

## 1 不動産登記法の体系を構築

### 1. 決まった体系がない → 体系を構築

#### 第1編 不動産登記法の世界 (総論①)

- 第1章 不動産登記の目的
- 第2章 登記の効力
- 第3章 登場人物・機関
- 第4章 不動産登記の構造
- 第5章 登記の流れ (申請～完了)
- 第6章 添付情報
- 第7章 登録免許税

#### 第2編 所有権の登記 (各論①)

- 第1章 所有権の保存の登記
- 第2章 所有権の移転の登記
- 第3章 所有権の変更の登記
- 第4章 所有権の更正の登記
- 第5章 所有権の抹消の登記
- 第6章 買戻しの登記

#### 第3編 担保物権の登記 (各論②)

- 第1章 抵当権の登記
- 第2章 根抵当権の登記
- 第3章 先取特権の登記
- 第4章 不動産質権の登記
- 第5章 乙区の担保物権の登記のまとめ

#### 第4編 利用権の登記 (各論③)

- 第1章 地上権の登記
- 第2章 永小作権の登記
- 第3章 地役権の登記
- 第4章 賃借権の登記
- 第5章 借地借家法を根拠とする登記
- 第6章 利用権の登記事項のまとめ
- 第7章 利用権者が所有権を取得した場合

#### 第5編 信託の登記 (各論④)

- 第1章 信託とは？



- 第2章 信託の登記
- 第3章 受託者の変更
- 第4章 信託の変更
- 第5章 信託財産の処分・信託財産の原状回復
- 第6章 信託の抹消
- 第7章 信託における権利の変更の登記の特則

**第6編 全登記に関する登記（総論②）**

- 第1章 仮登記
- 第2章 名変登記
- 第3章 判決による登記
- 第4章 仮処分の登記
- 第5章 代位による登記
- 第6章 区分建物の登記
- 第7章 抹消の登記
- 第8章 抹消回復の登記
- 第9章 一般承継人による申請
- 第10章 一の申請情報による申請
- 第11章 法定相続情報証明制度

**第7編 純粋な総論手続（総論③）**

- 第1章 取下げ・却下・審査請求
- 第2章 再使用証明
- 第3章 嘱託による登記
- 第4章 職権抹消・職権更正

2. 先例や登記研究の羅列（箇条書きで記載）なし

## 2 基本情報

	I	II	民法 I	民法 II	民法 III
①ページ数	509	454	261	331	529
②図の数	248	141	145	246	319
③表の数	55	55	39	35	39
	<p>※このテキストで出てくる表は、□貫して、「当たる」「認められる」などその事項に該当するもの（積極事項）は表の左に、「当たらない」「認められない」などその事項に該当しないもの（消極事項）は表の右に配置する指針で作成しています。これは、試験で理由付けから知識を思い出せなかったとしても、「この知識はテキストの表の左に書いてあったな。だから、『当たる』だ。」といったことをできるようにするためです。</p>				
④申請例の数	62	58			
	計 120				
⑤登記記録の数	70	71			
	計 141				
⑥索引	事項索引・条文索引・判例索引・先例索引・登記研究索引		事項索引・条文索引・判例索引		
⑦改正対応	会社法人等番号 （平成 27 年 7 月 1 日改正・平成 27 年 11 月 2 日施行）				女性の再婚禁止期間 （平成 28 年 6 月 1 日改正・平成 28 年 6 月 7 日施行。P352～353, 360）
	「一人遺産分割」の先例 （平 28. 3. 2 民二. 154。P269～271）	「法定相続情報証明制度」の新設 （平成 29 年 4 月 17 日改正・平成 29 年 5 月 29 日施行。P423～427）			

見本1 — II のテキスト P376

1. 不動産の価額を課税標準とする登記

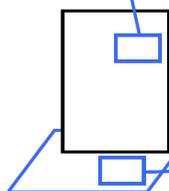
(1) 区分建物と敷地権の税率が同じ場合

この場合、「区分建物の価額」と「敷地権の目的である土地の価額に敷地権の割合をかけた価額」の合計額を課税標準とし、それに「税率」をかけます。……といわれても、わかりにくいですね。こういうのは具体例で体得するのが1番です。

ex. P364～365 の敷地権付き区分建物の課税標準の額が、区分建物 5,000,000 円、土地 100,000,000 円であったとしましょう。この場合に、株式会社AホームからBに売買を原因とする所有権の移転の登記をする場合の登録免許税の計算は、以下のとおりです。

$$\frac{5,000,000 \text{ 円}}{\text{区分建物の課税標準の額}} + \frac{100,000,000 \text{ 円}}{\text{土地の課税標準の額}} \times \frac{500}{10000} \times \frac{20}{1000} = 200,000 \text{ 円}$$

敷地権の割合      所有権の移転の登記の税率



区分建物は、単に課税標準の額「5,000,000 円」です。区分建物ごとの課税標準の額はあるからです。

それに対して、敷地権は「100,000,000 円 × 500/10000」と面倒な計算をしています。

敷地権は、マンションの各部屋の住人全員で共有しているため、敷地権の割合をかけているのです。土地の課税標準の額はありますが (100,000,000 円)、敷地権の「持分」の課税標準の額などというものはない

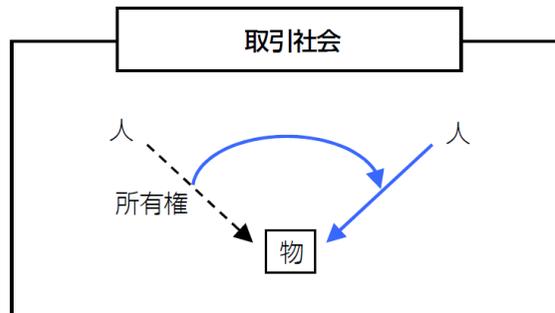
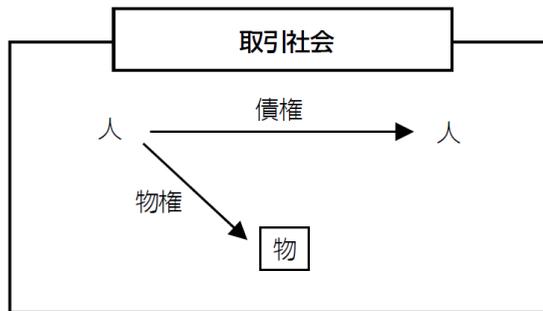
### 3 このテキストの特徴

1. 民法（財産法）が規定している社会（民法と同じ視点）からスタート

**見本2** — I のテキスト P2～3, II のテキスト P303

#### ① 「権利変動」

民法（財産法）が規定しているのは、以下のような社会です。民法（財産法）は、主体（メンバー）を「人」（自然人だけでなく法人も含まれます）、客体を「物」とし、人が持つ権利を「物権」「債権」に分けて「取引社会」を規定したのです。

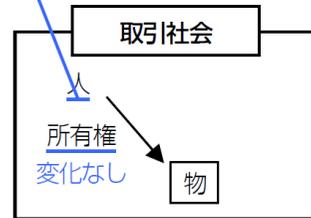


### 名変は権利変動ではない

今まで学習してきた登記と異なり、**名変は権利変動ではありません**。Iのテキスト第1編第1章で説明した基本の図に戻って考えてみましょう。最初に、右のような図を示しました。

「権利変動」とは、所有権（権利）が移転した（変動）などというハナシです。しかし、名変は、権利者の氏名（名称）・住所が変わったというハナシであり、権利（所有権など）は動いていないのです（P300※）。よって、「権利変動の過程を忠実に登記する」というハナシにならず、中間省略登記が問題なく認められるのです。

氏名（名称）・  
住所が変わった



## 2. 「なぜ？」に真正面から答えた

**見本3** —— IのテキストP198

### 申請情報の記載事項の意味

ここで、申請情報のうち「登記の目的」「登記原因及びその日付」「添付情報」について、何を記載しているのかを説明します。これがわかっていると、申請情報を記憶しやすくなりますし、知らない申請情報を問われたときでも、部分点が取れる確率が上がります。

登記の目的	権利が こう変動しました
原因	権利変動の効力発生日 これが権利変動が発生した原因です
権利者	B
義務者	A
ホントだよ～	登記原因証明情報（売買契約書等） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金 1000 万円
登録免許税	金 20 万円

## 見本 4 — II のテキスト P164

## 1 登記原因及びその日付の書き方

	被担保債権の発生原因（債権契約）	設定契約（物権契約）
抵当権	年月日〇〇	年月日設定
根抵当権		年月日設定
先取特権	年月日〇〇	
不動産質権	年月日〇〇	年月日設定

担保物権には付従性があるため、基本的に記載します。しかし、確定前根抵当権は、決まった被担保債権がないため、記載しません。

約定担保物権である抵当権・根抵当権・不動産質権は、設定契約によって生じますので、記載します。法定担保物権である先取特権は、設定契約なく生じるため、記載しません。

## 3. 近年の記述の傾向に合わせている

※具体例

近年の傾向	このテキストの対応
①登記原因証明情報の内容まで問われる (H23～29)	登記原因証明情報の内容を記載
②共同担保目録が示される (H27・28)	完了後の登記記録には共同担保目録も記載 (抵当権, 根抵当権)
③近年の記述の出題の中心は、「申請件数と申請順序」を問うこと（「記述の出題の趣旨」には申請順序を問うていることが明記）	申請件数・申請情報を意識した記載

見本5 — I のテキスト P199～200

(4) 添付情報

① 登記原因証明情報 (不登法 61 条, 不登令別表 30 添付情報イ)

P68～69 4 の「登記原因証明情報の提供が不要となる場合」に当たりませんので、登記原因証明情報を提供する必要があります。

具体的には、**売買契約書**などまたは**報告形式の登記原因証明情報**となります。共同申請ですので、報告形式の登記原因証明情報でも OK です (P67～68 の「公文書に限定されるかどうかの基本的な判断基準」)。

② 登記識別情報 (不登法 22 条本文)

登記義務者が所有権を取得した際の登記識別情報を提供します。共同申請だからです (P78 の「登記識別情報の提供の要否の基本的な判断基準」)。

③ 印鑑証明書 (不登令 16 条 2 項, 18 条 2 項)

書面申請の場合には、登記義務者が実印で押印しその印鑑証明書を提供します (P94 の「『認印でよいか』『実印で押印し印鑑証明書の提供が要求されるか』の判断基準」)。

電子申請の場合には、印鑑証明書ではなく、申請人が電子署名し電子証明書を提供します (P47～48 (1)。\*)。

\*電子申請の場合には、「実印・印鑑証明書」ではなく、「電子署名・電子証明書」となるのですが、以下、このテキストでは、電子申請の場合の説明は割愛します。

④ 住所証明情報 (不登令別表 30 添付情報ロ)

P103 の「住所証明情報の提供が要求される場合②」に当たるため、提供します。

⑤ 代理権限証明情報 (不登令 7 条 1 項 2 号)

⑥ 会社法人等番号 (不登令 7 条 1 項 1 号イ)

↑ 添付情報は四角囲いにして見やすく

## 見本6 — I のテキスト P205

## 4. 時効取得と相続

## (1) 時効取得される者の死亡

## (a) 時効の起算日前の死亡

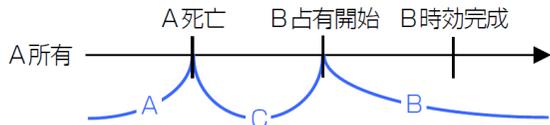
たとえば、Bが時効取得した建物の所有権の登記名義人Aが、時効の起算日前に死亡し、Aの子であるCがAを相続しました。この場合、以下の登記をします（登研455P89）。

1/2 Cへの相続を原因とする所有権の移転の登記

2/2 Bへの時効取得を原因とする所有権の移転の登記

Bは、時効の起算日から所有者であったこととなります（民法144条）。しかし、その時効の起算日前にAが死亡していた

ということは、Aの死亡日から時効の起算日まで、Cが所有権を有していたということです。死亡した者には権利能力がないため、所有権を有することができないからです。— 民法Ⅲのテキスト第10編第2章<sup>1</sup> 権利変動の過程を公示するのが登記ですので、Cへの所有権の移転の登記もする必要があります。

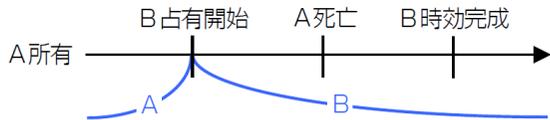


## (b) 時効の起算日後の死亡

たとえば、Bが時効取得した建物の所有権の登記名義人Aが、時効の起算日後に死亡し、Aの子であるCがAを相続しました。この場合、以下の登記をします。

1/1 Bへの時効取得を原因とする所有権の移転の登記

Bは、時効の起算日から所有者であったこととなります（民法144条）。そして、Aが死亡したのは時効の起算日後ですので、Cに所有権が移転していないことになるからです。



<sup>1</sup> 民法のテキスト（『リアルスティック民法』）とリンク

#### 4. 判断基準から思考する

見本7 — I のテキスト P78

##### 登記識別情報の提供の要否の基本的な判断基準

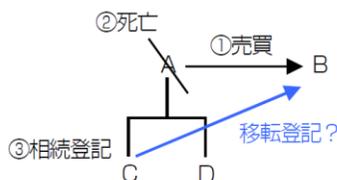
- ・ **共同申請** → **登記義務者の**登記識別情報の提供が必要（不登法 22 条）  
登記上直接に不利益を受ける登記義務者は、「損をするけど、いいですよ～」という意思確認をするために、登記識別情報の提供が要求されます。また、登記義務者は登記名義人ですので（不登法 2 条 13 号。P32（1））、原則として登記識別情報が通知されています。  
ex. 売買を原因とする所有権の移転の登記を共同申請によってするときは、登記義務者である売主の登記識別情報を提供する必要があります。
- ・ **合同申請** → **全員の**登記識別情報の提供が必要（不登法 22 条，不登令 8 条 1 項 4 号，6 号，7 号）
- ・ **単独申請** → 登記識別情報の提供は**不要**（不登法 22 条参照）  
単独申請の場合、登記上直接に不利益を受ける登記義務者が申請人とならないからです。  
ex. 相続を原因とする所有権の移転の登記は単独申請によってしますが(P238(a))，登記識別情報を提供する必要はありません。

## 5. アウトプットしやすい構成

見本8 — I のテキスト P201

## 4. 被相続人が生前に売却した不動産について相続登記がされてしまった場合

たとえば、不動産の所有者Aが、Bにその不動産を売却しましたが、まだ所有権の移転の登記はしていません。その後、Aが死亡し、Aの子であるCDがAを相続しました。生前にAが売却したこの不動産は相続財産ではないのですが、CDが、Cがこの不動産を取得する旨の遺産分割協議をし、Cへの相続を原因とする所有権の移転の登記が誤ってされました。この場合、Cへの相続登記を抹消することなく、CからBに所有権の移転の登記をすることができるのでしょうか。



この不動産は相続財産ではないため、Cの相続登記は誤りです。また、CからBへの権利変動はありません。ですが、なんとCからBへの所有権の移転の登記が認められます（昭37.3.8民事甲638）。もちろん、Cの相続登記を抹消し、AからBに所有権の移転の登記をしても構いません（昭37.3.8民事甲638）。

これは、権利変動の過程を公示する不動産登記の目的からすると、おかしいです。しかし、例外的にこのような登記を認めたのは、以下のように登記がされるため、売買を原因とする所有権の移転の登記の登記原因日付が相続を原因とする所有権の移転の登記の登記原因日付よりも前となり、相続登記が誤りであることが登記記録から“よく見れば”わかるからです。ただ、ちょっとどうかと思う先例です……。不動産登記の目的からすると、好ましい登記ではありません。

1  
P225

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30年6月28日 第12456号	所有者 A
2	所有権移転	平成30年9月8日 第14125号	原因 <u>平成30年8月8日相続</u> 所有者 C
3	所有権移転	平成30年10月8日 第15142号	原因 <u>平成30年7月8日売買</u> 所有者 B <u>これより前</u>

## 6. 各論の基本構成

基本的な事例（少しひっかけを入れることもあります）

↓

申請例

- ↓  
完了後の登記記録  
↓  
申請情報の説明  
↓  
関連論点の説明

**見本9** — I のテキスト P197

**2. 申請情報の記載事項**

**申請例7** — 売買を原因とする所有権の移転の登記

事例：Aは、平成30年7月1日、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）を「Bが売買代金2000万円全額を支払った日に所有権が移転する」旨の特約をしてBに売却した。Bは、平成30年7月8日、Aに売買代金2000万円全額を支払った。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	平成30年7月8日売買
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書等） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

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30年6月28日 第12456号	所有者 A
2	所有権移転	平成30年7月8日 第12987号	原因 平成30年7月8日売買 所有者 B

## 7. 隠された工夫

### ex1. 根抵当権の債権の範囲

運送取引，加工委託取引，信用金庫取引，信用組合取引，信託取引，石油類販売取引，石油供給取引，相互銀行取引，著作権使用許諾取引，手形割引取引，当座貸越取引，物品加工委託取引，前受業務保証金供託委託取引，輸出入業務委託取引，液体供給取引，買付委託取引，貸付有価証券取引，割賦販売取引，気体供給取引，工業所有権実施許諾取引，消費寄託取引，支払承諾取引

### ex2. 会社法人等番号 3456-78-901232

## 8. 推理ができるようになるテキスト

### 4 『リアルスティック』シリーズの無料講義動画

#### ■ 『リアルスティック民法』

- ・ 導入講義 民法の全体像① (ガイダンス 4) : I P 1～17
- ・ 導入講義 民法の全体像② (ガイダンス 5) : I P 17～30
- ・ 民法第 1 回講義 : I P 31～45, 59～75, 154, 195～196

#### ■ 『リアルスティック不動産登記法』

- ・ 導入講義 不動産登記法の全体像 (ガイダンス 7) : I P 1～45
- ・ 不動産登記法第 1 回講義 : I 46～  
(7月23日〔日〕14:00～17:15 東京本校 LIVE 実施)

#### 【視聴方法】

- ・ 司法書士試験超短期合格法研究ブログ／松本の無料動画

[http://sihousyosisikenn.jp/shihousyoshishikenn\\_muryoudouga](http://sihousyosisikenn.jp/shihousyoshishikenn_muryoudouga)

**松本雅典（本ガイドンス担当講師）**

<b>主な担当講座</b>		基礎講座「リアリスティック一発合格松本基礎講座」
<b>著書</b>	<b>勉強法</b>	『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）
	<b>テキスト</b>	『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）
		『司法書士試験 リアリスティック不動産登記法Ⅰ』（辰巳法律研究所）
		『司法書士試験 リアリスティック不動産登記法Ⅱ』（辰巳法律研究所）
	<b>記述</b>	『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）		
<b>ネットメディア</b>	All About で連載中 <a href="http://allabout.co.jp/gm/gt/2754/">http://allabout.co.jp/gm/gt/2754/</a>	
	クラウドワークス「WoWme（ワオミー）」アンバサダー <a href="https://wowme.jp/lp/purchaser/pre_registration">https://wowme.jp/lp/purchaser/pre_registration</a>	
<b>ブログ</b>	司法書士試験超短期合格法研究ブログ <a href="http://sihousyosisisikenn.jp/">http://sihousyosisisikenn.jp/</a>	
<b>Twitter</b>	松本 雅典（司法書士試験講師）@matumoto_masa <a href="https://twitter.com/matumoto_masa">https://twitter.com/matumoto_masa</a>	
<b>Facebook</b>	松本 雅典 <a href="https://www.facebook.com/masanori.matsumoto.7">https://www.facebook.com/masanori.matsumoto.7</a>	

**【近日開催公開講座】**

- ・司法書士試験&行政書士試験に短期間で受かるための  
新☆過去問活用術～本当の過去問の使い方とは～（無料・ご予約不要）  
7月17日（月・祝）14：00～15：30 東京本校 LIVE  
山田斉明先生（行政書士試験講師）  
松本雅典（司法書士試験講師）