

**第1問** 別紙1から別紙4の登記記録（一部省略）のある土地に関する次の（事実関係）に記載された事実に基づく司法書士法務太郎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28年4月1日、阿部一郎が死亡した。同人の相続関係は、別紙5の相続関係説明図のとおりである。
- 2 平成28年4月20日、阿部一郎の共同相続人の間で、阿部一郎の相続に関する遺産分割協議が行われた。遺産分割の内容は、別紙9のとおりである。また、平成28年4月25日、加藤二郎は、自己の有する持分全てを放棄した。持分放棄の内容は、別紙10のとおりである。
- 3 平成28年5月15日、阿部花子及び阿部新二郎は、平成28年5月15日現在において自己の所有する土地の持分のうち2分の1ずつを田中四郎に売り渡した。売買契約の内容は、別紙13のとおりである。
- 4 平成28年5月27日、阿部新二郎が死亡した。同人の相続関係は、別紙6の相続関係説明図のとおりである。
- 5 別紙2の甲区2番の登記は、本来、売主佐藤三郎、買主阿部花子（持分12分の6）、加藤二郎（持分12分の3）及び阿部新二郎（持分12分の3）とする売買契約に基づきなされるべきものであった。
- 6 平成28年5月30日、関係当事者全員が、司法書士法務太郎の事務所を訪れ、上記事実関係に関する登記の申請の代理を依頼した。司法書士法務太郎は、登記の申請に必要な全ての書面を受領した。司法書士法務太郎は、同日、依頼に基づく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。

問 上記（事実関係）に基づき、司法書士法務太郎が平成28年5月30日に申請した登記の申請情報について、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1問答案用紙の第1欄から第6欄に記載しなさい。なお、事実関係4の阿部新二郎の相続が開始したことによる相続による（持分移転の）登記は申請しないものとする（記載しないものとする。）

(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するものとする。また、特別受益者については、申請義務のある登記の申請についてのみ、申請人となるものとする。
- 2 司法書士法務太郎は、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 登記記録に記録されている登記名義人の住所及び氏名に変更事項はない。
- 4 第1問答案用紙の第1欄から第6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) 住所は、記載することを要しない。
- 5 第1問答案用紙の第1欄から第6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(アからマまで)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(アからマまで)を記載する。
  - (3) 後記【添付情報一覧】のAからM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。
- 6 第1問答案用紙の第1欄から第6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。
- 7 申請すべき登記がない場合には、第1問答案用紙の第1欄から第6欄までの登記の目的欄に「登記不要」と記載すること。
- 8 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。
- 9 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、(事実関係)に沿う形で、法律上適式に作成されているものとする。なお、登記の申請情報と併せて提供すべき登記原因を証する情報については、報告形式の

登記原因証明情報を作成せず、別紙に記載されている売買契約書等の原本を提供するものとする。

- 10 「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」・「別紙 3」・「別紙 4」のうちの該当するものを○で囲んで解答しなさい。なお、第 1 欄及び第 4 欄については、すでに記載してある。
- 11 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。
- 12 別紙 1 の土地の課税標準の額は、1,500 万円、別紙 2 の土地の課税標準の額は、1,200 万円、別紙 3 の土地の課税標準の額は、500 万円、別紙 4 の土地の課税標準の額は、1,000 万円である。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。
- 13 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 特別受益を証する情報（別紙7）
- イ 相続放棄申述受理証明書（別紙8）
- ウ 遺産分割協議書（別紙9）＜※印鑑証明書付きではない。＞
- エ 土地共有持分放棄証書（別紙10）
- オ 郵便物配達証明書（別紙11）
- カ 郵便物配達証明書（別紙12）
- キ 不動産共有持分売買契約書（別紙13）
- ク 領収書（別紙14）
- ケ 領収書（別紙15）
- コ 阿部新一郎，阿部新二郎及び阿部新三郎の印鑑に関する証明書並びに阿部新一郎，阿部新二郎及び阿部新三郎の戸籍個人事項証明書
- サ 阿部一郎の戸籍全部事項証明書（除籍全部事項証明書）
- シ 阿部新二郎の戸籍全部事項証明書（除籍全部事項証明書）
- ス 阿部美子の戸籍個人事項証明書
- セ 阿部慎太の戸籍個人事項証明書
- ソ 阿部花子の住民票の写し
- タ 阿部新二郎の住民票の写し又は住民票除票の写し
- チ 加藤二郎の住民票の写し
- ツ 田中四郎の住民票の写し
- テ 別紙1の土地の甲区2番の登記識別情報
- ト 別紙1の土地の甲区3番の登記識別情報
- ナ 別紙2の土地の甲区1番の登記識別情報
- ニ 別紙2の土地の甲区2番の登記識別情報（主登記に関するもの又は付記登記に関するもの）
- ヌ 別紙2の土地の甲区3番の登記識別情報
- ネ 別紙3の土地の甲区1番の登記識別情報
- ノ 別紙4の土地の甲区2番の登記識別情報
- ハ 阿部花子の印鑑に関する証明書
- ヒ 加藤二郎の印鑑に関する証明書
- フ 阿部美子の印鑑に関する証明書

- へ 阿部慎太の印鑑に関する証明書
- ホ 佐藤三郎の印鑑に関する証明書
- マ 売主佐藤三郎，買主阿部花子，加藤二郎及び阿部新二郎とする売買契約書

(別紙 1)

表題部(土地の表示)		調製	(省略)	不動産番号	(省略)
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	中央区中央一丁目			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]	
1 番	宅地	100	00	(省略)	
(以下, 省略)					

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	(省略)	(省略)	(省略)
2	所有権移転	平成 22 年 6 月 22 日 第 622 号	原因 平成 22 年 6 月 22 日売買 所有者 阿部一郎

※権利部乙区に関する登記記録はない。

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 28 年 5 月 15 日

東京法務局

登記官

甲野 一郎 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(土地の表示)	調製	(省略)	不動産番号	(省略)
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	中央区中央一丁目		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]	
2番	宅地	200 00	(省略)	
(以下, 省略)				

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	所有権保存	(省略)	所有者 佐藤三郎
2	所有権移転	平成23年6月30日 第723号	原因 平成23年6月30日売買 所有者 阿部花子

※権利部乙区に関する登記記録はない。

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28年5月15日

東京法務局

登記官

甲野 一郎 印

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙 3)

表題部(土地の表示)	調製	(省略)	不動産番号	(省略)
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	中央区中央一丁目		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]	
3 番	宅地	300 00	(省略)	
所有者	持分 3 分の 2 阿部花子 持分 3 分の 1 阿部新二郎			

※権利部に関する登記記録はない。

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 28 年 5 月 15 日

東京法務局

登記官

甲野 一郎 

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙 4)

表題部(土地の表示)	調製	(省略)	不動産番号	(省略)
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	中央区中央一丁目		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]	
4 番	宅地	400 00	(省略)	
(以下, 省略)				

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	(省略)	(省略)	(省略)
2	所有権移転	平成 22 年 5 月 20 日 第 512 号	原因 平成 22 年 5 月 20 日売買 共有者 持分 3 分の 2 阿部花子 3 分の 1 阿部新二郎

※権利部乙区に関する登記記録はない。

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 28 年 5 月 15 日

東京法務局

登記官

甲野 一郎 印

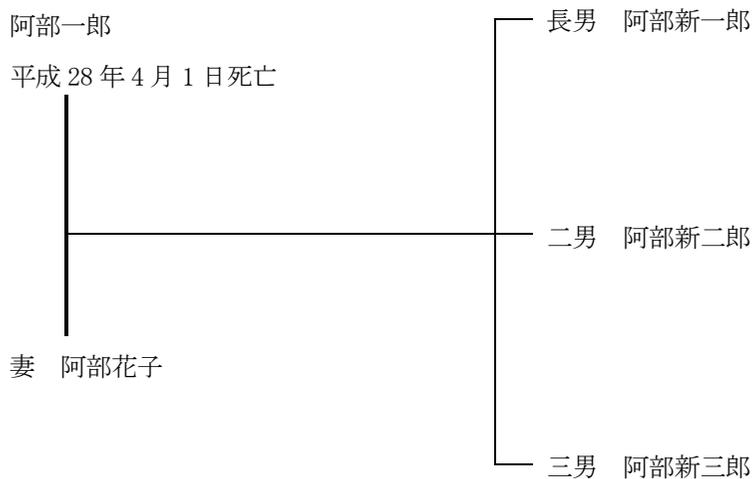
\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

（別紙 5）

被相続人 阿部一郎 相続関係説明図

- 1 最後の本籍 （省略）
- 2 最後の住所 （省略）
- 3 登記簿上の住所 （省略）

（被相続人）



(別紙 6)

被相続人 阿部新二郎 相続関係説明図

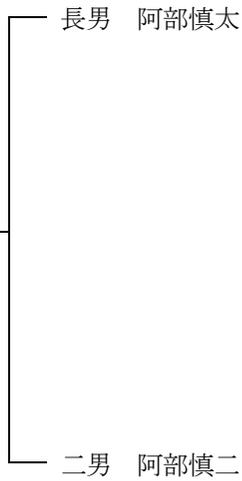
- 1 最後の本籍 (省略)
- 2 最後の住所 (省略)
- 3 登記簿上の住所 (省略)

(被相続人)

阿部新二郎

平成 28 年 5 月 27 日死亡

妻 阿部美子



（別紙 7）

## 証 明 書

私は、生前被相続人阿部新二郎より生計の資本として相続分を超える財産の贈与を受けています。よって、平成 28 年 5 月 27 日被相続人阿部新二郎の死亡により開始した相続については、相続する相続分がないことを証明します。

平成 28 年 5 月 28 日

（住所省略）  
阿部慎太 ⑩

（別紙 8）

## 相続放棄申述受理証明書

本籍（省略）

最後の住所（省略）

被相続人 阿部新二郎

本籍（省略）

住所（省略）

申述人（被相続人の二男）阿部慎二

（中略）

平成 28 年 5 月 28 日

申述人 阿部慎二 (印)

〇〇家庭裁判所 御中

上記証明する。

平成 28 年 5 月 28 日

〇〇家庭裁判所  
裁判所書記官〇〇 (印)

（別紙 9）

## 遺産分割協議書

被相続人阿部一郎（平成 28 年 4 月 1 日死亡）について開始した相続における共同相続人である阿部花子，阿部新一郎，阿部新二郎及び阿部新三郎は，その相続財産について，次のとおり遺産分割の協議をした。

第 1 条 東京都中央区中央一丁目 1 番 宅地 100.00 m<sup>2</sup>の土地は，阿部花子及び阿部新二郎の共有とし，各持分については，阿部花子 3 分の 2，阿部新二郎 3 分の 1 とする。

（中略）

上記の協議を証するため，この協議書 4 通を作成して署名押印し，各自その 1 通を所持するものとする。

平成 28 年 4 月 20 日

阿部花子 ⑩

阿部新一郎 ⑩

阿部新二郎 ⑩

阿部新三郎 ⑩

(別紙 10)

## 土地共有持分放棄証書

阿部 花子 殿

阿部 新二郎 殿

私こと、加藤二郎は、下記不動産の持分全部を放棄致します。

不動産の表示

所 在 中央区中央一丁目

地 番 2 番

地 目 宅地

地 積 200.00 平方メートル

平成 28 年 4 月 25 日

加藤二郎 (印)

（別紙 11）

\*注 別紙 10 に関する証明書である。

契 <span style="float: right;">印</span> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 100px; height: 50px; margin: 0 auto 10px auto;">消印</div>	
<h2>郵便物配達証明書</h2>	
受取人の 氏 名	阿部花子 様
引受番号	176-10-32225-0
<p>上記の郵便物は平成 28 年 4 月 26 日配達したので これを証明します</p>	
日本郵便株式会社	<div style="text-align: center;">日 付 印 <div style="text-align: center; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto 10px auto;">消印</div></div>

(別紙 12)

\*注 別紙 10 に関する証明書である。

契 消印 印	
<b>郵便物配達証明書</b>	
受取人の 氏 名	阿部新二郎 様
引受番号	186-10-32235-0
<p>上記の郵便物は平成 28 年 4 月 27 日配達したので これを証明します</p>	
日本郵便株式会社	日 付 印 

（別紙 13）

## 不動産共有持分売買契約書

売主（甲）阿部花子

（乙）阿部新二郎

買主（丙）田中四郎

第 1 条 甲は、後記表示の土地の自己の共有持分のうち 2 分の 1 を代金 1,000 万円をもって丙に売り渡し、丙はこれを買受ける。乙は、後記表示の土地の自己の共有持分のうち 2 分の 1 を代金 500 万円をもって丙に売り渡し、丙はこれを買受ける。

第 2 条 丙は甲に対し、この契約の締結と同時に契約手付金として金 200 万円を支払い、甲はこれを受領した。丙は乙に対し、この契約の締結と同時に契約手付金として金 200 万円を支払い、乙はこれを受領した。

2 丙は残金を持分移転登記手続に必要な一切の書類及び物件引渡しと引き換えに平成 28 年 5 月 27 日までに甲及び乙に支払うものとする。

3 第 1 項の契約手付金は、売買代金支払時に売買代金に充当するものとする。

第 3 条 所有権移転の時期は、売買代金全額支払時とする。

2 後記土地の持分移転登記に必要な登録免許税及び登記手続に関する費用その他本契約に関する費用は、すべて丙においてこれを負担するものとする。

第 4 条 甲、乙又は丙のいずれかの責任によらない事態が発生し、本売買物件が滅失又は毀損して契約の履行ができなくなったときは、丙の意思によって契約を解除することができる。この場合には、甲又は乙はすでに受領済みの手付金、売買代金その他をそのまま丙に返還するものとする。

第 5 条 甲、乙又は丙において本契約に違反したときは、その相手方は相当の期間を定めてその履行を催告した上、この契約を解除することができる。

2 丙の違約により本契約が解除された場合には、第 2 条第 1 項の手付金は甲、乙が取得して丙に返還しない。

3 甲又は乙の違約により本契約が解除された場合には、違約者はすでに受領している手付金を丙に返還し、かつ、同額の違約金を丙に支払わなければならない。

第 6 条 本件共有不動産については、各共有者は、この所有権移転の日から向こう 5 年間は共有物の分割の請求をしないものとする。

上記のとおり甲乙丙間に売買契約が成立したことを証するため、本証書 3 通を作成し、甲、乙及び丙各 1 通を保有して、後日の証とする。

平成 28 年 5 月 15 日

売主（甲）住所省略 阿部花子 ⑩

（乙）住所省略 阿部新二郎 ⑩

買主（丙）住所省略 田中四郎 ⑩

不動産の表示（省略）

（別紙 14）

# 領 収 書

田中四郎 様

平成 28 年 5 月 26 日

**¥8,000,000 円**

ただし、下記不動産の持分の売買代金として

物件

（省略）

上記、正に領収いたしました。

阿部花子 印

(別紙 15)

# 領 収 書

田中四郎 様

平成 28 年 5 月 26 日

**¥3,000,000 円**

ただし、下記不動産の持分の売買代金として

物件

(省略)

上記、正に領収いたしました。

阿部新二郎 印





## 第1問【解答例】

## 第1欄（減点限度枠…6点）

登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	平成28年4月1日相続
登記事項	なし
申請人の氏名又は名称	相続人（被相続人阿部一郎） 持分3分の2 阿部花子 3分の1 亡阿部新二郎 上記相続人 阿部美子
添付情報	ウ. コ. サ. シ. ス. ソ. タ. (ハ)
登録免許税額	金6万円
不動産の特定	別紙1 別紙2 別紙3 別紙4

※ハについてはなくても減点としないものとする。

## 第2欄（減点限度枠…6点）

登記の目的	2番所有権更正
登記原因及びその日付	錯誤
登記事項	更正後の事項 共有者 持分12分の6 阿部花子 12分の3 加藤二郎 12分の3 阿部新二郎
申請人の氏名又は名称	権利者 加藤二郎 亡阿部新二郎 上記相続人 阿部美子 義務者 阿部花子 佐藤三郎
添付情報	タ. チ. ナ. ニ. ハ. ホ. シ. ス. マ
登録免許税額	金1000円
不動産の特定	別紙1 別紙2 別紙3 別紙4

## 第3欄（減点限度枠…6点）

登記の目的	加藤二郎持分全部移転
登記原因及びその日付	平成28年4月25日持分放棄
登記事項	なし
申請人の氏名又は名称	権利者 持分12分の2 阿部花子 12分の1 亡阿部新二郎 上記相続人 阿部美子 義務者 加藤二郎

添付情報	エ. ヲ. タ. ニ. ヒ. シ. ス
登録免許税額	金 6 万円
不動産の特定	別紙 1 別紙 2 別紙 3 別紙 4

## 第 4 欄（減点限度枠…6 点）

登記の目的	所有権保存
登記原因及びその日付	なし
登記事項	なし
申請人の氏名又は名称	所有者 持分 3 分の 2 阿部花子 3 分の 1 亡阿部新二郎 上記相続人 阿部美子
添付情報	ソ. タ. シ. ス
登録免許税額	金 2 万円
不動産の特定	別紙 1 別紙 2 別紙 3 別紙 4

## 第 5 欄（減点限度枠…6 点）

登記の目的	阿部花子持分 6 分の 2. 阿部新二郎持分 6 分の 1 移転
登記原因及びその日付	平成 28 年 5 月 26 日売買
登記事項	特約 5 年間共有物不分割
申請人の氏名又は名称	権利者 持分 2 分の 1（又は 6 分の 3）田中四郎 義務者 阿部花子 亡阿部新二郎相続人 阿部美子 亡阿部新二郎相続人 阿部慎太
添付情報	イ. キ. ク. ケ. シ. ス. セ. ツ. ト. ニ. ヌ. ネ. ノ. ハ. フ. ヘ
登録免許税額	金 42 万円
不動産の特定	別紙 1 別紙 2 別紙 3 別紙 4

## 第 6 欄（減点限度枠…5 点）

登記の目的	登記不要
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	
不動産の特定	別紙 1 別紙 2 別紙 3 別紙 4

## 【解答例】・・・添付情報を記載した解答例（復習用）

## 第1欄（減点限度枠…6点）

登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	平成28年4月1日相続
登記事項	なし
申請人の氏名又は名称	相続人（被相続人阿部一郎） 持分3分の2 阿部花子 3分の1 亡阿部新二郎 上記相続人 阿部美子
添付情報	登記原因証明情報（阿部一郎の戸籍全部事項証明書、遺産分割協議書、阿部新一郎、阿部新二郎及び阿部新三郎の印鑑に関する証明書並びに阿部新一郎、阿部新二郎及び阿部新三郎の戸籍個人事項証明書、（阿部花子の印鑑に関する証明書）サ、ウ、コ、（ハ） 住所証明情報（阿部花子の住民票の写し、阿部新二郎の住民票の写し又は住民票除票の写し）ソ、タ 相続証明情報（阿部新二郎の戸籍全部事項証明書、阿部美子の戸籍個人事項証明書）シ、ス
登録免許税額	金6万円
不動産の特定	別紙1 別紙2 別紙3 別紙4

※ハについてはなくても減点としないものとする。

## 第2欄（減点限度枠…6点）

登記の目的	2番所有権更正
登記原因及びその日付	錯誤
登記事項	更正後の事項 共有者 持分12分の6 阿部花子 12分の3 加藤二郎 12分の3 阿部新二郎
申請人の氏名又は名称	権利者 加藤二郎 亡阿部新二郎 上記相続人 阿部美子 義務者 阿部花子 佐藤三郎
添付情報	登記原因証明情報（売主佐藤三郎、買主阿部花子、加藤二郎及び阿部新二郎とする売買契約書）マ 登記識別情報（別紙2 甲区2番の阿部花子の登記識別情報、別紙2 甲区1番の佐藤三郎の登記識別情報）ニ、十 印鑑証明書（阿部花子、佐藤三郎の印鑑証明書）ハ、ホ

	住所証明情報（加藤二郎の住民票の写し、阿部新二郎の住民票の写し又は住民票除票の写し）千、タ 相続証明情報（阿部新二郎の戸籍全部事項証明書、阿部美子の戸籍個人事項証明書）シ、ス
登録免許税額	金 1000 円
不動産の特定	別紙 1 別紙 2 別紙 3 別紙 4

## 第 3 欄（減点限度枠…6 点）

登記の目的	加藤二郎持分全部移転
登記原因及びその日付	平成 28 年 4 月 25 日持分放棄
登記事項	なし
申請人の氏名又は名称	権利者 持分 12 分の 2 阿部花子 12 分の 1 亡阿部新二郎 上記相続人 阿部美子 義務者 加藤二郎
添付情報	登記原因証明情報（土地共有持分放棄証書）工 登記識別情報（別紙 2 甲区 2 番付記 1 号の加藤二郎の登記識別情報）ニ 印鑑証明書（加藤二郎の印鑑証明書）ヒ 住所証明情報（阿部花子の住民票の写し、阿部新二郎の住民票の写し又は住民票除票の写し）ソ、タ 相続証明情報（阿部新二郎の戸籍全部事項証明書、阿部美子の戸籍個人事項証明書）シ、ス
登録免許税額	金 6 万円
不動産の特定	別紙 1 別紙 2 別紙 3 別紙 4

## 第 4 欄（減点限度枠…6 点）

登記の目的	所有権保存
登記原因及びその日付	なし
登記事項	なし
申請人の氏名又は名称	所有者 持分 3 分の 2 阿部花子 3 分の 1 亡阿部新二郎 上記相続人 阿部美子
添付情報	住所証明情報（阿部花子の住民票の写し、阿部新二郎の住民票の写し又は住民票除票の写し）ソ、タ 相続証明情報（阿部新二郎の戸籍全部事項証明書、阿部美子の戸籍個人事項証明書）シ、ス
登録免許税額	金 2 万円
不動産の特定	別紙 1 別紙 2 別紙 3 別紙 4

## 第 5 欄（減点限度枠…6 点）

登記の目的	阿部花子持分 6 分の 2、阿部新二郎持分 6 分の 1 移転
登記原因及びその日付	平成 28 年 5 月 26 日売買
登記事項	特約 5 年間共有物不分割
申請人の氏名又は名称	権利者 持分 2 分の 1（又は 6 分の 3）田中四郎 義務者 阿部花子 亡阿部新二郎相続人 阿部美子 亡阿部新二郎相続人 阿部慎太
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書、領収書×2）キクケ 登記識別情報（別紙 1 甲区 3 番の阿部花子及び阿部新二郎の登記識別情報、別紙 2 甲区 2 番阿部花子の登記識別情報、別紙 2 甲区 2 番付記 1 号の阿部新二郎の登記識別情報、別紙 2 甲区 3 番の阿部花子及び阿部新二郎の登記識別情報、別紙 3 甲区 1 番の阿部花子及び阿部新二郎の登記識別情報、別紙 4 甲区 2 番の阿部花子及び阿部新二郎の登記識別情報）ト、ニ、ヌ、ネ、ノ、ハ、フ、ヘ 住所証明情報（田中四郎の住民票の写し）ツ 相続証明情報（阿部新二郎の戸籍全部事項証明書、阿部美子の戸籍個人事項証明書、阿部慎太の戸籍個人事項証明書、阿部慎二の相続放棄申述受理証明書）シ、ス、セ、イ
登録免許税額	金 42 万円
不動産の特定	別紙 1 別紙 2 別紙 3 別紙 4

## 第 6 欄（減点限度枠…5 点）

登記の目的	登記不要
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	
不動産の特定	別紙 1 別紙 2 別紙 3 別紙 4

## 自己採点基準について

自己採点のやり方を説明します。

自己採点は、すべて減点方式とさせていただきます。

添付情報の間違いは、1箇所につき「-0.5点」、その他の記載事項の間違いは、「登記の目的」「登記原因及びその日付」等の各欄ごとに、一律「-1点」として下さい。

例えば、「登記原因及びその日付」欄について日付が間違っていれば「登記原因及びその日付欄について-1点」、「申請人の氏名又は名称」については、1箇所でも誤りがあれば「申請人の氏名又は名称欄について-1点」というように、欄ごとにざっくり「-1点」として下さい。記載すべきでないものを記載した場合もその欄につき「-1点」として下さい。

不動産の特定欄も、1箇所の間違いごとに「-1点」として下さい。

「なし」と記載すべき欄に「なし」と記載しない場合も「-1点」として下さい。

また、各枠には、「減点限度枠」というものが設定してあります。

各枠について、減点限度枠の範囲内で減点して行って下さい。

※自己採点方式なので、「厳しめ」に減点していくことをお勧めします。

## 本問のポイントとなる論点チェック表

### <解答第1欄>

- 被相続人の特定の不動産につき、相続人の1人が相続するとする相続人間の遺産分割協議が成立した場合には、あらかじめ法定相続分による共同相続の登記をすることなく、直ちに分割後における単独所有名義で相続による所有権移転の登記を申請することができる（択一H7-15-イ）。
- 数人のために相続が開始した後、相続登記がされ、その後、遺産分割により共同相続人の1人が不動産の所有権を取得した場合、当該相続人は他の相続人と共同して、遺産分割を登記原因とする他の相続人に帰属する持分の移転の登記を申請することができる（択一H16-26-エ）。
- 登記権利者が死亡した場合において、相続分を有しない特別受益者は、登記申請人とはならない（登研357P.81）。

### <解答第2欄，第3欄>

- 共有者の1人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する（民法255条）。
- A及びBを所有権の登記名義人とする不動産について、持分の放棄を登記原因として、Aの持分をCへと移転する持分の一部移転の登記を申請することはできない（択一H21-21-オ）。
- A・B共有名義の不動産について、CがBからその共有持分を譲り受けた後、Aが持分を放棄した場合には、BからCへの共有持分移転登記を経由しなければ、Aの持分についての持分放棄を原因とするCへの共有持分移転登記の申請をすることができない（択一H10-24-ア）。
- 更正の前後を通じて登記の同一性が認められる場合には、更正の登記が認められる。例えば、A単有名義でなされた所有権移転の登記をAB共有名義に更正することは可能である。しかし、A単有名義でなされた所有権移転の登記をB単有名義に更正することはできない。
- AからBCが共同で買い受けた不動産について、B単独名義とする所有権移転登記がされている場合、Cが共有者として登記名義を得るためには、所有権の更正の登記の手続による方法があるが、この場合、登記上の利害関係を有する第三者の承諾が得られないときは、所有権の更正の登記は、申請することができない（主登記として申請することになるわけではない）（択一H13-18-オ）。
- 「錯誤」を登記原因とする更正登記については、登記原因日付の記載を要しない（択一S63-27-2）。
- AからBCが共同で買い受けた不動産について、B単独名義とする所有権移転登記がされている場合、Cが共有者として登記名義を得るには、AB両名を登記義務者として所有権移転登記の更正の登記を申請することができる（択一H13-18-イ）。

- 甲の単独名義で所有権保存登記がされている不動産について、甲・乙の共有名義とする更正登記を申請する場合には乙の住所証明情報を提供することを要する（登研 212P. 53）
- 甲土地の登記記録の甲区 1 番には、A 及び X（持分は各 2 分の 1）を共有者とする所有権移転の登記がされており、甲区 2 番には、A から B に対する A 持分全部移転の登記がされている。この事案において、平成 28 年 6 月 30 日、B は、その持分を放棄する旨の意思表示をし、同年 7 月 1 日、X は、当該意思表示を了知したという事情があった。この場合、平成 28 年 7 月 1 日を登記申請日とし、登記原因日付を平成 28 年 6 月 30 日とした上で、X を登記権利者とする持分移転の登記を申請することができる（択一 H25-21-5）。

<解答第 4 欄、第 5 欄>

- 申請情報は、登記の目的及び登記原因に応じ、一の不動産ごとに作成して提供しなければならない。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申請する登記の目的並びに登記原因及びその日付が同一であるときその他法務省令で定めるときは、この限りでない（不登令 4 条）。
- A を所有権の登記名義人とする不動産について、その所有権の一部を B 及び C へと移転する所有権の一部移転の登記を申請するときは、当該登記と一の申請により、共有物分割禁止の定めを登記を申請することができる（択一 H21-21-ウ）。
- A 名義の甲土地を 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場合の、甲土地について申請する所有権の移転の登記と共有物分割禁止の定めを登記は、一の申請情報によってすることができない（択一 H18-19-ウ）。
- 売主を A、買主を B とする売買契約の締結後、その旨の登記を申請する前に売主 A が死亡し、A の相続人が X 及び Y であった場合において、X が民法 903 条 2 項によりその相続分を受けることのできない特別受益者であっても、B 及び Y のみでは共同して所有権の移転の登記を申請することができない（択一 H19-14-ア）。

## 論点 1

## 遺産分割

## 解 説

## 1. 権利関係の変動及び申請すべき登記

別紙 1 の土地の所有者は、阿部一郎である（別紙 1）。

平成 28 年 4 月 1 日、阿部一郎が死亡した（事実関係 1）。阿部一郎の相続人は、阿部花子、阿部新一郎、阿部新二郎及び阿部新三郎である（別紙 5）。

平成 28 年 4 月 20 日、阿部一郎の共同相続人の間で、阿部一郎の相続に関する遺産分割協議が行われた。遺産分割の内容は、以下のとおりである（別紙 9）。

別紙 1 の土地は、阿部花子及び阿部新二郎の共有とし、各持分については、阿部花子 3 分の 2、阿部新二郎 3 分の 1 とする。

従って、別紙 1 の土地の所有権は、阿部一郎から阿部花子及び阿部新二郎に移転する。

そこで、別紙 1 の土地の登記の申請について検討する。

本問では、別紙 1 の土地について、共同相続による所有権移転の登記はいまだされていない。

従って、阿部花子及び阿部新二郎を相続人として、相続を原因とする所有権移転登記を申請する。

被相続人の特定の不動産につき、相続人の 1 人が相続するとする相続人間の遺産分割協議が成立した場合には、あらかじめ法定相続分による共同相続の登記をすることなく、直ちに分割後における単独所有名義で相続による所有権移転の登記を申請することができる（択一H7-15-イ）。

なお、仮に、阿部花子、阿部新一郎、阿部新二郎及び阿部新三郎名義の相続による所有権移転登記がされた後に遺産分割協議が行われた場合には、阿部花子及び阿部新二郎を登記権利者、阿部新一郎及び阿部新三郎を登記義務者として、遺産分割を原因とする持分移転登記を申請することになる。

数人のために相続が開始した後、相続登記がされ、その後、遺産分割により共同相続人の 1 人が不動産の所有権を取得した場合、当該相続人は他の相続人と共同して、遺産分割を登記原因とする他の相続人に帰属する持分の移転の登記を申請することができる（択一H16-26-エ）。

## 2. 登記手続

- ・ 相続による所有権移転の登記

### ①登記の目的

「所有権移転」と記載する。

### ②原因

「平成 28 年 4 月 1 日相続」と記載する。

### ③申請人

「相続人（被相続人阿部一郎）

持分 3 分の 2 阿部花子

3 分の 1 亡阿部新二郎

上記相続人 阿部美子」と記載する。

※平成 28 年 5 月 27 日、阿部新二郎が死亡し（事実関係 4）、阿部新二郎の相続人は、阿部美子、阿部慎太及び阿部慎二である（別紙 6）。

ただし、阿部新二郎の長男阿部慎太は特別受益者であり、阿部新二郎の相続について相続分を有しないとされている（別紙 7）。従って、阿部慎太は登記申請人とはならない（答案作成に当たっての注意事項 1）。

登記権利者が死亡した場合において、相続分を有しない特別受益者は、登記申請人とはならない（登研 357P. 81）。

また、阿部新二郎の次男阿部慎二は家庭裁判所に相続放棄の申述をしている。これにより、阿部慎二は阿部新二郎の相続人ではなくなっている。

以上より、阿部美子が阿部新二郎の相続人として登記を申請する。

登記権利者、登記義務者又は登記名義人が権利に関する登記の申請人となることができる場合において、当該登記権利者、登記義務者又は登記名義人について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、当該権利に関する登記を申請することができる（不登法 62 条）。

### ④添付情報

登記原因証明情報（阿部一郎の戸籍全部事項証明書（サ）、遺産分割協議書（ウ）、阿部新一郎、阿部新二郎及び阿部新三郎の印鑑に関する証明書並びに阿部新一郎、阿部新二郎及び阿部新三郎の戸籍個人事項証明書（コ）、阿部花子の印鑑に関する証明書（ハ））

※遺産分割協議書により、遺産分割がされたことを証明する。

※遺産分割協議書に押印した実印につき、（阿部花子）、阿部新一郎、阿部新二郎及び阿

部新三郎の印鑑に関する証明書を提出する必要がある。なお、これらは作成後3か月以内のものである必要はない。また、遺産分割協議書に添付する印鑑証明書は、全員のもの添付するのが原則であるが、申請人の印鑑証明書は添付しなくても差し支えないものとされている（昭30.4.23民甲742）。

※阿部一郎の戸籍全部事項証明書により、相続開始の年月日を証明する。

※なお、遺産分割協議が相続人全員でなされたことを証明するために、阿部花子・阿部新一郎・阿部新二郎・阿部新三郎の戸籍個人事項証明書の提供は必ず必要である。

住所証明情報（阿部花子の住民票の写し（ソ）、阿部新二郎の住民票の写し又は住民票除票の写し（タ））

相続証明情報（阿部新二郎の戸籍全部事項証明書（除籍全部事項証明書）（シ）、阿部美子の戸籍個人事項証明書（ス））

※阿部新二郎の戸籍全部事項証明書（除籍全部事項証明書）により、阿部新二郎の相続開始の年月日を証明する。

※阿部美子の戸籍個人事項証明書により、阿部美子が阿部新二郎の相続人であることを証明する。

※登記権利者の相続人が相続人による登記を申請する場合、相続人のうちの1人が申請人となって登記申請することが許されているため、阿部慎太が特別受益者であること及び阿部慎二が相続放棄者であることを、証明する必要はない。

代理権限証明情報（阿部花子及び阿部美子の委任状）

相続による所有権移転登記の添付情報は登記原因証明情報（不登法 61 条）、住所証明情報（不登令 7 条 1 項 6 号、不登令別表 30 添付情報ロ）、代理権限証明情報（不登令 7 条 1 項 2 号）である。

#### ⑤登録免許税額

「金 6 万円」と記載する。

別紙 1 の土地の課税価格金 1,500 万円×1000 分の 4＝金 6 万円となる。

相続による所有権移転登記の登録免許税は、不動産の価額を課税標準の金額とし、それに 1000 分の 4 を乗じた額となる（登免法別表 1. 1. (2) イ）。

#### ⑥不動産の特定

「別紙 1」と既に記載してある。

**論点 2****所有権の更正の登記****論点 3****持分放棄による持分移転の登記****解説**

## 1. 登記記録の記録及び権利関係の変動

## (1) 所有権の更正の登記

別紙 2 の土地は、甲区 1 番で佐藤三郎を所有者とする所有権保存の登記がされており、甲区 2 番で、平成 23 年 6 月 30 日売買を登記原因とし、阿部花子を所有者とする所有権移転の登記がされている（別紙 2）。

しかし、実際は、別紙 2 の土地は、阿部花子、加藤二郎及び阿部新二郎の共有不動産であった（事実関係 5）。

## (2) 持分放棄による持分移転の登記

別紙 2 の土地は、阿部花子、加藤二郎及び阿部新二郎の共有不動産である（事実関係 5）。

別紙 2 の土地の共有者である加藤二郎は、平成 28 年 4 月 25 日、自己の有する持分全部を放棄した（別紙 10）。

従って、別紙 2 の土地の加藤二郎持分に関する権利は、他の共有者である阿部花子及び阿部新二郎に移転する。

共有者の 1 人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する（民法 255 条）。

## 2. 登記手続

## (1) 申請すべき登記

本問においては、まず、甲区 2 番の所有権移転の登記について「阿部花子の持分を 12 分の 6、加藤二郎の持分を 12 分の 3、阿部新二郎の持分を 12 分の 3」とする更正登記を申請し、次に、持分放棄を登記原因とする持分移転の登記を申請する必要がある。

持分放棄の効果は、「他の共有者に（民法 255 条）」帰属することとされているため、共有登記名義人でないものへの持分放棄による持分移転の登記は、申請することができないからである。

A 及び B を所有権の登記名義人とする不動産について、持分の放棄を登記原因として、A の持分を C へと移転する持分の一部移転の登記を申請することはできない。（択一 H21-21-オ）

A・B共有名義の不動産について、CがBからその共有持分を譲り受けた後、Aが持分を放棄した場合には、BからCへの共有持分移転登記を経由しなければ、Aの持分についての持分放棄を原因とするCへの共有持分移転登記の申請をすることができない。  
(択一H10-24-A)

そして、「阿部花子の単有名義から阿部花子、加藤二郎及び阿部新二郎の共有名義にすること」は、更正の前後を通じて登記の同一性が認められる。

更正の前後を通じて登記の同一性が認められる場合には、更正の登記が認められる。  
例えば、A単有名義でなされた所有権移転の登記をAB共有名義に更正することは可能である。しかし、A単有名義でなされた所有権移転の登記をB単有名義に更正することはできない。

また、登記上の利害関係を有する第三者も存在しない（別紙2）。

AからBCが共同で買い受けた不動産について、B単独名義とする所有権移転登記がされている場合、Cが共有者として登記名義を得るためには、所有権の更正の登記の手続による方法があるが、この場合、登記上の利害関係を有する第三者の承諾が得られないときは、所有権の更正の登記は、申請することができない（主登記として申請することになるわけではない）（択一H13-18-オ）。

よって、まずは、錯誤を登記原因とする所有権更正の登記を申請し、その後、持分放棄を登記原因とする持分移転の登記を申請すべきこととなる。

## (2) 登記手続

### ア 所有権更正の登記について

#### ①登記の目的

「2番所有権更正」と記載する。

所有権の更正の登記は、必ず付記登記で実行されるので、「(付記)」と記載しない。

#### ②原因

「錯誤」と記載する。

「錯誤」を登記原因とする更正登記については、登記原因日付の記載を要しない（択一S63-27-2）。

## ③登記事項

「更正後の事項

共有者 持分 12 分の 6 阿部花子  
 12 分の 3 加藤二郎  
 12 分の 3 阿部新二郎 」と記載する。

## ④申請人

「権利者 加藤二郎  
 亡阿部新二郎  
 上記相続人 阿部美子  
 義務者 阿部花子  
 佐藤三郎 」と記載する。

※売買による所有権移転登記を更正するため、前所有権登記名義人佐藤三郎も登記義務者となる。本問において、佐藤三郎は、加藤二郎及び阿部新二郎に対する登記義務を未だ果たしていないと考えられるからである。

AからB Cが共同で買い受けた不動産について、B単独名義とする所有権移転登記がされている場合、Cが共有者として登記名義を得るには、A B兩名を登記義務者として所有権移転登記の更正の登記を申請することができる。(択一H13-18-イ)。

## ⑤添付情報

登記原因証明情報（売主佐藤三郎，買主阿部花子，加藤二郎及び阿部新二郎とする売買契約書(マ)）

※錯誤を証する情報として，売買契約書を提供する。

登記識別情報（阿部花子の別紙2 甲区2 番の登記識別情報（ニ），  
 佐藤三郎の別紙2 甲区1 番の登記識別情報（ナ））

印鑑証明書（阿部花子の印鑑に関する証明書（ハ），佐藤三郎の印鑑に関する証明書（ホ））

住所証明情報（加藤二郎の住民票の写し（チ），阿部新二郎の住民票の写し又は住民票除票の写し（タ））

※所有権更正登記において，新たに登記名義人が生ずる場合には，その者の住所証明情報の提供を要する。

相続証明情報（阿部新二郎の戸籍全部事項証明書（除籍全部事項証明書）（シ），阿部美子の戸籍個人事項証明書（ス））

※阿部新二郎の戸籍全部事項証明書（除籍全部事項証明書）により，阿部新二郎の相続開始の年月日を証明する。

※阿部美子の戸籍個人事項証明書により、阿部美子が阿部新二郎の相続人であることを証明する。

甲の単独名義で所有権保存登記がされている不動産について、甲・乙の共有名義とする更正登記を申請する場合には乙の住所証明情報を提供することを要する（登研212P.53）

代理権限証明情報（加藤二郎，阿部美子，阿部花子及び佐藤三郎の委任状）

所有権更正の登記の添付情報は、登記原因証明情報（不登法 61 条），登記識別情報（不登法 22 条），印鑑証明書（不登令 18 条 2 項），承諾証明情報（不登法 66 条，68 条），代理権限証明情報（不登令 7 条 1 項 2 号）である。

#### ⑥登録免許税額

「金 1000 円」と記載する。

本問では、不動産の個数は 1 個である。

所有権更正の登記の登録免許税は不動産 1 個につき金 1000 円である（登免法別表 1. 1. (14)）。

#### ⑦不動産の特定

「別紙 2」に○印を付ける。

イ 持分放棄を登記原因とする持分移転の登記について

##### ①登記の目的

「加藤二郎持分全部移転」と記載する。

##### ②原因

「平成 28 年 4 月 25 日持分放棄」と記載する。

※登記原因日付は、加藤二郎が持分を放棄する旨の意思表示をした平成 28 年 4 月 25 日であって、持分放棄を受ける阿部花子及び阿部新二郎が実際にそれを了知した日ではない。

甲土地の登記記録の甲区 1 番には、A 及び X（持分は各 2 分の 1）を共有者とする所有権移転の登記がされており、甲区 2 番には、A から B に対する A 持分全部移転の登記がされている。この事案において、平成 27 年 6 月 30 日、B は、その持分を放棄する旨

の意思表示をし、同年 7 月 1 日、X は、当該意思表示を了知したという事情があった。この場合、平成 27 年 7 月 1 日を登記申請日とし、登記原因日付を平成 27 年 6 月 30 日とした上で、X を登記権利者とする持分移転の登記を申請することができる。（択一 H 25-21-5）。※登記原因日付は、平成 27 年 7 月 1 日ではない。

### ③申請人

「権利者 持分 12 分の 2 阿部花子  
12 分の 1 亡阿部新二郎  
上記相続人 阿部美子  
義務者 加藤二郎」と記載する。

### ④添付情報

登記原因証明情報（土地共有持分放棄証書（エ））

登記識別情報（加藤二郎の別紙 2 甲区 2 番付記 1 号の登記識別情報（ニ））

印鑑証明書（加藤二郎の印鑑に関する証明書（ヒ））

住所証明情報（阿部花子の住民票の写し（ソ）、阿部新二郎の住民票の写し又は住民票除票の写し（タ））

※阿部花子及び阿部新二郎については、すでにこれまでの登記申請（阿部花子については所有権移転登記、阿部新二郎については所有権更正登記）で登記官に住所が判明しているため、住所証明情報の提供が不要とも考えられるが、提供を不要とする特別の規定がないため、提供することになる。

相続証明情報（阿部新二郎の戸籍全部事項証明書（除籍全部事項証明書）（シ）、阿部美子の戸籍個人事項証明書（ス））

※阿部新二郎の戸籍全部事項証明書により、阿部新二郎の相続開始の年月日を証明する。

※阿部美子の戸籍個人事項証明書により、阿部美子が阿部新二郎の相続人であることを証明する。

<関連知識> ※共有物分割の場合も、持分放棄と同様に考える。

共有物分割による持分移転の登記の申請書には、住所証明情報を提供することを要する。

代理権限証明情報（阿部花子、阿部美子及び加藤二郎の委任状）

持分放棄による持分移転登記の添付情報は、登記原因証明情報（不登法 61 条）、登記識別情報（不登法 22 条）、印鑑証明書（不登令 18 条 2 項）、住所証明情報（不登令 7 条 1 項 6 号、不登令別表 30 添付情報ロ）、代理権限証明情報（不登令 7 条 1 項 2 号）である。

⑤登録免許税額

「金 6 万円」と記載する。

別紙 2 の土地の課税価格金 1,200 万円×移転した持分 4 分の 1＝金 300 万円が課税標準金額となる。

そして、金 300 万円×1000 分の 20＝金 6 万円となる。

持分放棄による持分移転登記の登録免許税は、課税価格に 1000 分の 20 を乗じた額である（登免法別表 1. 1. (2) ハ）。

⑥不動産の特定

「別紙 2」に○印を付ける。

**論点 4****所有権保存****論点 5****売買による持分移転****解説**

## 1. 権利関係の変動

平成 28 年 5 月 15 日、阿部花子及び阿部新二郎は、平成 28 年 5 月 15 日現在において自己の所有する土地の持分のうち 2 分の 1 ずつを田中四郎に売り渡した（事実関係 3）。

売買契約の内容として、代金全額支払時に不動産の所有権が移転するとの特約がされており（別紙 13 第 3 条 1 項）、代金は平成 28 年 5 月 26 日に全額支払われている（別紙 14 及び 15）。

そこで、平成 28 年 5 月 15 日現在において阿部花子及び阿部新二郎の所有する土地を特定する。

まず、別紙 1 の土地の持分 3 分の 2 が相続を原因として阿部花子に、持分 3 分の 1 が相続を原因として阿部新二郎に移転している（解答例第 1 欄）。

次に、別紙 2 の土地については、更正登記及び持分放棄を原因とする持分移転登記の結果、阿部花子が持分 3 分の 2、阿部新二郎が持分 3 分の 1 で共有している。

そして、別紙 3 の土地の登記記録の表題部の共有者として、持分 3 分の 2 につき阿部花子の、持分 3 分の 1 につき阿部新二郎の氏名が登記されている。

さらに、別紙 4 の甲区 2 番に共有者として、持分 3 分の 2 につき阿部花子の、持分 3 分の 1 につき阿部新二郎の氏名が登記されている。

従って、阿部花子及び阿部新二郎が田中四郎に売り渡した土地は、別紙 1、2、3 及び 4 の土地である。

以上より、別紙 1、2、3 及び 4 の土地の持分のうち、阿部花子持分 6 分の 2 及び阿部新二郎持分 6 分の 1 は、平成 28 年 5 月 26 日に田中四郎に移転した。

## 2. 登記手続

## (1) 申請すべき登記

別紙 1、2、3 及び 4 の土地につき、阿部花子及び阿部新二郎から田中四郎への持分移転登記を申請する。

これらの登記は、「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申請する「登記の目的並びに登記原因及びその日付」が同一であるときに当たり、一の申請情報で申請することができる。

申請情報は、登記の目的及び登記原因に応じ、一の不動産ごとに作成して提供しなければならない。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申請する登記の目的並びに登記原因及びその日付が同一であるときその他法務省令で定めるときは、この限りでない（不登令 4 条）。

さらに、その前提として、別紙 3 の土地につき、所有権保存登記を申請する。

所有権保存登記とは、表示の登記はされているが、権利の登記がされていない不動産について、初めてされる所有権の登記である。そして、この所有権保存登記を基礎として、当該不動産に関する権利変動の登記がされていくことになる。

また、売買契約書（別紙 13）に共有物分割禁止の特約がされている（第 6 条）。

この共有物不分割特約については、持分移転の登記と一の申請情報で申請することができる。

A を所有権の登記名義人とする不動産について、その所有権の一部を B 及び C へと移転する所有権の一部移転の登記を申請するときは、当該登記と一の申請により、共有物分割禁止の定めめの登記を申請することができる。（択一 H21-21-U）

#### <関連事項>

A 名義の甲土地を 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場合の、甲土地について申請する所有権の移転の登記と共有物分割禁止の定めめの登記は、一の申請情報によってすることができない。（択一 H18-19-U）

#### (2) 登記手続

##### ア 所有権保存の登記

###### ① 登記の目的

「所有権保存」と記載する。

###### ② 原因

記載することを要しない。

不動産登記法 74 条 1 項の所有権保存登記を申請するに当たっては、登記原因を申請情報の内容とすることを要しない（不登令 3 条 6 号括弧書参照）。

## ③申請人

「所有者 持分 3 分の 2 阿部花子  
 3 分の 1 亡阿部新二郎  
 上記相続人 阿部美子」と記載する。

## ④添付情報

住所証明情報（阿部花子の住民票の写し（ソ），阿部新二郎の住民票の写し又は住民票除票の写し（タ））

相続証明情報（阿部新二郎の戸籍全部事項証明書（除籍全部事項証明書）（シ），阿部美子の戸籍個人事項証明書（ス））

※阿部新二郎の戸籍全部事項証明書により，阿部新二郎の相続開始の年月日を証明する。

※阿部美子の戸籍個人事項証明書により，阿部美子が阿部新二郎の相続人であることを証明する。

代理権限証明情報（阿部花子及び阿部美子の委任状）

所有権保存の登記の添付情報は，住所証明情報（不登令 7 条 1 項 6 号，不登令別表 28 添付情報ニ），代理権限証明情報（不登令 7 条 1 項 2 号）である。

## ⑤登録免許税額

「金 2 万円」と記載する。  
 別紙 3 の土地の課税価格金 500 万円  $\times$  1000 分の 4 = 金 2 万円となる。

所有権保存の登記の登録免許税は，課税価格に 1000 分の 4 を乗じた額である（登免法別表 1. 1. (1)）。

## ⑥不動産の特定

「別紙 3」と既に記載してある。

## イ 売買を原因とする持分移転登記

## ①登記の目的

「阿部花子持分 6 分の 2，阿部新二郎持分 6 分の 1 移転」と記載する。

## ②原因

「平成 28 年 5 月 26 日売買」と記載する。

## ③登記事項

「特約 5 年間共有物不分割」

④申請人

「権利者 持分2分の1（又は6分の3）田中四郎

義務者 阿部花子

亡阿部新二郎相続人 阿部美子

亡阿部新二郎相続人 阿部慎太」と記載する。

※平成28年5月27日、阿部新二郎が死亡し（事実関係4）、阿部新二郎の相続人は、阿部美子、阿部慎太及び阿部慎二である（別紙6）。

なお、阿部新二郎の長男阿部慎太は特別受益者であり、阿部新二郎の相続について相続分を有しないとされているが、特別受益者も相続人であることに変わりはなく、阿部慎太は、阿部新二郎の登記義務者としての登記申請義務を承継することになる。

売主をA、買主をBとする売買契約の締結後、その旨の登記を申請する前に売主Aが死亡し、Aの相続人がX及びYであった場合において、Xが民法903条2項によりその相続分を受けることのできない特別受益者であっても、B及びYのみでは共同して所有権の移転の登記を申請することができない（択一H19-14-A）。

これに対し、阿部新二郎の二男阿部慎二は家庭裁判所に相続放棄の申述をしている。これにより、阿部慎二は阿部新二郎の相続人ではなくなり、阿部慎二は、阿部新二郎の登記申請義務を承継しない。

⑤添付情報

登記原因証明情報（売買契約書（キ）、領収書（ク、ケ））

登記識別情報（阿部花子及び阿部新二郎の別紙1甲区3番の登記識別情報（ト）、

阿部花子の別紙2甲区2番の登記識別情報（ニ）

阿部新二郎の別紙2甲区2番付記1号の登記識別情報（ニ）、

阿部花子及び阿部新二郎の別紙2甲区3番の登記識別情報（ヌ）、

阿部花子及び阿部新二郎の別紙3甲区1番の登記識別情報（ネ）、

阿部花子及び阿部新二郎の別紙4甲区2番の登記識別情報（ノ））

印鑑証明書（阿部花子、阿部美子、阿部慎太の印鑑に関する証明書（ハ、フ、ヘ））

住所証明情報（田中四郎の住民票の写し（ツ））

相続証明情報（阿部新二郎の戸籍全部事項証明書（除籍全部事項証明書）（シ）、阿部美子の戸籍個人事項証明書（ス）、阿部慎太の戸籍個人事項証明書（セ）、相続放棄申述受理証明書（イ））

※阿部新二郎の戸籍全部事項証明書により、阿部新二郎の相続開始の年月日を証明する。

※阿部美子の戸籍個人事項証明書により、阿部美子が阿部新二郎の相続人であるこ

とを証明する。

※阿部慎太の戸籍個人事項証明書により、阿部慎太が阿部新二郎の相続人であることを証明する（阿部慎太が登記義務者となるため、特別受益者であることを証明する必要はない。従って、別紙7の特別受益証明書は提供する必要はない。）。

※阿部慎二の相続放棄申述受理証明書により、阿部慎二が阿部新二郎の相続人でないことを証明する（これを提供しなければ、阿部新二郎の戸籍全部事項証明書に記載されている阿部慎二が相続人でないことを証明できないから。）。

代理権限証明情報(田中四郎, 阿部花子, 阿部美子及び阿部慎太の委任状)

売買による所有権（持分）移転登記の添付情報は、登記原因証明情報（不登法 61 条）、登記識別情報（不登法 22 条）、印鑑証明書（不登令 18 条 2 項）、住所証明情報（不登令 7 条 1 項 6 号、不登令別表 30 添付情報ロ）、代理権限証明情報（不登令 7 条 1 項 2 号）である。

#### ⑥登録免許税額

「金 42 万円」と記載する。

別紙 1 の土地の課税価格金 1,500 万円と別紙 2 の土地の課税価格金 1200 万円、別紙 3 の土地の課税価格金 500 万円、さらに別紙 4 の土地の課税価格金 1,000 万円とを合算した額金 4,200 万円に、移転した持分の割合 2 分の 1 を乗じた額金 2,100 万円が課税価格となる。

登録免許税の額は、金 2,100 万円×1000 分の 20＝金 42 万円となる。

売買による所有権移転登記の登録免許税は、課税標準金額に 1000 分の 20 を乗じた額である（登免法別表 1. 1. (2) ハ）。また、持分移転登記の課税標準金額は、不動産の価額に移転した持分の割合を乗じた額である。

#### ⑦不動産の特定

「別紙 1, 別紙 2, 別紙 3 及び別紙 4」に○印を付ける。

<一括申請>

不動産登記令 4 条（申請情報の作成及び提供）

申請情報は、登記の目的及び登記原因に応じ、一の不動産ごとに作成して提供しなければならない。ただし、同一の登記所の管轄区域内にある二以上の不動産について申請する登記の目的並びに登記原因及びその日付が同一であるときその他法務省令で定めるときは、この限りでない。

不動産登記規則 35 条（一の申請情報によって申請することができる場合）

令第 4 条ただし書の法務省令で定めるときは、次に掲げるときとする。

- ⑧ 同一の登記所の管轄区域内にある一又は二以上の不動産について申請する二以上の登記が、いずれも同一の登記名義人の氏名若しくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記であるとき。
- ⑨ 同一の不動産について申請する二以上の権利に関する登記（前号の登記を除く。）の登記の目的並びに登記原因及びその日付が同一であるとき。
- ⑩ 同一の登記所の管轄区域内にある二以上の不動産について申請する登記が、同一の債権を担保する先取特権、質権又は抵当権（以下「担保権」と総称する。）に関する登記であって、登記の目的が同一であるとき。

<一括申請の要件> →覚え方

当然の要件…管轄登記所が同一であること

原則……………目的, 原因（日付と当事者も含む）が同一（不登令 4 条ただし書）

同一不動産……………目的, 原因（日付と当事者も含む）が同一（不登規 35 条 9 号）

担保権……………目的同一+同一債権を担保（不登規 35 条 10 号）

氏名、住所変更更正…同一人の変更更正（不登規 35 条 8 号）

## ※相続による所有権移転登記における「登記原因証明情報」

「甲土地を共同相続人のうちAに相続させる。」旨の遺言がされた場合に、相続による所有権移転登記を申請するという事例において、

- α. Aが兄弟姉妹等の場合、（子、直系尊属等の）先順位の相続人が他にいと何われるので、添付情報として、「先順位の相続人がいないことを証する除籍謄本等」を提供することを要する。
- β. Aが配偶者の場合、添付情報として、「先順位の相続人がいないことを証する除籍謄本等」を提供することを要しない。

まず、相続による所有権移転登記における「登記原因証明情報」の役割は、①相続開始の証明、②登記申請人が被相続人の相続人であることの証明、③登記の申請人以外に他の相続人がいないことの証明という3点にあります。

ですから、通常、相続による所有権移転登記を申請する際には、①を証明するために「被相続人の戸籍個人事項証明書」を、②を証明するために「相続人の戸籍個人事項証明書」を、③を証明するために「被相続人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、除籍謄本等（先順位の相続人がいないことを証する書面）」を提供することになります。

もっとも、「甲土地を共同相続人のうち配偶者Aに相続させる。」旨の遺言がされた場合には、遺産分割方法の指定と解され、「被相続人死亡時に、直ちに、当該遺産が当該相続人Aに相続により承継される（平成3年4月19日最高裁判例）」とされています。

従って、この場合において、相続による所有権移転登記を申請するときは、①と②の証明さえされれば、③の「登記の申請人以外に他の相続人がいないことの証明」は、この相続による所有権移転登記との関係で「無関係」ということになります。

よって、「甲土地を共同相続人のうち配偶者Aに相続させる。」旨の遺言がされた場合には、登記原因証明情報として、「先順位の相続人がいないことを証する除籍謄本等」を提供することを要しないことになります。

過去問	H14-23
内容	4 Aが「甲土地を共同相続人のうち弟Eに相続させる。」旨の遺言をして死亡した場合には、Eは、当該遺言書及びEがAの弟であることを証する戸籍謄本を申請情報と併せて提供すれば、先順位の相続人がいないことを証する情報を提供することなく、甲土地についてEへの相続の登記を申請することができる。
正解	誤り。 相続による所有権移転登記を申請する場合、申請情報と併せて提供された被相続人の死亡の記載のある戸籍謄本から、当該謄本上の相続人の他の相続人が存在する可能性がうかがわれるときは、その存否を確認するために除籍謄本等を提供しなければならない。

過去問	H5-26
内容	2 「相続人中の1人であるAに相続させる。」との文言のある遺言書を提供して相続登記を申請する場合には、相続を証する情報には被相続人の死亡した事実及びAが相続人であることを明らかにするもののみで足りる。
正解	正しい。 すでに、問題文中で「Aが適法な相続人である」旨が認定されている事案なので、この場合、「先順位の相続人がいないことを証する除籍謄本等」を提供することを要しない。

## 新規作成補助レジュメ(戸籍について)

## &lt;戸籍全部事項証明書の例&gt;

別紙○

戸 籍	全部事項証明
本 籍 氏 名	東京都新宿区高田馬場一丁目1番 法務 太郎
戸籍事項 戸籍改製	(省略)
戸籍に記載されている者 <b>除 籍</b>	【名】 太郎 【生年月日】 昭和43年2月10日      【配偶者区分】 夫 【父】 法務 幸太郎 【母】 法務 幸子 【続柄】 長男
身分事項 出 生	【出生日】 昭和43年2月10日 【出生地】 東京都世田谷区 【届出日】 昭和43年2月16日 【届出人】 父
婚 姻	【婚姻日】 平成3年3月14日 【配偶者氏名】 司法 花子 【従前戸籍】 東京都世田谷区世田谷三丁目3番3号 法務 幸太郎
死 亡	【死亡日】 平成28年2月14日 (一部省略)
戸籍に記載されている者	【名】 花子 【生年月日】 昭和47年12月5日      【配偶者区分】 妻 【父】 司法 一郎 【母】 司法 一代 【続柄】 長女
身分事項 出 生	【出生日】 昭和47年12月5日 【出生地】 福岡市 【届出日】 昭和47年12月10日 【届出人】 父
婚 姻	【婚姻日】 平成3年3月14日 【配偶者氏名】 法務 太郎 【従前戸籍】 福岡市中央区天神三丁目3番3号 司法 一郎

戸籍に記載されている者 <b>除 籍</b>	<b>【名】</b> 夢子 <b>【父】</b> 法務 太郎 <b>【母】</b> 法務 花子 <b>【続柄】</b> 長女
身分事項 出 生	<b>【出生日】</b> 平成4年12月5日 <b>【出生地】</b> 東京都新宿区 <b>【届出日】</b> 平成4年12月10日 <b>【届出人】</b> 父
婚 姻	<b>【婚姻日】</b> 平成26年3月7日 <b>【配偶者氏名】</b> 総務 正人 (一部省略)
	以下余白

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28年6月20日

新宿区長 甲野一郎

印

※試験対策のための見本です。実際の様式とは異なります。

<相続登記の際、これで証明できる内容>

- ①相続開始の証明（死亡年月日の証明）、
- ②登記申請人が被相続人の相続人であることの証明、
- ③登記の申請人以外に他の相続人がいないことの証明

## <戸籍個人事項証明書の例>

別紙○

戸 籍	個人事項証明
本 籍 氏 名	東京都新宿区高田馬場一丁目1番 法務 花子
戸籍事項 戸籍改製	(省略)
戸籍に記載されてい る者	【名】 花子 【生年月日】 昭和47年12月5日      【配偶者区分】 妻 【父】 司法 一郎 【母】 司法 一代 【続柄】 長女
身分事項 出 生	【出生日】 昭和47年12月5日 【出生地】 福岡市 【届出日】 昭和47年12月10日 【届出人】 父
婚 姻	【婚姻日】 平成3年3月14日 【配偶者氏名】 法務 太郎 【従前戸籍】 福岡市中央区天神三丁目3番3号 司法 一郎
	以下余白

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28年6月20日

新宿区長 甲野一郎

印

※試験対策のための見本です。実際の様式とは異なります。

<相続登記の際、これで証明できる内容>

②登記申請人が被相続人の相続人であることの証明

## 戸籍の提供

事案・・・甲土地の所有者である太郎が死亡して、妻花子と子夢子が相続人となった。

- ア. 太郎の戸籍個人事項証明書
- イ. 花子の戸籍個人事項証明書
- ウ. 夢子の戸籍個人事項証明書
- エ. 太郎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

以下の各事案において、ア～エのどれが必要となるか？

1. 太郎から花子及び夢子への、法定相続分による相続による所有権移転登記を申請した。  
この場合における登記原因証明情報の内容。

→イ, ウ, エ必要

2. 太郎を売主として、第三者との間で甲土地の売買契約が締結されたが、売買による所有権移転の登記申請前に太郎が死亡し、花子及び夢子が（太郎の相続人として）登記義務者となり、不動産登記法 62 条による相続人による登記を申請した。  
この場合における相続証明情報の内容。

→イ, ウ, エ必要

3. 太郎を買主として、第三者との間で甲土地の売買契約が締結されたが、売買による所有権移転の登記申請前に太郎が死亡し、花子のみが（太郎の相続人として）登記権利者となり、不動産登記法 62 条による相続人による登記を申請した。  
この場合における相続証明情報の内容。

→ア, イのみ必要

4. 太郎は「甲土地を共同相続人のうち配偶者花子に相続させる」旨の遺言を残していた。そして、太郎から花子への、相続による所有権移転登記を申請した。

この場合における登記原因証明情報の内容。

→ア、イのみ必要

5. 太郎の死亡後、相続人全員の間で、「甲土地は、花子の単独所有とする」旨の遺産分割協議が整った。そして、太郎から花子への、相続による所有権移転登記を申請した。

この場合における登記原因証明情報の内容。

→イ、ウ、エが必要。さらに、遺産分割協議書の提供も必要

※エが必要な理由＝相続人全員で遺産分割協議をしたことを証明する必要があるから。

6. 太郎の死亡後、夢子が相続放棄をした。そして、太郎から花子への、相続による所有権移転登記を申請した。

この場合における登記原因証明情報の内容。

→イ、エが必要。さらに、相続放棄申述受理証明書も必要

※ウについては、他の書面から夢子が相続人であることを特定できればよい。

7. 花子が夢子の親権者として登記を申請する場合における代理権限証明情報（親権を証する情報）の内容。

→エがあれば足りる。

※花子と夢子の親族関係が判明する書面を提供すればよい。

## 一. 不動産登記令の改正点

会社法人等番号のある法人について、平成 27 年 11 月 2 日からの取り扱い

### 1 資格証明情報

- (1) 原則として、申請情報に会社法人等番号を記録又は記載しなければならない。  
この場合、添付情報として、他の添付書面のように「会社法人等番号」と記載する。  
よって、**申請情報の添付情報として「資格証明情報」の記録又は記載は不要**となった。  
→ 提供の省略ではないことに注意。
- (2) 例外として、登記事項証明書を提出することにより会社法人等番号を記録又は記載しないで申請することができる場合がある。  
この場合、作成後 1 か月以内の登記事項証明書を提出しなければならない。  
よって、この場合には、申請情報の添付情報として、「登記事項証明書」を記録又は記載しなければならない。

### 2 住所証明情報

- (1) 原則として、住所証明情報を提供しなければならない。
- (2) 例外として、**申請情報に会社法人等番号を記録又は記載すれば、住所証明情報の提供を省略できる。この場合でも、添付情報として、「住所証明情報」と記録又は記載**しなければならない。  
→ 提供の省略にすぎないから。

もつとも、住所の変更の登記を申請する場合、現在の会社法人等番号により登記記録の確認が可能な部分についてしか、住所証明情報の提供の省略ができない。

平成 24 年 5 月 20 日（外国会社においては、平成 27 年 3 月 1 日）以前には、組織変更や他の登記所の管轄区域内への本店移転の登記等をした場合、その都度、会社法人等番号が変更されていたため、現在の会社法人等番号だけでは、従前の住所が分からない場合がある。このような場合には、現在の会社法人等番号及び従前の住所の移転の事項を確認することができる閉鎖登記事項証明書又は閉鎖登記簿謄本を提供しなければならない。

### 3 会社法人等番号の記載場所

申請情報の権利者、義務者、代理人の記録又は記載とともに提供する。

## 会社法人等番号の記載方法(不動産登記)

### 登記申請書(例)

登記の目的 所有権移転

原因 平成28年6月6日売買

権利者 ○ ○ 市○ ○町一丁目5番6号  
株式会社○ ○  
**(会社法人等番号1234-56-789012)**  
代表取締役甲野一郎

義務者 ○ ○ 郡○ ○町○ ○ 34番地  
一般社団法人○ ○  
**(会社法人等番号1234-56-789011)**  
代表理事乙野次郎

添付情報

登記識別情報（登記済証） 登記原因証明情報

**会社法人等番号** 代理権限証明情報 印鑑証明書 **住所証明情報**

登記識別情報（登記済証）を提供することができない理由

- 不通知  失効  失念  管理支障  取引円滑障害  その他（ ）  
 登記識別情報の通知を希望しません。

平成28年6月7日申請○ ○ 法務局○ ○支局（出張所）

代理人 ○ ○ 市○ ○町二丁目1 2 番地  
司法書士法人○ ○  
**(会社法人等番号1234-56-789010)**  
代表社員丙野三郎印  
連絡先の電話番号00-0000-0000

課税価格金何円

登録免許税金何円

不動産の表示

不動産番号 11111111111111  
所在 ○ ○ 市○ ○ 町一丁目  
地番 23番  
地目 宅地  
地積 123.45 平方メートル

## 二. 商業・法人登記に関する登記事項証明書の様式変更及び登記申請時の登記事項証明書の添付省略について

商業登記法及び商業登記規則が改正され、平成27年10月5日から施行されます。  
これに伴い、平成27年10月5日から、

- 1 会社法人等番号が登記簿に記録されることとなり、登記事項証明書の様式が変更されます。
- 2 登記の申請時に、会社法人等番号を記載することにより、登記事項証明書の添付を省略することができます。

### 1 会社法人等番号の登記簿への記録について

特定の会社、外国会社その他の商人を識別するための番号として会社法人等番号（※）が登記簿（支店の登記簿を除く。）に記録されます（商業登記法第7条）。

これに伴い、登記事項証明書の枠内に会社法人等番号が表示されます。

※ 会社法人等番号は、12桁の数字です。

社会保障・税番号制度（マイナンバー制度）により会社法その他の法令の規定に基づき設立の登記をした法人に指定される法人番号（13桁）は、登記簿に記録された会社法人等番号（12桁）の前に1桁の数字を付したものです。

### 2 登記事項証明書の添付の省略について

商業登記法の規定により登記の申請書に添付しなければならないとされている登記事項証明書は、申請書に会社法人等番号を記載した場合には添付を省略することができます（商登法第19条の3）。

また、次の場合においても会社法人等番号を届出書に記載等することにより代表者の資格を証する書面等の添付を省略することができます。

- 印鑑を提出する際に法人の代表者の資格を証する書面を届出書に添付しなければならないとされている場合（商登規第9条第5項）
- 後見人である法人の代表者がその資格を喪失し、新たに後見人である法人の代表者になった者がその旨を届け出る際に登記事項証明書の提出が必要とされている場合（商登規第9条第9項）
- 印鑑カードの交付請求書に法人の登記事項証明書を添付しなければならないとされている場合（商登規第9条の4第2項）

## 会社法人等番号の記載方法(商業登記)

### 登記申請書(例)

#### 株式会社変更登記申請書

1. 会社法人等番号 2222-22-222222
1. 商号 (省略)
1. 本店 (省略)
1. 登記の事由 会計参与の変更
1. 登記すべき事項 平成 28 年 7 月 7 日会計参与 J 監査法人重任
1. 登録免許税 金 3 万円
1. 添付書類
- 株主総会議事録 1 通
  - 就任承諾書 1 通
  - 登記事項証明書 添付省略**  
**(会社法人等番号 1111-11-111111)**
  - 委任状 1 通

上記のとおり登記の申請をします。

平成 ○年 ○月 ○日

申請人 (省略)

代表取締役 (省略)

連絡先の電話番号 (省略)

○○法務局 ○○支局 御中