

第1問

問題

登記記録に後記のように記録されている甲土地について、後記小問にしたがって、適切な解答を答案用紙に記載しなさい。なお、数件の登記申請が必要な場合は、第1欄、第2欄及び第3欄をそれぞれ申請件数に応じて実線で区切り、申請する登記の順を適宜の方法により明記した上で記載しなさい。

[小問(1)]

下記事実関係に基づいて、令和6年1月13日に、司法書士法務太郎が関係当事者全員から甲土地について申請することができる登記の申請代理の依頼を受けたものとして、同日法務太郎が当該申請をする場合の登記所に提供すべき申請情報のうち、不動産所在事項、代理人の表示、申請の年月日、課税価格及び登記所の表示を除いた事項を答案用紙第1欄に記載しなさい。

(事実関係)

- 1 令和6年1月1日に甲区順位番号3番の仮登記にかかる請求権の一部3分の1がFに売り渡された。
- 2 令和6年1月12日に甲区順位番号3番で登記されている仮登記について、本登記をするための、物権変動が成立した。

[小問(2)]

上記小問(1)にかかる登記がなされたものとして、下記事実関係に基づいて、令和6年1月18日に、司法書士法務太郎がH及びLから甲土地について申請することができる登記の申請代理の依頼を受けたものとして、同日法務太郎が当該申請をする場合の登記所に提供すべき申請情報のうち、不動産所在事項、代理人の表示、申請の年月日、課税価格、登録免許税及び登記所の表示を除いた事項を答案用紙第2欄に記載しなさい。

(事実関係)

- 1 令和6年1月15日に、Bが死亡し、その相続人は、妻G、長男H、次男I、長女Kであるが、KはBの生前に生計の資本として相続分以上の贈与を受けていた。
- 2 令和6年1月16日に、別紙1の自筆遺言証書が発見された。別紙2のとおりLは遺言執行者となることを受諾し、当該遺言証書は、同月17日に家庭裁判所において、検認手続を経た。
- 3 令和6年1月17日に、事実関係2の遺贈について、G及びKは遺贈を放棄する旨の意思表示をした。

(別紙1)

遺言書

遺言者Bは、この遺言書により次のとおり遺言する。

- 一 遺言者は、左記の不動産の自己持分を、G、H及びKに各参分の壱の割合で遺贈する。

記(甲土地の物件の表示省略)

- 二 この遺言の遺言執行者として、(住所省略)Lを指定する。

令和六年壱月壱拾四日

B (印)

※ この遺言書は、すべて自筆で書かれている。

(別紙2)

就任承諾書

B作成にかかる令和6年1月14日付の遺言書によって遺言執行者に指定されましたので、遺言執行者に就任することを承諾します。

令和6年1月16日

(住所省略)L (印)

[小問(3)]

上記小問(1)及び(2)にかかる登記がなされたものとして、下記事実関係に基づいて、令和6年1月23日に、司法書士法務太郎が関係当事者全員から甲土地について申請することができる登記の申請代理の依頼を受けたものとして、同日法務太郎が当該申請をする場合の登記所に提供すべき申請情報のうち、不動産所在事項、代理人の表示、申請の年月日、課税価格及び登記所の表示を除いた事項を答案用紙第3欄に記載しなさい。

(事実関係)

- 1 令和6年1月20日に、MはFに対して有する次の債権をNに譲渡し、その旨の通知を同日Fに対して行った。
令和6年1月8日金銭消費貸借に基づく貸金債権
債権額金 200万円
利息年3% (年365日日割計算)
損害金年6% (年365日日割計算)
- 2 令和6年1月21日に、NとFは事実関係1によってNが譲り受けた債権を担保するために、甲土地F持分上に抵当権を設定する旨の契約を締結した。

(甲土地の登記記録の内容)

表題部	(省略)
権利部	甲区
	1番 (省略)
	2番 所有権移転 昭和63年5月9日受付第987号 原因 昭和63年5月9日売買 所有者 A
	3番 所有権移転請求権仮登記 令和2年1月12日受付第1349号 原因 令和2年1月10日売買予約 権利者 B
	4番 所有権移転請求権仮登記 令和2年10月15日受付第2399号 原因 令和2年10月15日売買予約 権利者 C
	付記1号 4番所有権移転請求権の移転 令和3年4月18日受付第1111号 原因 令和3年4月1日売買 権利者 D
	5番 所有権移転 令和3年4月20日受付第999号 原因 令和3年4月20日相続 所有者 E

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 上記事実関係中の行為は、すべて適法に行われており、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。
- 2 甲土地の所在地を管轄する登記所は、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）であり、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。）によりするものとする。
- 3 一の事実関係を登記に反映させるために行い得る登記の申請が複数ある場合には、登録免許税がより低額な登記の申請を選択するものとする。
- 4 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番号に変更事項はない。
- 5 登記事項及び申請人等の記載をするには、住所、本店又は代表機関の資格及び氏名を記載することを要しない。また、「申請人」を記載するに当たっては、「権利者」、「義務者」、「所有者」等の表示を記載する。
- 6 登記原因証明情報及び代理権限証明情報以外の添付情報を解答するに当たっては、例えば「Xの印鑑証明書」、「Yの登記識別情報」のように、添付情報の種類が特定されている場合には当該種類を明記し、だれのものかを特定できるものはそれを明記する。また、代理権限証明情報を記載するに当たっては、例えば、「代理権限証明情報（Zの委任状）」のように括弧書きで具体的な書面の内容を記載する。なお、「前件添付」や「添付省略」等の記載はしない。
- 7 登記識別情報を提供することができない場合には、司法書士法務太郎の作成に係る申請人が申請の権限を有する登記名義人であることを確認するために必要な情報を提供する方法によることとする。
- 8 甲土地に係る不動産の課税標準の額は500万円であり、租税特別措置法による税の減免はないものとする。
- 9 数字を記載する場合は、算用数字を使用する。
- 10 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、訂正は二重線を引いて近接箇所に正書し、加入は、加入する部分を明示して行うなど、その内容が明確に分かるようにする。
- 11 別紙は、実際の様式と異なっている。
- 12 登記上の利害関係を有する第三者の承諾は得られているものとする。

第2欄 不動産所在事項、代理人の表示、申請の年月日、課税価格、登録免許税及び登記所の表示を除いた事項

1 / 2 登記の目的 原 因 権利者持分 義 務 者 添 付 情 報
2 / 2 登記の目的 原 因 相 続 人 添 付 情 報

第3欄 不動産所在事項、代理人の表示、申請の年月日、課税価格及び登記所の表示を除いた事項

登記の目的 原 因 債 権 額 利 息 損 害 金 債 務 者 抵 当 権 者 設 定 者 添 付 情 報
登録免許税

解答例

第1欄 不動産所在事項、代理人の表示、申請の年月日、課税価格及び登記所の表示を除いた事項

1 / 2	
登記の目的	3番所有権移転請求権の一部移転
原因	令和6年1月1日売買
権利者	持分3分の1 F
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報 Bの登記識別情報 Bの印鑑証明書 代理権限証明情報（B及びFの委任状）
登録免許税	金1,000円
2 / 2	
登記の目的	所有権移転（3番仮登記の本登記）
原因	令和6年1月12日売買
権利者	持分3分の2 B 3分の1 F
義務者	E
添付情報	登記原因証明情報 Eの登記識別情報 Eの印鑑証明書 B及びFの住所証明情報 Dの承諾書 代理権限証明情報（B、F及びEの委任状）
登録免許税	金5万円

第2欄 不動産所在事項、代理人の表示、申請の年月日、課税価格、登録免許税及び登記所の表示を除いた事項

1 / 2	
登記の目的	B持分一部移転
原因	令和6年1月15日遺贈
権利者持分	9分の2 H
義務者	亡B
添付情報	登記原因証明情報 Bの登記識別情報 Lの印鑑証明書 Hの住所証明情報 Hの相続証明情報 代理権限証明情報（Bの遺言書、Bの死亡を証する戸籍抄本等、H及びLの委任状）
2 / 2	
登記の目的	B持分全部移転
原因	令和6年1月15日相続
相続人	（被相続人 B） 持分 45分の12 G 45分の4 H 45分の4 I
添付情報	登記原因証明情報 G、H及びIの住所証明情報 代理権限証明情報（Hの委任状）

第3欄 不動産所在事項、代理人の表示、申請の年月日、課税価格及び登記所の表示を除いた事項

登記の目的	F持分抵当権設定
原因	令和6年1月20日債権譲渡（譲渡人M）にかかるとの債権同月21日設定
債権額	金200万円
利息	年3%（年365日日割計算）
損害金	年6%（年365日日割計算）
債務者	F
抵当権者	N
設定者	F
添付情報	登記原因証明情報 Fの登記識別情報 Fの印鑑証明書 代理権限証明情報（N及びFの委任状）
登録免許税	金8,000円

[小問(1)]

1 事実関係 1

甲区3番で、売買予約を原因として、Bを権利者とする所有権移転登記請求権仮登記がされているところ、当該仮登記にかかる請求権（予約完結権）の一部3分の1がFに売り渡された。したがって、当該請求権の一部移転の登記（以下、事実関係1の解説において「本件登記」という。）を申請することができる。

① 登記の目的

順位番号で特定し、所有権移転請求権の一部移転の登記である旨を記載する。当該登記は、登記された請求権が売買によって物権的に移転した旨のものであるから、仮登記ではなく、本登記によってなされる。

② 原因

売買である旨と、その日付を記載する。

③ 申請人

登記権利者として、請求権を取得したFをその取得する持分とともに記載（不登令3⑩ホ）し、登記名義人であるBを登記義務者として記載する。

④ 添付情報

ア 登記原因証明情報（不登令7Ⅰ⑤ロ）

イ 登記識別情報（不登22本文）

前述のように、本権登記は、本登記によってなされるので不動産登記法107条2項の適用はなく、登記義務者の登記識別情報を提供しなければならない。

ウ 印鑑証明書（不登令18Ⅱ）

エ 代理権限証明情報（不登令7Ⅰ②）

⑤ 登録免許税

本件登記は付記登記でなされる（規3⑤（所有権以外の権利の移転の登記））ので、登録免許税法別表1.1.⑭によって、不動産の個数1個につき1,000円の定額課税である。

2 事実関係 2

甲区3番で登記されている仮登記について、本登記（以下、事実関係2の解説において「本件登記」という。）をするための物権変動が生じたものである。甲区3番の仮登記原因は、売買予約であるので、ここで物権変動が生じたとは、予約完結の意思表示がされたことにより、売買の効力が生じた（民556Ⅱ）ことである。

① 登記の目的

3番仮登記の本登記による「所有権移転」の登記である旨を、解答例のように記載する。

② 原因

売買である旨と、その日付を記載する。

③ 申請人

3番仮登記における請求権は、事実関係1によって共有となっているので、登記権利者として、所有権を取得したB及びFをその持分とともに記載（不登59④）する。

仮登記の本登記は、本来仮登記名義人（甲土地においてA）が登記義務者となるが、甲土地は、すでに相続を原因としてEへの所有権移転登記がなされているので、本件登記はEが登記義務者となる。

④ 添付情報

- ア 登記原因証明情報（不登令7 I ⑤ロ）
- イ 登記識別情報（不登22 本文）
- ウ 印鑑証明書（不登令18 II）
- エ 住所証明情報（不登令別表30 添付情報欄ハ）
- オ 承諾書（不登令別表69 添付情報欄イ）

所有権に関する仮登記に基づく本登記は、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109 I）。本件登記においては、甲区4番の所有権移転請求権仮登記の名義人が登記上の利害関係を有する第三者に該当する。当該仮登記の名義人は、甲区4番付記1号によって、CからDに移転しているため、Dの承諾を要する。

- カ 代理権限証明情報（不登令7 ②）

⑤ 登録免許税

売買による所有権の移転の登記における登録免許税は、不動産の価額に1000分の20を乗じて得た額である（登録税別表1.1.(2)ハ）が、仮登記の本登記の場合には、税率について1000分の10が控除される（登録税17 I）ので、本件登記においては、500万円（答案作成に当たっての注意事項8）に1000分の10を乗じて得た額である、5万円が納付すべき登録免許税額となる。

[小問(2)]

1 事実関係の整理

- ① Bの相続人は、妻G、長男H、次男I、長女Kであるが、KはBの生前に相続分以上の贈与を受けていた。
- ② Bは、甲土地の自己持分をG、H及びKに各持分3分の1の割合で遺贈する旨の遺言をしていた。
- ③ G及びKは遺贈を放棄した。

2 実体関係

受遺者は、遺言者の死亡後、いつでも、遺贈の放棄をすることができる（民986 I）。したがって、甲土地のB持分は、Hのみが持分3分の1の割合で遺贈によって取得することになり、その余の3分の2は、相続によって相続人が取得することになる。

Bの相続人及び法定相続分は、妻G6分の3、長男H6分の1、次男I6分の1、長女K6分の1であるが、Kは生前に生計の資本として相続分以上の贈与を受けていたので、

その相続分を受けることができず（民 903Ⅱ）、G、H、I が、3 : 1 : 1 の割合で相続することになる。

3 登記申請

所有権（共有持分）の一部が遺贈され、全部が相続された場合、遺贈による一部移転登記を先にし、相続による全部移転の登記を後に申請しなければならない。相続を原因として権利の一部が移転することは実体上生じないからである。

(1) 遺贈による移転登記

① 登記の目的

B 持分の一部移転の登記である旨を記載する。

② 原因

遺贈である旨と、その効力生じた遺言者死亡の日（民 985Ⅰ）を記載する。

③ 申請人

登記権利者として、H をその取得する持分（ $2/3 \times 1/3$ ）とともに記載（不登令 3⑩ホ）する。遺言執行者が登記権利者と共に申請するので（民 1012Ⅰ）、登記義務者の表示は登記名義人である B を記載する。

④ 添付情報

ア 登記原因証明情報（不登令 7Ⅰ⑤ロ）

イ 登記識別情報（不登 22 本文）

ウ 印鑑証明書（不登令 18Ⅱ）

遺言執行者の印鑑証明書である。

エ 住所証明情報（不登令別表 30 添付情報欄ハ）

オ 相続証明情報（不登令別表 69 添付情報欄イ）

遺贈による所有権の移転の登記における登録免許税は、登録免許税法別表 1.1.(2) ハにおいて不動産の価額に 1000 分の 20 を乗じて得た額とされているが、相続人に対する遺贈は、所有権の相続に含まれる（登録税 17Ⅰ）ので、同イによって税率が 1000 分の 4 となる。したがって、当該税率の適用を受けることを明らかにするため相続証明情報の提供を要する。

カ 代理権限証明情報（不登令 7Ⅰ②）

遺言執行者の権限を証する情報として、B の遺言書及びその死亡を証する情報の提供を要する。

⑤ 登録免許税

上述のとおりである。

(2) 相続による登記

前述のとおり、G、H、I 相続分が、 $3/5$ 、 $1/5$ 、 $1/5$ であり、遺贈による持分一部移転後の、B の甲土地に対する持分は、 $4/9$ （ $2/3 \times 2/3$ ）なので、G、H、I が甲土地について取得する持分が、 $12/45$ （ $4/9 \times 3/5$ ）、 $4/45$ （ $4/9 \times 1/5$ ）、 $4/45$ （ $4/9 \times 1/5$ ）であることに注意し、他は解答例を参照。

[小問(3)]

1 論点

金銭消費貸借によって生じた債権を譲り受けた者が、当該債権を被担保債権として抵当権設定契約が行われた場合にする登記申請の、申請情報の内容についての問題である。

2 登記申請

① 登記の目的

共有持分に対する抵当権の設定であるので、当該持分を特定し、それに対する抵当権設定登記である旨を記載する。

② 原因

抵当権者が被担保債権を取得した原因は、金銭消費貸借ではなく、債権譲渡によるものであるから、被担保債権の発生原因は、解答例のように「年月日債権譲渡（譲渡人何某）にかかる債権」とし、譲渡人を特定し、債権譲渡による旨を記載する。

③ 登記事項

ア 債権額（不登 83 I ①）

イ 利息（不登 88 I ①）

ウ 損害金（不登 88 I ②）

エ 債務者（不登 83 I ②）

④ 申請人

抵当権者を登記権利者、設定者を登記義務者とする共同申請である。

⑤ 添付情報

ア 登記原因証明情報（不登令 7 I ⑤ロ）

イ 登記識別情報（不登 22 本文）

ウ 印鑑証明書（不登令 18 II）

エ 代理権限証明情報（不登令 7 I ②）

⑥ 登録免許税

抵当権設定登記の申請において納付すべき登録免許税は、債権額に 1000 分の 4 を乗じた額である（登録税別表 1. 1. (5)）。