

平成 28 年度の本試験問題を題材に

1 時間以内に不動産登記(記述)を
解く解法とは?(小玉式・松本式)

講師レジュメ

辰巳法律研究所

TOKYO・YOKOHAMA・OSAKA・KYOTO・NAGOYA・FUKUOKA

表

1 解法の目的

近年のボリュームの問題でも、55分以内に解答を書き切れる解法を身につける

2 平成28年度不動産登記（記述）の問題の確認

※別紙参照

3 解法

1. 解く順番

※前提 —— 問題の構成要素（平成27年度までと変化なし）

①依頼があった旨

→P 1

②問（何を解答するか）

→P 4～5

③答案作成上の注意事項

→P 4（〔事実関係に関する補足〕も注意事項）、5～7

④登記記録

→P 9～13

⑤「別紙」、**「事実関係＋別紙」**、または、「事実関係」

※平成22年度以降は「事実関係＋別紙」

→P 1～3（〔聴取した内容〕が事実関係）、9～19

小玉式

1. 問題文の設問部分の検討

※「委任日、申請日」と「依頼者」と「依頼内容（記載があれば）」を中心にチェックします。

結局は、「申請書を書く試験である。」ということ念頭に置きながら問題文を読み進めます。

2. 答案作成に当たっての注意事項の検討

※本試験で毎年書かれているものとそうでないものとを区別しながら読みます。

特徴のある部分については、チェックをしておきます。

3. 登記記録に目を通す

※ここであまり時間を使わないように、ざっと登記記録の外観だけを眺めます。

4. 事実関係（聴取した内容等）及び必要書類（別紙）の部分を読む

※登記記録にメモをしながら読みます。

「登記の目的」「原因及び日付」「申請人」「その他間違えそうなポイント」をメモします。（「登記事項」や「添付情報」は、基本的にメモしません。）

5. 各解答欄に書くべきもの（申請の順序）を確定する

※試験対策として、点数に大きく影響する、一番重要な部分です。丁寧に検討します。

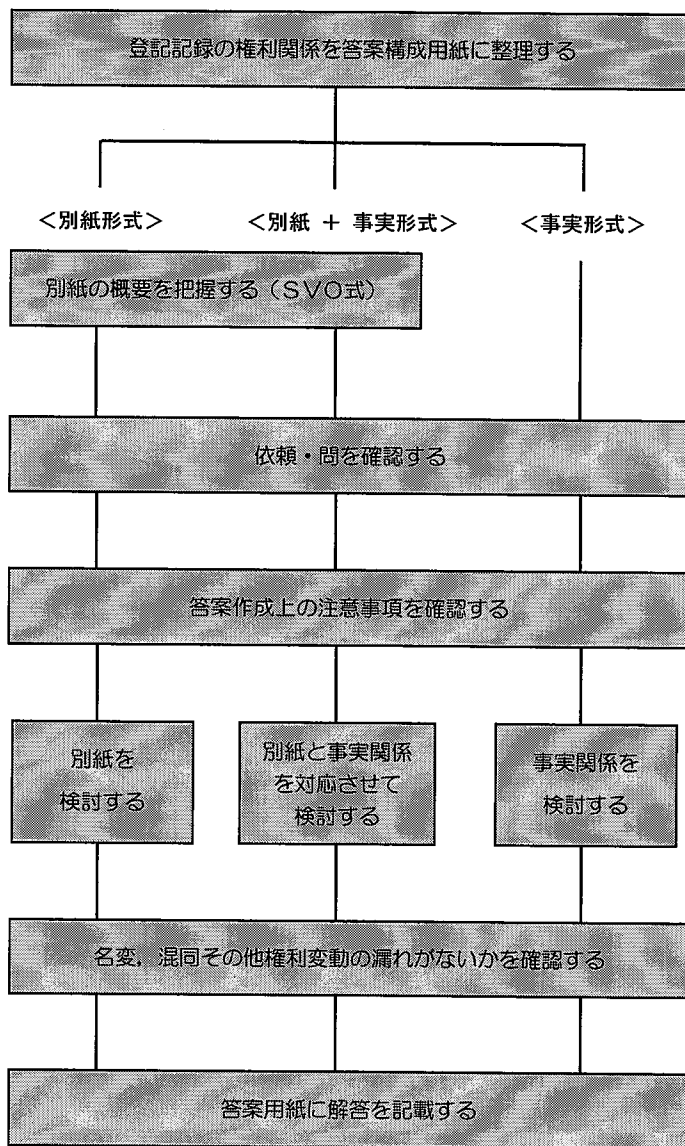
6. 解答の作成

※答案作成上の注意事項を読みながら、そこに書かれている記載方法に従って、メモしたものを写します。

さらに、問題文に記載の要求があれば、「登記事項」「添付情報」等を解答欄に記載します。

最後に、登録免許税の計算をすれば終了です。

松本式



2. 依頼のチェック事項（上記1.の①）

小玉式

- ・上記「小玉式」の箇所に書いたもので、省略します。

松本式

- ・誰からの依頼か（誰が司法書士事務所に来たか）
- ・申請年月日
- ・（依頼が2回以上にわたる場合には）その依頼に関する別紙・事実関係が何か
- ・（依頼が2回以上にわたり、不動産が2つ以上ある場合には）依頼されている不動産

3. 問の対策（上記1.の②）

小玉式

- ・特筆すべきことはありませんが、気付いたところはメモ書きに書き入れます。

松本式

- ・すぐに答案用紙にメモする

4. 答案作成上の注意事項（上記1.の③）

小玉式

基本的には松本式と同じです。過去5年分～10年分の「答案作成に当たっての注意事項」の内容をあらかじめ把握しておき、「毎年書かれているものとそうでないもの」をアタマに入れておきます。そして、実際の本試験では「毎年書かれているもの」を読み飛ばして、スピードアップを図ります。

松本式

- ・ 出題済みの注意事項およびその対策をどれだけ準備しておけたかが勝負

【絶対的注意事項】（年度によってはないものもあるが、さらっと読んでいいもの）

- ①申請情報は、解答欄の枠内に記載すべき情報のみを記載する。
- ②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の方法は、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。）によるものとする。
- ③「前件添付」や「添付省略」等の記載はしないものとする。
- ④法令により添付を省略できるもの及び提供されたものとみなされるものについても、添付情報として記載する。
- ⑤租税特別措置法による税の減免【免税又は税率の軽減】の適用はないものとする。
- ⑥解答欄に申請人その他の者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、「申請人の氏名又は名称」欄に解答を記載するに当たり、「申請人」、「権利者」、「義務者」、「所有者」等の表示も併せて記載する。
- ⑦数字を記載する場合には、【多画文字を使用せず、】算用数字を使用する。
- ⑧訂正、加入又は削除をしたときは、押印や字数を記載することを要しないが、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【二重線を引いて】、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。
- ⑨別紙○から○は、実際の様式とは異なっている。
- ⑩登記の申請は、申請件数が最も少なく、かつ、登録免許税の額が最も低額となるようにする。
- ⑪司法書士○○に登記の申請を依頼した「○○」と「○○」は同一人物であるものとする。
- ⑫○○の登記記録に記載されている当事者間には、各登記記録に記載されている権利義務以外に、実体法上の権利義務関係は存在しない。

【相対的注意事項】（本試験で何度も示されたことはあるが、年度によって有無・内容が異なるもの）

- ①上記事実中の行為は、すべて適法に行われており、別紙○から○までに提示されていない登記に必要な書類は、法律上すべて適式に作成され整っていて、法律上必要な手続も、すべて採られているものとする。
- ②別紙1及び別紙2の不動産を管轄する登記所は、【平成○年○月○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）である。
- ③別紙1及び別紙2の不動産は同一の登記所の管轄区域内にある【異なる登記所の管轄区域内にある】。
- ④（添付情報の記載方法に関する注）
- ⑤登録免許税が免除され、又は軽減されている場合には、その根拠となる法令の条項を登録免許税欄に登録免許税額とともに記載しなさい。
- ⑥解答欄に申請人その他の者を記載するに当たっては、代表機関の資格及び氏名を記載することを要しない【記載する】【何の注意事項もなし】。
- ⑦別紙1の土地に係る不動産の課税標準の額は○○万円、別紙2の土地に係る不動産の課税標準の額は○○万円である。
- ⑧解答欄の各欄に記載すべき事項がない場合には、該当の欄に「なし」【「ない」】と記載する【斜線を引く】。
- ⑨（登記を申請する順番に関する注）
- ⑩各登記記録に登録されている登記名義人の住所及び氏名又は本店及び商号に変更事項はない。
- ⑪○○株式会社は、取締役会設置会社である【取締役会を設置していない】。
- ⑫申請人の数が最も少なくなるように登記を申請する。
- ⑬会社法人等番号の申請人欄の解答方法
パターン1 会社法人等番号の記載を求めない
「解答欄に申請人を記載するに当たっては、会社法人等番号の記載を要しない」とされる。
パターン2 指示した上で会社法人等番号の記載を求める
「解答欄に申請人を記載するに当たっては、会社法人等番号の記載も要する」とされる。
パターン3 指示なしに会社法人等番号の記載を求める
何の指示も示されない。
- ⑭会社法人等番号の添付情報の提供方法
パターン1 代表者の資格を証する情報のみ会社法人等番号を提供する
「代表者の資格を証する情報以外の添付情報については会社法人等番号を提供する方法にはよらない」とされる。

パターン2 すべての添付情報について会社法人等番号を提供しない

「添付情報の提供方法は、会社法人等番号を提供する方法にはよらない」とされる。

パターン3 すべての添付情報について会社法人等番号を提供する

「添付情報の提供方法は、会社法人等番号を提供する方法による」とされる。

※平成28年度において準備しておけなかった注意事項

〔事実関係に関する補足〕（P4）

- 6 司法書士法務直子は、複数の登記の申請をする場合であり、かつ、登記を申請する順序を問わない場合において、登記記録中甲区に関する登記及び乙区に関する登記の双方を申請するときは、先に甲区に関する登記を申請し、登記記録中同一の区に関する登記を申請するときは、登記原因の日付の古い順に登記を申請し、当該複数の登記の申請のうち登記原因の日付が同一であり、かつ、申請の前後を問わないものがあるときは、登録免許税が高額となるものから順に申請したものとする。
- 7 司法書士法務直子は、同一の事実に基づき複数の登記所に登記の申請をする場合は、先に甲土地を管轄する登記所に対して登記の申請をしたものとする。

→6の「先に甲区に関する登記を申請し」により、第2欄の1件目（住所変更登記）と2件目（抵当権移転登記）の申請順序確定

〔答案作成に当たっての注意事項〕（P5）

- 2 民法第423条その他の法令の規定により他人に代わって登記を申請するときは、申請人が代位者である旨、当該他人の氏名又は名称及び代位原因をも、第36問答案用紙の第1欄から第3欄までの申請事項等欄の「上記以外の申請事項等」欄に記載する。

〔答案作成に当たっての注意事項〕（P6）

- 4（5） 後記【添付情報一覧】のネ又はノの一方又は双方を記載するときは、それぞれの記号の後に続けて、当該添付情報の作成者の氏名又は名称を括弧書きで「(何某のもの)」の要領で記載する。

5. 登記記録（上記（1）の④）——答案構成

小玉式

平成28年度本試験問題文メモ・記載例

別紙1 甲土地の現在事項証明書

（中略）

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4年12月8日 第22222号	原因 平成4年12月1日設定 極度額 金1億円 債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手債権 債務者 横浜市港北区日吉八丁目1番1号 株式会社Aレストラン 根抵当権者 横浜市中区桜木町五丁目5番5号 M信用金庫 共同担保 目録(は)第1111号
2	根抵当権設定	平成5年6月23日 第8888号	原因 平成5年6月23日設定 極度額 金1億円 債権の範囲 売買取引 買付委託取引 販売委託取引 債務者 横浜市港北区日吉八丁目1番1号 株式会社Aレストラン 根抵当権者 東京都港区海岸八丁目8番8号 株式会社P商事
付記1号	2番根抵当権転抵		原因 平成8年8月8日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1,500万円 利息 年2.8% 損害金 年14.5%(年365日日割計算) 債務者 東京都港区海岸八丁目8番8号 株式会社P商事 転抵当権者 東京都新宿区西新宿九丁目9番9号 T商事株式会社
3	抵当権設定	平成12年6月20日 第7777号	原因 平成12年6月20日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2,500万円 利息 年2.5% 損害金 年14.5%(年365日日割計算) 債務者 東京都文京区大塚七丁目7番7-201号 甲野一郎 抵当権者 東京都千代田区大手町三丁目3番3号 株式会社E銀行

2根移
28.6/24-U
I/Q食有
△△P商事

2根変
28.6/24変更
I/Q食有
△P商事
△甲花

3抵移
18.7/1合併
括△H銀

4	根抵当権設定	平成20年12月19日 第15555号	原因 平成20年12月12日設定 極度額 金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 横浜市港北区日吉八丁目1番1号 株式会社Aレストラン 根抵当権者 東京都港区新橋八丁目8番8号 株式会社H銀行 共同担保 目録(ふ)第3333号
---	--------	------------------------	---

3抵、4根抹消
28. 5/25解除
リ 甲花
△ △H銀

(以下省略)

別紙2 乙建物の現在事項証明書

(中略)

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4年12月1日 第15000号	原因 平成4年12月1日設定 極度額 金1億円 債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手債権 債務者 横浜市港北区日吉八丁目1番1号 株式会社Aレストラン 根抵当権者 横浜市中区桜木町五丁目5番5号 M信用金庫
付記1号	1番根抵当権担保追加	平成4年12月8日 第15700号	共同担保 目録(ひ)第2222号
2	根抵当権設定	平成20年12月12日 第12000号	原因 平成20年12月12日設定 極度額 金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 横浜市港北区日吉八丁目1番1号 株式会社Aレストラン 根抵当権者 東京都港区新橋八丁目8番8号 株式会社H銀行
付記1号	2番追加	平成20年12月19日 第12500号	共同担保 目録(へ)第4444号

2根抹消
28. 5/25解除
リ △Aレストラン
△ △H銀

共同担保目録

記号及び番号	(ひ)第2222号	調製	【省略】
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	横浜市港北区日吉八丁目 10番地 2家屋番号 10番2の建物	1	余白

2	東京法務局渋谷出張所 渋谷区広尾六丁目 100番 1の土地	余白	平成 4 年 12 月 8 日受付第 15700 号追加
共同担保目録			
記号及び番号		(-)第 4444 号	調製 【省略】
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	横浜市港北区日吉八丁目 10 番地 2 家 屋番号 10 番 2 の建物	2	余白
2	東京法務局渋谷出張所 渋谷区広尾六丁目 100番 1の土地	余白	平成 20 年 12 月 19 日受付第 12500 号追加

これは登記記録に記録されている現に列の全部を証明した書面である。

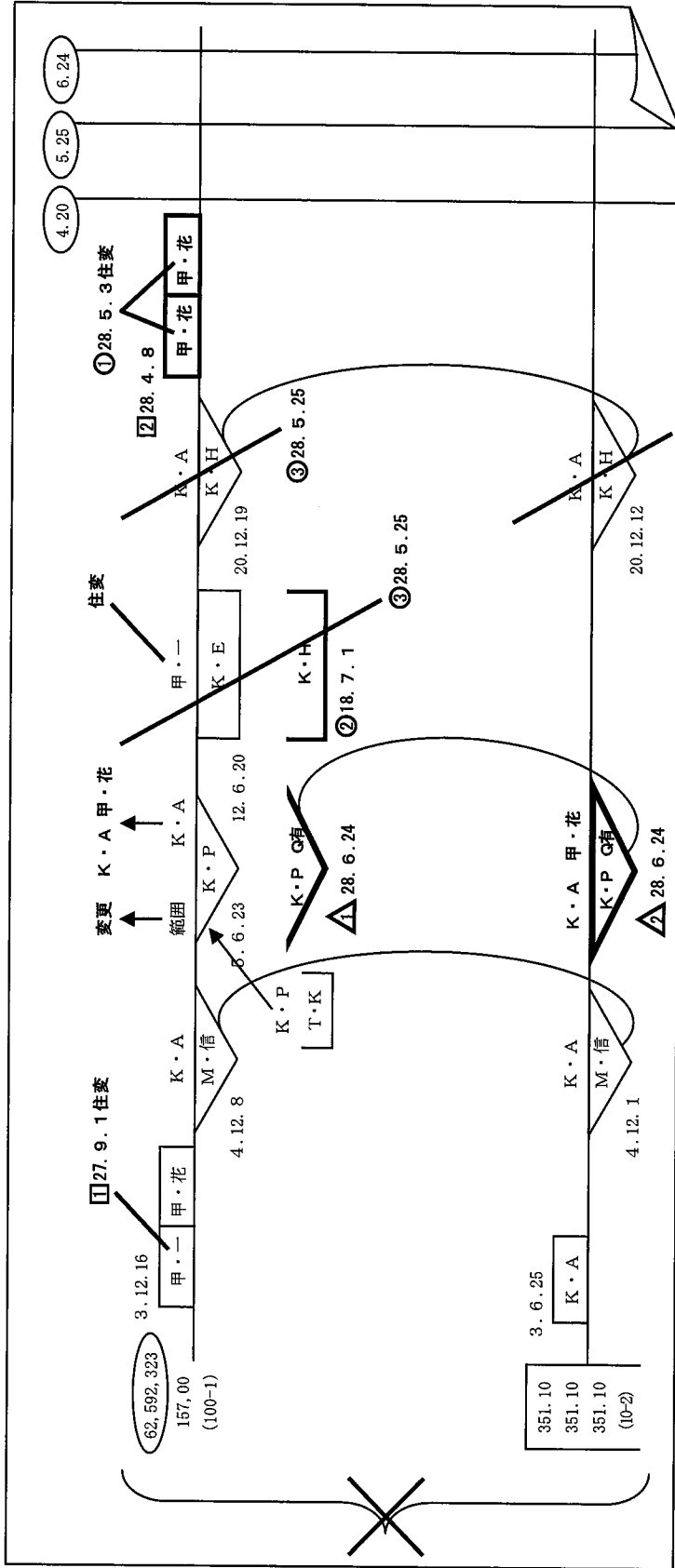
(横浜地方法務局港北出張所管轄
平成 28 年 5 月 25 日
東京法務局豊島出張所

共根設（追加）
28. 6/24 設定
根 Q 食有
 △P 商事
設 △A レストラン
 ン

○ ○ ○ ○ 印

松本式

※「K」は「株式会社」の略です。



6. 「別紙」, 「事実関係+別紙」, または, 「事実関係」

小玉式

特にありません。

松本式

- ・SVO式でまずは概要を把握する

V：別紙の題名

S：当事者

O：不動産の表示

小玉真義（本ガイダンス担当講師）

主な担当講座	中上級講座「超速解！小玉塾 記述式 de 必勝講座」
	中上級講座「超速解！小玉塾 択一 All in one 完成講座」
	直前講座「記述式超速解！駆け込み小玉塾」
著書	『超速解 司法書士試験記述式 不動産登記法』（辰巳法律研究所）
	『超速解 司法書士試験記述式 商業登記法』（辰巳法律研究所）
	『超速解 司法書士試験 記述式（平成25年度版）』（辰巳法律研究所）
	『超速解 司法書士試験 記述式（平成26年度版）』（辰巳法律研究所）
	『超速解 司法書士試験 記述式（平成27年度版）』（辰巳法律研究所）
	『司法書士試験突破 択一着眼力養成本』（辰巳法律研究所）
ブログ	「小玉真義（司法書士講師）のブログ」 http://ameblo.jp/d-a-m-a/

松本雅典（本ガイダンス担当講師）

主な担当講座	基礎講座「リアリスティック一発合格松本基礎講座」	
著書	勉強法 『司法書士5ヶ月合格法』（自由国民社） 『予備校講師が独学者のために書いた 司法書士 5ヶ月合格法』（すばる舎）	
	テキスト	『司法書士試験 リアリスティック民法Ⅰ [総則]』（辰巳法律研究所）
		『司法書士試験 リアリスティック民法Ⅱ [物権]』（辰巳法律研究所）
		『司法書士試験 リアリスティック民法Ⅲ [債権・親族・相続]』（辰巳法律研究所）
	記述	『司法書士 リアリスティック不動産登記法 記述式』（日本実業出版社） 『司法書士 リアリスティック商業登記法[記述式]解法』（日本実業出版社）
ネットメディア	「All About」で連載中 http://allabout.co.jp/gm/gt/2754/	
ホームページ	「リアリスティック司法書士試験」 http://realistic-sihousyosikenn.jp/	
ブログ	「司法書士試験超短期合格法研究ブログ」 http://sihousyosikenn.jp/	
Facebook	松本 雅典 https://www.facebook.com/masanori.matsumoto.7	
Twitter	松本 雅典（司法書士試験講師）@matumoto_masa https://twitter.com/matumoto_masa	

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：〒604-8187 京都府京都市中京区御池通東洞院西入る笹屋町435
京都御池第一生命ビルディング2F 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

表