

司法書士

記述式コンプリート攻略講座
ひな形編 不動産登記法
無料体験冊子

れっく **LEC** 東京リーガルマインド



0 001921 252523

SU25252

記述式コンプリート攻略講座 ひな形編 不動産登記法 目次

第1章 所有権に関する登記	1
第1節 所有権保存	1
第2節 所有権移転（特定承継）	8
第3節 所有権移転（包括承継）	37
第4節 所有権変更	51
第5節 所有権更正	52
第6節 所有権抹消	61
第7節 所有権に関する登記の申請事項・登記事項	66
第2章 買戻権に関する登記	73
第3章 抵当権に関する登記	78
第1節 抵当権設定	78
第2節 抵当権移転	86
第3節 抵当権変更	95
第4節 抵当権の処分	114
第5節 賃借権の担保権に優先する旨の同意の登記	118
第6節 抵当権更正	119
第7節 順位変更	121
第8節 抵当権抹消	124
第4章 根抵当権に関する登記	134
第1節 根抵当権設定	134
第2節 根抵当権移転	141
第3節 根抵当権変更	154
第4節 根抵当権元本確定	167
第5節 根抵当権の処分	170
第6節 根抵当権抹消	171
第5章 登記名義人表示変更・表示更正に関する登記	176
第6章 用益権に関する登記	189
第7章 判決登記	201
第8章 代位登記	202
第9章 仮処分に関する登記	208

第 10 章 仮登記	211
第 1 節 仮登記申請	211
第 2 節 仮登記の処分	214
第 3 節 仮登記の更正	218
第 4 節 仮登記の本登記	219
第 5 節 仮登記の抹消	221
第 11 章 登録免許税	224
第 12 章 添付書類 通則	233
第 1 節 添付書類のアウトライン	233
第 2 節 登記原因証明情報	234
第 3 節 登記識別情報	241
第 4 節 印鑑証明書（書面申請）	246
第 5 節 住所証明情報	248
第 6 節 代理権限証明情報	250
第 7 節 会社法人等番号	251
第 8 節 承諾証明情報等	252

第 1 章 所有権に関する登記

第 1 節 所有権保存

所有権保存（1項1号）

◆キホンひな形◆ 所有権保存（1項1号前段）

■ 令 2

<p>（A建物の登記記録の概要）</p> <p>表題部 甲市北一丁目1番地 家屋番号 1番 （他の事項省略）</p> <p>所有者 A</p> <p>※ 権利部の甲区，乙区は設けられていない</p>	<p>（事実関係）</p> <p>1. Aは，A建物を平成16年5月6日に建築した。</p> <p>2. 平成17年9月24日，AとBは，A建物をBに売却する旨の売買契約を締結した。</p>
<p>登記の目的 所有権保存</p> <p><input type="text" value="①"/> ○○市○○町○丁目○番○号 A</p> <p>添付書類 住所証明情報（Aの住民票の写し） 代理権限証明情報（Aの委任状）</p> <p><input type="text" value="②"/> 申請</p> <p>課税価格 金 1,000 万円</p> <p>登録免許税 <input type="text" value="③"/>（登録税別表 1.1.(1)）</p>	

※この申請とは別に，「所有権移転（原因 平成17年9月24日売買）」が必要となる。

<上記の事例にて，Aが死亡し，Cが相続人であった場合（A名義で登記する場合）>

<p>登記の目的 所有権保存</p> <p><input style="width: 100%;" type="text" value="④"/></p>

<解答>

- ① 所有者
- ② 法第74条第1項第1号
- ③ 金4万円
- ④ 所有者 ○○市○○町○丁目○番○号（亡）A
上記相続人 ○○市○○町○丁目○番○号 C

◆キホンひな形◆ 所有権保存(1項1号後段)

■ 令4

(甲建物の全部事項証明書の抜粋) 所在 甲市甲町一丁目1番地1 家屋番号 1番1 種類 居宅 (省略) 所有者 A	(事実関係) 1. 令和2年7月1日, Aは死亡した。Aの相続人は妻であるBのみである。
※ 権利部の甲区, 乙区は設けられていない	
登記の目的 所有権保存 所有者 <input type="text" value="①"/> ○○市○○町○丁目○番○号 B 添付情報 <input type="text" value="②"/> 住所証明情報 (Bの住民票の写し) 代理権限証明情報 (Bの委任状) 法第74条第1項第1号申請 課税価格 金1,000万円 登録免許税 金4万円 (登録税別表1.1.(1))	

<キホンひな形の変形> 所有者

事 例	所有者
数次相続の場合 例) 表題部所有者 A <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <pre> graph TD A[A ①死亡] --- B[B ②死亡] A --- D[D ③死亡] B --- C[C] D --- E[E] </pre> </div>	所有者 <input type="text" value="③"/> ○○市○○町○丁目○番○号 持分2分の1 C <input type="text" value="④"/> ○○市○○町○丁目○番○号 2分の1 E
表題部所有者の合併の場合 例) 表題部所有者 X株式会社 → Y株式会社に合併される	所有者 <input type="text" value="⑤"/> ○○市○○町○丁目○番○号 Y株式会社 会社法人等番号 1234-56-789012 代表取締役 乙

<解答>

- ① (被相続人 A)
- ② 相続その他の一般承継による承継を証する情報A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等)
- ③ (被相続人 A)
(上記相続人 B)
- ④ (被相続人 A)
(上記相続人 D)
- ⑤ (被合併会社 X株式会社)

◆キホンひな形◆ 所有権保存(1項1号後段 保存行為)

■ 平 18

<p>(甲建物の全部事項証明書の抜粋)</p> <p>表題部 (一部省略)</p> <p>所有者 持分2分の1 A 持分2分の1 B</p> <p>権利部の甲区, 乙区は設けられていない</p>	<p>(事実関係)</p> <p>1 A及びBは建築資金を半分ずつ拠出し, 甲建物を建築した。</p> <p>2 その後, 平成17年2月25日にAは死亡し, その相続人はCのみである。</p> <p>3 登記申請の依頼をしているのは, Cのみである。</p>
<p>登記の目的 所有権保存</p> <p>所有者 ○○市○○町○丁目○番○号 持分2分の1 B <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 15px; margin: 5px 0; text-align: center;">①</div> ○○市○○町○丁目○番○号 2分の1 C</p> <p>添付書類 住所証明情報 (BCの住民票の写し) 相続その他の一般承継による承継を証する情報 (被相続人A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等) 代理権限証明情報 (Cの委任状)</p> <p>法第74条第1項第1号申請</p> <p>課税価格 金1,000万円</p> <p>登録免許税 金4万円 (登録税別表1.1.(1))</p>	

事例	論点	直接, 所有権「保存」登記名義人となる者の組合せ	登記の可否
表題部 亡A 亡B 所有者 <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100px; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> C</div> <div style="text-align: center;"> D</div> </div>		「亡A・亡B」	可
		「亡A・D」又は「亡B・C」	可
		「C・D」	可

<解答>

- ① (被相続人 A)
(申請人)

所有権保存（1項2号）

◆キホンひな形◆ 所有権保存（1項2号）


<p>表題部 所有者 A</p> <p style="text-align: center;">令和2年5月1日売買</p> <p style="text-align: center;">← 令和2年6月1日訴え提起</p> <p>令和2年12月1日</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">判決</p> <p>被告は、原告に対し、甲建物につき、令和2年5月1日売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ。</p> </div>	<p>(事実関係)</p> <p>1 令和2年5月1日、A及びBは、甲建物について売買契約を締結した。同日、Bは、Aに対し、売買代金全額を支払い、甲建物の引渡しを受けた。</p> <p>2 令和2年6月1日、Bは、Aが甲建物に関する登記手続に協力しないため、Aを被告として、上記事実関係1の売買契約に基づく所有権移転登記手続を求める訴えを提起した。</p> <p>3 令和2年12月1日、「被告は、原告に対し、甲建物につき、令和2年5月1日売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ。」とする旨の判決が確定した。</p>										
<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">登記の目的</td> <td>所有権保存</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">所有者</td> <td>〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 B</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">添付情報</td> <td>所有権を有することが確定判決によって確認されたことを証する情報 (①) 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（Bの委任状） ② 申請</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">課税価格</td> <td>金1,000万円</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">登録免許税</td> <td>金4万円（登録税別表1.1.(1)）</td> </tr> </table>		登記の目的	所有権保存	所有者	〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 B	添付情報	所有権を有することが確定判決によって確認されたことを証する情報 (①) 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（Bの委任状） ② 申請	課税価格	金1,000万円	登録免許税	金4万円（登録税別表1.1.(1)）
登記の目的	所有権保存										
所有者	〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 B										
添付情報	所有権を有することが確定判決によって確認されたことを証する情報 (①) 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（Bの委任状） ② 申請										
課税価格	金1,000万円										
登録免許税	金4万円（登録税別表1.1.(1)）										

登記原因証明情報を提供することは不要である（不登令7Ⅲ①）。63条1項の場合と異なり、確定判決を登記原因証明情報として提供するのではない。

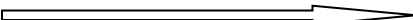
< 解答 >

- ① 判決謄本（又は正本）及び確定証明書
② 法第74条第1項第2号

◆キホンひな形◆ 所有権保存（2項保存・敷地権あり）

<p>（敷地権付区分建物）※保存登記なし</p> <p>表題部 所有者 平成26年1月10日売買 A  B 1101号室 敷地権の表示 所有権 10,000分の20</p>	<p>（事実関係）</p> <p>1 平成26年1月10日、B及びAは、別紙○の建物及びその敷地権について売買契約を締結した。</p> <p>2 建物の課税標準の額は金8,000万円、土地の課税標準の額は金25億5,000万円である。</p>
<p>登記の目的 所有権保存</p> <p>① <input type="text"/></p> <p>所有者 ○○市○○町○丁目○番○号 B</p> <p>添付情報 <input type="text"/> ②</p> <p>住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（Bの委任状） <input type="text"/> ③</p> <p>法第74条第2項申請</p> <p>課税価格 <input type="text"/> ④</p> <p>登録免許税 <input type="text"/> ⑤</p>	

<敷地権が所有権・賃借権の場合>

<p>（敷地権付区分建物）※保存登記なし</p> <p>表題部 所有者 平成26年1月10日売買 A  B 1101号室 敷地権の表示 所有権 10,000分の20 賃借権 10,000分の20</p>	<p>（事実関係）</p> <p>1 平成26年1月10日、B及びAは、別紙○の建物及びその敷地権について売買契約を締結した。</p> <p>2 課税価格は、建物につき金5,000万円、敷地権（所有権）につき金586万7,000円、敷地権（賃借権）につき金380万7,000円とする。</p>
<p>添付情報 登記原因証明情報 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（Bの委任状） 敷地権登記名義人の承諾証明情報（Aの承諾書） 承諾証明情報（賃貸人の承諾書）（注）</p> <p>法第74条第2項申請</p> <p>課税価格 <input type="text"/> ⑥</p> <p>登録免許税 <input type="text"/> ⑦</p>	

（注） 賃借権が譲渡できる旨の特約が登記されていないときに提供することを要する。

① 原因 平成26年1月10日売買	⑥ 建物 金5,000万円
② 登記原因証明情報	敷地権（所有権） 金586万7,000円
③ 敷地権登記名義人の承諾証明情報（Aの承諾書）	（賃借権） 金380万7,000円
④ 建物 金8,000万円	⑦ 建物 金20万円
敷地権 金510万円	敷地権（所有権） 金11万7,340円
⑤ 建物 金32万円	（賃借権） 金3万8,070円
敷地権 金10万2,000円	合計 金35万5,400円
合計 金42万2,000円	

◆キホンひな形◆ 所有権保存(2項保存・敷地権なし)

(敷地権のない区分建物) ※保存登記なし		(事実関係)
表題部		1. 平成18年7月25日, BはAから甲建物を買い受けた。
所有者	平成18年7月25日売買	2. 甲建物の課税価格は金1,000万円, 乙土地の課税価格は金1,000万円とする。
A	→ B	
1101号室		
登記の目的	所有権保存	
所有者	〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 B	
添付書類	住所証明情報 (Bの住民票の写し) 代理権限証明情報 (Bの委任状)	
	①	
②	申請	
課税価格	金1,000万円	
登録免許税	③	

- 敷地権のない区分建物について、表題部所有者から所有権を取得した者が、所有権保存登記を申請するときは、登記原因及びその日付を申請情報として提供することを要しない(不登令3 I ⑥かっこ書, 昭58.11.10民三6400号通達第12の3参照)。
[5-25(4), 19-20(ア)]
- 敷地権のない区分建物について転得者がする不動産登記法74条2項の所有権保存登記を申請する場合、登記原因が登記されないため、登記原因証明情報の提供を要しない(不登令7 III ①)。

<解答>

- ① 所有権譲渡証明情報
② 法第74条第2項
③ 金4万円

【図表 法 74 条 1 項各号・2 項の登記申請手続の比較】

申請適格者			申請情報		添付情報（○＝提供要，×＝不要）				登録免許税	
			登記原因・日付	申請根拠条文	登記原因証明情報	登記原因についての第三者の承諾証明情報等	所有権証明情報	住所証明情報		特別な添付情報
1 項	1 号	表題部所有者	×	申請人が法 74 条 1 項各号に掲げる者のいずれであるか	×	× (注 1)	----	○	----	4 / 1000
		表題部所有者の相続人その他の一般承継人					○	----		
	2 号	所有権を有することが確定判決によって確認された者					○	----		
	3 号	収用によって所有権を取得した者（注 2）					○	----		
2 項	区分建物の表題部所有者から「直接」所有権を取得した者	敷地権のない区分建物	×	法 74 条 2 項の規定により登記を申請する旨	○	○	所有権取得証明情報（注 3）	○	----	の建物分
		敷地権付き区分建物	○				（所有権取得証明情報は登記原因証明情報に実質的に含まれるから、添付情報とならない。）	○	敷地権名義人承諾証明情報	敷地権の移転も納付

（注 1）敷地権のない区分建物について転得者がする不動産登記法 74 条 2 項の所有権保存登記を申請する場合、登記原因が登記されないので、申請情報と併せて、登記原因についての第三者の承諾証明情報等を提供することを要しない（昭 58.11.10 民三 6400 号）。

（注 2）申請書例

登記の目的	所有権保存
所有者	B 電力株式会社 (会社法人等番号 1234-56-789012) 代表取締役 甲
添付情報	収用によって所有権を取得したことを証する情報 (裁決書謄本及び補償金の受領証(補償金の供託受領証)) 住所証明情報 (B 電力株式会社の会社法人等番号) 会社法人等番号 (B 電力株式会社の会社法人等番号) 代理権限証明情報 (B 電力株式会社の代表取締役甲の委任状)
法第 74 条第 1 項第 3 号申請	
課税価格	金 1,000 万円
登録免許税	金 4 万円 (登録税別表 1.1. (1))

（注 3）敷地権のない区分建物について、表題部所有者又はその相続人その他の一般承継人が所有権取得証明情報を作成しない場合においては、法 74 条 2 項の規定による所有権保存登記を申請することはできない。この場合、転得者は、表題部所有者等を相手に所有権確認訴訟を提起し勝訴判決を得て、法 74 条 1 項 2 号に掲げる者として、所有権保存登記を申請する。

第2節 所有権移転（特定承継）

所有権移転（売買）

◆キホンひな形◆ 所有権移転（売買）

■ 平 25

	<p>(事実関係)</p> <ol style="list-style-type: none"> 平成 24 年 6 月 28 日, A と B は, 抵当権が設定されていない甲土地の A 持分を B へ売り渡す旨の契約を締結し, 同日, B は売買代金全額を支払った。 甲土地の課税標準の額は, 金 1,000 万円である。
<p>登記の目的 ①</p> <p>原因 平成 24 年 6 月 28 日 売買</p> <p>権利者 ○○市○○町○丁目○番○号 持分 4 分の 2 B</p> <p>義務者 ○○市○○町○丁目○番○号 A</p> <p>添付情報 登記原因証明情報 登記識別情報 (A の甲土地甲区○番の登記識別情報) 印鑑証明書 (A の市町村長作成の印鑑証明書) 住所証明情報 (B の住民票の写し) 代理権限証明情報 (B 及び A の委任状)</p> <p>課税価格 移転した持分の価格 金 500 万円</p> <p>登録免許税 金 10 万円</p>	
	<p>(事実関係)</p> <ol style="list-style-type: none"> 平成 21 年 9 月 1 日, A が死亡し, B が相続した (甲区 4 番で登記済み)。 令和 2 年 7 月 1 日, B 及び C は, 甲土地の B 持分のうち, 抵当権が設定されていない持分について, 売買契約を締結した。 甲土地の課税標準の額は, 金 1,000 万円である。
<p>登記の目的 ②</p> <p>原因 令和 2 年 7 月 1 日 売買</p> <p>権利者 ○○市○○町○丁目○番○号 持分 4 分の 1 C</p> <p>義務者 ○○市○○町○丁目○番○号 B</p> <p>添付情報 登記原因証明情報 登記識別情報 (B の甲土地甲区○番の登記識別情報) 印鑑証明書 (B の市町村長作成の印鑑証明書) 住所証明情報 (C の住民票の写し) 代理権限証明情報 (B 及び C の委任状)</p> <p>課税価格 移転した持分の価格 金 250 万円</p> <p>登録免許税 金 5 万円</p>	

< 解答 >

- ① A 持分一部 (順位○番で登記した持分) 移転
- ② B 持分一部 (順位○番から移転した持分) 移転

<キホンひな形の変形> 所有権移転の登記の目的のバリエーション

単有不動産の場合	I	甲	甲から乙へ所有権の全部を移転 →→→→→→→→	乙	「所有権移転」
	II	甲	甲から乙へ所有権の一部を移転 →→→→→→→→	甲 1/2 乙 1/2	「所有権一部移転」
共有不動産の場合	I	甲 1/2 乙 1/2	甲の持分の全部を丙に移転 →→→→→→→→	丙 1/2 乙 1/2	「甲持分全部移転」
	II	甲 1/2 乙 1/2	甲の持分の一部を丙に移転 →→→→→→→→	甲 1/4 乙 1/2 丙 1/4	「甲持分一部移転」
	III	甲 1/2 乙 1/2	甲・乙の各持分の一部を丙に移転 →→→→→→→→	甲 1/4 乙 1/4 丙 1/2	「甲持分4分の1, 乙持分4分の1移転」
	IV	甲 1/2 乙 1/2	甲・乙の各持分の全部を丙に移転 →→→→→→→→	丙	「共有者全員持分全部移転」 ■ 平 30
	V	甲 1/3 乙 1/3 丙 1/3	丙を除く共有者甲・乙の持分の全部を丁に移転 →→→→→→→→	丁 2/3 丙 1/3	「甲, 乙持分全部移転」 又は 「丙を除く共有者全員持分全部移転」

◆キホンひな形◆ 所有権移転(特約付売買)

<p style="text-align: center;">平成 23 年 6 月 1 日 売買</p> <p style="text-align: center;">売主 A ←————— 買主 B</p> <p style="text-align: center;">平成 23 年 7 月 1 日 代金完済</p> <p>< 売買契約上の特約 ></p> <p>① 平成 23 年 7 月 1 日に代金の全額を支払うものとし、所有権は代金の支払いと同時に移転するものとする。</p> <p>② 所有権の一部移転の日から 5 年間は共有物の分割請求をしないこと及び</p> <p>③ A が死亡した時には権利移転の効力が失効する旨の特約を合意した。</p>	<p>(事実関係)</p> <p>1 平成 23 年 6 月 1 日、A は、B に対して、所有権の一部 (2 分の 1) を代金 1,000 万円で移転する旨の契約を申込み、同日 B はそれを承諾した (特約につき、左図参照)。</p> <p>2 平成 23 年 7 月 1 日、A は B に対して甲土地の一部 (2 分の 1) の代金 1,000 万円を支払った。</p> <p>3 甲土地の課税標準の額は、金 1,000 万円である。</p>																
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">登記の目的</td> <td>所有権一部移転</td> </tr> <tr> <td>原因</td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">①</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">②</td> </tr> <tr> <td>権利者</td> <td>持分 2 分の 1 A</td> </tr> <tr> <td>義務者</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>添付書類</td> <td>登記原因証明情報 登記識別情報 (B の甲区 2 番の登記済証) 印鑑証明書 (B の市町村長作成の印鑑証明書) 住所証明情報 (A の住民票の写し) 代理権限証明情報 (A 及び B の委任状)</td> </tr> <tr> <td>課税価格</td> <td>移転した持分の価格 金 500 万円</td> </tr> <tr> <td>登録免許税</td> <td>金 10 万円</td> </tr> </table>		登記の目的	所有権一部移転	原因	①		②	権利者	持分 2 分の 1 A	義務者	B	添付書類	登記原因証明情報 登記識別情報 (B の甲区 2 番の登記済証) 印鑑証明書 (B の市町村長作成の印鑑証明書) 住所証明情報 (A の住民票の写し) 代理権限証明情報 (A 及び B の委任状)	課税価格	移転した持分の価格 金 500 万円	登録免許税	金 10 万円
登記の目的	所有権一部移転																
原因	①																
	②																
権利者	持分 2 分の 1 A																
義務者	B																
添付書類	登記原因証明情報 登記識別情報 (B の甲区 2 番の登記済証) 印鑑証明書 (B の市町村長作成の印鑑証明書) 住所証明情報 (A の住民票の写し) 代理権限証明情報 (A 及び B の委任状)																
課税価格	移転した持分の価格 金 500 万円																
登録免許税	金 10 万円																

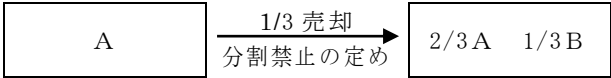
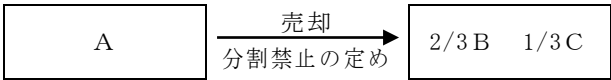
< 解答 >

- ① 平成 23 年 7 月 1 日 売買
- ② 特約 5 年間共有物不分割
買主 A が死亡した時は所有権一部移転が失効する

＜キホンひな形の変形＞ 特約の取り扱い

事 例	修正が必要な箇所 及び 表現
移転時期特約 (代金完済時に所有権移転)	・別個独立に登記しない(原因日付に影響) ・契約書だけでは登記原因証明情報の適格がない [平 31 記述]
共有物分割禁止の定め (共有物不分割特約)	権利の移転登記と一の申請情報による申請可(注1) (一の申請情報による申請は任意的)
買戻特約	一の申請情報による申請不可(「同時」申請要)
権利消滅の定め	一の申請情報による申請は必要的
担保権・用益権等を事前に消滅させる取扱い	申請順番に影響(注2)

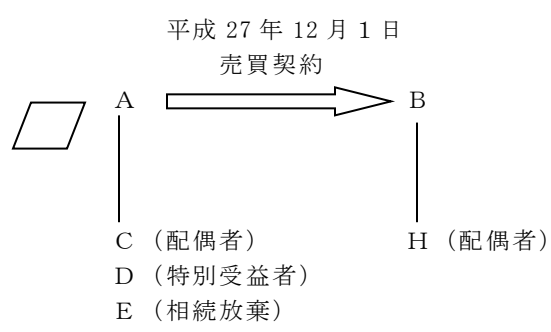
(注1) 一括申請の可否

	所有権(一部)移転登記と 共有物分割禁止の登記の一括申請
①一部移転と特約 	○
②全部移転と特約 	× [18-19(ウ)/27-20(ウ)]

(注2) <担保権・用益権等を事前に消滅させる取扱い> (平成25年・平成26年記述式)

売買契約書	なすべき登記と登記する順番
<p>売主民事二郎 遺言執行者法務春男と買主司法秋男は、上記不動産について、次のとおり、売買契約を締結した。</p> <p>第1条 売主は、買主に対し、本日、上記の不動産を金7,500万円にて売り渡し、買主は、これを買受けた。</p> <p>第3条 上記の不動産の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。</p> <p>第5条 売主は、上記の不動産について、本売買契約に基づく所有権の移転の登記を申請する前に、その責任と負担において、担保権、用益権等、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去するものとし、その担保権、用益権等が登記されている場合には、その登記を抹消しなければならない。</p>	<p>1 件目 担保権・用益権の抹消登記</p> <p>2 件目 所有権移転登記</p>

◆キホンひな形◆ 所有権移転(生前売買)

 <p style="text-align: center;">平成 27 年 12 月 1 日 売買契約</p> <p style="text-align: center;">A → B</p> <p>A (配偶者) C D (特別受益者) E (相続放棄)</p> <p>B (配偶者) H</p>	<p>(事実関係)</p> <p>1 平成 27 年 12 月 1 日, A は, B との間で, 甲土地を売買する契約を締結した。</p> <p>2 平成 28 年 3 月 10 日, A と B の同乗する乗用車が事故に遭い, 同日両名は死亡した。A には配偶者 C, 子 D 及び E が, B には配偶者 H がいる。</p> <p>D は, 婚姻にあたり, A から相続分を超える贈与を受けている。E は A の相続につき平成 28 年 6 月 8 日に相続放棄をしている。</p>
<p>登記の目的 所有権移転</p> <p>原因 平成 27 年 12 月 1 日売買</p> <p>権利者 <input type="text" value="①"/></p> <p>義務者 <input type="text" value="②"/></p> <p>添付情報 登記原因証明情報 登記識別情報 (A の甲区〇番の登記識別情報) 印鑑証明書 (<input type="text" value="③"/>) 住所証明情報 (B の住民票の除票の写し) <input type="text" value="④"/></p> <p>代理権限証明情報 (H, C 及び D の委任状)</p> <p>課税価格 金 1,000 万円</p> <p>登録免許税 金 20 万円</p>	

事 例	修正が必要な個所 及び 表現
<p>売買契約後, 売主である会社に合併が生じた場合</p> <p style="text-align: center;">売却</p> <p>例) X (株) → A</p> <p style="text-align: center;">↓ 吸収合併</p> <p style="text-align: center;">Y (株)</p>	<p>義務者 <input type="text" value="⑤"/></p> <p>(会社法人等番号 1234-56-789012)</p> <p>代表取締役 乙</p> <p>添付情報 一般承継証明情報</p>

< 解答 >

- ① 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 亡B
〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 上記相続人 H
- ② 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 亡A相続人 C
〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 亡A相続人 D
- ③ C 及び D の市町村長作成の印鑑証明書
- ④ 相続証明情報 (A 及び B 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等, D の特別受益証明書, E の相続放棄申述受理証明書)
- ⑤ (被合併会社 X 株式会社)
〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号 Y 株式会社

◆キホンひな形◆ 所有権移転(任意売却)

■ 平 20

<p style="text-align: center;">平成 24 年 6 月 29 日 任意売却</p> <p style="text-align: center;">A → B</p> <p style="text-align: center;">↓ 破産 (破産管財人C)</p> <p style="text-align: center;">平成 24 年 6 月 20 日 許可</p>	<p>(事実関係)</p> <ol style="list-style-type: none"> 平成 24 年 4 月 20 日 A は破産手続開始の決定を受けた。 平成 24 年 6 月 29 日、乙土地を売主(破産者 A 破産管財人 C) から B に売却する契約が締結されている。 当該売却については平成 24 年 6 月 20 日付けで裁判所の許可が得られている。
<p>登記の目的 所有権移転</p> <p>原因 平成 24 年 6 月 29 日売買</p> <p>権利者 B</p> <p>義務者 <input type="text" value="①"/></p> <p>添付情報 登記原因証明情報 印鑑証明書 (<input type="text" value="②"/>) <input type="text" value="③"/> 住所証明情報 (B の住民票の写し) 代理権限証明情報 (A の破産管財人 C の選任書並びに B 及び A の破産管財人 C の委任状) × <input type="text" value="④"/></p> <p>課税価格 金 1,000 万円</p> <p>登録免許税 金 20 万円</p>	

< 解答 >

① A

破産者 A 破産管財人 C

※ 破産手続開始の決定があった場合には、破産財団に属する財産の管理及び処分する権利は、裁判所が選任した破産管財人に専属する(破産 78 条 1 項)。したがって、破産財団に属する不動産等を任意に売却する場合の登記の申請は、破産管財人が登記権利者と共同してしなければならない(平 16. 12. 16 民二 3554 号)。

② C の裁判所書記官作成の印鑑証明書

③ 登記原因についての第三者の許可証明情報(裁判所の許可書)

※ 破産管財人が不動産に関する物権の任意売却をするには、裁判所の許可を得なければならない(破産 78 条 2 項 1 号)とされていることから、任意売却による登記の申請書には、第三者が許可したことを証する書面(不登令 7 条 1 項 5 号ハ)として、裁判所の許可書を添付しなければならない(平 16. 12. 16 民二 3554 号)。

④ A の登記識別情報(昭 34. 5. 12 民甲 929 号参照)

※ 破産管財人が任意売却するには裁判所の許可を必要とし、その許可書を添付することから、登記の真正は担保されると考えられるためである。

事例	印鑑証明書	登記識別情報	特殊な添付書類
① 義務者：未成年者・成年被後見人 → 親権者・成年後見人が申請する場合	法定代理人	義務者	
② 義務者：被保佐人 → 被保佐人が申請する場合	制限 行為能力者	義務者	
③ 義務者：破産者 → 破産管財人が申請する	破産管財人	×	裁判所の 許可書
④ 義務者：被相続人（相続人なし） → 相続財産管理人が申請する（任意売却）	相続財産 管理人	×	裁判所の 許可書
⑤ 義務者：成年被後見人 → 成年後見人が申請する （居住用不動産の売却）	成年後見人	×	裁判所の 許可書（注1）
⑥ 義務者：被相続人 → 相続人が申請する（相続人による登記）	相続人	義務者	相続証明情報
⑦ 義務者：所有者本人 → 復代理人が申請する	義務者	義務者 （注2）	

（注1）成年被後見人の居住用ではない不動産について、その成年後見人が売買を原因とする所有権移転登記を申請するときは、当該申請書には「居住用不動産ではない旨の証明書」を添付する必要はない（登記研究646「登記簿」）。

（注2） 代理人の印鑑に関する証明書を提供することを要しない（規49Ⅱ⑤）。

本人A ————— 代理人B ————— 復代理人C

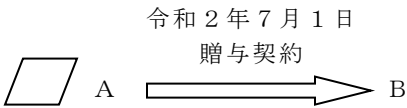
委任状
A 印

印鑑 証明書 印

委任状
B 印

所有権移転（贈与）

◆キホンひな形◆ 所有権移転（贈与）

	<p>（事実関係） 令和2年7月1日，AとBは，Aを贈与者，Bを受贈者とする負担付贈与契約を締結した（負担の内容については省略）。</p>
<p>登記の目的 所有権移転</p> <p>原因 <input type="text" value="①"/></p> <p>権利者 ○○市○○町○丁目○番○号 B</p> <p>義務者 ○○市○○町○丁目○番○号 A</p> <p>添付情報 登記原因証明情報 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの市町村長作成の印鑑証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）</p> <p>課税価格 金1,000万円</p> <p>登録免許税 金20万円（登録税別表1.1.(2)ハ）</p>	

事 例	修正が必要な個所 及び 表現
<p>死因贈与契約の場合 （Aの相続人をCとする）</p>	<p>原因 <input type="text" value="②"/></p> <p>義務者 <input type="text" value="③"/></p> <p>添付情報 印鑑証明書（Cの市町村長作成の印鑑証明書） 相続証明情報（A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等）</p>

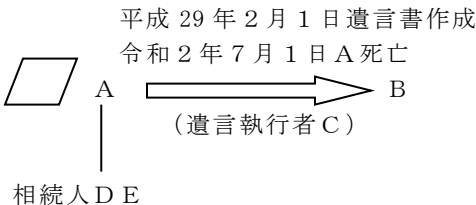
<解答>

- ① 令和2年7月1日贈与
- ② 年月日贈与
※ 死因贈与の場合も負担付贈与の場合も登記原因は「贈与」である。
- ③ ○○市○○町○丁目○番○号 亡A相続人C
※ 執行者が選任されている場合は執行者が，選任されていない場合は贈与者の相続人が登記義務を履行することになるから，執行者又は62条により登記義務者である贈与者の相続人全員が登記義務者側の申請人となる。

所有権移転（遺贈）

◆キホンひな形◆ 所有権移転（遺贈）

■ 頻出 平 25・令 4・令 6

	<p>(事実関係)</p> <p>1 平成 29 年 2 月 1 日, A は, 「①甲土地を B に遺贈する, ②遺言執行者を C とする」旨の自筆証書遺言を作成した。</p> <p>2 令和 2 年 7 月 1 日, A は死亡した。A の相続人は, 妻である D と子である E のみである。</p>
<p>登記の目的 所有権移転</p> <p>原因 令和 2 年 7 月 1 日遺贈</p> <p>権利者 ○○市○○町○丁目○番○号 B</p> <p>義務者 [①]</p> <p>添付情報 登記原因証明情報 ([②]) 登記識別情報 (A の甲土地甲区○番の登記識別情報) 印鑑証明書 ([③]) 住所証明情報 (B の住民票の写し) 代理権限証明情報 ([④], B 及び C の委任状)</p> <p>課税価格 金 1,000 万円</p> <p>登録免許税 金 20 万円</p>	

< 遺言執行者がいない場合 >

<p>権利者</p> <p>義務者</p> <p>添付情報</p>	<p>○○市○○町○丁目○番○号 B</p> <p>[⑤]</p> <p>登記原因証明情報 (A の死亡を証する情報 及び 遺言書) 登記識別情報 (A の甲土地甲区○番の登記識別情報) 印鑑証明書 ([⑥]) 住所証明情報 (B の住民票の写し) [⑦] 代理権限証明情報 (B D E の委任状)</p>
-----------------------------------	---

< 解答 >

① ○○市○○町○丁目○番○号 亡 A

※ 登記義務者側について, 司法書士等に登記申請行為の代理を委任した遺言執行者から申請する場合, 中間代理人である遺言執行者を記載する必要はないが, 記載する書式例もある。

② A の死亡を証する情報 及び 遺言書

③ C の市町村長作成の印鑑証明書

④ A の遺言書及び戸籍謄本

⑤ ○○市○○町○丁目○番○号 亡 A 相続人 D

○○市○○町○丁目○番○号 亡 A 相続人 E

⑥ D E の市町村長作成の印鑑証明書

⑦ 相続証明情報 (A 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等)

<p>平成 29 年 2 月 1 日 遺贈 令和 2 年 7 月 1 日 A 死亡</p> <p>相続人 B D</p>	<p>(事実関係)</p> <p>1 平成 29 年 2 月 1 日, A は, 「①甲土地を B に遺贈する, ②遺言執行者を C とする」旨の自筆証書遺言を作成した。</p> <p>2 令和 2 年 7 月 1 日, A は死亡した。A の相続人は, 妻である B と子である D のみである。</p>
<p>登記の目的 所有権移転</p> <p>原因 令和 3 年 7 月 1 日 遺贈</p> <p>権利者 (申請人) ○○市○○町○丁目○番○号 B</p> <p>義務者 ○○市○○町○丁目○番○号 A</p> <p>添付書類 登記原因証明情報</p> <p>× <input type="text" value="①"/></p> <p>× <input type="text" value="②"/></p> <p>住所証明情報 (B の住民票の写し)</p> <p>代理権限証明情報 (<input type="text" value="③"/>)</p> <p>課税価格 金 1,000 万円</p> <p>登録免許税 <input type="text" value="④"/></p>	

< 解答 >

- ① 登記識別情報
- ② 印鑑証明書
- ③ B の委任状
- ④ 金 4 万円

< キホンひな形の変形 > 登記原因

文言 \ 対象		相続人全員に対して	相続人の一部に対して	相続人以外の者に対して
遺贈	包括遺贈	相続	遺贈	遺贈
	特定遺贈	遺贈	遺贈 [28-24(エ)]	遺贈
相続		相続	相続	遺贈

< キホンひな形の変形 > 登記原因の日付

		登記原因日付
原則		遺言者死亡の日
停止条件付遺贈	遺言者死亡後に, 条件が成就した場合	条件が成就した日 (民 985 II)
	条件が成就した後, 遺言者死亡した場合	遺言者死亡の日
農地の特定遺贈	遺言者の死亡後, 「農地法の許可書」が到達	「農地法の許可書」が到達した日
	「農地法の許可書」が到達した日	遺言者死亡の日

＜キホンひな形の変形＞ 申請人・登録免許税

	登記原因	申請構造	登録免許税
相続人以外に対する遺贈	遺贈	共同申請（注）のみ	不動産の価額の 20/1000
相続人に対する遺贈 （所有権に限る）	遺贈	共同申請（注） ・単独申請	不動産の価額の 4/1000
相続人に対する特定財産承 継遺言	相続	単独申請	不動産の価額の 4/1000

（注）共同申請の場合

遺言執行者がいる場合	受遺者（登記権利者）と 遺言執行者（登記義務者側）の共同申請 [令 4-20(エ)]
遺言執行者がいない場合	受遺者（登記権利者）と 遺言者の相続人全員（登記義務者側）の共同申請

＜キホンひな形の変形＞ 遺贈による所有権移転登記申請の際の「印鑑証明書」「相続証明情報」「代理権限証明情報」の内容（○=要 ×=不要）

添付書類		登記義務者に関する印鑑証明書	相続証明情報	遺言執行者の資格を証する書面 ※1			
				遺言書	死亡証明書	家裁の選任審判書	指定書
義務者側申請人							
遺言執行者	遺言で指定	遺言執行者のもの	----	○	○	×	×
	遺言で指定を委託	遺言執行者のもの	----	○	○	×	○
	家庭裁判所が選任	遺言執行者のもの	----	○	× ※2	○	×
相続人全員		相続人全員のもの	○	----	----	----	----

※1 遺言執行者の就任承諾書の添付の要否

遺言執行者の任務は、就職を承諾したときから開始するが（民 1007）、遺言執行者が就職を承諾したことを証する書面の添付を要求した規定は存在しない。[H 1 書式]

※2 家庭裁判所が遺言執行者を選任した場合においては、選任の審判の過程で遺言者が死亡した事実は確認されているので、家庭裁判所の選任審判書が遺言者の死亡を証明しているといえるから、遺言者の死亡を証する情報として、別個に遺言者の死亡の記載のある戸（除籍謄（抄）本の提供は不要である（昭 59. 1. 10 民三 150 号回答）。[5-26(3), 19-12(イ), 26-21(エ)]

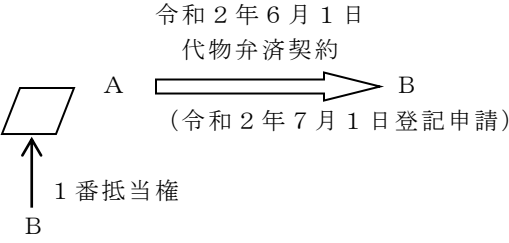
<キホンひな形の変形> 共有物分割の種類となすべき登記

	事 例	なすべき登記																				
現物分割	<p>A 物件</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>甲</td><td>乙</td></tr> </table> <p>→</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>甲</td><td>乙</td></tr> </table> <p>→</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>甲</td><td>甲</td></tr> </table> <p>→</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>甲</td><td>乙</td></tr> </table> <p>→</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>乙</td><td>乙</td></tr> </table> <p>1 筆の共有不動産を分筆し、おのおの単独所有権を取得する場合</p>	1/2	1/2	甲	乙	1/2	1/2	甲	乙	1/2	1/2	甲	甲	1/2	1/2	甲	乙	1/2	1/2	乙	乙	<p>① A 物件につき分筆登記 ② A₁物件につき乙持分全部移転登記 ③ A₂物件につき甲持分全部移転登記 [54-22, 3-30(1)]</p>
1/2	1/2																					
甲	乙																					
1/2	1/2																					
甲	乙																					
1/2	1/2																					
甲	甲																					
1/2	1/2																					
甲	乙																					
1/2	1/2																					
乙	乙																					
価額賠償	<p>A 物件</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>甲</td><td>乙</td></tr> </table> <p>→</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>甲</td><td>甲</td></tr> </table> <p>B 物件</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>甲</td><td>乙</td></tr> </table> <p>→</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>乙</td><td>乙</td></tr> </table>	1/2	1/2	甲	乙	1/2	1/2	甲	甲	1/2	1/2	甲	乙	1/2	1/2	乙	乙	<p>① A 物件につき乙持分全部移転登記 ② B 物件につき甲持分全部移転登記</p>				
	1/2	1/2																				
	甲	乙																				
1/2	1/2																					
甲	甲																					
1/2	1/2																					
甲	乙																					
1/2	1/2																					
乙	乙																					
<p>A 物件</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>甲</td><td>乙</td></tr> </table> <p>→</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>甲</td><td>甲</td></tr> </table> <p>乙の持分に相当する代価を、甲が金銭で補償する場合</p>	1/2	1/2	甲	乙	1/2	1/2	甲	甲	<p>乙持分全部移転登記</p>													
1/2	1/2																					
甲	乙																					
1/2	1/2																					
甲	甲																					
<p>A 物件</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>甲</td><td>乙</td></tr> </table> <p>→</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>甲</td><td>甲</td></tr> </table> <p>B 物件</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>甲 (単有)</td></tr> </table> <p>→</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>乙 (単有)</td></tr> </table> <p>乙の持分に相当する代価を、甲が不動産 (B 物件) で補償する場合</p>	1/2	1/2	甲	乙	1/2	1/2	甲	甲	甲 (単有)	乙 (単有)	<p>① A 物件につき乙持分全部移転登記 ② B 物件につき所有権移転登記 (原因：共有物分割による交換)</p>											
1/2	1/2																					
甲	乙																					
1/2	1/2																					
甲	甲																					
甲 (単有)																						
乙 (単有)																						
代金分割	<p>A 物件</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>1/2</td><td>1/2</td></tr> <tr><td>甲</td><td>乙</td></tr> </table> <p>→</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>丙</td></tr> </table> <p>共有不動産を第三者に売却し、その代金を持分に応じて分配する場合</p>	1/2	1/2	甲	乙	丙	<p>共有者全員持分全部移転登記 (原因：売買)</p>															
1/2	1/2																					
甲	乙																					
丙																						

所有権移転（代物弁済）

◆キホンひな形◆ 所有権移転（代物弁済）

■ 平10・令6

 <p>令和2年6月1日 代物弁済契約 (令和2年7月1日登記申請)</p> <p>1番抵当権 B</p>	<p>(事実関係)</p> <p>1 令和2年6月1日，A B間において，平成20年6月1日に締結された金銭消費貸借契約に関して，AがBに対して負担する全債務の弁済に代えて，甲土地の所有権をBに移転する旨の契約が締結され，同日，甲土地の引渡しが行われた。</p> <p>2 令和2年7月1日，事実関係1に基づく登記の申請がされた。</p>
<p>登記の目的 所有権移転</p> <p>原因 <input type="text" value="①"/></p> <p>権利者 ○○市○○町○丁目○番○号 B</p> <p>義務者 ○○市○○町○丁目○番○号 A</p> <p>添付情報 登記原因証明情報 登記識別情報（Aの甲土地甲区○番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの市町村長作成の印鑑証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）</p> <p>課税価格 金1,000万円</p> <p>登録免許税 金20万円（登録税別表1.1.(2)ハ）</p>	
<p>登記の目的 <input type="text" value="②"/></p> <p>原因 <input type="text" value="③"/></p> <p>権利者兼義務者 ○○市○○町○丁目○番○号 B</p> <p>添付情報 登記原因証明情報 登記識別情報（Bの甲土地乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（Bの委任状）</p> <p>登録免許税 金1,000円（登録税別表1.1.(15)）</p>	

<解答>

① 令和2年6月1日代物弁済

② 1番抵当権抹消

③ 令和2年7月1日代物弁済

※ 抵当権者が代物弁済により抵当不動産を取得した場合の抵当権抹消登記の登記原因は，代物弁済によって被担保債権が消滅し，その抵当権もまた消滅するところから，「年月日混同」とすべきではなく，「年月日代物弁済」とするのが相当である（登記研究270-71）。[25-24(エ)]

所有権移転（時効取得）

◆キホンひな形◆ 所有権移転（時効取得）

■ 平 17

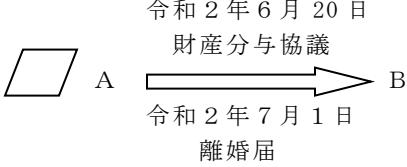
<p>平成 21 年 6 月 15 日 占有開始</p> <p>A → B 令和 2 年 7 月 1 日 援用</p> <p>↑ 1 番抵当権 C</p>	<p>（事実関係）</p> <p>1 平成 21 年 6 月 15 日，B は，所有の意思を持って，平穩かつ公然と甲土地の占有を開始した。なお，B は，占有開始の時点で，甲土地の所有者が A であることを知らず，知らないことについて過失はなかった。</p> <p>2 令和 2 年 7 月 1 日，B は，A に対して，甲土地について取得時効を援用する旨の意思表示をし，同日，当該意思表示は A に到達した。なお，B は，現在も甲土地の占有を継続している。</p>
<p>登記の目的 所有権移転</p> <p>原因 <input type="text" value="①"/></p> <p>権利者 ○○市○○町○丁目○番○号 B</p> <p>義務者 ○○市○○町○丁目○番○号 A</p> <p>添付情報 登記原因証明情報 登記識別情報（A の甲土地甲区○番の登記識別情報） 印鑑証明書（A の市町村長作成の印鑑証明書） 住所証明情報（B の住民票の写し） 代理権限証明情報（A 及び B の委任状）</p> <p>課税価格 金 1,000 万円</p> <p>登録免許税 金 20 万円（登録税別表 1.1. (2)ハ）</p>	<p>登記の目的 <input type="text" value="②"/></p> <p>原因 <input type="text" value="③"/></p> <p>権利者 ○○市○○町○丁目○番○号 B</p> <p>義務者 ○○市○○町○丁目○番○号 C</p> <p>添付情報 登記原因証明情報 登記識別情報（C の甲土地乙区 1 番の登記識別情報） 代理権限証明情報（B 及び C の委任状）</p> <p>登録免許税 金 1,000 円</p>

< 解答 >

- ① 平成 21 年 6 月 15 日時効取得
- ② 1 番抵当権抹消
- ③ 平成 21 年 6 月 15 日所有権の時効取得

所有権移転（財産分与）

◆キホンひな形◆ 所有権移転（財産分与）

	<p>（事実関係）</p> <p>1 令和2年6月20日，夫A及び妻Bは，離婚することを合意し，それに伴って，甲土地の所有権全部をBに分与する旨の協議が成立した。</p> <p>2 令和2年7月1日，A及びBは，離婚届を提出し，同日，受理された。</p>
<p>登記の目的 所有権移転</p> <p>原因 <input type="text" value="①"/></p> <p>権利者 ○○市○○町○丁目○番○号 B</p> <p>義務者 ○○市○○町○丁目○番○号 A</p> <p>添付情報 登記原因証明情報 登記識別情報（Aの甲土地甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの市町村長作成の印鑑証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）</p> <p>課税価格 金1,000万円</p> <p>登録免許税 金20万円（登録税別表1.1.(2)ハ）</p>	

< 解答 >

① 令和2年7月1日財産分与

※ 財産分与を原因とする所有権移転登記の原因日付は、離婚後に財産分与の協議が成立した場合には、協議成立の日であり[平 18-13-イ]、離婚前に財産分与の協議が成立していた場合には、離婚成立の日である。なお、家庭裁判所の審判により財産分与がなされた場合、審判確定日が原因日付となる。

所有権移転（権利能力なき社団の代表者の変更）

◆キホンひな形◆ 所有権移転（権利能力なき社団の代表者の変更）

<p>1番 所有権保存 平成20年4月1日受付第4000号 所有者 A</p>	<p>（事実関係）</p> <p>1 権利能力なき社団である甲乙丙青年団は、所有する甲土地を代表者であるA名義で登記している。</p> <p>2 令和2年3月1日のAの退任に伴い、令和2年7月1日、甲乙丙青年団の総会において、Bが新代表者として選出された。なお、同日、Bは就任を承諾した。</p>
<p>登記の目的 所有権移転</p> <p>原因 <input type="text" value="①"/></p> <p>権利者 ○○市○○町○丁目○番○号 B</p> <p>義務者 ○○市○○町○丁目○番○号 A</p> <p>添付情報 登記原因証明情報 登記識別情報（Aの甲土地甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの市町村長作成の印鑑証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）</p> <p>課税価格 金1,000万円</p> <p>登録免許税 金20万円（登録税別表1.1.(2)ハ）</p>	

<キホンひな形の変形>

代表者の交代の態様	登記の目的	登記原因日付	登記原因
① A→C	所有権移転	後任者が就任した日	○年○月○日 委任の終了
② AB→CD	共有者全員持分全部移転	後任者が就任した日	○年○月○日 委任の終了
③ A→AB	所有権一部移転	後任者が就任した日	<input type="text" value="②"/>
④ AB→A	B持分全部移転	Bが退任した日	○年○月○日 委任の終了

<解答>

- ① 令和2年7月1日委任の終了
- ② ○年○月○日委任の終了

第8節 承諾証明情報等

【図表 承諾証明情報等のまとめ】

論点	原因日付への影響			
承諾書の種類				
① 登記原因についての第三者の承諾証明情報等（令7 I ⑤ハ） ・許可等がなければ登記原因たる権利変動が生じない場合 ・許可等がなければ登記原因たる権利変動が取り消されうる場合 （未成年者の法律行為等）	原則として、 影響あり（注1）			
② 登記上の利害関係人の承諾証明情報等	影響なし			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">必要的承諾型</td> <td>不登72 不登109 I 不登68</td> </tr> <tr> <td>任意的承諾型</td> <td>不登66（注2）</td> </tr> </table>		必要的承諾型	不登72 不登109 I 不登68	任意的承諾型
必要的承諾型	不登72 不登109 I 不登68			
任意的承諾型	不登66（注2）			
③ 登記識別情報の提供に代わる承諾証明情報等 本来登記義務者として登記識別情報を提供すべき地位にある者の承諾証明情報等を提供して、登記権利者等が単独で登記の申請・嘱託をする場合（116 I, 107 I, 令別表29項添付情報欄口, 110後段）（注3）	影響なし			

（注1）未成年者・被保佐人・被補助人の行為に対する同意（又はこれに代わる許可）及び取締役の利益相反取引に対する取締役会等の承認決議等については、影響なし。[20-15(ウ)]

（注2）任意的承諾になる代表例

- ① 共有物分割禁止による所有権変更登記
- ② 債権額変更（利息の増額変更・利息の特別登記等）による抵当権変更登記
- ③ 及ぼす変更登記
- ④ 用益権変更（ただし、用益権者が権利者となる場合）
- ⑤ 買戻特約において合意金額を追加する登記

（注3）

107 I	仮登記は、仮登記の登記義務者の承諾があるとき及び次条に規定する仮登記を命ずる処分があるときは、第六十条の規定にかかわらず、当該仮登記の登記権利者が単独で申請することができる。
令別表29項 添付情報欄口	所有権の保存の登記（法第七十四条第二項の規定により表題部所有者から所有権を取得した者が申請するものに限る。） →建物が敷地権付き区分建物であるときは、敷地権の登記名義人の承諾を証する当該登記名義人が作成した情報が必要となる
110 後段	仮登記の抹消は、第六十条の規定にかかわらず、仮登記の登記名義人が単独で申請することができる。仮登記の登記名義人の承諾がある場合における当該仮登記の登記上の利害関係人も、同様とする。
116 I	国又は地方公共団体が登記権利者となって権利に関する登記をするときは、官庁又は公署は、遅滞なく、登記義務者の承諾を得て、当該登記を登記所に嘱託しなければならない。

- 賃借権の譲渡・転貸を許す旨の定めがない場合の賃借権の移転・賃借物の転貸の登記の申請情報と併せて提供すべき賃貸人の承諾証明情報は、上記の承諾証明情報にあたらないが、提供が要求されている（不登令別表39項添付情報欄口・40項添付情報欄口）。

[60-22(2), 6-16(エ), 9-16(オ), 14-21(エ)]

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) 2025 TOKYO LEGAL MIND K. K. , Printed in Japan

無断複製・無断転載等を禁じます。

SU25252