

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 265585

SU26558

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 名変登記の要否★	6
設問 02. 24 実力 6 抹消登記の前提の名変①★	12
設問 03. 25 実力 1 抹消登記の前提の名変②★	18
設問 04. 19 ファイナル 5 名変登記の一括申請 ★	22
設問 05. 平成 21 年 抹消登記の前提の名変④★★★★	26
設問 06. 令和 6 年 名変登記の省略の可否①★	30
設問 07. 令和 4 年 名変登記の省略の可否②★	34
設問 08. 令和 3 年 名変・債務者変更登記の要否の判断①★★	38
設問 09. 令和 2 年 名変・債務者変更登記の要否の判断②★★★★	42
設問 10. 令和 5 年 名変・債務者変更登記の要否の判断③ ★★	46
設問 11. 平成 19 年 名変・債務者変更登記の要否の判断④★	50
設問 12. 24 実力 1 名変・債務者変更登記の要否の判断⑤★★	54
設問 13. 24 実力 4 名変・債務者変更登記の要否の判断⑥★★★★	60
設問 14. 24 実力 11 名変の一括申請の判断① ★★	66
設問 15. 25 実力 10 名変の一括申請の判断②★★	70
設問 16. 20 ファイナル 4 名変の一括申請の判断③★★	76
設問 17. 21 ファイナル 4 名変の一括申請の判断④★★★★	82
設問 18. 23 実力 6 名変の一括申請の判断⑤★★★★	86
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）	94
設問 01. 26 解き方 3 数次相続①★	94
設問 02. 14 実力 8 数次相続②★	98
設問 03. 21 実力 1 数次相続③★★	104
設問 04. 20 実力 10 数次相続④★★	110
設問 05. 平成 31 年 数次相続⑤★★	114
設問 06. 20 実力 7 数次相続⑥★★★★	118
設問 07. 平成 30 年 数次相続⑦★	124
設問 08. 16 ファイナル 6 数次相続 + 遺産分割★	128
設問 09. 20 スーパー 2 数次相続 + 遺産分割★★	132
設問 10. 12 Z 1 数次相続 + 遺産分割★★★	136
設問 11. 19 スーパー 3 数次相続 + 遺産分割★★★★	140
設問 12. 15 ファイナル 2 数次相続 + 相続分の譲渡★★	146
設問 13. 25 解き方 3—2 数次相続 + 相続分の譲渡 ★	152
設問 14. 19 ファイナル 4 数次相続 + 相続分の譲渡 ★★	158
設問 15. 22 実力 6 数次相続 + 相続分の譲渡 ★★	162
設問 16. 17 ファイナル 1 数次相続 + 相続分の譲渡★★	168
設問 17. 20 ファイナル 2 数次相続 + 相続分の譲渡★★	174
設問 18. 25 公開 1 数次相続 + 相続分の譲渡 ★★★★★	178
設問 19. 20 実力 1 数次相続 + 相続分の譲渡 + 遺産分割協議★	182
設問 20. 21 ファイナル 7 数次相続 + 相続分の譲渡 + 遺産分割協議★★★★	

.....	186
設問 21. 22 公開模試 1 数次相続 + 相続分の譲渡 + 遺産分割協議 ★★★	190
.....	194
設問 22. 25 スーパー 1 数次相続 ★★★★★	200
第3節 所有権移転（遺贈）	200
設問 01. 25 解き方 3—1 遺言書の解釈 ★	204
設問 02. 22 実力 9 遺言書の解釈 ★	208
設問 03. 23 実力 8 相続・遺贈の判断 ★★	212
設問 04. 23 実力 12 清算型遺贈★★	216
設問 05. 平成 25 年 遺贈と相続★★★	220
設問 06. 平成 25 年 清算型遺贈 ★★★	224
設問 07. 令和 2 年 遺言となすべき登記★	228
第4節 所有権移転（包括承継全般）	228
設問 01. 平成 27 年 相続 ★★	234
設問 02. 19 ファイナル 2 相続 ★★★★★	244
設問 03. 23 実力 11 相続 ★★	248
設問 04. 24 実力 7 相続と農地法の許可 ★	252
設問 05. 24 実力 7 相続と農地法の許可 ★	256
設問 06. 19 ファイナル 2 遺産分割 ★★	264
設問 07. 25 実力 8 遺産分割 ★	268
設問 08. 平成 29 年 遺産分割 ★	272
設問 09. 25 実力 11 二重の相続人資格 ★★★★★	280
設問 10. 23 実力 4 遺産分割 ★★	288
設問 11. 24 実力 6 遺産分割 ★★	292
設問 12. 平成 19 年 代位による相続登記後の処理 ★★	298
設問 13. 26 スーパー 1 回 遺産分割 ★★★★★	306
第5節 所有権に関する登記（その他全般）	306
設問 01. 令和 6 年 登記原因の判断 ★	310
設問 02. 25 解き方 2—2 代物弁済 ★	314
設問 03. 24 実力 2 時効取得と相続 ★★	320
設問 04. 解き方 2—1 判決登記 ★★	324
設問 05. 平成 28 年 判決登記 ★	328
設問 06. 25 実力 5 仮処分による失効★	332
設問 07. 20 ファイナル 6 仮処分による失効★★	338
設問 08. 21 スーパー 1 仮処分による失効★★	344
設問 09. 平成 17 年 仮処分による失効★★★	350
設問 10. 25 解き方 5—1 判決登記 ★★	354
設問 11. ファイナル 3 表題登記からスタートする問題 ★	360
設問 12. 25 解き方 5—2 表題登記からスタートする問題 ★	364
設問 13. 25 実力 3 表題登記からスタートする問題 ★★	368
設問 14. 平成 23 年 会社分割 ★★	

設問 15. 平成31年 区分建物 ★	372
設問 16. 令和4年 表題登記からスタートする問題 ★★	376
設問 17. 23実力12 死因贈与★★	380
設問 18. 12実力4 更正登記の判断 ★★	386
設問 19. 23実力2 更正登記の判断 ★★★	390
設問 20. 25実力12 解除 ★★	398
設問 21. 23実力10 買戻し ★★	406
設問 22. 20実力10 買戻し★	410
設問 23. 25実力2 買戻し ★	414

本書の問題を解答するにあたっては、各問題の日付に関わらず、法令等については、令和9年4月1日時点において施行されているもの（本問題作成時点において施行予定のものも含む。）を適用した上で、解答を作成してください。

ただし、所有権の保存若しくは移転の登記、又は所有権の更正の登記を申請する場合において、当該所有権の登記名義人になる者についての氏名のふりがな、出生の年月日、電子メールアドレスは、記載することを要しないものとします。

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 名変登記の要否★

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	【名】 信幸 【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 【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 【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

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

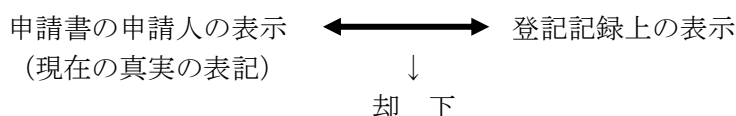
登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月15日売買
権利者	株式会社ホワイト (会社法人等番号 0109-01-678678) 代表取締役 白山信幸
義務者	白山信幸
添付情報	登記原因証明情報 登記識別情報（白山信幸の甲土地甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（白山信幸の市町村長作成の印鑑証明書） 住所証明情報 代理権限証明情報（株式会社ホワイトの代表取締役白山信幸及び白山信幸の委任状） 登記原因についての第三者の承諾証明情報（株式会社ホワイトの取締役会議事録） 会社法人等番号
課税価格	金8,643万6,000円
登録免許税額	金172万8,700円

<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 A 市 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 抹消登記の前提の名変①★

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 抹消登記の前提の名変②★

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
	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
	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 5 ⑤)
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 5 ⑤)
③ 住居表示実施		名変登記の申請を要する	非課税 (登録税 5 ④)

<参考>

(1) 住居表示実施

草加市青柳町六丁目 3 3 4 6 番地



草加市青柳町六丁目 3 4 番 2 号

↑
町 名

↑
街区符号

↑
住居番号

住居表示の実施により、登記名義人の住所・債務者の住所が変更したときは、登記を「申請」しなければならない



しかし、登録免許税については、非課税（登録免許税法 5 条④）

「登録免許税欄 非課税（登録免許税法第 5 条第 4 号）」と記載する。

(2) 行政区画などの変更登記と登記手続

行政区画の配置分合のうち、行政区画の地理的範囲に変更をきたす場合をいう。

ex. 「甲村」全体が「乙村」に合併された場合。

ex. 「甲村」「乙町」「丙町」を合併して、新たに「D市」を設置した場合。

《登記「申請」の要否》

	登記申請の要否	登録免許税
原則	不要（規則 9 2）	
例外 行政区画等の変更により「地番」まで変更	必要	非課税

順位番号	登記の目的	受付年月日	権利者その他の事項
1	抵当権設定	(略)	原因 年月日金銭消費貸借年月日設定 債権額 金 2,000 万円 債務者 大宮市青柳 2 丁目 2 番 2 号 乙 抵当権者 浦和市田畑 1 丁目 1 番 1 号 甲

① 大宮市は市町村合併で、さいたま市に変わる

② 浦和市も市町村合併で、さいたま市に変わる

その際に地番変更もされた。

「浦和市田畑一丁目 1 番 1 号」→「さいたま市田畑一丁目 1 番 5 号」

設問04. 19 ファイナル5 名変登記の一括申請 ★

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 抹消登記の前提の名変④★★★

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)		(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。

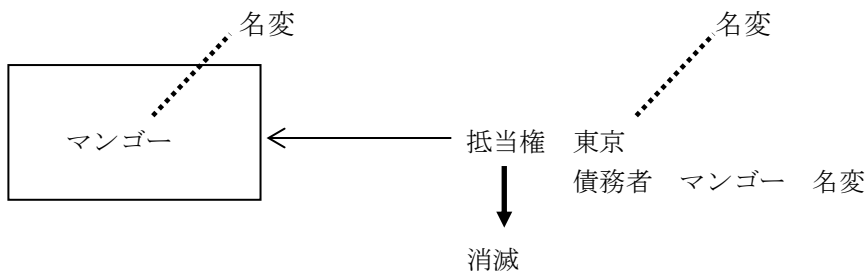
<解説>

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。

＜本問における権利変動＞



設問06. 令和6年 名変登記の省略の可否①★

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. 令和4年 名変登記の省略の可否②★

【甲土地の登記記録の抜粋】課税価格：金1000万円

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	（省略）	（省略）	（省略）
2	所有権移転	令和4年3月8日 第3394号	原因 令和4年3月8日売買 所有者 東京都中野区中野三丁目4番5号 甲野一郎

【事実関係】

- 1 令和5年8月25日、甲野一郎は、住所を「東京都中野区中野三丁目4番5号」から「東京都杉並区荻窪二丁目3番4号」に移転した。
- 2 令和7年4月7日、甲野一郎は、住所を「東京都杉並区荻窪二丁目3番4号」から「東京都杉並区永福一丁目2番3号」に移転した。
- 3 令和7年5月1日、甲野一郎は、「甲土地を乙野次郎に遺贈する。」旨並びに日付及び氏名を自署し押印した遺言書を作成した。
- 4 令和7年5月12日、甲野一郎は死亡した。その相続人は甲野四郎のみである。

<MEMO>

<解答例>

1 件目

登記の目的	2番所有権登記名義人住所変更	
原因	令和7年4月7日住所移転	
変更後の事項	住所 東京都杉並区永福一丁目2番3号	
申請人	亡甲野一郎	
	上記相続人甲野四郎	※
添付情報	登記原因証明情報	
	代理権限証明情報（甲野四郎の委任状）	
	相続証明情報（甲野一郎の戸（除）籍謄本及び甲野四郎の戸籍謄（抄）本）	
登録免許税額	金1,000円	

※ 住所に変更が生じた登記名義人が単独で申請することができる（不登64条1項）。
 ただし、登記名義人について相続があったときは、その相続人全員又はその一部の者が一般承継人として申請することとなる（不登62条）。

2 件目

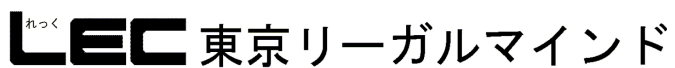
登記の目的	所有権移転	
原因	令和7年5月12日遺贈	
権利者	乙野次郎	
義務者	亡甲野一郎相続人甲野四郎	※
添付情報	登記原因証明情報	
	登記識別情報（甲野一郎の甲土地甲区2番の登記識別情報）	
	印鑑証明書（甲野四郎の市町村長作成の印鑑証明書）	
	住所証明情報（乙野次郎の住民票の写し）	
	代理権限証明情報（乙野次郎及び甲野四郎の委任状）	
	相続証明情報（甲野一郎の戸（除）籍謄本、甲野四郎の戸籍謄（抄）本）	
課税価格	金1,000万円	
登録免許税額	金20万円	

※ 遺言執行者が選任されていない場合、相続人以外の者に対する遺贈を原因とする登記は、受遺者と遺言者の相続人全員が共同して申請することとなる。

<本問において必要な知識>

- ☐ 相続人以外の者への遺贈を原因とする所有権移転登記を申請する場合、遺贈者の登記記録上の住所と死亡時の住所が異なるときは、所有権登記名義人の住所変更登記を申請する必要がある。
- ☐ 登記名義人が複数回住所を移転している場合、一つの申請情報によって住所変更登記を申請することができる。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。

<MEMO>



著作権者 株式会社東京リーガルマインド

(C) 2026 TOKYO LEGAL MIND K. K. , Printed in Japan

無断複製・無断転載・インターネット上への無断掲載等を禁じます。

SU26558