

元日の競演！ リアリスティック&ライジングサン

# 早く正確に解く， 記述式（不動産登記） の解法とは

リアリスティック

松本 雅典講師

ライジングサン

朝倉 日出男講師

## 辰巳法律研究所

TOKYO・YOKOHAMA・OSAKA・KYOTO・NAGOYA・FUKUOKA



# Rising Sun

## 記述対策に関する黄金律 5 ヶ条

- ①情報整理力を高めること
- ②解法を確定すること
- ③一定の雛型を血肉にすること
- ④先読み力を高めること
- ⑤択一の力を高めること

- 解法を確定することの意義

- 思考の道筋を作る
- 情報整理力を高める
- ミスを減らす

- 「解法」の変更の危険性

- 変更される度に演習を通じた習慣がリセットされる

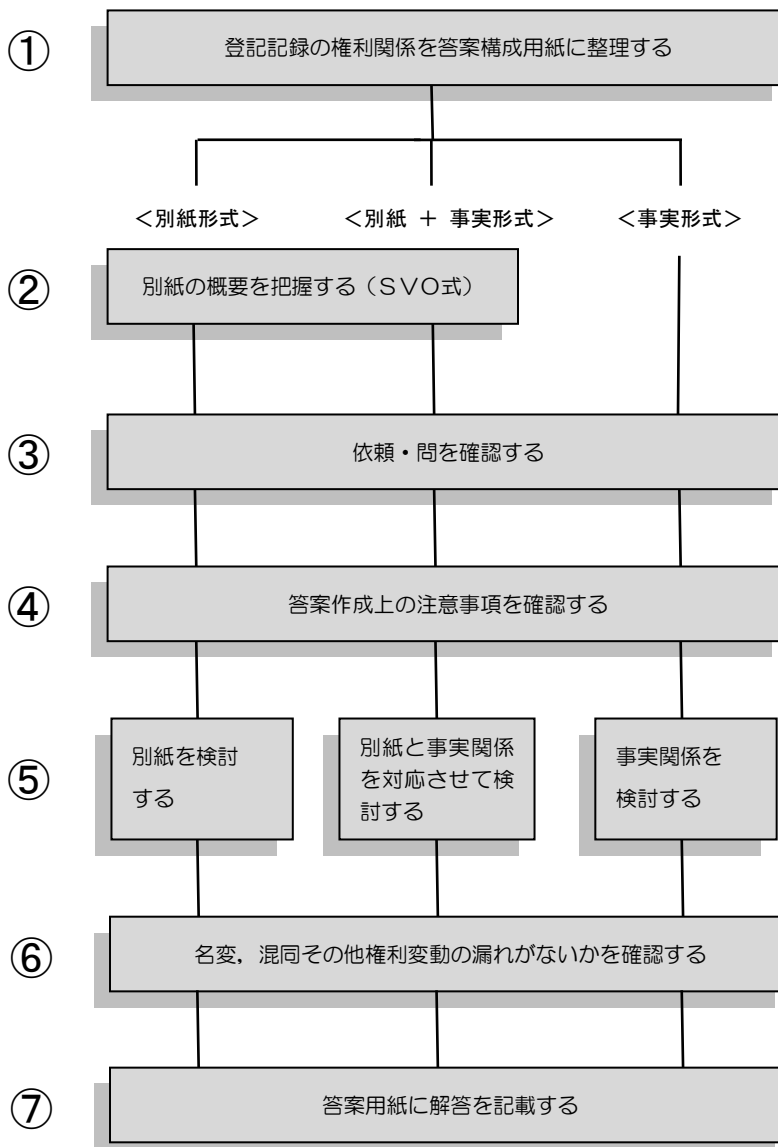
- 絶対的な解法はない

- 与えられるものではなく、自ら産み出すもの

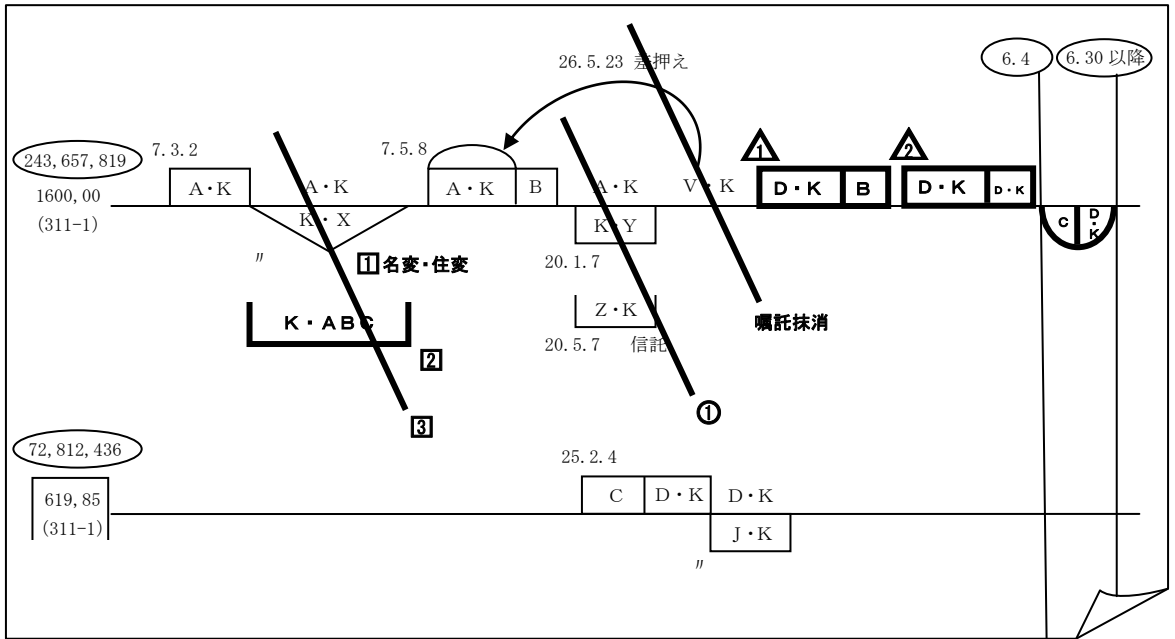
## 1 不動産登記（記述）の問題の構成

1. 依頼があった旨
2. 問（何を解答するか）
3. 答案作成上の注意事項
4. 登記記録
5. 別紙，事実関係 + 別紙，または，事実関係

## 2 検討の順序



### 3 答案構成（主に上記2の①および⑤）



※「K」は「株式会社」の略です。

### 4 依頼のチェック事項（上記2の③）

1. 誰からの依頼か（誰が司法書士事務所に来たか）
2. 申請年月日
3. （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
4. （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

## 5 注意事項の3分類（上記2の④）

【絶対的注意事項】（年度によってはないものもあるが、さ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（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 各登記記録に記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。

**【任意的注意事項】**（絶対的注意事項および相対的注意事項以外の注意事項。普遍性がないため、その問題のポイントに

なる蓋然性がかなり高い）

**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）
	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 <a href="http://allabout.co.jp/gm/gt/2754/">http://allabout.co.jp/gm/gt/2754/</a>
ホームページ		「リアリスティック司法書士試験」 <a href="http://shihousyoshi.sakura.ne.jp/">http://shihousyoshi.sakura.ne.jp/</a>
ブログ		「司法書士試験超短期合格法研究ブログ」 <a href="http://blog.livedoor.jp/sihousyosi_5month/">http://blog.livedoor.jp/sihousyosi_5month/</a>



【MEMO】

元日の競演！リアリスティック&ライジングサン  
速く正確に解く、記述式（不動産登記）の解法とは

## 【MEMO】



# 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：〒604-8152 京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670 京都フクトクビル6F

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

高松校：〒760-0021 高松市西の丸町14-10 穴吹カレッジキャリアアップスクール内

TEL087-822-3313

鹿児島校：〒892-0842 鹿児島市東千石町19-32 鹿児島情報ビジネス専門学校内

TEL099-223-8400