

司法書士

赤松講師プレゼンツ
ガチリアル記述答案作成会

れっく **LEC** 東京リーガルマインド



0 001921 244276

SU24427

不動産登記法 第8問 問題

令和4年2月2日、別紙1の登記がされている建物（以下「甲建物」という。）及び別紙2の登記がされている土地（以下「甲土地」という。甲建物及び甲土地を合わせて「本件不動産」という。）について、司法書士法務太郎は、後記【事実関係】1から5までに基づいて行うべき登記の申請手続について関係当事者全員から聴取及び確認を行い、当該【事実関係】に基づいて本件不動産の登記の申請手続に必要な全ての書類を受領し、関係当事者全員から、所要の手続についての助言及び登記原因証明情報等不動産登記申請手続に必要な添付情報の起案のほか、本件不動産について必要となる登記の申請手続等について代理して申請をすることの委任を受け、同日、司法書士法務太郎は、依頼に係る登記の申請（以下「2月2日付け申請」という。）を行った。

令和4年4月4日、司法書士法務太郎は、後記【事実関係】6から11までに基づいて行うべき登記の申請手続について関係当事者全員から聴取及び確認を行い、当該【事実関係】に基づいて本件不動産の登記の申請手続に必要な全ての書類を受領し、関係当事者全員から、所要の手続についての助言及び登記原因証明情報等不動産登記申請手続に必要な添付情報の起案のほか、本件不動産について必要となる登記の申請手続等について代理して申請をすることの委任を受け、同日、司法書士法務太郎は、依頼に係る登記の申請（以下「4月4日付け申請」という。）を行った。

令和4年6月30日、司法書士法務太郎は、後記【事実関係】12から14までに基づいて行うべき登記の申請手続について関係当事者全員から聴取及び確認を行い、当該【事実関係】に基づいて本件不動産の登記の申請手続に必要な全ての書類を受領し、関係当事者全員から、所要の手続についての助言及び登記原因証明情報等不動産登記申請手続に必要な添付情報の起案のほか、本件不動産について必要となる登記の申請手続等について代理して申請をすることの委任を受け、同日、司法書士法務太郎は、依頼に係る登記の申請（以下「6月30日付け申請」という。）を行った。

また、令和4年6月30日、司法書士法務太郎は、後記【事実関係】15に基づいて、どのような登記をするべきであるかのアドバイスを行った。

以上に基づき、後記の間1から間6までに答えなさい。

【事実関係】

- 1 山川花子（住所 むつ市津軽100番地）は甲建物及び甲土地の所有権の登記名義人であり、山川太郎（住所 むつ市津軽100番地）はその配偶者であった。
- 2 令和4年1月20日、山川花子と山川太郎との間で、別紙3のとおり、財産分与の協議が成立した。
- 3 令和4年1月31日、山川花子と山川太郎は、むつ市長宛てに戸籍法に基づく離婚の届出を行い、同日、同届出は適法に受理された。
- 4 山川花子との離婚時において、山川太郎には、子、直系尊属及び兄弟姉妹はいなかった。

- 5 令和4年2月1日、本件不動産の乙区1番で登記されている共同抵当権の被担保債務について、株式会社下北銀行と山川太郎との間で(1)のとおりの変更契約が締結され、あわせて、(2)の通知及び(3)の意思表示がされた。
- (1) 旧債務者山川花子が株式会社下北銀行に負担している現存債務額 500 万円及びこれに付帯する債務（以下「旧債務」という。）を消滅させるとともに、新債務者山川太郎の株式会社下北銀行に対する下記債務（以下「新債務」という。）を発生させる。
- 債権額 金 500 万円
弁済期 【記載省略】
利息 年 5%
損害金 年 10%
- (2) 同日、(①) は、(②) に対して、(1)の契約をした旨の通知をし、同日、同通知は到達した。
- (3) (1)の契約と同時に、(③) は、(④) に対して、旧債務の担保として設定された抵当権（平成 30 年 4 月 1 日青森地方法務局むつ支局受付第 4141 号登記済み、共同担保目録（け）第 1234 号）を新債務に移す旨の意思表示をした。
- 6 山川太郎は、令和4年3月15日、株式会社下北銀行に対して、新債務及びこれに付帯する債務の全額を弁済し、株式会社下北銀行はこれを受領した。
- 7 別紙4のとおり、株式会社下北銀行は、令和4年4月1日、その商号を変更し、その本店を移転した。
- 8 山川太郎は、令和4年3月30日、山川の氏を称することとして、田中一子と再婚した。なお、山川一子には前配偶者との間の子である田中一郎（住所 上十三郡五ヶ所村 123 番地、昭和 50 年 5 月 5 日生）がいる。
- 9 山川太郎は、令和4年3月30日、むつ市津軽 100 番地からむつ市むつ 123 番地に住所を移転し、山川一子も、同日、その婚姻前の住所からむつ市むつ 123 番地に住所を移転した。なお、むつ市むつ 123 番地は本件不動産の所在地であり、同日以後、山川太郎と山川一子は本件不動産に同居することとなった。
- 10 山川太郎は、田中一郎との間で、令和4年3月31日、本件不動産について、山川太郎の死亡の時を始期として、山川太郎が田中一郎に対して本件不動産の所有権を贈与する旨の死因贈与契約を締結した。なお、死因贈与の執行者は定められておらず、仮登記を申請する旨の合意もなかった。
- 11 山川太郎は、山川一子との間で、令和4年3月31日、甲建物について、山川太郎の死亡の時を始期として、山川太郎が山川一子に対して甲建物の配偶者居住権を贈与する旨の死因贈与契約（以下「本件契約」という。）を締結するとともに、同日、甲建物について、本件契約に基づく仮登記を申請する旨の合意をした。また、本件契約においては、第三者に甲建物の使用又は収益をさせることを許す旨の定めが設けられるとともに、別途、甲建物の所有権の死因贈与契約における受贈者である田中一郎から当該定めを設けることについて承諾が得られている。

- 12 山川太郎は、令和4年6月15日、死亡した。
- 13 田中一郎は、令和4年6月20日、住所を上十三郡五ヶ所村123番地から三八上北郡九戸村123番地に移転した。
- 14 山川太郎の死亡を受けて、令和4年6月30日、司法書士法務太郎は、関係当事者全員からの依頼に基づき、別紙5のと通りの登記原因証明情報を起案した。
- 15 令和4年6月30日、司法書士法務太郎は、関係当事者全員から、次の(1)及び(2)の事実関係を聞かされ、山川太郎が甲建物及び甲土地以外に所有していた乙土地（所有権の登記名義人は、住所 むつ市むつ123番地、氏名 山川太郎、である）について、どのような登記をするべきであるのかアドバイスを求められた。
 - (1) 山川太郎は、以下の内容の公正証書遺言を作成していた。
 - ① 遺言者山川太郎の有する乙土地（内容【記載省略】）を遺言執行者をして換価処分させ、その換価処分によって得た代金から、遺言者の借入金、未払の租税公課及びその他一切の債務並びに本遺言の執行に要する費用を控除した残額を、公益財団法人ジャッジ（主たる事務所【記載省略】）に遺贈（寄付）する。
 - ② 遺言者は、本遺言の遺言執行者に田中一郎を指定する。
 - (2) 売主山川太郎遺言執行者田中一郎は、買主民事春男に対して、令和4年6月30日、乙土地を売った。

【事実関係に関する補足】

- 1 登記申請に当たって法律上必要な手続は、各申請日までに全てされている。なお、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、各申請日までに、それぞれ当該第三者の許可、同意又は承諾を得ている。また、登記上の利害関係を有する第三者の承諾を要する場合には、各申請日までに、当該第三者の承諾を得ている。
- 2 **【事実関係】**は全て真実に合致しており、また、これらに基づく行為や司法書士法務太郎の説明内容は、全て適法である。
- 3 司法書士法務太郎は、複数の登記を申請する場合には、権利部（甲区）に関する登記を申請し、その後に権利部（乙区）に関する登記を申請する。また、司法書士法務太郎は、複数の登記を申請する場合には、申請件数及び登録免許税の額が最も少なくなるように登記を申請するものとする。
- 4 司法書士法務太郎は、複数の登記を申請する場合には、登記を申請すべき順序に従って登記を申請するものとし、申請の前後を問わないものがあるときには、登記原因の日付の古い順に登記を申請するものとする。
- 5 本件の関係当事者間には、**【事実関係】**及び各別紙に記載されている権利義務以外には、実体上の権利義務関係は存在しない。また、相続関係についても、**【事実関係】**及び各別紙に記載されている内容のみから、判断すれば足りる。
- 6 本件不動産は、いずれも青森地方法務局むつ支局の管轄に属している。また、司法書士法務太郎は、いずれの登記の申請も、管轄登記所に書面を提出する方法により行ったもの

とする。

- 7 各登記申請日現在において固定資産課税台帳に登録された本件不動産の価格は、甲建物について500万円、甲土地について1000万円であり、それぞれ当該価格を所有権の移転の登記等の課税標準とする。
- 8 土曜日・日曜日・祝祭日等については、考慮しないものとする。

問1 **【事実関係】**5の(2)には、**【事実関係】**5の(1)の契約の効力を生じさせるために必要となる事実関係が記載されており、**【事実関係】**5の(3)には、旧債務の担保として設定された抵当権を新債務に移すために必要となる事実関係が記載されている。(①)から(④)までに入る者の氏名を、それぞれ答案用紙の第1欄の該当部分に記載しなさい。

問2 司法書士法務太郎が本件不動産について令和4年2月2日に申請した各登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、登記記録の「権利者その他の事項」欄に記録される情報及び申請人(以下「申請事項等」という。)、添付情報並びに登録免許税額を、司法書士法務太郎が申請した登記の順に従って、答案用紙の第2欄(1)から(2)までの各欄に記載しなさい。

問3 司法書士法務太郎が本件不動産について令和4年4月4日に申請した各登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、申請事項等、添付情報及び登録免許税額を、司法書士法務太郎が申請した登記の順に従って、答案用紙の第3欄(1)から(4)までの各欄に記載しなさい。

問4 司法書士法務太郎が本件不動産について令和4年6月30日に申請した各登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、申請事項等、添付情報及び登録免許税額を、司法書士法務太郎が申請した登記の順に従って、答案用紙の第4欄(1)から(3)までの各欄に記載しなさい。

問5 別紙5の登記原因証明情報中、(5)及び(6)の空欄部分には、それぞれ配偶者居住権が有効に取得されるための要件が記載されている。(5)及び(6)の空欄部分に記載されている内容を、答案用紙の第5欄(5)及び(6)の各欄に記載しなさい。

問6 司法書士法務太郎は**【事実関係】**15に基づいて、どのような登記をするべきであるとのアドバイスを行ったと考えられるか。その登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、登記原因及びその日付、登記記録の「権利者その他の事項」欄に記録される情報のうち登記原因及びその日付を除いた情報並びに申請人(なお、申請人について、「権利者」、「義務者」、「申請人」、「所有者」、「(被承継会社)」等の表示も記載するが、住所は記載

することを要しない。)を、答案用紙の第6欄に記載しなさい。複数の登記を申請することとなる場合には、1件目、2件目の表示をした上で記載しなさい。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 答案用紙の第2欄から第4欄までの申請事項等欄の「上記以外の申請事項等」欄に解答を記載するに当たっては、次の要領で行うこと。
 - (1) 「上記以外の申請事項等」欄には、登記記録の「権利者その他の事項」欄に記録される情報のうち登記原因及びその日付を除いた情報並びに申請人を記載する。
 - (2) 申請人について、「権利者」、「義務者」、「申請人」、「所有者」、「(被承継会社)」等の表示も記載する。
 - (3) 申請人について、住所又は本店所在地、代表機関の資格及び氏名並びに会社法人等番号は、記載することを要しない。なお、申請人以外について、住所又は本店所在地を記載する場合には、「青森県」の記載を要しない。
 - (4) 登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合その他の法令の規定により登記の申請をする場合において、申請人が登記識別情報又は登記済証を提供することができないときは、当該登記識別情報又は登記済証を提供することができない理由についても記載する。ただし、申請人が登記識別情報又は登記済証を提供することができる場合には「登記識別情報の提供の有無」を記載することを要しない。なお、「登記識別情報通知希望の有無」は、記載することを要しない。
 - (5) 申請人が法令に掲げる者のいずれであるかを申請情報の内容とすべきときは、「民法423条1項」の振り合いで、当該法令を記載する。
- 2 答案用紙の第2欄から第4欄までの添付情報欄に解答を記載するに当たっては、次の要領で行うこと。
 - (1) 添付情報の解答は、その登記の申請に必要な添付情報を後記【添付情報一覧】から選択し、その記号(アからフまで)を記載する。ただし、【事実関係】2及び3に基づく登記の申請については、その登記原因証明情報として別紙3で足りる場合には「ア」によるものとし、別紙3で足りない場合には「ウ」によるものとする。
 - (2) 後記【添付情報一覧】のアからフまでに掲げられた情報以外の情報(登記の申請に関する委任状等)は、記載することを要しない。
 - (3) 法令の規定により添付を省略することができる情報及び提供されたものとみなされる情報についても、後記【添付情報一覧】から選択し、その記号(アからフまで)を記載する。
 - (4) 後記【添付情報一覧】のテからニまでに掲げられた印鑑に関する証明書は、登記名義人となる者の住所を証する情報としては使用しないものとする。
 - (5) 後記【添付情報一覧】のヒ又はフの一方又は双方を記載するときは、それぞれの記号の後に続けて、ヒ又はフの括弧書きの「(何某のもの)」に当該第三者の氏名又は名称を「フ(X株式会社)」の要領で記載する。なお、当該情報には、当該情報の作成者の印鑑

に関する証明書が添付されているものとし、当該情報の作成者が会社法人等である場合は、当該会社法人等番号の記載がされているものとする。

- (6) 後記【添付情報一覧】に掲げられた添付情報のうち、発行日、作成日等の日付が明示されておらず、かつ、登記の申請に際して有効期限の定めがあるものは、登記の申請時において、全て有効期限内であるものとする。
- 3 答案用紙の第2欄から第4欄までの各項目の欄に申請すべき登記の申請情報等の内容を記載するに当たり、記載すべき情報等がない場合には、その欄に「なし」と記載すること。
- 4 申請すべき登記がない場合には、答案用紙の第2欄から第4欄までの登記の目的欄に「登記不要」と記載すること。
- 5 別紙は、いずれも、実際の様式と異なる。また、別紙には、記載内容の一部が省略されているものがあり、別紙を含め、登記の申請に必要な添付情報は、いずれも、【事実関係】に沿う形で、法律上適式に作成されているものとする。
- 6 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。
- 7 登録免許税が免除され、又は軽減される場合には、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（非課税である場合は、その旨）とともに記載する。
なお、登録免許税額の算出について、登録免許税法以外の法令による税の減免の規定の適用はないものとする。
- 8 答案用紙の各欄に記載する文字は字画を明確にし、訂正、加入又は削除をするときは、訂正は訂正すべき字句に線を引き、近接箇所には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、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こと。ただし、押印や字数を記載することは要しない。

【添付情報一覧】

- ア 財産分与協議書（別紙3）
- イ 登記原因証明情報（別紙5）
- ウ 登記原因証明情報（【事実関係】2及び3に基づき関係当事者が作成記名押印したもの）
- エ 登記原因証明情報（【事実関係】5に基づき関係当事者が作成記名押印したもの）
- オ 登記原因証明情報（【事実関係】6に基づき関係当事者が作成記名押印したもの）
- カ 登記原因証明情報（【事実関係】10に基づき関係当事者が作成記名押印したもの）
- キ 登記原因証明情報（【事実関係】11に基づき関係当事者が作成記名押印したもの）
- ク 令和4年2月2日時点における株式会社下北銀行の会社法人等番号
- ケ 令和4年4月4日時点における株式会社むつ銀行の会社法人等番号
- コ 山川太郎の法定相続人を特定することができる戸籍の全部事項証明書、戸籍謄本、除籍謄本及び改製原戸籍謄本（被相続人の同一性を証する情報も含むものとする）
- サ 平成2年6月30日青森地方法務局むつ支局受付第6363号の登記済証
- シ 平成2年3月6日青森地方法務局むつ支局受付第3636号の登記済証
- ス 平成30年4月1日青森地方法務局むつ支局受付第4141号の甲建物に係る登記識別情報
- セ 平成30年4月1日青森地方法務局むつ支局受付第4141号の甲土地に係る登記識別情報
- ソ 甲建物について2月2日申請により通知される所有権に関する登記識別情報
- タ 甲土地について2月2日申請により通知される所有権に関する登記識別情報
- チ 甲建物について6月30日申請により通知される所有権に関する登記識別情報
- ツ 甲土地について6月30日申請により通知される所有権に関する登記識別情報
- テ 令和4年2月2日発行の山川花子の印鑑に関する証明書
- ト 令和4年2月2日発行の山川太郎の印鑑に関する証明書
- ナ 令和4年6月30日発行の山川一子の印鑑に関する証明書
- ニ 令和4年6月30日発行の田中一郎の印鑑に関する証明書
- ヌ 令和4年2月2日発行の山川太郎の住民票（本籍の記載あり）
- ネ 令和4年4月4日発行の山川太郎の住民票（本籍の記載あり，【事実関係】9の住所移転の事実の記載あり）
- ノ 令和4年6月30日発行の山川一子の住民票（本籍の記載あり）
- ハ 令和4年6月30日発行の田中一郎の住民票（本籍の記載あり，【事実関係】13の住所移転の事実の記載あり）
- ヒ 登記原因につき第三者の許可，同意又は承諾を証する情報（何某のもの）
- フ 登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する情報（何某のもの）

別紙1 甲建物の全部事項証明書

表題部(主である建物の表示)	調整	平成20年2月5日	不動産番号	【省略】
所在図番号	余白			
所在	むつ市むつ 123 番地		余白	
家屋番号	123 番		余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造瓦葺平家建	60 00	平成2年6月15日新築 〔平成2年6月20日〕	
余白	余白	余白	平成17年法務省令第18号附則第3条 第2項の規定により移記 平成20年2月5日	

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2年6月30日 第6363号	所有者 むつ市津軽100番地 山川花子 順位1番の登記を移記
	余白	余白	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の 規定により移記 平成20年2月5日

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30年4月1日 第4141号	原因 平成30年4月1日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金500万円 利息 年5% 損害金 年10% 債務者 むつ市津軽100番地 山川花子 抵当権者 むつ市下北一丁目1番1号 株式会社下北銀行 共同担保 目録(け)第1234号

共同担保目録			
記号及び番号	(け) 第1234号	調整	平成30年4月1日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	むつ市むつ 123番地 家屋番号 123番の建物	1	余白
2	むつ市むつ 123番の土地	1	余白

別紙2 甲土地の全部事項証明書

表題部（土地の表示）	調整	平成20年2月5日	不動産番号	【省略】
地図番号	余白	筆界特定	余白	
所在	むつ市むつ			余白
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
123番	宅地	100 : 00	余白	
余白	余白	余白	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の規定により移記 平成20年2月5日	

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2年3月6日 第3636号	原因 平成2年3月6日売買 所有者 むつ市津軽100番地 山川花子 順位2番の登記を移記
	余白	余白	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の規定により移記 平成20年2月5日

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30年4月1日 第4141号	原因 平成30年4月1日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金500万円 利息 年5% 損害金 年10% 債務者 むつ市津軽100番地 山川花子 抵当権者 むつ市下北一丁目1番1号 株式会社下北銀行 共同担保 目録(け)第1234号

共同担保目録			
記号及び番号	(け) 第1234号	調整	平成30年4月1日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	むつ市むつ 123番地 家屋番号 123番の建物	1	余白
2	むつ市むつ 123番の土地	1	余白

別紙3 財産分与協議書

財産分与協議書

今般、山川花子と山川太郎の間において、民法第768条の規定により、次のとおり財産分与の協議が成立した。

- 一 山川花子所有の後記物件を、山川太郎の所有とすること。

上記協議を証するため協議書を2通作成し、当事者双方が署名捺印し、各自1通ずつ保管する。

令和4年1月20日

むつ市津軽100番地

山川花子 印

むつ市津軽100番地

山川太郎 印

物件の表示

当欄には、甲建物及び甲土地が記載されているものとする。

別紙4 履歴事項一部証明書(抜粋)

履歴事項一部証明書(抜粋)

会社法人等番号	4200-01-004200	
商号	株式会社下北銀行	
	株式会社むつ銀行	令和4年4月1日変更 令和4年4月1日登記
本店	むつ市下北一丁目1番1号	
	むつ市むつ一丁目1番1号	令和4年4月1日移転 令和4年4月1日登記
公告をする方法	官報に掲載してする。	
会社成立の年月日	昭和40年4月1日	

これは登記記録に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

令和4年4月3日
青森地方法務局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙5 登記原因証明情報

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 【記載省略】
- (2) 登記の原因 【記載省略】
- (3) 当事者 権利者(甲) むつ市むつ 123 番地 山川一子
義務者(乙) 三八上北郡九戸村 123 番地 田中一郎
- (4) 不動産の表示

当欄には、甲建物が記載されているものとする。

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 権利者(甲)と贈与者 山川太郎(むつ市むつ 123 番地)は、本件建物(上記1の(4)の建物。以下同じ。)について、贈与者山川太郎の死亡の時を始期として、贈与者山川太郎が権利者(甲)に配偶者居住権を贈与する旨の死因贈与契約を令和4年3月31日に締結した。
- (2) 権利者(甲)と贈与者 山川太郎は、上記(1)の死因贈与契約に基づく仮登記(令和4年4月4日受付第4444号)を経由した。
- (3) 贈与者 山川太郎は、令和4年6月15日に死亡し、同日、上記(1)の死因贈与の効力が生じた。
- (4) 権利者(甲)は、同日、配偶者居住権を取得した。なお、本件配偶者居住権については、義務者(乙)が承諾した、権利者(甲)が第三者に本件建物の使用又は収益をさせることを許す旨の定めがある。
- (5) 権利者(甲)は、相続開始の時に、
- (6) 権利者(甲)は、相続開始の時に、

令和4年6月30日青森地方法務局むつ支局 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) (甲) むつ市むつ 123 番地 山川一子 印

(義務者) (乙) 三八上北郡九戸村 123 番地 田中一郎 印

れっく **LEC** 東京リーガルマインド

著作権者 株式会社東京リーガルマインド

(C) 2024 TOKYO LEGAL MIND K. K. , Printed in Japan

無断複製・無断転載等を禁じます。

SU24427