

平成 26 年度本試験

午後の部 第 36 問 (記述式 不動産登記)

問題 & 解答例

辰巳法律研究所

TOKYO・YOKOHAMA・OSAKA・KYOTO・NAGOYA・FUKUOKA

第36問 次の【事実関係】に記載された事実に基づき、司法書士法務花子が依頼を受けて申請をした登記の手續及び登記が完了した後に受けた質問について、後記の間 1 から間 4 までに答えなさい。

【事実関係】

- 1 A株式会社の代表取締役であるCは、D株式会社の取締役を兼任している。
- 2 Bは、平成15年4月1日、名古屋市名東区藤が丘二丁目1番9号に、住所を移転した。
- 3 Vファイナンス株式会社は、長年、A株式会社に対して金銭を貸し付けていたが、その返済が滞り、期限の利益が失われた。そこで、Vファイナンス株式会社は、A株式会社に対する債務名義を取得し、平成26年5月8日、横浜地方裁判所に、A株式会社の所有する甲土地の持分について強制競売の申立てをした。
- 4 株式会社ABC銀行は、A株式会社に対する銀行取引上の債権の回収が遅滞し、その期限の利益喪失後の対応に苦慮していたところ、A株式会社が持分を有している甲土地が、C及びD株式会社に賃貸されているとの情報を得た。そこで、株式会社ABC銀行は、甲土地に設定した根抵当権に基づき、平成26年5月15日、横浜地方裁判所に、当該賃貸によってA株式会社がC及びD株式会社から得る賃料債権につき、物上代位による差押えの申立てをした。
- 5 横浜地方裁判所は、上記3の申立てに基づく当該強制競売の開始決定をした後、別紙1の甲区3番の差押えの登記を嘱託するとともに、株式会社ABC銀行とZ信託銀行株式会社に対し、債権届出の催告書を発送した。催告書は平成26年5月23日に両銀行に到達し、これにより、株式会社ABC銀行とZ信託銀行株式会社は、同日、別紙1の甲区3番の差押えの事実を了知した。
- 6 さらに、横浜地方裁判所は、平成26年5月22日、上記4の申立てに基づく債権の差押命令を発令し、同日、C及びD株式会社にその命令が送達され、更に同月23日、A株式会社にもその命令が送達された。
- 7 Bは、平成26年5月23日、元々住んでいた横浜市西区大岩町二丁目3番地に、再度、住所を移転した。
- 8 B、C及びFは、平成26年5月26日、株式会社ABC銀行、株式会社Y銀行、Z信託銀行株式会社及びVファイナンス株式会社と、今後の対応について協議した。その結果、後日、A株式会社とBが共有する甲土地をD株式会社に売ると同時に、A株式会社の負債を完済することで、協議がまとまった。

- 9 平成 26 年 5 月 26 日、司法書士法務花子は、関係当事者から不動産登記に関する相談を受け、上記 1 から 8 までの事実関係を聴取するとともに、別紙 1 から別紙 4 までの各書面の提示を受けた。司法書士法務花子は、関係当事者に対して、登記に必要な書類を準備するよう求めるとともに、登記の申請に先立ってすべき手続があることを告げ、同年 6 月 4 日までに、必要な準備や手続を終えるよう依頼した。
- 10 A 株式会社、B 及び D 株式会社は、平成 26 年 6 月 4 日、別紙 5 のとおりの売買契約を締結した。
- 11 A 株式会社は、平成 26 年 6 月 4 日、株式会社 A B C 銀行に対し、その被担保債権の全額を弁済した。当該弁済を受けた株式会社 A B C 銀行は、A 株式会社及び B に対し、別紙 6 の根抵当権解除証書を交付した。
- 12 A 株式会社は、平成 26 年 6 月 4 日、Z 信託銀行株式会社に対し、その被担保債権の全額を弁済した。別紙 1 の乙区 2 番付記 1 号の担保権の移転に係る信託には、その終了原因や弁済金の受領権限につき信託行為に別段の定めはなく、当該弁済により、Z 信託銀行株式会社と株式会社 Y 銀行との間の信託も、その目的を達成したので終了した。
- 13 V ファイナンス株式会社は、平成 26 年 6 月 4 日、横浜地方裁判所にて、上記 3 の強制競売の申立てを取り下げた。同裁判所の担当書記官は、V ファイナンス株式会社に対し、事件処理上の都合により、同日付けでは別紙 1 の甲区 3 番の差押えの登記の抹消を嘱託できないので、当該差押えの登記の抹消は、同月 5 日付けで管轄登記所に嘱託することになると告げた。
- 14 株式会社 A B C 銀行は、平成 26 年 6 月 4 日、横浜地方裁判所にて、上記 4 の差押えの申立てを取り下げた。
- 15 平成 26 年 6 月 4 日、司法書士法務花子は、関係当事者から上記 10 から 14 までの事実関係を聴取するとともに、必要な手続を終えたとの報告を受けたため、株式会社 Y 銀行を除く関係当事者全員から、上記 1 から 14 までの事実に基づいて必要となる全ての登記の申請手続につき代理することの依頼を受けるとともに、登記申請に関する委任状その他【添付情報一覧】に記載された書類を受領し、同日、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。
- 16(1) 登記申請に当たって法律上必要な手続は、登記の申請までに全てされている。
- なお、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、平成 26 年 6 月 3 日に、それぞれ第三者の許可、同意又は承諾を得ている。
- (2) 甲土地に係る不動産の課税標準の額は 2 億 4,365 万 7,819 円であり、乙建物に係る

る不動産の課税標準の額は 7, 281 万 2, 436 円である。

問 1 **【事実関係】**に基づき、司法書士法務花子が甲土地について申請した根抵当権に関す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、司法書士法務花子が申請した登記の順に従って、第 36 問答案用紙の第 1 欄(1)から(3)までの各欄に記載しなさい。

問 2 **【事実関係】**に基づき、司法書士法務花子が甲土地について申請した抵当権に関す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、司法書士法務花子が申請した登記の順に従って、第 36 問答案用紙の第 2 欄(1)及び(2)の各欄に記載しなさい。

問 3 **【事実関係】**に基づき、司法書士法務花子が甲土地について申請した所有権に関す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、司法書士法務花子が申請した登記の順に従って、第 36 問答案用紙の第 3 欄(1)から(3)までの各欄に記載しなさい。

問 4 **【事実関係】**及び上記問 1 から問 3 までに基づく登記が完了した後の平成 26 年 6 月 27 日、司法書士法務花子は、甲土地上にある乙建物につき、D 株式会社の代表者から、次の**【質問内容】**記載の質問を受けるとともに、改めて別紙 7 及び別紙 8 の各書面の提示を受けた。そこで、司法書士法務花子は、D 株式会社の代表者に対し質問に対する回答をした。

この場合における司法書士法務花子がした回答について、その回答が**【質問内容】**記載の用益権の登記をすることができるという内容であるときは、当該登記の申請情報の内容のうち、登記記録の「権利者その他の事項」欄に記録される事項について、当該登記をすることができないという内容であるときは、当該登記をすることができない理由について、第 36 問答案用紙の第 4 欄に記載しなさい。

なお、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、平成 26 年 6 月 27 日までに、それぞれ第三者の許可、同意又は承諾を得ているものとする。

【質問内容】

甲土地上に乙建物が存在し、それによって不動産が有益に活用されていることは、かねてから関係当事者全員が承知しているところです。したがって、当社は、平成 26 年 6 月 30 日に、別紙 8 の用益権を承認する予定です。

そこで、同日、C とともに、別紙 8 を登記原因証明情報とする用益権の設定の登記を依頼したいのですが、その登記をすることはできますか。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 司法書士法務花子は、複数の登記の申請をする場合には、申請件数や登録免許税の額が最も少なくなるように登記を申請するものとする。
- 2 司法書士法務花子は、後記**【添付情報一覧】**に掲げる情報を添付情報として利用することができる場合は、これを添付情報として利用するものとする。
- 3 第 36 問答案用紙の第 1 欄から第 4 欄までの各欄に申請人等の氏名又は名称について解答を記載するに当たっては、次の要領で行うこと。
 - (1) 「権利者」、「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。
- 4 第 36 問答案用紙の第 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(アからニまで)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(アからニまで)を記載する。
 - (3) 後記**【添付情報一覧】**の アからニ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】**のチからトまで及びニ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や法人の代表者の資格を証する情報としては使用しないものとする。
- 5 第 36 問答案用紙の第 1 欄から第 3 欄までの各項目の欄に申請すべき登記の申請情報等の内容を記載するに当たり、記載すべき情報等がない場合には、その欄に「なし」と記載すること。

- 6 申請すべき登記がない場合には、第 36 問答案用紙の第 1 欄から第 3 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、実際の様式と異なる。また、別紙には、記載内容の一部が省略されているものがあり、別紙を含め、登記の申請に必要な添付情報は、いずれも、【事実関係】及び【質問内容】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 登録免許税額の算出について、租税特別措置法等の特別法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 甲土地の全部事項証明書(別紙 1)	サ 甲土地甲区 1 番の登記済証
イ 株式会社 A B C 銀行の履歴事項一部 証明書(別紙 2)	シ 甲土地甲区 2 番の登記済証
ウ A 株式会社の現在事項一部証明書 (別紙 3)	ス 甲土地乙区 1 番の登記済証
エ D 株式会社の現在事項一部証明書 (別紙 4)	セ 甲土地乙区 2 番付記 1 号の登記識別 情報
オ 売買契約書(別紙 5)	ソ 株式会社 Y 銀行の代表者事項証明書
カ 根抵当権解除証書(別紙 6)	タ Z 信託銀行株式会社の代表者事項証 明書
キ 乙建物の全部事項証明書(別紙 7)	チ A 株式会社の印鑑に関する証明書
ク 平成 25 年 2 月 1 日作成の賃借権設 定契約公正証書(別紙 8)	ツ B の印鑑に関する証明書
ケ 根抵当権の元本確定の事実を証する 登記原因証明情報	テ C の印鑑に関する証明書
コ 抵当権付債務の弁済及びそれによる 信託の終了の事実を証する登記原因 証明情報	ト D 株式会社の印鑑に関する証明書
	ナ B, C 又は F の住民票の写し
	ニ 登記原因につき第三者の許可, 同意 又は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

甲土地の全部事項証明書

表題部(土地の表示)		調製	【略】	不動産番号	【略】
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	横浜市鶴見区新町二丁目			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〕	
311 番 1	宅地	1600 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 平成 8 年 5 月 23 日	

権利部(甲区)(所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成 7 年 3 月 2 日 第 6214 号	原因 平成 7 年 3 月 2 日売買 所有者 横浜市中区中央五丁目 3 番 12 号 A株式会社 順位 3 番の登記を移記
2	所有権一部移転	平成 7 年 5 月 8 日 第 8715 号	原因 真正な登記名義の回復 共有者 横浜市西区大岩町二丁目 3 番地 持分 3 分の 1 B 順位 4 番の登記を移記
	余白	余白	昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成 8 年 5 月 23 日
3	A株式会社持分差押	平成 26 年 5 月 23 日 第 13657 号	原因 平成 26 年 5 月 20 日横浜地方裁判所強制競 売開始決定 債権者 大阪市浪速区難波七丁目 6 番 1 号 Vファイナンス株式会社

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 7 年 3 月 2 日 第 6215 号	原因 平成 7 年 3 月 2 日設定 極度額 金 1 億 5,000 万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 横浜市中区中央五丁目 3 番 12 号 A株式会社 根抵当権者 東京都中央区京橋三丁目 2 番 3 号 株式会社X銀行 順位 7 番の登記を移記
	余白	余白	昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成 8 年 5 月 23 日

2	抵当権設定	平成 20 年 1 月 7 日 第 683 号	原因 平成 20 年 1 月 7 日金銭消費貸借同日設定 債権額 金 5,000 万円 利息 年 2% 債務者 横浜市中区中央五丁目 3 番 12 号 A 株式会社 抵当権者 東京都千代田区丸の内五丁目 1 番 1 号 株式会社 Y 銀行
付記 1 号	2 番抵当権移転	平成 20 年 5 月 7 日 第 10352 号	原因 平成 20 年 5 月 7 日債権譲渡 (信託) 受託者 東京都千代田区丸の内五丁目 2 番 1 号 Z 信託銀行株式会社
3	信託	空白	信託目録第 12 号

信 託 目 録		調整	平成 20 年 5 月 7 日
番 号	受付年月日・受付番号	予 備	
第 12 号	平成 20 年 5 月 7 日 第 10352 号	空白	
1 委託者に関する事項	東京都千代田区丸の内五丁目 1 番 1 号 株式会社 Y 銀行		
2 受託者に関する事項	東京都千代田区丸の内五丁目 2 番 1 号 Z 信託銀行株式会社		
3 受益者に関する事項	受益者を定める方法の定め 【略】		
4 信託条項	【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 26 年 5 月 26 日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙 2

株式会社ABC銀行の履歴事項一部証明書

商号	株式会社X銀行	
	株式会社ABC銀行	平成 16 年 4 月 1 日変更 平成 16 年 4 月 1 日登記
本店	東京都中央区京橋三丁目 2 番 3 号	昭和 51 年 4 月 1 日移転 昭和 51 年 4 月 1 日登記
	東京都中央区内神田一丁目 1 番 2 号	平成 19 年 6 月 1 日移転 平成 19 年 6 月 1 日登記
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 4 年 4 月 4 日	
役員に関する事項	東京都杉並区成田北五丁目 2 番 3 号	平成 25 年 6 月 25 日重任
	代表取締役 E	平成 25 年 6 月 28 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	

これは登記記録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 26 年 5 月 26 日

東京法務局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙 3

A 株式会社の現在事項一部証明書

商号	A 株式会社	
本店	横浜市中区中央五丁目 3 番 12 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 6 年 4 月 1 日	
役員に関する事項	取締役 B	平成 26 年 4 月 25 日重任
		平成 26 年 4 月 25 日登記
	取締役 C	平成 26 年 4 月 25 日重任
		平成 26 年 4 月 25 日登記
	横浜市区東町 7 番 6 号 代表取締役 C	平成 26 年 4 月 25 日重任
		平成 26 年 4 月 25 日登記

これは登記記録に記録されている現に効力を有する事項の一部であることを証明した書面である。

平成 26 年 5 月 26 日

横浜地方法務局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙 4

D株式会社の現在事項一部証明書

商号	D株式会社	
本店	横浜市中区中央五丁目 3 番 13 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 21 年 12 月 1 日	
役員に関する事項	取締役 C	平成 26 年 4 月 25 日重任
		平成 26 年 4 月 25 日登記
	取締役 F	平成 26 年 4 月 25 日重任
		平成 26 年 4 月 25 日登記
	横浜市南区大岡六丁目 15 番 1 号 代表取締役 F	平成 26 年 4 月 25 日重任
		平成 26 年 4 月 25 日登記

これは登記記録に記録されている現に効力を有する事項の一部であることを証明した書面である。

平成 26 年 5 月 26 日

横浜地方法務局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙 5

売買契約書

平成 26 年 6 月 4 日

【本店の記載は省略】 売主(甲) A株式会社 代表取締役 C 印
【住所の記載は省略】 売主(乙) B 印
【本店の記載は省略】 買主(丙) D株式会社 代表取締役 F 印

売主A株式会社(以下「甲」という。)及び同B(以下「乙」という。)並びに買主D株式会社(以下「丙」という。)は、以下のとおり契約を締結した。

第 1 条 甲及び乙は、「不動産の表示」記載の不動産(以下「本物件」という。)を丙に売り渡し、丙はこれを買受けた。

第 2 条 前条の売買の代金は、金 3 億円とする。

第 3 条 丙は、前条の代金の全額を甲及び乙に提供し、甲及び乙はこれを受領した。

第 4 条 本物件の所有権は本契約時に丙に移転し、甲及び乙は遅滞なく本物件を丙に引き渡す。

第 5 条 甲及び乙は、丙に対し、本物件の所有権の移転の登記の申請に必要な書類を引き渡す。

第 6 条 甲及び乙は、本物件について、本契約に基づく所有権の移転の登記を申請する前に、その責任と負担において、担保権、用益権等、丙の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去するものとし、その担保権、用益権等が登記されているときは、その登記を抹消しなければならない。

【中略】

不動産の表示 横浜市鶴見区新町二丁目 311 番 1 宅地 1600・00 平方メートル

別紙 6

根抵当権解除証書

A株式会社 代表取締役 C 殿

B 殿

平成 7 年 3 月 2 日横浜地方法務局神奈川出張所受付第 6215 号をもって登記された下記の不動産に対する根抵当権は、本日、弁済により消滅しました。

平成 26 年 6 月 4 日

【本店の記載は省略】 株式会社ABC銀行 代表取締役 E 印

不動産の表示 横浜市鶴見区新町二丁目 311 番 1 宅地 1600・00 平方メートル

別紙 7

乙建物の全部事項証明書

表題部(主である建物の表示)	調製	【略】	不動産番号	【略】
所在図番号	余白			
所在	横浜市鶴見区新町二丁目 311 番地 1		余白	
家屋番号	311 番 1		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〕	
店舗事務所	鉄骨造スレートぶき平屋建	619 85	平成 25 年 1 月 8 日新築 〔平成 25 年 1 月 24 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	所有権保存	平成 25 年 2 月 4 日 第 4207 号	共有者 横浜市西区東町 7 番 6 号 持分 2 分の 1 C 横浜市中区中央五丁目 3 番 13 号 2 分の 1 D株式会社

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 2 月 4 日 第 4208 号	原因 平成 25 年 2 月 4 日保証委託契約による 求償債権同日設定 債権額 金 8,500 万円 損害金 年 10% 債務者 横浜市中区中央五丁目 3 番 13 号 D株式会社 抵当権者 東京都豊島区西池袋二丁目 1 番 2 号 J保証株式会社

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 26 年 5 月 26 日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙 8

平成 25 年 2 月 1 日作成の賃借権設定契約公正証書

賃貸人 A 株式会社(以下「甲」という。)及び同 B (以下「乙」という。)並びに賃借人 C (以下「丙」という。)及び同 D 株式会社(以下「丁」という。)は、後記「賃貸借対象の土地の表示」記載の土地の賃貸借について、次のとおり契約を締結する。

第 1 条 平成 25 年 2 月 1 日、甲及び乙は、丙及び丁に対し、本件土地を後記「建物の表示」記載の店舗及び事務所を使用させる目的として賃貸し、丙及び丁はこれを借り受けた(以下、本項の賃貸借を「本件賃貸借」という。)

2 甲、乙、丙及び丁は、本件賃貸借が、丙及び丁のために、借地借家法第 23 条第 2 項に定める事業用借地権を設定するものであることを承認した。

第 2 条 本件土地の賃貸借期間は、平成 25 年 2 月 1 日から 10 年間とする。

第 3 条 甲、乙、丙及び丁は、本件賃貸借について、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)をしないことを約した。

2 甲、乙、丙及び丁は、前条の期間満了前に後記建物が滅失し、丙又は丁が新たに建物を築造したときも存続期間の延長がなく、また、丙及び丁は、建物の買取りを請求することができないことを約した。

第 4 条 本件土地の賃料は、土地 1 平方メートル当たり月額金 1,000 円とし、毎月末日に翌月分を甲の指定する金融機関口座【口座の特定事項は省略】に振り込み支払う。

第 5 条 丙及び丁は、甲及び乙に対し、敷金 2,000 万円を本契約締結時に交付した。

第 6 条 丙及び丁は、甲及び乙の事前の承諾を得ずに第三者に本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸してはならない。

2 甲及び乙は、本件賃貸借により生ずる賃料その他丙及び丁に対する債権を他に譲渡し、又は担保に提供してはならない。

第 7 条 甲及び乙は、本件土地に関する公租公課を負担し、丙及び丁は、本件建物に関する公租公課を負担する。

第 8 条 甲、乙、丙又は丁が次の各号の一つに該当したときは、相手方は催告を要しないで、直ちに本件賃貸借の全部又は一部を解除することができる。

【各号の記載は省略】

第 9 条 本件賃貸借が、期間満了、契約の解除又は解約により終了したときは、丙及び丁は、自己の費用負担において直ちに本件土地上の建物等を撤去し、更地にして甲及び乙に返還する。ただし、甲又は乙の責めに帰すべき理由による解除により終了したと

きは、甲及び乙が費用を負担する。

第 10 条 甲、乙、丙、又は丁のいずれかが、本件賃貸借に定める金員の支払を怠ったときは、その支払うべき日の翌日より年 5 パーセントの割合による遅延損害金を相手方に支払う。

第 11 条 本件賃貸借に定めのない事項、又は本件賃貸借の各条項の解釈に疑義が生じた事項については、甲、乙、丙及び丁が互いに信義を重んじて協議をもって決定する。

第 12 条 前項の協議にもかかわらず、本件賃貸借に関して甲、乙、丙及び丁間に紛争が生じた場合、横浜地方裁判所を管轄裁判所とする。

記

1 賃貸借対象の土地の表示

所 在 横浜市鶴見区新町二丁目

地 番 311 番 1

地 目 宅地

地 積 1600・00 平方メートル

(持分 3 分の 2 A 株式会社 持分 3 分の 1 B)

2 建物の表示

所 在 横浜市鶴見区新町二丁目 311 番地 1

家屋番号 311 番 1

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 619・85 平方メートル

(持分 2 分の 1 C 持分 2 分の 1 D 株式会社)

【以下、本旨外要件、当事者及び公証人の署名押印その他の記載は省略】

【MEMO】

解答例

第 1 欄

(1)

登記の目的	1 番根抵当権登記名義人住所、名称変更
登記原因 及びその日付	平成 16 年 4 月 1 日商号変更 平成 19 年 6 月 1 日本店移転
申請人の氏名 又は名称	申請人 株式会社 A B C 銀行
添付情報	イ
登録免許税額	金 1, 000 円

(2)

登記の目的	1 番根抵当権元本確定
登記原因 及びその日付	平成 26 年 5 月 15 日確定
申請人の氏名 又は名称	権利者 A 株式会社 B 義務者 株式会社 A B C 銀行
添付情報	ケ, イ, ウ, ス
登録免許税額	金 1, 000 円

(3)

登記の目的	1 番根抵当権抹消
登記原因 及びその日付	平成 26 年 6 月 4 日弁済
申請人の氏名 又は名称	権利者 A 株式会社 B 義務者 株式会社 A B C 銀行
添付情報	カ, イ, ウ, ス
登録免許税額	金 1, 000 円

第 2 欄

(1)

登記の目的	2 番抵当権抹消及び信託登記の抹消
登記原因 及びその日付	抵当権抹消 平成 26 年 6 月 4 日弁済 信託登記抹消 信託終了
申請人の氏名 又は名称	権利者 A 株式会社 B 義務者 (信託登記抹消申請人) Z 信託銀行株式会社
添付情報	ウ, コ, セ, タ
登録免許税額	金 1, 000 円
登記の目的	2 番抵当権抹消及び信託登記の抹消
登記原因 及びその日付	抵当権抹消 平成 26 年 6 月 4 日弁済 信託登記抹消 信託終了
申請人の氏名 又は名称	権利者 A 株式会社 B 義務者 (信託登記抹消申請人) Z 信託銀行株式会社
添付情報	ウ, コ, セ, タ
登録免許税額	金 1, 000 円

(2)

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 3 欄

(1)

登記の目的	A 株式会社持分全部移転
登記原因 及びその日付	平成 26 年 6 月 4 日売買
申請人の氏名 又は名称	権利者 持分 3 分の 2 D 株式会社 義務者 A 株式会社
添付情報	オ, サ, ウ, エ, チ, ニ
登録免許税額	金 3 2 4 万 8 7 0 0 円

(2)

登記の目的	B 持分全部移転
登記原因 及びその日付	平成 26 年 6 月 4 日売買
申請人の氏名 又は名称	権利者 持分 3 分の 1 D 株式会社 義務者 B
添付情報	オ, シ, エ, ツ
登録免許税額	金 1 6 2 万 4 3 0 0 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

原因	平成 25 年 2 月 1 日設定
目的	借地借家法第 23 条第 2 項の建物所有
賃料	1 平方メートル当たり月額金 1 0 0 0 円
支払時期	毎月末日に翌月分を支払う
存続期間	平成 25 年 2 月 1 日から 10 年
敷金	金 2 0 0 0 万円
賃借権者	持分 2 分の 1 C 2 分の 1 D 株式会社

【MEMO】

あなたの熱意 辰巳の誠意

辰 巳 法 律 研 究 所

東京本校：〒169-0075 東京都新宿区高田馬場4-3-6
TEL03-3360-3371（代表） ☎ 0120-319059（受講相談）
<http://www.tatsumi.co.jp/>

横浜本校：〒221-0835 神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町2-23-5 銀洋第2ビル4F

TEL045-410-0690（代表）

大阪本校：〒530-0051 大阪市北区太融寺町5-13 東梅田パークビル3F

TEL06-6311-0400（代表）

京都本校：〒604-8152 京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670 京都フクトクビル6F

TEL075-254-8066（代表）

名古屋本校：〒450-0003 名古屋市中村区名駅南1-23-3 第2アスタービル4F

TEL052-588-3941（代表）

福岡本校：〒810-0001 福岡市中央区天神1-10-17 西日本ビル8F

TEL092-726-5040（代表）

岡山校：〒700-0901 岡山市北区本町6-30 第一セントラルビル2号館8階 穴吹カレッジキャリアアップスクール内

TEL086-236-0335

高松校：〒760-0021 高松市西の丸町14-10 穴吹カレッジキャリアアップスクール内

TEL087-822-3313

鹿児島校：〒892-0842 鹿児島市東千石町19-32 鹿児島情報ビジネス専門学校内

TEL099-223-8400