

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)

H28 不動産登記(記述)問題・解答

辰巳法律研究所

TOKYO・YOKOHAMA・OSAKA・KYOTO・NAGOYA・FUKUOKA

表1

第36問 別紙 1 の登記がされている不動産(以下「甲土地」という。)について、司法書士法務直子は、平成 28 年 4 月 11 日、甲野花子から登記に関する相談を受け、後記〔平成 28 年 4 月 11 日甲野花子から聴取した内容〕の事実関係を聴取するとともに、甲野花子に対して、今回の登記の申請に先立ってすべき手続があることを助言し、登記に必要な書類の準備をするよう告げた。同月 20 日、司法書士法務直子は、甲野花子から必要な手続を終えたとの報告を受けるとともに、甲野花子から今回の登記の申請手続に必要な全ての書類を受領し、登記の申請手続等について代理することの依頼を受けた。同日、司法書士法務直子は、登記の申請を行った。

同年 5 月 25 日、甲土地及び別紙 2 の登記がされている不動産(以下「乙建物」という。)について、司法書士法務直子は、後記〔平成 28 年 5 月 25 日関係当事者から聴取した内容等〕の事実関係を聴取するとともに、当該聴取に係る関係当事者全員から今回の登記の申請手続に必要な全ての書類を受領し、登記の申請手続等について代理することの依頼を受けた。同日、司法書士法務直子は、登記の申請を行った。

同年 6 月 24 日、甲土地及び乙建物について、司法書士法務直子は、後記〔平成 28 年 6 月 24 日関係当事者から聴取した内容等〕の事実関係を聴取するとともに、当該聴取に係る関係当事者全員から今回の登記の申請手続に必要な全ての書類を受領し、登記の申請手続等について代理することの依頼を受けた。同日、司法書士法務直子は、登記の申請を行った。

なお、その他の事実関係については、後記〔事実関係に関する補足〕に記載したとおりである。

以上にに基づき、後記の問 1 から問 3 までに答えなさい。

〔平成 28 年 4 月 11 日甲野花子から聴取した内容〕

1 (甲野花子は別紙 1 の現在事項証明書を提出した。)

私の元夫である甲野一郎は、平成 27 年 9 月 1 日に東京都文京区の自宅を出て、別紙 4 のとおりの住所に移転しました。その後間もなくして、私は、甲野一郎から夫婦関係調整調停を申し立てられ、平成 28 年 4 月 5 日に調停が成立し、同日、私と甲野一郎ともに調停調書の正本の交付を受けました。成立した調停の内容は別紙 3 のとおりです。同月 6 日に役所に離婚の届出をしました。届出の際、離婚後に称する氏について悩んだ挙句、婚姻前の氏である乙野でなく、離婚の際の氏である甲野を称する届出をしました。

なお、別紙 3 の調停調書第 4 項所定の義務については、同月 8 日に、当該調停調書

第 5 項所定の方法により、滞りなく履行してあります。当該履行に係る金員については、甲野一郎の株式会社 H 銀行に対する借入金に係る債務を弁済するための原資とする予定である旨聞いています。

同年 4 月末までは、私の住所は現在の東京都文京区大塚七丁目 7 番 7-201 号のままの予定です。

〔平成 28 年 5 月 25 日関係当事者から聴取した内容等〕

2 【甲野花子から聴取】

私は、平成 28 年 5 月 3 日に住所を東京都豊島区池袋五丁目 5 番 5 号に移転しました。

甲土地に登記されている 3 番抵当権については、本日、株式会社 H 銀行の担当者から「甲野花子様から事前に聞いていたとおり、今朝方、当行の債権管理部門の口座宛てに、甲野一郎様から 200 万 1,087 円の振込がありましたので、甲土地に登記されている 3 番抵当権を抹消したいと思います。すぐに、当該抹消の登記を申請するために必要な書類をお渡ししますので、当該書類の記載のとおり登記の申請をお願いします。」との連絡がありました。ですので、私としてもそのとおりに登記の申請をお願いします。

また、甲土地に登記されている 4 番根抵当権も、解除してもらいました。

3 【株式会社 A レストランの代表者乙野太郎から聴取】

私は、甲野花子の父です。別紙 2 の乙建物に登記されている 2 番根抵当権は、乙建物及び甲土地に共同担保として設定されたものです。乙建物は、私が経営する株式会社 A レストランの店舗として利用しており、弊社の債務を担保するために当該根抵当権が設定されました。しかし、弊社と株式会社 H 銀行とはしばらく取引がなく、担保されている債権も存在せず、今後も取引の予定がないので、共同担保として設定された根抵当権全部を解除してもらいました。

4 【株式会社 H 銀行担当者から聴取】

甲土地に登記されている 3 番抵当権及び 4 番根抵当権は、それぞれ別紙 5 及び別紙 6 のとおり解除しました。

なお、ご存知のとおり、当行は、かつての株式会社 E 銀行から変遷し現在に至ります。

5 司法書士法務直子は、株式会社 H 銀行担当者から提出された株式会社 F 銀行の閉鎖事項一部証明書及び株式会社 H 銀行の現在事項一部証明書の内容を確認した。当該各証明書には次の〔表 1〕及び〔表 2〕のとおり的事実が記載されている。

〔表 1〕 株式会社 F 銀行の閉鎖事項一部証明書

日 付	事 実
昭和 30 年 4 月 1 日	株式会社 E 銀行設立
平成 15 年 4 月 1 日	商号を、株式会社 E 銀行から株式会社 F 銀行へ変更
同日	本店を東京都千代田区大手町三丁目 3 番 3 号から東京都千代田区大手町六丁目 1 番 1 号へ移転
平成 18 年 7 月 1 日	東京都港区新橋八丁目 8 番 8 号株式会社 G 銀行に合併し解散

〔表 2〕 株式会社 H 銀行の現在事項一部証明書

日 付	事 実
平成 18 年 7 月 1 日	東京都千代田区大手町六丁目 1 番 1 号株式会社 F 銀行を合併
平成 20 年 10 月 1 日	商号を、株式会社 G 銀行から株式会社 H 銀行へ変更

〔平成 28 年 6 月 24 日関係当事者から聴取した内容等〕

6 【甲野花子から聴取】

私は、私の父乙野太郎が代表取締役を務める株式会社 A レストランの取締役を務めながら、同社の承認を得て、3 年前から個人で S ショップという食品のセレクトショップを経営しており、少しずつですが軌道に乗り始めています。平成 28 年 6 月 20 日、株式会社 P 商事及び S ショップ開業以来取引のある Q 食品有限会社から別紙 7 のとおり契約を締結したい旨連絡を受け、本日関係当事者全員が会し、別紙 7 の契約について承諾し、契約を締結しました。

さらに、別紙 7 の契約の後、同じ日付で、別紙 8 のとおり株式会社 A レストランが所有する乙建物に根抵当権を追加して設定することについて合意され、本日関係当事者全員の間で契約を締結しました。

7 【株式会社 A レストランの代表者乙野太郎から聴取】

弊社は、平成 28 年 6 月 1 日に横浜地方裁判所において民事再生手続開始の決定がされ、監督委員が選任されました。管財人は選任されていません。また、弊社は、別紙 8 のとおり契約を締結しました。

8 司法書士法務直子は、株式会社 P 商事担当者及び Q 食品有限会社担当者から、株式会社 P 商事及び Q 食品有限会社が、別紙 7 の契約及び別紙 8 の契約を締結したことを確認した。

〔事実関係に関する補足〕

- 1 〔平成 28 年 4 月 11 日甲野花子から聴取した内容〕, 〔平成 28 年 5 月 25 日関係当事者から聴取した内容等〕及び〔平成 28 年 6 月 24 日関係当事者から聴取した内容等〕は全て真実に合致しており, また, これらに基づく行為や司法書士法務直子の説明内容は, 全て適法である。
- 2 本件の関係当事者間には, 〔平成 28 年 4 月 11 日甲野花子から聴取した内容〕, 〔平成 28 年 5 月 25 日関係当事者から聴取した内容等〕, 〔平成 28 年 6 月 24 日関係当事者から聴取した内容等〕及び各別紙に記載されている権利義務以外には, 実体上の権利義務関係は, 存在しない。
- 3 司法書士法務直子は, いずれの登記の申請も, 管轄法務局に書面を提出する方法により行ったものとする。
- 4 登記原因につき第三者の許可, 同意又は承諾を要する場合には, 各申請日までに第三者の許可, 同意又は承諾を得ており, このほか登記の申請に当たって法律上必要な手続は, 各申請日までに全てされている。
- 5 司法書士法務直子は, 複数の登記の申請をする場合には, 申請件数及び登録免許税の額が最も少なくなるように登記を申請したものとする。
- 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。
- 8 甲土地は東京法務局渋谷出張所の管轄に属し, 乙建物は横浜地方法務局港北出張所の管轄に属している。東京法務局渋谷出張所においては平成 19 年 10 月 29 日にオンラインによる登記の申請が開始され, 横浜地方法務局港北出張所においては同年 11 月 5 日にオンラインによる登記の申請が開始された。
- 9 平成 28 年 1 月 1 日現在の甲土地に係る課税標準の額は 6, 259 万 2, 323 円とする。

問 1 司法書士法務直子が甲土地について平成 28 年 4 月 20 日に申請した登記の申請情報の内容のうち, 登記の目的, 登記記録の「権利者その他の事項」欄に記録される事項及び当該記録される事項に含まれない申請人(以下「申請事項等」という。問 2

及び問3において同じ。), 添付情報並びに登録免許税額を, 司法書士法務直子が申請した登記の順に従って, 第 36 問答案用紙の第 1 欄(1)及び(2)の各欄に記載しなさい。

また, 司法書士法務直子が平成 28 年 4 月 11 日に甲野花子に対して, 上記登記の申請に先立って終えるように助言した手続の内容及びその理由について, 第 36 問答案用紙の第 1 欄(3)の欄に具体的に記載しなさい。

問 2 司法書士法務直子が甲土地について平成 28 年 5 月 25 日に申請した登記の申請情報の内容のうち, 登記の目的, 申請事項等, 添付情報及び登録免許税額を, 司法書士法務直子が申請した登記の順に従って, 第 36 問答案用紙の第 2 欄(1)から(4)までの各欄に記載しなさい。

問 3 司法書士法務直子が甲土地について平成 28 年 6 月 24 日に申請した登記の申請情報の内容のうち, 登記の目的, 申請事項等, 添付情報及び登録免許税額を, 第 36 問答案用紙の第 3 欄(1)の欄に記載しなさい。申請した登記が 2 件以上となる場合は, 1 番目に申請した登記を記載しなさい。

また, 司法書士法務直子が平成 28 年 6 月 24 日に申請した登記が完了した後に乙建物について申請すべき登記があるときは, その登記の申請情報の内容のうち, 登記の目的, 申請事項等, 添付情報及び登録免許税額を, 第 36 問答案用紙の第 3 欄(2)の欄に記載しなさい。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 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」欄に申請人についての解答を記載するに当たっては, 次の要領で行うこと。
 - (1) 「義務者」, 「申請人」, 「(被承継会社)」等の表示も記載する。
 - (2) 住所, 本店又は代表機関の資格及び氏名は, 記載することを要しない。
- 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。
- 3 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〔表 3〕のとおりとする。

〔表 3〕

商 号	会社法人等番号
株式会社Aレストラン	0200-01-987654
株式会社H銀行	0104-01-654321
M信用金庫	0200-05-567890
株式会社P商事	0104-01-345678
Q食品有限会社	0110-02-876543
T商事株式会社	0111-01-123456

4 第 36 問答案用紙の第 1 欄から第 3 欄までの添付情報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(アからハマで)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(アからハマで)を記載する。
- (3) 後記【添付情報一覧】のアからハマまでに掲げられた情報以外の情報(登記の申請に関する委任状等)は、記載することを要しない。
- (4) 後記【添付情報一覧】のツからヌまでに掲げられた印鑑に関する証明書は、登記名義人の住所を証する情報としては使用しないものとする。
- (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。
- (6) 添付情報のうち、登記の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、全て有効期限内であるものとする。

5 第 36 問答案用紙の第 1 欄から第 3 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。

6 申請すべき登記がない場合には、第 36 問答案用紙の第 1 欄から第 3 欄までの登記の目的欄に「登記不要」と記載すること。

7 別紙は、いずれも、実際の様式と異なる。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、[平成 28 年 4 月 11 日甲野花子から聴取した内容]、[平成 28 年 5 月 25 日関係当事者から聴取した内容等] 及び [平成 28 年 6 月 24 日関係当事者から聴取した内容等] に沿う形で、法律上適式に作成されているものとする。

- 8 数字を記載する場合には算用数字を使用すること。
- 9 登録免許税が免除され、又は軽減される場合には、その根拠となる法令の条項を登録免許税額欄に登録免許税額とともに記載する。

なお、登録免許税額の算出について、登録免許税法以外の法令による税の減免の規定の適用はないものとする。

- 10 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は要しない。ただし、訂正は、訂正すべき字句に横線を引き、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 東京家庭裁判所平成 27 年(家イ)第 1234 号の調停調書	ツ 甲野一郎の印鑑に関する証明書
イ 甲野花子の平成 28 年 4 月 8 日付けの戸籍全部事項証明書	テ 甲野花子の印鑑に関する証明書
ウ 甲野一郎の住民票の写し(別紙 4)	ト 株式会社 A レストランの印鑑に関する証明書
エ 文京区の発行に係る甲野花子の住民票の写し	ナ 株式会社 H 銀行の印鑑に関する証明書
オ 豊島区の発行に係る甲野花子の住民票の写し	ニ 株式会社 P 商事の印鑑に関する証明書
カ 株式会社 F 銀行の閉鎖事項一部証明書	ヌ Q 食品有限会社の印鑑に関する証明書
キ 抵当権解除証書(別紙 5)	ネ 登記原因につき第三者の許可, 同意又は承諾を証する情報及び当該情報の作成者の印鑑に関する証明書
ク 根抵当権解除証書(別紙 6)	ノ 登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する情報及び当該情報の作成者の印鑑に関する証明書
ケ 根抵当権一部譲渡契約証書(別紙 7)	ハ 甲土地の登記事項証明書
コ 根抵当権追加設定契約証書(別紙 8)	
サ 甲土地甲区 1 番の登記済証	
シ 甲土地乙区 2 番の登記済証	
ス 甲土地乙区 3 番の登記済証	
セ 甲土地乙区 4 番の登記識別情報	
ソ 乙建物甲区 1 番の登記済証	
タ 平成 28 年 4 月 20 日付け申請により通知される登記識別情報	
チ 平成 28 年 5 月 25 日付け申請により通知される登記識別情報	

別紙 1 甲土地の現在事項証明書

表題部(土地の表示)		調製	平成 4 年 10 月 22 日	不動産番号	【省略】
地図番号	【省略】	筆界特定	余白		
所在	渋谷区広尾六丁目			余白	
① 地番	② 地目	③ 地積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
100 番 1	雑種地	157		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 4 年 10 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	平成 3 年 12 月 16 日 第 20814 号	原因 平成 3 年 12 月 16 日売買 共有者 東京都文京区大塚七丁目 7 番 7-201 号 持分 2 分の 1 甲野一郎 東京都文京区大塚七丁目 7 番 7-201 号 2 分の 1 甲野花子 順位 3 番の登記を移記
	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 4 年 10 月 22 日

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

平成 28 年度の不動産登記（記述）問題・解答

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 番根抵当権転抵当	平成 8 年 8 月 8 日 第 11000 号	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
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

共同担保目録			
記号及び番号	(は)第 1111 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	渋谷区広尾六丁目 100 番 1 の土地	1	余白
2	横浜地方法務局港北出張所 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	余白	余白

共同担保目録			
記号及び番号	(ふ)第 3333 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	渋谷区広尾六丁目 100 番 1 の土地	4	余白
2	横浜地方法務局港北出張所 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	余白	余白

これは登記記録に記録されている現に効力を有する事項の全部を証明した書面である。

平成 28 年 4 月 8 日

東京法務局渋谷出張所

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙 2 乙建物の現在事項証明書

表 題 部(主である建物の表示)	調製	平成 4 年 5 月 7 日	不動産番号	【省略】	
所在図番号	【省略】				
所 在	横浜市港北区日吉八丁目 10 番地 2			余白	
家屋番号	10 番 2			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・事務所	鉄筋コンクリート 造鋼板葺 3 階建	1 階	351	10	平成 3 年 6 月 9 日新築
		2 階	351	10	
		3 階	351	10	
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 4 年 5 月 7 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	所有権保存	平成 3 年 6 月 25 日 第 18877 号	所有者 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 順位 1 番の登記を移記
	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 4 年 5 月 7 日

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 番根抵当権担保追加	平成 20 年 12 月 19 日 第12500号	共同担保 目録(へ)第 4444 号

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	(へ)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効力を有する事項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

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙 3 調停調書(正本, 公印省略)

調 書(成立)

事件の表示 平成 27 年(家イ)第 1234 号 夫婦関係調整調停事件
期 日 平成 28 年 4 月 5 日 午前 10 時 00 分
場 所 東京家庭裁判所家事部調停室

【省略】

当事者等及びその出頭状況

本籍 東京都文京区大塚七丁目 7 番地
住所 千葉市中央区富士見九丁目 8 番 7 号
(登記簿上の住所 東京都文京区大塚七丁目 7 番 7 ー 201 号)

申 立 人 甲 野 一 郎(出頭)

本籍 申立人と同じ
住所 東京都文京区大塚七丁目 7 番 7 ー 201 号
相 手 方 甲 野 花 子(出頭)

下記調停条項のとおり調停が成立した。

東京家庭裁判所

裁判所書記官 丙野法子

調停条項

- 1 申立人と相手方とは、相手方の申出により本日調停離婚する。
- 2 当事者間の長女さくら(平成 10 年 2 月 2 日生)の親権者を母である相手方とする。
- 3 申立人は、相手方に対し、前項の子の養育費として、平成 28 年 5 月から当該子が満 22 歳に達した後最初に迎える 3 月まで、1 か月 5 万円を、毎月末日限り、甲野さくら名義の Y 銀行大塚支店の普通預金口座(口座番号 123456)に振り込む方法により支払う。
- 4 相手方は、申立人に対し、離婚に伴う財産分与として、金 200 万円の支払義務があることを認める。
- 5 相手方は、申立人に対し、前項の金員を平成 28 年 4 月末日限り、申立人名義の Z 銀行千葉支店の普通預金口座(口座番号 789012)に振り込む方法により支払う。振込手数料は、相手方の負担とする。
- 6 相手方が前項の金員を支払ったときは、申立人は、相手方に対し、離婚に伴う財産分与として、別紙物件目録記載の不動産(以下「本件不動産」という。)を分与する。

7 相手方が第 5 項の金員を支払ったときは、申立人は、相手方に対し、本件不動産につき、当該支払日付け財産分与を原因とする共有持分全部移転登記手続をする。登記手続費用は、相手方の負担とする。

【以下省略】

以上

(別紙) 物件目録

1 不動産

(1) 所 在 渋谷区広尾六丁目
地 番 100 番 1
地 目 雑種地
地 積 157 平方メートル
(甲野一郎 持分 2 分の 1)

別紙 4 甲野一郎の住民票の写し

住 民 票

千葉市	
住所	中央区富士見九丁目 8 番 7 号
世帯主	甲野一郎

1	氏名	甲野一郎		個人番号	【省略】	
				住民票コード	【省略】	
	生年月日	昭和 40. 4. 1	性別	男	続柄	世帯主
	住所を定めた年月日	平成 27. 9. 1 転入	住民となった年月日	平成 27. 9. 1		
	住定届出年月日	平成 27. 9. 5 届出				
	本 籍	東京都文京区大塚七丁目 7 番地	筆頭者 甲野一郎			
	前住所	東京都文京区大塚七丁目 7 番 7 ー 201 号				

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 28 年 4 月 4 日

千葉市中央区長 ○ ○ ○ ○ 印

別紙 5 抵当権解除証書

抵当権解除証書

平成 28 年 5 月 25 日

甲 野 花 子 殿

東京都港区新橋八丁目 8 番 8 号

株式会社H銀行

代表取締役 【省略】

当行は、平成 12 年 6 月 20 日東京法務局渋谷出張所受付第 7777 号をもって登記された下記不動産に対する抵当権を解除します。

物件の表示

【省略】ただし、甲土地が記載されているものとする。

以上

別紙 6 根抵当権解除証書

根抵当権解除証書

平成 28 年 5 月 25 日

株式会社Aレストラン 代表取締役 乙野太郎 殿

甲 野 花 子 殿

東京都港区新橋八丁目 8 番 8 号

株式会社H銀行

代表取締役 【省略】

当行は、平成 20 年 12 月 12 日横浜地方法務局港北出張所受付第 12000 号及び平成 20 年 12 月 19 日東京法務局渋谷出張所受付第 15555 号をもって登記された下記不動産に対する根抵当権を解除します。

物件の表示

【省略】ただし、甲土地及び乙建物が記載されているものとする。

以上

別紙 7 根抵当権一部譲渡契約証書

根抵当権一部譲渡契約証書

平成 28 年 6 月 24 日

住 所 東京都渋谷区渋谷五丁目 5 番 5 号
根抵当権譲受人 Q 食品有限会社 代表取締役 【省略】

住 所 東京都港区海岸八丁目 8 番 8 号
根抵当権譲渡人 株式会社 P 商事 代表取締役 【省略】

当欄には、株式会社 P 商事及び Q 食品有限会社を除く関係当事者全員の住所及び氏名又は名称が記され、押印がされているものとする。

第 1 条（一部譲渡）

譲渡人は、平成 5 年 6 月 23 日根抵当権設定契約により後記物件の上に設定された下記の根抵当権（平成 5 年 6 月 23 日東京法務局渋谷出張所受付第 8888 号登記済）を譲受人に一部譲渡しました。

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

第 2 条（債務者の変更）

根抵当権設定者は、前条による一部譲渡後の根抵当権譲受人の根抵当権の債務者を、次のとおり変更することを約定しました。

債 務 者 変更前 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

変更後 東京都豊島区池袋五丁目 5 番 5 号 甲野花子

第 3 条（被担保債権の範囲の変更）

根抵当権設定者は、第 1 条による一部譲渡後の根抵当権譲受人の根抵当権の被担保債権の範囲を、次のとおり変更することを約定しました。

被担保債権の範囲 変更前 売買取引 買付委託取引 販売委託取引

変更後 売買取引 平成 28 年 1 月 8 日特約販売契約

物件の表示

【省略】ただし、甲土地が記載されているものとする。

以上

別紙 8 根抵当権追加設定契約証書

根抵当権追加設定契約証書(追加的共同担保)

平成 28 年 6 月 24 日

当欄には、株式会社Aレストランを除く関係当事者全員の住所及び氏名又は名称が記され、押印がされているものとする。

住 所 横浜市港北区日吉八丁目 1 番 1 号
根抵当権設定者
兼 債 務 者 株式会社Aレストラン 代表取締役 【省略】

第 1 条(追加設定)

根抵当権設定者は、平成 5 年 6 月 23 日根抵当権設定契約(以下「原契約」といいます。)により後記 1 の物件の上に設定された根抵当権(平成 5 年 6 月 23 日東京法務局渋谷出張所受付第 8888 号登記済)の共同担保として、根抵当権設定者の所有する後記 2 の物件の上に下記のとおり根抵当権を追加設定します。

記

当欄には、極度額、被担保債権の範囲及び債務者が記載されているものとする。

第 2 条(適用条項)

根抵当権者及び根抵当権設定者は、第 1 条の根抵当権について、本契約に定めるほか、原契約の各条項を適用するものとします。

物件の表示

1 既存根抵当権物件

【省略】ただし、甲土地が記載されているものとする。

2 追加根抵当権物件

【省略】ただし、乙建物が記載されているものとする。

以上

第 36 問【解答例】

第 1 欄

(1) 甲土地について 1 番目に申請した登記

登記の目的	1 番所有権登記名義人住所変更	
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 27 年 9 月 1 日住所移転
	上記以外の申請事項等	変更後の事項 共有者甲野一郎の住所 千葉県中央区富士見九丁目 8 番 7 号 申請人（被代位者）甲野一郎 代位者 甲野花子 代位原因 平成 28 年 4 月 8 日財産分与による所有権移転登記請求権
添付情報	ア, ウ	
登録免許税額	金 1000 円	

(2) 甲土地について 2 番目に申請した登記

登記の目的	甲野一郎持分全部移転	
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 28 年 4 月 8 日財産分与
	上記以外の申請事項等	権利者（申請人）持分 2 分の 1 甲野花子 義務者 甲野一郎
添付情報	ア, エ	
登録免許税額	金 62 万 5900 円	

(3) 司法書士法務直子が助言した手続の内容及びその理由

執行文の付与の手続を受ける必要がある。財産分与に基づく所有権移転登記を受けるためには反対給付の履行が必要だから。	

第 2 欄

(1) 甲土地について 1 番目に申請した登記

登記の目的	1 番, 2 番所有権登記名義人住所変更	
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 28 年 5 月 3 日住所移転
	上記以外の申請事項等	変更後の事項 住所 東京都豊島区池袋五丁目 5 番 5 号 申請人 甲野花子
添付情報	オ	
登録免許税額	金 1000 円	

(2) 甲土地について 2 番目に申請した登記

登記の目的	3 番抵当権移転	
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 18 年 7 月 1 日合併
	上記以外の申請事項等	抵当権者（被合併会社 株式会社 F 銀行） 株式会社 H 銀行 （会社法人等番号 0104-01-654321）
添付情報	カ	
登録免許税額	金 2 万 5 0 0 0 円	

(3) 甲土地について 3 番目に申請した登記

登記の目的	3 番抵当権及び 4 番根抵当権抹消	
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 28 年 5 月 25 日解除
	上記以外の申請事項等	権利者 甲野花子 義務者 株式会社 H 銀行 （会社法人等番号 0104-01-654321）
添付情報	キ, ク, チ, セ	
登録免許税額	金 1 0 0 0 円	

(4) 甲土地について 4 番目に申請した登記

登記の目的	登記不要	
申請事項等	登記原因及びその日付	
	上記以外の申請事項等	
添付情報		
登録免許税額		

第 3 欄

(1) 甲土地について 1 番目に申請した登記

登記の目的	2 番根抵当権一部移転	
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 28 年 6 月 24 日一部譲渡
	上記以外の申請事項等	権利者 Q 食品有限会社 （会社法人等番号 0110-02-876543） 義務者 株式会社 P 商事 （会社法人等番号 0104-01-345678）
添付情報	ケ, シ, ネ（甲野花子のもの）	
登録免許税額	金 1 0 万円	

(2) 乙建物について申請すべき登記があるときは、その登記

登記の目的		共同根抵当権設定（追加）
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 28 年 6 月 24 日設定
	上記以外の申請事項等	<p>極度額 金 1 億円</p> <p>債権の範囲 株式会社 P 商事について 売買取引 買付委託取引 販売委託取引 Q 食品有限会社について 売買取引 平成 28 年 1 月 8 日特約販売契約</p> <p>債務者 株式会社 P 商事について 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 Q 食品有限会社について 東京都豊島区池袋五丁目 5 番 5 号 甲野花子</p> <p>根抵当権者 株式会社 P 商事 (会社法人等番号 0104-01-345678) Q 食品有限会社 (会社法人等番号 0110-02-876543)</p> <p>設定者 株式会社 A レストラン (会社法人等番号 0200-01-987654)</p>
添付情報		コ, ソ, ト, ネ (株式会社 A レストランのもの), ハ
登録免許税額		金 1500 円 (登録免許税法第 13 条第 2 項)

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4