

令和元年司法書士試験
田端と一緒に自己分析

記述（不動産登記法）

【解答例】

第1欄（1）

登記官は、登記義務者である株式会社ひだまり銀行に対し、登記申請があった旨及び申請内容が真実であると思料するときは通知を発送した日から2週間以内に申出をすべき旨を通知する。

株式会社ひだまり銀行の代表者は、申請内容が真実である旨を記載した上で記名し、委任状に押印したものと同一の印を押印して申出をする。

第1欄（2）

- ・資格者代理人による本人確認情報の提供
- ・公証人による本人確認の認証

第2欄（1）

登記の目的	所有権移転					
申請事項等	登記原因及びその日付	平成24年7月21日相続				
	上記以外の申請事項等	相続人（被相続人 甲山一郎） 持分2分の1（亡）甲山友子 上記相続人 甲山大介 2分の1 甲山大介				
添付情報	ア、イ、ウ、エ、オ					
登録免許税額	建物	金 18000 円	敷地	金 18960 円	合計	金 36900 円

第2欄 (2)

登記の目的		(亡)甲山友子持分全部移転				
申請事項等	登記原因及びその日付	平成30年2月12日相続				
	上記以外の申請事項等	相続人(被相続人 甲山友子) 持分2分の1 甲山大介				
添付情報		イ, エ, オ				
登録免許税額		建物	金 9000 円	敷地	金 9480 円	合計 金 18400 円

第2欄 (3)

登記の目的		1番抵当権抹消				
申請事項等	登記原因及びその日付	平成24年8月13日弁済				
	上記以外の申請事項等	権利者 甲山大介 義務者 株式会社ひだまり銀行 登記済証を提供することができない理由 紛失				
添付情報		シ, ケ, ツ				
登録免許税額		建物	なし	敷地	なし	合計 金 2000 円

第3欄 敷地権付き区分建物の土地についての手続の要否

(要否)	(理由)
不要	敷地権付き区分建物において、区分建物にされた所有権移転の登記は、敷地権である旨の登記をした土地の敷地権についてされた登記としての効力も有するから。

第4欄(1)

登記の目的		2番根抵当権登記名義人住所変更				
申請事項等	登記原因及びその日付	平成30年9月3日本店移転				
	上記以外の申請事項等	住所 名古屋市中区神戸三丁目1番地 申請人 株式会社つぼみ銀行				
添付情報		テ				
登録免許税額	建物	なし	敷地	なし	合計	金2000円

第4欄(2)

登記の目的		2番根抵当権変更				
申請事項等	登記原因及びその日付	平成31年3月18日変更				
	上記以外の申請事項等	極度額 金2000万円 権利者 株式会社つぼみ銀行 義務者 甲山大介				
添付情報		ス, キ, ク, テ				
登録免許税額	建物	なし	敷地	なし	合計	金20000円

第4欄(3)

登記の目的		所有権移転				
申請事項等	登記原因及びその日付	平成31年4月5日売買				
	上記以外の申請事項等	権利者 有限会社KM設計 義務者 甲山大介				
添付情報		セ, ソ (売買代金の支払の事実を証するもの), キ, ク, ナ, タ (有限会社KM設計のもの)				
登録免許税額	建物	金90000円	敷地	金94800円	合計	金184000円

第 4 欄 (4)

登記の目的		登記不要				
申請事項等	登記原因及びその日付					
	上記以外の申請事項等					
添付情報						
登録免許税額	建物		敷地		合計	

1. 分量

	総ページ数	別紙の数
H31	16	6 (※)
H30	15	8
H29	14	6
H28	18	8
H27	17	8

※ 別紙1が1-1, 1-2, 1-3とあるので, 実質8枚である

2. 傾向と対策

新傾向★★★ 登記識別情報が提供できない場合の手續に関する出題

内容・特徴	対策
事前通知, 登記識別情報を提供できないときの事前通知以外の手續について解答させる (P40, 問1, 第1欄)	<ul style="list-style-type: none"> ・申請書以外を解答させる出題 (※) に関して, 過去問以外のバリエーションも経験しておく。 ・手續に関する学習の強化(総論)。

参考>>

H30不登: 登記原因証明情報の内容を記載させる出題 (H25・H29にも出題)

(※) 申請書以外のバリエーションの例

司法書士が説明した必要な登記申請 (パーユニ問9), 登記申請の前提として必要な手續 (パーユニ問10), 「仮に〇〇であった場合」の登記申請等の可否 (パーユニ問11・問13・問18・問22・問23・問28), 相談に対する司法書士の回答 (問17・問21・問29)

内容・特徴	対策
<ul style="list-style-type: none"> ・ 登記済証を提供できない理由の記載をする旨の指示（P41, 答案作成に当たっての注意事項 1(3)） ・ ソの記載には事実の特定までの旨の指示（P41, 答案作成に当たっての注意事項 2(5)） ・ 登録免許税額の記載に関する指示（P42, 答案作成に当たっての注意事項 3） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 重要な注意事項を抽出できるよう練習する。そのためには、サラッと読んでいい注意事項を把握していることが必要。 ・ 「伏線を回収する」、「問題を処理する」という意識を持つ。問題文や注意事項には解答に影響する何らかの意味がある。

P41～43 答案作成に当たっての注意事項で、サラッと読む部分

<ul style="list-style-type: none"> 1(1), (2) 権利者等も記載するなどの指示 2(1), (2), (3), (4) 添付情報の記載に関する記載の指示 2(8) 添付情報はすべて有効期限内である旨 6 登記申請に必要な添付情報は全て法律上適式に作成されている旨 7 算用数字を使用する旨 8 登録免許税法以外の法令による減免の適用はない旨 9 訂正等に関する指示

3. 内容について

第2欄

内容	対策など
P38 聴取内容2 「遺産の分割の協議を行ったこともありません」	仮に友子と大介の間で遺産分割協議が成立し、その後友子が死亡した場合には、一郎から大介に直接相続登記を申請することも可能であるが（平 28. 3. 2 民二 154）、遺産分割協議をしていないのにいきなり大介名義にする余地はない。また、数次相続の申請パターン（パーユニ問 11 等）についてもよく理解しておくこと。
相続→抹消→相続とすることの可否	1/25 申請分については、申請の前後を問わないものは甲区に関する登記から申請する旨の指示がある（P40、事実関係に関する補足 7）ので、相続→相続→抹消にしなければならない。
登記済証を提供することができない理由の記載	<ul style="list-style-type: none">・注意事項の抽出の練習。解答の際に忘れていたという方は、忘れない工夫（メモ、チェック）を検討する。・登記識別情報（登記済証）を提供することができないその他の理由も記憶しておく。

第4欄

内容	対策など
本店移転による住所変更→極度額変更→売買による所有権移転	・登記事項証明書 ・住所変更をすっ飛ばした方は、名変を省略できる場合（パーユニ問19等）について強化。
P39 聴取内容7 「私が役員をしている」	利益相反の検討をしなければならぬことがわかる。→事実関係に関する補足3により、利益相反にあたる場合でも登記申請できそうだなとわかる。

4. 記述対策で大切なこと

①申請書は無意識に書けるように

- ・ひな型の覚え方

②問題演習で連想パターンを修得する

- ・論点を修得するには間違えるのが1番

③解き方を確立する

- ・答案構成用紙を使うか使わないかはどうでもいい

おすすめの流れ>>

- ①パーフェクトユニット方式 田端恵子の記述問題集
- ②答練, 模試
- ③記述の過去問

田端恵子

担当講座	パーフェクトユニット方式 一発合格田端基礎講座
著書	『パーフェクトユニット方式 田端恵子の記述問題集 必修問題30』 ①不動産登記法②商業登記法 『だからあなたを合格(うか)らせたい！司法書士一発合格法』 (すばる舎)
ブログ	「田端恵子 official」 http://keikopass.com/
Twitter	田端恵子 (司法書士/辰巳専任講師) @tabata_keiko https://twitter.com/tabata_keiko

【パーフェクトユニット方式一発合格田端基礎講座について】

司法書士試験合格には、毎日勉強し続けること・わからない論点を復習し減らしていくことがとても大切です。しかし、膨大な試験範囲・1回約3時間という長い講義時間により、講義を受けきること・復習することすら満足にできない受験生の方も多いたのが現状です。そんな現状を打開するのがこの講座です。

- ①毎日1時間・講義のテーマを決めた1ユニット完結のインプット講義
- ②過去問の正誤・解説まで講師自ら修正し改正対応
- ③復習フォローによる無駄のない演習

これらの全てを実現した、皆さんに合格するための勉強をしていただける講座です。

基礎から勉強したい方、お仕事と両立してコツコツ勉強を続けたい方はご検討ください。

田端 恵子