【第36問】解答例

※　本来の解答例は太字で記載してある部分です。答案作成に際して注意すべき点を活字のポイントを小さくして記載してありますので，参考にしてください。また，＜×○○＞と記載してあるのは，間違いの解答例です。同じ間違いをしていないかどうかを確認してください。なお，＜▽○○＞と記載してあるのは，間違いとまでは言いませんが，受験生としては妥当でないと思われる解答例です。

※　以下，次の略称を用いています。

①　事実関係に関する補足→補足

②　答案作成に当たっての注意事項→注

第１欄

誰に帰属するか	**Ａ**（に帰属する。）
理由	**判例によれば，増築部分が当該建物と「別個独立の存在を有せず」**＜補足１参照＞，**その構成部分となっている場合には，増築部分は，「当該建物の所有者」に帰属するとされているから。** ☞**最判昭和38・５・31**

第２欄（甲土地及び乙建物）　←令和４年４月１日に申請した登記

(1)

登記の目的 不登令３⑤		**１番**＜×付記１号＞**抵当権抹消** ☞補足５の(3)の指示により一括申請（不登令４ただし書） ☞甲土地・乙建物の乙区２番で登記
申請事項等	登記原因及びその日付 不登令３⑥	**令和４年２月22日解除**　←事実関係４，別紙３
	上記以外の申請事項等 ※注１(1)の指示	**権利者　Ａ**　←注１(2)の指示（不登60） ☞注１(3)の指示により，「申請人」については，「住所」（不登令３①）は，記載することを要しない。以下，同じ。 **義務者　生駒大和信用金庫** ☞注１(3)の指示により，「申請人」については，「本店所在地」（不登令３①），代表機関の資格及び氏名（不登令３②）並びに会社法人等番号（不登令７Ⅰ①イ）は，記載することを要しない。以下，同じ。
添付情報 ※注２の指示に注意		**ア**　←注２(1)の指示，以下同じ。抵当権解除証書（別紙３），登記原因証明情報（不登61，不登令別表二十六・添へ）

※本解答例は変更になることもございますので予めご承知おきください。
Copyright©2024 株式会社 東京法経学院学院 All Rights Reserved.

	キ　←登記識別情報（生駒大和信用金庫が甲土地の乙区１番付記１号で通知を受けたもの），不登22本文 コ　←登記識別情報（生駒大和信用金庫が乙建物の乙区１番付記１号で通知を受けたもの） ナ　←生駒大和信用金庫の会社法人等番号，不登令７Ⅰ①イ ＜×Ａ及び生駒大和信用金庫の代表者の各委任状＞ ☞不登令７Ⅰ②，注２⑶の指示により記載不要。以下同じ。
登録免許税額 不登規 189Ⅰ前段	金 2,000 円＜1,000 円＞ ☞金 1,000 円×「不動産２個（甲土地，乙建物）」＜登録税別表第一・一・（十五）＞
不動産の表示 ※注３の指示	甲土地　乙建物

⑵

登記の目的		所有権一部移転 ☞乙建物の甲区２番で登記
申請事項等	登記原因及びその日付	令和４年３月 25 日代物弁済　←別紙５の２⑸（民 482）
	上記以外の申請事項等	権利者　＜×奈良県奈良市小山町 15 番地３＞ ☞事実関係５，注１⑶の指示により記載しない。 持分 10 分の７　Ｘ　←別紙５の２⑷ ☞「移転持分」の記載を忘れない（不登令３⑪ホ）。 ☞登記識別情報通知（不登 21 本文） 義務者　Ａ
添付情報		ウ　←登記原因証明情報（別紙５） ク　←登記済証（乙建物の甲区１番のもの） ス　←Ａの印鑑に関する証明書 ツ　←Ｘの住民票の写し
登録免許税額		金 33,300 円＜×33,000 円＞

※本解答例は変更になることもございますので予めご承知おきください。
Copyright©2024 株式会社 東京法経学院学院 All Rights Reserved.

	☞金238万188円（補足９）×7/10（登録税10Ⅱ）＝1,666,131.6円→1000円未満切捨て（国通118Ⅰ）→1,666,000円×20/1000（登録税別表第一・一・（二）・ハ）＝33,322.632円→100円未満切捨て（国通119Ⅰ）→33,300円
不動産の表示	甲土地　乙建物

(3)

登記の目的		＜×共同＞**抵当権設定** ☞普通抵当権は，同一債権について複数の物件に設定した場合，当然に共同抵当となるので，根抵当権とは異なり，登記の目的に「共同」の文字は冠記しないことに注意する。 ☞補足５の(3)の指示により一括申請をする（不登令４ただし書，不登規 35⑩）。 ☞甲土地・乙建物の乙区３番で登記
申請事項等	登記原因及びその日付	**令和４年３月25日保証委託契約による**（or に基づく）**求償債権** **令和４年４月１日設定**　←補足６，別紙４
	上記以外の申請事項等	**債権額　金900万円** **損害金　年14%** **債務者　奈良県奈良市小山町15番地３** ☞登記事項については，住所の記載省略の指示ナシ（注１(3)） **X** **抵当権者　ひかり信用保証株式会社** ☞登記識別情報通知（不登21本文，不登規62Ⅰ②） **設定者　A** **X**
添付情報		**イ**　←抵当権設定契約証書（別紙４），登記原因証明情報（不登61，不登令別表五十五・添）， **オ**　←登記済証（甲土地の甲区１番のもの） **ク**　←登記済証（乙建物の甲区１番のもの） **シ（Xが乙建物の甲区２番で通知を受けたもの）** **ス**　←Aの印鑑に関する証明書 **ソ**　←Xの印鑑に関する証明書

※本解答例は変更になることもございますので予めご承知おきください。
Copyright©2024 株式会社 東京法経学院学院 All Rights Reserved.

	ヌ　←ひかり信用保証株式会社の会社法人等番号
登録免許税額	金36,000円＜×72,000円＞ ☞900万円（債権額）×4/1000＜登録税別表第一・一・（五），登録税13Ⅰ＞
不動産の表示	甲土地　乙建物

第３欄（甲土地）　←令和６年２月19日に申請した登記

(1)

登記の目的		１番所有権登記名義人住所変更 ☞甲土地甲区１番付記１号で登記（不登規３①） ＜×所有権移転　令和６年１月20日遺贈＞ ☞前提登記として，本件の申請が必要（不登25⑦）
申請事項等	登記原因及びその日付	令和４年５月２日住所移転　←事実関係７
	上記以外の申請事項等	＜▽変更後の事項＞←不登令別表二十三・申 ☞問題は，登記記録の「権利者その他の事項」欄に記録される情報を記載するとしており，登記記録の「権利者その他の事項」欄に記録される事項「に関する申請情報」を記載するとはしていないので，「変更後の事項」という項目は記載する必要はないと考える。もっとも，記載したとしても減点されることはないであろう。 住所　奈良県丹生郡今川町1305番地 申請人　亡Ａ　←不登64Ⅰ，注1⑵の指示
添付情報		タ　←Ａの住民票の除票の写し，登記原因証明情報（不登61，不登令別表二十三・添） エ　←（別紙６） テ　←Ａが死亡した旨の記載のある戸籍の全部事項証明書
登録免許税額		金1,000円 ☞金1,000円×「不動産１個」（甲土地）＜登録税別表第一・一・(十四)変

※本解答例は変更になることもございますので予めご承知おきください。
Copyright©2024 株式会社 東京法経学院学院 All Rights Reserved.

	更登記＞

(2)

登記の目的		＜×登記不要＞　←注６の指示 所有権移転 ☞甲土地甲区３番で登記
申請事項等	登記原因及びその日付	令和６年１月 20 日遺贈　←事実関係４（別紙３）・３，民 985Ⅰ
	上記以外の申請事項等	権利者　X 義務者　亡A
添付情報		エ　←登記原因証明情報（不登 61，不登令別表三十・添イ）として，Aの検認済み（別紙６の注，民 1004Ⅰ）の自筆証書遺言書（別紙６）を提供する。 テ　←Aが死亡した旨の記載のある戸籍の全部事項証明書 オ　←登記済証（甲土地の甲区１番のもの），不登 22 本文 ソ　←Xの印鑑に関する証明書，不登規 47③イ(1) ツ　←Xの住民票の写し（不登令別表三十・添ハ，不登令９，不登規 36Ⅳ
登録免許税額		金 164,000 円 ☞金 820 万 2876 円（補足９）→1000 円未満切捨て（国通 118Ⅰ）→820 万 2000 円円×20/1000（登録税別表第一・一・（二）・ハ，Xは非相続人）＝164040 円→100 円未満切捨て（国通 119Ⅰ）→164,000 円

第４欄

A	現に
B	相続人
C	相続財産の清算人
D	自己の財産におけるのと同一
E	保存

第５欄（丙土地）

登記の目的	１番所有権登記名義人住所、氏名変更

※本解答例は変更になることもございますので予めご承知おきください。
Copyright©2024 株式会社 東京法経学院学院 All Rights Reserved.

登記原因及びその日付	令和４年５月２日住所移転　←事実関係７ 令和６年１月 20 日相続人不存在　←事実関係９・11（民 951）
申請人	申請人　亡Ａ相続財産清算人　法務新　←事実関係 12
登録免許税	金 1,000 円＜×2000 円＞ ☞金 1,000 円×「不動産 1 個（丙土地）」＜登録税別表第一・一・（十四）変更登記＞

※本解答例は変更になることもございますので予めご承知おきください。
Copyright©2024 株式会社 東京法経学院学院 All Rights Reserved.