

司法書士

記述式コンプリート攻略講座
記述論点編 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 253261

SU25326

目次（★はレベル感を指す）

第1節 名変登記（債務者の表示変更を含む）	6
設問 01. 25解き方4—1 ★	6
設問 02. 24実力6 ★	12
設問 03. 25実力1 ★	18
設問 04. 19ファイナル5 ★	22
設問 05. 平成21年 ★★★	26
設問 06. 令和6年 ★	30
設問 07. 21スーパー1 ★	34
設問 08. 令和4年 ★	38
設問 09. 令和3年 ★★	42
設問 10. 令和2年 ★★★	46
設問 11. 令和5年 ★★	50
設問 12. 平成19年 ★	54
設問 13. 24実力1 ★★	58
設問 14. 24実力4 ★★★	64
設問 15. 24実力11 ★★	70
設問 16. 25実力10 ★★	74
設問 17. 20ファイナル4 ★★	80
設問 18. 21ファイナル4 ★★★★★	86
設問 19. 23実力6 ★★★	90
第2節 所有権移転（包括承継・2回以上の相続がおきる場合）	98
設問 01. 26解き方3 ★	98
設問 02. 14実力8 ★	102
設問 03. 21実力1 ★★	108
設問 04. 20実力10 ★★	114
設問 05. 平成31年 ★★	118
設問 06. 20実力7 ★★★	122
設問 07. 平成30年 ★	126
設問 08. 16ファイナル6 ★	130
設問 09. 20スーパー2 ★★	134
設問 10. 12Z1 ★★★	142
設問 11. 19スーパー3 ★★★	146
設問 12. 15ファイナル2 ★★	150
設問 13. 25解き方3—2 ★	156
設問 14. 19ファイナル4 ★★	162
設問 15. 22実力6 ★★	166
設問 16. 17ファイナル1 ★★	170
設問 17. 20ファイナル2 ★★★	176
設問 18. 25公開1 ★★★	184
設問 19. 20実力1 ★	188

設問 20.	2 1 ファイナル 7	★★★	192
設問 21.	2 2 公開模試 1	★★★	196
設問 22.	2 5 スーパー 1	★★★★★	200
第 3 節	所有権移転（遺贈）		206
設問 01.	2 5 解き方 3—1	★	206
設問 02.	2 2 実力 9	★	210
設問 03.	2 3 実力 8	★★	214
設問 04.	2 3 実力 1 2	★★	218
設問 05.	平成 2 5 年	★★★	222
設問 06.	平成 2 5 年	★★★	226
設問 07.	令和 2 年	★	230
第 4 節	所有権移転（包括承継全般）		234
設問 01.	平成 2 7 年	★★	234
設問 02.	1 9 ファイナル 2	★★★★★	240
設問 03.	2 3 実力 1 1	★★	250
設問 04.	2 4 実力 7	★	254
設問 05.	2 4 実力 7	★	258
設問 06.	1 9 ファイナル 2	★★	262
設問 07.	2 5 実力 8	★	270
設問 08.	平成 2 9 年	★	274
設問 09.	2 5 実力 1 1	★★★	278
設問 10.	2 3 実力 4	★★	286
設問 11.	2 4 実力 6	★★	294
設問 12.	平成 1 9 年	★★	298
第 5 節	所有権に関する登記（その他全般）		304
設問 01.	令和 6 年	★	304
設問 02.	2 5 解き方 2—2	★	308
設問 03.	解き方 2—1	★★	312
設問 04.	平成 2 8 年	★	316
設問 05.	2 5 実力 5	★	320
設問 06.	2 0 ファイナル 6	★★	324
設問 07.	2 1 スーパー 1	★★	330
設問 08.	平成 1 7 年	★★★	336
設問 09.	2 5 解き方 5—1	★★（解き方 2—1 と同じ）	342
設問 10.	ファイナル 3	★	346
設問 11.	2 5 解き方 5—2	★	352
設問 12.	2 5 実力 3	★★	356
設問 13.	平成 2 3 年	★★	360
設問 14.	平成 3 1 年	★	364
設問 15.	令和 4 年	★★	368
設問 16.	2 3 実力 1 2	★★	372

設問 17.	1 2 実力 4	★★	.....	378
設問 18.	2 3 実力 2	★★★	.....	382
設問 19.	2 5 実力 1 2	★★	.....	390
設問 20.	2 3 実力 1 0	★★	.....	398
設問 21.	2 0 実力 1 0	★	.....	402
設問 22.	2 5 実力 2	★	.....	406

記述論点編 注意書き通則

- 1 登記事項（登記名義人等の住所の変更又は更正の登記を除く。）及び申請人を記載するには、住所又は本店所在地を記載することを要しない。また、申請人を記載するに当たっては、「権利者」、「義務者」、「所有者」等の表示を記載する。なお、申請人が法人である場合、法人の代表機関の資格及び氏名並びに会社法人等番号については、問題文から分らない場合には、略記でよい。
- 2 添付情報を解答欄に記載するに当たっては、次の要領で行うこと。
 - (1) 「登記識別情報（Aの甲土地甲区2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（Aの住民票の写し）」のように、添付情報の種類を特定するとともに、具体的な添付情報の内容を括弧を付けて記載する。なお、会社法人等番号を提供することによりある書面の添付を省略することができる場合はそのように申請しているものとし、添付情報の内容として他に記載するものがない場合は、「印鑑証明書」のように概括的に記載し、添付情報の内容として他に記載するものがある場合は、「印鑑証明書（Aの市町村長作成の印鑑証明書）」のように当該他の添付情報の内容のみを括弧を付けて記載する。
 - (2) 登記原因証明情報、会社法人等番号については「登記原因証明情報」「会社法人等番号」と概括的に記載すれば足りる。
 - (3) 法令により添付を省略することができるもの及び提供されたものとみなされるものについても、添付情報として記載する（ただし、会社法人等番号の提供により添付を省略することができるものの取り扱いについては、上記(1)によるものとする）。
- 3 第三者の許可、承諾、同意が必要な場合には、事実関係に示されているものを除き、全て事前に得られているものとする。また、登記を申請することができる事実関係上の行為は全て適法に行われており、法律上必要な書類は適式に作成されているものとする。
- 4 本書における不動産の所在地を管轄する登記所は、不動産登記法附則第6条第1項の指定がされている登記所（いわゆるオンライン庁）であり、必要な登記の申請は、書面を提出する方法によりするものとする。
- 5 相続人の判断においては、事実関係に記載されている者以外に考慮することを要しない。また、遺言書が作成されているときは、特に指示がない限り、法定の方式に従って作成され、適法に検認手続も行われているものとし、遺言執行者に指定されている者はその就任を承諾しているものとする。
- 6 本書における法人はすべて会社法人等番号を有する法人であり、法人が申請人となる場合においては、申請情報と併せて会社法人等番号が提供されているものとする。

第1節 名変登記（債務者の表示変更を含む）

設問01. 25解き方4—1 ★

別紙1

甲土地の全部事項証明書（課税標準の額：金8,643万6,000円）

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	平成29年5月11日 第5011号	原因 平成29年5月11日売買 所有者 東京都世田谷区玉川三丁目3番3号 白山信幸

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成29年5月11日 第5012号	原因 平成29年5月11日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 東京都世田谷区玉川三丁目3番3号 白山信幸 抵当権者 神奈川県横浜市西区中央二丁目2番2号 株式会社ブルー金融

別紙2

	附票の全部証明
本籍氏名	(省略) 白山信幸
改製日	(省略)
附票に記載されている者	<p>【名】 信幸</p> <p>【住所】 東京都世田谷区玉川三丁目3番3号 【住定日】 平成12年11月10日</p> <p>【住所】 東京都世田谷区成城三丁目2番1号 【住定日】 令和1年9月10日</p> <p>【住所】 東京都世田谷区玉川三丁目3番3号 【住定日】 令和4年6月15日</p>

別紙 3

売買契約書

白山信幸（以下「甲」という。）と株式会社ホワイト（以下、「乙」という。）は、下記不動産（以下「本物件」という。）につき、次のとおり売買契約を締結した。

第1条 甲は、乙に対し、その所有する本物件を、その物件上に設定されている担保権付のまま売却し、乙はこれを買受ける。

第2条 売買代金は、金9,000万円とする。

令和5年6月15日

売主（甲） 東京都世田谷区玉川三丁目3番3号
白山信幸 ㊞
買主（乙） 東京都世田谷区玉川二丁目2番2号
株式会社ホワイト
代表取締役 白山信幸 ㊞

記

【甲土地が記載されている】

別紙 4 履歴事項一部証明書（抜粋）

会社法人等番号	0109-01-678678	
商号	株式会社ホワイト	
本店	東京都世田谷区玉川二丁目2番2号	
役員に関する事項	取締役 白山信幸	令和4年6月29日重任 令和4年6月29日登記
	取締役 白山隆	令和4年6月29日重任 令和4年6月29日登記
	取締役 白山広巳	令和4年6月29日重任 令和4年6月29日登記
	東京都世田谷区玉川三丁目3番3号 代表取締役 白山信幸	令和4年6月29日重任 令和4年6月29日登記
	監査役 白山幸代	令和4年6月29日重任 令和4年6月29日登記
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社	
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社	

<解答例>

1 件目

登 記 の 目 的	所有権移転
原 因	令和 5 年 6 月 15 日 売買
権 利 者	株式会社ホワイト (会社法人等番号 0109-01-678678) 代表取締役 白山信幸
義 務 者	白山信幸
添 付 情 報	登記原因証明情報 登記識別情報（白山信幸の甲土地甲区 2 番の登記識別情報） 印鑑証明書（白山信幸の市町村長作成の印鑑証明書） 住所証明情報 代理権限証明情報（株式会社ホワイトの代表取締役白山信幸及び白山信幸の委任状） 登記原因についての第三者の承諾証明情報（株式会社ホワイトの取締役会議事録） 会社法人等番号
課 税 価 格	金8,643万6,000円
登 録 免 許 税 額	金172万8,700円

<本問において必要な知識>

- ☐ 登記名義人が数回にわたって住所を移転している場合であっても、その住所の変更登記は一の申請情報により申請することができる（不登令 4 条但書、不登規 35 条 8 号）。この場合においては、登記原因及びその日付として便宜その最後の住所移転に関するもののみを記載すれば足りるとされており、また、登録免許税額は、不動産 1 個につき金 1,000 円となる（昭 32. 3. 22 民甲 423 号）。
- ☐ 取締役が自己のために株式会社と取引をしようとするときは、取締役は、株主総会（取締役会設置会社においては取締役会）において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない（会社 356 条 1 項 2 号・3 号・365 条 1 項）。

登記名義人住所（氏名・名称）変更又は更正登記は、現在の登記名義人につき、その住所（氏名・名称）が登記記録上の記録と一致しない場合に、これを一致させるためにされる登記をいう。

→ 所有権その他の権利の移転又は変更等の登記を申請する場合において、登記名義人の住所等に変更が生じている場合、その登記の前提として、登記名義人の住所等の変更登記をしなければ、申請情報の内容である登記申請人の氏名若しくは名称又は住所が登記記録と合致しないこととなり、不動産登記法 25 条 7 号により当該登記の申請は却下される（昭 43.5.7 民甲 1260 号参照）。

イメージ	論点	結論
1 番 A 市 B 町 1 丁目 1 番 1 号 甲 甲の住所 A 市 B 町 1 丁目 1 番 1 号 → X 市 Y 町 2 丁目 2 番 2 号 → A 市 B 町 1 丁目 1 番 1 号	数回の住所移転を経た結果、登記記録に記載された住所と同一の住所となった場合に、住所変更の登記を申請することは必要か	要しない [平 26 記述]
1 番 甲 2 番 A 市 3 分の 1 X 3 番 A 市 3 分の 1 X 4 番 <u>A 市</u> 3 分の 1 X 付 1 X の住所 B 市	所有権全部を売買により第三者に移転する申請の前提として、他の取得登記についても登記名義人の住所の変更の登記を申請することは必要か	必要 (登研 382-80)

□ 所有権登記名義人の登記記録上の住所に「〇〇マンション〇棟〇号室」の記載がなされている場合、当該記載がない印鑑証明書を添付して、その登記名義人からの所有権移転登記を申請することができる(昭 40.12.25 民甲 3710 号)。前提として、住所の更正の登記を申請することを要しない。

<比較事例>

【甲土地の登記記録の抜粋】

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	昭和 58 年 5 月 6 日 第 5555 号	原因 昭和 58 年 5 月 6 日売買 共有者 奈良県生駒市生駒 456 番地 持分 2 分の 1 高畑太郎 奈良県香芝市香芝 789 番地 2 分の 1 高畑花子

【事実関係】 その①

- 1 高畑太郎と高畑花子は、平成 31 年 4 月 1 日、甲土地を高畑太郎の単独所有とし、それに対して高畑太郎が高畑花子に償金を支払う旨の共有物分割協議をした。
- 2 高畑花子は、平成 31 年 4 月 20 日、その住所を、奈良県香芝市香芝 789 番地から奈良県奈良市西大寺 1 番 1-601 号に移転した。

1 件目

登 記 の 目 的	2 番所有権登記名義人住所変更		
原 因	平成 31 年 4 月 20 日住所移転		
変 更 後 の 事 項	共有者高畑花子の住所 奈良県奈良市西大寺 1 番 1-601 号		
申 請 人	奈良県奈良市西大寺 1 番 1-601 号	高畑花子	

2 件目

登 記 の 目 的	高畑花子持分全部移転		
原 因	平成 31 年 4 月 1 日共有物分割		
権 利 者	奈良県生駒市生駒 456 番地 持分 2 分の 1 高畑太郎		
義 務 者	奈良県奈良市西大寺 1 番 1-601 号	高畑花子	

【甲土地の登記記録の抜粋】

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
2	所有権移転	昭和 58 年 5 月 6 日 第 5555 号	原因 昭和 58 年 5 月 6 日売買 共有者 奈良県生駒市生駒 456 番地 持分 2 分の 1 高畑太郎 奈良県香芝市香芝 789 番地 2 分の 1 高畑花子

【事実関係】 その②

- 1 高畑太郎と高畑花子は、平成 31 年 4 月 1 日、甲土地を高畑太郎の単独所有とし、それに対して高畑太郎が高畑花子に償金を支払う旨の共有物分割協議をした。
- 2 高畑太郎は、平成 31 年 4 月 20 日、その住所を、奈良県生駒市生駒 456 番地から奈良県奈良市西大寺 1 番 1-601 号に移転した。

1 件目

登 記 の 目 的	2 番所有権登記名義人住所変更
原 因	平成 31 年 4 月 20 日住所移転
変 更 後 の 事 項	共有者高畑太郎の住所 奈良県奈良市西大寺 1 番 1-601 号
申 請 人	奈良県奈良市西大寺 1 番 1-601 号 高畑太郎

2 件目

登 記 の 目 的	高畑花子持分全部移転
原 因	平成 31 年 4 月 1 日共有物分割
権 利 者	奈良県奈良市西大寺 1 番 1-601 号 持分 2 分の 1 高畑太郎
義 務 者	奈良県香芝市香芝 789 番地 高畑花子

※ その①、その②とも 1 件目と 2 件目の申請順序「逆」は不可。

設問02. 24実力6 ★

別紙1

甲土地の全部事項証明書（課税標準の額：金1,717万5,600円）

権 利 部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
2	所有権移転	平成28年9月9日 第9010号	原因 平成28年9月9日売買 所有者 茨城県常総市豊田3番地4 山村英明
3	所有権移転	平成30年10月10日 第10100号	原因 平成30年10月10日売買 所有者 茨城県つくば市自由ヶ丘2番地3 川田太郎
付記1号	買戻特約	平成30年10月10日 第10100号	原因 平成30年10月10日特約 売買代金 金2,200万円 契約費用 金5万円 期間 平成30年10月10日から5年間 買戻権者 茨城県常総市豊田3番地4 山村英明

※令和6年3月15日、司法書士法務由子は、甲土地について、関係当事者全員から、別紙1から3までの各書面の提示を受けつつ、登記の申請手続等につき依頼を受けた。

別紙 2

住 民 票

世帯主	川田太郎			
住 所	茨城県つくば市自由ヶ丘 2 番地 3	平成20年 2 月12日	転入	平成20年 2 月 16日届出
	茨城県つくば市桜が丘 1 番地 1	令和 4 年 7 月 5 日	転居	令和 4 年 7 月 5 日届出

1	氏名	川田太郎	生年月日	昭和47年7月1日	性別	男	続柄	省略	住民となった日
									平成20年2月12日
	本籍	【謄写省略】			筆頭者	(省略)			
	平成20年2月12日茨城県土浦市下高津一丁目2番3号から転入								平成20年2月16日届出

別紙 3

住 民 票

氏 名	山村英明				住民票コード		(省略)
					続 柄		(省略)
生年月日	昭和20年 3 月 2 日	性別	男	住民となった年月日		(省略)	
住 所	茨城県水戸市城南一丁目 1 番 1 号				本 籍		(省略)
世 帯 主	(省略)				筆頭者		(省略)
令和 4 年10月29日 茨城県常総市豊田 3 番地 4 から転居 令和 4 年10月30日 届出							

以下余白

<解答例>

1 件目

登記の目的	3番所有権登記名義人住所変更
原因	令和4年7月5日住所移転
変更後の事項	住所 茨城県つくば市桜が丘1番地1
申請人	川田太郎
添付情報	登記原因証明情報 代理権限証明情報（川田太郎の委任状）
登録免許税額	金1,000円

2 件目

登記の目的	3番付記1号買戻権抹消
原因	令和5年10月11日買戻期間満了
権利者	川田太郎
義務者	山村英明
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報（山村英明の甲土地甲区3番付記1号の登記識別情報） 印鑑証明書（山村英明の市町村長作成の印鑑証明書） 代理権限証明情報（川田太郎及び山村英明の委任状） 変更証明情報（山村英明の住民票の写し）
登録免許税額	金1,000円

<本問において必要な知識>

- ☐ 買戻期間が満了した場合、当事者の共同申請により買戻権の登記の抹消を申請することとなる。当該登記を申請する場合、その登記原因については、買戻期間の末日の翌日をもって、「年月日買戻期間満了」と記載する。
- ☐ 買戻しの特約の登記の抹消を申請する場合においては、当該登記の登記名義人の住所に不一致が生じていても、その変更を証する情報を提供すれば、その登記名義人の住所の変更登記を省略することができる。

【登記名義人表示変更登記を省略できる場合】

- | |
|--|
| ① 所有権以外の権利の抹消 [54-21(4), 61-15(3)] (注1) (注2) |
| ② (所有権を目的とする) 買戻権の登記の抹消 (注1) |
| ③ 仮登記の抹消 (所有権に関する仮登記を含む) (注1) |
| ④ 所有権保存登記 |
| ⑤ 相続による移転登記 (注3) |

(注1) 前提として名変登記の申請を省略できる場合

要件	① 所有権以外の権利に関する登記の抹消を申請する場合において、※ ② 登記義務者(※)について名変事由が存在するときでも、※ ③ 変更(更正)証明情報を提供すれば、
効果	前提としての名変登記の申請を省略することができる

※ 登記研究 355-90・430-173・471-135・512-157

イメージ	論点	結論
甲区1 所有権保存 A 乙区1 抵当権設定 B → Aに名変事由あり → 乙区1番に消滅事由が発生	乙区1番抹消登記の際に、 名変登記の省略をすることができるか	できない [21-27(ア), 令 6-18(ア)]

(注2) 所有権の抹消登記と名変事由

イメージ	論点	結論
1 所有権保存 A 2 所有権移転 B → Bに名変事由あり → 2番に消滅事由が発生	2番抹消登記の際に、 名変登記の省略をすることができるか	できない (登研 455-92・546-152) [61-15(5), 4-24(5)]
1 所有権保存 A 2 所有権移転 B → Aに名変事由あり → 2番に消滅事由が発生	2番抹消登記の際に、 1番の名変登記をすることができるか	できない (登研 435-117)

(注3) 遺贈と相続の比較

イメージ	論点	結論
1 所有権保存 A →Aに名変事由あり →Bへの相続の効力が生じる	所有権移転の際に、 名変登記の省略をすることができるか	できる
1 所有権保存 A →Aに名変事由あり →Bへの遺贈の効力が生じる	所有権移転の際に、 名変登記の省略をすることができるか	①Bが相続人でない場合 →できない[21-27(ウ)] (登研 380-81) ②Bが相続人の場合 (かつBの単独申請) →できる (民事月報 Vol. 78. 5)

名変登記

名変事由を見つけた場合に、やるべきこと5つ

- ① 名変登記ができるのか
- ② 名変登記を省略できるのか
- ③ 名変登記の一括申請できないか
- ④ 変更登記 or 更正登記 ?
- ⑤ 債務者などに他の登記事項に変更が生じていないか

<MEMO>

設問03. 25実力1 ★

別紙1

甲土地の登記事項証明書（課税標準の額：金462万円）

権 利 部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	平成2年8月18日 第8584号	原因 平成2年8月18日売買 所有者 茨城県新治郡千代田町稲吉東二丁目6番20号 南野美波 順位6番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 （省略）
2	所有権移転	平成10年1月10日 第316号	原因 平成10年1月10日譲渡担保 所有者 茨城県土浦市神立町500番地 栗田陸

【事実関係】

- 1 平成15年1月15日、南野美波及び栗田陸は、南野美波の栗田陸に対する借入れを担保するために甲土地について設定した譲渡担保契約（平成10年1月10日水戸地方法務局土浦支局受付第316号で移転登記済）を解除することを合意した。

別紙2

証 明 書

氏 名		南野美波
住所の表示	変更前	新治郡千代田町稲吉東二丁目6番20号
	変更後	かすみがうら市稲吉東二丁目6番20号
変 更 実 施 年 月 日		平成17年3月28日

地方自治法第7条第1項の規定による、新治郡霞ヶ浦町及び新治郡千代田町の合併に伴い、上記のとおり住所の表示の変更があったことを証明します。

令和7年3月31日

かすみがうら市長 ○ ○ ○ ○

印

<MEMO>

<解答例>

登記の目的	2番所有権抹消
原因	平成15年1月15日譲渡担保契約解除
権利者	南野美波
義務者	栗田陸
添付情報	登記原因証明情報 登記済証（栗田陸の甲土地甲区2番の登記済証） 印鑑証明書（栗田陸の市町村長作成の印鑑証明書） 代理権限証明情報（南野美波及び栗田陸の委任状） ※
登録免許税額	金1,000円

※ 変更証明書は不要

<本問において必要な知識>

- 不動産についての譲渡担保契約を解除した場合、その登記は、譲渡担保権利者名義の所有権の登記の抹消の方法によっても譲渡担保権者から譲渡担保権設定者への所有権の移転登記の方法によっても申請することができる。当該登記を申請する場合、その登記原因については「年月日譲渡担保契約解除」と記載することとされている。

【譲渡担保となすべき登記】

イメージ	なすべき登記	登記原因
譲渡担保権 A → B 設定	所有権「移転」登記	「譲渡担保」であり、原因日付は、譲渡担保契約の効力発生日である
譲渡担保権 A → B ↓ 消滅	所有権「移転」登記 所有権「抹消」登記 [3-19(1), 令3-18(ウ)]	譲渡担保の債務が弁済された場合 → 「債務弁済」 [27-20(イ)] 譲渡担保契約が解除された場合 → 「譲渡担保契約解除」 [10-19(エ)]

- 地番等の変更を伴わない市区町村の行政区画変更によって登記名義人の住所に変更が生じた場合、他の登記を申請する前提として、登記名義人の住所変更登記を申請することを要しないとされている。行政区画の変更はすべて公知の事実であり、登記義務者の住所が登記記録と合致しない場合に当たらないからである。

態様	論点	名変登記の「申請」の要否	登録免許税
① 行政区画等のみの変更		名変登記の申請を要しない [令2-17(イ)]	(申請しても非課税) (登録税5⑤)
② 行政区画等の変更に伴い、地番も変更		名変登記の申請を要する	非課税 (登録税5⑤)
③ 住居表示実施		名変登記の申請を要する	非課税 (登録税5④)

<MEMO>

設問04. 19 ファイナル5 ★

別紙 1

甲土地の登記事項証明書（課税標準の額：金1,040万5,920円）

権 利 部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
2	所有権移転	平成30年9月27日 第48751号	原因 平成30年9月27日売買 所有者 埼玉県蕨市中央一丁目1番1号 株式会社ワーク不動産
3	所有権移転	平成31年1月31日 第6438号	原因 平成31年1月31日売買 共有者 埼玉県川口市川口一丁目1番1号 持分2分の1 川口太郎 埼玉県川口市川口一丁目1番1号 2分の1 川口花子

権 利 部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	平成31年1月31日 第6439号	原因 平成31年1月31日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2,000万円 利息 年1.8% 損害金 年14% 債務者 埼玉県川口市川口一丁目1番1号 川口太郎 抵当権者 埼玉県さいたま市浦和区常盤一丁目1番1号 株式会社浦和金融

別紙 2

司法書士神木亮輔の聴取記録

- 1 甲土地甲区3番の所有権移転登記につき、本来であれば川口太郎の持分を10分の7、川口花子の持分を10分の3として登記を申請すべきであったところ、当事者の過誤により川口太郎及び川口花子の持分を2分の1ずつとして登記が申請されていることが判明した。
- 2 株式会社浦和金融の担当者より、内規上、甲土地乙区1番抵当権について可能な登記についても、申請して欲しい旨の申出があった。

別紙 3

住 民 票

世帯主	川口太郎			
住 所	埼玉県川口市川口一丁目1番1号	平成22年3月17日	転入	平成22年3月17日届出
	埼玉県川口市中青木二丁目1番1号	平成31年6月10日	転居	平成31年6月10日届出

以下余白

1	氏名	川口太郎	生年月日	昭和63年8月19日	性別	男	続柄	省略
	本籍	謄写省略			筆頭者	省略		
	平成22年3月17日群馬県高崎市吉栄町一丁目1番1号から転入							平成22年3月17日届出
2	氏名	川口花子	生年月日	昭和63年10月27日	性別	女	続柄	省略
	本籍	謄写省略			筆頭者	省略		
	平成23年4月8日埼玉県鳩ヶ谷市本町二丁目2番2号から転入							平成23年4月8日届出

<解答例>

1 件目

登 記 の 目 的	3 番所有権登記名義人住所変更
原 因	平成31年 6 月10日住所移転
変 更 後 の 事 項	共有者川口太郎・共有者川口花子の住所 埼玉県川口市中青木二丁目 1 番 1 号
申 請 人	川口太郎 川口花子
添 付 情 報	登記原因証明情報 代理権限証明情報（川口太郎及び川口花子の委任状）
登 録 免 許 税 額	金1,000円

2 件目

登 記 の 目 的	3 番所有権更正
原 因	錯誤
更 正 後 の 事 項	川口太郎持分 10分の 7 川口花子持分 10分の 3
権 利 者	川口太郎
義 務 者	川口花子 (注 1)
添 付 情 報	登記原因証明情報 登記識別情報（川口花子の甲土地甲区 3 番の登記識別情報） 印鑑証明書（川口花子の市町村長作成の印鑑証明書） 代理権限証明情報（川口太郎及び川口花子の委任状） (注 2)
登 録 免 許 税 額	金1,000円

(注 1) 持分が増加する川口太郎が登記権利者、持分が減少する川口花子が登記義務者となり、前所有権登記名義人である株式会社ワーク不動産は登記義務者とならない。

(注 2) 別紙 1 より、甲土地甲区 3 番で所有権移転登記がされた後、所有権全体を目的として甲土地乙区 1 番で抵当権が設定されていることが分かる。当該抵当権は、所有権全体を目的として設定されているため、持分のみの更正登記を申請するに当たり、登記上の利害関係人には該当しない。

3 件目

登記の目的	1 番抵当権変更
原因	平成31年 6 月10日住所移転
変更後の事項	債務者の住所 埼玉県川口市中青木二丁目 1 番 1 号
権利者	株式会社浦和金融 (会社法人等番号 ××××-××-××××××) 代表取締役 ○○○○
義務者	川口太郎 川口花子
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報 (川口太郎及び川口花子の甲土地甲区 3 番の登記識別情報) ※ 1 代理権限証明情報 (株式会社浦和金融の代表取締役○○○○、川口太郎及び川口花子の委任状) 会社法人等番号 ※ 2
登録免許税額	金1,000円

※ 1 甲土地につき、川口太郎の持分を 10 分の 7、川口花子の持分を 10 分の 3 とする更正登記がされているが、当該更正登記の申請により登記識別情報は通知されないため、川口太郎につき提供する登記識別情報は甲土地甲区 3 番のもので足りる。

※ 2 所有権の登記名義人が登記義務者として抵当権の債務者変更登記を申請する場合、印鑑証明書の添付は要しない (昭 30.5.30 民甲 1123 号、不登規 47 条 3 号イ (1)、不登規 48 条 1 項 5 号)。

<本問において必要な知識>

□ 共有者甲及び乙が同一日付で同一の地に住所移転をした場合においては、一の申請情報により登記名義人住所変更登記の申請をすることができる。

この場合、変更後の事項は、「共有者甲・乙の住所 ○市○町○丁目○番○号」のように記載する。

なお、この申請は甲及び乙の双方から申請すべきであり、甲又は乙どちらか一方から申請することはできない。

設問05. 平成21年 ★★★

別紙1

【甲区分建物】

専有部分の家屋番号		(省略)					
表 題 部		(一棟の建物の表示)		調製	余白	所在図番号	余白
所 在	渋谷区代官山町一丁目 2720 番地 983					余白	
建物の名称	ビスコンティパークハウス					余白	
① 構 造		② 床 面 積			m ²	原因及びその日付	
(省略)		(省略)				(省略)	
表 題 部		(敷地権の目的である土地の表示)					
①土地の符号	② 所 在 及 び 地 番		③地 目	④ 地 積		m ²	登 記 の 日 付
1	渋谷区代官山町一丁目 2720 番 983		宅地	8 6 5		0 1	(省略)

表 題 部 (専有部分の建物の表示)				不動産番号	(省略)
家屋番号	代官山町一丁目 2720 番 983 の 31			余白	
建物の名称	31			余白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		原因及びその日付	
居宅	鉄筋コンクリート造1階建	3階部分	7 6 5 8	(省略)	
表 題 部 (敷地権の表示)					
①土地の符号	②敷地権の種類	③ 敷 地 権 の 割 合		原因及びその日付	
1	賃借権	1000 分の 15		平成 21 年 1 月 8 日敷地権	
所 有 者	省略				

権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成21年1月29日 第2062号	原因 平成21年1月29日売買 所有者 東京都江戸川区芝二丁目5番6号 有限会社マンゴー王国

権 利 部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	平成21年1月29日 第2063号	原因 平成21年1月29日金銭消費貸借同日設定 債権額 800万円 債務者 東京都江戸川区芝二丁目5番6号 有限会社マンゴー王国 抵当権者 横浜市中区本町六丁目50番地1 東京花子

別紙 2

履歴事項一部証明書

商号	マンゴー王国株式会社	
本店	東京都江戸川区芝二丁目 5 番 6 号	
会社設立の年月日	昭和 42 年 10 月 22 日	
役員に関する事項	東京都渋谷区代官山町一丁目 8 番 1 ー 31 号 代表取締役 東京花子	平成 14 年 2 月 25 日就任
登記記録に関する事項	平成 21 年 5 月 8 日有限会社マンゴー王国を商号変更し、移行したことにより設立 平成 21 年 5 月 8 日登記	

別紙 3

住 民 票

世帯主	とうきょう はなこ		
	東 京 花 子		
住所	東京都渋谷区代官山町一丁目 8 番 1 ー 31 号	住所を定めた年月日	事由
		平成 21・4・1	

		とうきょうはなこ	生年月日	住民となった年月日
1	氏名	東京花子	昭和 33・2・13	平成 21・4・1
	平成 21 年 4 月 1 日 横浜市中区本町六丁目 50 番地 1 から転入			

別紙 4

債務弁済証書	
平成 21 年 3 月 31 日	
有限会社マンゴー王国殿	横浜市中区本町六丁目 50 番地 1 東京花子 印
私は、平成 21 年 3 月 15 日、下記の不動産に対する抵当権の被担保債権について 全額弁済を受けました。	
1. 抵当権の表示	平成 21 年 1 月 29 日受付第 2063 号
1. 不動産の表示	(省略)
【甲区分建物の記載がある】	

<解答例>

1 件目

登 記 の 目 的	1 番所有権登記名義人名称変更
登 記 原 因	平成 21 年 5 月 8 日商号変更
変 更 後 の 事 項	商号 マンゴー王国株式会社
申 請 人	マンゴー王国株式会社 (会社法人等番号 ××××-××-××××××)
	代表取締役 東京花子
添 付 情 報	登記原因証明情報 会社法人等番号 代理権限証明書(マンゴー王国株式会社の代表取締役東京花子の委任状)
登録免許税額	金 2,000 円 (注)

(注) 不動産が 2 個(区分建物及び敷地権の目的となっている土地)であるため、金 2,000 円となる。

2 件目

登 記 の 目 的	1 番抵当権抹消
登 記 原 因	平成 21 年 3 月 15 日弁済
権 利 者	マンゴー王国株式会社 (会社法人等番号 ××××-××-××××××)
	代表取締役 東京花子
義 務 者	東京花子
添 付 情 報	登記原因証明情報 登記識別情報(東京花子の甲区分建物乙区 1 番の登記識別情報) 会社法人等番号 変更証明書(東京花子の住民票の写し) 代理権限証明書(マンゴー王国株式会社の代表取締役東京花子及び東京花子の委任状)
登録免許税額	金 1,000 円 (注)

(注) 敷地権は賃借権であるため、抵当権抹消登記の目的となる不動産は区分建物のみである。

<解説>

区分建物の所有権及び敷地権の登記名義人である有限会社マンゴー王国が商号変更により通常の株式会社に移行している。そして、抵当権抹消登記を申請する前提として、登記名義人名称変更登記を省略することはできず、区分建物の所有権及び敷地権の登記名義人名称変更登記を申請する必要がある。なお、1 番抵当権は、有限会社マンゴー王国が商号変更により通常の株式会社に移行(5 月 8 日)する前に消滅しており、抵当権の債務者に変更は生じていないため、1 番抵当権の債務者の変更登記を申請する必要は

ない。

一方、抵当権抹消登記の申請前に、登記義務者である東京花子が住所を移転している点については、変更証明書（住民票の写し）を添付することにより、抵当権登記名義人住所変更登記を省略することが可能である。

設問06. 令和6年 ★

甲土地 課税標準の額：820万2876円

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成1年8月21日 第5567号	原因 平成1年8月21日売買 所有者 奈良市小山町15番地3 A

【事実関係】

- 令和4年5月2日、Aは、住所を奈良県丹生郡今川町1305番地に移転した。
- 令和5年8月10日、Aは、1枚目の遺言書により遺言をした。
- 令和6年1月20日、Aは死亡した。Aの相続人は、兄弟姉妹であるBのみである。
また、Xは、Aの遺言に係る遺言執行者の就職を承諾した。

1枚目

遺言書
X（平成3年6月9日生、住所 奈良県奈良市小山町15番地3）に別紙財産目録の不動産を相続させる。
本遺言の遺言執行者として、前記Xを指定する。
令和5年8月10日
奈良県丹生郡今川町1305番地 A 印

2枚目

別紙
財産目録
当欄には、甲土地が記載されているものとする。
A 印

注：本遺言書は、以下の2葉で構成されており、その発見当時、当該2葉は同一の封筒に入れられ、封かんされていた。

1枚目の文字は全て手書きであり、適式な押印がされている。
2枚目はパソコンで作成されており、Aの自署と適式な押印がされている。
本遺言書は家庭裁判所で検認されており、検認済み証明書が合てつされている。

<MEMO>

<解説>

1 件目

登記の目的	1 番所有権登記名義人住所変更
登記原因	令和 4 年 5 月 2 日住所移転
変更後の事項	住所 奈良県丹生郡今川町 1305 番地
申請人	亡 A
添付情報	登記原因証明情報 代理権限証明書（A の遺言書、A が死亡した旨の記載のある戸籍の 全部事項証明書及び X の委任状）
登録免許税額	金 1,000 円

2 件目

登記の目的	所有権移転
登記原因	令和 6 年 1 月 20 日遺贈
権利者	X
義務者	亡 A
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報（A の甲土地の甲区 1 番の登記済証） 印鑑証明書（X の印鑑証明書） 住所証明情報（X の住民票の写し） 代理権限証明書（A の遺言書、A が死亡した旨の記載のある戸籍の 全部事項証明書及び X の委任状）
課税価格	金 820 万 2,000 円
登録免許税額	金 16 万 4,000 円

<本問において必要な知識>

- ☐ 相続人以外の者に対して遺贈を原因とする所有権の移転登記を申請する場合において、遺贈者の登記記録上の住所等と死亡時の住所等が一致しないときは、その登記を申請する前提として、所有権登記名義人の住所等の変更（更正）登記を申請しなければならない。

当該登記の申請は、原則として遺言執行者又は相続人全員から行うこととなるが、その相続人の一部の者が保存行為として申請することも、また、登記権利者である受遺者が債権者代位により申請することもできるとされている。

- ☐ 受遺者が同時に遺言執行者として指定されている場合、遺言執行者たる受遺者は、双方の地位に基づき遺贈を原因とする所有権移転登記を申請することができる（大 9.5.4 民事 1307 号参照）。

<MEMO>

設問07. 21スーパー1 ★

別紙1

甲土地の全部事項証明書の抜粋（課税標準の額：金8,200万円）

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
4	所有権移転	平成25年4月1日 第4016号	原因 平成25年4月1日売買 所有者 東京都調布市小島町三丁目1番1 甲野一郎
5	甲野一郎持 分全部移転	（省略）	原因 令和2年9月10日売買 所有者 東京都豊島区駒込六丁目6番6号 乙野花子

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	平成25年4月1日 第4017号	原因 平成25年4月1日設定 極度額 金1,000万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 東京都調布市小島町一丁目5番5号 甲野二郎 根抵当権者 東京都千代田区富士見二丁目3 番3号 株式会社サマー金融

【事実関係】

- 1 令和3年6月3日、甲野二郎は、東京都調布市小島町一丁目5番5号から東京都調布市若葉町三丁目2番2号に住所を移転した。
- 2 令和3年6月9日、適切な当事者間で、別紙2のとおり契約を締結した。

別紙 2

根抵当権変更契約証書

令和 3 年 6 月 9 日

第 1 条 根抵当権者である株式会社サマー金融及び根抵当権設定者である ※ は、平成25年 4 月 1 日付け根抵当権設定契約により後記物件の上に設定された極度額金1,000万円の根抵当権（平成25年 4 月 1 日東京法務局府中支局受付第4017号登記済）の債務者を、次のとおり変更することを約定した。

債務者

変更前 東京都調布市若葉町三丁目 2 番 2 号 甲野二郎

変更後 東京都調布市小島町二丁目 2 番 2 号 甲野六郎

（中略）

根抵当権者 東京都千代田区富士見二丁目 3 番 3 号
株式会社サマー金融
代表取締役 ○○○○ ⑨

根抵当権設定者

当欄には、適切な当事者全員による署名捺印が
されているものとする。

不動産の表示

【甲土地が記載されている】

（注） ※ 内には、適切な当事者全員が記載されているものとする。

<解説>

1 件目

登 記 の 目 的	1 番根抵当権変更
原 因	令和 3 年 6 月 3 日住所移転
変 更 後 の 事 項	債務者 東京都調布市若葉町三丁目 2 番 2 号 甲野二郎
権 利 者	株式会社サマー金融 (会社法人等番号 ××××-××-××××××) 代表取締役 ○○○○
義 務 者	甲野一郎 乙野花子
添 付 情 報	登記原因証明情報 登記識別情報 (甲野一郎の甲土地甲区 4 番及び乙野花子の甲土地甲区 5 番の登記識別情報) 印鑑証明書 (甲野一郎及び乙野花子の市町村長作成の印鑑証明書) 代理権限証明情報 (株式会社サマー金融の代表取締役○○○○、甲野一郎及び乙野花子の委任状) 会社法人等番号
登録免許税額	金 1,000 円

2 件目

登 記 の 目 的	1 番根抵当権変更	
原 因	令和 3 年 6 月 9 日変更	
変 更 後 の 事 項	債務者 東京都調布市小島町二丁目 2 番 2 号 甲野六郎	※
権 利 者	株式会社サマー金融 (会社法人等番号 ××××-××-××××××) 代表取締役 ○○○○	
義 務 者	甲野一郎 乙野花子	
添 付 情 報	登記原因証明情報 登記識別情報 (甲野一郎の甲土地甲区 4 番及び乙野花子の甲土地甲区 5 番の登記識別情報) 印鑑証明書 (甲野一郎及び乙野花子の市町村長作成の印鑑証明書) 代理権限証明情報 (株式会社サマー金融の代表取締役○○○○、甲野一郎及び乙野花子の委任状) 会社法人等番号	
登録免許税額	金 1,000 円	

※ 債務者の住所のみに変更が生じている場合であっても、変更後の債務者の表示としては、債務者の住所と氏名を共に記載する。

＜本問において必要な知識＞

□ 根抵当権の債務者の変更登記の前提としての債務者の表示変更登記の可否

根抵当権の債務者の変更登記を申請するに当たり、変更前の債務者の住所又は氏名に変更を生じている場合においては、その変更登記を省略する取扱いは認められておらず、前提として、債務者につき住所又は氏名の変更登記を申請しなければならない（登研 452-115）。

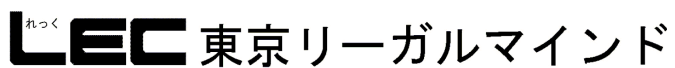
～派生論点～

【根抵当権の債務者の表示変更登記の一括申請の可否】

事例	可否
① 債務者の商号変更と本店移転があった場合〔令3記述式〕 債務者 甲市乙町・・・・・・ A → 本店移転・商号変更	○（注）
② 債務者の住所の変更による根抵当権の変更の登記及び氏名の更正による根抵当権の更正の登記（登記研究 413-96） 債務者 甲市乙町・・・・・・ A → 住所変更・氏名更正	○
③ 債務者A及びBが日を異にして、同一住所に移転した場合（登記研究 803-141） 債務者 甲市乙町・・・・・・ A → 住所変更 債務者 甲市乙町・・・・・・ B → 別の日に住所変更	×

（注）令和3年記述式

登 記 の 目 的	1 番共同根抵当権変更
原 因	平成 24 年 4 月 6 日商号変更 平成 29 年 9 月 1 日本店移転
変 更 後 の 事 項	債務者 秋田市大字南長池 100 番地 1 株式会社こまち
権 利 者	株式会社羽後銀行
義 務 者	株式会社はやぶさ



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。

SU25326