
**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

本試験の解き方（答練・模試で練習すべきこと）

1 解く順序

方針

- ①「単純知識問題」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/親族・相続

↓

民法/総則・物権・担保物権・債権

↓

会社法

↓

刑法

↓

憲法

※司法試験の受験経験がある方

刑法 → 憲法 → 民法 → 会社法

2. 午後

(1) 大枠

択一

↓

不動産登記（記述）

↓

商業登記（記述）

※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」ということを他の人以上に徹底する必要がある

— 不動産登記（記述）と商業登記（記述）の出題論点を数分で確認する方法 —

記述の以下の解答処理手順のうち、不動産登記（記述）と商業登記（記述）について【手順2】まで先に行う。

【手順1】申請前の登記記録を答案構成用紙に整理する

【手順2】別紙の概要を把握する（不動産登記〔記述〕はSVO式）

【手順3】依頼・問を確認する

【手順4】答案作成上の注意事項を確認する（不動産登記〔記述〕は「補足事項」も含む）

【手順5】別紙と事実関係（不動産登記〔記述〕）・聴取記録（商業登記〔記述〕）を検討する

【手順6】答案用紙に解答を記載する

（『【第2版】リアリスティック不動産登記法 記述式』P25、『【第2版】リアリスティック商業登記法 記述式』P21）

【具体的な【手順2】のやり方】

■不動産登記（記述）

別紙のうち、以下の3点のみを確認する

- i 別紙の題名（V）
- ii 当事者（S）
- iii 不動産の表示（O）

■商業登記（記述）

別紙のうち、以下の2点のみを確認する

- i 別紙の題名
- ii 株主総会議事録や取締役会議事録などの議案名（組織再編に関する別紙の場合、当事会社および組織再編の形態〔どちらの会社が承継会社かなど〕 ←通常は別紙の冒頭か末尾）

（2）択一

供託法

↓

司法書士法

↓

民事執行法

↓

民事保全法

↓

民事訴訟法

↓

不動産登記法

↓

商業登記法

（第11問～第1問→第12問～第27問→第28問～第35問）

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

②学説問題

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〕）

ex. 午前 29-12, 午前 28-14, 午前 27-14, 午前 26-20, 午前 25-22, 午後 R 3-26, 午後 26-22, 午後 24-7

④（午後択一）1ページに収まっていない問題

⑤計算問題

ex. 民法の抵当権の処分, 共同抵当権, 具体的相続分, 遺留分, 会社法の決議要件

⑥個数問題

時間がかかる
正解している
自信がない



午後R3-26

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記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R 1-17

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

- ・勉強・試験は「仕事」である
 - ・損切りができるか
 - ・択一は特に「機械的に」解けるか
- ∴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

MAX 1問2分のペースで解く（最大70分で終了）

理想的な時間配分 ← 答練・模試はこれで解く

- 〔・「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） ※MAX 15分
 - ・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

14:10になったら記述に入る

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



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きながら肢を読む
午後択一で再度読める肢は、多くても「2/5肢」程度
2. 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R 3-17

登記識別情報の通知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 売買を登記原因とするAからBに対する所有権の移転の登記と同時にした買戻しの特約の登記がされている甲不動産について、買戻しの期間が満了する前に買戻権の行使によるBからAへの所有権の移転の登記が完了した場合には、当該登記の申請人であるAに対して登記識別情報は通知されない。

イ 甲不動産について、BからAに対する所有権の移転の登記がされ、その後、錯誤を登記原因として当該所有権の移転の登記が抹消された場合において、当該抹消の原因が存在していなかったとして当該抹消された所有権の移転の登記の回復が完了したときは、当該回復の申請人であるAに対して登記識別情報が通知される。

ウ Aを委託者兼受益者、Bを受託者として信託を登記原因とする所有権の移転の登記及び信託の登記がされている甲不動産について、AがCに対して当該信託に係る受益権を売却したことにより、CがBに代位して受益者の変更の登記を完了した場合には、当該登記の申請人であるCに対して登記識別情報が通知される。

エ Aを所有権の登記名義人とする甲不動産をAがBに売却したが、Bが所有権の移転の登記手続に協力しない場合において、Aが、Bに当該所有権の移転の登記手続をすべきことを命ずる確定判決の正本を添付して、単独で当該所有権の移転の登記の申請をし、その登記が完了したときは、Bに対して登記識別情報は通知されない。

オ Aを所有権の登記名義人とする甲不動産について、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る場合において、当該根抵当権の極度額を増額する根抵当権の変更の登記を完了したときは、当該登記の申請人であるBに対して登記識別情報は通知されない。

- 1 アウ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 エオ

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）

→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 → この方も、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5-20

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、賃借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. 存続期間が満了している場合、そのことは登記記録から明らかなので、何か特殊な規定がありそう。しかし、不動産登記法に特殊な規定はない。択一で出題者が存続期間の満了を出すときは、「特殊な規定があるのかな？」と惑わせる意図で出題するので、その意図にあらかじめ備えておく。

『【第3版】リアリスティック不動産登記法Ⅱ』P182)

午後 19-25

ア 存続期間の定めがある地上権の設定の登記がされ、かつ、当該地上権を目的とする抵当権の設定の登記がされている場合において、当該地上権の登記の抹消を申請するときは、当該抹消が存続期間の満了を原因とするものであっても、当該抵当権の登記名義人の承諾を証する情報の提供を要する。

ex3. 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？」と準備をしておく

午後 R 1-23

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

(『リアリスティック供託法・司法書士法』P51, 53, 58)

午後 29-10

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 23-20

確定前の根抵当権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。

ア Aを根抵当権者とする極度額金 3 億円の根抵当権をB、C及びDの3名に一つの契約で同時に一部譲渡し、A、B、C及びDの共有とする場合における根抵当権の一部移転の登記の申請における登録免許税の額は、45万円である。

イ Aが所有する不動産にB銀行株式会社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場合において、当該根抵当権がC銀行株式会社に全部譲渡され、同時に、AとC銀行株式会社との間で、債権の範囲を「銀行取引」から「手形貸付取引」に変更する契約がされたときは、当該根抵当権の変更の登記の申請においては、Aが権利者、C銀行株式会社が義務者となる。

ウ A及びBを根抵当権者とする共有の根抵当権において、共有者Aの権利の一部に関し、Cに対す一部譲渡を登記原因とする根抵当権の一部移転の登記を申請することができる。

エ Aが所有する不動産にB株式会社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場合において、B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

たときは、B株式会社からC株式会社への会社分割を登記原因とする根抵当権の一部移転の登記には、Aの承諾を証する情報を提供することを要しない。

オ 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。

- 1 アイ 2 アオ 3 イエ 4 ウエ 5 ウオ

午後 24-2

Aは、Bに対して有する1,000万円の貸金債権のうちの一部の請求であることを明示して、Bに対し、200万円の支払を求める訴えを提起した。この事例に関する次のアからオまでの記述のうち、判例の趣旨に照らし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 訴えの提起による時効の完成猶予の効力は、200万円の範囲についてのみ生ずる。

イ 裁判所は、審理の結果、AのBに対する貸金債権が400万円の限度で残存していると認めた場合であっても、200万円の支払を命ずる判決をしなければならない。

ウ Aの請求を全部棄却するとの判決が確定した後、Aが貸金債権の残部である800万円の支払を求めて訴えを提起することは、特段の事情がない限り、信義則に反して許されない。

エ BがAに対して有する120万円の売買代金債権を自動債権として相殺の抗弁を主張した場合において、裁判所が、審理の結果、AのBに対する貸金債権は400万円の限度で残存しており、かつ、Bの相殺の抗弁に理由があると認めたときは、裁判所は、Aの請求につき、80万円を超える額の支払を命ずる判決をしてはならない。

オ AのBに対する訴訟の係属中にBがAに対して請負代金2,000万円の支払を求める別訴を提起した場合には、当該別訴において、Aは、貸金債権の残部である800万円を自動債権として相殺の抗弁を主張することができない。

- 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R3-15

甲区1番でAを所有権の登記名義人とする所有権の保存の登記がされている甲建物又は甲区2番でA及びBを所有権の登記名義人とする共有者全員の持分の全部の移転の登記がされている乙土地について、第1欄に掲げる事由が生じた場合に、第2欄に掲げる登記の目的及び登記原因で登記の申請をすることができないものの組合せは、後記1から5までのうち、どれか。

なお、登記の申請は令和3年7月1日にすることとし、登記原因につき第三者の許可、同意又は承諾を要する場合には、同日までに、それぞれ第三者の許可、同意又は承諾を得ているものとする。

	第1欄	第2欄
ア	A及びBは、令和3年7月1日、Aの死亡に至るまでBがAに対して定期金を給付し、Aは、その対価として、甲建物を当該定期金の元本としてBに譲渡することを約した。	登記の目的：所有権移転 登記原因：贈与
イ	A及びBは、令和3年7月1日、紛争を解決するため互いに譲歩し、甲建物をAがBに譲渡し、その対価として金500万円をBがAに支払うことで、AB間に存する争いをやめることを裁判外で約した。	登記の目的：所有権移転 登記原因：和解
ウ	A及びBは、令和3年7月1日、乙土地について、AとBとの間で3年間共有物の分割をしない旨の契約をした。	登記の目的：2番所有権変更 登記原因：特約
エ	乙土地の登記記録上、甲区2番の登記原因は売買と記録されているが、正しい登記原因は代物弁済であることが判明した。	登記の目的：2番所有権更正 登記原因：錯誤
オ	Aは、令和3年6月1日、乙土地のAの持分の全部をCに売却し、甲区3番で乙土地の共有者をC、売買を登記原因とするA持分の全部の移転の登記がされたが、令和3年7月1日、Aは、錯誤により当該売却に係る契約を取り消した。	登記の目的：3番所有権抹消 登記原因：錯誤

- 1 アエ 2 アオ 3 イウ 4 イエ 5 ウオ

午後 30-13

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、当該相続人らから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	相続財産管理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	相続財産管理人の氏名
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号かつこ書。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号かつこ書）

③地役権（不登法80条2項参照）

④信託（不登令3条9号かつこ書）

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）っこいし（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……。

8. 空欄補充問題

- ①候補のみを考える
- ②判断なくし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 18-26

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」を丁寧に把握する

9. 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
18-8	R 3-8
15-8	30-8
	27-8
	24-8
	23-8
	21-8
	17-8
	8-8
	2-9

午後R3-8

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

「二段法」で解く ← 近年の登記記録問題は難易度が低い

第1段階 肢から読み、必要があれば登記記録の一部のみを読む

第2段階 第1段階の方法で解答が出せなければ、権利関係を把握する

午後 26-19

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。

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 25-27

甲土地(不動産の価額 100 万円)について、次のアからオまでの第 1 欄の各登記の申請をする場合の登録免許税の金額として、第 2 欄の金額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、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し、また、当該申請は、登録免許税額が最も低額となるように申請するものとする。

	第 1 欄	第 2 欄
ア	敷地権の目的が甲土地の所有権のみであるA所有の敷地権付き区分建物について、順位 1 番と順位 2 番でそれぞれ登記された各抵当権間の順位の変更の登記	4,000 円
イ	Aの持分にのみ債権額 100 万円の抵当権の設定の登記がされているA及びBが共有する甲土地について、AがBの持分の全部を取得し、その移転の登記がされた場合において、当該抵当権の効力を甲土地の所有権全部に及ぼす変更の登記	1,000 円
ウ	Aを抵当権者とする順位 1 番の抵当権の設定の登記と、Aを抵当権者とする順位 2 番の抵当権の設定の登記がされている甲土地について、同一の登記原因によってする順位 1 番及び順位 2 番の各抵当権の登記の抹消	2,000 円
エ	AからBへの贈与を登記原因とする持分 2 分の 1 の所有権の一部移転の登記がされている甲土地について、当該登記を所有権全部の移転の登記とする更正の登記	1,000 円
オ	Aを賃借権者とする賃借権の設定の登記がされている甲土地について、Aが甲土地を相続により取得した場合にする相続を登記原因とするAへの所有権の移転の登記	2,000 円

- 1 アウ 2 アオ 3 イエ 4 イオ 5 ウエ

4 ケアレスミス対策

- ①試験開始直後に問題把握（テーマの確認）、および、「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「×」「\」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. 係争物に関する仮処分と仮の地位を定める仮処分の要件の違い

午後 26-6

仮の地位を定める仮処分命令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 仮の地位を定める仮処分命令は、争いがある権利関係について債権者に生ずる著しい損害又は急迫の危険を避けるためこれを必要とするときに発することができる。

民事保全法 23 条（仮処分命令の必要性等）

- 1 係争物に関する仮処分命令は、その現状の変更により、債権者が権利を実行することができなくなるおそれがあるとき、又は権利を実行するのに著しい困難を生ずるおそれがあるときに発することができる。
- 2 仮の地位を定める仮処分命令は、争いがある権利関係について債権者に生ずる著しい損害又は急迫の危険を避けるためこれを必要とするときに発することができる。

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

(参考)

「松本×山田対談 合格力を高める『検索力トレーニング』とは？
～解答スピードと正答率を高めるための方法論～」
https://www.youtube.com/watch?v=IguIFmTh_KM

③ケアレスミス

→ケアレスミス対策 (上記**4**)

松本雅典（本公開講座担当講師）

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」（全129回）	
	演習講座「過去問手薄分野カバー択一演習」（全4回）	
	演習講座「本試験リメイク記述演習」（全6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3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3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3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3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3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3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2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2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）
		『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）
		『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）
		『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）		
ネットメディア	All About で連載中 https://allabout.co.jp/gm/gt/2754/	
ブログ	司法書士試験リアリスティック https://sihousyosisikenn.jp/	

Twitter	松本 雅典（司法書士試験講師）@matumoto_masa https://twitter.com/matumoto_masa
YouTube	YouTube チャンネル「松本雅典・司法書士試験講師」 https://www.youtube.com/channel/UC5VzGCorztw_bI13xnySI2A

【直前期の松本担当講座】

①演習講座「過去問手薄分野カバー択一演習」

Web（お申込み後随時視聴可）

DVD（お申込み後随時発送）

②演習講座「本試験リメイク記述演習」

Web教材発送（※）

第1回 4/1（金） 第2回 4/8（金） 第3回 4/15（金）

第4回 4/22（金） 第5回 4/29（金） 第6回 5/6（金）

※解説講義の Web 配信はすでにされていますので、教材が届いたらすぐに解説講義も視聴可能です。

DVD発送

第1回 4/1（金） 第2回 4/8（金） 第3回 4/15（金）

第4回 4/22（金） 第5回 4/29（金） 第6回 5/6（金）

③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】

L I V E

東京本校

GWコース 5月1日（日）

5月コース 5月15日（日）

6月コース 6月4日（土） or 6月5日（日）

大阪本校

6月コース 6月4日（土）

※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】

L I V E

東京本校 4月9日（土）10：00～13：30 or 14：30～17：30

大阪本校 4月9日（土）10：00～13：30

※解説講義は、W e b（受講者特典マイページ）での視聴となります。

W e b

D V D

【第6回】

L I V E

東京本校 5月7日（土）10：00～13：30 or 14：30～17：30

大阪本校 5月7日（土）10：00～13：30

※解説講義は、W e b（受講者特典マイページ）での視聴となります。

W e b

D V D

⑤Cランク判例・先例で帳尻合わせ講座（全1回）

L I V E（東京本校）5月21日（土）18：30～20：30

W E B 5月26日（木）視聴開始

D V D 5月27日（金）発送開始

的中実績

令和3年度と同講座：30コ中2コ令和3年度本試験で出題

令和2年度と同講座：30コ中5コ令和3年度本試験で出題

令和元年度と同講座：30コ中5コ令和元年度本試験で出題

・的中例

【令和3年度Cランク判例・先例で帳尻合わせ講座レジュメP2】

最判平 25. 2. 26

■判決要旨

「通行地役権の承役地が担保不動産競売により売却された場合において、最先順位の抵当権の設定時に、既に設定されている通行地役権に係る承役地が要役地の所有者によって継続的に通路として使用されていることがその位置、形状、構造等の物理的状況から客観的に明らかであり、かつ、上記抵当権の抵当権者がそのことを認識していたか又は認識することが可能であったときは、通行地役権者は、特段の事情がない限り、登記がなくとも、買受人に対し、当該通行地役権を主張することができる。」



【令和3年度本試験（午前）第10問・オ】

オ Aが所有する甲土地を承役地とし、Bが所有する乙土地を要役地とする通行地役権が設定されたが、その登記がされない間にCが甲土地に抵当権の設定を受け、その旨の登記がされた場合には、抵当権設定時に、Bが甲土地を継続的に通路として使用していることが客観的に明らかであり、Cがこれを認識していたとしても、抵当権の実行により当該通行地役権は消滅する。

【令和3年度Cランク判例・先例で帳尻合わせ講座レジュメP36】

最判昭 32. 9. 13

■判決要旨

「犯人が債務の支払を免れる目的をもって債権者に対しその反抗を抑圧すべき暴行、脅迫を加え、債権者をして支払の請求をしない旨を表示せしめて支払を免れた場合であると、右の手段により債権者をして事実上支払の請求をすることができない状態に陥らしめて支払を免れた場合であるとを問わずひとしく刑法第236条第2項の不法利得罪を構成するものと解すべきである。」



【令和3年度本試験（午前）第25問・ウ】

ウ Aは、Bから金銭を借りていたが、その支払を免れようと考え、Bに対し、その反抗を抑圧するに足りる程度の暴行・脅迫を加え、Bの反抗を抑圧し、事実上債務の弁済請求ができない状態に陥らせた。この場合、Aには、強盗利得罪は成立しない。

⑥本試験出題予想会（全1回）

L I V E（東京本校） 6月4日（土）18：00～21：20

W E B 6月9日（木）視聴開始

D V D 6月10日（金）発送開始

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://www.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）