

# 2015 司法書士オープン【総合編】第5回 記述式(不動産登記)

## 採点講評

### 第1欄について

第1欄では、平成27年5月1日に申請した登記の申請情報を解答することになります。ここでは、農地の売買、農地の買戻権行使、相続について検討をすることになり、①売買による所有権移転の登記、②買戻による所有権移転の登記、③相続による所有権移転の登記、④買戻権行使による所有権移転による抵当権の登記の抹消を解答することになります。

①売買による所有権移転の登記については、多くの方がこの登記を解答できていました。この登記の申請情報の内容については、本問は農地であり、農地法の許可を要するところ、売買後の許可到達であるので、許可到達の日が原因日付となる点、農地法の許可書の添付を要する点がポイントになっていました。この点について答案を見ると、原因日付については、売買の日を原因日付としている方が見受けられ、農地法の許可については、この解答がない方が結構ありました。間違えてしまった方は見直しをしておいてください。また、気になった点としては、法人が申請人となっているので、資格証明情報を解答することになるところ、この解答がないものが見受けられた点です。

②買戻による所有権移転の登記については、本問では、農地であり、農地法の許可を要するところ、買戻権の行使が買戻しの期間内になされていれば、農地法の許可が買戻しの期間経過後に到達したとしても、買戻による所有権移転の登記の申請はすることができる点とされている点がポイントになっていました。この点、多くの方が、買戻による所有権移転の登記を解答できていました。農地法の許可到達日が、原因日付となりますが、買戻権行使の日を原因日付としているものが見受けられました。原因日付を間違えてしまった方は、農地法の許可が原因日付に影響する点及び、農地法の許可が買戻しの期間経過後に到達したとしても、買戻による所有権移転の登記の申請はすることができる点の見直しはしておいてください。また、本問では、権利者につき、相続が開始しているため、不動産登記法62条による申請となり、申請人の記載及び添付情報として相続証明情報を解答する点がポイントになっていました。この点について答案を見ると、不動産登記法62条による申請とされていないものが結構ありました。また、申請人の記載はできていますが、相続証明情報の解答ができていない方が結構ありました。この点は、解答の際に書き忘れしやすいところと言えますので、注意をしておくようにしてください。また、気になった点としては、4件目で解答することになる抵当権の登記の抹消における抵当権登記名義人の承諾書を解答している方が見受けられた点です。買戻特約の登記がされた後、当該不動産を目的として第三者の権利（抵当権等）の登記がされている場合には、当該第三者の権利の登記の抹消は、その権利の登記名義人と買戻権者が共同で申請することになるのであり、買戻

による移転の登記に際して、その者の承諾書を添付して職権で抹消されるのではない点は、注意をしておいてください。

③相続による所有権移転の登記については、多くの方がこの登記を解答でき、申請情報の内容についてもよくできていましたので、特に問題のないところだと思います。また、気になった点としては、添付情報の解答において、斜線あるいは具体的書面の解答があるものの丸印のないものが見受けられた点です。時間のなかで、丸を付け忘れてしまったものと思われませんが、カッコ内の解答ができていたとしても、減点の対象とされる可能性はありますので、注意しておくようにしてください。

④買戻権行使による所有権移転による抵当権の登記の抹消については、上記で見たとおり、買戻特約の登記がされた後、当該不動産を目的として第三者の権利（抵当権等）の登記がされている場合には、当該第三者の権利の登記の抹消は、その権利の登記名義人と買戻権者が共同で申請することになるのであり、買戻による移転の登記に際して、その者の承諾書を添付して職権で抹消されるのではない点が問われていました。答案を見ると、この登記を解答できていない方が結構ありました。できなかった方は、見直しをしておいてください。買戻権行使による所有権移転による抵当権の登記の抹消の申請情報の内容について見てみると、登記原因が「買戻権行使による所有権移転」となるところ、これを正確に記載できている方は少なかったです。また、本問では、抹消に係る抵当権に転抵当権が設定されているので、この者の承諾書を解答することになる点がポイントになっていました。この点について答案を見ると、多くの方が解答できていました。できなかった方は、見直しをしておいてください。また、気になった点としては、1件目の登記と同様、法人が申請人となっているので、資格証明情報を解答することになるところ、この解答がないものが見受けられた点です。基本的なところですが、解答の際に書き忘れしやすいところと言えますので、注意しておくようにしてください。

## 第2欄について

第2欄では、平成27年8月3日に申請した登記の申請情報を解答することになります。ここでは、買戻特約の売買代金の増額変更、買戻特約の買戻期間の満了、買戻権者の住所変更について検討をすることになり、買戻特約の売買代金の増額変更をすることはできないので、この登記はここでは解答せず、また、買戻特約の登記の抹消を申請する場合において、登記義務者である買戻権者の現住所が登記記録上の住所と異なるときは、当該買戻権者の住所について変更が生じたことを証する情報を提供すれば、その前提として、買戻権の登記名義人の住所変更の登記を申請することを要しないとされているので、住所変更の登記をせずに、買戻期間満了による買戻権の登記の抹消を解答することになります。答案を見ると、住所変更の登記、次いで、買戻期間満了による買戻権の登記の抹消を解答している方が結構ありました。買戻特約の売買代金の増額変更については、多くの方が申請できないとして正解できていました。間違えてしまった方は、見直しをしておいてくださ

い。

買戻期間満了による買戻権の登記の抹消の申請情報の内容について見てみると、添付情報として、印鑑証明書を解答することになるところ、これを解答できていない方が結構ありました。また、本問では、住所変更の登記を省略して登記の抹消をするので、変更証明情報を解答することになるところ、これを解答できていない方が結構ありました。住所変更の登記を前件で解答していない方においても、変更証明情報の解答がないものがありましたので、できなかった方は、本問における問題点の一つである、買戻特約の登記の抹消を申請する場合において、登記義務者である買戻権者の現住所が登記記録上の住所と異なるときは、当該買戻権者の住所について変更が生じたことを証する情報を提供すれば、その前提として、買戻権の登記名義人の住所変更の登記を申請することを要しないとされている点の確認はしておいてください。

### 第3欄について

第3欄では、登記申請できない事項を解答することになり、上記第2欄のところで見たとおり、買戻特約の売買代金の増額変更をすることはできないので、買戻特約の売買代金の増額変更の登記と解答をすることになります。答案を見ると、多くの方が正解できていました。間違えてしまった方は、見直しをしておいてください。また、買戻特約の変更については、売買代金のほか、買戻期間の変更についても、解説冊子を参考に確認をしておくようにしてください。