

2024 司法書士試験 中上級ガイダンス

レベルを体感！
「択一ターゲット攻略講座」模擬講義

司法書士講師 根本正次



0 001921 230989

SU23098

ポイント ①	インプットとアウトプットを一挙にできる、画期的テキスト
--------	-----------------------------

本講座のテキストは、見開きで

(左ページ)「〇×式の肢別問題」

(右ページ)「まとめ図表」

というレイアウトにしています。これにより、

①〇×問題で間違えたものを、まとめ図表でインプットできる ②まとめ図表で覚えたものを、〇×問題で確認する ことができます。

受験において必要な知識のインプット・アウトプットをこの一冊で完了できるでしょう。

ポイント ②	こだわったのは学習の効率化
--------	---------------

<午前の部>

	平成 28	平成 29	平成 30	平成 31	令和 2	令和 3	令和 4	令和 5
AA ランク (80%以上)	1 6	1 6	1 6	1 3	1 7	1 9	2 3	1 9
A ランク (60%以上)	1 0	8	1 0	1 2	9	1 2	9	1 2
B ランク (40%以上)	5	7	8	8	9	4	3	2
C ランク (30%以上)	0	3	1	2	0	0	0	0
D ランク (29%以下)	4	1	0	0	0	0	0	2

<午後の部>

	平成 28	平成 29	平成 30	平成 31	令和 2	令和 3	令和 4	令和 5
AA ランク (80%以上)	9	5	1 0	5	1 0	4	6	4
A ランク (60%以上)	1 5	2 4	1 8	1 4	1 2	1 5	2 3	2 3
B ランク (40%以上)	9	3	3	9	9	1 4	4	7
C ランク (30%以上)	1	3	3	3	2	0	1	1
D ランク (29%以下)	1	0	1	4	2	2	1	0

<合格のために必要なこと>

AA・A全部（保険でB少し）

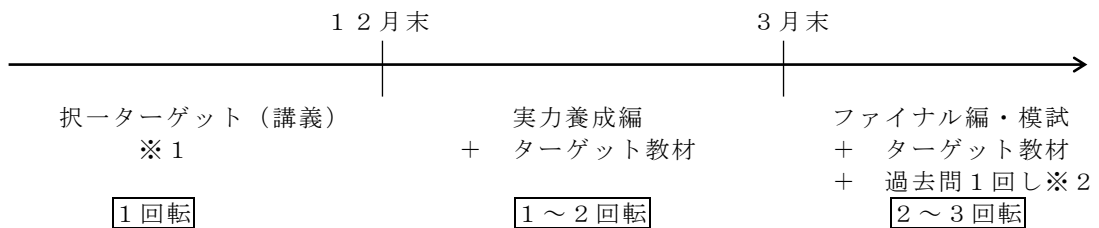
目良 静香さん 2019年筆記試験総合1位合格

択一ターゲット攻略講座の教材は、見開きページの左側が問題で、右側が左側の問題に関するまとめの図表や重要な論点が書いてあります。インプットとアウトプットが同時にできるので、時間の短縮になりました。

ポイント ③	もっとこだわったのは、記憶の定着化
--------	-------------------

- ①「講義内で問題を解く、その後、その部分の説明を受ける」
→ 自分のできないところがわかるから、今記憶すべきところが明確になる
- ②インプットとアウトプットが一体化している
→ 「問題を解いて」「講義で説明を聞いて」、「復習時に問題を解く」というプロセスを踏むことによって、1つの知識に3回あたることができる。
- ③結論の説明をする講義でなく、その考え方・理由付けにこだわった根本の講義
→ 印象深く知識を入れることができる。

ポイント ④	択一ターゲット攻略講座を使った学習戦略
--------	---------------------

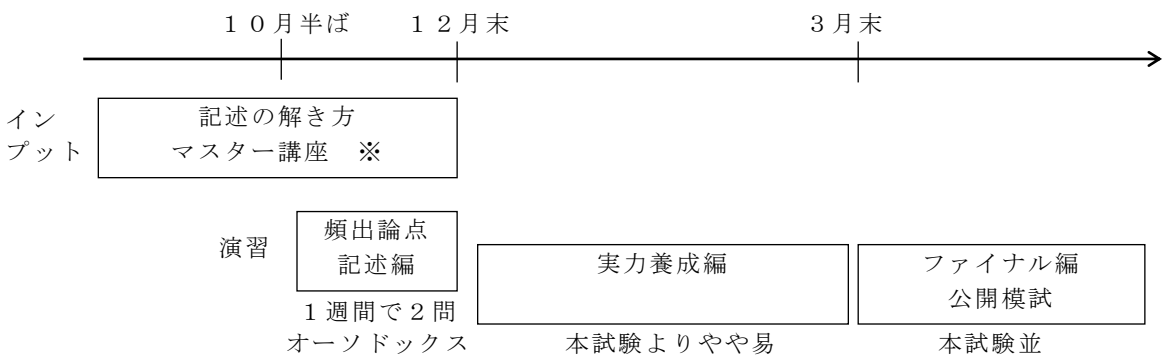


※1 2023向けの収録講義を一気に発送

→ 「得意分野を伸ばす」「自分の弱い科目から始める」など、自分でカスタマイズして受講ができます。

※2 直前期まで過去問集に触れる必要はありません。

直前期に、どの年度を解くべきかは「会社法・商登法の講義の最終回」で説明します。



<記述の解き方マスター講座>

この講座では、記述の解き方を学習し、それを問題を使って、実践演習を通して身につけていきます。講義では、解き方はもちろんのこと、実体法の知識の確認、記述テクニックも説明していきます。この講座をこなすことによって、「解き方」「知識」が固まっていき、年明け以降の記述学習の核を作ることができるでしょう。

令和5年 24問 正解2 正答率50.0

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、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 Aを所有権の登記名義人とする甲土地について、Bを根抵当権者とする根抵当権を設定した場合において、登記原因を証する情報に被担保債権の範囲として「信託取引」と記載されているときは、「信託取引」を当該根抵当権の債権の範囲として当該根抵当権の設定の登記を申請することができる。
- イ 元本の確定前の根抵当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である場合において、BとCとの間で当該根抵当権が担保している既発生の債権をBが相続しない旨の遺産分割協議がされたときは、民法第398条の8第1項の合意により定めた相続人としてBを根抵当権者とする同項の合意の登記を申請することはできない。
- ウ A及びBを登記名義人とする元本の確定前の根抵当権について、AがBに先立って弁済を受けるべきことを定めた場合には、Aを登記権利者、Bを登記義務者として、当該根抵当権の優先の定めを登記を申請することができる。
- エ Aを所有権の登記名義人とする甲土地について、Bを根抵当権者とする元本が確定した根抵当権の設定の登記がされている場合において、Aから甲土地の所有権を取得し、その所有権の登記名義人となったCが、当該根抵当権の消滅請求をしたときは、Cは、当該根抵当権の抹消の登記の登記原因を証する情報として、当該根抵当権の極度額に相当する金額を供託したことを証する供託書正本を添付して、単独で当該根抵当権の抹消の登記を申請することができる。
- オ Aを所有権の登記名義人とする甲土地について、Bを根抵当権者とする令和5年6月30日設定を登記原因及びその日付とする根抵当権の設定の登記を申請する場合において、登記原因を証する情報に元本の確定期日として「令和5年6月30日から3年間」と記載されているときであっても、当該元本の確定期日について「令和5年6月30日から3年間」を申請情報の内容として登記を申請することはできない。

(参考)

民法

第398条の8 元本の確定前に根抵当権者について相続が開始したときは、根抵当権は、相続開始の時に存する債権のほか、相続人と根抵当権設定者との合意により定めた相続人が相続の開始後に取得する債権を担保する。

2～4 (略)

- 1 アイ 2 アオ 3 イウ 4 ウエ 5 エオ

< MEMO >

第1章 根抵当権設定

【抵当権と根抵当権の登記事項の比較】

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Aを所有権の登記名義人とする甲土地について、Bを根抵当権者とする根抵当権の設定の登記の申請をする場合において、登記原因証明情報である根抵当権設定契約証書に、根抵当権者が死亡したときは根抵当権が消滅する旨の定めが記載されているときは、当該定めを当該根抵当権の消滅に関する定めとして登記の申請をすることができる。
〔31-21-エ〕 | ○ |
| 2 | 外国通貨取引についての根抵当権の設定の登記を申請する場合、外国通貨で表示した極度額と本邦通貨で表示した担保限度額が申請情報の内容となる。〔オリジナル〕 | × |
| 3 | 根抵当権設定契約書に確定期日として設定契約の日より5年を超える日が記載されている場合でも、申請書に5年以内の日を記載して根抵当権設定登記を申請することができる。〔13-27-ア〕 | × |
| 4 | 根抵当権の設定の登記を申請する場合、元本の確定期日の定めとして「根抵当権設定の日から3年」を申請情報の内容とすることができる。
〔オリジナル〕 | × |

【債権の範囲の可否】

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 保証委託取引、立替払委託取引、年月日特約店販売契約による債権は、根抵当権の債権の範囲として登記できる。〔3-24-1〕 | ○ |
| 2 | 売買委託取引、年月日金銭消費貸借の年月日保証契約による求償債権、年月日貸借契約の保証金返還債権は、根抵当権の債権の範囲として登記できる。〔3-24-2〕 | ○ |
| 3 | 売買取引、商品供給取引、請負取引、年月日貸付取引契約は、根抵当権の債権の範囲として登記できる。〔3-24-3〕 | ○ |
| 4 | 金銭消費貸借取引、年月日リース取引等契約は、根抵当権の債権の範囲として登記できる。〔3-24-4〕 | ○ |
| 5 | 債務引受取引、商社取引、商品委託取引、年月日電気製品供給契約は、根抵当権の債権の範囲として登記できる。〔3-24-5〕 | × |
| 6 | 担保すべき債権の範囲を「保証委託取引、債務者の不法行為に基づく損害賠償債権」とする根抵当権設定の登記の申請は、することができる。
〔62-19-2〕 | × |
| 7 | 根抵当権者から債務者に対する金銭債権が電子記録債権である場合、当該債権は手形・小切手と類似の性質を持つことから、根抵当権の債権の範囲として認められる。〔27記述式〕 | ○ |
| 8 | Aを所有権の登記名義人とする甲土地について、Bを根抵当権者とする根抵当権の設定の登記を申請する場合において、登記原因証明情報である根抵当権設定契約証書に、被担保債権の範囲として「平成30年6月6日リース取引等契約」との表示がされているときであっても、「平成30年6月6日リース取引等契約」を当該根抵当権の債権の範囲として登記の申請をすることはできない。〔31-21-オ〕 | × |
| 9 | 担保すべき債権の範囲を「A工場の排液による損害賠償債権」とする根抵当権の設定の登記は、申請することができない。〔オリジナル〕 | × |

【**抵当権と根抵当権の登記事項の比較**】

	根抵当権	抵当権
絶対的登記事項	極度額(88Ⅱ①) 外貨表示債権→邦貨のみで表示 ★2 債権の範囲(88Ⅱ①) 債務者(83Ⅰ②) 根抵当権者	債権額(83Ⅰ①) 外貨表示債権→外貨の表示及び 担保限度額で表示 債務者(83Ⅰ②) 抵当権者
相対的記載事項	確定期日(88Ⅱ③) (注) 民法370条但書の定め(88Ⅱ②) 権利消滅の定め ★1	民法370条但書の定め(88Ⅰ④) 権利消滅の定め 利息に関する定め(88Ⅰ①) 損害金に関する定め(88Ⅰ②) 債権に付された条件(88Ⅰ③) 抵当証券発行の定め(88Ⅰ⑤)

(注)

- ① 確定期日は特定の期日であって、期間でないから、「契約の日より何年」とすることはできない。「平成何年何月何日」と一定の日を表示する(昭46.10.4-3230号)★4
- ② 設定契約書に確定期日として設定契約の日より5年を超える日が記載されていた場合、当該定めは無効であり、申請情報に5年以内の日と引き直して記載しても、根抵当権設定登記を申請することはできない。★3

【**債権の範囲の可否**】

	登記できる	登記できない
特定の継続的取引契約により生ずる債権 ★1.3.4.5.8	① ○年○月○日貸付取引契約 ② ○年○月○日特約店販売契約 ③ ○年○月○日電気製品供給契約 ④ ○年○月○日リース取引等契約	
一定の種類 の取引により 生ずる債権	① 売買委託取引★2 ② 保証委託取引 ★1.6 ③ 立替払委託取引 ★1	① 商品委託取引 ★5
	④ 商品供給取引 ★3	
	⑤ (電気製品) 売買取引 ★3	② 商社取引 ★5
	⑥ 金銭消費貸借(手形貸付)取引★4 ⑦ 請負取引 ★3	③ 債権引受取引 ★5 ④ 問屋取引
特定の原因に 基づき継続し て生ずる債権	① 甲工場の廃液による損害賠償 債権★9	① 債務者の不法行為に基づく損害 賠償債権 ★6
手形上、小切手 上の請求権	① 手形債権 ② 小切手債権 ③ 電子記録債権 ★7	① 手形・小切手債権
その他		① 株式会社ABC銀行との間の債 権譲渡取引に係る債権を、包括 的に債権の範囲に含めること

<特定債権>

<p>特定債権であっても、不特定債権と併せれば根抵当権の被担保債権とすることができる(昭46.10.4民甲3230号)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① ○年○月○日金銭消費貸借の○年○月○日保証契約による求償債権★2 ② ○年○月○日貸借契約の保証金返還債権 ★2
--

【共同根抵当権】

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 共同根抵当権の設定登記がされている甲・乙不動産のうち、甲不動産についてのみ極度額の増額登記がされている場合、変更後の極度額による丙不動産に対する追加共同根抵当権の設定登記を申請することはできない。〔11-22-ア〕 | ○ |
| 2 | 準共有者A B名義の共同根抵当権設定の登記がされた甲及び乙不動産のうち、甲不動産についてのみ、準共有者A B間における優先の定め登記がされている場合でも、丙不動産に対する共同根抵当権の追加設定の登記を申請することができる。〔オリジナル〕 | ○ |
| 3 | 同一の登記所の管轄に属する甲土地及び乙土地を目的として共同根抵当権設定登記を申請する場合、各根抵当権の被担保債権の範囲、債務者及び極度額は同一でなければならないが、確定期日は異なる日とすることができる。〔15-26-オ〕 | ○ |
| 4 | 根抵当権の債務者が住所を変更した場合、債務者の住所の変更登記をしなければ、当該根抵当権に別の不動産を追加設定する登記を申請することはできない。〔12-16-オ（18-23-ア）〕 | ○ |
| 5 | 根抵当権の債務者の住所について地番変更を伴わない行政区画の変更がされた場合において、共同根抵当とする根抵当権の設定の登記を申請するときは、その前提として、債務者の住所の変更の登記を申請しなければならない。〔26-23-ウ（30-24-エ）〕 | × |
| 6 | 甲不動産に設定された取扱支店の表示がある根抵当権について、共同担保として他の登記所の管轄内にある乙不動産に共同根抵当権追加設定の登記を申請する場合、登記事項証明書の取扱支店の表示と申請情報に記載されている取扱支店の表示が異なるときであっても、当該追加設定の登記を申請する前提として、取扱支店の表示の変更をする旨の変更の登記を申請することを要しない。〔オリジナル〕 | ○ |
| 7 | 甲・乙不動産について、共同根抵当権の設定登記後に債務者及び被担保債権の範囲の変更契約をした場合、乙不動産についてその変更登記が未了であっても、甲・乙不動産について、極度額の変更登記を申請することができる。〔11-22-ウ〕 | ○ |

【片面的共同担保とならないこと】

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | A不動産とB不動産の根抵当権が共同担保の関係にない場合において、C不動産に根抵当権を設定し、ABC各不動産の根抵当権を共同担保の関係にする登記の申請は、することができる。
〔61-24-3（2-22-4，21-26-オ）〕 | × |
| 2 | 同一の登記所の管轄に属する甲土地及び乙土地を目的としてそれぞれ根抵当権設定登記がされているが、共同担保である旨が記録されていない場合でも、本件各土地の登記記録の乙区に後順位の登記がないときは、本件各土地の追加担保として丙土地についての根抵当権設定登記を申請することができる。〔15-26-ア〕 | × |

【共同根抵当権】

<根抵当権追加設定の要件>

- | |
|---|
| ①共同担保たる旨の登記をすること
②債権要素が同一であること
③片面的共同化とならないこと
④既設定の根抵当権が元本確定前であること |
|---|

<共同根抵当権における「同一債権担保」の判断>

既存登記簿 根抵当権設定 申請書 根抵当権設定 (追加)	同一であることを要する要素	同一であることを要しない要素
	→追加設定登記(注3)する場合、どの点の同一性が必要か	根抵当権者(注1) 極度額 ★1 債権の範囲 債務者 ★4(注2)

(注1) 共同根抵当権の追加設定の申請書に記載された根抵当権者の「取扱店の表示」が既登記のものと異なる場合でも受理される(登記研究383-93・548-166)。★6

(注2) 区制施行などの地番変更を伴わない行政区画の変更が行われた場合は、前の登記の根抵当権の債務者の変更登記をすることなく根抵当権の追加設定の登記を申請することができる(平22.11.1民二2759)。★5

(注3) 当該同一性は共同抵当権の追加設定の登記を申請する場合に要求される。(登記研究502-157)

共同根抵当権の設定後に、債務者及び被担保債権の範囲の変更契約をし、一部の担保物についてその変更登記が未了の場合であっても、共同担保物件すべてについて極度額の変更登記はできる。★7

【片面的共同担保とならないこと】

	共同根抵当権が設定されている 甲乙物件に、丙物件を追加設定 する場合	累積式根抵当権が設定されてい る甲乙物件に、丙物件を追加設 定する場合
イメージ 純粋共同根抵当 累積式根抵当権		
甲乙丙を共同根抵当権とする設定	○	× ★1.2
甲丙又は乙丙を共同根抵当権とする設定	×	○

【既設定根抵当権が元本確定前であること】

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 甲地について設定の登記がされた根抵当権の元本が確定した後に、乙地について同一の債権を被担保債権とする根抵当権の設定の契約をしたときは、乙地について甲地と共同根抵当権とする根抵当権の設定の登記を申請することができる。〔17-19-イ〕 | × |
| 2 | 根抵当権追加設定契約が元本の確定前に締結されている場合には、当該根抵当権者の担保権の実行による差押登記の後でも、共同根抵当権（追加）設定登記を申請することができる。〔13-27-エ〕 | × |
| 3 | 共同根抵当権設定契約に基づき、根抵当権設定の仮登記がされている管轄の異なる甲不動産及び乙不動産について、本登記を申請する前に根抵当権の元本が確定した場合、一方の登記所に対する当該仮登記の本登記を申請した後に、他の登記所に対して、共同根抵当権の追加設定として当該仮登記の本登記を申請することはできない。〔オリジナル〕 | × |

【前登記証明書】

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | A不動産について根抵当権設定の登記を受けた後、同一の債権を担保するため、他の登記所の管轄に属するB不動産について根抵当権設定の登記を申請する場合には、申請書に前の登記を表示するに足るべき事項を記載し、かつ、その登記を証する書面を添付することを要する。〔58-24-ア〕 | ○ |
| 2 | 共同根抵当権設定の登記がされている甲不動産について、極度額増額契約による共同根抵当権変更の登記を申請する場合、他の登記所の管轄区域内に共同担保の目的となっている乙不動産があるときであっても、当該乙不動産に関する登記事項証明書を提出することを要しない。〔オリジナル〕 | ○ |

【既定根抵当権が元本確定前であること】

イメージ	論点	結論
<p>根抵当権者</p> <p>根抵当権 (確定) 甲土地 乙土地</p>	<p>乙土地について甲土地と共同根抵当権とする登記を申請することができるか</p>	<p>申請できない (平1.9.5民三3486号回答) ★1.2 (注1)</p>
<p>根抵当権者</p> <p>①根抵当 (仮登記) ②確定 甲土地 (他管轄) 乙土地</p>	<p>本登記の申請はできるか</p>	<p>一方の登記所に対し仮登記の本登記を申請した後、他の登記所に対しての仮登記の本登記は、共同根抵当権の追加設定として申請することができる (注2) ★3</p>

(注1) この場合、元本確定後に普通抵当権を共同抵当として追加設定することもできないと解される (先例解説376-31)

(注2) これは共同根抵当権設定仮登記が認められていないことによる特殊な事例であり、この機会に共同担保たる旨の登記を認めないと、累積根抵当権ではなく、純粹共同根抵当権を選択した当事者の意思を反映する機会を全く奪ってしまうことになり、妥当でないからである。

【前登記証明書】

登記の目的	共同根抵当権設定 (追加)			
原因	令和〇年〇月〇日設定			
極度額	金〇円			
債権の範囲	金銭消費貸借取引	手形債権	小切手債権	
確定期日	令和〇年〇月〇日			
債務者	A			
根抵当権者	X			
設定者	A			
添付書類	登記原因証明情報	登記識別情報	印鑑証明書	代理権限証明情報
登録免許税	前登記証明書 金1,500円 (登録免許税法第13条第2項)			

添付が要求される場面	<p>① 共同根抵当権追加設定登記を申請する場合において、(注)</p> <p>② 前の登記に他の登記所の管轄区域内にある不動産に関するものがあるとき ★1</p>
具体的書類と立証内容	<p>前の登記に関する (共同担保目録付の) 登記事項証明書</p> <p><立証内容></p> <p>登記事項証明書：根抵当権者・極度額・債権の範囲・債務者の同一性</p> <p>共同担保目録：片面的共同担保でないこと</p>

(注) 前登記証明書は共同根抵当権の追加設定の登記を申請する場合に要求される。

(登記研究 391-111)

共同根抵当権について極度額の増額による根抵当権変更の登記を申請する場合には、他の登記所の管轄区域内に共同担保の目的である不動産があるときであっても、登記事項証明書の提供は不要である。★2

【抵当権と根抵当権の比較】

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | 抵当権の登記で設定登記後に発生する債権を担保することはできないし、元本確定前の根抵当権の登記で設定登記前に発生している債権を担保することはできない。〔8-15-ア〕 | × |
| 2 | 複数の債権者の債権を担保する1個の抵当権を設定することができるし、複数の債権者の債権を担保する1個の根抵当権を設定することができる。〔8-15-イ〕 | × |
| 3 | 抵当権の被担保債権が譲渡されたときは、債権譲渡を原因として、抵当権の移転の登記を申請することができるが、元本確定前の根抵当権の被担保債権が譲渡されても債権譲渡を原因とする根抵当権の移転の登記を申請することはできない。〔8-15-エ〕 | ○ |
| 4 | 抵当権に転抵当権の設定の登記を申請するには、後順位抵当権者の承諾書を添付しなければならない。また、元本確定前の根抵当権に転抵当権の設定の登記を申請するには、後順位抵当権者の承諾書を添付しなければならない。〔8-15-オ〕 | × |
| 5 | 根抵当権者が数人ある根抵当権の設定の登記を申請するときは、当該根抵当権者ごとの持分を申請情報の内容として提供しなければならない。〔18-23-エ〕 | × |
| 6 | 抵当権者が数人ある抵当権の設定の登記を申請するときは、当該抵当権者ごとの持分を申請情報の内容として提供しなければならない。
〔18-23-エ〕 | ○ |
| 7 | 一部弁済後の債権を債権額とする債権額の異なる抵当権の追加設定の登記をすることができる。また、極度額の異なる根抵当権の追加設定の登記をすることができる。〔8-15-ウ〕 | × |
| 8 | A登記所の管轄に属する甲物件及びB登記所の管轄に属する乙物件に共同担保権が設定された後に、C登記所の管轄に属する丙物件を追加設定する場合において、当該共同担保権が、抵当権であるときは前の登記に関する登記事項証明書を添付する必要はないが、確定前の根抵当権であるときは前の登記に関する登記事項証明書を添付する必要がある。〔16-18-イ（18-23-オ）〕 | ○ |

【抵当権と根抵当権の比較】

	抵当権	確定前の根抵当権
いつ発生した債権を担保できるか	設定登記後に発生する債権を担保することができる★1 ex) 将来債権の担保	設定登記前に発生している債権を担保することができる★1 ex) 既発生の特定債権 「一定の種類を取引」を被担保債権とした場合
複数の債権者の債権を担保することができるか	複数の債権者の債権を担保する1個の抵当権を設定することはできない。★2 ∴ 附従性に反するから	複数の債権者の債権を担保する1個の根抵当権を設定することができる★2 ∴ 附従性はない
被担保債権が譲渡された場合の登記手続き	債権譲渡を原因として、抵当権の移転の登記を申請することができる。★3 ∴ 随伴性があるから	債権譲渡を原因とする根抵当権の移転の登記を申請することはできない。★3 ∴ 随伴性がないから
被担保債権について免責的債務引受けがあった場合の登記手続き	債務者の変更の登記を申請することができる	債務者の変更の登記を申請することはできない。
転抵当権の設定の登記に利害関係人が存在するか	後順位抵当権者の承諾書は不要である。★4	後順位抵当権者の承諾書は不要である。★4
共有（根）抵当権の場合に、持分の記載が必要か	持分の記載は必要 ★6 (債権額での書き分けでもよい) (昭35.3.31民甲712号)	持分の記載は不要 ★5 (昭46.10.4民甲3230号)
追加設定における同一債権担保の基準	追加設定時に同一性が要求されるのは、被担保債権の発生原因・抵当権者である。 →一部弁済後の債権を債権額とする債権額の異なる抵当権の追加設定の登記をすることができる。★7	追加設定時に同一性が要求されるのは債権の範囲・極度額・債務者・根抵当権者である。 →極度額の異なる根抵当権の追加設定の登記をすることができない。★7
追加設定における証明書	登記証明書 →減税証明書として添付する (登税13Ⅱ) ★8	前登記証明書（令別表56ロ） →添付がなければ、却下される。 ★8

【共同根抵当の変更等】

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | 甲、乙2個の不動産に同一の債権の担保として設定された旨の登記がされている元本の確定前の共同根抵当権の登記がある場合、根抵当権の解除による抹消の登記は、甲、乙不動産の双方に登記をしなければ登記の目的である権利の変動の効力が生じない。〔8-12-エ〕 | × |
| 2 | 甲、乙2個の不動産に同一の債権の担保として設定された旨の登記がされている元本の確定前の共同根抵当権の登記がある場合、根抵当権の共有者間の優先の定めめの登記は、甲、乙不動産の双方に登記をしなければ登記の目的である権利の変動の効力が生じない。〔8-12-オ〕 | × |
| 3 | 甲、乙2個の不動産に同一の債権の担保として設定された旨の登記がされている元本の確定前の共同根抵当権の登記がある場合、先順位の抵当権からの順位の譲渡の登記は、甲、乙不動産の双方に登記をしなければ登記の目的である権利の変動の効力が生じない。〔8-12-ウ〕 | × |
| 4 | 元本確定前の共同根抵当権について、譲渡があった場合、共同根抵当権の登記がされている全ての不動産についてその旨の登記がされたときに、その効力を生ずる。〔オリジナル〕 | ○ |
| 5 | 甲、乙2個の不動産に同一の債権の担保として設定された旨の登記がされている元本の確定前の共同根抵当権の登記がある場合、全部の譲渡による移転の登記は、甲、乙不動産の双方に登記をしなければ登記の目的である権利の変動の効力が生じない。〔8-12-イ（53-25-5）〕 | ○ |
| 6 | 甲、乙2個の不動産に同一の債権の担保として設定された旨の登記がされている元本の確定前の共同根抵当権の登記がある場合、転抵当権の設定の登記は、甲、乙不動産の双方に登記をしなければ登記の目的である権利の変動の効力が生じない。〔8-12-ア〕 | × |
| 7 | 複数の不動産に共同根抵当権設定の登記がされている場合、そのうちの一つのみに対して、転抵当権設定の登記を申請することはできない。〔オリジナル〕 | × |

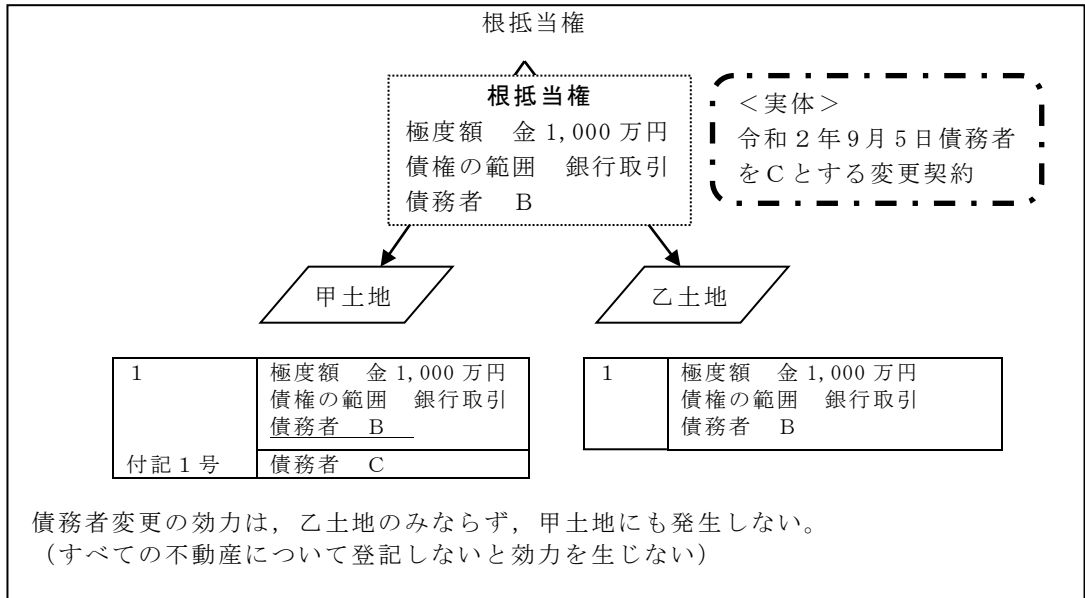
共同根抵当権の目的不動産の一つのみに対して、転抵当権設定の登記を申請することができる（昭40.5.10民甲996号参照）

【累積式共同根抵当権と純粹共同根抵当権】

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 同一の登記所の管轄に属する甲土地及び乙土地を目的として共同根抵当権設定登記がされている場合、登記上の利害関係人の承諾を得れば、甲土地の根抵当権と乙土地の根抵当権とを共同担保の関係にない根抵当権に変更する登記を申請することができる。〔15-26-エ〕 | × |
| 2 | 甲、乙両不動産について根抵当権設定の登記がされているが共同担保である旨の登記がない場合には、登記上利害の関係を有する第三者の承諾を得ても、共同担保である旨の更正の登記の申請は、することができない。〔2-22-5（13-27-イ）〕 | ○ |
| 3 | 甲不動産及び乙不動産について、共同根抵当権設定の登記を申請したが、登記官が共同担保である旨の登記を遺漏した場合、甲不動産及び乙不動産が同一の登記所の管轄内にあり、かつ、利害関係人もいないときは、登記官が、職権で、当該遺漏についての登記の更正をすることができる。〔オリジナル〕 | ○ |
| 4 | 甲・乙不動産について、同一の債権を担保するために共同根抵当権設定契約を締結し、根抵当権設定の仮登記をした場合、これらの仮登記を本登記するとき共同根抵当権設定の本登記とする登記を申請することはできない。〔11-22-イ（15-26-ウ、21-26-ウ）〕 | × |

【共同根抵当の変更等】

民法第398条の17（共同根抵当の変更等）	
I	前条の登記がされている根抵当権の担保すべき債権の範囲、債務者若しくは極度額の変更又はその譲渡若しくは一部譲渡は、その根抵当権が設定されているすべての不動産について登記をしなければ、その効力を生じない。
II	前条の登記がされている根抵当権の担保すべき元本は、1個の不動産についてのみ確定すべき事由が生じた場合においても、確定する。



全ての不動産に登記をしなければ権利変動の効力が生じないもの	意思表示の時点で効力が生じるもの
債権の範囲の変更 債務者の変更 極度額の変更 全部譲渡 ★4.5 一部譲渡 分割譲渡 準共有に係る権利の全部譲渡	確定期日の変更 優先の定め ★2 民法370条但書の定め 順位変更 (のみ) 順位譲渡 (放棄) ★3 転抵当 ★6.7 解除等 ★1

【累積式共同根抵当権と純粹共同根抵当権】

ケース	論点	可否
変更	純粹な共同根抵当権を累積式共同根抵当権に変更する登記の申請すること (登記上の利害関係人の承諾は得ている)	× ★1
	累積式共同根抵当権を純粹な共同根抵当権に変更すること	×
更正	累積式共同根抵当権を純粹な共同根抵当権に更正する登記の「申請」すること (登記上の利害関係人の承諾を得ている)	× ★2※
本登記	A・B物件について各別に、同じ日の設定契約により根抵当権設定の仮登記がなされている場合 (累積式) に、仮登記に基づく本登記として、A・B物件について共同担保として共同根抵当権設定登記の申請をすること	○ ★4

※ 登記官が共同担保である旨の登記を遺漏した場合において、その共同担保の関係にあるべき不動産が、すべて同一の登記所の管轄内にあり、かつ利害関係人もない場合は、登記官が「職権」でその遺漏更正をすることができる (先例解説 376-86)。★3

第3章 根抵当権変更

【根抵当権の内容変更（要件の比較）】

- | | |
|--|---|
| 1 「平成16年3月31日」を確定期日とする登記がされている確定前の根抵当権について、同年3月20日に根抵当権者と根抵当権設定者との間で確定期日を「平成18年3月31日」と変更した場合には、平成16年4月1日以降であっても、確定期日の変更の登記を申請することができる。
〔16-20-イ（19-19-エ）〕 | × |
| 2 優先の定めめの登記は、根抵当権の元本の確定の登記がされた後でも、申請することができる。〔58-15-2（17-19-ウ）〕 | ○ |
| 3 根抵当権の準共有者A B間で、優先の定めめの登記を申請する場合、根抵当権設定者Cの承諾を証する情報を提供することを要しない。
〔オリジナル〕 | ○ |
| 4 根抵当権の確定期日を繰り下げる根抵当権変更の登記を申請する場合に、当該根抵当権の登記を目的として登記された転抵当権の登記名義人の承諾を証する情報を提供しなければならない。〔オリジナル〕 | × |
| 5 被担保債権について第三者による免責的債務引受けがあった場合において、当該担保権が、抵当権であるときは「年月日免責的債務引受」を登記原因として債務者の変更の登記を申請することができ、確定前の根抵当権であるときは「年月日変更」を登記原因として債務者の変更の登記を申請することができる。〔16-18-エ〕 | × |
| 6 元本の確定した根抵当権について、当該根抵当権によって担保される債務を免責的に引き受ける旨の契約を締結した場合、当該債務引受による根抵当権の債務者の変更の登記を申請することができる。
〔オリジナル〕 | ○ |
| 7 根抵当権の債権の範囲に含まれる既発生債務を第三者が免責的に引き受けた後、当該第三者を根抵当権の新債務者とする根抵当権変更の登記をした場合において、当該引受債務を当該根抵当権により担保するためには、根抵当権の債権の範囲に当該引受債務を含める変更の登記を申請することを要する。〔オリジナル〕 | ○ |

元本確定期日の変更の登記を申請する場合には、当該根抵当権の登記を目的として登記された転抵当権の登記名義人の承諾を証する情報を提供することを要しない

【根抵当権の内容変更（要件の比較）】

債権の範囲及び債務者の変更 (民398の4)	確定期日の変更 (民398の6)	優先の定め (民398の4)	極度額の変更 (民398の5)
① 確定前の根抵当権であること ② 根抵当権者と設定者の間での契約をすること ③ 共同根抵当権の場合、すべての不動産について登記をすること	① 確定前の根抵当権であること ② 根抵当権者と設定者の間で契約をすること	① 確定前の根抵当権であること ② 共有根抵当権者全員により合意がなされること	① 確定前後を通して認められている ② 根抵当権者と設定者の間での契約をすること ③ 共同根抵当権の場合、すべての不動産について登記をすること
後順位抵当権者その他の第三者の承諾は不要である ★3.4			第三者の承諾が必要

- 登記された確定期日以後に、当該根抵当権について確定期日の変更の登記を申請することはできない（昭46.10.4民甲3230号）。★1
- 確定前に優先の定め合意をなせば、その登記をすることは、確定後でも可能であると解されている。★2

	確定前	確定後
変更契約による債権の範囲の変更（民398の4 I）	○	×
変更契約による債務者の変更（民398の4 I）	○	×
免責的債務引受契約・併存的債務引受契約による債務者の変更（民398の7 II）	×※	○★6
確定期日の変更（民398の6）	○	×
優先の定め設定・変更（民398の14 I 但書）	○	×
変更契約による極度額の変更（民398の5）	○	
極度額減額請求による極度額の変更（民398の21 I）	×	○

※ 確定前根抵当権の被担保債権の免責的債務引受け

イメージ	論点	結論
<p>根抵当権者 A</p> <p>免責的債務引受</p> <p>債務者 B ⇨ 引受人 C</p>	年月日免責的債務引受を登記原因とする債務者の変更の登記	×
	年月日変更を登記原因とする債務者の変更の登記	× ★5
上記に加えて ① 債務者を C にする変更契約をした	新債務者が免責的に引き受けた債務は、根抵当権によって当然には担保されるか	× (注)

(注) 新債務者が免責的に引き受けた債務を根抵当権により担保するためには、債権の範囲に当該引受債務を含める根抵当権変更の登記をしなければならない。★7

【極度額の変更による根抵当権変更の登記】

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | 根抵当権の極度額を増額する変更の登記を申請する場合、後順位抵当権者の承諾があった日が、変更契約の日より後の日であっても、当該変更契約の日を登記原因の日付とすることを要する。〔オリジナル〕 | × |
| 2 | Aを所有権の登記名義人とする甲土地の乙区1番にBを根抵当権者とする根抵当権、乙区2番にCを抵当権者とする抵当権、乙区3番にDを根抵当権者とする根抵当権の設定の登記がそれぞれされており、Dを第1順位、Cを第2順位、Bを第3順位とする順位の変更の登記がされている場合において、AとBとが共同して、Bの根抵当権の極度額を増額の変更の登記を申請するときは、C及びDの承諾を証する情報を提供することを要する。

〔31-25-イ〕 | × |
| 3 | Aを登記名義人とする根抵当権の設定の登記と同順位に、Bを登記名義人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、これらの根抵当権について同時に極度額を増額するときは、A及びBは互いに利害関係を有する者となり、当該変更の登記の申請において、それぞれの承諾を証する情報を提供することを要する。〔オリジナル〕 | ○ |
| 4 | 根抵当権の極度額を増額する変更の登記を申請する場合、後順位である地上権者は承諾を要する利害関係人に該当する。〔オリジナル〕 | × |
| 5 | A所有の甲不動産及び乙不動産を目的として、Bの共同根抵当権が登記されている場合において、極度額を増額する旨の契約に基づき、甲不動産について極度額増額の変更の登記がされた後、乙不動産について当該変更の登記をする前にC名義の抵当権設定の登記がされたときは、乙不動産についての当該変更の登記を申請する際に、Cの承諾を証する情報を提供することを要する。〔オリジナル〕〔16-20-エ〕改題 | ○ |
| 6 | A所有の甲土地に、根抵当権者をBとする根抵当権設定の登記がされている場合において、根抵当権の極度額を2,000万円から4,000万円に更正する登記を申請する場合、後順位抵当権者Cが承諾したことを証する情報を提供することを要する。〔オリジナル〕 | ○ |
| 7 | 根抵当権の極度額を増額の変更の登記を申請する場合において、後順位の抵当権が仮登記された抵当権であっても、申請情報と併せて当該後順位の抵当権の仮登記の登記名義人の承諾を証する情報を提供することを要する。〔オリジナル〕 | ○ |

【極度額の変更による根抵当権変更の登記】

登記の目的	○番根抵当権変更		
原因	令和○年○月○日変更		
変更後の事項極度額	金○円		
権利者	X		
義務者	A		
添付書類	登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明書 承諾証明情報 代理権限証明情報		
課税価格	金○円		
登録免許税	4 / 1,000		

- 利害関係を有する第三者がある場合、その者の承諾が変更契約の日より後にされたときは、当該承諾の日が登記原因の日付となる（昭46.12.24民甲3630号）★1

<利害関係人>

利害関係人（候補者）		増額変更	減額変更
甲区	① 根抵当権に遅れる（仮）差押・仮処分債権者	○	×
	② 根抵当権に遅れる仮登記権利者	○	×
乙区	① 後順位担保権者（これに依存する者も含む）★2 （注1.2.3）	○	×
	② 同順位担保権者（登記研究433-134）★3	○	×
	③ 被担保債権の差押債権者	×	○
	④ 確定後の根抵当権から順位譲渡・放棄を受けた者	×	○
	⑤ 確定後の根抵当権から譲渡・放棄を受けた者	×	○
	⑥ 転抵当権者	×	○
	⑦ 用益権者★4	×	×

（注1）後順位の担保権の登記名義人は、根抵当権の極度額の増額について利害関係を有する者に該当し、これは当該担保権が仮登記であっても同様である★7

（注2）極度額の更正の登記を申請する場合であっても同様である（昭46.10.4民甲3230号）。★6

（注3）極度額増額の契約がなされ、その登記未了の間に後順位の抵当権設定登記がなされた場合、その抵当権者の承諾を証する情報を提供する（登研438号）。★5

【債権の範囲の変更による根抵当権変更の登記】

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 元本の確定前においては、債務者を追加的に変更することも債務者の一部を除外することもできるが、その変更の登記の申請書には、変更後の債務者全員を記載しなければならない。〔62-23-1〕 | ○ |
| 2 | 根抵当権者A及び設定者Bが債権の範囲を「銀行取引」から「手形貸付取引」とする変更契約を締結し、当該債権の範囲の変更による根抵当権変更の登記を申請する場合は、Aを登記権利者、Bを登記義務者として当該登記を申請しなければならない。〔オリジナル〕 | × |
| 3 | 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。〔23-20-イ〕 | ○ |
| 4 | Aを所有権の登記名義人とする甲土地について、Bを根抵当権の登記名義人とし、債権の範囲を「証書貸付取引 当座貸越取引」とする根抵当権の登記がされている場合において、A及びBが元本の確定前に債権の範囲を「銀行取引」とする合意をしたときは、Aを登記権利者、Bを登記義務者として、当該根抵当権の変更の登記の申請をすることができる。〔31-21-ウ〕 | × |
| 5 | A及びBが準共有する確定前の根抵当権について、Aのみについて債権の範囲を変更した場合には、Aと根抵当権設定者との共同申請により、根抵当権変更の登記を申請することができる。〔16-20-ウ〕 | × |
| 6 | A名義の不動産に、債務者をC及びDとするB名義の根抵当権設定の登記がされている場合において、元本確定前に、変更を原因として債務者をCとする当該根抵当権の変更の登記を申請する際は、Aが登記権利者、Bが登記義務者となる。〔オリジナル〕 | ○ |

【債権の範囲の変更による根抵当権変更の登記】

登記の目的	○番根抵当権変更		
原因	令和○年○月○日変更		
変更後の事項	債権の範囲 ○○（注1）		
権利者	X（注2）		
義務者	A（注2）		
添付書類	登記原因証明情報	登記識別情報	印鑑証明書 代理権限証明情報
登録免許税	金1,000円		

（注1） 以下のように、変更がなかった部分も含めて、変更後の事項を全部記載しなければならない。債務者の変更の場合も同様である（昭46.12.24民甲3630号）。★1

	「変更後の事項」
債権の範囲を 「A」→「AB」へ変更	「変更後の事項 債権の範囲 AB」
債権の範囲を共有根抵当権者 の一方についてのみ変更	「変更後の事項 債権の範囲 根抵当権者XにつきA 根抵当権者YにつきB」

（注2）

	具 体 例	権利者	義務者
拡張★4	証書貸付取引 → 証書貸付取引・当座貸越取引	根抵当権者	設定者
不明確	証書貸付取引 → 当座貸越取引	根抵当権者	設定者
	証書貸付取引・当座貸越取引 → 手形債権		
縮減	手形債権 → 証書貸付取引・当座貸越取引	設定者	根抵当権者
	証書貸付取引・当座貸越取引 → 証書貸付取引 銀行取引 → 手形貸付取引 ★2.3		

- 準共有根抵当権における準共有者の1人のためにする債権の範囲の変更の登記は、準共有者全員と設定者が共同で申請しなければならない。★5
- 申請人の分配の考え方は、債務者の変更も同様である。★6

【優先の定めの新設の場合の根抵当権変更登記】

- | | | |
|---|--|--------|
| 1 | 根抵当権の共有者の一人が優先弁済を受ける旨の定め登記は、根抵当権設定者が申請人にならず、かつ、申請書に根抵当権設定者の承諾書の添付も要しない。
〔9-23-エ（58-15-3，63-17-1，6-13-ウ，26-23-ア）〕 | ○ |
| 2 | 根抵当権の準共有者A，B及びCのうちA B間のみで優先の定めをした場合、当該優先の定め登記を申請することはできない。
〔オリジナル〕 | ○ |
| 3 | 優先の定めの変更の合意は、一部の根抵当権の共有者の間においてもすることができるが、その旨の登記の申請書には、他の共有者の同意書を添付しなければならない。〔63-17-4〕 | × |
| 4 | 根抵当権の準共有者A B間で、優先の定めとして「AがBに優先する」としていたものを、「BがAに優先する」と変更する場合、Bを登記権利者、Aを登記義務者として当該優先の定めの変更の登記を申請しなければならない。〔オリジナル〕 | × |
| 5 | 根抵当権の準共有者A B間で、優先の定めを変更する登記を申請する場合、既に登記された優先の定め登記の際に通知を受けた登記識別情報を提供することを要する。〔オリジナル〕 | × |
| 6 | 元本確定前の根抵当権の準共有者A B間で定めた優先の定めを合意解除により廃止した場合、「合意解除」を登記原因として当該優先の定め登記の抹消を申請しなければならない。〔オリジナル〕 | × |
| 7 | A及びBの準共有の根抵当権につき、配当される額の一部分について、AがBに優先する旨の優先の定め登記は申請することができない。〔オリジナル〕 | × |
| 8 | 甲土地を目的として登記名義人をAとする1番根抵当権、登記名義人をBとする2番根抵当権が設定されている場合において、Aが1番根抵当権をBに一部譲渡したときは、A及びBは、1番根抵当権につき、優先の定め内容として「2番根抵当権によって配当を受けられなかった金額について、譲受人Bが譲渡人Aに優先して弁済を受けるものとする」旨の登記を申請することができる。〔オリジナル〕 | ×
※ |
- ※ 2番根抵当権によって配当を受けられなかった金額は、優先の定め内容としての明確性を欠くため、認められない

【優先の定めの新設の場合の根抵当権変更登記】

登記の目的	○番根抵当権優先の定め		
原因	令和○年○月○日合意		
優先の定め	X 7・Y 3の割合		
申請人	X Y		
添付書類	登記原因証明情報	登記識別情報	代理権限証明情報
登録免許税	金1,000円		

<優先の定めの手続>

	優先の定めを新設した場合	優先の定めを変更した場合	優先の定めを廃止した場合
登記の目的	○番根抵当権優先の定め	○番根抵当権優先の定め変更	○番根抵当権優先の定め変更（注3）
原因	年月日合意	年月日合意	年月日合意解除
登記事項	優先の定め A 7・B 3の割合 （注1）	変更後の事項 優先の定め A 3・B 7の割合	変更後の事項 優先の定め 廃止
申請人 ★1	合同申請 （根抵当権者全員） ★2	合同申請（変わる人のみ） ★4.3 （注2）	合同申請
登録免許税	1 0 0 0 円	1 0 0 0 円	1 0 0 0 円

(注1) 優先の定めの内容と可否

優先の定めの内容	可否
「株式会社A 7・株式会社B 3の割合」	○
「株式会社Aは株式会社Bに優先」[H3書式]	○
「極度額 3000 万円のうち 2000 万円については甲が乙に優先し、残りは甲 7・乙 3の割合で優先弁済を受ける」	○
「極度額 3000 万のうち 2000 万円については、甲が乙に優先する」	○
「配当額の 1/2 についてはAはBに優先する」 ★7	○
「甲・乙・丙の順位で優先する」	○
「A 40% B 60%」（登記研究 315-55）	○
「A 10分の4、B 10分の6」（登記研究 315-55）	○
○番根抵当権によって配当を受けられなかった金額について、AがBに優先して弁済を受ける（登記研究 315-54）★8	×

(注2) 根抵当権の準共有者A Bが各々登記名義人となった際に通知を受けた登記識別情報を提供することを要する★5

(注3) 合意解除により根抵当権の優先の定めを廃止した場合、合意解除を登記原因として優先の定めの変更の登記を申請すべきである（登記研究 661-219）★6

【確定期日の変更等の登記における申請手続】

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | A名義の甲不動産について、Bを根抵当権者とする確定期日の定めがある根抵当権設定の登記がされた後、当該確定期日の変更の登記を申請する場合は、常にBを登記権利者、Aを登記義務者として当該申請をしなければならない。〔オリジナル〕 | × |
| 2 | Aを所有権の登記名義人とする甲土地に、Bを登記名義人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、当該根抵当権について確定期日を新設する登記を申請するときは、Bを登記権利者、Aを登記義務者として申請をする。〔オリジナル〕 | ○ |
| 3 | 元本の確定期日を変更する根抵当権変更の登記は、根抵当権設定者が申請人にならず、かつ、申請書に根抵当権設定者の承諾書の添付も要しない。〔9-23-ウ〕 | × |
| 4 | 甲土地の乙区1番で根抵当権の設定の登記がされた後に、確定期日の定めを新たに設ける登記が乙区1番付記1号でされた場合において、当該確定期日を廃止するときは、乙区1番付記1号の登記の抹消を申請する。〔オリジナル〕 | × |
| 5 | 根抵当権に確定期日の登記がされている場合において、当該確定期日を廃止したときは、根抵当権変更の登記を申請することができる。
〔オリジナル〕 | ○ |

【後発的準共有者への弁済となすべき登記】

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | Aを登記名義人とする抵当権の設定の登記がされた後、AからBに対して債権一部譲渡を登記原因とする当該抵当権の一部の移転の登記がされている場合において、当該抵当権の被担保債権のうちAの債権のみが弁済されたときは、「Aの債権弁済」を登記原因として、抵当権の変更の登記を申請することができる。〔27-23-ア〕 | ○ |
| 2 | 抵当権者AがCに対して債権一部譲渡をしたことによる抵当権一部移転の登記をした後に、債務者兼設定者Bの弁済によりCの債権が消滅した場合、「年月日弁済」を登記原因として、抵当権一部移転の登記の抹消を申請することができる。〔オリジナル〕 | × |
| 3 | 元本の確定したAの根抵当権について、Bが一部代位弁済したことにより、Aの根抵当権がBに一部移転した後に、Aが有する債権についてのみ債務者Cから弁済があった場合、「Aの債権弁済」を登記原因とする根抵当権の根抵当権者をBとする変更の登記を申請することができる。〔オリジナル〕 | ○ |
| 4 | 乙区でAの1番根抵当権がされ、当該根抵当権について元本確定の登記がされた後、Bへの一部移転の登記がされている。平成26年6月1日に、1番根抵当権で担保されているAの債権全部の弁済がされた場合の申請書の一部は以下の通りになる。〔オリジナル〕
目的 1番根抵当権の根抵当権者をBとする変更
原因 平成26年6月1日Aの債権弁済 | ○ |
| 5 | Aを登記名義人とする甲土地の所有権を目的として登記されている、抵当権者をB、債務者をCとする抵当権について、BからDへの債権一部譲渡を登記原因とする抵当権の一部移転の登記がされた場合において、BがCから自己の債権のみの弁済を受けたことにより当該抵当権の変更の登記を申請するときは、残存債権額を申請情報の内容とすることを要するが、DがCから自己の債権のみの弁済を受けたことにより当該抵当権の変更の登記を申請するときは、残存債権額を申請情報の内容とすることを要しない。〔オリジナル〕 | × |

【確定期日の変更等の登記における申請手続】

		新設	延期	繰上	廃止
登記の目的		○番根抵当権変更			
登記原因		○年○月○日新設	○年○月○日変更	○年○月○日変更	○年○月○日変更 (注)
変更後の事項		変更後の事項 確定期日 ○年○月○日	変更後の事項 確定期日 ○年○月○日	変更後の事項 確定期日 ○年○月○日	変更後の事項 確定期日 廃止
申請人	権利者	根抵当権者★2	根抵当権者	設定者 ★1	根抵当権者
	義務者	設定者 ★2	設定者	根抵当権者★1	設定者
利害関係人		なし ★3			

(注) 根抵当権の確定期日の定めを廃止するときは、根抵当権の変更の登記を申請する(昭52.2.5民三774号)。★5.6

【後発的準共有者への弁済となすべき登記】

	抵当権		根抵当権	
	原抵当権者 甲 に対して弁済した ★1	後発的準共有者乙 に対して弁済した ★2	原根抵当権者甲 に対して弁済した ★3.4	後発的準共有者乙 に対して弁済した
登記の目的	○番抵当権変更	○番抵当権変更	○番根抵当権の根 抵当権者を乙とす る変更	○番付記○号根抵 当権一部移転抹消
原因	甲の債権弁済	乙の債権弁済	甲の債権弁済	弁済
変更後の 事項	債権額 金○円 ★5	債権額 金○円 ★5	なし	
権利者	設定者	設定者	設定者	甲(又は設定者)
義務者	甲	乙	甲	乙

第4章 確定前の根抵当権の相続

合併に関する登記

【根抵当権者の相続・債務者の相続】

		根抵当権者の相続		債務者の相続	
申請すべき登記		1件目 相続による 根抵当権移転	2件目 指定根抵当権者 の合意	1件目 相続による 債務者の変更	2件目 指定債務者の合 意
登記の目的		○番根抵当権移転	○番根抵当権変更	○番根抵当権変更	○番根抵当権変更
原因		相続	合意	相続	合意
申請方式		単独申請	共同申請	共同申請	共同申請
申請人	権利者	根抵当権者の 相続人 ※	前件の相続によ る根抵当権移転 登記の登記名義 人	根抵当権者	根抵当権者
	義務者		設定者	設定者	設定者
登記識別情報		不要	要	要	要
登記義務者に 関する印鑑証 明書		不要	要	要	要
登録免許税		極度額×1/1000	不動産1個につ き金1,000円	不動産1個につ き金1,000円	不動産1個につ き金1,000円
登記の 実行形式		付記登記	付記登記	付記登記	付記登記

※ 根抵当権者の相続・相続人が複数の場合の持分の記載

根抵当権については、元本確定後であっても、「持分」が申請情報の内容となることはないといえる（「逐条不動産登記令」p39）。元本確定後の根抵当権が共有である場合には、もともと共有根抵当権であったものが確定した場合のほか、もともと単有根抵当権であったものについて元本確定後にその被担保債権の一部が譲渡等された場合があるが、いずれの場合であっても、根抵当権には、元本確定後であっても、民法第398条の14第1項本文の適用があると解されているからである。

【根抵当権者又は債務者に合併があった場合の登記申請手続】

		根抵当権者	債務者
態 様		根抵当権の合併による移転	債務者の合併による変更
登記の種類		移転（権利主体の変更）	変更（権利内容の変更）
消滅会社の抹消		移転登記だから抹消しない	変更登記なのに抹消しない
登記の目的		○番根抵当権移転	○番根抵当権変更
申請構造		単独申請	共同申請
申請人	権利者	合併により根抵当権を承継した者 （存続・新設会社）	根抵当権者
	義務者		設定者
原 因		令和○年○月○日合併	
変更後の事項			変更後の事項 債務者（被合併会社 株式会社B） （本店省略） 株式会社C
登記原因証明情報		要	
登記識別情報		不要	要 （22）
登記義務者に関する印鑑証明書		不要	要（原則） （cf. 抵当権の債務者の合併）
登録免許税		極度額 × 1/1000	不動産1個につき金1,000円
登記の実行		付記登記	

【根抵当権者又は債務者の相続が根抵当権に及ぼす影響】

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 債務者A、BのうちAについて相続が開始し、民法第398の8条第2項の債務担保の合意の登記をしないうちに6か月が経過した場合にあっては、当該根抵当権の元本は確定しないから、その後において債権の範囲の変更の登記の申請をすることができる。
〔4-23-4（12-13-1、13-17-エ）〕 | ○ |
| 2 | 相続による根抵当権移転の登記がされた後、指定根抵当権者の合意の登記を申請する前に、他の事由で元本が確定した場合であっても、相続開始後6か月を経過する前であれば、指定根抵当権者の合意の登記を申請することができる。
〔12-12-オ（16-20-オ）〕 | ○ |
| 3 | 根抵当権者Aが死亡し、6か月が経過する前に、Aの相続人Bが根抵当権につき何も行為せず死亡した場合、Bが死亡した時から6か月経過前であれば、指定根抵当権者の合意の登記を申請することができる。〔オリジナル〕 | × |
| 4 | 根抵当権の債務者について相続が開始した後、6か月が経過する前に、その相続人について第二の相続が開始した場合、第二の相続の開始時から6か月が経過するまでは、指定債務者の登記を申請することができる。〔13-17-ウ〕 | × |
| 5 | 相続を登記原因とする債務者の変更の登記がされた場合において、指定債務者の合意の登記がされていないときは、相続開始後6か月以内の間は、根抵当権者は、元本の確定の登記を申請することができない。
〔22-17-ア〕 | ○ |
| 6 | A所有の甲土地に、根抵当権者をB、債務者をCとする根抵当権設定の登記がされている場合において、債務者をDとする「相続」を登記原因とする根抵当権変更の登記がされ、指定債務者の合意の登記がされる前で、かつ、相続開始後6か月以内であるときは、当該根抵当権の極度額変更の登記を申請することはできない。〔オリジナル〕 | × |
| 7 | 元本の確定前に根抵当権者について相続が開始した場合において、相続開始後6か月以内に民法第398条の8第1項の合意がされているときは、いつでも当該合意についての登記を申請することができる。
〔17-19-オ〕 | × |

【相続による根抵当権移転登記における相続人】

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 担保権者について相続が開始し、共同相続人の中に自らの相続分を超える遺贈を受けた者がいる場合において、この者は、相続を原因とする担保権移転の登記につき、当該担保権が、抵当権であるときは登記の申請人となることはないが、確定前の根抵当権であるときは登記の申請人となることがある。〔16-18-ウ〕 | ○ |
| 2 | 元本の確定前の根抵当権の登記名義人Aが死亡し、Aに配偶者B及び子Cがいる場合は、Bが相続の放棄をしたときであっても、Bは、相続による根抵当権の移転の登記の申請人となる。〔10-22-ア〕改題 | × |
| 3 | 元本確定前の根抵当権につき、根抵当権者に相続が発生した場合、遺産分割協議書に、相続人の一人が既発生の債権を相続しない旨が記載されている場合、当該相続人を指定根抵当権者とする合意の登記は、申請することができない。〔10-22-イ〕 | × |
| 4 | 根抵当権者Aが死亡し、共同相続が生じた場合において、共同相続人の一人Bが、遺産分割協議書に既発生 of 債権を相続しない旨、及び民法第398条の8第1項の合意による指定を受ける意思のない旨を明らかにしたときは、Bは、相続による根抵当権移転の登記を申請することができない。〔オリジナル〕 | ○ |

【根抵当権者又は債務者の相続が根抵当権に及ぼす影響】

	元本の確定の有無
原則	相続開始後，6か月の経過により，相続開始時に遡及して確定する
例外	① 抵当権者と設定者の合意をすること ① 合意による登記を相続開始後6か月以内に申請すること ★7 →確定しない

イメージ	論点	結論
根抵当権者 A B → 死亡 → 合意の登記なし	根抵当権の共有者の1名について相続が開始し，合意の登記をせずに6か月経過した場合，元本は確定するか	確定しない ★1
根抵当権者 A ——— B ——— C ①死亡 ②死亡	第1の相続開始時から6か月以内に合意の登記の申請をしていない場合，根抵当権の元本は確定するか	確定する ★3.4
	相続開始後，他の事由で元本が確定した場合でも，合意の登記ができるか	○ ★2
		×
← 合意の登記なし →	元本確定前にのみor元本確定後にのみすることができる登記	×
	極度額の変更の登記	○ ★6

【相続による根抵当権移転登記における相続人】

イメージ	相続による根抵当権移転登記の申請人となるか	結論
根抵当権者 A (死亡) 相続人 B (相続放棄) C (特別受益) D (遺産分割で既発生の債権を相続しないことを合意)	相続放棄をした者	×
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> 申請書 目的 根抵当権移転 根抵当権者 (被相続人A) ??? </div>	根抵当権について相続が開始し，共同相続人の中に自らの相続分を超える遺贈を受けた者 (特別受益者)	○ ★1 ※
	遺産分割協議書等に相続人の一人が既発生の債権を相続しない旨が記載されている場合	○ ★3 ※

※ 相続による根抵当権の移転登記については，申請書に添付されている民法903条の特別受益証明書又は遺産分割協議書等の書面に，既発生の債権を相続しない旨及び民法398条の8第1項の合意による指定を受ける意思のない旨が明らかに記載されている者は，相続人とならない (昭46.12.27民三960号)。★4

【債務者の相続におけるなすべき登記】

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | 相続による債務者の変更の登記と指定債務者の合意の登記とは、同一の申請情報で申請することができる。〔オリジナル〕 | × |
| 2 | 元本の確定前に債務者について相続が開始した場合における民法第398条の8第2項の指定債務者の合意の登記は、あらかじめ相続による債務者の変更の登記をした後でなければ、することはできない。
〔4-23-1 (62-23-4, 13-17-イ)〕 改題 | ○ |
| 3 | 根抵当権の債務者について、相続を登記原因とする根抵当権の変更の登記がされた場合、登記記録には、被相続人である前債務者の氏名及び住所に抹消する記号が記録される。〔オリジナル〕 | × |
| 4 | 相続による根抵当権の債務者変更の登記により、債務者としてAのみが登記記録に記録されている場合であっても、Bを指定債務者とする合意の登記を申請することができる。〔オリジナル〕 | × |

【指定債務者合意後の追加設定における債務者の記載方法】

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | 相続を登記原因とする債務者の変更の登記及び指定債務者の合意の登記がされた根抵当権の共同担保として、他の不動産に根抵当権を追加設定する旨の登記を申請する場合において、申請情報の内容とすべき債務者の氏名は、登記された指定債務者の合意において定められた者の氏名のみである。〔22-17-ウ〕 | × |
| 2 | 根抵当権の債務者であるAが死亡し、その後6か月以内にAの共同相続人のうちBを指定債務者とする根抵当権変更の登記がされた場合に、根抵当権の追加設定の登記の申請をするときは、債務者としてB以外の他の共同相続人も申請情報の内容としなければならない。
〔オリジナル〕 | ○ |
| 3 | 債務者の相続及び指定債務者の合意の登記がされている根抵当権について、追加担保による根抵当権設定の登記を申請する場合、その申請書中に相続債務者を表示するには、その住所、氏名のほか、被相続人の住所、氏名、死亡年月日をも記載しなければならない。〔10-22-ウ〕 | ○ |
| 4 | 指定債務者の合意の登記がされた後に、共同根抵当権の追加設定登記を申請する場合、申請書に記載する債務者は、指定債務者である。
〔12-12-ウ〕 | × |

【債務者の相続におけるなすべき登記】

順位番号	登記の目的	受付年月日	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	(略)	原因 平成17年6月15日設定 極度額 金3000万円 債権の範囲 売買取引 債務者 (住所省略) 乙 根抵当権者 (住所省略) B
付記1号	1番根抵当権変更	(略)	原因 平成18年6月30日相続 債務者 (住所省略) 丙 (住所省略) 丁
付記2号	1番根抵当権変更	(略)	原因 平成18年7月29日合意 指定債務者 (住所省略) 丙

論点		可否
省略の可否	相続人が1人の場合、相続による債務者変更登記申請を省略することができるか	できない (92)
一括申請の可否	①相続による債務者の変更 ②指定債務者の合意 を一括申請することができるか	できない ★1
申請の順序	①相続による債務者の変更※ ②指定債務者の合意 ②の前提として、①を申請することが必要か	必要 ★2 (92)
指定債務者として選べる者	相続による根抵当権の債務者変更の登記により、債務者として登記記録に記録されている者以外から、指定債務者を選ぶこと	できない ★4 (昭46.12.24民甲3630号)

※ 根抵当権の債務者の相続又は合併による根抵当権の変更の登記がされた場合、登記官は、被相続人又は消滅会社である前債務者の氏名又は名称及び住所に抹消する記号を記録することはできない(昭46.12.27民三960号) ★3

【指定債務者合意後の追加設定における債務者の記載方法】

登記の目的 共同根抵当権設定(追加) 原因 平成18年7月29日設定 極度額 金3,000万円 債権の範囲 売買取引 債務者(乙(平成18年6月30日死亡)の相続人) 丙 丁 指定債務者(平成18年7月29日合意) 丙 根抵当権者 B 設定者 A	<input type="checkbox"/> 債務者として指定債務者以外の相続人も申請情報の内容としなければならない(昭62.3.10民三1083号) ★1.2.4 <input type="checkbox"/> 相続債務者を表示するには、その住所・氏名のほか、被相続人の住所・氏名・死亡年月日をも記載しなければならない。★3
---	---

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) 2023 TOKYO LEGAL MIND K. K., Printed in Japan

無断複製・無断転載等を禁じます。