 上記【事実関係】5において、司法書士高橋和子がした別紙1の土地についての3件の登記申請に関するアドバイスの内容及び理由をそれぞれ、第36問答案用紙の第2欄に記載しなさい。

問2 上記【事実関係】に基づき、司法書士高橋和子が横浜地方法務局戸塚出張所に申請した2件の登記申請について、申請がされた順に申請情報の内容である登記の目的、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について、第36問答案用紙の第3欄に記載しなさい。

なお、登録免許税の計算に関して、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しなさい。また、租税特別措置法等の特例法による税の減免の規定の適用はないものとする。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 申請情報は、問題で指示されたものについて、解答欄の枠内に記載すべき情報のみを記載する。
- 2 登記の申請は、申請件数が最も少なく、かつ、登録免許税の額が最も低額となるようにする。解答欄の各欄に記載すべき事項がない場合には、該当の欄に「なし」と記載する。
- 3 解答欄に申請人その他の者を記載するに当たっては、住所又は本店を記載することを要しない。また、「申請人の氏名又は名称」欄に解答を記載するに当たり、「申請人」、「権利者」、「義務者」、「所有者」等の表示も記載し、法人の代表機関を記載すべき場合には、代表機関の資格及び氏名を記載する。
- 4 添付情報の解答は、「添付情報」欄に次の要領で記載する。
  - (1) 解答欄中の各情報について「(要・不要)」のどちらかを○で囲む。
  - (2) 「要」を選んだ場合において、その情報が別紙1から別紙6までのものであるときは、( )内に、例えば「別紙1」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であるときは、( )内に、例えば「田中二郎の相続証明書」、「あいうXYZ銀行株式会社の代表取締役佐藤太郎の印鑑証明書」のように情報の内容を具体的に特定して記載する。
  - (3) 解答欄にあらかじめ記載されていない情報で添付情報として提供することが必要な情報がある場合には、「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「変更を証する書面(別紙6)」のように添付情報の種類を特定した上で、その後に別紙の番号を括弧を付けて記載する。添付情報が別紙以外の情報であるときは、例えば「代位原因証明情報(抵当権の実行としての競売申立を受理した旨の裁判所の証明書)」のように添付情報の種類を特定した上で、具体的な書面の内容を記載する。「その他」欄に記載すべき添付情報がない場合には、その他の次の( )内に「なし」と記載する。
  - (4) 法令により添付を省略できるもの及び提供されたものとみなされるものについても、添付情報として記載する。
- 5 数字を記載する場合には、算用数字を使用する。

- 6 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が，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。
- 7 別紙 1 及び 2 の全部事項証明書並びに別紙 3 から 6 までの履歴事項一部証明書は，実際の様式とは異なっている。

(別紙1)

表題部(土地の表示)		調整	平成4年9月22日	不動産番号	0205555299999
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	中央区銀座一丁目			余白	
① 地番	② 地目	③ 地積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付[登記の日付]	
5番2	宅地	200	20	①③ 5番から分筆[平成3年5月7日]	
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4年9月22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2月21日 第12222号	原因 昭和59年12月24日相続 所有者 東京都中央区銀座一丁目3番3号 <u>田中一郎</u>
	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4年9月22日
2	所有権移転	平成23年5月10日 第22222号	原因 平成23年2月15日相続 所有者 東京都中央区銀座一丁目3番3号 <u>田中二郎</u>

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>	平成18年9月29日 第77777号	原因 平成18年9月29日設定 極度額 1億円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 東京都中央区銀座一丁目3番3号 <u>田中一郎</u> <u>根抵当権者</u> 東京都中央区京橋一丁目1番1号 <u>XYZ銀行株式会社</u>

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23年6月15日

東京法務局

登記官

木村正 印

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙2)

表題部(主である建物の表示)	調整	平成18年6月20日	不動産番号	0104445298888
所在図番号	余白			
所在	横浜市戸塚区戸塚町一丁目200番地		余白	
家屋番号	200番		余白	
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付[登記の日付]
工場	鉄筋コンクリート造 陸屋根2階建	1階 200	20	平成18年6月15日新築
		2階 200	20	
所有者	東京都中央区人形町一丁目1番1号 <u>いろはレストラン株式会社</u>			

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22年12月1日 第65432号	所有者 <u>東京都中央区人形町一丁目1番1号</u> <u>いろはレストラン株式会社</u>

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、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

(横浜地方法務局戸塚出張所管轄)

平成23年6月15日

横浜地方法務局

登記官

中村隆 

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙3)

## 履歴事項一部証明書(抜粋)

商号	<u>あいうXYZ銀行株式会社</u>	
本店	東京都千代田区丸の内一丁目1番1号	
公告をする方法	官報に掲載している	
会社成立の年月日	昭和2年2月2日	
役員に関する事項	東京都千代田区大手町一丁目1番1号 <u>代表取締役 佐藤太郎</u>	平成22年6月25日就任 平成22年6月30日登記
吸収合併	<u>平成22年4月1日東京都中央区京橋一丁目1番1号XYZ銀行株式会社を合併</u> 平成22年4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
監査役会設置会社に関する事項	監査役会設置会社	平成18年5月2日登記
会計監査人設置会社に関する事項	会計監査人設置会社	平成18年5月2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23年6月15日

東京法務局

登記官

東京 太郎 印

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙4)

## 履歴事項一部証明書(抜粋)

商号	<u>株式会社ABC食堂</u>
本店	横浜市戸塚区戸塚町一丁目100番地
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22年10月1日
役員に関する事項	東京都中央区銀座一丁目3番3号 <u>代表取締役 田中二郎</u>
会社分割	<u>平成23年2月1日東京都中央区人形町一丁目1番1号いろはレス トラン株式会社から分割</u> 平成23年2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
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社

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23年6月15日

横浜地方法務局

登記官

戸塚 太郎 印

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙 5)

履歴事項一部証明書(抜粋)

商号	<u>いろは食堂株式会社</u>	
本店	東京都中央区日本橋一丁目1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	昭和33年3月3日	
役員に関する事項	東京都千代田区外神田一丁目1番1号 <u>代表取締役 鈴木四郎</u>	平成22年12月15日就任 平成22年12月20日登記
吸収合併	<u>平成23年6月1日東京都中央区人形町一丁目1番1号いろはレス トラン株式会社を合併</u> 平成23年6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23年6月15日

東京法務局

登記官

東京 太郎



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙6)

## 閉鎖事項一部証明書(抜粋)

商号	<u>いろはレストラン株式会社</u>	
本店	東京都中央区人形町一丁目1番1号	
公告をする方法	官報に掲載している	
会社成立の年月日	昭和55年5月9日	
役員に関する事項	東京都千代田区内神田一丁目1番1号 代表取締役 鈴木五郎	平成22年12月15日就任 平成22年12月20日登記
会社分割	<u>平成23年2月1日横浜市戸塚区戸塚町一丁目100番地株式会社A BC食堂に分割</u> 平成23年2月3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	
登記記録に関する事項	平成23年6月1日東京都中央区日本橋一丁目1番1号いろは食堂 株式会社に合併し解散 平成23年6月1日登記 平成23年6月1日閉鎖	

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

平成23年6月15日

東京法務局

登記官

東京 太郎



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

第 36 問 < 解答例 >

第 36 問第 1 欄

東京法務局に申請した申請情報 1 件目

登記の目的	1 番根抵当権移転
登記原因及びその日付	平成 22 年 4 月 1 日合併
申請人の氏名又は名称	根抵当権者 (被合併会社 XYZ 銀行株式会社) あいう XYZ 銀行株式会社 代表取締役 佐藤太郎

東京法務局に申請した申請情報 2 件目

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 23 年 2 月 15 日相続
申請人の氏名又は名称	権利者 あいう XYZ 銀行株式会社 代表取締役 佐藤太郎 義務者 田中二郎

東京法務局に申請した申請情報 3 件目

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 23 年 6 月 23 日合意
申請人の氏名又は名称	権利者 あいう XYZ 銀行株式会社 代表取締役 佐藤太郎 義務者 田中二郎



## 第 36 問第 3 欄

## 横浜地方法務局戸塚出張所に申請した申請情報 1 件目

登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	平成 23 年 2 月 1 日会社分割
登 記 事 項	なし
申請人の氏名又は名称	<p>権利者 株式会社 ABC 食堂 代表取締役 田中二郎</p> <p>義務者 消滅会社いろはレストラン株式会社 承継会社 いろは食堂株式会社 代表取締役 鈴木四郎</p>
添付情報	<p>登記原因証明情報(要・不要) ( 別紙 4, 吸収分割契約書 )</p> <p>登記識別情報(要・不要) ( いろはレストラン株式会社の別紙 2 建物の甲区 1 番の登記識別情報 )</p> <p>印鑑証明情報(要・不要) ( いろは食堂株式会社の代表取締役鈴木四郎の印鑑証明書 )</p> <p>資格証明情報(要・不要) ( 別紙 4, 別紙 5 )</p> <p>代理権限証明情報(要・不要) ( 株式会社 ABC 食堂の代表取締役田中二郎及びいろは食堂株式会社の代表取締役鈴木四郎の委任状 )</p> <p>その他 ( 住所証明情報(別紙 4) ) ( 一般承継証明情報(別紙 5) )</p>
登録免許税	金 20 万円

## 横浜地方法務局戸塚出張所に申請した申請情報 2件目

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 23 年 6 月 23 日設定
登 記 事 項	<p>極度額 金 1 億円</p> <p>債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権</p> <p>債務者（田中一郎（平成 23 年 2 月 15 日死亡）の相続人）</p> <p>田中二郎</p> <p>田中三郎</p> <p>指定債務者（平成 23 年 6 月 23 日合意）田中二郎</p>
申請人の氏名又は名称	<p>根抵当権者 あいう XYZ 銀行株式会社</p> <p>代表取締役 佐藤太郎</p> <p>設定者 株式会社 ABC 食堂</p> <p>代表取締役 田中二郎</p>
添付情報	<p>登記原因証明情報(要・不要)</p> <p>( 根抵当権追加設定契約書 )</p> <p>登記識別情報(要・不要)</p> <p>( 株式会社 ABC 食堂の別紙 2 の建物の甲区 2 番の登記識別情報 )</p> <p>印鑑証明情報(要・不要)</p> <p>( 株式会社 ABC 食堂の代表取締役田中二郎の印鑑証明書 )</p> <p>資格証明情報(要・不要)</p> <p>( 別紙 3 , 別紙 4 )</p> <p>代理権限証明情報(要・不要)</p> <p>( あいう XYZ 銀行株式会社の代表取締役佐藤太郎及び株式会社 ABC 食堂の代表取締役田中二郎の委任状 )</p> <p>その他</p> <p>( 承諾証明情報（株式会社 ABC 食堂の取締役会議事録） )</p> <p>( 前登記証明書（別紙 1 の土地の登記事項証明書） )</p>
登録免許税	金 1500 円（登録免許税法第 13 条第 2 項）

## ポイントの解説

平成 23 年度の本試験問題のネタになったと思われる択一過去問の知識を示します。

< 第 1 欄 1 件目について >

平成 8 年 第 22 問 ( 択一式 )

イ 根抵当権者である株式会社が合併により解散したときは、存続会社は単独で根抵当権の移転の登記をすることができる。

会社法 750 条 1 項に、「吸収合併存続会社は、吸収合併消滅会社の権利義務を承継する。」という規定があります。つまり、合併によって一般承継が起っています。ですから、相続の場合と同じように、根抵当権の移転の登記を存続会社が単独で申請することができます ( 不登法 63 条 2 項 )。答え・・・正しい。

< 第 1 欄 2 件目，3 件目，第 2 欄について >

平成 4 年 第 23 問 ( 択一式 )

1 元本の確定前に債務者について相続が開始した場合における民法第 398 条ノ 8 第 2 項の債務担保の合意の登記 ( 以下，本問において「合意の登記」という。 ) は，あらかじめ相続による債務者の変更の登記をした後でなければ，することができない。

元本の確定前に根抵当権の債務者に相続が開始したときは，根抵当権は，「相続開始時に存する債務」と「根抵当権者と根抵当権設定者との合意により定めた相続人が相続開始後に負担する債務」を担保します ( 民法 398 条の 8 第 2 項 )。債務者の相続開始後 6 か月以内に の「合意」をしてその「登記」をしないときは，根抵当権の元本が相続開始時に確定したものとみなされて， の債務のみを担保することになります ( 民法 398 条の 8 第 4 項 )。この「合意の登記」は，相続が生じたことが前提とされている登記です。このことから，登記記録上，相続が生じたことを明らかにしなければ申請することができない登記とされています ( 不登法 92 条 )。答え・・・正しい。

平成 12 年 第 12 問 ( 択一式 )

ア 相続による根抵当権の債務者の変更登記と指定債務者の合意の登記とは，一

の申請情報で申請することができる。

これらは、全然違う登記です。答え・・・誤り。

< 第 3 欄 1 件目について >

平成 21 年 第 14 問 ( 択一式 )

ア 会社の吸収分割による承継を登記原因とする所有権の移転の登記の申請をする場合には、登記原因証明情報として、分割契約書及び会社分割の記載のある吸収分割承継会社の登記事項証明書を提供しなければならない。

分割契約書は「効力発生日」を証明するために、登記事項証明書は「吸収分割が第三者対抗力を有していること」を証明するために提供します。これは、「第三者対抗力を有していない吸収分割に伴う物権変動について不動産登記をすることは妥当でない」との平成 18 年先例があるため、提供することになっています。答え・・・正しい。

平成 15 年 第 16 問 ( 択一式 )

1 会社分割を原因とする所有権移転登記は、分割会社の当該権利に関する登記識別情報を提供しなくても、申請することができる。

共同申請による登記ですから、原則どおり提供します。答え・・・誤り。

< 第 3 欄 2 件目について >

平成 17 年 第 19 問 ( 択一式 )

イ 甲地について設定の登記がされた根抵当権の元本が確定した後に、乙地について同一の債権を被担保債権とする根抵当権の設定の契約をしたときは、乙地について甲地と共同根抵当権とする根抵当権の設定の登記を申請することができる。

元本確定後の既登記根抵当権について、追加設定の登記を申請することはできません。答え・・・誤り。

平成 10 年 第 22 問 ( 択一式 )

ウ 債務者の相続及び指定債務者の合意の登記がされている根抵当権について、

追加担保による根抵当権設定の登記を申請する場合、その申請書中に相続債務者を表示するには、その住所、氏名のほか、被相続人の住所、氏名、死亡年月日をも記載しなければならない。

共同根抵当権の追加設定の登記を申請する場合、極度額・債権の範囲・債務者のすべてについて同一である必要があります。

そして、先述したように、元本の確定前に根抵当権の債務者に相続が開始したときは、根抵当権は、「相続開始時に存する債務」と「根抵当権者と根抵当権設定者との合意により定めた相続人が相続開始後に負担する債務」を担保します（民法398条の8第2項）。

従って、相続開始前の債務についてはのみ担保する（相続開始前の相続人の債務を担保しない）ことを証明するために、「被相続人の死亡年月日等」を記載します。答え・・・正しい。

#### 平成22年 第17問（択一式）

ウ 根抵当権の元本の確定前に債務者に相続が生じた場合につき、相続を登記原因とする債務者の変更の登記及び指定債務者の合意の登記がされた根抵当権の共同担保として、他の不動産に根抵当権を追加設定する旨の登記を申請する場合において、申請情報の内容とすべき債務者の氏名は、登記された指定債務者の合意において定められた者の氏名のみである。

また同じ話になりますが、元本の確定前に根抵当権の債務者に相続が開始したときは、根抵当権は、「相続開始時に存する債務」と「根抵当権者と根抵当権設定者との合意により定めた相続人が相続開始後に負担する債務」を担保します（民法398条の8第2項）。

従って、については、指定債務者だけを明らかにすれば足ります。しかし、については、根抵当権が指定債務者の債務だけを担保するわけではありませんから、債務者の相続人全員を明らかにする必要があります。だから、指定債務者以外の相続人も記載する必要があります。答え・・・誤り。

## 参考 1...平成 22 年度本試験 問題・答案作成上の注意事項

(事実関係)

(中略)

3 別紙 1 及び別紙 2 の土地の登記記録は、登記申請日である平成 22 年 6 月 22 日の記録内容である。また、別紙 1 の土地に係る不動産の課税標準の額は 900 万円、別紙 2 の土地に係る不動産の課税標準の額は 600 万円である。

(1) 司法書士法務明子が、平成 22 年 6 月 22 日に申請した登記申請情報を第 36 問答案用紙の第 1 欄から第 4 欄に記載しなさい。ただし、別紙 1 の土地と別紙 2 の土地について、各別に登記の申請をするものがあるときは、別紙 1 の土地の登記の申請情報から、記載しなさい。

なお、いずれの登記の申請においても、所有権の登記名義人全員について登記識別情報が通知されるものとする。

また、申請情報としては、解答欄の枠内に記載された情報だけを記載すればよいものとする。ただし、次の各指示に従って記載しなさい。

ア 解答欄に申請人その他の者を記載するに当たっては、住所若しくは本店又は代表機関の資格及び氏名を記載することを要しない。また、解答を「申請人の氏名又は名称」欄に記載するに当たっては、「権利者」、「義務者」、「所有者」、「申請人」等の表示も併せて記載する。

イ 添付情報のうち、登記原因証明情報、登記識別情報、印鑑証明情報及び住所証明情報については、解答欄中の「(要・不要)」のどちらかを○で囲んで解答しなさい。

ウ 添付情報のうち「資格証明情報・代理権限証明情報・その他」については、… (省略)

エ 「不動産の特定」については、登記の申請の目的物件について、解答欄中の「別紙 1」・「別紙 2」のどちらか又は両方を○で囲んで解答しなさい。  
なお、第 1 欄については、既に記載してある。

(中略)

(答案作成上の注意事項)

1 上記事実中の行為は、すべて適法に行われており、別紙 3 から 6 までに提示されていない登記に必要な書類は、法律上すべて適式に作成され整っていて、法律上必要な手続も、すべて採られているものとする。

2 登記の申請は、申請件数及び登録免許税が最少となるようにし、登録免許税が免除され、又は軽減されている場合には、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しなさい。なお、租税特別措置法による

免税又は税率の軽減の適用はないものとする。

- 3 必要な登記の申請情報及び申請情報と併せて提供することが必要な情報の提供の方法は、書面を提出する方法(ただし、磁気ディスクを提出する方法を除く。)によるものとする。
- 4 数字を記載する場合には、算用数字を使用する。
- 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は要しないが, 訂正は訂正すべき字句に線を引き近接箇所に正書し, 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, その内容が明確に分かるようにする。
- 6 別紙3から6までの書類については, 実際の様式と異なっている。

## 参考 2...平成 21 年度本試験 答案作成上の注意事項

小問(1)の答案の作成に当たっては、次の点に注意して記載しなさい。

- 1 必要となる登記の申請において、登記識別情報又は登記済証は適法に提供されているものとし、別紙 3 から別紙 9 までの各書面に提示されていない登記に必要な書面は、法律上すべて適式に作成され整っているものとする。
- 2 必要な登記の申請情報及び申請情報と併せて提供することが必要な情報の提供の方法は、書面を提出する方法(ただし、磁気ディスクを提出する方法を除く。)によって行われたものとする。
- 3 司法書士法務明子に登記の申請を依頼した「東京花子」と株式会社マンゴー王国の代表取締役である「東京花子」は同一人物であるものとする。
- 4 申請情報としては、解答欄の枠内に記載された情報だけを記載すればよいものとする。
- 5 登記の申請は、申請件数が最小かつ登録免許税の額が最低となるようにするものとし、解答欄の各欄に記載すべき事項がない場合には、該当の欄に斜線を引きなさい。
- 6 解答欄に申請人その他の者を記載するに当たっては、住所、本店又は代表機関の資格及び氏名を記載することを要しない。また、解答を「申請人の氏名又は名称」欄に記載するに当たっては、「権利者」、「義務者」、「所有者」等の表示も併せて記載する。
- 7 添付情報の解答に当たっては、…(省略)
- 8 別紙 1 の建物に係る不動産の課税標準の額は 500 万円、別紙 2 の土地に係る不動産の課税標準の額は 1 億円であり、それぞれ租税特別措置法による税の減免の適用はないものとする。
- 9 各解答欄の「不動産の表示」欄には、申請情報として、あらかじめ不動産の表示が記載されているが、解答に当たっては、申請情報として不動産の表示を要するか否かについて、解答欄中の「(要・一部不要・不要)」のいずれかを○で囲んで解答した上、一部不要の場合には、当該不要とする部分の字句の上に線を引く方法によって削除する。
- 10 数字を記載する場合は、算用数字を使用する。
- 11 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が、訂正は訂正すべき字句に線を引き近接箇所に正書し、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、削除したことが明確に分かるようにする。
- 12 別紙 3 の履歴事項一部証明書は、実際の様式と異なっている。

### 参考3...平成20年度本試験 答案作成上の注意事項

答案の作成に当たっては、次の点に注意して記載しなさい。

- 1 上記事実中の行為は、すべて適法に行われており、法律上必要な書類は、すべて適式に作成されているものとする。なお、登場する当事者間には、各別紙に記載されている権利義務以外に、別紙1記載の不動産に関し、実体法上の権利義務関係は存在しない。
- 2 別紙1記載の不動産を管轄する登記所は、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を受けた登記所(いわゆるオンライン庁)であり、必要な登記の申請情報及び申請情報と併せて提供することが必要な情報の提供は、書面を提出する方法(ただし、磁気ディスクを提出する方法を除く。)によりするものとする。
- 3 登記事項及び申請人を記載するに当たっては、住所若しくは本店又は代表機関の資格及び氏名を記載することを要しない。また、解答を「申請人の氏名又は名称」欄に記載するに当たっては、「権利者」、「義務者」、「所有者」等の表示を記載する。
- 4 添付情報の表示を記載するに際しては、…(省略)
- 5 課税標準の額は、土地が500万円、建物が50万円であり、租税特別措置法による税の減免の適用はないものとする。
- 6 数字を記載する場合は、算用数字を使用する。
- 7 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が、削除は二重線を引いて近接箇所にも正書し、挿入は、挿入する部分を明示して行うなど、その内容が明確に分かるようにする。
- 8 別紙の履歴事項一部証明書は、実際の様式と異なっている。

結局、「どうすりゃ受かるの？」

・・・不動産登記記述式に関していうと・・・

1．基本書式を覚えましょう！

解答を書けるようにしておくため。

2．択一過去問やりましょう！

3．事案分析を正確にやりましょう！（ちゃんと読みましょう！）

粹ズレ大減点を食らわないようにしておくため。

4．速く解きましょう！

択一を解く時間を確保しておくため。

(・・・もちろん，超速解！小玉塾では，全部やります。)

## 「予習用書式集」サンプル

ガッチリ予習をしていただき、講義についてきてもらいます。この書式集だけで、試験範囲に関する難形は完璧になります。(第1回目講義の際に配布いたします。)

### 第7章 仮登記

<重要度★>

Q90 農地である甲土地の所有者Aは、平成24年5月25日に適法に農地法所定の許可を得た上でBに、甲土地を売却した。しかし、その後農地法の許可書を紛失してしまい、現在は、添付情報として提供できない状態にあるため、仮登記を申請することとした。

<重要度★>

Q91 Q90の登記が甲土地の甲区3番にされた場合において、その後、平成24年6月20日Bが仮登記された所有権をCに売却した。

A90

登記の目的	所有権移転仮登記
登記原因及びその日付	平成 24 年 5 月 25 日売買
登 記 事 項	なし
申請人の氏名又は名称	権利者 B 義務者 A
登録免許税	不動産の価額の 1000 分の 10

(コメント) 仮登記については、不動産登記法 105 条の 1 号と 2 号に規定があります。1 号では、「登記すべき権利変動はすでに生じているが、一定の添付情報を提供することができない場合」にする仮登記について規定され(1号仮登記)、2 号では、「登記すべき物権変動はまだ生じていないが、一定の請求権(始期付き又は停止条件付きその他将来確定することが見込まれるものを含む)を保全する場合」にする仮登記について規定されています(2号仮登記)。本問の仮登記は 1 号仮登記に当たります。

A91

登記の目的	3 番仮登記所有権移転の仮登記
登記原因及びその日付	平成 24 年 6 月 20 日売買
登 記 事 項	なし
申請人の氏名又は名称	権利者 C 義務者 B
登録免許税	不動産の価額の 1000 分の 10

(コメント) C の取得した権利が B の実体法上の所有権であるにもかかわらず、仮登記を申請することになります。これは、B の甲区 3 番の登記が添付情報の不備で対抗力のない仮登記になっている以上、C が対抗力を有するような公示をすることが出来ないからです。

また、B の登記も C の登記も、B の添付情報の不備が原因で仮登記になっているわけですから、B の添付情報の不備さえ解消出来れば、本登記の申請をすることができます。そういうわけで、この仮登記を本登記にするには、まず B の登記を本登記にして添付情報の不備を解消してから、C の登記を本登記にすることになります。

## メインテキスト「ネタ集+」サンプル

過去問肢を書式にしてあります（158肢分です）。講義では、申請順序をひたすら学んでいきます。（第2～3回目講義で使用する予定です。）

Q104 A建物の登記記録の甲区には、順位1番で甲名義の所有権保存の登記、順位2番で乙名義の売買を原因とする所有権移転の登記がそれぞれされているという事例において、順位1番の登記が無効であるときは、真実の権利者丙は、乙を登記義務者として順位2番の登記の名義人を丙に更正する登記の申請をすることができる。（63-21-1）**申請例**

Q214 A・B共有の根抵当権をB・C・D三者の共有にするためには、根抵当権の一部譲渡の登記とAの権利の移転登記とを申請しなければならない。（10-21-エ）**申請例**

A104 誤り。更正の登記の前後を通じて同一性がないので、単独の登記名義人乙を丙に更正することはできません。

< 申請例 1 > 課税標準金額を金 1000 万円とします。

<1 件目>
目的 2 番所有権抹消
原因 錯誤
権利者 甲
義務者 乙
登録免許税 金 1000 円

<2 件目>
目的 1 番所有権抹消
原因 錯誤
申請人 甲
登録免許税 金 1000 円

<3 件目>
目的 所有権保存
所有者 丙
登録免許税 金 4 万円

< 申請例 2 >

目的 所有権移転
原因 真正な登記名義の回復
権利者 丙
義務者 乙
登録免許税 金 20 万円

A214 正しい。A B 共有の根抵当権を B C D 三者の共有にするためには数通りの申請方法がありますが、登録免許税額が一番安く済む方法は、申請例 1 の方法です。

< 申請例 1 > 極度額は 1200 万円とします。

<1 件目>
目的 番根抵当権一部移転
原因 年月日一部譲渡
権利者 C
義務者 A
B
登録免許税 金 8000 円

<2 件目>
目的 番根抵当権共有者 A の権利移転
原因 年月日譲渡
権利者 D
義務者 A
登録免許税 金 8000 円

< 申請例 2 >

<1 件目>
目的 番根抵当権一部移転
原因 年月日一部譲渡
権利者 C
D
義務者 A
B
登録免許税 金 1 万 2000 円

<2 件目>
目的 番根抵当権共有者 A の権利移転
原因 年月日放棄
権利者 B
C
D
義務者 A
登録免許税 金 6000 円

## 書籍「超速解・不動産登記法」と講座「小玉塾テキスト」との関係

(・・・疑問に思う方が多いと思いますので、まとめました。)

	書籍「超速解」	講座「超速解！小玉塾テキスト」
書式集	<p><b>「本試験出題済み書式集」</b>                      昭和63年以後の過去問素材                      (難易度は過去問そのまま。中上級者の最終チェック・過去問学習用)</p>	<p><b>「予習用書式集」</b>                      過去問既出のものも未出のものも、試験範囲全部を網羅                      (覚えやすくするため、事例を単純にして難易度は少し下げてあります。)</p>
ネタ集	<p><b>「ネタ集」</b>                      ・択一過去問肢とその正誤のみ                      (中上級者の最終チェック・答練予習用)</p>	<p><b>「ネタ集+」</b>                      ・択一過去問肢とその正誤・解説                      ・申請例                      ・重要先例                      (書籍の「ネタ集」の内容は、こちらにすべて入ってます。その上で、解説・申請例・重要先例を加えています。)</p>
「超速解」の解法	<p><b>オーソドックスな問題の解き方を解説</b></p>	<p><b>多様な形式の問題の解き方を解説</b></p>

おおまかに言うと・・・

書籍「超速解・不動産登記法」は、手軽に**チェック!**

講座「超速解！小玉塾テキスト」は、腰を据えて**知識面全範囲を網羅!**

をテーマに作成してあります。