

## 新春スペシャル

### 「超速解 小玉塾『択一編』」

～記述とリンクさせる択一知識：不動産登記～

第1問 次の【登記の申請又は嘱託とそれに対する却下の事由の組合せ】欄のAからオまでは、【登記の申請又は嘱託】欄のAからEまでのいずれかの登記の申請又は嘱託と【却下事由】欄のIからVまでのいずれかの却下の事由とを組み合わせたものである。当該登記の申請又は嘱託が却下された場合の却下の事由の組合せとして誤っているものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

【登記の申請又は嘱託とそれに対する却下の事由の組合せ】

ア A-I      イ B-III      ウ C-IV      エ D-II      オ E-V

【登記の申請又は嘱託】

- A 数筆を合わせて賃料を定めた賃借権の設定の登記の申請
- B 法人格を有しない団体を所有権の登記名義人とする登記の申請
- C 一筆の土地の一部に対する処分の制限の登記の嘱託
- D 登記記録上の存続期間が満了した地上権がある土地についてする別個の地上権の設定の登記の申請
- E 違約金の定めを登記事項とする抵当権の設定の登記の申請

【却下事由】

- I 申請が登記事項以外の事項の登記を目的とするとき。
- II 申請又は嘱託に係る登記の目的である権利が同一の不動産について既にされた登記の目的である権利と矛盾するとき。
- III 申請又は嘱託に係る登記をすることによって登記名義人となる者が権利能力を有しないとき。
- IV 申請又は嘱託が一個の不動産の一部についての登記を目的とするとき。
- V 申請若しくは嘱託情報又はその提供の方法が不動産登記法に基づく命令又はその他の法令の規定により定められた方式に適合しないとき。

1 アイ      2 アオ      3 イエ      4 ウエ      5 ウオ

(H23-14)

第2問 敷地権付き区分建物又は所有権が敷地権である旨の登記がされている土地についての登記に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

なお、登記の申請には、登録免許税の額が最も低額となるように必要な情報が提供されているものとする。

ア 敷地権が生じた日よりも前の日を登記原因の日とする質権の設定の登記は、建物のみを目的とするものであっても、その申請をすることができる。

イ 敷地権である旨の登記がされている土地について、敷地権を目的とする一般の先取特権の保存の登記を申請することができる。

ウ 敷地権付き区分建物について、建物のみを目的とする所有権に関する登記を申請する場合には、申請情報として敷地権の表示を提供しなければならない。

エ 同一の債権を担保するために、一筆の土地の所有権を敷地権とする一棟の建物に属する3個の区分建物に一の申請で抵当権を追加設定する場合の登録免許税の額は、9,000円である。

オ 敷地権が生じた日よりも前の日を登記原因の日とする所有権に関する仮登記が土地のみにされている場合には、敷地権である旨の登記が抹消された後でなければ、その本登記を申請することができない。

- 1 アウ            2 アオ            3 イウ            4 イエ            5 エオ

(H23-15)

第3問 抵当権の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうちどれか。

ア Aが自らを借主とする金銭消費貸借契約を平成23年6月20日に締結するとともに、当該契約によって負う債務について、他人名義の不動産に抵当権を設定する契約を締結した後、同月30日にAが当該不動産を取得した。この場合における当該抵当権の設定の登記原因は、平成23年6月20日金銭消費貸借同日設定である。

イ A所有の不動産に、Bを抵当権者とする抵当権とCを抵当権者とする抵当権が同順位で登記されており、ほかに後順位の抵当権が登記されていない場合において、BがAから当該不動産の所有権を取得したときは、Bは、混同を登記原因としてBを抵当権者とする抵当権の登記の抹消を申請することができる。

ウ AとBは、平成23年6月10日、金銭消費貸借契約を締結するとともに、A所有の不動産に、抵当権者をB、債務者をA、債権額金1,000万円、利息年5パーセントとする抵当権を設定する契約を締結したが、当該抵当権の設定の登記を申請する前の同月15日、利息を年3パーセントに変更する契約をした。この場合における当該抵当権の設定の登記原因は、平成23年6月10日金銭消費貸借同日設定である。

エ A及びBが共有する不動産のA持分にCを抵当権者とする抵当権の設定の登記がされている場合において、B持分に同一の債権を担保する抵当権の効力を生じさせるためには、BとCとの間で抵当権を設定する契約を締結し、A持分の抵当権の効力をB持分に及ぼす変更の登記を申請しなければならない。

オ 地上権者Aの地上権を目的として、Bを抵当権者とする抵当権の設定の登記をする場合には、その登記は、付記登記でされる。

- 1 アウ            2 アエ            3 イエ            4 イオ            5 ウオ

(H23-18)

第4問 司法書士法務守は、被相続人Aの相続人であるBから、次のとおり事情聴取し、登記の申請の依頼を受けた。依頼を受けた登記の申請に係る全ての登録免許税の額を合算した額として正しいものは、後記1から5までのうちどれか。

ただし、土地甲及び土地乙の不動産の価額は、それぞれ500万円とし、登録免許税額の計算方法が複数ある場合は、最も低額となる方法を採用するものとする。

なお、登記の申請は、平成23年4月1日に行うものとし、登録免許税の計算に当たり、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。  
〈Bから事情聴取した内容〉

「平成23年3月1日に、父Aが亡くなりました。相続人は、いずれもAの子であるB、C及びDの3人だけです。Aの死亡後に『全財産をB2分の1、C4分の1、D4分の1の割合で遺贈する。』とのAの公正証書遺言が見つかりましたので、この公正証書遺言によりA名義の土地甲と土地乙の名義を変えてもらいたいです。

なお、Aは、亡くなる前に隣町の賃貸物件に引っ越し、住所を移しておりましたので、登記記録上の住所と死亡時の住所とが異なっています。

ところで、現在は、これらの土地は、駐車場としてEに賃貸しているのですが、既に、土地甲と土地乙のいずれも乙区1番に私が債務者となり、抵当権者をFとする抵当権が登記されており、乙区2番にEを借入人とする賃借権が登記されています。Eからは、自己の賃借権をFの抵当権よりも優先させてほしいと以前から頼まれており、この度、Fの同意も得られましたので、この機会に、Eの希望する登記もしてください。この登記費用も、私が負担します。

また、私は、事業をしており、私の所有する土地丙には、私が債務者となり、根抵当権者をGとする極度額金1億円の根抵当権が既に登記されているのですが、Gからは、A名義の土地甲と土地乙の名義を移転したら、これらの土地にGの根抵当権の追加設定をしたいと言われておりますので、この登記もお願いします。これについては、C及びDも了承しています。」

- 1 4万3,500円
- 2 4万4,500円
- 3 4万7,000円
- 4 4万9,000円
- 5 10万9,000円

(H23-27)

**第5問** C持分について抵当権が設定されているABC（各持分3分の1）共有の甲不動産について、平成24年7月2日、共有者全員がDに当該不動産の持分を売却した。

この事案について、司法書士法務明夫が平成24年7月10日に関係当事者全員から必要となる登記の申請手続について代理することの依頼を受け、同日、管轄登記所に登記を申請した（必要な書類については、すべて揃っているものとする。）。

この場合における申請した登記の申請情報を各解答欄に記載しなさい。

なお、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し（記載すべき情報がない場合には、該当欄に「なし」と記載する。）、2件以上の申請を要すると判断した場合には、登録免許税の額の高いものから順に申請するものとする。（択一式H2-23-3が題材）

**第6問** 甲区1番でA名義の所有権保存登記がされている不動産が、実体上はA・Bの共有（持分各2分の1）である場合において、平成24年7月2日、A・B間で当該不動産をBが単独で所有する旨の共有物分割の協議が調った。

この事案について、司法書士法務明夫が平成24年7月10日に関係当事者全員から必要となる登記の申請手続について代理することの依頼を受け、同日、管轄登記所に登記を申請した（必要な書類については、すべて揃っているものとする。）。

この場合における申請した登記の申請情報を各解答欄に記載しなさい。

なお、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（記載すべき情報がない場合には、該当欄に「なし」と記載する。）。  
（択一式H10-24-オが題材）

**第7問** 平成24年7月2日、甲区2番において所有者Aと登記されている甲土地につき、B及びCが持分各2分の1の割合で買い受け、これと同時にBとCとの間で5年間の共有物分割禁止の特約をした。

この事案について、司法書士法務明夫が平成24年7月10日に関係当事者全員から必要となる登記の申請手続について代理することの依頼を受け、同日、管轄登記所に登記を申請した（必要な書類については、すべて揃っているものとする。）。

この場合における申請した登記の申請情報を各解答欄に記載しなさい。

なお、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（記載すべき情報がない場合には、該当欄に「なし」と記載する。）。

（択一式H18-19-Uが題材）

**第8問** A建物の登記記録の甲区に順位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、A建物が甲と丙の共有（持分各2分の1）であったのに、甲単独名義の登記がされた。

この事案について、司法書士法務明夫が平成24年7月10日に関係当事者全員から必要となる登記の申請手続について代理することの依頼を受け、同日、管轄登記所に登記を申請した（必要な書類については、すべて揃っているものとする。）。

この場合における申請した登記の申請情報を各解答欄に記載しなさい。

なお、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（記載すべき情報がない場合には、該当欄に「なし」と記載する。）。

（択一式S63-21-5が題材）

**解 答**

第1問 正解 2

第2問 正解 2

第3問 正解 5

第4問 正解 3

第5問 1件目

登記の目的	<b>AB持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成24年7月2日売買</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分3分の2D</b> <b>義務者 A</b> <b>B</b>

第5問 2件目

登記の目的	<b>C持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成24年7月2日売買</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分3分の1D</b> <b>義務者 C</b>

(小玉塾受講生は、ネタ集+Q64を復習)

第6問 1件目

登記の目的	<b>1番所有権更正</b>
登記原因及びその日付	<b>錯誤</b>
登記事項	<b>更正後の事項</b> <b>共有者 持分2分の1A</b> <b>2分の1B</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 B</b> <b>義務者 A</b>

第6問 2件目

登記の目的	<b>A持分全部移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成24年7月2日共有物分割</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分2分の1B 義務者 A</b>

(小玉塾受講生は、ネタ集+Q73を復習)

第7問 1件目

登記の目的	<b>所有権移転</b>
登記原因及びその日付	<b>平成24年7月2日売買</b>
登記事項	<b>なし</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 持分2分の1B 2分の1C 義務者 A</b>

第7問 2件目

登記の目的	<b>3番所有権変更</b>
登記原因及びその日付	<b>平成24年7月2日特約</b>
登記事項	<b>変更後の事項 特約 5年間共有物不分割</b>
申請人の氏名又は名称	<b>申請人(権利者兼義務者) B C</b>

(小玉塾受講生は、ネタ集+Q92を復習)

第8問 1件目

登記の目的	<b>2番所有権更正</b>
登記原因及びその日付	<b>錯誤</b>
登記事項	<b>更正後の事項 登記の目的 甲持分全部移転 共有者 持分2分の1乙</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 甲 義務者 乙</b>

第8問 2件目

登記の目的	<b>1番所有権更正</b>
登記原因及びその日付	<b>錯誤</b>
登記事項	<b>更正後の事項</b> <b>共有者 持分2分の1甲</b> <b>2分の1丙</b>
申請人の氏名又は名称	<b>権利者 丙</b> <b>義務者 甲</b>

(小玉塾受講生は、ネタ集+Q106を復習)