

司法書士／最短合格講座

築瀬クラス

合格テキスト

民法・不動産登記法①

 東京法経学院

13711-60001

民法・不動産登記法 1・2

配付資料

sample

第1編 不動産登記体験ツアー

【第1問】

東京都新宿区百人町二丁目8番5号に事務所を有する司法書士法務太郎が、別紙1のような建物表示登記がなされている甲建物について、表題部所有者である甲野一郎から、所有権保存の登記の申請手続及び登記識別情報の受領について代理することの依頼を受けるとともに当該登記申請手続に必要なすべての書類を受領したもものとして、司法書士法務太郎がこの依頼に基づき作成すべき登記申請書を作成せよ。

別紙1

表題部 (主である建物の表示)		調製	平成18年6月20日	不動産番号	1234567890123
所在図番号	余白				
所在	新宿区新宿一丁目1番地			余白	
家屋番号	1番			余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付 [登記の日付]	
店舗	木造瓦ぶき平家建	60	00	平成18年6月15日新築	
所有者	新宿区新宿三丁目2番3号 甲野一郎 ←不登2⑩				

(注)答案の作成に当たっては、次の点に注意して記載しなさい。

- 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。)によりするものとし、いわゆる「特例方式」による申請はしないものとする。
- 登記の申請書に添付すべき書面は、すべて調べられているものとする。なお、住民票コードを記載して、住所証明情報の提供を省略する取扱いはしないものとする。
- 添付情報については、例えば、「代理権限証明情報 (Yの委任状)」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するとともに、かっこ書きで個々の具体的な書面の名称を明記し、だれの又は何に関するものか特定することができるものは、それも明記する。
- 登記識別情報の通知を希望しない旨の申し出はしないものとする。
- 司法書士法務太郎の事務所の電話番号は、03-3364-2631とする。
- 押印を要する場合には、㊟と記載すれば足りる。
- 甲建物の固定資産課税台帳に登録されている価格は、金1,000万円であるものとする。なお、租税特別措置法による税の減免の規定の適用はないものとする。
- 不動産番号を記載して、建物の所在等の記載を省略する取扱いはしないものとする。
- 記載事項について訂正、加入又は削除をするときは、二線を引いてその近接箇所に正書する方式によることとし、押印や字数を記載することを要しない。
- 登記申請日は、平成24年4月10日とする。

【第1問】論点

1 表題部所有者が申請する所有権保存登記<SN1>

【第1問】解答例

登 記 申 請 書

登記の目的 所有権保存 ←不登 59①, 不登令 3⑤

- ☞ 所有権保存登記の「登記の目的」は常に「所有権保存」と記載すること。土地あるいは建物の種別を記載することは要しない

<×原因> ←登記原因は記載しないことに注意 (不登 59③, 76 I 本文, 不登令 3⑤かつこ書)

所 有 者 新宿区新宿三丁目 2 番 3 号<× (住民票コード〇〇〇〇)> ←注 2  
甲野一郎

- ☞ 申請人の資格は常に「所有者」と記載すること (不登 74 I ①前段, 不登令 3①)。
- ☞ 所有者として表題部に住所・氏名が記録された者から申請する所有権保存登記であるから, 表題部に記録された住所・氏名と申請書に記載された住所・氏名は一致していることを要する。
- ☞ 住所移転や改姓によって異なっている場合には, その変更を証する書面の添付を要する。変更証明書としては住民票の写し, 戸籍の附票, 戸籍全部事項証明書等がある。
- ☞ また表示登記申請のときに誤った住所・氏名で登記されているときは錯誤を証する書面として, 必要に応じて前記書類や不在籍証明, 不在住証明書の添付等が必要となってくる。

添付情報←不登規 34⑥ <×登記原因証明情報>←不登 61, 不登令 7Ⅲ①

代理権限証明情報 (甲野一郎の委任状) ←不登令 7 I ②

住所証明情報 (甲野一郎の住民票の写し) ←不登令 7 I ⑥・別表 28 項添付ニ, 不登令 9, 不登規 36Ⅳ

平成 24 年 4 月 10 日法 74 条 1 項 1 号<×前段>申請 東京法務局新宿出張所

- ☞ 不登規 34⑦⑧, 不登令 3③・別表 28 項申請イ

登記識別情報の通知を希望しません。 ←注 4 (不登 21 ただし書, 不登規 64 I ①Ⅱ)

代理人 新宿区百人町二丁目 8 番 5 号 ←不登令 3③

司法書士 法務太郎 ㊟ ←不登令 16 I

連絡先の電話番号 03-3364-2631 ←注 5(不登規 34①)

課税価格 金 1,000 万円 ←注 7, 不登規 189 I, 登録税 10 I, 登録税附則 7

登録免許税 金 4 万円 ←1,000 万円×4/1000<別表(-)>

不動産の表示 ←不登令 3⑧。登記簿の表題部の表示と一致していることを要する。

<×不動産番号 1234567890123> ←注 8 参照 (不登令 6 I ②, 規則 34Ⅱ)

所 在 新宿区新宿一丁目 1 番地

家屋番号 1 番

種 類 店舗

構 造 木造瓦ぶき平家建

床面積 60.00㎡

**登記識別情報通知**

次の登記の登記識別情報について、下記のとおり通知します。

**【不動産】**

新宿区新宿一丁目1番地

家屋番号 1番の建物

**【不動産番号】**

1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3

**【受付年月日・受付番号（又は順位番号）】**

平成24年4月10日受付 第410号

**【登記の目的】**

所有権保存

**【登記名義人】**

新宿区新宿三丁目2番3号

甲野一郎

(以下余白)

\*下線のあるものは抹消事項であることを示す。

記

登記識別情報

5 4KT8YR2PB1 3

←この部分に目隠シールが貼ってある

平成24年4月13日

東京法務局新宿出張所

登記官

新宿孝雄 ㊞

登記完了証（書面申請） ←不登規 181

次の登記申請に基づく登記が完了したことを通知します。

申請受付年月日 平成 24 年 4 月 10 日  
申請受付番号 第 410 号  
登記の目的 所有権保存  
不動産 新宿区新宿一丁目 1 番地  
家屋番号 1 番の建物  
不動産番号 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3

- (注) 1 「登記の目的」欄に表示されている内容は、「不動産」欄の最初に表示されている不動産に記録された登記の目的です（権利に関する登記の場合に限ります。）。
- 2 「登記の年月日」欄は、表示に関する登記が完了した場合に記録されます。
- 3 「不動産」欄に表示されている不動産のうち、下線のあるものは、登記記録が閉鎖されたことを示すものです。
- 4 この登記完了証は、登記識別情報を通知するものではありません。

以上

平成 24 年 4 月 13 日  
東京法務局新宿出張所  
登記官 新宿孝雄 印

**【第2問】**

東京都新宿区百人町二丁目8番5号に事務所を有する司法書士法務太郎が、関係当事者全員から、別紙1のような事項が登記されている甲建物について、別紙2の登記原因証明情報に基づいて申請すべき登記に関し、登記の申請手続に必要なすべての書類を受領するとともに、これらの登記の申請手続及び登記識別情報の受領について代理することの依頼を受けた。

司法書士法務太郎がこの依頼に基づき作成すべき登記申請書を作成せよ。

**別紙1**

表題部 (主である建物の表示)		調製	平成18年6月20日	不動産番号	1234567890123
所在図番号	余白				
所在	新宿区新宿一丁目1番地			余白	
家屋番号	1番			余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付 [登記の日付]	
店舗	木造瓦ぶき平家建	60	00	平成18年6月15日新築	
所有者	新宿区新宿三丁目2番3号 甲野一郎 ←不登規158				

権利部 (甲区) (所有権に関する事項) ←不登規4IV			
順位番号	登記の目的	申請年月日・受付番号	
1 ※主登記 (不登規147I)	所有権保存 ※不登59①	平成24年4月10日 第410号 ※不登59②	所有者 新宿区新宿三丁目2番3号 甲野一郎 ※不登59④

※記録例No.184 登記官は、表題登記がある不動産（所有権の登記がある不動産を除く。）について所有権の登記をしたときは、表題部所有者に関する登記事項を抹消する記号を記録しなければならない（不登規158）。

別紙2

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 所有権移転
- (2) 登記原因 平成24年4月16日売買
- (3) 当事者 権利者 乙野二郎  
義務者 甲野一郎
- (4) 不動産 所 在 新宿区新宿一丁目1番地  
家屋番号 1番  
種 類 店舗  
構 造 木造瓦ぶき平家建  
床 面 積 60.00 m<sup>2</sup>

2 登記原因となる事実又は法律行為

- (1) 売買契約  
甲野一郎は、乙野二郎に対し、平成24年4月16日、本件不動産を売り渡した。
- (2) 所有権移転時期の特約  
(1)の売買契約には、本件不動産の所有権は売買代金の支払いが完了した時に乙野二郎に移転する旨の所有権移転時期に関する特約が付されている。
- (3) 代金の支払い  
乙野二郎は、甲野一郎に対し、平成24年4月25日、売買代金全額を支払い、乙は、これを受領した。
- (4) 所有権の移転  
よって、本件不動産の所有権は、同日、甲野一郎から乙野二郎に移転した。

平成24年4月26日 東京法務局新宿出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(買主) 新宿区新宿一丁目1番1号  
乙野二郎 ㊞  
(売主) 新宿区新宿三丁目2番3号  
甲野一郎 ㊞



(注)答案の作成に当たっては、次の点に注意して記載しなさい。

- 1 本件不動産を管轄する登記所(東京法務局新宿出張所)は、平成17年8月29日より、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指定庁)となっているが、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。)によりするものとし、いわゆる「特例方式」による申請はしないものとする。  
※ 平成20年7月14日から全庁がオンライン庁になっています。
- 2 登記の申請書に添付すべき書面は、すべて調べられているものとする。なお、住民票コードを記載して、住所証明情報の提供を省略する取扱いはしないものとする。
- 3 添付情報については、登記原因証明情報を除き、例えば、「印鑑証明情報(Xの市区町村長発行の印鑑証明書)」、「承諾証明情報(Xの承諾書)」、「資格証明情報(株式会社Xの登記事項証明書)」、「代理権限証明情報(Yの委任状)」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するとともに、かつ書きで個々の具体的な書面の名称を明記し、だれの又は何に関するものか特定することができるものは、それも明記する(「前件添付」や「添付省略」等の記載はしないこと)。また、登記識別情報を提供すべきときはその順位番号をも特定して「登記識別情報(Aの甲区2番の登記識別情報又は登記済証)」のように記載するものとする。
- 4 登記識別情報の通知を希望しない旨の申し出はしないものとする。
- 5 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。
- 6 司法書士法務太郎の事務所の電話番号は、03-3364-2631とする。
- 7 押印を要する場合には、㊟と記載すれば足りる。
- 8 甲建物の固定資産課税台帳に登録されている価格は、金12,565,500円とする。なお、租税特別措置法による税の減免の規定の適用はないものとする。
- 9 不動産の表示を記載するには、なるべく簡便な方法によるものとする。
- 10 記載事項について訂正、加入又は削除をするときは、二線を引いてその近接箇所に正書する方式によることとし、押印や字数を記載することを要しない。
- 11 登記申請日は、平成24年4月26日とする。

【第2問】論点

1 「売買」を原因とした「所有権移転」登記<SN22>

(1) 原因日付の認定

原因日付は、契約成立日ではなく、「所有権移転日」を記載する。

(2) 所有権移転時期特約の有効性→有効

- ① 売主の所有に属する特定物を目的とする売買においては、特にその所有権の移転が将来なされるべき約旨に出たものでない限り、買主に対し直ちに所有権移転の効力を生ずる(最判昭 33・6・20)。
- ② 代金の完済、所有権移転登記手続の完了までは所有権を買主に移転しない旨の売買契約が締結されたときにはそれに従うのであって、常に売買契約締結と同時に買主に所有権が移転すると解しなければならないものではない(最判昭 38・5・31)。

【第2問】解答例

登 記 申 請 書	
登記の目的	所有権<×全部>移転 ☞ 全部移転の場合は「全部」と記載する必要はないことに注意
原 因	平成 24 年 4 月 25 日<×16 日>売買<売買「契約」とする必要ナシ>
権 利 者	新宿区新宿一丁目1番1号<×(住民票コード〇〇〇〇)> 乙野二郎<×郎> ☞買主(不登2②)
義 務 者	新宿区新宿三丁目2番3号 甲野一郎 ☞売主(不登60, 2③⑩) ☞ 登記義務者である売主の氏名又は名称及び住所(法人の場合は、更に代表者の氏名)を記載する。この記載は、登記記録上の所有権の登記名義人の表示(登記事項証明書の記載)と一致している必要がある(不登25⑦)。
添付情報	<b>登記原因証明情報</b> ←別紙2, 注3なお書 ☞ 登記原因証明情報として、売買契約証書を添付する(不登61, 令別表の30の項添付情報欄イ)。もし、売買契約証書を作成していないとき(売買契約は不要式の契約:民555)は、契約当事者が作成した売買契約の内容を記載した報告書様式の登記原因証明情報を提供する。 ☞ 売買契約に契約の成立時期又は所有権の移転の時期についての特約等があった場合は、これらの特約が成就したことを証する情報(例えば、売買代金の支払完了時に所有権が移転する特約の場合は、売買代金が支払われたことを明らかにする領収証書等)も添付する必要がある。 <b>登記識別情報(甲野一郎の甲区1番の登記識別情報)</b> ←注3 ☞ 登記義務者である売主が所有権の移転(又は保存)の登記を受けたときの登記識別情報を提出する(不登22)。 ☞ 提出するときは、登記識別情報を記載した書面を封筒に入れ、この封筒には、売主の氏名又は名称及び登記の目的を記載し、登記識別情報を記載した書面が在中する旨を明記する(不登規則66)。 <b>印鑑証明情報(甲野一郎の市区町村長発行の印鑑証明書)</b> ←不登令18, 不登規47③イ(1), 注3

代理権限証明情報（乙野二郎及び甲野一郎の各委任状）

住所証明情報（乙野二郎の住民票の写し） ←不登令別表 30 項添付ロ

登記識別情報を提供することができない理由 ←不登 22 ただし書, 不登令 3⑫, 不登準則 42

不通知 失効 失念 管理支障 取引円滑障害 その他

登記識別情報の通知を希望しません。 ←注 4 参照

平成 24 年 4 月 26 日申請 東京法務局新宿出張所

代理人 新宿区百人町二丁目 8 番 5 号

司法書士 法務太郎 ㊞

連絡先の電話番号 03-3364-2631

課税価格 金 12,565,000 円 < × 1500 万円, 12,565,500 円, 12,566,000 円 >

☞ 「売買代金額 (1500 万円)」が課税標準になるわけではないこと、「1,000 円」は未満は切捨てる (四捨五入しない) ことに注意 (国税通則法 118 I)

登録免許税 金 251,300 円 < × 金 251,000 円 > ←12,565,000 万円 × 20/1000 < 別表(二)ハ >

☞ 登録免許税額は「100 円」未満切捨 (国税通則法 119 I)

不動産の表示

不動産番号 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 ←注 9 の指示

☞ 不動産番号を記載した場合は、土地の所在、地番、地目及び地積並びに建物の所在、家屋番号、種類、構造及び床面積の記載を省略することができる (令 6 I, 規則 34 II)。

**【第3問】**

東京都新宿区百人町二丁目8番5号に事務所を有する司法書士法務太郎が、関係当事者全員から、別紙1のような事項が登記されている甲建物について、下記の事実関係に基づいて申請すべき登記に関し、登記の申請手続に必要なすべての書類を受領するとともに、これらの登記の申請手続について代理することの依頼を受けた。

司法書士法務太郎がこの依頼に基づき作成すべき登記申請書を作成せよ。

**別紙1**

表題部 (主である建物の表示)		調製	平成 18 年 6 月 20 日	不動産番号	1234567890123
所在図番号	余白				
所在	新宿区新宿一丁目1番地			余白	
家屋番号	1番			余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
店舗	木造瓦ぶき平家建	60	00	平成 18 年 6 月 15 日新築	
所有者	新宿区新宿三丁目2番3号 甲野一郎				

権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	申請年月日・受付番号	
1	所有権保存	平成 24 年 4 月 10 日 第 410 号	所有者 新宿区新宿三丁目2番3号 甲野一郎
2	所有権移転	平成 24 年 4 月 17 日 第 470 号	原因 平成 24 年 4 月 16 日売買 ※不登 59③ 所有者 新宿区新宿一丁目1番1号 乙野二郎

※記録例№199

- ① 所有権 (共有持分) 移転登記は常に「主登記」でなされる (不登規 3⑤参照)。
- ② 前所有権登記名義人の記録に抹消の記号は記録されないことに注意

**(事実関係)**

平成 24 年 5 月 10 日に、甲野一郎と乙野二郎は、甲建物につきなされた平成 24 年 4 月 16 日付けの売買契約を合意解除した。

(注)答案の作成に当たっては、次の点に注意して記載しなさい。

- 1 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。)によりするものとし、いわゆる「特例方式」による申請はしないものとする。
- 2 登記の申請書に記載すべき申請情報のうち、申請年月日、登記所の表示、代理人の表示及び不動産の表示については記載することを要しない。また、登記識別情報を提供することができない理由は、申請情報として提供する必要がない場合には、何らの記載を要しない。
- 3 登記の申請書に添付すべき書面は、すべて調べられているものとする。なお、住民票コードを記載して、住所証明情報の提供を省略する取扱いはしないものとする。
- 4 添付情報については、例えば、「印鑑証明情報 (X の市区町村長発行の印鑑証明書)」、「承諾証明情報 (X の承諾書)」、「資格証明情報 (株式会社 X の登記事項証明書)」、「代理権限証明情報 (Y の委任状)」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するとともに、かつこ書きで個々の具体的な書面の名称を明記し、だれの又は何に関するものが特定することができるものは、それも明記する(「前件添付」や「添付省略」等の記載はしないこと)。また、登記識別情報を提供すべきときはその順位番号をも特定して「登記識別情報 (A の甲区 2 番の登記識別情報又は登記済証)」のように記載するものとする。

なお、登記原因証明情報については、報告書様式のものでは「登記原因証明情報」足りえない場合のみ、特定すれば足りる。
- 5 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方法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の方法を選択するものとする。
- 6 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。
- 7 甲建物の固定資産課税台帳に登録されている価格は、金 12,565,500 円とする。なお、租税特別措置法による税の減免の規定の適用はないものとする。
- 8 記載事項について訂正、加入又は削除をするときは、二線を引いてその近接箇所に正書する方式によることとし、押印や字数を記載することを要しない。
- 9 登記申請日は、平成 24 年 5 月 11 日とする。

【第3問】論点

1 「合意解除」を原因とした「所有権移転登記の抹消」<SN45>

(1) 登記原因

- ① 法定解除は「解除」、合意解除は「合意解除」と記載する。
- ② 移転登記も可

(2) 登記識別情報の通知→通知されない

- (3) 申請後の登記の順位番号→(甲区)3番  
抹消登記は常に「主登記」でなされる。

【第3問】解答例

登 記 申 請 書

登記の目的 2番所有権<×移転>抹消<×所有権移転> ←注5の指示

原 因 平成24年5月10日合意解除

権 利 者 新宿区新宿三丁目2番3号

甲野一郎 ☞前所有権登記名義人(不登2②)

義 務 者 新宿区新宿一丁目1番1号

乙野二郎 ☞原所有権登記名義人(不登60, 2③①)

添付情報 登記原因証明情報 ←注4なお書

登記識別情報(乙野二郎の甲区2番の登記識別情報) ←注4

印鑑証明情報(乙野二郎の市区町村長発行の印鑑証明書) ←不登令18, 不登規47③イ(1), 注4

代理権限証明情報(甲野一郎及び乙野二郎の各委任状)

<×住所証明情報>

<×承諾証明情報> ←不登68, 不登令別表26項添付へ

<×登記識別情報を提供することができない理由> ←注2

<×登記識別情報の通知を希望しません>。←そもそも抹消登記については登記識別情報は通知されないことに注意(不登21)

<×平成24年5月11日申請 東京法務局新宿出張所> ←注2

<×代理人> ←注2

<×課税価格> ←定額課税

登録免許税 金1,000円 ←不動産1個×1,000円<別表(十五) 抹消登記の区分>

<×不動産の表示> ←注2

**【第4問】**

東京都新宿区百人町二丁目8番5号に事務所を有する司法書士法務太郎が、関係当事者全員から、別紙1のような事項が登記されている甲建物について、下記の事実関係に基づいて申請すべき登記に関し、登記の申請手続に必要なすべての書類を受領するとともに、これらの登記の申請手続及び登記識別情報の受領について代理することの依頼を受けた。

司法書士法務太郎がこの依頼に基づき作成すべき登記申請書を作成せよ。

**別紙1**

表題部 (主である建物の表示)		調製	平成 18 年 6 月 20 日	不動産番号	1234567890123
所在図番号	余白				
所在	新宿区新宿一丁目1番地			余白	
家屋番号	1番			余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付 [登記の日付]	
店舗	木造瓦ぶき平家建	60	00	平成 18 年 6 月 15 日新築	
所有者	新宿区新宿三丁目2番3号 甲野一郎				

権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	申請年月日・受付番号	
1	所有権保存	平成 24 年 4 月 10 日 第 410 号	所有者 新宿区新宿三丁目2番3号 甲野一郎
2	所有権移転	平成 24 年 4 月 17 日 第 470 号	原因 平成 24 年 4 月 16 日売買 ※不登 59③ 所有者 新宿区新宿一丁目1番1号 乙野二郎
3 ※抹消登記は 常に「主登記」	2番所有権 抹消	平成 24 年 5 月 11 日 第 511 号	原因 平成 24 年 5 月 10 日合意解除

※記録例No.247 登記官は、権利の登記の抹消をするときは、抹消の登記をするとともに、抹消すべき登記を抹消する記号を記録しなければならない(不登規 152 I)。

**(事実関係)**

平成 24 年 5 月 20 日に、甲野一郎は板橋区板橋 3 丁目 3 番 3 号に住所を有する板橋三郎と、下記の約定で、甲建物につき買戻特約付の売買契約を締結した。

- ① 売買代金 金 800 万円
- ② 契約費用 金 10 万円
- ③ 買戻期間 平成 24 年 5 月 20 日から 7 年間

(注)答案の作成に当たっては、次の点に注意して記載しなさい。

- 1 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。)によりするものとし、いわゆる「特例方式」による申請はしないものとする。
- 2 登記の申請書に記載すべき申請情報のうち、「登記申請書」という標題、申請年月日、登記所の表示、代理人の表示及び不動産の表示については記載することを要しない。
- 3 登記の申請書に添付すべき書面は、すべて調べられているものとする。なお、板橋三郎については、住民票コード(00012345678)を記載して、住所証明情報の提供を省略する取扱いをするものとする。
- 4 添付情報については、例えば、「印鑑証明情報(Xの市区町村長発行の印鑑証明書)」、「承諾証明情報(Xの承諾書)」、「資格証明情報(株式会社Xの登記事項証明書)」、「代理権限証明情報(Yの委任状)」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するとともに、かつこ書きで個々の具体的な書面の名称を明記し、だれの又は何に関するものか特定することができるものは、それも明記する(「前件添付」や「添付省略」等の記載はしないこと)。また、登記識別情報を提供すべきときはその順位番号をも特定して「登記識別情報(Aの甲区2番の登記識別情報又は登記済証)」のように記載するものとする。

なお、登記原因証明情報については、報告書様式のものでは「登記原因証明情報」足りえない場合にのみ、特定すれば足りる。
- 5 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。
- 6 登記識別情報の通知を希望しない旨の申し出はしないものとする。
- 7 甲建物の固定資産課税台帳に登録されている価格は、金1,000万円とする。なお、租税特別措置法による税の減免の規定の適用はないものとする。
- 8 記載事項について訂正、加入又は削除をするときは、二線を引いてその近接箇所に正書する方式によることとし、押印や字数を記載することを要しない。
- 9 数件の登記申請が必要な場合には、解答欄を申請件数に応じて実線で区切り、まず板橋三郎を所有権登記名義人とする登記を先に記載しなさい。
- 10 登記申請日は、平成24年5月21日とする。



【第4問】論点

1 買戻特約がなされた場合の登記<SN49, SN22>

- (1) 買戻特約の登記は、売買による所有権移転の登記と同時に、別個の申請書によって申請する（昭35・3・31民甲712号通達）。
- (2) 登記の形式→付記登記（不登規3⑨）

【第4問】解答例

	<× 登記申請書> ←注2の指示
登記の目的	所有権移転 ←注9の指示
原因	平成24年5月20日<×買戻特約付>売買
権利者	板橋区板橋三丁目3番3号（住民票コード 00012345678）←注3 板橋三郎 買主（不登2⑫）
義務者	新宿区新宿三丁目2番3号 甲野一郎 売主（不登60, 2⑬⑩）
添付情報	登記原因証明情報 ←注4なお書 登記識別情報（甲野一郎の甲区1番<×3番>の登記識別情報）←注4 印鑑証明情報（甲野一郎の市区町村長発行の印鑑証明書） 代理権限証明情報（板橋三郎及び甲野一郎の各委任状） <×住所証明情報>←注3
登記識別情報を提供することができない理由	<input type="checkbox"/> 不通知 <input type="checkbox"/> 失効 <input type="checkbox"/> 失念 <input type="checkbox"/> 管理支障 <input type="checkbox"/> 取引円滑障害 <input type="checkbox"/> その他
	<input type="checkbox"/> 登記識別情報の通知を希望しません。←注6
	<×平成24年5月11日申請 東京法務局新宿出張所> ←注2
	<×代理人> ←注2
課税価格	金1,000万円
登録免許税	金20万円 ←1,000万円×20/1000<別表(二)ハ>
	<×不動産の表示> ←注2
	<× 登記申請書> ←注2の指示
登記の目的	買戻特約
原因	平成24年5月20日特約
売買代金	金800万円 ←不登96
契約費用	金10万円
期間	平成24年5月20日から7年間 ←民580
権利者	新宿区新宿三丁目2番3号

	甲野一郎 売主 (不登2②)
義務者	板橋区板橋三丁目3番3号
	板橋三郎 買主 (不登60, 2③)
添付情報	登記原因証明情報 ←注4なお書
	<×登記識別情報>
	<×印鑑証明情報>
	代理権限証明情報 (甲野一郎及び板橋三郎の各委任状)
	<×住所証明情報>
	<×登記識別情報を提供することができない理由>
	<input type="checkbox"/> 登記識別情報の通知を希望しません。
	<×平成24年5月11日申請 東京法務局新宿出張所> ←注2
	<×代理人> ←注2
	<×課税価格> ←定額課税
登録免許税	金1,000円 ←不動産1個×1,000円<別表(十五) 付記登記の区分>
	<×不動産の表示> ←注2

**【第5問】**

東京都新宿区百人町二丁目8番5号に事務所を有する司法書士法務太郎が、板橋三郎から、別紙1のような事項が登記されている甲建物について、下記の事実関係に基づいて申請すべき登記に関し、登記の申請手続に必要なすべての書類を受領するとともに、これらの登記の申請手続について代理することの依頼を受けた。

司法書士法務太郎がこの依頼に基づき作成すべき登記申請書を作成せよ。

**別紙1**

表題部 (主である建物の表示)		調製	平成18年6月20日	不動産番号	1234567890123
所在図番号	余白				
所在	新宿区新宿一丁目1番地			余白	
家屋番号	1番			余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付 [登記の日付]	
店舗	木造瓦ぶき平家建	60	00	平成18年6月15日新築	
所有者	新宿区新宿三丁目2番3号 甲野一郎				

権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	申請年月日・受付番号	
1	所有権保存	平成24年4月10日 第410号	所有者 新宿区新宿三丁目2番3号 甲野一郎
2	所有権移転	平成24年4月17日 第470号	原因 平成24年4月16日売買 所有者 新宿区新宿一丁目1番1号 乙野二郎
3	2番所有権 抹消	平成24年5月11日 第511号	原因 平成24年5月10日合意解除
4	所有権移転	平成24年5月21日 第530号	原因 平成24年5月20日売買 所有者 板橋区板橋三丁目3番3号 板橋三郎
付記1号 ※不登規 3 ⑨,	買戻特約	平成24年5月21日 第530号 ←同時受付	原因 平成24年5月20日特約 売買代金 金800万円 ←不登96 契約費用 金10万円 期間 平成24年5月20日から7年 間 買戻権者 新宿区新宿三丁目2番3号 甲野一郎

※記録例No.500 付記登記の順位番号を記録するときは、主登記の順位番号に付記何号を付加する方法により記録するものとする (不登規148)。

**(事実関係)**

平成24年5月30日に、板橋三郎は、板橋区板橋四丁目4番4号に住所を移転し、転居届けを翌日した。

(注)答案の作成に当たっては、次の点に注意して記載しなさい。

- 1 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。)によりするものとし、いわゆる「特例方式」による申請はしないものとする。
- 2 登記の申請書に記載すべき申請情報のうち、申請年月日、登記所の表示、代理人の表示及び不動産の表示については記載することを要しない。また、登記識別情報を提供することができない理由については、申請情報として提供する必要がない場合には、何らの記載を要しない。
- 3 登記の申請書に添付すべき書面は、すべて調えられているものとする。なお、住民票コードを記載して、住所証明情報の提供を省略する取扱いはしないものとする。
- 4 添付情報については、例えば、「印鑑証明情報 (X の市区町村長発行の印鑑証明書)」、「承諾証明情報 (X の承諾書)」、「資格証明情報 (株式会社 X の登記事項証明書)」、「代理権限証明情報 (Y の委任状)」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するとともに、かっこ書きで個々の具体的な書面の名称を明記し、だれの又は何に関するものか特定することができるものは、それも明記する。また、登記識別情報を提供すべきときはその順位番号をも特定して「登記識別情報 (A の甲区 2 番の登記識別情報又は登記済証)」のように記載するものとする。  
なお、登記原因証明情報については、報告書様式のものでは「登記原因証明情報」足りえない場合にのみ、特定すれば足りる。
- 5 甲建物の固定資産課税台帳に登録されている価格は、金 1000 万円とする。なお、租税特別措置法による税の減免の規定の適用はないものとする。
- 6 記載事項について訂正、加入又は削除をするときは、二線を引いてその近接箇所に正書する方式によることとし、押印や字数を記載することを要しない。
- 7 登記申請日は、平成 24 年 6 月 1 日とする。