
**時間内に解き終える方法を
知るための 90 分！
一答練・模試はこう使う**

講師レジュメ

辰巳法律研究所

松本 雅典 専任講師

辰巳法律研究所

目次

1	解く順序	2
1.	午前.....	2
2.	午後.....	2
	(1) 大枠.....	2
	(2) 択一.....	3
3.	飛ばすべき問題 (→最後に解く or 時間と気持ちに余裕が出てきたら解く)	3
2	時間配分	8
1.	午前択一.....	8
2.	午後択一.....	8
3.	記述.....	9
4.	記憶しておくべき時間 (午後)	9
3	解答スピードを上げる方法	10
1.	ポイントと思われる箇所に下線を引きながら肢を読む.....	10
2.	図を描く場合は図を描きながら肢を読む.....	10
3.	3秒ルール (午後択一の一読目で1肢について考える時間)	10
4.	組合せを利用しながら解く.....	10
5.	午後択一で全肢読まない方法を探る (人による)	11
6.	知っている知識でも使わない.....	14
7.	表形式の問題は短い列から読み.....	15
8.	対話問題.....	17
9.	空欄補充問題.....	18
10.	科目別.....	19
	(1) 供託法.....	19
	(2) 司法書士法.....	19
	(3) 不動産登記法.....	20
4	ケアレスミス対策	23
5	答練・模試の復習方法	23
1.	復習として行うこと (その日のうちに終わらせる)	23
2.	内容についての反省点.....	23
松本雅典	(本公開講座担当講師)	26

本試験の解き方（答練・模試で練習すべきこと）

1 解く順序

基本方針

- ①「単純知識問題」（P3の3.以外の問題）から解く
∵開始直後の緊張状態でも影響が出にくい
- ②正解する確率が高い分野（得意分野）から解く
∵正解している感覚のない問題が続くと不安が増し、解ける問題も間違える
∵リズムが大事

1. 午前

民法（総則→物権→債権→親族・相続）



会社法 ∵①民法よりも難しいことが多い（ただし、近年は変化の兆しあり〔令和5年度～令和7年度は易化〕
②民法よりも苦手な人が多い



刑法 ∵民法や会社法よりも苦手な人が多い



憲法 ∵民法や会社法よりも苦手な人が多く、刑法よりも考えさせられる問題が多い

2. 午後

(1) 大枠

択一

∵記述から解くと時間切れになりやすい。択一から解く人が圧倒的に多い。

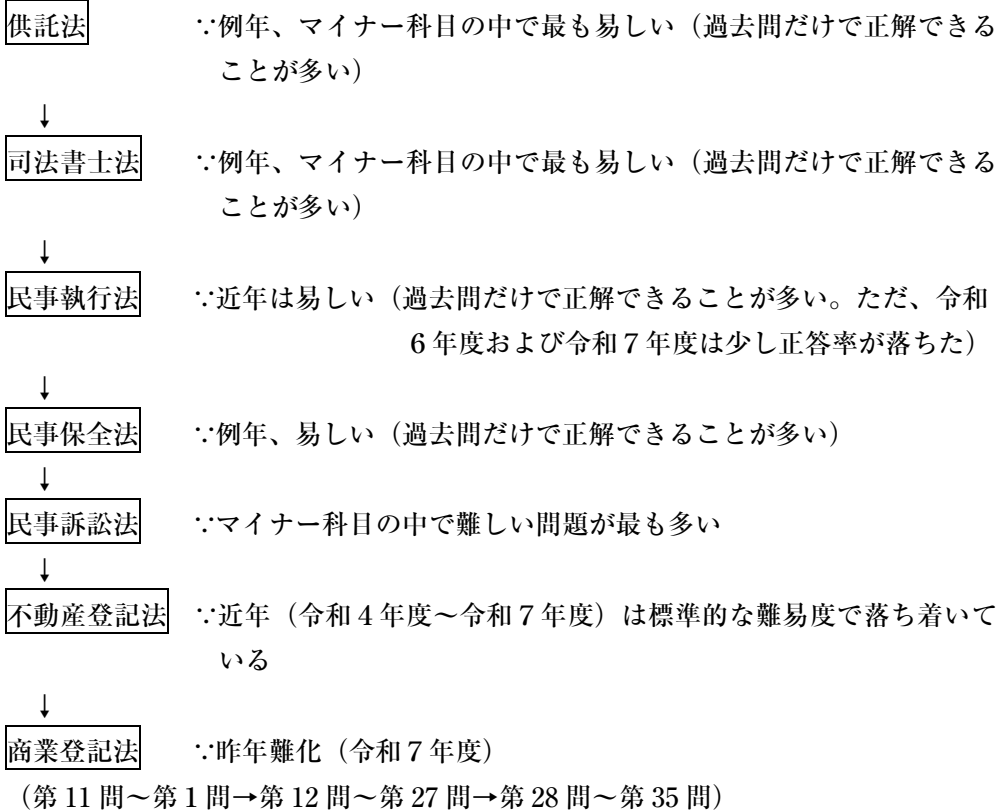


不動産登記（記述） ∵時間がないと枠ズレする



商業登記（記述） ∵時間がなくてもどうにかしやすい（→すべて登記可にする）
※記述から解く場合は、「決めた時間がきたら次のセクションに移る」を徹底する必要がある

(2) 択一



3. 飛ばすべき問題（→最後に解く or 時間と気持ちに余裕が出てきたら解く）

- ①空欄補充問題（近年は減少傾向。出題される確率が高いのは憲法と不動産登記法）
- ②学説問題（近年は減少傾向。令和元年度の憲法が最後）
- ③1問で1つの事例となっている事例問題（特徴は問題冒頭が長いこと〔目安は6行以上〕。近年は減少傾向）
ex. 午前H29-12、午前H28-14、午前H27-14、午前H26-20、午前H25-22、午後R03-26（P4～5）、午後H26-22、午後H24-07
- ④（午後択一）1ページに収まっていない問題（ex. P6～7）
- ⑤計算問題

ex. 民法の抵当権の処分、共同抵当権、多数当事者の債権（債務）関係（連帯債務、保証など）、具体的相続分、遺留分、会社法の決議要件



午後R03-26

司法書士法務律子は、令和 3 年 6 月 21 日、登記記録に次のような記録(抜粋)がある甲土地の所有権の登記名義人である甲山由紀及び甲区 2 番で登記された仮登記の関係者である丙野健二から、次のとおりの事情を聴取し、登記申請の依頼を受けた。依頼に係る全ての登記申請に必要な登録免許税の合計の額として正しいものは、後記 1 から 5 までのうち、どれか。

なお、甲土地の不動産の価額は 500 万円とし、甲土地の権利部(乙区)の登記記録はないものとする。また、複数の申請方法が考えられる場合は登録免許税の額の合計が最も低額となるように申請するものとし、登録免許税の額の計算に当たり、租税特別措置法等の特例法による税の減免の規定の適用はないものとする。

(甲土地の登記記録の権利部の表示)

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 9 月 5 日 第 13000 号	原因 平成 3 年 2 月 8 日相続 所有者 A 市 B 町 100 番地 甲山一郎
2	条件付所有権移転 仮登記	平成 30 年 4 月 20 日 第 6000 号	原因 平成 30 年 4 月 15 日売買 (条件 売買代金完済) 権利者 B A 市 B 町 150 番地 丙野二郎
	余白	余白	余白
3	所有権移転	令和 2 年 6 月 22 日 第 8000 号	原因 令和 2 年 4 月 15 日相続 所有者 A 市 B 町 100 番地 甲山由紀

<甲山由紀から聴取した内容>

「昨年 4 月に父である甲山一郎が亡くなったときは、登記の名義変更でお世話になりました。先生に登記の依頼をした後、私は、令和 2 年 6 月 19 日に C 市 D 町 200 番地に住所を移して一人暮らしをしていましたが、令和 3 年 5 月 1 日に結婚し、氏名が乙谷由紀に変わりました。住所は今も C 市 D 町 200 番地です。

今日伺ったのは甲土地の仮登記のことです。これは、父が生前に丙野二郎さんと売買契約を結び、仮登記を付けていたものですが、本日、売買代金を完済してもらいましたので、正式に名義変更をお願いしたいと思います。」

<丙野健二から聴取した内容>

「私は、丙野二郎の長男の丙野健二と申します。丙野二郎は、令和 2 年 10 月 10 日に亡くなり

まして、甲土地の仮登記については私が単独で引き継ぐということで相続人の間で話がまとまり、必要な書類も揃っています。そして、本日、売買代金の全額の支払を完了しましたので、甲土地の名義変更とこれに関連して必要となる登記の申請をお願いします。」

- 1 5万2000円
- 2 5万3000円
- 3 6万1000円
- 4 6万2000円
- 5 10万2000円

午後R01-17

次の対話は、地目が畑であり、かつ、登記記録に次のような記録(抜粋)がある甲土地に関する司法書士同士の対話である。司法書士Xの質問に対する次のアからオまでの司法書士Yの解答のうち、判例の趣旨に照らし正しいものの組合せは、後記 1 から 5 までのうち、どれか。

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	昭和 33 年 1 月 6 日 第 150 号	原因 昭和 33 年 1 月 6 日売買 所有者 A 順位 3 番の登記を移記
2	所有権移転	平成 10 年 12 月 1 日 第 12000 号	原因 平成 10 年 12 月 1 日売買 所有者 B

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	昭和 33 年 1 月 6 日 第 151 号	原因 昭和 33 年 1 月 6 日金銭消費貸借同日設定 債権額 金 30 万円 抵当権者 C 順位 4 番の登記を移記

司法書士X： Dは、昭和 50 年 1 月 1 日、所有の意思をもって、平穏かつ公然に甲土地の占有を開始し、以後、全ての関係当事者との関係において当該占有を継続してきました。Dは、平成 31 年 2 月 1 日、B に対して、甲土地の取得時効の援用をしましたが、Bが所有権の移転の登記手続に協力しません。そこで、Dは、Bを被告として、時効取得を登記原因とする所有権の移転の登記手続を請求する訴訟を提起する予定です。

また、甲土地の乙区 1 番の抵当権(以下「Cの抵当権」という。)の登記名義人Cは、平成 9 年 12 月 31 日に死亡しており、Eが、Cの唯一の相続人です。

甲土地の登記記録及び以上の事実関係を前提として、仮に、当該所有権の移転の登記手続の請求を認容する判決を得たDが、当該判決に基づき所有権の移転の登記を申請するときの登記原因の日付は、いつになりますか。

司法書士Y：ア 昭和 50 年 1 月 1 日です。

司法書士X： 農地法所定の許可を受けないで、当該判決に基づき所有権の移転の登記を申請したときは、登記手続上、どのような取扱いになりますか。

司法書士Y：イ 農地法所定の許可がないことのみをもって当該申請が却下されるわけではないですが、登記官は、その登記の申請がされた旨を、関係農業委員会に通知します。

司法書士X： 当該判決に基づく所有権の移転の登記を申請するに当たって、Cの抵当権は、登記手続上、どのような取扱いになりますか。

司法書士Y：ウ 当該判決に基づき所有権の移転の登記を申請するときに、EがCの相続人であることを証する情報及びCの抵当権の抹消についてEの承諾を証する情報を提供すれば、Cの抵当権の設定の登記は、登記官の職権で抹消されます。

司法書士X： Eの協力を期待することはできないものの、Cの抵当権の被担保債権の債務者はA、その弁済期は昭和42年12月25日であり、当該被担保債権については、弁済その他消滅時効の更新事由がありません。そうすると、先の判決に基づき甲土地の所有権の登記名義人となったDは、Eに対して、当該被担保債権につき消滅時効の援用を行い、その後、当該被担保債権が当該援用によって消滅したことを理由に、Eを被告として、Cの抵当権の設定の登記の抹消の登記手続を請求する訴訟を提起することもできそうです。

甲土地の登記記録及び以上の事実関係を前提として、仮に、甲土地の所有権の登記名義人となったDが、当該抹消の登記手続の請求を認容する判決を得たとして、その判決に基づきCの抵当権の設定の登記の抹消を申請する場合の登記原因は、一般的にはどうなりますか。

司法書士Y：エ 当該抹消の登記手続の請求を認容する判決の主文又は理由中に登記原因が明記されているときはそれによりますが、当該判決の主文及び理由中に登記原因が何ら明示されていないときは、判決が登記原因となります。

司法書士X： 本件の場合、Cの死亡の事実は、登記手続上、どのような取扱いになりますか。

司法書士Y：オ Cの抵当権の設定の登記の抹消の登記原因がどうであれ、当該登記の抹消を申請する前提として、相続を登記原因とするCの抵当権の移転の登記を申請しなければなりません。

1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

2 時間配分

根本的な発想

①勉強・試験は「仕事」である

②損切りができるか

③択一は特に「機械的に」解けるか

当日の考えで、1問にかける時間を決める

→決まった時間を各問題に平等にかける

∴人間には、「真実を知りたい」「問題を出されると答えたい」という欲求がある

大前提

時計は常に見る（最低択一1問につき1回）

1. 午前択一

〔・「正」「誤」のチェック → 2分 (P234①)〕

・1問3分のペースで解く（105分で終了）

2. 午後択一

〔・「正」「誤」のチェック → 2分 (P234①)〕

・第1問～第11問 → 11分（1問1分のペース）

・第12問～第27問 → 32分（1問2分のペース）

・第28問～第35問 → 16分（1問2分のペース）

計 61分

絶対のルール

14:00になったら記述に入る

∴令和6年度からの記述の配点変更（70点 → 140点）

【変更前】

択一 210点（75%）

記述 70点（25%）

合計 280点

【変更後】

択一 210点（60%）

→ 記述 140点（40%）

合計 350点

3. 記述

記述の2つの時間

- ① 事案検討の時間
- ② 答案用紙に記載する時間 (← 答案用紙を見てこれを先に決める)
 - ex. (近年) 不動産登記 (記述) 20~25 分
 - 商業登記 (記述) 25~30 分

絶対のルール

答案用紙に記載する時間がきたら、書き始める (遅れていいのは5分)

4. 記憶しておくべき時間 (午後)

■ 午後択一

13:00~14:00



■ 不動産登記 (記述)

14:00~15:00



■ 商業登記 (記述)

15:00~16:00



時間内に解き終える方法を知るための90分！一答練・模試はこう使う

3 解答スピードを上げる方法

1. ポイントと思われる箇所に下線を引ながら肢を読む

午後択一で再度読める肢は、読むのが速い人でも、多くて「2/5肢」程度

2. 図を描く場合は図を描きながら肢を読む

読み終わってから描くのではなく、描きながら読む

3. 3秒ルール（午後択一の一読目で1肢について考える時間）

午後R07-16

市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した住所を証する情報（これに代わるべき情報を含む。以下「住所を証する情報」という。）に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

ア 甲土地の所有権の登記名義人であるAが死亡し、その相続人がB及びCであったが、その後、Bが死亡し、その相続人がD及びEである場合において、甲土地について相続を原因とするAからB及びCへの所有権の移転の登記を申請するときは、Bの最後の住所を証する情報を提供することを要しない。

イ 官庁又は公署が、自らを登記義務者とし、Aを登記権利者とする所有権の移転の登記を嘱託する場合には、Aの住所を証する情報を提供することを要する。

ウ 判決による所有権の移転の登記を申請する場合には、登記権利者の住所を証する情報を提供することを要しない。

エ A及びBを所有権の登記名義人とする甲土地について、共有物分割を原因とするAからBへのA持分全部の移転の登記を申請する場合には、Bの住所を証する情報を提供することを要しない。

オ Aを所有権の登記名義人とする甲土地について、Bを権利者とし、売買予約を原因とする所有権移転請求権保全の仮登記がされている場合において、売買を原因とするBからCへの所有権移転請求権の移転の登記を申請するときは、Cの住所を証する情報を提供することを要しない。

1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

4. 組合せを利用しながら解く

1肢の正誤を判断したら、組合せを見る

→組合せで解答が出た後の肢（残りの1～3肢）は、時間があればサラッと確認するだけにとどめる

5. 午後択一で全肢読まない方法を探る（人による）

全肢の正誤を判断する → 3秒ルールで全肢読むか

→判断しやすい肢を探す練習をする

この練習が必要な理由

- ・全肢読まない解き方をする方 → マスト
- ・全肢読まない解き方をしない方 → 状況によっては一部の問題は全肢読まないで解かないといけないかもしれない

①短い肢から読む

②漢字の部分だけをパッと見て、用語から得意な肢かを判断する

③ひっかけパターンから読む肢を判断する

ex1. 利用権の登記事項を問う問題は、地役権に誤りの登記事項が含まれている確率が高いので、まずは地役権についての肢から見る（地役権の肢を軸肢にする）

午後H05-20

次の1から5は各種の登記の申請情報についてその内容の一部を掲げたものであるが、申請情報の内容とすることができないものが含まれているものはどれか。

1 賃借権設定登記の申請書

賃料、土地の賃借権設定の目的が建物の所有であるときはその旨、賃貸人が財産の処分につき行為能力の制限を受けた者又は財産の処分の権能を有しない者であるときはその旨

2 地役権設定登記の申請書

要役地の表示、地役権設定の目的及び範囲、存続期間の定めがあるときはその定め

3 抵当権設定登記の申請書

債務者、債権に条件を付した場合はその条件、抵当権の効力の及ぶ範囲に別段の定めがあるときはその定め

4 地上権設定登記の申請書

設定の目的、存続期間、地代、その支払時期の定めがあるときはその定め

5 質権設定登記の申請書

債務者、債権額、存続期間、利息、違約金についての定めがあるときはその定め

ex2. 2号仮登記の移転 (ex. 所有権移転請求権の移転) は、他の仮登記の処分にはない特徴を聞くことが多いので、あらかじめ「2号仮登記の移転だから、他の仮登記の処分にはない特徴的な点を聞いてくるかな?」と準備しておく

午後R01-23

登記記録に次のような記録(抜粋)がある甲土地について、次のアからオまでの記述のうち、第1欄に掲げる事由が生じたときに、B及びCが書面により共同して申請する登記に関する第2欄に掲げる記述が正しいものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

なお、判決による登記、代位による登記及び仮登記を命ずる処分に基づく仮登記については、考慮しないものとする。

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31年2月1日 第2000号	原因 平成31年2月1日売買 所有者 A 順位2番の登記を転写 平成31年2月15日受付 第2200号
2	所有権移転請求権仮 登記	平成31年3月1日 第3000号	原因 平成31年3月1日売買予約 権利者 B
	余白	余白	余白

	第1欄	第2欄
ア	Bが、Cに対して、順位番号2番で保全された所有権移転請求権を売却した。	登記は、仮登記でされる。
イ	B及びCが、順位番号2番で保全された所有権移転請求権の売買の予約をした。	登記は、付記登記によってされる。
ウ	Bが、Cに対して、順位番号2番で保全された所有権移転請求権を売却した。	添付情報として、Bの登記識別情報の提供を要しない。
エ	B及びCが、順位番号2番で保全された所有権移転請求権の売買の予約をした。	添付情報として、Bの印鑑に関する証明書の提供を要しない。
オ	Bが、Cに対して、順位番号2番で保全された所有権移転請求権を売却した。	添付情報として、Cの住所を証する情報の提供を要しない。

- 1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

④共通する視点や記憶のルールで解ける肢を探す（探し方は上記②の方法）。肢の
文言から共通する視点や記憶のルールを思い出す。

ex. 執行供託

ルール1 「差押えの額」「被差押債権の額」と関係のない額の供託はできない

ex. 100万円の債権のうち60万円が差し押さえられた場合に、50万円を
供託することはできない

ルール2 滞納処分による差押えがない場合、被差押債権の「全額」を供託すること
はできる

ルール3 義務供託のみの場合、供託書の「被供託者」の記載は不要である

∵義務供託の場合、誰が還付請求するかわからないからである

ルール4 仮差押えしかされていない場合は、権利供託となる

∵仮差押えしかされていない場合は、配当手続にならないから

(『【第3版】リアリスティック供託法・司法書士法』P51、53、58)

午後H29-10

執行供託に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までの
のうち、どれか。

ア 第三債務者は、取立訴訟に係る訴状の送達を受ける時までに差押えに係る金銭債権のうち差し
押さえられていない部分を超えて発せられた差押命令の送達を受けたときは、その債権の全額に
相当する金銭を供託しなければならない。

イ 第三債務者は、金銭債権の一部に対して仮差押えの執行がされた後、当該金銭債権のうち仮差
押えの執行がされていない部分を超えて発せられた仮差押命令の送達を受けたときは、その債権
の全額に相当する金銭を供託しなければならない。

ウ 第三債務者は、金銭債権に対して滞納処分による差押えのみがされたときは、その債権の全額
に相当する金銭を供託することができる。

エ 第三債務者は、金銭債権である給与に係る債権につき差押可能額の限度で差し押さえられたと
きは、その債権の全額に相当する金銭を供託することはできない。

オ 第三債務者は、金銭債権の一部が差し押さえられたことを原因としてその債権の全額に相当
する金銭を供託するときは、供託書の「被供託者の住所氏名」欄には執行債務者の氏名又は名称及び
住所を記載しなければならない。

1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

6. 知っている知識でも使わない

午後R07-19

登記名義人の氏名及び住所についての変更の登記に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記 1 から 5 までのうち、どれか。

なお、複数の不動産について申請がされる場合には、当該不動産は、同一登記所の管轄区域内にあるものとする。

ア A 及び B が所有権の登記名義人である甲土地の登記記録に A 及び B の住所がいずれも「X 地」と記録されている場合において、A 及び B がいずれも同一の日に「X 地」から「Y 地」に住所を移転したときは、A 及び B は、甲土地に係る所有権の登記名義人の住所の変更の登記を、一の申請情報によって申請することができる。

イ A 及び B が所有権の登記名義人である甲土地と A のみが所有権の登記名義人である乙土地の登記記録のいずれにも A の住所が「X 地」と記録されている場合において、A が「X 地」から「Y 地」に住所を移転したときは、A は、甲土地及び乙土地に係る所有権の登記名義人の住所の変更の登記を、一の申請情報によって申請することができる。

ウ A が所有権の登記名義人である甲土地及び乙土地について、甲土地の登記記録に A の住所が「X 地」と記録され、乙土地の登記記録に A の住所が「Y 地」と記録されている場合において、A が「X 地」から「Y 地」に、「Y 地」から「Z 地」に住所を移転していたときは、A は、甲土地及び乙土地に係る所有権の登記名義人の住所の変更の登記を、一の申請情報によって申請することができる。

エ 調停調書の正本に基づき A から B への所有権の移転の登記を申請する場合において、A の氏名が変更されたことにより当該調停調書の正本に記載された A の氏名と登記記録上の A の氏名とが異なるときは、氏の変更を証する情報を提供すれば、当該申請をする前提として、A の氏名の変更の登記を申請する必要はない。

オ 縁組により氏名が変更した場合に申請する登記名義人の氏名の変更の登記の登記原因は、「縁組」である。

1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

7. 表形式の問題は短い列から読み、

- ①それだけで答えを出せる肢を探す
- ②判断しやすい肢を探す

午後R06-24

登記記録に次のような記録(抜粋)がある甲土地について、次のアからオまでの記述のうち、第 1 欄に掲げる事由が生じたときに、B 及び C が書面により共同して申請する登記に関する第 2 欄に掲げる記述が正しいものの組合せは、後記 1 から 5 までのうち、どれか。

なお、判決による登記、代位による登記及び仮登記を命ずる処分に基づく仮登記については、考慮しないものとする。また、租税特別措置法等の特例法による税の減免規定の適用はないものとする。

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	令和 6 年 4 月 1 日 第 4000 号	原因 令和 6 年 4 月 1 日贈与 所有者 A
2	所有権移転仮登記	平成 6 年 5 月 1 日 第 5000 号	原因 平成 6 年 5 月 1 日売買 権利者 B
	余白	余白	余白

	第 1 欄	第 2 欄
ア	B が、C に対して、順位番号 2 番で仮登記がされた所有権を売却した。	登記は、本登記によってされる。
イ	B 及び C が、順位番号 2 番で仮登記がされた所有権の売買の予約をした。	登記は、付記登記によってされる。
ウ	B が、C に対して、順位番号 2 番で仮登記がされた所有権を売却した。	添付情報として、B の登記識別情報の提供を要する。
エ	B 及び C が、順位番号 2 番で仮登記がされた所有権の売買の予約をした。	添付情報として、C の住所を証する情報の提供を要しない。
オ	B が、C に対して、順位番号 2 番で仮登記がされた所有権を売却した。	登録免許税の額は、不動産の価額に 1000 分の 10 を乗じた額である。

- 1 アイ 2 アウ 3 イエ 4 ウオ 5 エオ

午後H30-13

次のアからオまでの記述のうち、甲土地を目的として第 1 欄の各登記を申請又は嘱託したときに第 2 欄に掲げる事項が当該各登記の登記事項とはならないものの組合せは、後記 1 から 5 までのうち、どれか。

	第 1 欄	第 2 欄
ア	仮処分債権者が所有権の移転の登記と同時に申請する、所有権の処分禁止の仮処分の登記に後れる所有権の移転の登記の抹消	登記原因の日付
イ	被相続人名義の共有持分について、他の共有持分の登記名義人の一人と住所を同じくする同名異人である相続人が、その生年月日を申請情報の内容として申請する相続を登記原因とする当該持分の全部の移転の登記	同名異人である相続人の生年月日
ウ	賃借権の登記名義人の相続人が二人以上いる場合において、当該相続人らが申請する相続を登記原因とする賃借権の移転の登記	相続人ごとの持分
エ	相続財産清算人が申請する相続人不存在を登記原因とする所有権の登記名義人の氏名の変更の登記 (改)	相続財産清算人の氏名
オ	国が所有権の登記名義人に代位して嘱託する住所移転を登記原因とする当該登記名義人の住所の変更の登記	代位原因

- 1 アエ 2 アオ 3 イウ 4 イオ 5 ウエ

持分を記載しない権利を記憶する

権利者が複数いる場合は、持分を記載するのが原則です (不登令 3 条 9 号)。よって、**例外的に持分を記載しない以下の権利を記憶し、それ以外は持分を記載するとしてください。**

- ① 確定前根抵当権 (不登令 3 条 9 号かっこ書。昭 46.10.4 民事甲 3230)

* 確定後根抵当権については争いあり

- ② 確定前根質権 (不登令 3 条 9 号かっこ書)

- ③ 地役権 (不登法 80 条 2 項参照)

- ④ 信託 (不登令 3 条 9 号かっこ書)

- ⑤ 処分制限 (差押え、仮差押え、仮処分など。昭 35.8.20 民事三.842)。

上記のふりがなをふった部分を「餅 (持分) はね (確定前根抵当権・確定前根質権) ち (地役権) っこいじ (信託・処分制限)」というゴロ合わせで記憶してください。正月のお餅を思い出しながら……。

(『【第 5 版】リアリスティック不動産登記法 II』 P16)

8. 対話問題

① (午後択一は) わかりそうな肢から検討

② 話の転換点 (ex. 「では」「ところで」「事例を変えて」「次に」「最後に」) をチェック

午後R07-14

次の対話は、権利能力なき社団であるA社団の構成員全員に総有的に帰属する甲土地の所有権の登記名義人がA社団の代表者Bである場合に関する教授と学生の対話である。教授の質問に対する次のアからオまでの学生の解答のうち、正しいものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

教授： A社団の代表者としてCが追加して選任された場合には、B及びCが申請するBからCへの所有権の一部移転の登記の登記原因は何ですか。

学生：ア 「委任の変更」となります。

教授： 次に、Bが死亡し、後日、A社団の代表者としてCが就任したという事例を「本件事例」としましょう。本件事例において、CがA社団の代表者に就任したことにより、甲土地についてBからCへの所有権の移転の登記を申請する場合には、その登記原因の日付はいつになりますか。

学生：イ Bが死亡した日となります。

教授： 本件事例において、A社団の代表者としてCが就任したため、甲土地についてBからCへの所有権の移転の登記を申請しようとしたが、その申請をする前に、Bの相続人であるDが相続を原因とするBからDへの所有権の移転の登記を申請し、その旨の登記がされていたとします。この場合には、Cは、どのような登記の申請をすることとなりますか。

学生：ウ Cは、BからDへの所有権の移転の登記の抹消の申請をしなくても、DからCへの委任の終了を原因とする所有権の移転の登記の申請をすることができます。

教授： 本件事例において、甲土地についてBからCへの所有権の移転の登記を申請する前に、Cは、A社団を代表して甲土地をEに売却したとします。この場合には、C及びEは、売買を原因とするBからEへの所有権の移転の登記を申請することはできますか。

学生：エ いいえ、できません。

教授： 最後に、事例を変えて、A社団がFから金銭を借り入れ、その貸金債権を担保するためにFを抵当権者とする抵当権が甲土地に設定されたとします。当該抵当権の設定の登記を申請する場合には、債務者としてA社団の名称を申請情報の内容とすることはできますか。

学生：オ はい、できます。

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

9. 空欄補充問題

- ①候補のみを考える
- ②判断しなくていい空欄もあり得る
- ③最後のほうまで読まないと絶対にわからないこともある

午後H18-26

次の文章中の〔 1 〕から〔 7 〕までの空欄に後記の語句群の中から適切な語句を選んで入れると、不動産登記制度に関する文章となる。〔 1 〕、〔 2 〕、〔 4 〕及び〔 6 〕の空欄に入れるべき語句の組合せとして正しいものは、後記1から5までのうちどれか。ただし、文章中の〔 A 〕と〔 B 〕には適当な語句が入るものとし、同一の数字又は記号には同一の語句が入り、異なる数字又は記号には同一の語句は入らないものとする。

「わが国の不動産登記制度は、不動産の〔 1 〕と〔 2 〕を記録した一定の公簿を公開することで、不動産取引の安全と円滑に資するための制度です。そして、不動産登記制度は、その成り立ちの違いから〔 A 〕と〔 B 〕に分かれていて、いろいろな場面で原則として次のような違いがあるとされています。まず、〔 A 〕は、不動産の〔 1 〕を公示するものですから〔 3 〕がありませんが、〔 B 〕は、不動産の〔 2 〕を公示するものですから〔 3 〕があるという違いがあります。次に、〔 A 〕は、当事者に〔 4 〕があるとともに、〔 5 〕により登記を行うこともできますが、〔 B 〕は、〔 6 〕の原則から、当事者に〔 4 〕はありませんし、〔 5 〕により登記を行うこともできません。さらに、〔 A 〕は、登記官に登記についての〔 7 〕が認められていますが、〔 B 〕は、登記官に登記についての〔 7 〕は認められていません。」

【語句群】

物理的現況、対抗関係、権利関係、対抗力、公信力、形式的確定力、申請の自由、申請義務、出頭義務、登記官の職権、書面申請、郵送、職権主義、私的自治、申請主義、実質的審査権、形式的審査権

	〔 1 〕	〔 2 〕	〔 4 〕	〔 6 〕
1	物理的現況	権利関係	申請義務	私的自治
2	権利関係	物理的現況	申請の自由	職権主義
3	物理的現況	対抗関係	申請の自由	職権主義
4	権利関係	物理的現況	出頭義務	私的自治
5	物理的現況	権利関係	申請義務	申請主義

cf. 「前後関係」「接続詞」「こそあど言葉（指示語）」を丁寧に把握する

10. 科目別

(1) 供託法

執行供託は、以下の2つの方法で解く。

- ① 図を描かないで解く練習をする
- ② 共通する視点や記憶のルール (P13④ex.) をフルに使う

(2) 司法書士法

「業務を行ない得ない事件」の肢は、使わなくてすむなら使わない。

使う必要があった年度	使う必要がなかった年度
H18-08、H15-08	R03-08、H30-08、H27-08、H24-08、H23-08、 H21-08、H17-08、H08-08、H02-09

午後R03-08

司法書士又は司法書士法人の業務に関する次のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

- ア 司法書士は、公務員として職務上取り扱った事件について、その業務を行うことができない。
- イ 簡裁訴訟代理等関係業務を行うのに必要な能力を有する旨の法務大臣の認定を受けた司法書士である社員がいない司法書士法人であっても、当該認定を受けた司法書士である使用人がいれば、当該司法書士である使用人が簡裁訴訟代理等関係業務を行うことができる。
- ウ 司法書士は、司法書士会に入会したときは、当該司法書士会の会則の定めるところにより、事務所に司法書士の事務所である旨を表示しなければならない。
- エ 複数の事務所を有する司法書士法人は、その従たる事務所においてAの依頼を受けて裁判所に提出する書類を作成する業務を行った場合には、その主たる事務所において当該業務に係る事件の相手方であるBから、当該事件に関して裁判所に提出する書類を作成する業務を受任することができない。
- オ 司法書士は、日本司法書士会連合会にあらかじめ届け出ることにより、二以上の事務所を設けることができる。

- 1 アイ 2 アエ 3 イオ 4 ウエ 5 ウオ

(3) 不動産登記法

(a) 登記記録問題

「三段法」で解く ← 近年の登記記録問題は、登記記録問題としては難易度が低い

第1段階 肢から読み、肢だけで判断できないかを考える

ex. H24-23

「登記記録に次のような記録(抜粋)のある農地に関する下記のアからオまでの登記のうち、当該登記の申請の際に農地法所定の許可があったことを証する情報の提供を要しなかったものを全て挙げている組合せは、後記1から5までのうちどれか。

…… (中略) ……

- ア 甲区2番の所有権の移転の登記
- イ 甲区3番の所有権の移転の登記
- ウ 甲区6番の所有権の移転の登記の抹消
- エ 乙区1番の根抵当権の設定の登記
- オ 乙区2番の賃借権の設定の登記

1 アイウ 2 アイエ 3 アウオ 4 イエオ 5 ウエオ」

第2段階 第1段階の方法で解答が出せなければ、肢に記載されている登記記録の該当箇所のみを読む

第3段階 第2段階までの方法で解答が出せなければ、すべての権利関係を把握する

午後H26-19

次のような登記事項の記録(抜粋)がある不動産に関する下記のアからオまでの記述のうち、誤っているものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

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18年2月2日 第1111号	原因 平成18年2月2日売買 所有者 A
付記1号	買戻特約	平成18年2月2日 第1111号	原因 平成18年2月2日特約 売買代金 金1,000万円 期間 平成18年2月2日から10年間 買戻権者 B

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25年4月1日 第2111号	原因 平成25年4月1日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1,000万円 債務者 A 抵当権者 C

ア Cが抵当権の実行として競売開始決定を得て、その旨の差押えの登記がされた場合において、買戻しの期間が経過しているときは、Cは、Aに代位して、買戻特約の登記の抹消をBと共同して申請することができる。(改正により解答不能)

イ Bの住所について登記記録上の住所から変更があった場合であっても、Bは、当該変更があったことを証する情報を提供すれば、その住所についての変更の登記をすることなく買戻特約の登記の抹消を申請することができる。

ウ Bの買戻権の行使による所有権の移転の登記がされた場合には、Bは、Cの抵当権の登記の抹消を単独で申請することができる。

エ A及びBは、買戻特約の売買代金を1,200万円に変更する旨の合意をした場合には、買戻特約の登記につき当該売買代金を1,200万円とする変更の登記を申請することができる。

オ 買戻特約の売買代金について、真実は1,200万円であったが、申請人の過誤により1,000万円として申請され、登記されている場合には、A及びBは、買戻特約の登記につき当該売買代金を1,200万円とする更正の登記を申請することができる。

- 1 アイ 2 アオ 3 イエ 4 ウエ 5 ウオ

(b) 登録免許税

計算が不要な肢で答えが出るのであれば、計算が必要な肢は使わないのがベスト

午後R05-27

登録免許税に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記 1 から 5 までのうち、どれか。

なお、租税特別措置法等の特例法による税の減免規定の適用はないものとする。

ア 登録免許税法第 4 条第 1 項により別表第 2 に掲げる非課税法人である A 地方住宅供給公社が当事者となって抵当権の順位の変更の登記を受ける場合において、A 地方住宅供給公社の抵当権の順位が他の抵当権に優先するときは、当該抵当権の順位の変更の登記については、登録免許税が課されない。

イ A が所有権の登記名義人である甲土地を要役地とし、甲土地と同一の登記所の管轄区域内にある B が所有権の登記名義人である乙土地及び丙土地を承役地とする地役権の設定の登記を一の申請情報により申請した場合の登録免許税の額は、1500 円である。

ウ 根抵当権の信託の仮登記の登録免許税の額は、不動産の個数 1 個につき 1000 円である。

エ 根抵当権者を A 及び B とする極度額 1500 万円の元本の確定前の根抵当権について、A 及び B が当該根抵当権を C に一部譲渡した場合の根抵当権の一部移転の登記の登録免許税の額は、1 万円である。

オ A が所有権の登記名義人である不動産の価額が 1000 万円の甲土地について、売買を登記原因として、A から B に 2 分の 1 の持分を移転した旨の所有権の一部移転の登記がされている場合において、当該登記を所有権の全部の移転の登記とする所有権の更正の登記の登録免許税の額は、10 万円である。

(参考)

登録免許税法

第 4 条 国及び別表第 2 に掲げる者が自己のために受ける登記等については、登録免許税を課さない。

2 (略)

1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

4 ケアレスミス対策

- ①試験開始直後に「正しいもの」「誤っているもの」の対策をする
- ②正しい肢には「◎」「○」、誤っている肢には「X」「\」をつけるで統一する
「正しいものの組合せを選べ」「誤っているものの組合せを選べ」のどちらであっても、変えない
- ③肢の誤読を防止するために肢の最後に波線で下線を引く
- ④問題冒頭に注意するクセをつける（特に会社法・商業登記法）
- ⑤連続して正解している感覚が続いたときに平常心に戻す

5 答練・模試の復習方法

1. 復習として行うこと（その日のうちに終わらせる）

以下の2つの観点から復習する

①自分の行動の特徴を書き出す（特に本試験と同じ時間で行われる模試）

- ex1. 朝に○○を食べると、お腹の調子が良くなる・悪くなる
- ex2. ペットボトルは糖分が入ったもののほうが頭が働く
- ex3. 午後択一と記述の間でトイレに行くと気持ちを切り替えられる
- ex4. 記述で思考停止したときにトイレに行くと思考が動き出す

②内容についての反省点を書き出す（下記2.参照）

2. 内容についての反省点

間違えた問題の原因を以下の3つに分類する。

①まったく知らない知識

→無視

②知っている知識

i 単に結論を思い出せなかった

→理由付けや思い出し方から思い出せるようにする。どのような思考過程（「理由付け」なのか「思い出し方」なのか）で思い出すかを定める。

ex. 監査役の兼任禁止

午前H20-34

監査役会設置会社と指名委員会等設置会社との比較に関する次のアからオまでの記述のうち、正しいものの組合せは、後記 1 から 5 までのうちどれか。(改)

ア 監査役会設置会社の監査役は、その子会社である指名委員会等設置会社の監査委員を兼ねることができないが、指名委員会等設置会社の監査委員は、その子会社である監査役会設置会社の監査役を兼ねることができる。

自分を監査できない

監査役 of 兼任禁止規定は、「自分を監査できない」という発想です。

兼任禁止に当たる	兼任禁止に当たらない
<p>①その株式会社またはその子会社の取締役、支配人またはその他の使用人（会社法 335 条 2 項）</p> <p>②子会社の会計参与または執行役（会社法 335 条 2 項）</p> <div data-bbox="367 898 583 1362" style="text-align: center;"> <p>その株式会社</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取締役 (×) ・支配人 (×) ・使用人 (×) <p>↓</p> <p>子会社</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取締役(×) ・支配人(×) ・使用人(×) ・会計参与(×) ・執行役(×) </div> <p>監査役は、その株式会社および子会社（P433（b））の監査をします。よって、監査される職と兼任できないんです（上記の「自分を監査できない」）。</p> <p>※その株式会社の会計参与が入っていないのは、その株式会社の監査役であることは会計参与の欠格事由だからです（会社法 333 条 3 項 1 号。P422①）。兼任禁止規定がないだけで、その株式会社の会計参与と兼任できるわけではありません。また、その株式会社の執行役が入</p>	<p>①親会社の取締役、支配人、執行役またはその他の使用人</p> <div data-bbox="884 898 1152 1323" style="text-align: center;"> <p>親会社</p> <ul style="list-style-type: none"> ①取締役(○) 支配人(○) 執行役(○) 使用人(○) <p>↓</p> <p>その株式会社</p> </div> <p>監査役は、親会社の監査はしないからです（上記の「自分を監査できない」）。子会社の取締役との兼任禁止（左の①）とのひっかけでよく出ます。「親会社の監査役＝子会社の取締役」はダメですが、「親会社の取締役＝子会社の監査役」は OK です。単純記憶ではひっかかるので、上記</p>

ていないのは、指名委員会等設置会社に監査役はいないからです (P266②)。これも、その株式会社の執行役と兼任できるわけではありません。

の「自分を監査できない」の判断基準から思考するようにしてください。

(【第3版】リアリスティック会社法・商法・商業登記法Ⅰ) P439~440)

ii 別の知識と混同した

→テーマ、キーワードから思い出せるようにする

- (i) 問題冒頭のテーマ (ex. 「即時取得に関する」の「即時取得」) を見て、頭をそのテーマ (ex. 民法Ⅱのテキストの即時取得) にセットする
- (ii) キーワード (ex. 「占有改定」) から思い出す

③ケアレスミス

→ケアレスミス対策 (P234)

松本雅典（本講座担当講師）

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」(全136回)		
	演習講座「リアリスティック記述完成講座」(全20回)		
	直前講座「全国総合模試」(全2回) ————— 第1回解説講義を担当		
	直前講座「司法書士オープン総合編(答練)」(全8回) ————— 第2回・第6回解説講義を担当		
	直前講座「Cランク判例・先例で帳尻合わせ講座」(全1回)		
	直前講座「本試験出題予想会」(全1回)		
著書	一般書	『試験勉強の「壁」を超える50の言葉』(自由国民社)	
	勉強法	『【第4版】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)	
	テキスト	『【第4版】司法書士試験 リアリスティック1 民法I [総則]』(辰巳法律研究所)	
		『【第4版】司法書士試験 リアリスティック2 民法II [物権]』(辰巳法律研究所)	
		『【第6版】司法書士試験 リアリスティック3 民法III [債権・親族・相続]』(辰巳法律研究所)	
		『【第5版】司法書士試験 リアリスティック4 不動産登記法I』(辰巳法律研究所)	
		『【第5版】司法書士試験 リアリスティック5 不動産登記法II』(辰巳法律研究所)	
		『【第3版】司法書士試験 リアリスティック6 会社法・商法・商業登記法I』(辰巳法律研究所)	
		『【第3版】司法書士試験 リアリスティック7 会社法・商法・商業登記法II』(辰巳法律研究所)	
		『【第2版】司法書士試験 リアリスティック8 民事訴訟法・民事執行法・民事保全法』(辰巳法律研究所)	
		『【第3版】司法書士試験 リアリスティック9 供託法・司法書士法』(辰巳法律研究所)	
		『【第2版】司法書士試験 リアリスティック10 刑法』(辰巳法律研究所)	
		『司法書士試験 リアリスティック11 憲法』(辰巳法律研究所)	
	記述	『【第2版】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)	
		『【第2版】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)	
		『リアリスティック記述式問題集・基本編 — 不動産登記・商業登記』(辰巳法律研究所)	
		『リアリスティック記述式問題集・応用編 — 不動産登記・商業登記』(辰巳法律研究所)	
	まとめ本	『スマートリアリ民法』(辰巳法律研究所)	
		『スマートリアリ不動産登記法』(辰巳法律研究所) ※2026年4月下旬発売予定	

ネット メディア	All About で連載中 https://allabout.co.jp/gm/gt/2754/	
運営サイト	司法書士試験リアスティック https://sihousyosisikenn.jp/	
X (旧 Twitter)	松本 雅典 (司法書士試験講師) @matumoto_masa https://x.com/matumoto_masa	
Instagram	matumoto_masanori https://www.instagram.com/matumoto_masanori/	
YouTube	YouTube チャンネル「松本雅典・司法書士試験講師」 https://www.youtube.com/@realistic-matumoto	

【直前期の松本担当講座】

①演習講座「リアスティック記述完成講座」(全20回)

- ・ Web (お申込み後随時視聴可)
- ・ Web+DVD (お申込み後随時視聴可・随時発送)

②全国総合模試(全2回)

松本は、第1回の解説講義を担当します。

【第1回】

- ・ 教室演習

東京本校

GWコース 4月26日(日) 9:00~16:00

5月コース 5月17日(日) 9:00~16:00

6月コース 6月6日(土) 9:00~16:00 or 6月7日(日) 9:00~16:00

大阪本校

6月コース 6月7日(日) 9:00~16:00

※解説講義は、Web(受講者特典マイページ)での視聴となります。

- ・ Web
- ・ DVD

時間内に解き終える方法を知るための90分！一答練・模試はこう使う

③司法書士オープン総合編（全8回）

松本は、第2回および第6回の解説講義を担当します。

【第2回】

・教室演習

東京本校 4月11日（土）10：00～13：00 or 14：30～17：30

大阪本校 4月12日（日）13：30～16：30

※解説講義は、Web（受講者特典マイページ）での視聴となります。

・Web

・DVD

【第6回】

・教室演習

東京本校 5月9日（土）10：00～13：00 or 14：30～17：30

大阪本校 5月10日（日）13：30～16：30

※解説講義は、Web（受講者特典マイページ）での視聴となります。

・Web

・DVD

④本試験出題予想会（全1回）

・LIVE（東京本校）5月23日（土）18：00～19：30

・WEB 5月26日（火）配信開始

・DVD 5月29日（金）発送

※司法書士オープン総合編を一括で申し込まれた方は、LIVE・WEBは¥1,100、
DVDは¥1,550で受講していただけます。

⑤Cランク判例・先例で帳尻合わせ講座（全1回）

・LIVE（東京本校）6月13日（土）16：30～18：30

・WEB 6月16日（火）配信開始

・DVD 6月19日（金）発送

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） <https://service.tatsumi.co.jp/>

大阪本校：〒530-0027 大阪市北区堂山町1番5号三共梅田ビル8階 TEL06-6311-0400（代表）