

2019 司法書士オープン【総合編②】 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31年3月29日に甲土地甲区について申請した登記の申請情報について解答をすることになります。ここでは、遺産分割協議について検討をすることになります。本問では、甲土地は鈴木真一の相続財産であり、相続人は兄弟姉妹である金子京子、鈴木安信及び母を異にする村山章子であるところ、別紙3の遺産分割協議書は共同相続人の一人である村山章子が除外されていることから、無効な遺産分割協議に基づき作成されたものであり、その効力が生じることはない。よって、共同相続人である金子京子及び鈴木安信と村山章子の法定相続分により登記することになります。答案を見てみると、多くの方が、法定相続分による相続の登記として解答ができていました。次にこの登記の申請情報の内容について見てみると、気になった点としては、添付情報として、鈴木真一の住民票の除票（本籍及び死亡時の住所の記載があるもの）を解答することになるところ、この解答がないものが結構あった点です。できなかった方は、相続の登記の添付情報として、当該書面が必要となる点は押さえ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31年3月29日に甲土地乙区について申請した登記の申請情報について解答をすることになります。ここでは、根抵当権の債務者の相続、住所移転について検討をすることになります。本問では、「債務者鈴木真一の相続を原因とする根抵当権の変更登記」と「債務者鈴木安信の住所移転」の2件を解答することになります。この点について答案を見てみると、相続の登記は多くの方ができていましたが、住所移転の登記を解答できていものは少なかったです。できなかった方は、登記記録の確認が重要な点も含め見直しをしておいてください。これらの登記の申請情報の内容については、登記原因が「債務者鈴木真一の相続」、「債務者鈴木安信の住所移転」となるところ、正確に記載できていた方は少なかったです。できなかった方は、見直しをしておいてください。

第3欄について

第3欄では、平成31年3月29日に乙区分建物について申請した登記の申請情報について解答をすることになります。ここでは、①区分建物の売買及び②抵当権設定について検討をすることになります。

①区分建物の売買については、本問では、権利の登記がされていない点がポイントにな

っており、このような場合、表題部所有者から直接所有権を取得した者が直接自己名義で所有権保存の登記を申請できるとする点が問われていました。この点について答案を見てみると、多くの方が、買主名義の所有権保存の登記として解答ができていました。次にこの登記の申請情報の内容について見てみると、保存の登記ですが登記原因がある点がポイントとなり、「平成31年3月29日売買」と解答することになります。この点は多くの方が正解できていましたので問題のないところだと思います。次に、登録免許税ですが、本問では、甲区分建物 $1,200 \text{ 万円} \div 1000 \times 4 = 48,000$ と敷地権 $750 \text{ 万円} \div 1000 \times 20 = 150,000$ の合計 $198,000$ 円が登録免許税の額となるところ、敷地権部分が無いと思われるものや、敷地権部分も 1000 分の 4 としていると思われるものが見受けられました。間違えやすいところと言えますので、敷地権付区分建物の所有権保存登記の登録免許税は、建物については、建物の課税価格の 1000 分の 4 であり（登免法別表 1.1. (1)）、敷地権については、実質的に売買等を原因とする所有権移転登記であることから土地の価額に敷地権の割合を乗じ、その額に 1000 分の 20 を乗じた額となる（登免法別表 1.1. (2)ハ）点は、見直しをしておいてください。

② 抵当権設定については、本問では、金銭消費貸借の後、この債権につき譲渡がされ、当該債権譲渡にかかる債権を被担保債権とする抵当権が設定されています。よって、登記原因が「平成31年3月29日債権譲渡（譲渡人関東ファイナンス株式会社）にかかる債権同日設定」となります。この点について答案を見てみると、「平成31年3月29日金銭消費貸借同日設定」としているものが多く、正解できているものは少なかったです。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、本問では、「連帯債務者」となる場所、「債務者」と記載しているものが結構あった点です。できなかった方はこの点の見直しをしておいてください。

第4欄について

第4欄では、平成31年5月10日に甲土地甲区について申請した登記の申請情報について解答をすることになります。ここでは、持分放棄について検討をすることになります。本問では、被相続人鈴木真一より相続により取得した甲土地の持分について、共有者である鈴木安信が放棄をしたので、他の共有者の各持分の割合に応じて帰属した持分を移転させる持分移転の登記を解答することになります。答案を見てみると、この登記を解答できていない方が結構いらっしゃいました。時間がなかった方もあるかと思われますが、移転する持分の割合や、登記原因の日付が放棄をした日であり、通知が到達した時点ではない点等も含め、本問の持分放棄の見直しをしておいてください。

第5欄について

第5欄では、平成31年5月10日に甲土地乙区について申請した登記の申請情報について解答をすることになります。ここでは、① 抵当権の被担保債権の弁済と抵当権者の合併、

②根抵当権の債務者の相続と元本確定及び変更について検討をすることになります。

①抵当権の被担保債権の弁済と抵当権者の合併については、本問では、弁済により抵当権が消滅した後に、抵当権者の合併となっていますので、抵当権移転の登記をすることなく、合併を証する情報を提供して抵当権の抹消登記を解答することになります。この点について答案を見てみると、多くの方が、移転の登記をすることなく抹消の登記を解答できていました。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、ここでの抹消の登記は、不動産登記法 62 条による申請となりますので、申請人の記載については、義務者につき「株式会社昭和銀行承継会社株式会社平成銀行」となるところ、「株式会社昭和銀行」としているものが結構ありました。合併の場合も、相続の場合と同様ですので、できなかった方は見直しをしておいてください。

②根抵当権の債務者の相続と元本確定及び変更については、本問では、共用根抵当権ですので、債務者の 1 人につき相続から 6 か月が経過しても、根抵当権全体としては元本確定とはならず、元本確定前にのみできる債権の範囲の変更、債務者の変更ができる点が問われていました。よって、根抵当権について債権の範囲及び債務者の変更登記を解答することになります。答案を見てみると、この変更の登記自体の解答がないものが結構ありました。また、債務引受による変更の登記として解答しているものも見受けられました。本問では、根抵当権全体として元本が確定していませんので元本確定後にのみできる債務引受による変更はできません。間違えてしまった方は、共有根抵当権（根抵当権が複数の根抵当権）における根抵当権者の 1 人の相続についても、同様となりますので、併せて押さえておくようにしてください。次にこの登記の申請情報の内容について見てみると、債権の範囲がポイントになっていました。答案を見みると、正確に記載できているものは少なかったです。できなかった方は、見直しをし、記載できるようにしておいてください。