

第1問 所有権保存 法74条1項1号前段・後段複合型

登記記録に次のような登記事項の記録（登記事項一部省略）がある甲建物について、平成29年6月28日、司法書士法務太郎は、C、D及びB株式会社の代表取締役Eから後記事実関係を聴取し、これらの事実関係により生ずる権利変動に基づく登記の申請手続に必要なすべての書類を受領するとともに、これらの登記の申請手続及び登記識別情報の受領について代理することの依頼を受けた。同日、法務太郎は事実関係の事実に基づく登記の申請を行った。この登記の申請情報のうち、不動産の所在事項、代理人の表示及び登記所の表示を除いた事項を記載しなさい。

（登記記録の記録）

表題部	所在	（省略）	家屋番号	（省略）	種類	（省略）
	構造	（省略）	床面積	（省略）		
	所有者	持分2分の1 A				
		2分の1 B株式会社				

（事実関係）

平成29年6月25日、Aは、死亡した。Aの死亡時、Aには、妻C、子Dがいた。

（注意事項）

- 1 本問の申請は、書面を提出する方法によりするものとする。
- 2 上記事実関係を登記に反映させるために行うことができる登記の申請の方法が複数ある場合には、登録免許税がより低額な登記の申請を選択するものとする。
- 3 本件建物の課税標準の額は1,000万円であり、租税特別措置法による税の減免の規定の適用はないものとする。
- 4 会社法人等番号を提供する方法により登記の申請手続をすることができる登記については、会社法人等番号を提供する申請人等の記載の後に続けて、当該申請人等の会社法人等番号を括弧書きで「(会社法人等番号0000-00-000000)」の要領で記載する。

会社法人等番号は次のとおりとする。

B株式会社 0001-01-000001

第1問 所有権保存

(申請例) <所有権保存 法74条1項1号前段・後段複合型>

登記の目的	所有権保存
所有者	持分4分の2 B株式会社(会社法人等番号0001-01-000001) 代表取締役 E (被相続人A) 4分の1 C 4分の1 D
添付情報	相続証明情報(Aの戸籍(除籍)謄抄本, C・Dの戸籍謄抄本), 会社法人等番号(B株式会社の会社法人等番号) 住所証明情報(B株式会社の登記事項証明書, C及びDの住民票の写し等), 代理権限証明情報(C, D及びEの委任状)
平成29年6月28日	法第74条第1項第1号申請
課税価格	金1,000万円
登録免許税	金4万円

本試験出題: H18

【択一知識】

- ① 敷地権の表示の登記をした建物の登記記録の表題部にAが所有者として記録されている場合において、BがAからその持分の2分の1を譲り受けたときは、A及びBは、両名を名義人とする所有権保存登記を申請することができない。(15-22-オ)
- ② 敷地権付き区分建物の所有権を表題部所有者から取得した者が所有権の保存の登記を申請する場合、登記原因証明情報の提供を要する。(23-24-イ)
- ③ 所有権の登記がない建物の表題部所有者の共同相続人の1人は、自己の持分のみについて、所有権の保存の登記を申請することはできない。(22-14-ウ)
- ④ 表題部のみがされた法人所有の建物を合併により承継取得した法人は、直接その法人名義で所有権保存登記を申請することができる。(3-26-5)
- ⑤ 表題部の所有者Aが不動産を売却した後、所有権保存の登記をしないまま死亡した場合、不動産の買主Xを所有権の登記名義人とするには、Aの相続人BがA名義の保存登記を申請し、その上で売買による買主への所有権移転登記を申請する。(16-21-ウ)
- ⑥ 土地の登記記録の表題部にA及びBが共有者として記録されている場合において、Aの死亡によりC及びDが、さらに、Cの死亡によりEが、Dの死亡によりFが、それぞれ相続人となったときは、B、E及びFは、自らを名義人とする所有権保存登記を申請することができる。(15-22-ア)
- ⑦ 表題部の共有者A・Bが共に死亡し、Aの相続人がC、Bの相続人がDである場合、Cは、C・亡B共有名義の所有権の保存登記を申請することができる。(11-18-オ)
- ⑧ A及びBが表題部所有者である所有権の登記がない建物について、Aは、A及びBを登記名義人とする所有権の保存の登記を単独で申請することができる。(26-17-イ)

第2問 抵当権設定 2個以上の債権を担保する場合

登記記録に次のような登記事項の記録（登記事項一部省略）がある甲土地について、平成29年6月28日、司法書士法務太郎は、関係する当事者全員から後記事実関係を聴取し、これらの事実関係により生ずる権利変動に基づく登記の申請手続に必要なすべての書類を受領するとともに、これらの登記の申請手続及び登記識別情報の受領について代理することの依頼を受けた。同日、法務太郎は事実関係1から3までの事実に基づく登記の申請を行った。この登記の申請情報のうち、不動産の所在事項、代理人の表示、申請年月日及び登記所の表示を除いた事項を記載しなさい。

（登記記録の記録）

表題部 (省略)

権利部 甲区

1番 (省略)

2番 所有権移転

平成27年6月30日受付第2300号

原因 平成27年6月26日売買

共有者 持分2分の1 A

2分の1 C

（事実関係）

- 平成29年6月20日、AとB株式会社（代表取締役A）は、債権者をB株式会社、債務者をAとして、金1,000万円を利息年2%、損害金年11.5%、弁済期日を平成32年6月19日とする金銭消費貸借契約を締結し、金1,000万円がAに交付された。
- 平成29年6月27日、B株式会社とCは、債権者をB株式会社、債務者をCとして、金500万円を利息年1.5%、損害金年10%、弁済期日を平成32年6月26日とする金銭消費貸借契約を締結し金500万円がAに交付された。なお、CはAの子であり、未成年者である。
- 同日、A、Cの代理人とB株式会社は、事実関係1、2の各債権を併せて担保するため、甲土地を目的として、抵当権設定契約を締結した。

（注意事項）

- 上記事実関係中の行為は、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。
- 甲土地の所在地を管轄する登記所は、平成19年5月31日オンライン庁となっている。本問の申請は、書面を提出する方法によりするものとする。
- なお、特別代理人の選任が必要なときは、Dが選任されている。
- 会社法人等番号を提供する方法により登記の申請手続をすることができる登記については、会社法人等番号を提供する申請人等の記載の後に続けて、当該申請人等の会社法人等番号を括弧書きで「(会社法人等番号0000-00-000000)」の要領で記載する。

会社法人等番号は次のとおりとする。

B株式会社 0001-01-000001

第2問 抵当権設定

(申請例) < 抵当権設定 2個以上の債権を担保する場合 >

登記の目的	抵当権設定
原因	(あ) 平成29年6月20日金銭消費貸借 (い) 平成29年6月27日金銭消費貸借 平成29年6月27日設定
債権額	金1,500万円
内訳	(あ) 金1,000万円 (い) 金500万円
利息	(あ) 年2% (い) 年1.5%
損害金	(あ) 年11.5% (い) 年10%
債務者	(あ) A (い) C
抵当権者	B株式会社 (会社法人等番号0001-01-000001) 代表取締役 A
設定者	A C
添付情報	登記原因証明情報 (抵当権設定契約書等), 登記識別情報 (A及びCの甲区2番の登記識別情報), 会社法人等番号 (B株式会社の会社法人等番号) 印鑑証明書 (A及びCの特別代理人Dの印鑑証明書), 代理権限証明情報 (Cの特別代理人Dの選任審判書, Cの特別代理人D, A及びB株式会社の代表者としてのAの委任状)
課税価格	金1,500万円
登録免許税	金6万円

【択一知識】

- ① 債権者を異にする複数の債権を担保するため同一の契約により1個の抵当権を設定し、その抵当権設定登記を申請することはできない。(5-21-2)
- ② 同一名義人が数回に分けて各別の登記により持分を取得している場合、各持分についての抵当権設定の登記の申請はすることができる。(2-25-5)
- ③ 同一の債権の担保として数個の不動産上に設定された共同抵当権であることが登記原因証明情報により明らかな場合でも、その一部の不動産のみについて設定の登記を申請することができる。(21-25-イ)
- ④ 債務者が将来特定の土地を取得することを前提として当該土地を目的とする抵当権設定契約を締結した場合において、債務者がその後当該土地を取得したときは、当該抵当権設定契約の日を登記原因の日付とする抵当権設定登記を申請することはできない。(15-12-4)
- ⑤ 親権者Aとその親権に服する子Bの共有不動産について、他人であるCの債務を担保するため、親権者Aが本人及びBの代理人として抵当権設定契約をし、その設定の登記を申請した場合には、その申請は、却下されない。

第3問 抵当権変更 共有者のうちの一部の者の持分につき消滅したときの変更

登記記録に次のような登記事項の記録（登記事項一部省略）がある甲土地について、平成29年6月28日、司法書士法務太郎は、関係する当事者全員から後記事実関係を聴取し、これらの事実関係により生ずる権利変動に基づく登記の申請手続に必要なすべての書類を受領するとともに、これらの登記の申請手続及び登記識別情報の受領について代理することの依頼を受けた。同日、法務太郎は事実関係の事実に基づく登記の申請を行った。この登記の申請情報のうち、不動産の所在事項、代理人の表示、申請年月日及び登記所の表示を除いた事項を記載しなさい。

（登記記録の記録）

表題部 （省略）

権利部 甲区

1番 （省略）

2番 所有権移転

平成27年6月30日受付第240号

原因 平成27年6月26日相続

所有者 A

3番 所有権一部移転

平成27年7月16日受付第695号

原因 平成27年7月15日売買

共有者 持分3分の1 B

3分の1 C

乙区

1番 抵当権設定

平成27年7月10日受付第497号

原因 平成27年7月10日金銭消費貸借同日設定

債権額 金2,000万円

債務者 A

抵当権者 D株式会社

（事実関係）

平成29年6月28日、D株式会社（代表取締役E）は、B及びCに対して、甲土地についてB及びCが新たに取得した持分について、甲土地の乙区1番抵当権を放棄する意思表示をした。なお、CはBの未成年の子である。

（注意事項）

- 1 甲土地の所在地を管轄する登記所は、平成19年5月31日オンライン庁となっている。本問の申請は、書面を提出する方法によりするものとする。
- 2 会社法人等番号を提供する方法により登記の申請手続をすることができる登記については、会社法人等番号を提供する申請人等の記載の後に続けて、当該申請人等の会社法人等番号を括弧書きで「(会社法人等番号0000-00-000000)」の要領で記載する。

会社法人等番号は次のとおりとする。

D株式会社 0001-01-000002

第3問 抵当権変更

(申請例) <抵当権変更 共有者のうちの一部の者の持分につき消滅したときの変更>

登記の目的	1番抵当権をA持分の抵当権とする変更
原因	平成29年6月28日B及びC持分の放棄
権利者	B C
義務者	D株式会社(会社法人等番号0001-01-000002) 代表取締役 E
添付情報	登記原因証明情報(抵当権放棄証書等), 登記識別情報(D株式会社の乙区1番の登記識別情報), 会社法人等番号(D株式会社の会社法人等番号) 代理権限証明情報(Cの親権者であるBの権限を証する戸籍謄本, Cの親権者としてのB, B及びEの委任状)
登録免許税	金1,000円

【択一知識】

- ① B・C共有の不動産にAを抵当権者とする抵当権が設定されている場合において、Bの持分についての抵当権の消滅による抵当権変更の登記を申請するときは、登記権利者をB、登記義務者をAとして、申請することができる。

第4問 抵当権抹消 弁済

登記記録に次のような登記事項の記録（登記事項一部省略）がある甲土地について、平成29年6月30日、司法書士法務太郎は、関係する当事者全員から後記事実関係を聴取し、これらの事実関係により生ずる権利変動に基づく登記の申請手続に必要なすべての書類を受領するとともに、これらの登記の申請手続について代理することの依頼を受けた。同日、法務太郎は事実関係1から3までの事実に基づく登記の申請を行った。この登記の申請情報のうち、不動産の所在事項、代理人の表示、申請年月日及び登記所の表示を除いた事項を記載しなさい。

（登記記録の記録）

表題部 （省略）

権利部 甲区

1番 （省略）

2番 所有権移転

平成27年6月3日受付第440号

原因 平成27年6月3日売買

所有者 A

2番 2番所有権登記名義人氏名変更

付記 平成29年6月13日受付第457号

1号 原因 平成29年3月3日相続人不存在

登記名義人 亡A相続財産

乙区

1番 抵当権設定

平成27年6月28日受付第551号

原因 平成27年6月28日金銭消費貸借同日設定

債権額 金1,000万円

利息 年2%

損害金 年11.5%（年365日日割計算）

債務者 A

抵当権者 B株式会社

（事実関係）

- 平成29年2月22日、Aは、B株式会社（代表取締役C）に対して、甲土地の乙区1番抵当権の被担保債権の全額を弁済した。
- 平成29年3月3日、Aは、死亡した。Aの死亡時、Aには、相続人がいなかった。
- 平成29年6月13日、家庭裁判所により、Dが相続財産管理人に選任され、Dの申請により、所有権登記名義人氏名変更登記がなされた。

（注意事項）

- 甲土地の所在地を管轄する登記所は、平成19年5月31日オンライン庁となっている。本間の申請は、書面を提出する方法によりするものとする。

- 2 会社法人等番号を提供する方法により登記の申請手続きをすることができる登記については、会社法人等番号を提供する申請人等の記載の後に続けて、当該申請人等の会社法人等番号を括弧書きで「(会社法人等番号0000-00-000000)」の要領で記載する。

会社法人等番号は次のとおりとする。

B株式会社 0001-01-000001

第4問 抵当権抹消

(申請例) <抵当権抹消 弁済>

登記の目的	1 番抵当権抹消
原因	平成29年2月22日弁済
権利者	亡A相続財産
義務者	B株式会社(会社法人等番号0001-01-000001) 代表取締役 C
添付情報	登記原因証明情報(抵当権付債権弁済証書等), 登記識別情報(B株式会社の乙区1番の登記識別情報), 会社法人等番号(B株式会社の会社法人等番号) 代理権限証明情報(Dの選任審判書, D及びCの委任状)
登録免許税	金1,000円

本試験出題: H21

【択一知識】

- ① 先順位抵当権の被担保債権が弁済された場合には, 次順位抵当権者は, 当該先順位抵当権の登記名義人と共同して, 当該登記の抹消を申請することができる。(10-20-A)
- ② 甲, 乙共有の不動産上に第1順位(丙名義)と第2順位(丁名義)の各抵当権の登記がある場合, 第1順位の抵当権について弁済を原因として抹消登記を申請する場合, 登記権利者は甲, 乙又は丁のいずれでもよい。
- ③ 保証人の将来の求償債権を被担保債権とする抵当権の設定の登記がされている場合に, 主たる債務者が債権者に弁済したことにより当該抵当権の登記の抹消を申請するときの登記原因は, 主債務消滅である。(19-18-オ)
- ④ 債務の弁済により抵当権が消滅した後, 抵当権設定登記が抹消されない間に抵当権者が死亡した場合, 所有権の登記名義人は, 抵当権者の相続人のうちの1名と共同して抵当権設定登記の抹消を申請することはできない。(14-16-エ)
- ⑤ 抵当権の設定者である所有権の登記名義人Aが死亡した後に当該抵当権が消滅した場合において, 当該抵当権の設定の登記の抹消を申請するときは, その前提としてAの相続人への所有権の移転の登記を申請しなければならない。(26-20-オ)

記述で守り切る講座ガイダンス

第1問 別紙1及び別紙2の不動産に関する次の【事実関係】に記載された事実に基づく司法書士法務和子が行った登記の申請について、後記(1)及び(2)の問いに答えなさい。

【事実関係】

- 1 平成28年12月12日、吉田隆夫が死亡し、平成29年4月10日、吉田四郎が死亡した。吉田隆夫及び吉田四郎の相続関係については、別紙4から別紙7のとおりである。
- 2 吉田三枝は、平成26年1月15日に吉田二郎によって殺害されており、吉田二郎は、吉田三枝を殺害したことによる殺人の罪により刑に処せられ服役中である。
- 3 吉田一郎は、別紙3のとおり、住所の移転をしている。
- 4 平成29年6月20日、別紙8の書面が、各人に到達している。
- 5 平成29年6月22日、吉田一郎は、別紙9のとおり、安達圭介に債権の弁済をしている。
- 6 平成29年6月25日、関係当事者全員の間で、別紙10のとおり、抵当権設定契約が締結され、平成29年6月27日、吉田明美は、別紙11のとおり、当該抵当権の被担保債権の一部を弁済している。
- 7 平成29年7月2日、関係当事者全員が司法書士法務和子の事務所を訪れ、別紙1から別紙11までの情報を示して、登記の申請の代理を依頼した。法務和子は、上記1から6までの事実を聴取し、登記の申請に必要な全ての書面を受領した。
- 8 司法書士法務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、7,000万円であり、別紙2の建物に係る不動産の価額は3,000万円である。

なお、別紙1及び別紙2の不動産は、同一の登記所の管轄に属している。

- 9 司法書士法務和子は、平成29年7月3日、別紙1及び別紙2の不動産について、登記の申請を行った。

- (1) 上記【事実関係】に基づき、司法書士法務和子が、平成29年7月3日に申請した登記の申請情報のうち、別紙1の土地の甲区について申請した登記の申請情報を第1問答案用紙の第1欄に、別紙1の土地の乙区について申請した登記の申請情報を第1問答案用紙の第2欄に、それぞれ司法書士法務和子が申請した登記の順に従って、記載しなさい。なお、1件の申請で足りる場合は、それぞれ、必要のない欄に斜線を引きなさい。また、申請情報は、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。

(2) 上記【事実関係】に基づき、司法書士法務和子が、平成 29 年 7 月 3 日に申請した登記の申請情報のうち、別紙 2 の建物について申請した登記の申請情報を、司法書士法務和子が申請した登記の順に従って、第 1 問答案用紙の第 3 欄に記載しなさい。なお、3 件以上の申請が必要である場合には、1 件目及び 2 件目に申請した登記の申請情報を記載しなさい。また、申請情報は、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。

記述で守り切る講座ガイダンス

(答案の作成に当たっての注意事項)

- 1 上記事実中の行為は、全て適法に行われており、登場する当事者間には、各別紙に記載及び法務和子が聴取した事実関係に示された権利義務以外に、別紙1及び別紙2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及び別紙2の不動産を管轄する登記所は、平成17年4月1日に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、住所又は本店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。
- 4 登記原因証明情報及び相続その他の一般承継があったことを証する情報以外の添付情報を記載するに当たっては、その情報が別紙3から別紙11までのものであるときは、例えば、「印鑑証明書(別紙3)」「資格証明情報(別紙4)」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書で記載する。提供する添付情報のうち別紙以外のものを提供すべき場合には、「代理権限証明情報(A株式会社の代表者の委任状)」「登記識別情報(Xの別紙1の土地の乙区3番付記1号の登記識別情報)」のように、添付情報の種類を特定した上で、その後に括弧書きで個々の具体的な書面の名称を明記し、だれの又は何に関するものか特定して記載する。なお、「前件添付」や「添付省略」等の記載はしない。
- 5 数字を記載する場合は、算用数字を使用する。
- 6 訂正、加入又は削除をしたときは、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。
- 7 記載すべき事項のない欄については、斜線を引きなさい。
- 8 一の事実関係を登記に反映させるために行い得る登記の申請が複数ある場合には、申請件数が最少のものとなる方法を選択するものとする。
- 9 特別代理人の選任が必要な行為に関しては、適法に特別代理人の選任がされ、その者が当該行為をしているものとする。
- 10 未成年者が申請人となる場合には、親権者が登記の申請の代理を依頼するものとする。

る。ただし、特別代理人が選任されている場合には、その者が登記の申請の代理を依頼するものとする。

11 登記原因につき第三者の承諾が必要な場合、及び登記上の利害関係人の承諾が必要な場合は、問題文及び事実関係に特に明記されている場合を除き、事前に得られているものとする。

12 別紙は、実際の様式とは異なっている。

記述で守り切る講座ガイダンス

別紙 1

表題部 (土地の表示)		調製	平成 6 年 9 月 22 日	不動産番号	【略】
地図番号	余白	筆界特定		余白	
所在	北区豊島一丁目			余白	
① 地番	② 地目	③ 地積	㎡	原因及びその日付 [登記の日付]	
1 番 1	宅地	200	20	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 6 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 221 号	原因 昭和 60 年 2 月 10 日売買 所有者 東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号 吉田隆夫
	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 6 年 9 月 22 日
2	所有権一部移転	平成 22 年 3 月 3 日 第 303 号	原因 平成 22 年 3 月 3 日贈与 共有者 東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号 持分 3 分の 1 吉田一郎

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	吉田隆夫持分抵当権設定	平成 22 年 9 月 29 日 第 929 号	原因 平成 22 年 9 月 29 日金銭消費貸借同日設定 債権額 金 1000 万円 利息 年 3% 債務者 東京都北区豊島二丁目 1 番 3 号 吉田孝一 抵当権者 東京都練馬区石神井町一丁目 1 番 1 号 石井久義
2	吉田一郎持分抵当権設定	平成 23 年 12 月 1 日 第 1202 号	原因 (あ)平成 23 年 11 月 25 日金銭消費貸借 (い)平成 23 年 11 月 30 日金銭消費貸借 平成 23 年 12 月 1 日設定 債権額 金 2000 万円 内訳(あ)金 1000 万円 (い)金 1000 万円 利息 (あ)年 4.5% (い)年 4.7% 損害金 年 10% 債務者 東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号 吉田一郎 抵当権者 東京都足立区綾瀬七丁目 7 番 7 号 安達圭介

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 29 年 7 月 2 日

東京法務局北出張所

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。

記述で守り切る講座ガイダンス

別紙2

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	北区豊島二丁目2番地		余白	
家屋番号	2番		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	鉄筋コンクリート造	1階 100 20	平成21年10月22日新築	
	陸屋根2階建	2階 100 20		
所有者	東京都北区豊島三丁目3番1号 持分2分の1 吉田隆夫 千葉県市川市日之出1番1-101号 2分の1 吉田一郎			

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。ただし、登記記録の甲区及び乙区に記録されている事項はない。

平成29年7月2日

東京法務局北出張所

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3

住 民 票

世帯主	よしだ いちろう			
	吉田 一郎			
住所	東京都北区豊島三丁目3番1号		住所を定めた年月日	事由
			平成22・1・25	

1		よしだいちろう	生年月日	住民となった年月日
	氏名	吉田一郎	昭和28・5・5	平成22・1・25
	平成22年1月25日 千葉県市川市日之出1番1-101号 から転入			

(他省略)

この写しは、世帯全員の住民票の原本と相違ないことを証明する。

平成29年6月1日

北区長 北林 治 印

記述で守り切る講座ガイダンス

別紙 4-1

被相続人 吉田隆夫 相続関係説明図

最後の住所 東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号

登記簿上の住所 東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号

死亡 平成 28 年 12 月 12 日

(被相続人) 吉田隆夫

住所 東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号

出生 昭和 28 年 5 月 5 日

(長男) 吉田一郎

住所 東京都足立区青井四丁目 4 番 4 号

出生 昭和 30 年 7 月 7 日

(二男) 吉田二郎

死亡 平成 26 年 1 月 15 日

(妻) 吉田三枝

住所 東京都北区東十条五丁目 5 番 5 号

出生 昭和 32 年 9 月 9 日

(三男) 吉田三郎

死亡 平成 29 年 4 月 10 日

(四男) 吉田四郎

別紙 4-2 ※吉田隆夫の相続関係説明図の続き

住所 東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号

出生 昭和 28 年 5 月 5 日

(長男) 吉田一郎



住所 東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号

出生 昭和 62 年 4 月 4 日

(長男) 吉田弘和

住所 東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号

出生 昭和 33 年 8 月 8 日

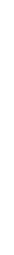
(妻) 吉田真美

別紙 4-3 ※吉田隆夫の相続関係説明図の続き

住所 東京都足立区青井四丁目 4 番 4 号

出生 昭和 30 年 7 月 7 日

(二男) 吉田二郎



住所 東京都足立区青井四丁目 4 番 4 号

出生 昭和 61 年 10 月 10 日

(長男) 吉田友一

住所 東京都足立区青井四丁目 4 番 4 号

出生 昭和 34 年 3 月 3 日

(妻) 吉田晴美

記述で守り切る講座ガイダンス

別紙5

被相続人 吉田四郎 相続関係説明図

最後の住所 東京都北区豊島三丁目3番1号

死亡 平成29年4月10日

(被相続人) 吉田四郎

住所 東京都北区豊島三丁目3番1号

出生 昭和36年11月11日

(妻) 吉田明美

住所 東京都豊島区池袋三丁目3番3号

出生 平成9年6月6日

(長男) 吉田治也

住所 東京都北区豊島三丁目3番1号

出生 平成17年2月2日

(二男) 吉田一成

別紙 6

相続放棄申述受理証明書

本 籍 東京都北区豊島三丁目 3 番
最後の住所 東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号
被相続人 吉田隆夫
本 籍 東京都北区豊島三丁目 3 番
住 所 東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号
申述人（被相続人の子）吉田一郎
昭和 28 年 5 月 5 日生

上記申述人の相続放棄申述事件は、御庁平成 29 年（家）第 33 号事件として平成 29 年 3 月 9 日受理されたことを証明してください。

平成 29 年 4 月 30 日

申述人 吉田一郎 印

東京家庭裁判所 御中

上 記 証 明 す る。

東京家庭裁判所

裁判所書記官 後藤五郎 印

別紙7

相続分がない旨の証明書

吉田治也は、被相続人吉田四郎（最後の住所：東京都北区豊島三丁目3番1号）の相続人ですが、被相続人より生前に相続分を超える額の財産の贈与を受けていますので、被相続人の死亡によって開始した相続については、その受けるべき相続分はありません。

平成29年6月1日

東京都北区豊島三丁目3番1号
被相続人亡吉田四郎
東京都豊島区池袋三丁目3番3号
相続人 吉田治也 ㊞

別紙 8

抵当権放棄証書

平成 29 年 6 月 20 日

東京都北区東十条五丁目 5 番 5 号

吉 田 三 郎 殿

東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号

吉 田 明 美 殿

東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号

吉 田 一 成 殿

東京都練馬区石神井町一丁目 1 番 1 号

抵当権者 石井久義 ㊞

第 1 条 私は、債務者吉田孝一との間で締結した平成 22 年 9 月 29 日金銭消費貸借契約に基づき、後記不動産の上に抵当権を設定し登記済（平成 22 年 9 月 29 日受付第 929 号順位番号 1 番）であります。今般、貴殿の共有持分上に存する抵当権を放棄します。

第 2 条 抵当権放棄の登記手続に必要な書類一切を取りそろえ、直ちに登記手続を行います。

(以下省略)

不動産の表示

所 在 北区豊島一丁目

地 番 1 番 1

地 目 宅地

地 積 200.20 m²

別紙9

債務弁済証書

平成29年6月22日

吉田一郎 殿

東京都足立区綾瀬七丁目7番7号
安達圭介 印

私は、平成29年6月22日、下記の不動産に対する抵当権（平成23年12月1日受付第1202号登記済）の被担保債権のうち、平成23年11月25日金銭消費貸借に係る債権の全額の弁済を受けました。

不動産の表示

所在	北区豊島一丁目
地番	1番1
地目	宅地
地積	200.20 m ²

抵当権設定契約書

抵当権者（甲） 上村正二
抵当権設定者（乙） （省略）

第 1 条 乙は、甲が吉田明美に対して有する下記の債権を担保するために、吉田一成が平成 29 年 4 月 10 日に取得した後記物件の持分に対して抵当権を設定した。

記

債 権 平成 29 年 6 月 20 日金銭消費貸借
債権額 金 300 万円
利 息 年 2.5%（年 365 日日割計算）
損害金 年 14.6%（年 365 日日割計算）
債務者 東京都北区豊島三丁目 3 番 1 号 吉田明美
弁済期 平成 50 年 6 月 20 日

（省略）

上記契約の証として本書 2 通を作成し、各自記名押印の上、その 1 通を保有する。

平成 29 年 6 月 25 日

（甲） 東京都台東区上野一丁目 1 番 1 号
上村正二 ㊟

（乙） （省略）

㊟

（物件の表示）

所 在 北区豊島二丁目 2 番地
家屋番号 2 番
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリート造
陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 100.20 m²
2 階 100.20 m²

別紙 11

債務一部弁済証書

平成 29 年 6 月 27 日

吉田明美 殿

東京都台東区上野一丁目 1 番 1 号

上村正二 ㊞

私は、平成 29 年 6 月 27 日、下記の不動産の共有持分を目的として設定された抵当権（平成 29 年 6 月 25 日抵当権設定契約）の被担保債権の元本金 300 万円のうち金 50 万円を内入返済として、受領いたしました。

これにより、下記の不動産の共有持分を目的として設定された抵当権の被担保債権の現在の額は、金 250 万円であることを確認いたします。

不動産の表示

所 在	北区豊島二丁目 2 番地
家屋番号	2 番
種 類	店舗
構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 2 階建
床 面 積	1 階 100.20 m ² 2 階 100.20 m ²

【解答例】

第1欄 別紙1の土地の甲区について申請した登記（8点）

1件目

登記の目的	吉田隆夫持分全部移転
登記原因及びその日付	平成28年12月12日相続
申請人の氏名又は名称	相続人（被相続人 吉田隆夫）持分9分の2 吉田友一 9分の2 吉田三郎 9分の2 亡吉田四郎 上記相続人 吉田明美 上記相続人 吉田治也 上記相続人 吉田一成

2件目

登記の目的	吉田四郎持分全部移転
登記原因及びその日付	平成29年4月10日相続
申請人の氏名又は名称	相続人（被相続人 吉田四郎）持分27分の4 吉田明美 27分の2 吉田一成

第2欄 別紙1の土地の乙区について申請した登記（8点）

1件目

登記の目的	1番抵当権を吉田友一持分の抵当権とする変更
登記原因及びその日付	平成29年6月20日吉田三郎、吉田明美、吉田一成持分の放棄
登記事項	
申請人の氏名又は名称	権利者 吉田三郎 吉田明美 吉田一成 義務者 石井久義

2 件目

登記の目的	2 番抵当権変更
登記原因及びその日付	平成29年6月22日 (あ) 金銭消費貸借の弁済
登記事項	変更後の事項 原因 平成23年11月30日金銭消費貸借平成23年12月1日設定 債権額 金1,000万円 利息 年4.7%
申請人の氏名又は名称	権利者 吉田一郎 義務者 安達圭介

第3欄 別紙2の建物について申請した登記 (19点)

1 件目

登記の目的	所有権保存
登記原因及びその日付	
登記事項	
申請人の氏名又は名称	共有者 持分18分の9 吉田一郎 (被相続人 吉田隆夫) 18分の3 吉田友一 18分の3 吉田三郎 (被相続人 吉田隆夫) (上記相続人 吉田四郎) 18分の2 吉田明美 18分の1 吉田一成
添付情報	相続証明情報 住所証明情報 (別紙3, 吉田友一, 吉田三郎, 吉田明美及び吉田一成の住民票の写し) 変更証明情報 (別紙3) 代理権限証明情報 (吉田明美が吉田一成の親権者であることを証する戸籍謄本等, 吉田一郎, 吉田友一, 吉田三郎及び吉田明美の委任状)
登録免許税	金12万円

2 件目

登記の目的	吉田一成持分抵当権設定
登記原因及びその日付	平成29年6月20日金銭消費貸借平成29年6月25日設定
登記事項	債権額 金250万円 利息 年2.5% (年365日日割計算) 損害金 年14.6% (年365日日割計算) 債務者 吉田明美
申請人の氏名又は名称	抵当権者 上村正二 設定者 吉田一成
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 (吉田一成の別紙2の建物の甲区1番の登記識別情報) 印鑑証明書 (吉田一成の特別代理人の印鑑証明書) 代理権限証明情報 (吉田一成の特別代理人の選任審判書, 上村正二及び吉田一成の特別代理人の委任状)
登録免許税	金1万円

論点 1

数次相続(所有権の保存と移転の比較)

1 数次相続

(1) 数次相続の意義

数次相続とは、第 1 の相続が開始し、この相続による登記がなされる前に、第 1 の相続人が死亡したこと等により第 2 の相続が開始したような場合をいう。

⇒ 数次相続による登記手続は、所有権保存登記の有無によって違いが生じる。

《所有権保存登記がある場合》

① 本来であれば、第 1 の相続による移転登記をした上で、第 2 の相続登記を行うこととなるが、中間の相続である第 1 の相続登記を省略して、直接現在の相続人名義とする移転登記をすることも認められている(明 32.3.7 民刑)。

② 中間の相続登記の省略が可能なのは、中間の相続が単独相続の場合に限られる(昭 30.12.16-2670)。すなわち、最終の相続以外の相続につき、複数の相続人が権利を取得している場合は、中間の相続登記を省略することができない。

⇒ 遺産分割、相続放棄又は特別受益によって単独相続した場合にも中間の相続登記の省略が可能である(昭 30.12.16-2670)。

《所有権保存登記がない場合》

① 数次相続の場合であっても、不動産登記法 74 条 1 項 1 号により、現在の相続人名義で所有権保存登記を申請することができる。

② 所有権移転の場合とは異なり、中間の相続が単独相続である必要はない(登研 443P93)。

所有権保存登記

所有権保存登記は、ある不動産について初めてされる所有権の登記であり、登記記録の甲区に記録される。以降の登記は、当該所有権保存登記を基礎としてされていくことになる。そして、所有権保存登記の申請適格者は法定されている。(不登 74)

①表題部所有者(不登 74 I ①前段)

②表題部所有者の相続人、その他の一般承継人(不登 74 I ①後段)

⇒合併による法人は含まれるが、包括受遺者は含まれない。

③所有権を有することが確定判決によって確認された者(不登 74 I ②)

④収用によって所有権を取得した者(不登 74 I ③)

《区分建物の場合》

⑤区分建物にあっては、表題部所有者から所有権を取得した者も自己名義で所有権保存登記を申請することができる(不登 74 II)

(2) 相続放棄

- ① 相続の放棄は、家庭裁判所に申述する方法により行う（民 938）。
- ② 相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなされる（民 939）。

(3) 特別受益者

- ① 特別受益者とは、共同相続人のうち、被相続人から遺贈を受け、又は婚姻、養子縁組のため若しくは生計の資本として贈与を受けた者のことである（民 903）
- ② 特別受益者があるときは、被相続人が相続開始の時において有した財産の価額に、その贈与の価額を加えたものを相続財産とみなし、民法 900 条から 902 条までの規定により算定した相続分の中から、その遺贈又は贈与の価額を控除した残額が特別受益者の相続分となる（民 903 I）。
- ③ 遺贈又は贈与の価額が、相続分の価額に等しく、又はこれを超えるときは、受遺者又は受贈者は、その相続分を受けることができない（民 903 II）。なお、被相続人が民法 903 条 1 項又は 2 項の規定と異なった意思を表示したときは、その意思表示は、遺留分に関する規定に違反しない範囲内で、その効力を有する（民 903 III）。
- ④ 特別受益者がいる場合の相続分の計算
 相続分のない特別受益者がいる場合、当該特別受益者の相続分は、他の相続人の相続分の割合に応じて、当該他の相続人が取得する（登研 106P43）。
 ⇒ 例えば、Aが死亡し、その相続人が、配偶者B、嫡出子C及びDであり、法定相続分がB 4分の2、C 4分の1、D 4分の1の場合において、Cが相続分のない特別受益者であるときの相続分は次のとおりとなる。

	法定相続分	具体的相続分
配偶者B	4分の2	3分の2
嫡出子C	4分の1	0
嫡出子D	4分の1	3分の1

特別受益者は相続人であることに変わりないことから、法定相続分は、B 4分の2、C 4分の1、D 4分の1となり（民 900①、④本文）、その上で、C持分が他の相続人にその相続分の割合に従って帰属するのである。実際に相続する割合は2:1（B:D）であることから、Bは、2+1のうちの2（3分の2）、Dは、2+1のうちの1（3分の1）が具体的相続分となるのである。

つまり、具体的相続分は、それぞれの相続人の相続分の分子はそのままに、特別受益者以外の相続人の相続分の分子を合計したものを分母とする。

(4) 代襲相続人

代襲相続人とは、被相続人の子又は兄弟姉妹が、相続の開始以前に死亡、廃除又は欠格事由のため相続権を喪失した場合に、その者の直系卑属（兄弟姉妹の場合は子）であって、相続権を喪失した者に代わり、その者が相続権を喪失していなければ受けていたはずの相続分を相続する者のことである（民 887Ⅱ,889Ⅱ）。

⇒ 代襲原因は、相続開始以前の死亡、欠格、及び廃除の 3 つの場合に限定されている（民 887Ⅱ）。相続放棄は代襲原因とされていない。

2 所有権の保存の登記

(1) 表題部共有者のうちの 1 人につき相続がある場合の所有権保存の登記

表題部共有者の 1 人に相続がある場合、共有者の相続人は、他の共有者とともに、相続人及び他の共有者名義の所有権保存の登記を申請することができる。

(2) 表題部所有者の住所が変更している場合の所有権保存の登記

表題部所有者の住所が変更している場合、住所変更を証する情報を提供して、直接現在の住所で所有権保存の登記を申請することができる。所有権保存の登記の前提として、表題部の住所の変更の登記をする必要はない。

3 本問について

《別紙 1 の土地》

(1) 相続関係の確認

別紙 1 の土地の共有者である吉田隆夫が死亡し、吉田隆夫の死亡時には、子吉田一郎、吉田二郎、吉田三郎及び吉田四郎がいたところ、吉田隆夫の相続に関する登記を申請する前に、吉田四郎が死亡した。吉田四郎の死亡時には、妻吉田明美、子吉田治也及び吉田一成がいた。数次相続の場面である。各相続について確認をする。

① 吉田一郎は、吉田隆夫の相続につき相続の放棄をしているので、吉田一郎は相続人とはならない。また、吉田一郎には子吉田弘和がいるが、相続の放棄は代襲原因とはならないので、吉田弘和は代襲相続人とはならない。次に、吉田二郎は、吉田隆夫の妻（吉田二郎の母）を殺害し、殺人の罪で刑に処せられている。これは、吉田隆夫の相続について同順位の者を殺害したことになり、相続欠格の事由に該当するので、吉田二郎は、吉田隆夫の相続人とはならない。そして、吉田二郎には子吉田友一がいるところ、相続欠格は、代襲原因であるので、吉田友一は代襲相続人となる。吉田隆夫の相続に関する事実は他にはない。したがって、吉田隆夫の相続人は、吉田友一、吉田三郎及び吉田四郎ということになる。

《本問で申請すべき登記》

- ①相続による吉田隆夫持分全部移転の登記
- ②相続による吉田四郎持分全部移転の登記

《別紙 2 の建物》

(1) 相続関係の確認

上記のとおり、吉田隆夫が死亡し、この相続登記未了の間に吉田隆夫の相続人の一人である吉田四郎が死亡しており、数次相続の場面となっている。

(2) 登記記録の確認

別紙 2 の建物の登記記録には、表題部の記録のみがあり権利の登記はないので、所有権保存の登記を申請することとなる。所有権保存については、数次相続の間が単独相続でないとしても、数次相続につき、直接、現在の相続人名義（相続人と相続人の相続人との名義）で登記を申請することができる。そこで、各相続人が取得する持分を計算する。

- ⇒ 吉田明美：3分の1（吉田四郎の相続分）×3分の2（具体的相続分）
 =9分の2×2分の1（吉田隆夫の持分）=18分の2（取得する持分）
- 吉田一成：3分の1（吉田四郎の相続分）×3分の1（具体的相続分）
 =9分の1×2分の1（吉田隆夫の持分）=18分の1（取得する持分）
- 吉田友一：3分の1（を通分する）=9分の3×2分の1（吉田隆夫の持分）
 =18分の3（取得する持分）
- 吉田三郎：3分の1（を通分する）=9分の3×2分の1（吉田隆夫の持分）
 =18分の3（取得する持分）

《本問で申請すべき登記》

不動産登記法 74 条 1 項 1 号後段による所有権保存の登記

※ 本問では、別紙 10 で、別紙 2 の建物の吉田一成持分を目的として抵当権が設定されていることから、抵当権設定登記（論点 4 参照）の前提として、甲区に吉田一成持分が登記されている必要がある。

申請情報

【相続による持分全部移転】

登記の目的 吉田隆夫持分全部移転
原 因 平成 28 年 12 月 12 日相続
申 請 人 相続人（被相続人 吉田隆夫）
持分 9 分の 2 吉田友一
9 分の 2 吉田三郎
9 分の 2 亡吉田四郎
上記相続人 吉田明美
上記相続人 吉田治也
上記相続人 吉田一成
添付情報 登記原因証明情報，住所証明情報，相続証明情報，代理権限証明情報

(1) 登記の目的

「吉田隆夫持分全部移転」

(2) 登記原因及びその日付

「平成 28 年 12 月 12 日相続」

(3) 申請人

「相続人（被相続人 吉田隆夫）持分 9 分の 2 吉田友一
9 分の 2 吉田三郎
9 分の 2 亡吉田四郎
上記相続人 吉田明美
上記相続人 吉田治也
上記相続人 吉田一成 」

相続による権利の移転の登記は，登記権利者が単独で申請することができる（不登 63 Ⅱ）。本問では，吉田四郎については，申請の時点で死亡しているため，相続人による申請（不登 62）となる。

(4) 添付情報

- ① 登記原因証明情報（不登 61，不登令別表 22 添付情報）
 - 吉田隆夫の相続を証する戸籍謄本等
 - 吉田一郎の相続放棄申述受理証明書
 - 吉田二郎の欠格事由がある旨の証明書又は欠格事由の存在を証する確定判決謄本（昭 33.1.10-4）

② 住所証明情報（不登令別表 30 添付情報ロ）

吉田友一，吉田三郎及び吉田四郎の住民票の写し

③ 相続証明情報（不登令 7 I ⑤イ）

吉田四郎の相続を証する戸籍謄本等

④ 代理権限証明情報（不登令 7 I ②）

吉田明美が吉田一成の親権者であることを証する戸籍謄本等

吉田友一，吉田三郎，吉田明美，吉田治也の委任状

（5）課税価格

不動産の価格に移転する持分を乗じた額となる。

⇒「移転した持分の価格」と記載する。

（6）登録免許税

課税価格に 1000 分の 4 を乗じた額となる（登免法別表 1.1.(2)イ）。

申請情報

【相続による持分全部移転】

登記の目的	吉田四郎持分全部移転
原因	平成 29 年 4 月 10 日相続
申請人	相続人（被相続人 吉田四郎）持分 27 分の 4 吉田明美 27 分の 2 吉田一成
添付情報	登記原因証明情報，住所証明情報，代理権限証明情報

(1) 登記の目的

「吉田四郎持分全部移転」

(2) 登記原因及びその日付

「平成 29 年 4 月 10 日相続」

(3) 申請人

「相続人（被相続人 吉田四郎）持分 27 分の 4 吉田明美
27 分の 2 吉田一成」

相続による権利の移転の登記は，登記権利者が単独で申請することができる（不登 63Ⅱ）。

(4) 添付情報

- ① 登記原因証明情報（不登 61，不登令別表 22 添付情報）
吉田四郎の相続を証する戸籍謄本等
吉田治也の特別受益証明書
- ② 住所証明情報（不登令別表 30 添付情報ロ）
吉田明美及び吉田一成の住民票の写し
- ③ 代理権限証明情報（不令 7Ⅰ②）
吉田明美が吉田一成の親権者であることを証する戸籍謄本等
吉田明美の委任状

(5) 課税価格

不動産の価格に移転する持分を乗じた額となる。
⇒「移転した持分の価格」と記載する。

(6) 登録免許税

課税価格に 1000 分の 4 を乗じた額となる（登免法別表 1.1.(2)イ）。

申請情報**【所有権保存：数次相続】**

登記の目的 所有権保存

申請人 共有者 持分 18 分の 9 吉田一郎

(被相続人 吉田隆夫)

18 分の 3 吉田友一

18 分の 3 吉田三郎

(被相続人 吉田隆夫)

(上記相続人 吉田四郎)

18 分の 2 吉田明美

18 分の 1 吉田一成

添付情報 相続証明情報, 住所証明情報, 変更証明情報, 代理権限証明情報

(1) 登記の目的

「所有権保存」

(2) 申請人

「共有者 持分 18 分の 9 吉田一郎

(被相続人 吉田隆夫)

18 分の 3 吉田友一

18 分の 3 吉田三郎

(被相続人 吉田隆夫)

(上記相続人 吉田四郎)

18 分の 2 吉田明美

18 分の 1 吉田一成」

権利に関する登記の申請は、登記権利者及び登記義務者が共同して申請するのが原則であるが、所有権保存の登記は、最初になされる所有権の登記であり、登記義務者を観念することができないため、所有者からの単独申請となる。

(3) 添付情報**① 相続証明情報（不登令別表 28 添付情報イ）**

吉田隆夫の相続を証する戸籍謄本等

吉田一郎の相続放棄申述受理証明書

吉田二郎の欠格事由がある旨の証明書又は欠格事由の存在を証する確定判決謄本

吉田四郎の相続を証する戸籍謄本等

吉田治也の特別受益証明書

② 住所証明情報（不登令別表 28 添付情報ニ）

吉田一郎，吉田友一，吉田三郎，吉田明美及び吉田一成の住民票の写し

③ 変更証明情報

吉田一郎の住民票の写し

④ 代理権限証明情報（不登令 7 I ②）

吉田明美が吉田一成の親権者であることを証する戸籍謄本等

吉田一郎，吉田友一，吉田三郎及び吉田明美の委任状

（４）課税価格

不動産の価格が課税価格となる。

（５）登録免許税

課税価格に 1000 分の 4 を乗じた額となる（登免法別表 1.1.(1)）。

※ 登記原因

所有権保存の登記原因については，法律行為や事件といった原因事実を観念することができないとされるため，申請情報の内容として提供することを要しない（不登 76 I 本文）。

※ 根拠条項

所有権保存登記の申請権者は，不動産登記法 74 条で限定されていることから，その資格がある旨を明らかにするため，申請日とともに根拠条文を申請情報の内容として提供する（不令別表 28 申請情報イ）。

本問では，解答する欄はない。

論点2 設定者(共有者)の1人の持分の抵当権とする変更

1 設定者(共有者)の1人の持分の抵当権とする変更

- ① 共有不動産に抵当権が設定されている場合、抵当権者は、共有者のうちの一部の者の持分について抵当権を放棄することができる。この場合、当該抵当権は、残りの持分を目的とするものとして存続する。
- ② 共有者のうちの一部の者の持分について抵当権を放棄した場合、当該抵当権が残りの持分を目的とするものとなったことを公示するために、変更登記を申請することになる。
- ⇒ この登記は変更登記であるが、その実質は放棄を受けた共有者の持分を目的とする抵当権の抹消であると解すべきである。しかし、権利の一部の抹消が認められていないため、抵当権の目的の範囲を他の共有者の持分に縮減する変更登記をすることになる。
- ⇒ 抹消の実質を有するため、利害関係人があるときは、この者の承諾書がなければ当該登記を申請することはできないということになる（不登68）。

2 本問について

平成29年6月20日に、石井久義は、吉田三郎、吉田明美、吉田一成に対し、別紙1の土地乙区1番で登記されている抵当権を、吉田三郎、吉田明美及び吉田一成の持分部分について放棄する旨の意思表示をしている（別紙8）。これにより、当該抵当権は、共有者の一部の者の持分について消滅し、残りの持分を目的とするものとなる。よって、1番抵当権を吉田友一持分の抵当権とする変更の登記を申請することになる。

※ 別紙1の登記記録からは、この時点（放棄した時点）での所有権の登記名義人がだれであるかは確認できない。この点、吉田隆夫の相続人が特定できていないと、吉田友一持分を目的とする抵当権となったと判断できないことになる。

Asakura 解法鉄則

抵当権

**抵当権の設定者に共同相続が開始した場合は、
共有者の1人の持分の抵当権とする変更を疑え！！**

《本問で申請すべき登記》

1番抵当権を吉田友一持分の抵当権とする変更の登記

申請情報

【抵当権を持分の抵当権とする変更】

登記の目的	1番抵当権を吉田友一持分の抵当権とする変更
原因	平成29年6月20日 吉田三郎, 吉田明美, 吉田一成持分の放棄
権利者	吉田三郎 吉田明美 吉田一成
義務者	石井久義
添付情報	登記原因証明情報, 登記識別情報, 代理権限証明情報
登録免許税	金1,000円

(1) 登記の目的

「1番抵当権を吉田友一持分の抵当権とする変更」

(2) 登記原因及びその日付

「平成29年6月20日吉田三郎, 吉田明美, 吉田一成持分の放棄」

(3) 申請人

「権利者 吉田三郎
吉田明美
吉田一成
義務者 石井久義」

この登記は、他の共有者に何ら影響を及ぼすものではないので、他の共有者である吉田友一は登記権利者とも登記義務者ともならない。

(4) 添付情報

- ① 登記原因証明情報（不登61, 不登令別表22添付情報）
抵当権放棄証書, 又は当事者作成の報告形式による登記原因証明情報
- ② 登記識別情報（不登22）
石井久義の別紙1の土地の乙区1番の登記識別情報
- ③ 代理権限証明情報（不令7I②）
吉田明美が吉田一成の親権者であることを証する戸籍謄本等
吉田三郎, 吉田明美及び石井久義の委任状

(5) 登録免許税

不動産1個につき金1,000円である（登免法別表1.1.(14)）。

論点3 債権額の変更に関する抵当権変更の登記

1 債権額変更の登記

(1) 債権額の変更

抵当権の債権額の変更は、付従性との関係で債権の同一性が失われない範囲で許される。例えば、変更契約により被担保債権の範囲を1,000万円から500万円に減少する場合、抵当権もその分だけ減少し、「年月日変更」を登記原因として、債権額の減額の変更登記をすることができる。

(2) 債権額の増額

債権額を増額する場合には、問題がある。当初から被担保債権全額を債権額とする抵当権の設定登記がされている場合に、その後、貸増しによって債権額を増額する変更登記をすることはできないとされている。しかし、債権の一部を被担保債権額(1,000万円のうち500万円)とする抵当権の設定登記がされている場合において、その後、変更契約により、その全部(1,000万円)にまで増額する変更登記をすることはできる。また、金銭消費貸借予約上の将来の特定債権を担保するため抵当権の設定登記がされている場合において、その後、債権額を変更して増額する変更契約がされたときは、債権の同一性があるといえ、債権額の増額変更の登記をことができるとされている(昭42.11.7-3142)。

(3) 債権額の減額

債権額の減額変更の場合、登記権利者は抵当権設定者(所有権登記名義人)、登記義務者は抵当権者となる。債権額の増額変更の場合には、これとは逆に、抵当権者が登記権利者、抵当権設定者(所有権登記名義人)が登記義務者となる。

(4) 2個の債権を被担保債権とする抵当権における1個の債権の弁済

債権者が同一であれば、債務者が異なっていたとしても数個の債権を被担保債権として1個の抵当権を設定することができる。そして、この場合、登記記録上、「(あ)年月日金銭消費貸借」、「(い)年月日金銭消費貸借」のように、各被担保債権が示される。

このような2個の債権を被担保債権とする抵当権において、1個の債権が弁済された場合、どのような登記手続となるか。この点、登記原因を「年月日(あ)金銭消費貸借の弁済」とする抵当権の変更の登記を申請するとされている。また、変更後の事項として、原因、債権額等を申請情報の内容とすることになる。

2 本問について

平成 29 年 6 月 22 日、別紙 1 の土地の 2 番抵当権の債務者である吉田一郎は、抵当権者である安達圭介に対して、その被担保債権である平成 23 年 11 月 25 日金銭消費貸借に係る債権の全額を弁済している（別紙 9）。当該抵当権は、上記債権のほか、もう一つの債権（平成 23 年 11 月 30 日金銭消費貸借に係る債権）も担保している。この点、2 個の債権を被担保債権とする抵当権において、1 個の債権が弁済された場合、登記事項である債権額等を変更する抵当権変更の登記を申請することになる。

《本問で申請すべき登記》

債権額減額による（あ）金銭消費貸借の弁済を原因とする抵当権変更の登記

申請情報**【抵当権の変更登記】**

登記の目的	2 番抵当権変更
原因	平成 29 年 6 月 22 日 (あ) 金銭消費貸借の弁済
変更後の事項	原因 平成 23 年 11 月 30 日金銭消費貸借平成 23 年 12 月 1 日設定 債権額 金 1, 000 万円 利息 年 4, 7%
権利者	吉田一郎
義務者	安達圭介
添付情報	登記原因証明情報, 登記識別情報, 代理権限証明情報
登録免許税	金 1, 000 円

(1) 登記の目的

「2 番抵当権変更」

(2) 登記原因及びその日付

「平成 29 年 6 月 22 日 (あ) 金銭消費貸借の弁済」

(3) 登記事項

「変更後の事項 原因 平成 23 年 11 月 30 日金銭消費貸借平成 23 年 12 月 1 日設定
債権額 金 1,000 万円
利息 年 4, 7% 」

(4) 申請人

「権利者 吉田一郎
義務者 安達圭介 」

(5) 添付情報

- ① 登記原因証明情報 (不登 61)
弁済証書, 又は当事者作成による報告形式の登記原因証明情報
- ② 登記識別情報 (不登 22)
安達圭介の別紙 1 の土地の乙区 2 番の登記識別情報
- ③ 代理権限証明情報 (不令 7 I ②)
吉田一郎及び安達圭介の委任状

(6) 登録免許税

不動産 1 個につき金 1,000 円である (登免法別表 1.1(14))。

論点4

抵当権設定に関する利益相反取引行為

1 抵当権の設定

(1) 抵当権

① 目的となる権利

- i 民法上は、不動産、地上権及び永小作権である（民 369）。
- ii 共有持分を目的として設定することもできるが、原則として、持分の一部又は所有権の一部を目的として設定することはできない（昭 35.6.1-1340）。

⇒ ただし、数回に分けて持分の移転登記がなされている場合には、持分の一部（順位番号によって特定できる持分の一部）に設定することもできる（昭 58.4.4-3.2252）。

② 被担保債権

金銭債権に限らず、売買契約に基づく引渡し債権なども被担保債権とすることができる。また、将来の債権（条件付債権）や、期限付債権でもかまわない。

所有権（又は持分）の一部に設定する場合

例えば、Aの所有権保存登記がなされている不動産について、Bが順位2番及び3番で持分の取得を登記している場合に、順位2番の持分のみで抵当権を設定することができる。この場合、登記の目的は「B持分一部（順位2番で登記した持分）の抵当権設定」とする。

(2) 抵当権設定登記の登記事項

① 債権額（不登 83 I ①）

② 利息（不登 88 I ①）

被担保債権が、金銭を目的とする消費貸借契約から生じたものであれば、利息制限法による制限を超過した利息及び損害金を登記することはできない（昭 29.6.2-1144）。

⇒ しかし、利息制限法による制限を超過した利息の定めがある契約がされたとしても、これを利息制限法による制限内に引き直して登記をすることはできる（昭 29.7.13-1459）。

→ 例えば、債権額 100 万円とする金銭消費貸借契約において、その利息を 20%と定めた場合には、利息制限法により上限利率は 15%に制限されており、15%を超える部分については無効であるから、利息 20%として登記することはできないが、利息 15%として（引き直して）、登記することはできる。

- ③ 損害金（不登 88 I ②）
 ただし、定期金の性質（年何％等）を有しない違約金の定め（延滞期間にかかわらず一定金額を支払う旨）は登記することができない（昭 34.10.20-3.999）。
 なお、「違約金」という名称が使われているか否かは問題ではない。
- ④ 特約（不登 88 I ③,④,⑤）
- i 債権に付した条件（3号）
 - ・「特約 債権者が死亡した時は債権が消滅する」
 - ・「特約 債権の半額が弁済された時は債権は消滅する」など
 - ii 民法 370 条ただし書の定め（4号）
 - ・「特約 立木には抵当権の効力は及ばない」など
 - iii 抵当証券発行の定め（5号）
 - ・「特約 抵当証券を発行することができる」など
- ⑤ 弁済期・支払場所の定め（不登 88 I ⑥）
 抵当証券発行の定めがあるときに登記事項となる。
- ⑥ 債務者（不登 83 I ②）
- ⑦ 抵当権消滅の定め（不登 59⑤）
 抵当権設定契約の内容として抵当権が消滅する条件がある場合には、それも登記事項となる。「抵当権者が死亡した時に抵当権は消滅する」など。

2 抵当権設定と利益相反行為

(1) 利益相反行為

親権者と子との利益が相反する行為については、親権者は、子を代理し又は同意権を行使することはできず、その子のために特別代理人の選任を家庭裁判所に請求し、選任された特別代理人によって、当該行為の代理又は同意をさせなければならない（民 826 I）。また、親権者が数人の子に対して親権を行う場合には、その一人の子と他の子との利益相反行為については、親権者は、その一方のために特別代理人の選任を請求しなければならない（民 826 II）。

⇒ また、利益相反者が複数いる場合には、それぞれの子に特別代理人を選任する必要がある。

⇒ 民法 826 条 2 項の場面とは違うので混同しないよう注意。

⇒ なお、利益相反行為は無権代理行為となるから、特別代理人を選任することなく利益相反行為が行われた場合、適法に追認されなければ本人に効力は及ばない（最判昭 48.4.24）。

(2) 利益相反行為の判断基準と具体例

① 判断基準

判例は、利益相反行為に当たるか否かは、当該行為の外形で決すべきであり、親権者の意図やその行為の実質的な効果は問題としないとする（最判昭42.4.18）。

② 抵当権設定における具体的事例

親権者の債務を担保するために、子の所有不動産に抵当権を設定する場合、当該行為は、利益相反行為に該当する。

3 抵当権設定後に一部弁済があった場合における抵当権設定登記

抵当権の設定契約がされた後、当該抵当権設定の登記が未了の間に、債権の一部が弁済された場合、当該抵当権設定の登記手続はどのようにすべきか、この場合、当初の債権額を登記事項として申請することも、一部弁済後の残存債権額を登記事項として申請することもできる（昭34.5.6-900）。

⇒ 〈当初の債権額を登記事項として申請する場合〉

抵当権設定登記の未了の間に、一部弁済があったが、当初の債権額で申請がされた場合、登記官において、その一部弁済の事実が添付情報から判明したとしても、当該登記の申請は受理されるとされている。この場合、抵当権設定の登記の後、一部弁済による抵当権の変更の登記を申請することになる。登録免許税の負担、登記手続の負担が大きくなる。

⇒ 〈残存債権額を登記事項として申請する場合〉

登記原因証明情報としては、報告形式のほか、処分証書である場合には、抵当権設定契約書に一部弁済証書を合綴したもの又は抵当権設定契約書に一部弁済があった旨の奥書をして、債権者が署名捺印したもののいずれかによることになる（昭34.5.6-900 参照）。

4 本間について

平成29年6月25日、上村正二が吉田明美に対して有する債権を担保するために、吉田一成（吉田明美の親権に服する未成年の子。別紙5の吉田一成の生年月日から未成年の子であることが分かる。）が平成29年4月10日に取得した別紙2の建物の持分に対して抵当権の設定をしている（別紙10）。この抵当権設定については、親権者を債務者とし、その親権者の親権に服する未成年の子の所有する不動産を目的として抵当権を設定するものであり、利益相反行為に該当するので、特別代理人の選任が必要となる。この点、注意事項9から、特別代理人は選任されているものとして解答することになる。

次に、抵当権設定契約後に、債務者からの一部弁済がある（別紙 11）。この点、残存する額を債権額として登記することができるので、元の債権額 300 万円から弁済額 50 万円を控除した 250 万円を債権額として、抵当権の設定の登記を申請することになる（注意事項 8 から、設定及び変更の 2 件を申請することはしない）。

《本問で申請すべき登記》

吉田一成持分抵当権設定の登記

申請情報

【抵当権設定登記】

登記の目的	吉田一成持分抵当権設定
原因	平成 29 年 6 月 20 日金銭消費貸借平成 29 年 6 月 25 日設定
債権額	金 250 万円
利息	年 2.5% (年 365 日日割計算)
損害金	年 14.6% (年 365 日日割計算)
債務者	吉田明美
抵当権者	上村正二
設定者	吉田一成
添付情報	登記原因証明情報, 登記識別情報, 印鑑証明書 代理権限証明情報

(1) 登記の目的

「吉田一成持分抵当権設定」

(2) 登記原因及びその日付

「平成 29 年 6 月 20 日金銭消費貸借平成 29 年 6 月 25 日設定」

(3) 登記事項

「債権額 金 250 万円

利息 年 2. 5% (年 365 日日割計算)

損害金 年 14. 6% (年 365 日日割計算)

債務者 吉田明美」

抵当権設定後に一部弁済があった場合、残存する額を債権額として登記することができる。

本問のように、うるう年を考慮した利息の定め(年 365 日日割計算)がある場合、申請例のように「(年 365 日日割計算)」を申請情報の内容として提供する。

(4) 申請人

「抵当権者 上村正二

設定者 吉田一成」

(5) 添付情報

- ① 登記原因証明情報（不登 61）
抵当権設定契約書，又は当事者作成の報告形式による登記原因証明情報
- ② 登記識別情報（不登 22）
吉田一成の別紙 2 の建物の甲区 1 番の登記識別情報
- ③ 印鑑証明書（不令 18Ⅱ）
吉田一成の特別代理人の印鑑証明書
- ④ 代理権限証明情報（不令 7Ⅰ②）
吉田一成の特別代理人の選任審判書
上村正二及び吉田一成の特別代理人の委任状

(6) 課税価格

担保される債権額が課税価格となる。

(7) 登録免許税

課税価格に 1000 分の 4 を乗じた額である（登免法別表 1.1.(5)）。