

「小玉塾・書式集（H29版）」

※過去問データから覚えるべきものを抽出し、最新の登記記録例から作成した書式集です。

※不動産登記法記述式試験における（覚えておくべき）雛形知識をすべてフォローしています。

※重要度ランクは、記述式過去問の頻出度に従って作成しました。

※「添付情報」については、個別に覚えるべき必要はないという立場で作成しています。

(※解答上の注意事項)

- 1 特に断りのない限り、問題文に記載されているもの以外の事実関係は存在しないものとします。
- 2 解答欄に申請人その他の者を記載するに当たっては、住所若しくは本店又は代表機関の資格及び氏名を記載することを要しません。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」等の表示も記載して下さい。なお、会社法人等番号の記載が必要な場合であっても、記載を要しないものとします。
- 3 登記の申請は、申請件数及び登録免許税が最少となるようにして下さい。なお、租税特別措置法による免税又は税率の軽減の適用はないものとします。
- 4 司法書士が、関係当事者全員から（各問題文に明記してある場合は除く）、必要となる登記の申請手続について代理することの依頼を受け、平成29年7月15日に登記の申請をしたものとします。（ただし、各問題に登記申請日が明記されている場合は、明記された日に申請をしたものとします。）
- 5 すべての問いについて、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、登録免許税を解答して下さい。なお、解答欄に記載すべきものがないときは、「なし」と記載して下さい。

書式集の使い方

左ページを見て、右ページの申請例が思い出せるようにして下さい。

この書式集に載っている書式は、本試験の解答を書く際の素材となるものです。必ず全て覚えて下さい。

☆本試験では、なぜ時間不足という事態が起こるのか？

⇒ズバリ！知識が不正確だから。

「あ、この問題は見たことがある！でも、答えは分からない。」は、絶対にダメ！

知識の部分で悩む時間が多いから時間不足になる。

小玉塾 「必須知識習得・過去問分析編」のテーマ

基本知識を正確に身に付けて、本試験で悩む時間を減らす。

つまり、基本事項を正確に身に付けた上で、知っているものは「知っている」、知らないものは「知らない」とはっきり区別する力を身に付ける。「見たことはあるけど、答えは分からない」という状態をなくす。

<重要度★>

Q11 Q9の登記が甲土地の甲区3番にされた後、平成29年5月17日に胎児が生きて生まれた。胎児はDと名付けられた。

<重要度★★★★>

Q12 甲建物の所有者Aは、平成29年3月20日に死亡した。Aの相続人は、B及びC（相続分はそれぞれ2分の1ずつ）である。甲建物には、「平成25年7月25日金銭消費貸借同日設定」を原因とし、債務者をA、抵当権者をXとする抵当権設定の登記がされている。Xは、平成29年5月18日に、裁判所に対し抵当権の実行による競売の申立てをし、これが受理された。

Xが差押えの登記の前提として申請した登記につき答えなさい。（なお、「代位者」及び「代位原因」については、「申請人の氏名又は名称」欄に記載しなさい。

A11

登記の目的	3番所有権登記名義人住所、氏名変更
登記原因及びその日付	平成29年5月17日出生
登記事項	変更後の事項 共有者亡A妻B胎児の氏名住所 D
申請人の氏名又は名称	申請人 D
登録免許税	不動産1個につき金1000円

A12

登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	平成29年3月20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A） （被代位者）持分2分の1 B 2分の1 C 代位者 X 代位原因 平成25年7月25日設定の抵当権の実行による競売
登録免許税	不動産の価額の1000分の4

012（解説）

- ・相続開始後に競売申立てが受理されている。
⇒権利変動の順番に従って登記すると、「相続の登記→差押えの登記」の順番になる。
※なお、差押えの登記は、裁判所書記官の嘱託によってされる（民執48I）。

＜補足事項＞

以下の1～4における代位原因を記載しなさい。

1. 平成29年5月1日、AからBへの不動産売買契約が締結されたが、Bが所有権移転登記を申請しない。その場合に、Bに対して平成29年3月1日付けの金銭債権を有するCがBに代位して、Aとともに、Bへの売買による所有権移転登記を申請するときの代位原因。
2. 平成29年3月1日にAからBへ、平成29年4月1日にBからCへと、順次不動産の売買契約がなされたが、登記がいまだAにある場合、CがBに代位して、Aとともに、Bへの売買による所有権移転登記を申請するときの代位原因。
3. 平成29年4月1日、AからBへの不動産売買契約が締結され、同日、Bがその不動産を目的としてXのために、抵当権を設定したが、Bが所有権移転登記を申請しない。その場合に、XがBに代位して、Aとともに、Bへの売買による所有権移転登記を申請するときの代位原因。
4. A名義の不動産について、平成28年4月1日を設定日付とするXを抵当権者とする抵当権が設定されている。平成29年2月1日、Aが死亡してBが相続人となったが、Bが相続による所有権移転登記を申請しない。その後、Xが裁判所に対し抵当権の実行による競売を申し立て、これが受理された。この場合に、XがBに代位して、Bへの相続による所有権移転登記を申請するときの代位原因。

1. **平成29年3月1日金銭消費貸借の強制執行**

2. **平成29年4月1日売買の所有権移転登記請求権**

3. **平成29年4月1日設定の抵当権設定登記請求権**

4. **平成28年4月1日設定の抵当権の実行による競売**

(解説)

添付情報として必要となる代位原因証明情報の内容

1. 代位原因証明情報（金銭消費貸借契約書）
2. 代位原因証明情報（売買契約書）
3. 代位原因証明情報（抵当権設定契約書）
4. 代位原因証明情報（競売申立受理証明書）

<重要度★>

Q13 甲土地の所有者Aは、平成29年5月6日に死亡した。Aの相続人は、子B、C及びDである。その後、平成29年6月5日にCが死亡した。Cの相続人はEのみである。平成29年7月2日、D及びEがBに相続分を贈与する旨の意思表示をした。

A13 1 件目

登記の目的	所有権移転
登記原因及びその日付	平成 29 年 5 月 6 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 A) 持分 3 分の 2 B 3 分の 1 亡 C 上記相続人 E
登録免許税	不動産の価額の 1000 分の 4

A13 2 件目

登記の目的	C 持分全部移転
登記原因及びその日付	平成 29 年 6 月 5 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 C) 持分 3 分の 1 E
登録免許税	移転した持分の価額の 1000 分の 4

A13 3 件目

登記の目的	E 持分全部移転
登記原因及びその日付	平成 29 年 7 月 2 日相続分の贈与
登 記 事 項	なし
申請人の氏名又は名称	権利者 持分 3 分の 1 B 義務者 E
登録免許税	移転した持分の価額の 1000 分の 20

(コメント) 1 件目の申請について、DのBへの相続分の譲渡については、同一順位共同相続人間でなされたものなので、譲渡された相続分を含めて、直接B名義の相続による所有権移転の登記を申請することができます。

Q13 (解説)

<用語の説明>

相続分…共同相続人が遺産に対して有する持分（法律上の地位）をいう。

※遺産中の特定の財産に対する持分ではないことに注意。

民法 898 条（共同相続の効力）

相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属する。

民法 899 条（共同相続の効力）

各共同相続人は、その相続分に応じて被相続人の権利義務を承継する。

・相続分の譲渡（相続分の贈与又は売買）

遺産分割前に限ってできる。相続分を譲り受けた者は、遺産分割協議に参加することができるようになる。

民法 905 条（相続分の取戻権）

I 共同相続人の一人が遺産の分割前にその相続分を第三者に譲り渡したときは、他の共同相続人は、その価額及び費用を償還して、その相続分を譲り受けることができる。

・Q13 のポイント

①申請順序を暗記するよりも、最終的にBを単独所有者とするルートを考えてみる。

②「BはAの相続人」、「EはCの相続人」。だから、EからBへの相続分の贈与は、相続人間でなされたものではない。

小玉塾・書式集

(MEMO)