

第1問 別紙1の登記事項の記録と内容が同一である甲土地、乙土地、丙土地（以下、別紙1の不動産という。いずれも同一の登記所の管轄区域内にあるものとする。）及び別紙2の丁土地（以下、別紙2の不動産という。）について、平成29年4月28日、司法書士法務太郎は、関係当事者全員から、事実関係1及び2の事実を聴取した。司法書士法務太郎は、関係当事者全員から、事実関係に基づく登記の申請手続に必要な書類を受領し、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、司法書士法務太郎は、事実関係に基づく4件の登記の申請を行った。

同年5月15日、司法書士法務太郎は、関係当事者全員から、事実関係3の事実に基づく登記の申請手続に必要な書類を受領し、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、司法書士法務太郎は、事実関係に基づく登記の申請を行った。

同年6月26日、司法書士法務太郎は、関係当事者全員から、事実関係4及び5の事実に基づく登記の申請手続に必要な書類を受領し、登記の申請手続について代理することの依頼を受けた。

同年7月1日、上記の事実関係に基づく登記完了後、別紙1の不動産及び別紙2の不動産について、司法書士法務太郎は、関係当事者全員から、事実関係6の事実に基づく登記の申請手続に必要な書類を受領し、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、司法書士法務太郎は、事実関係に基づく登記の申請を行った。

以上に基づき、後記の問1から問4までに答えなさい。

（事実関係）

- 1 平成29年4月17日、2番根抵当権の共有者であるX株式会社（別紙8）、Y株式会社（別紙9）及び関係当事者は、2番根抵当権の共有状態を解消することを約し、X株式会社については極度額1,000万円であって債務者をB株式会社とし、Y株式会社については極度額2,000万円であって債務者をA株式会社とする根抵当権をそれぞれ別個独立に有することとする合意をした。
- 2 平成29年4月26日、X株式会社、Y株式会社及びV株式会社は、V株式会社（別紙6）の有する根抵当権をY株式会社の有する根抵当権よりも先順位とし、X株式会社の有する根抵当権と同順位とする順位変更の合意をした。また、平成29年4月28日に利害関係人の承諾が得られている。
- 3 平成29年5月12日、B株式会社（別紙4）とC株式会社（別紙5）との間で、吸収分割が行われた。この吸収分割は、B株式会社の企画部門をC株式会社に承継させるものである。当該吸収分割における吸収分割契約書は、登記原因証明情報として

適法に作成されている。また、当事者間において、当該根抵当権で担保すべき債権の範囲を会社分割後にC株式会社がX株式会社に対して負担する債務のみとする合意が成立している。

- 4 平成 29 年 6 月 14 日、本件不動産の所有者は、X株式会社に対し、事実関係 3 の吸収分割があったことを理由とするX株式会社が有する根抵当権の元本の確定を請求した。
- 5 平成 29 年 6 月 25 日、X株式会社は、自己の有する根抵当権の被担保債権を、Z株式会社（別紙 10）に譲渡した。
- 6 平成 29 年 6 月 28 日、C株式会社とW株式会社（別紙 7）との間で、別紙 1 の不動産の乙区 1 番で登記されている抵当権の被担保債権の弁済に代えて、別紙 2 の不動産の所有権をW株式会社に対し代物弁済をする旨の契約が締結された。

問 1 上記（事実関係）に基づき、司法書士法務太郎により平成 29 年 4 月 28 日に申請された申請情報について、申請がされた順に申請情報の内容である登記の目的、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 4 において同じ。）、添付情報並びに登録免許税額について、第 1 問答案用紙の第 1 欄に記載しなさい。

問 2 上記（事実関係）に基づき、司法書士法務太郎により平成 29 年 5 月 15 日に申請された申請情報について、申請がされた順に申請情報の内容である登記の目的、申請事項等及び登録免許税額について、第 1 問答案用紙の第 2 欄に記載しなさい。

問 3 上記（事実関係）に基づき、司法書士法務太郎が平成 29 年 6 月 26 日に依頼を受けた登記申請について、申請すべき登記がある場合には、申請がされた順に申請情報の内容である登記の目的、登記原因及びその日付について、第 1 問答案用紙の第 3 欄に記載しなさい（申請すべき登記が 2 件以上ある場合には、実線で区切って記載し、何件目の申請かを明示して記載しなさい。）。なお、申請すべき登記がない場合には、第 1 問答案用紙の第 3 欄に、その旨及びその理由を簡潔に記載しなさい。

問 4 上記（事実関係）に基づき、司法書士法務太郎により平成 29 年 7 月 1 日に申請された申請情報について、申請がされた順に申請情報の内容である登記の目的、申請事項等、添付情報及び登録免許税額について、第 1 問答案用紙の第 4 欄に記載しなさい。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 第1問答案用紙の第1欄、第2欄及び第4欄の申請事項等欄の「上記以外の申請事項等」欄に申請人又はその他の者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) 「権利者」、「申請人」、「(被承継会社)」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。
 - (2) 住所、本店は、記載することを要しない。
 - (3) 法人の代表機関を記載すべき場合には、代表機関の資格及び氏名を記載する(債務者を除く)。
- 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[表]のとおりとする。

[表]

商号	会社法人等番号
A株式会社	0133-01-000365
B株式会社	0100-01-000366
C株式会社	0100-01-000367
V株式会社	0114-01-000368
W株式会社	0111-01-000369
X株式会社	0104-01-000370
Y株式会社	0105-01-000371
Z株式会社	0111-01-000372

- 3 第1問答案用紙の第1欄及び第4欄の添付情報の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(アからヤマで)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(アからヤまで)を記載する。
 - (3) 後記【添付情報一覧】のアからヤまでに掲げられた情報以外の情報(登記原因証明情報等)は、記載することを要しない。
 - (4) 後記【添付情報一覧】のモ又はヤ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) 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。
- 4 第 1 問 答案用紙の第 1 欄、第 2 欄及び第 4 欄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。
 - 5 申請すべき登記がない場合には、第 1 欄、第 2 欄及び第 4 欄の登記の目的欄に「不要」と記載すること。
 - 6 登記を申請するについて、関係当事者の同意又は承諾が必要な場合には、当該同意又は承諾は、問題文に明記されているものを除き、すべて事前に得られているものとする。また、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。各問については、答案用紙の各欄に指示された件数の範囲内で、事実関係に基づき申請することのできるすべての登記の申請をするものとする。
 - 7 登記の申請は、申請件数及び登録免許税額が最少となるようにする。
 - 8 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。なお、登記識別情報の通知がされるべき者に対しては、登記識別情報の通知が行われたものとする。
 - 9 別紙 1 の不動産の課税標準の額は、いずれも 1,000 万円であり、別紙 2 の不動産の課税標準の額は、777 万 7,000 円である。なお、租税特別措置法による税の減免の適用はないものとする。
 - 10 数字を記載する場合は、算用数字を使用する。
 - 11 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が、

訂正は訂正すべき字句に線を引き近接箇所に正書し，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，その内容が明確に分かるようにする。

12 別紙 1 及び 2 の全部事項証明書並びに別紙 3 から 10 までの履歴事項一部証明書は，実際の様式と異なっている。また，別紙中，同一氏名の者は同一人物であるものとする。

【添付情報一覧】

ア 甲土地甲区 2 番の登記識別情報	ヌ W株式会社の印鑑に関する証明書
イ 甲土地乙区 1 番の登記識別情報	ネ X株式会社の印鑑に関する証明書
ウ 甲土地乙区 2 番の登記識別情報	ノ Y株式会社の印鑑に関する証明書
エ 甲土地乙区 2 番付記 1 号の登記識別情報	ハ Z株式会社の印鑑に関する証明書
オ 甲土地乙区 3 番の登記識別情報	ヒ A株式会社の代表者佐藤三郎の委任状
カ 乙土地甲区 2 番の登記識別情報	フ B株式会社の代表者田中四郎の委任状
キ 乙土地乙区 1 番の登記識別情報	ヘ C株式会社の代表者佐藤三郎の委任状
ク 乙土地乙区 2 番の登記識別情報	ホ V株式会社の代表者浜田六郎の委任状
ケ 乙土地乙区 2 番付記 1 号の登記識別情報	マ W株式会社の代表者佐藤三郎の委任状
コ 乙土地乙区 3 番の登記識別情報	ミ X株式会社の代表者阿部一郎の委任状
サ 丙土地甲区 2 番の登記識別情報	ム Y株式会社の代表者加藤二郎の委任状
シ 丙土地乙区 1 番の登記識別情報	メ Z株式会社の代表者中田五郎の委任状
ス 丙土地乙区 2 番の登記識別情報	モ 登記原因につき第三者の許可，同意
セ 丙土地乙区 2 番付記 1 号の登記識別情報	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
ソ 丙土地乙区 3 番の登記識別情報	ヤ 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
タ 丁土地甲区 2 番の登記識別情報	
チ 平成 29 年 4 月 28 日付け申請により通知される登記識別情報	
ツ 平成 29 年 5 月 15 日付け申請により通知される登記識別情報	
テ A株式会社の印鑑に関する証明書	
ト B株式会社の印鑑に関する証明書	
ナ C株式会社の印鑑に関する証明書	
ニ V株式会社の印鑑に関する証明書	

(別紙1)

表題部(土地の表示)	調製	(省略)	不動産番号	(省略)
(中略)				
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付[登記の日付]	
(省略)	宅地	(省略)	(省略)	
(以下省略)				

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	(省略)	(省略)	(省略)
2	所有権移転	平成24年6月22日 第622号	原因 平成24年6月22日売買 所有者 豊島区東池袋一丁目1番1号 A株式会社

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	抵当権設定	平成24年7月20日 第1002号	原因 平成24年7月20日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2000万円 債務者 文京区春日七丁目7番7号 C株式会社 抵当権者 新宿区西新宿四丁目4番4号 W株式会社 共同担保 目録(あ)第123号
付記1号	1番抵当権の2番根 抵当権への順位譲渡	平成26年6月20日 第972号	原因 平成26年6月20日順位譲渡
2 (1付1)	根抵当権設定	平成25年9月29日 第1273号	原因 平成25年9月29日設定 極度額 金3000万円 債権の範囲 銀行取引 債務者 千代田区九段南二丁目2番2号 B株式会社 根抵当権者 港区芝公園三丁目3番3号 X株式会社 台東区東上野五丁目5番5号 Y株式会社 共同担保 目録(あ)第428号
付記1号	2番根抵当権転抵当	平成27年7月20日 第1104号	原因 平成27年7月20日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 債務者 台東区東上野五丁目5番5号 Y株式会社 転抵当権者 新宿区西新宿六丁目6番6号 Z株式会社


3	抵当権設定	平成 26 年 5 月 10 日 第 666 号	原因 平成 26 年 5 月 10 日金銭消費貸借同日設定 債権額 金 2000 万円 債務者 豊島区東池袋一丁目 1 番 1 号 A株式会社 抵当権者 板橋区板橋四丁目 4 番 4 号 V株式会社 共同担保 目録（あ）第 155 号
---	-------	-----------------------------	---

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 4 月 15 日

東京法務局

登記官

甲野 一郎 

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙 2)

表題部(土地の表示)	調製	(省略)	不動産番号	(省略)
(中略)				
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付[登記の日付]	
(省略)	宅地	(省略)	(省略)	
(以下省略)				

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	(省略)	(省略)	(省略)
2	所有権移転	平成 25 年 7 月 22 日 第 722 号	原因 平成 24 年 6 月 22 日売買 所有者 文京区春日七丁目 7 番 7 号 C株式会社

※乙区に関する登記記録はない。

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 4 月 15 日

東京法務局

登記官

甲野 一郎 印

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙 3)

履歴事項一部証明書(抜粋)

会社法人等番号	0133-01-000365
商号	A株式会社
本店	豊島区東池袋一丁目1番1号
公告をする方法	官報に掲載してする
会社成立の年月日	平成10年10月1日
役員に関する事項	(住所省略) 代表取締役 佐藤三郎
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社

これは登記記録に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

(中略)

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙 4)

履歴事項一部証明書(抜粋)

会社法人等番号	0100-01-000366
商号	B株式会社
本店	千代田区九段南二丁目2番2号
公告をする方法	官報に掲載している
会社成立の年月日	平成8年8月10日
役員に関する事項	(住所省略) 代表取締役 田中四郎
会社分割	平成29年5月12日 文京区春日七丁目7番7号C株式会社に分割 (省略)
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社

これは登記記録に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

(中略)

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙 5)

履歴事項一部証明書(抜粋)

会社法人等番号	0100-01-000367
商号	C株式会社
本店	文京区春日七丁目7番7号
公告をする方法	官報に掲載してする
会社成立の年月日	平成6年9月17日
役員に関する事項	(住所省略) 代表取締役 佐藤三郎
会社分割	平成29年5月12日千代田区九段南二丁目2番2号B株式会社から分割 (省略)
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社

これは登記記録に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

(中略)

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙6)

履歴事項一部証明書(抜粋)

会社法人等番号	0114-01-000368
商号	V株式会社
本店	板橋区板橋四丁目4番4号
公告をする方法	官報に掲載してする
会社成立の年月日	平成6年10月1日
役員に関する事項	(住所省略) 代表取締役 浜田六郎
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社

これは登記記録に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

(中略)

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

※ 取締役会設置会社である旨の記録はない。

(別紙 7)

履歴事項一部証明書(抜粋)

会社法人等番号	0111-01-000369
商号	W株式会社
本店	新宿区西新宿四丁目4番4号
公告をする方法	官報に掲載してする
会社成立の年月日	平成7年1月20日
役員に関する事項	(住所省略) 代表取締役 佐藤三郎
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社

これは登記記録に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

(中略)

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙 8)

履歴事項一部証明書(抜粋)

会社法人等番号	0104-01-000370
商号	X株式会社
本店	港区芝公園三丁目3番3号
公告をする方法	官報に掲載してする
会社成立の年月日	平成5年10月1日
役員に関する事項	(住所省略) 代表取締役 阿部一郎
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社

これは登記記録に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

(中略)

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

※ 取締役会設置会社である旨の記録はない。

(別紙 9)

履歴事項一部証明書(抜粋)

会社法人等番号	0105-01-000371
商号	Y株式会社
本店	台東区東上野五丁目5番5号
公告をする方法	官報に掲載してする
会社成立の年月日	平成 12 年 5 月 1 日
役員に関する事項	(住所省略) 代表取締役 加藤二郎
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社

これは登記記録に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

(中略)

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(別紙 10)

履歴事項一部証明書(抜粋)

会社法人等番号	0111-01-000372
商号	Z株式会社
本店	新宿区西新宿六丁目6番6号
公告をする方法	官報に掲載してする
会社成立の年月日	平成5年7月1日
役員に関する事項	(住所省略) 代表取締役 中田五郎
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社

これは登記記録に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

(中略)

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

※ 取締役会設置会社である旨の記録はない。

【解答例】

第1欄

1 件目（減点限度枠…4点）

登記の目的	2番共同根抵当権分割譲渡	
申請	登記原因 及びその日付	平成29年4月17日分割譲渡
事項等	上記以外の 申請事項等	（根抵当権の表示） 平成25年9月29日受付第1273号 原因 平成25年9月29日設定 極度額 金1000万円(分割後の原根抵当権の極度額金2000万円) 債権の範囲 銀行取引 債務者 B株式会社 共同担保目録(あ)第428号 権利者 X株式会社 （会社法人等番号 0104-01-000370） 代表取締役 阿部一郎 義務者 X株式会社 （会社法人等番号 0104-01-000370） 代表取締役 阿部一郎 Y株式会社 （会社法人等番号 0105-01-000371） 代表取締役 加藤二郎
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報(別紙1の不動産の乙区2番のX株式会社及びY株式 会社の登記識別情報) ウ, ク, ス 代理権限証明情報(X株式会社及びY株式会社の代表者の委任状) ミ, ム 会社法人等番号 承諾証明情報 モ (A株式会社のもの), ヤ (Z株式会社のもの)	
登録免許税額	金2万円	

2 件目（減点限度枠…4点）

登記の目的	2番(あ)共同根抵当権共有者X株式会社の権利移転	
申請	登記原因 及びその日付	平成29年4月17日放棄

事項等	上記以外の 申請事項等	権利者 Y株式会社 (会社法人等番号 0105-01-000371) 代表取締役 加藤二郎 義務者 X株式会社 (会社法人等番号 0104-01-000370) 代表取締役 阿部一郎
添付情報		登記原因証明情報 登記識別情報(別紙 1 の不動産の乙区 2 番のX株式会社の登記識別情報) ウ, ク, ス 代理権限証明情報(X株式会社及びY株式会社の代表者の委任状) ミ, ム 会社法人等番号
登録免許税額		金 2 万円

3 件目（減点限度枠…4 点）

登記の目的		2 番 (あ) 共同根抵当権変更
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	平成 29 年 4 月 17 日変更 変更後の事項 債務者 A株式会社 権利者 Y株式会社 (会社法人等番号 0105-01-000371) 代表取締役 加藤二郎 義務者 A株式会社 (会社法人等番号 0133-01-000365) 代表取締役 佐藤三郎
添付情報		登記原因証明情報 (本問では記載することを要しない。) 登記識別情報(別紙 1 の不動産の甲区 2 番のA株式会社の登記識別情報) ア, イ, サ 印鑑証明情報 (A株式会社の代表者の印鑑証明書) テ 代理権限証明情報(Y株式会社及びA株式会社の代表者の委任状) ム, ヒ 会社法人等番号
登録免許税額		金 3000 円

4 件目（減点限度枠…4 点）

登記の目的	2 番（あ）、2 番（い）、3 番順位変更
申請 事 項 等	<p>登記原因 及びその日付 平成 29 年 4 月 28 日合意</p> <p>上記以外の 申請事項等 変更後の順位 第 1 2 番（い）根抵当権 3 番抵当権 第 2 2 番（あ）根抵当権 申請人 X 株式会社 （会社法人等番号 0104-01-000370） 代表取締役 阿部一郎 Y 株式会社 （会社法人等番号 0105-01-000371） 代表取締役 加藤二郎 V 株式会社 （会社法人等番号 0114-01-000368） 代表取締役 浜田六郎</p>
添付情報	<p>登記原因証明情報 登記識別情報（別紙 1 の不動産の乙区 2 番（い）の X 株式会社の登記識別情報、別紙 1 の不動産の乙区 2 番（あ）の Y 株式会社の登記識別情報、別紙 1 の不動産の乙区 3 番の V 株式会社の登記識別情報）ウ、ク、ス、チ、オ、コ、ソ 代理権限証明情報（X 株式会社、Y 株式会社及び V 株式会社の代表者の委任状）ミ、ム、ホ 承諾証明情報 ヤ（W 株式会社及び Z 株式会社のもの） 会社法人等番号</p>
登録免許税額	金 9000 円

第 2 欄

1 件目（減点限度枠…3 点）

登記の目的	2 番（い）根抵当権変更
申請 事 項 等	<p>登記原因 及びその日付 平成 29 年 5 月 12 日会社分割</p> <p>上記以外の 申請事項等 変更後の事項 債務者 B 株式会社 C 株式会社 権利者 X 株式会社</p>

		<p>(会社法人等番号 0104-01-000370) 代表取締役 阿部一郎 義務者 A株式会社 (会社法人等番号 0133-01-000365) 代表取締役 佐藤三郎</p>
登録免許税額		金 3000 円

2 件目（減点限度枠…3 点）

登記の目的	2 番 (い) 共同根抵当権変更	
申請事由等	登記原因 及びその日付	平成 29 年 5 月 12 日変更
	上記以外の 申請事項等	<p>変更後の事項 債権の範囲 銀行取引（ただし、C株式会社が会社分割後に負担するものに限る。） 債務者 C株式会社 権利者 A株式会社 (会社法人等番号 0133-01-000365) 代表取締役 佐藤三郎 義務者 X株式会社 (会社法人等番号 0104-01-000370) 代表取締役 阿部一郎</p>
登録免許税額		金 3000 円

第 3 欄（減点限度枠…3 点）

<p>申請すべき登記はない。 債務者の会社分割を理由とする元本確定請求は、会社分割があった後 1 か月以内にしなければならぬところ、元本確定請求時には、すでに 1 か月を経過している。 従って、2 番 (い) 根抵当権の元本はいまだ確定しておらず、元本確定の登記を申請することができない。 また、2 番 (い) 根抵当権の元本は、いまだ確定しておらず、随伴性がないため、根抵当権の被担保債権が譲渡されても、それによって根抵当権が移転することはない。 従って、2 番 (い) 根抵当権の移転の登記を申請することはできない。</p>

第4欄

1 件目（減点限度枠…5点）

登記の目的	所有権移転	
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 29 年 6 月 28 日代物弁済
	上記以外の申請事項等	権利者 W株式会社 (会社法人等番号 0111-01-000369) 代表取締役 佐藤三郎 義務者 C株式会社 (会社法人等番号 0100-01-000367) 代表取締役 佐藤三郎
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報(別紙 2 の不動産の甲区 2 番のC株式会社の登記識別情報) タ 印鑑証明情報(C株式会社の代表者の印鑑証明書) + 代理権限証明情報(W株式会社の代表者及びC株式会社の代表者の委任状) マ. ヘ 承諾証明情報 モ(W株式会社及びC株式会社のもの) 会社法人等番号 住所証明情報(会社法人等番号の記載により添付省略)	
登録免許税額	金 15 万 5500 円	

2 件目（減点限度枠…5点）

登記の目的	1 番抵当権抹消	
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 29 年 7 月 1 日代物弁済
	上記以外の申請事項等	権利者 A株式会社 (会社法人等番号 0133-01-000365) 代表取締役 佐藤三郎 義務者 W株式会社 (会社法人等番号 0111-01-000369) 代表取締役 佐藤三郎
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報(別紙 1 の不動産の乙区 1 番のW株式会社の登記識別情報) イ. キ. シ 代理権限証明情報(W株式会社の代表者及びA株式会社の代表者の委任状) マ. ヒ 会社法人等番号 承諾証明情報 ヤ(X株式会社, Y株式会社及びZ株式会社のもの)	
登録免許税額	金 3000 円	

自己採点基準について

自己採点は、すべて減点方式とさせていただきます。

<原則的な自己採点基準>

- 各解答欄につき、登記の目的、登記原因及びその日付、申請人の氏名又は名称の間違いは、1箇所でも誤りがあれば、それぞれ「-1点」
- 添付情報については、1箇所の誤りにつき「-0.5点」としてください。
- 登録免許税額については、誤りにつき「-1点」としてください。
- 記載すべきでないものを記載した場合も、それぞれ上記の減点方法に従って減点していただきます。

<枠ズレ用追加減点>

第1欄

- ワクが完全にはまっていない限り、「-16点」

※なお、自己採点基準に関する個別のご質問は、果てしない議論を生みますので、一切お答えしないこととさせていただきます。

本問のポイントとなる論点チェック表

<解答第1欄>

- A及びBが準共有する元本の確定前の根抵当権について、一の申請情報により分割譲渡を原因として直ちにA及びBそれぞれ単有の根抵当権とする旨の登記を申請することはできない（択一H21-26-イ）。
- 根抵当権の共有者の1人のみについての権利の分割譲渡による移転の登記は、することができない（択一H6-13-ア）。
- 登記官は、同順位である2以上の権利に関する登記をするときは、順位番号に当該登記を識別するための符号を付さなければならない（不登規147条2項）。
- 登記官は、（主登記による）根抵当権の分割譲渡の順位番号を記録したときは、当該順位番号及び分割前の根抵当権の登記の順位番号にそれぞれ不動産登記規則147条2項の符号を付さなければならない（不登規165条3項）。
- 根抵当権の分割譲渡があった場合においては、分割前の根抵当権の極度額の減額による変更の登記は、登記官の職権によってなされる（択一H10-25-イ）。
- 同一の登記所の管轄区域内にある2以上の不動産について申請する登記が、同一の債権を担保する先取特権、質権又は抵当権（根抵当権）に関する登記であって、「登記の目的」が同一であるときは、一の申請情報で申請することができる（不登令4条ただし書、不登規35条10号）。
- 根抵当権の分割譲渡をするには、設定者の承諾及び利害関係人の承諾が必要である（択一H7-22-エ）。
- 元本の確定前に、根抵当権の共有者の権利の譲渡による移転の登記を申請する場合には、申請情報と併せて、根抵当権設定者の承諾及び他の共有者の同意を証する情報を提供しなければならない（択一H6-13-エ）。これに対し、根抵当権の共有者の権利の放棄による移転の登記を申請する場合には、申請情報と併せて、根抵当権設定者の承諾及び他の共有者の同意を証する情報を提供する必要はない。
- 順位変更に係る抵当権が共同抵当権であり、その対象不動産が同一の管轄区域内にある場合において、各不動産についての順位変更に係る抵当権の順位番号及び変更後の順位が同一であるときは、抵当権の順位変更の登記は、一の申請情報によってすることができる（不登規35条10号）。
- Eの2番抵当権に対して順位の譲渡をしている1番抵当権者Cは、Gの4番抵当権を第1順位、Eの2番抵当権を第2順位とする順位変更の登記を申請する場合の登記上の利害関係人に当たる（択一H14-22-4）。

<解答第2欄>

- 元本の確定前にその債務者を分割をする会社とする分割があったときは、根抵当権は、分割の時に存する債務のほか、分割をした会社及び分割により設立された会社又は当該分割をした会社とその事業に関して有する権利義務の全部又は一部を当該会社から承継した会社が分割後に負担する債務を担保する（民法398条の10第2項）。
- A株式会社が所有する不動産にA株式会社を債務者、Bを根抵当権者とする根抵当権の設定の登記がされていたところ、A株式会社を吸収分割会社、C株式会社を吸収分割承継会社とする会社分割があった場合において、当該根抵当権で担保すべき債権の範囲を会社分割後にC株式会社がBに対して負担する債務のみとする合意が成立しているときであっても、当該根抵当権の債務者を直接C株式会社に変更することはできない（択一H23-20-オ）。
- 根抵当権の債務者の変更をした場合、変更後の債務者の負担する債務であって債権の範囲に属するものは、既発生のもも、変更後に生ずるものも、すべて担保されることになる。

<解答第3欄>

- 根抵当権者の債務者の会社分割を理由とする元本確定請求は、根抵当権設定者が会社分割のあったことを知った日から2週間を経過したときは、することができない。会社分割の日から1か月を経過したときも、同様にすることができない（民法398条の10第3項、398条の9第5項）。

<解答第4欄>

- 甲株式会社と乙株式会社（いずれも取締役会設置会社）の代表取締役が同一人である場合において、甲株式会社名義の不動産につき、甲株式会社から乙株式会社への売買を登記原因とする所有権の移転の登記を申請するときは、甲株式会社及び乙株式会社の取締役会の承認を受けたことを証する情報を提供する必要がある（択一H22-26-ア）。
- 取締役会設置会社の代表取締役が所有する不動産を代物弁済を原因として当該取締役会設置会社に対する所有権移転登記を申請する場合、申請情報と併せて取締役会議事録を提供することを要する（登研367P.135）。
- 債務者が、債権者の承諾を得て、その負担した給付に代えて他の給付をしたときは、その給付は、弁済と同一の効力を有する（民法482条）。代物弁済は弁済と同一の効力を有するのであるから、それが有効になされれば債権は消滅し、その担保権も付従性により消滅する。
- 代物弁済による所有権移転登記の登記原因日付は、代物弁済契約の日である。
- 定率課税で算出した登録免許税の額は、100円未満切り捨て（国税通則法119条1項）。なお、課税標準金額については、1,000円未満切り捨て（登免法15条、国税通則法118条1項）。

- 代物弁済の給付の内容として不動産所有権の移転が約されたときは、所有権の移転は当事者の意思表示のみによって生じるが、債務の消滅の効果を生じるためには、所有権移転の登記を完了しなければならない（最判昭 39. 11. 26）。
- 同一の登記所の管轄区域内にある 2 以上の不動産について申請する登記が、同一の債権を担保する先取特権、質権又は抵当権に関する登記であって、「登記の目的」が同一であるときは、一の申請情報によって申請することができる（不登規 35 条 10 号，不登令 4 条ただし書）。
- 権利に関する登記の抹消は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる（不登法 68 条）。
- X を抵当権者とする順位 3 番の抵当権のための順位譲渡の登記がされている順位 1 番の抵当権の抹消の登記を申請する場合には、申請書に X の承諾証明情報を添付することを要する（択一 H7-20-4）。

論点 1 根抵当権の処分及び変更（解答第 1 欄）

解説

1. 権利関係の変動及び申請すべき登記

2 番根抵当権は、根抵当権者を X 株式会社及び Y 株式会社、極度額を金 3000 万円、債権の範囲を銀行取引、債務者を B 株式会社とする根抵当権である。

平成 29 年 4 月 17 日、2 番根抵当権の共有者である X 株式会社、Y 株式会社及び関係当事者は、X 株式会社については極度額金 1,000 万円、債務者 B 株式会社の根抵当権、Y 株式会社については極度額金 2,000 万円、債務者 A 株式会社の根抵当権をそれぞれ別個独立に有することとする合意をした（事実関係 1）。

この合意内容を実現する方法としては、数通りの申請方法が考えられるが、申請件数及び登録免許税の額が最少となるように申請するには、次の方法による必要がある。

- (1) まず、X 株式会社を登記権利者とし、X 株式会社及び Y 株式会社を登記義務者として、根抵当権の分割譲渡の登記を申請する。

X 株式会社を登記権利者とする理由は、Y 株式会社よりも極度額の安い根抵当権を取得する X 株式会社を登記権利者としたほうが登録免許税の額が安く済むからである。

また、X 株式会社及び Y 株式会社の双方を登記義務者とする理由は、根抵当権の共有者の一方の権利のみを分割譲渡することは、認められていないからである。

A 及び B が準共有する元本の確定前の根抵当権について、一の申請情報により分割譲渡を原因として直ちに A 及び B それぞれ単有の根抵当権とする旨の登記を申請することはできない（択一 H21-26-イ）。

根抵当権の共有者の 1 人のみについての権利の分割譲渡による移転の登記は、することができない（択一 H6-13-ア）。

これで、X 株式会社及び Y 株式会社の共有の根抵当権とは別個独立の X 株式会社の根抵当権が出来上がる。

そして、この登記が実行されるときには、登記官の職権によって、X 株式会社及び Y 株式会社の共有の根抵当権については「(あ)」, X 株式会社の根抵当権については「(い)」の符号が付される。

登記官は、同順位である 2 以上の権利に関する登記をするときは、順位番号に当該登記を識別するための符号を付さなければならない（不登規 147 条 2 項）。

登記官は、（主登記による）根抵当権の分割譲渡の順位番号を記録したときは、当該順位番号及び分割前の根抵当権の登記の順位番号にそれぞれ不動産登記規則 147 条 2 項の符号を付さなければならない（不登規 165 条 3 項）。

また、登記官の職権によって、分割前の根抵当権の極度額の減額変更の登記がされる。

根抵当権の分割譲渡があった場合においては、分割前の根抵当権の極度額の減額による変更の登記は、登記官の職権によってなされる（択一H10-25-イ）。

- (2) 次に、2 番（あ）根抵当権について、Y 株式会社を登記権利者とし、X 株式会社を登記義務者として、根抵当権の準共有者の権利の放棄による根抵当権共有者 X 株式会社の権利移転の登記を申請する。

これで、別個独立の Y 株式会社の根抵当権と、X 株式会社の根抵当権が出来上がる。

- (3) 最後に、2 番（あ）根抵当権の債務者を A 株式会社に変更する（分割譲渡時は、2 番（あ）根抵当権の債務者は B 株式会社のみだからである。）変更の登記を申請する。

申請件数を最少とするため、この登記は、甲・乙・丙の土地につき一の申請情報で申請する。

同一の登記所の管轄区域内にある 2 以上の不動産について申請する登記が、同一の債権を担保する先取特権、質権又は抵当権（根抵当権）に関する登記であって、「登記の目的」が同一であるときは、一の申請情報で申請することができる（不登令 4 条ただし書、不登規 35 条 10 号）。

以上の方法により、事実関係 1 の合意内容を実現することになる。

2. 登記手続

(1) 根抵当権の分割譲渡の登記

①登記の目的

「2 番共同根抵当権分割譲渡」と記載する。

※なお、各不動産の順位番号が異なる共同根抵当権について分割譲渡の登記を申請する場合には、目的を「共同根抵当権分割譲渡（順位番号後記のとおり）」として、「不動産の表示」欄に各順位番号を記載することになる。

②原因

「平成 29 年 4 月 17 日分割譲渡」と記載する。

※登記原因日付は、「契約」と「設定者の承諾」と「利害関係人の承諾」のすべてが揃った日である（答案作成に当たっての注意事項 6）。

③登記事項

「(根抵当権の表示)

平成 25 年 9 月 29 日受付第 1273 号

原因 平成 25 年 9 月 29 日設定

極度額 金 1000 万円(分割後の原根抵当権の極度額金 2,000 万円)

債権の範囲 銀行取引

債務者 B 株式会社

共同担保目録(あ)第 428 号」と記載する。

④申請人

「権利者 X 株式会社

(会社法人等番号 0104-01-000370)

代表取締役 阿部一郎

義務者 X 株式会社

(会社法人等番号 0104-01-000370)

代表取締役 阿部一郎

Y 株式会社

(会社法人等番号 0105-01-000371)

代表取締役 加藤二郎」と記載する。

⑤添付情報

「登記原因証明情報」(本問では記載することを要しない。)

「登記識別情報(別紙 1 の不動産の乙区 2 番の X 株式会社及び Y 株式会社の登記識別情報)」ウ, ク, ス

「代理権限証明情報(X 株式会社及び Y 株式会社の代表者の委任状)」ミ, ム

「会社法人等番号」(本問では記載を要しない。)

「承諾証明情報(A 株式会社及び Z 株式会社の承諾書)」モ, ヤ
を提供する。

※2 番根抵当権について転抵当権を取得している Z 株式会社は、利害関係人となる。本

問では、分割譲渡がされたことによって、2番（い）根抵当権を目的とする部分の転抵当権が消滅するからである（民法398条の12第2項後段）。

根抵当権の分割譲渡をするには、設定者の承諾及び利害関係人の承諾が必要である（択一H7-22-エ）。

※なお、本問において、1番抵当権者のW株式会社が2番根抵当権に順位譲渡しているが、W株式会社は利害関係人とはならない。分割譲渡の前後でW株式会社の地位に変更はないからである。

※改正により、原則として申請情報に会社法人等番号を記録又は記載しなければならず、従来必要とされていた申請人である法人の資格証明情報は添付を要しないこととなった（不登令7条1項1号）。

根抵当権の分割譲渡の登記の添付情報は、登記原因証明情報（不登法61条、不登令7条1項5号ロ）、登記識別情報（不登法22条）、代理権限証明情報（不登令7条1項2号）、承諾証明情報（不登令7条1項5号ハ）である。

⑥登録免許税額

「金2万円」と記載する。

分割によって移転した極度額金1000万円が課税価格となり、金1000万円×1000分の2＝金2万円である。

根抵当権の分割譲渡の登記の登録免許税額は、分割によって移転した極度額に1000分の2を乗じて得た額である（登免法別表1.1.(6)ロ）。

(2) 根抵当権の準共有者の権利放棄による根抵当権共有者の権利移転の登記

①登記の目的

「2番（あ）共同根抵当権共有者X株式会社の権利移転」と記載する。

②原因

「平成29年4月17日放棄」と記載する。

③申請人

「権利者 Y株式会社

（会社法人等番号 0105-01-000371）

代表取締役 加藤二郎

義務者 X株式会社

（会社法人等番号 0104-01-000370）

代表取締役 阿部一郎」と記載する。

④添付情報

「登記原因証明情報」（本問では記載を要しない。）

「登記識別情報（別紙 1 の不動産の乙区 2 番の X 株式会社の登記識別情報）」ウ、ク、ス

「代理権限証明情報（X 株式会社及び Y 株式会社の代表者の委任状）」ミ、ム

「会社法人等番号」（本問では記載を要しない。）

を提供する。

※他の共所有者 Y 株式会社の同意書や設定者 A 株式会社の承諾書は、提供することを要しない。

元本の確定前に、根抵当権の共所有者の権利の譲渡による移転の登記を申請する場合には、申請情報と併せて、根抵当権設定者の承諾及び他の共所有者の同意を証する情報を提供しなければならない（択一 H6-13-エ）。これに対し、根抵当権の共所有者の権利の放棄による移転の登記を申請する場合には、申請情報と併せて、根抵当権設定者の承諾及び他の共所有者の同意を証する情報を提供する必要はない。

権利放棄による根抵当権共所有者の権利移転の登記の添付情報は、登記原因証明情報（不登法 61 条，不登令 7 条 1 項 5 号ロ本文），登記識別情報（不登法 22 条），代理権限証明情報（不登令 7 条 1 項 2 号）である。

⑤登録免許税額

「金 2 万円」と記載する。

2 番（あ）根抵当権の極度額金 2,000 万円を放棄前の共所有者の数 2 で除した額である金 1,000 万円を課税価格とし、 $金 1,000 万円 \times 1000 分の 2 = 金 2 万円$ である。

根抵当権共所有者の権利移転登記の登録免許税額は、放棄前の準共所有者の数で極度額を除した額を課税標準金額として、課税標準金額に 1000 分の 2 を乗じた額となる（登免法別表 1. 1. (6) ロ）。

(3) 根抵当権の債務者の変更の登記

①登記の目的

「2 番（あ）共同根抵当権変更」と記載する。

②原因

「平成 29 年 4 月 17 日変更」と記載する。

③登記事項

「変更後の事項

債務者 A株式会社」と記載する。

④申請人

「権利者 Y株式会社

（会社法人等番号 0105-01-000371）

代表取締役 加藤二郎

義務者 A株式会社

（会社法人等番号 0133-01-000365）

代表取締役 佐藤三郎」と記載する。

⑤添付情報

「登記原因証明情報」（本問では記載することを要しない。）

「登記識別情報（別紙1の不動産の甲区2番のA株式会社の登記識別情報）」ア，カ，サ

「印鑑証明情報（A株式会社の代表者の印鑑証明書）」テ

「代理権限証明情報（Y株式会社及びA株式会社の代表者の委任状）」ム，ヒ

「会社法人等番号」（本問では記載することを要しない。）

債務者の変更による根抵当権変更の登記の添付情報は、登記原因証明情報（不登法 61 条，不登令 7 条 1 項 5 号ロ），登記識別情報（不登法 22 条），印鑑証明書（不登令 18 条 2 項），代理権限証明情報（不登令 7 条 1 項 2 号）である。

を提供する。

⑥登録免許税額

「金 3,000 円」と記載する。

不動産の個数が 3 個なので，金 3000 円である。

根抵当権の債務者の変更による根抵当権変更の登記の登録免許税額は，不動産の個数 1 個につき金 1,000 円である（登免法別表 1. 1. (14)）。

論点 2

抵当権の順位変更（解答第 1 欄）

解説

1. 権利関係の変動及び申請すべき登記

平成 29 年 4 月 26 日、2 番（い）根抵当権の根抵当権者 X 株式会社、2 番（あ）根抵当権の根抵当権者 Y 株式会社及び 3 番抵当権の抵当権者 V 株式会社の合意により、抵当権の順位変更がされた。

また、平成 29 年 4 月 28 日に利害関係人の承諾が得られている（事実関係 2）。

変更後の順位は、第 1 2 番（い）根抵当権、3 番抵当権、第 2 2 番（あ）根抵当権である。

なお、別紙 1 の不動産の（根）抵当権及び合意内容については、（根）抵当権の順位番号及び変更後の順位が同一であるので、1 の申請情報によって申請する。

順位変更に係る抵当権が共同抵当権であり、その対象不動産が同一の管轄区域内にある場合において、各不動産についての順位変更に係る抵当権の順位番号及び変更後の順位が同一であるときは、抵当権の順位変更の登記は、一の申請情報によってすることができる（不登規 35 条 10 号）。

2. 登記手続

(1) 抵当権の順位変更の登記

①登記の目的

「2 番（あ）、2 番（い）、3 番順位変更」と記載する。

②原因

「平成 29 年 4 月 28 日合意」と記載する。

③登記事項

「変更後の順位

第 1 2 番（い）根抵当権、3 番抵当権

第 2 2 番（あ）根抵当権」と記載する。

④申請人

「申請人 X 株式会社

（会社法人等番号 0104-01-000370）

代表取締役 阿部一郎

Y 株式会社

（会社法人等番号 0105-01-000371）

代表取締役 加藤二郎
V株式会社
(会社法人等番号 0114-01-000368)
代表取締役 浜田六郎」と記載する。

⑤添付情報

「登記原因証明情報」（本問では記載することを要しない。）

「登記識別情報（別紙1の不動産の乙区2番（い）のX株式会社の登記識別情報，別紙1の不動産の乙区2番（あ）のY株式会社の登記識別情報，別紙1の不動産の乙区3番のV株式会社の登記識別情報）ウ，ク，ス，チ，オ，コ，ソ

「代理権限証明情報（X株式会社，Y株式会社及びV株式会社の代表者の委任状）」ミ，ム，ホ

「承諾証明情報（W株式会社及びZ株式会社の承諾書）」ヤ

「会社法人等番号」（本問では，記載することを要しない。）

※ 順位が下がる2番（あ）根抵当権についての転抵当権者Z株式会社及び2番（あ）根抵当権に順位譲渡をしている1番抵当権者W株式会社は，順位変更の利害関係人となる。

Eの2番抵当権に対して順位譲渡をしている1番抵当権者Cは，Gの4番抵当権を第1順位，Eの2番抵当権を第2順位とする順位変更の登記を申請する場合の登記上の利害関係人に当たる（択一H14-22-4）。

抵当権の順位変更の登記の添付情報は，登記原因証明情報（不登法61条，不登令7条1項5号ロ），登記識別情報（不登法22条），代理権限証明情報（不登令7条1項2号）である。

⑥登録免許税額

「金9,000円」と記載する。

抵当権の個数は，9個（3個×不動産3個）である。

抵当権の順位変更の登記の登録免許税の額は，抵当権の件数1件につき1,000円である（登免法別表1.1.(8)）。

論点 3 会社分割による根抵当権の債務者の変更（解答第 2 欄）**論点 4 会社分割を原因とする元本確定請求（解答第 3 欄）****解説**

1. 権利関係の変動及び申請すべき登記

平成 29 年 5 月 12 日、2 番（い）根抵当権の債務者である B 株式会社と C 株式会社との間で、C 株式会社を吸収分割承継会社とする吸収分割が行われた（事実関係 3）。

よって、法律上当然に 2 番（い）根抵当権の債務者は、B 株式会社及び C 株式会社となる。従って、会社分割を原因とする根抵当権の債務者の変更登記を申請することになる。

元本の確定前にその債務者を分割をする会社とする分割があったときは、根抵当権は、分割の時に存する債務のほか、分割をした会社及び分割により設立された会社又は当該分割をした会社とその事業に関して有する権利義務の全部又は一部を当該会社から承継した会社が分割後に負担する債務を担保する（民法 398 条の 10 第 2 項）。

当事者間において、当該根抵当権で担保すべき債権の範囲を会社分割後に C 株式会社が X 株式会社に対して負担する債務のみとする合意が成立しているが、このことについては、会社分割を原因とする根抵当権の債務者の変更登記を申請した後、さらに根抵当権の債務者の変更の登記を申請することになる。

A 株式会社が所有する不動産に A 株式会社を債務者、B を根抵当権者とする根抵当権の設定の登記がされていたところ、A 株式会社を吸収分割会社、C 株式会社を吸収分割承継会社とする会社分割があった場合において、当該根抵当権で担保すべき債権の範囲を会社分割後に C 株式会社が B に対して負担する債務のみとする合意が成立しているときであっても、当該根抵当権の債務者を直接 C 株式会社に変更することはできない（択一 H23-20-オ）。

もっとも、「会社分割後に C 株式会社が X 株式会社に対して負担する債務のみ」とする合意がされていることから、債務者の変更の登記を申請するだけでは、「会社分割後～のみ」という合意内容に反することになってしまう。

根抵当権の債務者の変更をした場合、変更後の債務者の負担する債務であって債権の範囲に属するものは、既発生のもも、変更後に生ずるものも、すべて担保されることになる。

そこで、債務者の変更とともに、債権の範囲を「銀行取引（ただし、C株式会社が会社分割後に負担するものに限る。）」と変更する必要がある。

平成 29 年 6 月 14 日、本件不動産の所有者である A 株式会社は、X 株式会社に対し、事実関係 3 の吸収分割があったことを理由とする 2 番（い）根抵当権の元本の確定を請求した（事実関係 4）。

しかし、根抵当権者による債務者の会社分割を理由とする元本確定請求は、会社分割の日から 1 か月を経過するとすることができないところ、本問の元本確定請求は、会社分割のあった平成 29 年 5 月 12 日から 1 か月以上経過した後になされている。

従って、2 番（い）根抵当権の元本はいまだ確定していない。

根抵当権者の債務者の会社分割を理由とする元本確定請求は、根抵当権設定者が会社分割のあったことを知った日から 2 週間を経過したときは、することができない。会社分割の日から 1 か月を経過したときも、同様にすることができない（民法 398 条の 10 第 3 項、398 条の 9 第 5 項）。

平成 29 年 6 月 25 日、X 株式会社は、自己の有する根抵当権の被担保債権を、Z 株式会社に譲渡した（事実関係 5）。

しかし、元本確定前の根抵当権には、随伴性がないため、この債権譲渡によって、根抵当権が移転することはない。

第 3 欄

申請すべき登記はない。

債務者の会社分割を理由とする元本確定請求は、会社分割があった後 1 か月以内にしなければならぬところ、元本確定請求時には、すでに 1 か月を経過している。

従って、2 番（い）根抵当権の元本はいまだ確定しておらず、元本確定の登記を申請することができない。

また、2 番（い）根抵当権の元本は、いまだ確定しておらず、随伴性がないため、根抵当権の被担保債権が譲渡されても、それによって根抵当権が移転することはない。

従って、2 番（い）根抵当権の移転の登記を申請することはできない。

2. 登記手続

(1) 会社分割による根抵当権の債務者の変更

①登記の目的

「2 番（い）根抵当権変更」と記載する。

②原因

「平成 29 年 5 月 12 日会社分割」と記載する。

③登記事項

「変更後の事項

債務者 B株式会社
C株式会社」と記載する。

④申請人

「権利者 X株式会社
(会社法人等番号 0104-01-000370)
代表取締役 阿部一郎
義務者 A株式会社
(会社法人等番号 0133-01-000365)
代表取締役 佐藤三郎」と記載する。

⑤添付情報（本問では，記載することを要しない。）

「登記原因証明情報」
「登記識別情報（別紙 1 の不動産の甲区 2 番の A 株式会社の登記識別情報）」
「印鑑証明情報（A 株式会社の代表者の印鑑証明書）」
「代理権限証明情報（X 株式会社及び A 株式会社の代表者の委任状）」
「会社法人等番号」
を提供する。

債務者の変更による根抵当権変更の登記の添付情報は，登記原因証明情報（不登法 61 条，不登令 7 条 1 項 5 号ロ），登記識別情報（不登法 22 条），印鑑証明書（不登令 18 条 2 項），代理権限証明情報（不登令 7 条 1 項 2 号）である。

⑥登録免許税額

「金 3,000 円」と記載する。
不動産の個数が 3 個なので，金 3,000 円である。

債務者の変更による根抵当権変更の登記の登録免許税は，不動産の個数 1 個につき金 1,000 円である（登免法別表 1.1. (14)）。

(2) 変更契約による根抵当権の債務者及び債権の範囲の変更

①登記の目的

「2 番 (い) 共同根抵当権変更」と記載する。

②原因

「平成 29 年 5 月 12 日変更」と記載する。

③登記事項

「変更後の事項

債権の範囲 銀行取引（ただし、C株式会社が会社分割後に負担するものに限る。）

債務者 C株式会社」と記載する。

④申請人

「権利者 A株式会社

（会社法人等番号 0133-01-000365）

代表取締役 佐藤三郎

義務者 X株式会社

（会社法人等番号 0104-01-000370）

代表取締役 阿部一郎」と記載する。

※根抵当権で担保される債権の範囲の減縮が形式的に明らかなので、設定者が権利者となる。

⑤添付情報（本問では、記載することを要しない。）

「登記原因証明情報」

「登記識別情報（別紙 1 の不動産の乙区 2 番（い）の X株式会社の登記識別情報）」

「代理権限証明情報（X株式会社及び A株式会社の代表者の委任状）」

を提供する。

⑥登録免許税額

「金 3,000 円」と記載する。

不動産の個数が 3 個なので、金 3,000 円である。

債務者及び債権の範囲の変更による根抵当権変更の登記の登録免許税は、不動産の個数 1 個につき金 1,000 円である（登免法別表 1.1. (14)）。

論点 5

代物弁済による所有権移転（解答第 4 欄）

解説

1. 権利関係の変動及び申請すべき登記

別紙 2 の不動産の所有者である C 株式会社と W 株式会社との間で、別紙 1 の不動産の乙区 1 番で登記されている抵当権の被担保債権の弁済に代えて、別紙 2 の不動産の所有権を W 株式会社に対し代物弁済をする旨の契約が締結されている（事実関係 6）。

そして、C 株式会社及び W 株式会社は代表取締役を同じく（佐藤三郎）する取締役会設置会社であり（別紙 5, 7）、C 株式会社と W 株式会社との間の代物弁済契約について、C 株式会社及び W 株式会社の取締役会の承認が得られている（答案作成に当たっての注意事項 6）。

①取締役が自己又は第三者のために株式会社の事業の部類に属する取引をしようとするとき、②取締役が自己又は第三者のために株式会社と取引をしようとするとき、③株式会社が取締役の債務を保証することその他取締役以外の者との間において株式会社と当該取締役との利益が相反する取引をしようとするときは、取締役は、株主総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない（会社法 356 条）。なお、取締役会設置会社における会社法 356 条の規定の適用については、その 1 項中の「株主総会」が、「取締役会」と読み替えられている（会社法 365 条）。

甲株式会社と乙株式会社の代表取締役が同一人である場合において、甲株式会社名義の不動産につき、甲株式会社から乙株式会社への売買を登記原因とする所有権の移転の登記を申請するときは、甲株式会社及び乙株式会社の取締役会の承認を受けたことを証する情報を提供する必要がある（択一 H22-26-A）。

取締役会設置会社の代表取締役が所有する不動産を代物弁済を原因として当該取締役会設置会社に対する所有権移転登記を申請する場合、申請情報と併せて取締役会議事録を提供することを要する（登研 367P.135）。

従って、別紙 2 の不動産の所有権は W 株式会社に移転する。

債務者が、債権者の承諾を得て、その負担した給付に代えて他の給付をしたときは、その給付は、弁済と同一の効力を有する（民法 482 条）。代物弁済は弁済と同一の効力

を有するのであるから、それが有効になされれば債権は消滅し、その担保権も付従性により消滅する。

従って、別紙2の不動産について、代物弁済を登記原因とする所有権移転登記を申請することになる。

2. 登記手続

(1) 代物弁済による所有権の移転

①登記の目的

「所有権移転」と記載する。

②原因

「平成29年6月28日代物弁済」と記載する。

代物弁済による所有権移転登記の登記原因日付は、代物弁済契約の日である。

③申請人

「権利者 W株式会社

(会社法人等番号 0111-01-000369)

代表取締役 佐藤三郎

義務者 C株式会社

(会社法人等番号 0100-01-000367)

代表取締役 佐藤三郎」と記載する。

④添付情報

「登記原因証明情報」（本問では記載することを要しない。）

「登記識別情報（別紙2の不動産の甲区2番のC株式会社の登記識別情報）」タ

「印鑑証明情報（C株式会社の代表者の印鑑証明書）」ナ

「代理権限証明情報（W株式会社の代表者及びC株式会社の代表者の委任状）」マ、ヘ

「承諾証明情報（W株式会社及びC株式会社の取締役会議事録）」モ

「会社法人等番号」（本問では記載することを要しない。）

「住所証明情報（会社法人等番号の記載により添付省略）」（本問では記載することを要しない。）

を提供する。

※改正により、従来必要とされていた申請人である法人の資格証明情報に代わり、原則として申請情報に会社法人等番号を記録又は記載しなければならない（不登令7条1項1号）、さらに、登記権利者となる法人の会社法人等番号を記録又は記載することによつ

て、当該権利者の住所証明情報の添付を省略することができる（不登令 9 条，不登規 36 条 4 項）。

代物弁済による所有権移転登記の添付情報は、登記原因証明情報（不登法 61 条，不登令 7 条 1 項 5 号ロ），登記識別情報（不登法 22 条），印鑑証明書（不登令 18 条 2 項），住所証明情報（不登令 7 条 1 項 6 号，不登令別表 30 添付情報ロ），代理権限証明情報（不登令 7 条 1 項 2 号）である。

⑤登録免許税額

「金 15 万 5,500 円」と記載する。

別紙 2 の不動産の課税価格金 777 万 7,000 円×1000 分の 20＝金 15 万 5,540 円となり，100 円未満切り捨てとなるので，金 15 万 5,500 円となる。

定率課税で算出した登録免許税の額は，100 円未満切り捨て（国税通則法 119 条 1 項）。なお，課税標準金額については，1,000 円未満切り捨て（国税通則法 118 条 1 項）。

代物弁済による所有権移転登記の登録免許税額は，課税価格に 1000 分の 20 を乗じた額である（登免法別表 1.1.(2)ハ）。

論点 6 代物弁済による抵当権抹消（解答第 4 欄）

解説

1. 権利関係の変動及び申請すべき登記

別紙 2 の不動産の所有者である C 株式会社と W 株式会社との間で、別紙 1 の不動産の乙区 1 番で登記されている抵当権の被担保債権の弁済に代えて、別紙 2 の不動産の所有権を W 株式会社に対し代物弁済をする旨の契約が締結されている（事実関係 6）。

そして、その旨の所有権移転の登記申請が、平成 29 年 7 月 1 日になされた。

これにより、別紙 1 の不動産に設定された抵当権は、消滅する。

債権が消滅すると、抵当権はその付従性により消滅する。

代物弁済の給付の内容として不動産所有権の移転が約されたときは、所有権の移転は当事者の意思表示のみによって生じるが、債務の消滅の効果を生じるためには、所有権移転の登記を完了しなければならない（最判昭 39. 11. 26）。

以上より、別紙 1 の不動産の 1 番抵当権が付従性により消滅している。

従って、抵当権抹消の登記を申請することになる。これらの登記は、甲・乙・丙土地につき 1 件の申請情報によって申請することができる。

同一の登記所の管轄区域内にある 2 以上の不動産について申請する登記が、同一の債権を担保する先取特権、質権又は抵当権に関する登記であって、「登記の目的」が同一であるときは、一の申請情報によって申請することができる（不登規 35 条 10 号、不登令 4 条ただし書）。

2. 登記手続

(1) 代物弁済による抵当権の抹消

①登記の目的

「1 番抵当権抹消」と記載する。

②原因

「平成 29 年 7 月 1 日代物弁済」と記載する。

※所有権の移転は代物弁済契約を結んだ平成 29 年 6 月 28 日に生じるが、債務の消滅の効果はその移転登記をした平成 29 年 7 月 1 日に生じることになるからである。

③申請人

「権利者 A株式会社

(会社法人等番号 0133-01-000365)

代表取締役 佐藤三郎

義務者 W株式会社

(会社法人等番号 0111-01-000369)

代表取締役 佐藤三郎」と記載する。

④添付情報

「登記原因証明情報」（本問では記載することを要しない。）

「登記識別情報（別紙1の不動産の乙区1番のW株式会社の登記識別情報）」イ、キ、シ

「代理権限証明情報（W株式会社の代表者及びA株式会社の代表者の委任状）」マ、ヒ

「会社法人等番号」（本問では記載することを要しない。）

「承諾証明情報（X株式会社、Y株式会社及びZ株式会社の承諾書）」ヤ

を提供する。

※2番（あ）根抵当権の根抵当権者であるY株式会社、2番（い）根抵当権の根抵当権者であるX株式会社については、1番抵当権より順位譲渡がなされているので、これらは1番抵当権の抹消についての利害関係人となる。2番（あ）根抵当権についての転抵当権者Z株式会社も利害関係人となる。

※なお、A株式会社とW株式会社の代表取締役が同一人であるが、付従性による抵当権消滅によってW株式会社が不利益を被ることにはならないので、利益相反取引とはならない。

代物弁済による抵当権の登記の抹消の添付情報は、登記原因証明情報（不登法 61条、不登令 7条 1項 5号ロ）、登記識別情報（不登法 22条）、代理権限証明情報（不登令 7条 1項 2号）である。

権利に関する登記の抹消は、登記上の利害関係を有する第三者がある場合には、当該第三者の承諾があるときに限り、申請することができる（不登法 68条）。

Xを抵当権者とする順位3番の抵当権のための順位譲渡の登記がされている順位1番の抵当権の抹消の登記を申請する場合には、申請書にXの承諾証明情報を添付することを要する（択一H7-20-4）。

⑤登録免許税額

「金 3,000 円」と記載する。

不動産の個数は3個である。

登記の抹消の登録免許税の額は、不動産の個数1個につき金1,000円である（登免法別表1. 1. (15)）。

補助しジュメ

第3款 元本確定前の根抵当権に関する登記

民法 398 条の 11（根抵当権の処分）

I 元本の確定前においては、根抵当権者は、第 376 条第 1 項の規定による根抵当権の処分をすることができない。ただし、その根抵当権を他の債権の担保とすることを妨げない。

民法 398 条の 12（根抵当権の譲渡）

I 元本の確定前においては、根抵当権者は、根抵当権設定者の承諾を得て、その根抵当権を譲り渡すことができる。

II 根抵当権者は、その根抵当権を二個の根抵当権に分割して、その一方を前項の規定により譲り渡すことができる。この場合において、その根抵当権を目的とする権利は、譲り渡した根抵当権について消滅する。

III 前項の規定による譲渡をするには、その根抵当権を目的とする権利を有する者の承諾を得なければならない。

民法 398 条の 13（根抵当権の一部譲渡）

元本の確定前においては、根抵当権者は、根抵当権設定者の承諾を得て、その根抵当権の一部譲渡（譲渡人が譲受人と根抵当権を共有するため、これを分割しないで譲り渡すことをいう。）をすることができる。

民法 398 条の 14（根抵当権の共有）

I 根抵当権の共有者は、それぞれその債権額の割合に応じて弁済を受ける。ただし、元本の確定前に、これと異なる割合を定め、又はある者が他の者に先立って弁済を受けるべきことを定めたときは、その定めに従う。

II 根抵当権の共有者は、他の共有者の同意を得て、第 398 条の 12 第 1 項の規定によりその権利を譲り渡すことができる。

民法 398 条の 17（共同根抵当の変更等）

I 前条の登記（共同根抵当の登記）がされている根抵当権の担保すべき債権の範囲、債務者若しくは極度額の変更又はその譲渡若しくは一部譲渡は、その根抵当権が設定されているすべての不動産について登記をしなければ、その効力を生じない。

※必須知識習得編・「小玉塾・書式集」P168～抜粋

<重要度★★>

Q89 甲土地及び乙建物（管轄する登記所は同一）には，乙区 1 番で X を根抵当権者，A を債務者兼根抵当権設定者とする元本確定前の共同根抵当権が登記されている（平成 25 年 8 月 10 日受付第 12345 号，原因は平成 24 年 12 月 13 日設定，極度額は金 1500 万円，債権の範囲は商品売買取引，共同担保目録は（こ）第 1001 号）。また，乙区 2 番で Y を根抵当権者，A を債務者兼根抵当権設定者とする元本確定前の共同根抵当権が登記されている（極度額は金 3000 万円，債権の範囲は金銭消費貸借取引）。甲土地及び乙建物の乙区に記録されている登記は，上記のみである。

平成 29 年 7 月 2 日，X は，甲土地及び乙建物の乙区 1 番で登記された共同根抵当権につき，分割した上で極度額金 800 万円分を Z に売り渡す旨の契約を締結した（同日に A の承諾も得られている。）。さらに，同日，X，Y 及び Z は，Z が譲り受けた根抵当権の順位を 1 番とし，X 及び Y を根抵当権者とする根抵当権を Z の根抵当権に劣後する同順位の根抵当権とすることを合意した。

なお，登記申請日は平成 29 年 7 月 6 日であり，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，登記申請日にすべて採られているものとする。また，登記上の利害関係を有する第三者は存しないものとする。

A89 1 件目

登記の目的	1 番共同根抵当権分割譲渡
登記原因及びその日付	平成 29 年 7 月 2 日分割譲渡
登 記 事 項	(根抵当権の表示) 平成 25 年 8 月 10 日受付第 12345 号 原因 平成 24 年 12 月 13 日設定 極度額 金 800 万円 (分割後の原根抵当権の極度額金 700 万円) 債権の範囲 商品売買取引 債務者 A 共同担保目録 (こ) 第 1001 号
申請人の氏名又は名称	権利者 Z 義務者 X
登録免許税	譲渡される根抵当権の極度額の 1000 分の 2

A89 2 件目

登記の目的	1 番 (あ), 1 番 (い), 2 番順位変更
登記原因及びその日付	平成 29 年 7 月 6 日合意
登 記 事 項	変更後の順位 第 1 1 番 (い) 根抵当権 第 2 1 番 (あ) 根抵当権 2 番根抵当権
申請人の氏名又は名称	申請人 X Y Z
登録免許税	根抵当権 1 個につき金 1000 円×不動産の個数

(コメント) 根抵当権の分割譲渡をするためには、設定者の承諾及びその根抵当権を目的とする権利を有する者(転抵当権者等)の承諾を得る必要があります(民法398条の12第1項, 3項)。

また、根抵当権の順位を変える方法につき、順位の譲渡や放棄による方法はできません。これらは、元本確定前にすることが認められていないからです。また、順位変更の登記の原因日付は、乙区 1 番根抵当権につき、分割譲渡を原因とする 1 番共同根抵当権分割譲渡の登記申請日となります。これは、順位変更の対象となる(根) 抵当権が全て登記記録上に存在している必要があるためです。

※必須知識習得編・「ネタ集+」P214～抜粋

Q268 A及びBが準共有する元本の確定前の根抵当権について、一の申請情報により分割譲渡を原因として直ちにA及びBそれぞれ単有の根抵当権とする旨の登記を申請することができる。(21-26-イ) **申請例**

A268 誤り。A, B共有の根抵当権を, 分割譲渡により直ちに A, Bそれぞれの単有の根抵当権とする旨の登記の申請をすることはできません。A B共有の根抵当権をA Bそれぞれ単有の根抵当権にするためには 2 通りの申請方法がありますが, 登録免許税が一番安く済む方法は, 申請例 1 の方法です。

<申請例 1> ※極度額金 1000 万円の根抵当権を, Aにつき極度額金 600 万円, Bにつき極度額金 400 万円の根抵当権にするものとします。

<1 件目>	
目的	○番根抵当権分割譲渡
原因	年月日分割譲渡 (根抵当権の表示)
年月日受付第○号	
原因	年月日設定
極度額	金 400 万円 (分割後の原 根抵当権の極度額金 600 万 円)
債権の範囲	売買取引
債務者	(省略)
権利者	B
義務者	A B
登録免許税	金 8000 円

↓

<2 件目>	
目的	○番(あ)根抵当権共有者B の権利移転
原因	年月日放棄
権利者	A
義務者	B
登録免許税	金 6000 円

<申請例 2>

<1 件目>	
目的	○番根抵当権共有者Bの権 利移転
原因	年月日放棄
権利者	A
義務者	B
登録免許税	金 1 万円

↓

<2 件目>	
目的	○番根抵当権分割譲渡
原因	年月日分割譲渡 (登記事項は省略します。)
権利者	B
義務者	A
登録免許税	金 8000 円

Q268 (解説)

< A B共有の根抵当権をA Bそれぞれ単有の根抵当権にする方法 (申請例 1 の方法) >

- A及びBから, A Bのうちどちらか (今回は, Bとします。)に「分割譲渡」をする。
 ※共有者全員から共有者の1人へ分割譲渡することは可能
 ※この場合, 必ず, 「極度額が安い方を切り離す」ことがポイント。(極度額が高い方を切り離せば, それだけ分割譲渡の免許税が高くなる。)
 ⇒職権登記により, A B共有の根抵当権について (あ), B単有の根抵当権について (い)の符号が付され, それぞれ別個独立の根抵当権になる。
- (あ)根抵当権について, Bが権利放棄をする。
 ⇒A Bそれぞれ単有の別個独立の根抵当権の出来上がり。

※必須知識習得編・「ネタ集+」P220～抜粋(関連問題)

Q273 A・B共有の根抵当権をB・C・D三者の共有にするためには、根抵当権の一部譲渡の登記とAの権利の移転登記とを申請しなければならない。（10-21-エ） **申請例**

A273 正しい。AB共有の根抵当権をBCD三者の共有にするためには数通りの申請方法がありますが、登録免許税額が一番安く済む方法は、申請例1の方法です。

<申請例1> ※極度額は1200万円とします。

<1 件目>	
目的	○番根抵当権一部移転
原因	年月日一部譲渡
権利者	C
義務者	A
	B
登録免許税	金8000円

↓

<2 件目>	
目的	○番根抵当権共有者Aの権利 移転
原因	年月日譲渡
権利者	D
義務者	A
登録免許税	金8000円

<申請例2>

<1 件目>	
目的	○番根抵当権一部移転
原因	年月日一部譲渡
権利者	C
	D
義務者	A
	B
登録免許税	金1万2000円

↓

<2 件目>	
目的	○番根抵当権共有者Aの権利 移転
原因	年月日放棄
権利者	B
	C
	D
義務者	A
登録免許税	金6000円

0273 (解説)

<AB共有の根抵当権をBCD三者の共有とするための方法（申請例1の方法）>

1. A及びBから、CDのうちどちらか（今回は、Cとします。）に「一部譲渡」をする。

※共有者全員から第三者へ一部譲渡することは可能。

⇒ABC共有の根抵当権がまず完成。

2. AからDへの全部譲渡（共有者の権利移転）をする。

⇒BCD共有の根抵当権の出来上がり。

※必須知識習得編・「小玉塾・書式集」P166～抜粋

088（解説）

民法 398 条の 11（根抵当権の処分）

I 元本の確定前においては、根抵当権者は、第 376 条第 1 項の規定（転抵当，譲渡，放棄，順位の譲渡，順位の放棄の規定）による根抵当権の処分をすることができない。ただし、その根抵当権を他の債権の担保とすることを妨げない。

民法 398 条の 12（根抵当権の譲渡）

- I 元本の確定前においては、根抵当権者は、根抵当権設定者の承諾を得て、その根抵当権を譲り渡すことができる。
- II 根抵当権者は、その根抵当権を 2 個の根抵当権に分割して、その一方を前項の規定により譲り渡すことができる。この場合において、その根抵当権を目的とする権利は、譲り渡した根抵当権について消滅する。
- III 前項の規定による譲渡をするには、その根抵当権を目的とする権利を有する者の承諾を得なければならない。

民法 398 条の 13（根抵当権の一部譲渡）

元本の確定前においては、根抵当権者は、根抵当権設定者の承諾を得て、その根抵当権の一部譲渡（譲渡人が譲受人と根抵当権を共有するため、これを分割しないで譲り渡すことをいう。）をすることができる。

民法 398 条の 14（根抵当権の共有）

II 根抵当権の共有者は、他の共有者の同意を得て、第 398 条の 12 第 1 項の規定によりその権利を譲り渡すことができる。

<確定前に限るもの>

- 1 全部譲渡
- 2 一部譲渡
- 3 分割譲渡
- 4 共有者の権利の全部譲渡

※「譲渡（民法 376 条）」と「全部譲渡（民法 398 条の 12）」との差

⇒「譲渡」は、譲渡人・譲受人間の相対的効力しか有しない。

「全部譲渡」は、絶対的効力（全部譲渡をすると、根抵当権者でなくなる。）

<確定後に限るもの>

- 1 譲渡・放棄
- 2 順位の譲渡・順位の放棄

<元本確定前後を問わないもの>

- 1 転（根）抵当
- 2 被担保債権の質入れ

<（準）共有根抵当権の処分>

①根抵当権の準共有者の1人は、1人の者に対する全部譲渡をすることができる。

→分割譲渡や一部譲渡はすることができない。

→複数の者に対する全部譲渡はすることができない。

（例えば、A及びBの準共有の根抵当権について、Aの権利のみをC及びDの2名に全部譲渡するとなると、結局A→C、A→Dの一部譲渡を認めるのと同じ結果になるから。）

②根抵当権の準共有者の全員であるならば、第三者に対する全部譲渡、一部譲渡、分割譲渡をすることができる。

→この場合、単有の根抵当権の根抵当権者がする処分と何ら変わりがないから。

※必須知識習得編・「小玉塾・書式集」P186～抜粋

096～98（解説）

民法 398 条の 8（根抵当権者又は債務者の相続）

- I 元本の確定前に根抵当権者について相続が開始したときは、根抵当権は、相続開始の時に存する債権のほか、相続人と根抵当権設定者との合意により定めた相続人が相続の開始後に取得する債権を担保する。
- II 元本の確定前にその債務者について相続が開始したときは、根抵当権は、相続開始の時に存する債務のほか、根抵当権者と根抵当権設定者との合意により定めた相続人が相続の開始後に負担する債務を担保する。
- IV 第 1 項及び第 2 項の合意について相続の開始後 6 箇月以内に登記をしないときは、担保すべき元本は、相続開始の時に確定したものとみなす。

民法 398 条の 9（根抵当権者又は債務者の合併）

- I 元本の確定前に根抵当権者について合併があったときは、根抵当権は、合併の時に存する債権のほか、合併後存続する法人又は合併によって設立された法人が合併後に取得する債権を担保する。
- II 元本の確定前にその債務者について合併があったときは、根抵当権は、合併の時に存する債務のほか、合併後存続する法人又は合併によって設立された法人が合併後に負担する債務を担保する。
- III 前 2 項の場合には、根抵当権設定者は、担保すべき元本の確定を請求することができる。ただし、前項の場合において、その債務者が根抵当権設定者であるときは、この限りでない。
- IV 前項の規定による請求があったときは、担保すべき元本は、合併の時に確定したものとみなす。
- V 第 3 項の規定による請求は、根抵当権設定者が合併のあったことを知った日から 2 週間を経過したときは、することができない。合併の日から 1 箇月を経過したときも、同様とする。

<根抵当権者又は債務者の相続と合併の差>

①根抵当権者又は債務者に相続があった場合

→何もしなければ元本が確定したものとみなされ、根抵当権者・債務者間の継続的取引が終了。

（自然人の場合、誰もが継続的取引を引き継ぐことができるわけではないから。）

⇒つまり、原則として元本が確定する。

→一定期間内に、指定根抵当権者又は指定債務者に継続的取引を引き継がせる旨の合意をして登記をすれば、元本は確定せず、継続的取引が続行。

⇒つまり、例外的に、一定の場合、元本が確定しない。

②根抵当権者又は債務者に合併又は会社分割があった場合

→何もしなければ元本は確定せず、根抵当権者・債務者間の継続的取引が続行。

（法人の場合、通常、継続的取引を引き継ぐことができるから。）

⇒つまり、原則として元本が確定しない。

→一定期間内に、元本の確定請求をすれば、元本が確定したものとみなされ、継続的取引が終了。

⇒つまり、例外的に、一定の場合、元本が確定する。

※必須知識習得編・「小玉塾・書式集」P160～抜粋

085（解説）

民法 398 条の 17（共同根抵当の変更等）

I 前条の登記がされている根抵当権の担保すべき債権の範囲、債務者若しくは極度額の変更又はその譲渡若しくは一部譲渡は、その根抵当権が設定されているすべての不動産について登記をしなければ、その効力を生じない。

<択一对策>

□ 次のアからオまでの登記のうち、甲・乙 2 個の不動産に同一の債権の担保として設定された旨の登記がされている元本の確定前の共同根抵当権の登記がある場合に、甲・乙不動産の双方に登記をしなければ登記の目的である権利の変動の効力が生じないものをすべて挙げているものは、後記 1 から 5 までのうちどれか。（択一 H8-12）

ア 転抵当権の設定の登記

イ 全部の譲渡による移転の登記

ウ 先順位の抵当権からの順位の譲渡の登記

エ 根抵当権の解除による抹消の登記

オ 根抵当権の共有者間の優先の定め

1 ア 2 イ 3 アイ 4 イオ 5 ウエ

答え 2

⇒そして、共同根抵当権について、民法 398 条の 17 に規定する登記を申請する場合には、登記の目的のアタマに「共同」の文字を付け加える。

※共同根抵当権について「相続による債務者の変更」の登記を申請する場合には、登記の目的のアタマに「共同」の文字を書かない。

※必須知識習得編・「小玉塾・書式集」P170～抜粋

089（解説）

不登規則 165 条（根抵当権等の分割譲渡の登記）

- Ⅱ 登記官は、・・・根抵当権を分割して譲り渡す場合の登記の順位番号を記録するとき
は、分割前の・・・又は根抵当権の登記の順位番号を用いなければならない。
- Ⅲ 登記官は、前項の規定により順位番号を記録したときは、当該順位番号及び分割前
の・・・根抵当権の登記の順位番号にそれぞれ第 147 条第 2 項の符号を付さなければ
ならない。
- Ⅳ 登記官は、第 2 項の登記をしたときは、職権で、分割前の・・・根抵当権について極
度額の減額による根抵当権の変更の登記をし、これに・・・根抵当権を分割して譲り渡
すことにより登記する旨及び登記の年月日を記録しなければならない。

不登規則 147 条（順位番号等）

- Ⅱ 登記官は、同順位である二以上の権利に関する登記をするときは、順位番号に当該登
記を識別するための符号を付さなければならない。

<分割譲渡後の登記記録>

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 (あ)	根抵当権設定	平成 25 年 8 月 10 日 第 12345 号	原因 平成 24 年 12 月 13 日設定 <u>極度額 金 1500 万円</u> 債権の範囲 商品売買取引 債務者 A 根抵当権者 X 共同担保 目録 (こ) 第 1001 号
付記 1 号	1 番 (あ) 根抵当権変 更	<u>余白</u>	極度額 金 700 万円 分割譲渡により平成 29 年 7 月 6 日 付記
1 (い)	1 番根抵当権分割譲渡	平成 29 年 7 月 6 日 第 11267 号	原因 平成 29 年 7 月 2 日分割譲渡 (根抵当権の表示) 平成 25 年 8 月 10 日受付第 12345 号 原因 平成 24 年 12 月 13 日設定 極度額 金 800 万円 債権の範囲 商品売買取引 債務者 A 根抵当権者 Z 共同担保 目録 (こ) 第 250 号

(択一平成 14 年過去問)

第22問 次のような登記記録の記録(登記事項一部省略)がある不動産に関する下記の 1 から 5 までの記述のうち、**正しいものはどれか。**

(登記記録の記録)

甲区

- 1 番 所有権保存 平成 19 年 1 月 5 日受付
共有者 持分 3 分の 2 A 3 分の 1 B
- 2 番 共有者全員持分全部移転 平成 19 年 6 月 1 日受付 平成 19 年 6 月 1 日売買
所有者 D
- 3 番 差押 平成 20 年 3 月 1 日受付 平成 20 年 2 月 28 日東京地方裁判所強制競売開始決定
申立人 C

乙区

- 1 番 抵当権設定 平成 19 年 2 月 1 日受付 債権額 2,000 万円
債務者 A 抵当権者 C
 - 2 番 抵当権設定 平成 21 年 2 月 1 日受付 債権額 1,000 万円
債務者 D 抵当権者 E
 - 3 番 賃借権設定 平成 21 年 3 月 1 日受付 賃借権者 F
 - 4 番 抵当権設定 平成 21 年 5 月 1 日受付 債権額 3,000 万円
債務者 D 抵当権者 G
- 1 番付記 1 号 1 番抵当権の 2 番抵当権への順位譲渡 平成 21 年 6 月 1 日受付
- 2 番付記 1 号 2 番抵当権付債権仮差押 平成 22 年 2 月 1 日受付 債権者 H
- 1 甲区 2 番の登記を D 及び J の共有(持分各 2 分の 1)に更正する登記を申請する場合の登記上の利害関係人は、E、F、G 及び H である。
 - 2 乙区 2 番抵当権の抹消を申請する場合の登記上の利害関係人は、C 及び H である。
 - 3 乙区 4 番抵当権を第 1 順位、2 番抵当権を第 2 順位、1 番抵当権を第 3 順位とする順位変更の登記を申請する場合の登記上の利害関係人は、F 及び H である。
 - 4 乙区 4 番抵当権を第 1 順位、2 番抵当権を第 2 順位とする順位変更の登記を申請する場合の登記上の利害関係人は、C 及び H である。
 - 5 乙区 2 番抵当権の抵当権者を E 及び K (持分各 2 分の 1)に更正する登記を申請する場合の登記上の利害関係人は、C、G 及び H である。

第22問 利害関係人

正解 4

- 1 誤り。本問の甲区 2 番のD単有名義の登記をD及びJの共有名義に更正する登記を申請する場合、更正の登記は実質上所有権一部抹消の登記たる性質を有するので、登記上の利害関係人が存在するときは不動産登記法第 68 条の規定が準用され、常に利害関係人の承諾を要する情報又はこれに対抗する裁判の謄本を提供しなければならない。本肢の場合、甲区では差押債権者C、乙区では 2 番抵当権者E、3 番賃借権者F、4 番抵当権者G、2 番付記 1 号の仮差押債権者Hが利害関係人に該当する。従って、本肢は誤っている。
- 2 誤り。本問の乙区 2 番抵当権の抹消を申請する場合、肢 1 と同様に不動産登記法第 68 条の規定が適用される。本肢の場合、乙区 2 番抵当権が抹消されると、乙区 2 番付記 1 号の仮差押登記は登記官の職権で抹消される（不登法規則 152 条 2 項）。よって、当該抹消登記の利害関係人はHである。本問の 1 番抵当権者Cは、2 番抵当権者Eに抵当権の順位譲渡を行っているが、乙区 2 番抵当権が抹消されたとしてもCは登記上の不利益を被らないので利害関係人には該当しない。従って、本肢は誤っている。
- 3 誤り。抵当権の順位変更登記を申請する場合、その変更につき利害関係人のあるときは申請情報に必ずその承諾を証する情報を提供しなければならない（民法 374 条、不登令 7 条 5 号ハ）。本肢の場合、C、E、Gの抵当権の順位をG、E、Cに変更しているため、乙区 2 番付記 1 号の抵当権付債権の仮差押債権者Hは、Gの債権額がCの債権額より大きい場合は利害関係人となるが、小さい場合は利害関係人とならない。よって、Gの債権額（3000 万円）がCの債権額（2000 万円）より大きいので、Hは利害関係人となる。一方、順位変更は担保権者相互間においてのみ絶対的効力を生ずるので、賃借権者Fは利害関係人とならない。従って、本肢は誤っている。
- 4 正しい。本肢の順位変更により 2 番抵当権の順位が下降するので、まず、2 番付記 1 号の 2 番抵当権付債権仮差押債権者Hは不利益を受け、利害関係人に該当する。また、2 番抵当権に順位譲渡をした 1 番抵当権者Cも利害関係人に該当する。従って、本肢は正しい。
- 5 誤り。本肢のように、E単有名義の抵当権をE及びKの共有名義に更正する場合、E持分の抵当権に効力が縮減されて不利益を受ける仮差押債権者Hが利害関係人に該当するが、C及びGは利害関係人に該当しない。従って、本肢は誤っている。

[MEMO]

[MEMO]

※必須知識習得編・「ネタ集+」P204～抜粋

Q254 A株式会社が所有する不動産にA株式会社を債務者、Bを根抵当権者とする根抵当権の設定の登記がされていたところ、A株式会社を吸収分割会社、C株式会社を吸収分割承継会社とする会社分割があった場合において、当該根抵当権で担保すべき債権の範囲を会社分割後にC株式会社がBに対して負担する債務のみとする合意が成立しているときは、当該根抵当権の債務者を直接C株式会社に変更することができる。（23-20-オ） **申請例**

A254 誤り。この場合、会社分割によって、債務者は法律上当然にA株式会社とC株式会社となります。従って、債務者を直接C株式会社に変更することはできません。

<申請例> ※分割契約書に不動産の所有権が移転する旨の記載がない場合の申請例です。

2 件目の申請については、債務者の縮減が形式的に明らかなので、設定者が権利者となります。

<p><1 件目> 目的 ○番根抵当権変更 原因 年月日会社分割 変更後の事項 債務者 A株式会社 C株式会社 権利者 B 義務者 A株式会社</p>	↓	<p><2 件目> 目的 ○番根抵当権変更 原因 年月日変更 変更後の事項 <u>債権の範囲</u> <u>○○取引（ただし、</u> <u>C株式会社が会社分割</u> <u>後に負担するものに限</u> <u>る。）</u> 債務者 C株式会社 権利者 A株式会社 義務者 B</p>
--	---	--

[MEMO]

※必須知識習得編・「ネタ集+」P234～抜粋

第6款 元本確定の登記

不登法 93 条（根抵当権の元本の確定の登記）

民法第 398 条の 19 第 2 項又は第 398 条の 20 第 1 項第 3 号若しくは第 4 号の規定により根抵当権の担保すべき元本が確定した場合の登記は、第 60 条の規定にかかわらず、当該根抵当権の登記名義人が単独で申請することができる。ただし、同項第 3 号又は第 4 号の規定により根抵当権の担保すべき元本が確定した場合における申請は、当該根抵当権又はこれを目的とする権利の取得の登記の申請と併せてしなければならない。

民法 398 条の 6（根抵当権の元本確定期日の定め）

- I 根抵当権の担保すべき元本については、その確定すべき期日を定め又は変更することができる。
- III 第 1 項の期日は、これを定め又は変更した日から 5 年以内でなければならない。
- IV 第 1 項の期日の変更についてその変更前の期日より前に登記をしなかったときは、担保すべき元本は、その変更前の期日に確定する。

民法第 398 条の 9（根抵当権者又は債務者の合併）

- III 前二項の場合（根抵当権者又は債務者に合併があった場合）には、根抵当権設定者は、担保すべき元本の確定を請求することができる。ただし、前項（債務者の合併）の場合において、その債務者が根抵当権設定者であるときは、この限りでない。
- IV 前項の規定による請求があったときは、担保すべき元本は、合併の時に確定したものとみなす。
- V 第 3 項の規定による請求は、根抵当権設定者が合併のあったことを知った日から 2 週間を経過したときは、することができない。合併の日から 1 箇月を経過したときも、同様とする。

民法第 398 条の 10（根抵当権者又は債務者の会社分割）

- III 前条第 3 項から第 5 項までの規定は、前二項の場合（根抵当権者又は債務者に会社分割があった場合）について準用する。

民法 398 条の 17（共同根抵当の変更等）

- II 前条の登記（共同根抵当の登記）がされている根抵当権の担保すべき元本は、一個の不動産についてのみ確定すべき事由が生じた場合においても、確定する。

民法 398 条の 19（根抵当権の元本の確定請求）

- I 根抵当権設定者は、根抵当権の設定の時から 3 年を経過したときは、担保すべき元本の確定を請求することができる。この場合において、担保すべき元本は、その請求の時から 2 週間を経過することによって確定する。
- II 根抵当権者は、いつでも、担保すべき元本の確定を請求することができる。この場合において、担保すべき元本は、その請求の時に確定する。
- III 前二項の規定は、担保すべき元本の確定すべき期日の定めがあるときは、適用しない。

民法 398 条の 20（根抵当権の元本の確定事由）

- I 次に掲げる場合には、根抵当権の担保すべき元本は、確定する。
 - ① 根抵当権者が抵当不動産について競売若しくは担保不動産収益執行又は第 372 条において準用する第 304 条の規定による差押えを申し立てたとき。ただし、競売手続若しくは担保不動産収益執行手続の開始又は差押えがあったときに限る。
 - ② 根抵当権者が抵当不動産に対して滞納処分による差押えをしたとき。
 - ③ 根抵当権者が抵当不動産に対する競売手続の開始又は滞納処分による差押えがあったことを知った時から 2 週間を経過したとき。
 - ④ 債務者又は根抵当権設定者が破産手続開始の決定を受けたとき。
- II 前項第 3 号の競売手続の開始若しくは差押え又は同項第 4 号の破産手続開始の決定の効力が消滅したときは、担保すべき元本は、確定しなかったものとみなす。ただし、元本が確定したものととしてその根抵当権又はこれを目的とする権利を取得した者がいるときは、この限りでない。

※必須知識習得編・「小玉塾・過去問集」P36～抜粋

1. 利益相反取引（会社法 356 条, 365 条）

会社法 356 条（競業及び利益相反取引の制限）

I 取締役は、次に掲げる場合には、株主総会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

② 取締役が自己又は第三者のために株式会社と取引をしようとするとき。

③ 株式会社が取締役の債務を保証することその他取締役以外の者との間において株式会社と当該取締役との利益が相反する取引をしようとするとき。

会社法 365 条（競業及び取締役会設置会社との取引等の制限）

I 取締役会設置会社における第 356 条の規定の適用については、同条第 1 項中「株主総会」とあるのは、「取締役会」とする。

会社法 356 条は、主に「取締役が会社と取引をする場合」と、「会社が取締役の債務を保証する場合」に、株主総会（取締役会設置会社にあつては、取締役会・会社法 365 条）の承認を要求しています。

これは、取締役がその地位を利用して、会社を害することを防ぐための規定です。

この条文に該当する登記を申請する場合には、添付情報に、「登記原因についての第三者の承諾情報」として「株主総会（取締役会）議事録」を申請情報に併せて提供することになります。

会社法 356 条の利益相反取引について、これまでの記述式過去問を見てみると、出題パターンは以下の 4 種類です。

出題パターン 1・売買（平成 26 年, 21 年, 19 年, 4 年）

会社所有の不動産を取締役に売り渡す契約をする場合（356 I ②ケース）。

出題パターン 2・設定（平成 23 年, 16 年, 7 年, 5 年）

会社所有の不動産に取締役（又はその者が代表権を持っている他の会社）の債務を担保するための（根）抵当権を設定する場合（又は、すでに設定されている根抵当権の極度額を増額変更する場合）（356 I ③ケース）。

出題パターン3・共有物分割（平成11年）

会社と取締役の共有不動産につき、共有物分割協議をする場合（356 I ②ケース）。

出題パターン4・代物弁済（平成10年）

会社と取締役の間で代物弁済契約を締結する場合（356 I ②ケース）。

出題パターン5・根抵当権の債務者の変更（平成27年）

会社所有の不動産に取締役（又はその者が代表権を持っている他の会社）の債務を担保するための（根）抵当権を設定することとなる債務者変更をする場合（356 I ③ケース）。

以上です。とにかく、出題歴の多い論点です。

ところで、平成元年から平成27年までの本試験で、登場人物に「会社」が登場している年度を調べてみましたら、22回ありました。

そのうち、会社法356条の利益相反行為が11回も聞かれているんですから、すごい確率（約半分）で出題されていることになります。

ですから、不動産登記法の記述式試験では、登場人物に「会社」が出てきたら、すぐに「もしかして、利益相反聞いているのかな？」と疑っていただいて、添付情報に「株主総会（取締役会）議事録」が必要なのかを検討するクセをつけておくといいと思います。

[MEMO]

一括申請(順位番号が異なるもの)の記載方法

登記申請書(例)

登記の目的 **所有権登記名義人住所変更(順位番号後記のとおり)**

原因 (省略)

権利者 (省略)

義務者 (省略)

添付情報 (省略)

登記識別情報（登記済証）を提供することができない理由

不通知 失効 失念 管理支障 取引円滑障害 その他（ ）

登記識別情報の通知を希望しません。

平成29年6月7 日申請〇〇 法務局〇〇支局（出張所）

代理人 〇〇市〇〇町二丁目1 2 番地
 司法書士法人〇〇
 （会社法人等番号1234-56-789010）
 代表社員丙野三郎印
 連絡先の電話番号00-0000-0000

課税価格（省略）

登録免許税（省略）

不動産の表示

不動産番号 11111111111111

所在 〇〇市〇〇町一丁目

地番 23番

地目 宅地

地積 123・45 平方メートル

(順位番号 3番)

不動産番号 222222222222

所在 〇〇市〇〇町二丁目

地番 25番

地目 宅地

地積 133・45 平方メートル

(順位番号 4番)

※「順位番号〇〇番」は、実務上は、「地番」のヨコに記載することが通常です。

登記申請書(例)

登記の目的 **抵当権設定**
原因 **平成〇〇年〇月〇日(ただし、設定日付後記のとおり)**
権利者 (省略)
義務者 (省略)
添付情報 (省略)

登記識別情報（登記済証）を提供することができない理由
 不通知 失効 失念 管理支障 取引円滑障害 その他（ ）
 登記識別情報の通知を希望しません。

平成29年6月7 日申請〇〇 法務局〇〇支局（出張所）

代理人 〇〇市〇〇町二丁目1 2 番地
司法書士法人〇〇
（会社法人等番号1234-56-789010）
代表社員丙野三郎印
連絡先の電話番号00-0000-0000

課税価格（省略）

登録免許税（省略）

不動産の表示
不動産番号 1111111111111
所在 〇〇市〇〇町一丁目
地番 23番
地目 宅地
地積 123.45 平方メートル

(平成〇〇年〇月〇日設定) 所有者A

不動産番号 22222222222
所在 〇〇市〇〇町二丁目
地番 25番
地目 宅地
地積 133.45 平方メートル

(平成〇〇年〇月〇日設定) 所有者B

登記申請書(例)

登記の目的 ○**番共同根抵当権移転**
 原因 **後記のとおり**
 権利者 (省略)
 義務者 (省略)
 添付情報 (省略)

登記識別情報（登記済証）を提供することができない理由

- 不通知 失効 失念 管理支障 取引円滑障害 その他（ ）
 登記識別情報の通知を希望しません。

平成29年6月7 日申請○○ 法務局○○支局（出張所）

代理人 ○ ○ 市○ ○町二丁目1 2 番地
 司法書士法人○ ○
 （会社法人等番号1234-56-789010）
 代表社員丙野三郎印
 連絡先の電話番号00-0000-0000

課税価格（省略）

登録免許税（省略）

不動産の表示

不動産番号 1111111111111
 所在 ○ ○ 市○○ 町一丁目
 地番 23番
 地目 宅地
 地積 123・45 平方メートル

(原因 平成○○年○月○日譲渡)

不動産番号 22222222222
 所在 ○ ○ 市○○ 町二丁目
 地番 25番
 地目 宅地
 地積 133・45 平方メートル

(原因 平成○○年○月○日譲渡)