

司法書士試験

# リアリスティック

不動産登記法  
ひな形（申請例）集

辰巳専任講師 松本雅典

辰巳法律研究所

# はしがき

本冊子は、『【第4版】リアリスティック不動産登記法Ⅰ・Ⅱ』のうち、申請例の「事例」「申請書」「完了後の登記記録」を抜粋したものです。以前から、「申請例のみを回したい」「ひな形集を自分で作成するのが手間だった」といったお声をいただいていたので、ひな形集を作成しました。

不動産登記法の基本的な学習は、他科目と同じく、テキストの説明順序に従って進め、過去問を解いてテキストに戻る、という方法で行ってください。しかし、ある程度学習が進んだら、その基本的な学習に加え、本冊子を利用して申請例のみを回すことも行ってください。申請例は、択一でも記述でも問われますし、不動産登記の「軸」となるものです。

本冊子を活用し、みなさんが司法書士試験の合格を勝ち取られることを祈念しております。

令和4年7月  
辰巳法律研究所 専任講師  
松本 雅典

# 目次

申請例1	表題部所有者がする所有権の保存の登記	1
申請例2	表題部所有者の相続人その他の一般承継人がする所有権の保存の登記	3
申請例3	所有権を有することが確定判決によって確認された者がする所有権の保存の登記	4
申請例4	収用によって所有権を取得した者がする所有権の保存の登記	5
申請例5	表題部所有者から敷地権付き区分建物の所有権を取得した者がする所有権の保存の登記	6
申請例6	表題部所有者から敷地権の登記のない区分建物の所有権を取得した者がする所有権の保存の登記	7
申請例7	売買を原因とする所有権の移転の登記	8
申請例8	時効取得を原因とする所有権の移転の登記	9
申請例9	共有物分割を原因とする持分の移転の登記（価格賠償）	10
申請例10	持分放棄を原因とする持分の移転の登記	11
申請例11	代物弁済を原因とする所有権の移転の登記代物弁済を原因とする抵当権の抹消の登記	12
申請例12	財産分与を原因とする所有権の移転の登記	14
申請例13	委任の終了を原因とする所有権の移転の登記	15
申請例14	破産管財人の申請による任意売却の所有権の移転の登記	16
申請例15	真正な登記名義の回復を原因とする所有権の移転の登記	16
申請例16	相続を原因とする所有権の移転の登記	17
申請例17	相続（数次相続）を原因とする所有権の移転の登記	18
申請例18	遺贈を原因とする所有権の移転の登記①（遺言執行者申請）	19
申請例19	遺贈を原因とする所有権の移転の登記②（相続人申請）	20
申請例20	死因贈与を原因とする所有権の移転の登記	21
申請例21	遺産分割を原因とする持分の移転の登記	22
申請例22	相続分の売買または贈与を原因とする持分の移転の登記	23
申請例23	相続を原因とする胎児への所有権の移転の登記	24
申請例24	出生を原因とする胎児の氏名・住所の変更の登記	25
申請例25	胎児名義の登記の更正の登記	26
申請例26	相続人不存在を原因とする氏名の変更の登記	28
申請例27	民法第958条の2の審判を原因とする所有権の移転の登記	29
申請例28	特別縁故者不存在確定を原因とする共有者への持分全部移転の登記	30
申請例29	合併を原因とする所有権の移転の登記	31
申請例30	会社分割を原因とする所有権の移転の登記	32
申請例31	特約を原因とする所有権の変更の登記（不分割特約を登記事項として追加する登記）	33
申請例32	不分割特約を登記事項とする売買を原因とする所有権一部移転の登記	34

申請例33	錯誤を原因とする所有権の更正の登記（単有名義から共有名義）	35
申請例34	錯誤を原因とする所有権の保存の登記の抹消の登記	36
申請例35	合意解除を原因とする所有権の移転の登記の抹消の登記	37
申請例36	買戻特約の登記（所有権の移転の登記との同時申請）	38
申請例37	買戻しを原因とする所有権の移転の登記	39
申請例38	売買を原因とする買戻権の移転の登記	40
申請例39	買戻期間満了を原因とする買戻権の抹消の登記	41
申請例40	抵当権の設定の登記	42
申請例41	共同抵当権の設定の登記	43
申請例42	共同抵当権の追加設定の登記	45
申請例43	債権譲渡を原因とする抵当権の移転の登記	47
申請例44	代位弁済を原因とする抵当権の移転の登記	48
申請例45	相続を原因とする抵当権の移転の登記	49
申請例46	合併を原因とする抵当権の移転の登記	50
申請例47	会社分割を原因とする抵当権の移転の登記	51
申請例48	民法392条2項による代位の登記	52
申請例49	転抵当権の設定の登記	53
申請例50	抵当権の譲渡の登記	54
申請例51	抵当権の順位の譲渡の登記	55
申請例52	順位変更の登記	56
申請例53	一部弁済を原因とする抵当権の債権額の減額の変更の登記	57
申請例54	利息の元本への組入れにより債権額を増額する抵当権の変更の登記	58
申請例55	元本の弁済により利息のみを担保する抵当権とする変更の登記	59
申請例56	抵当権の一部移転の登記後に抵当権の共有者の1人の債権が弁済された場合の抵当権の債権額の減額の変更の登記	60
申請例57	免責的債務引受を原因とする抵当権の債務者の変更の登記	61
申請例58	相続を原因とする抵当権の債務者の変更の登記	62
申請例59	債務免除を原因とする抵当権の債務者の変更の登記	63
申請例60	債務者更改による新債務担保を原因とする抵当権の債務者の変更の登記	64
申請例61	錯誤を原因とする抵当権の債務者の更正の登記	65
申請例62	抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更の登記	66
申請例63	抵当権を〇〇持分の抵当権とする変更の登記	67
申請例64	弁済を原因とする抵当権の抹消の登記	68
申請例65	根抵当権の設定の登記	69
申請例66	共有根抵当権の設定の登記	70
申請例67	純粹共同根抵当権の設定の登記	71
申請例68	共同根抵当権の追加設定の登記	73
申請例69	譲渡を原因とする根抵当権の移転の登記	75
申請例70	一部譲渡を原因とする根抵当権の一部移転の登記	76
申請例71	根抵当権の分割譲渡の登記	77

申請例72	譲渡を原因とする根抵当権の共有者の権利の移転の登記	79
申請例73	放棄を原因とする根抵当権の共有者の権利の移転の登記	80
申請例74	譲渡を原因とする共同根抵当権の移転の登記	81
申請例75	根抵当権を目的とする転抵当権の設定の登記	82
申請例76	変更を原因とする根抵当権の極度額の増額の変更の登記	83
申請例77	根抵当権の債権の範囲の変更の登記	84
申請例78	変更を原因とする根抵当権の債務者の変更の登記	85
申請例79	変更を原因とする根抵当権の債権の範囲および債務者の変更の登記	86
申請例80	根抵当権の確定期日の変更の登記（繰上げ）	87
申請例81	根抵当権の優先の定め	88
申請例82	変更を原因とする共同根抵当権の債務者の変更の登記	89
申請例83	相続を原因とする根抵当権の移転の登記 指定根抵当権者の合意の登記 指定根抵当権者の合意後の共同根抵当権の追加設定の登記	90
申請例84	相続を原因とする根抵当権の債務者の変更の登記 指定債務者の合意の登記 指定債務者の合意後の共同根抵当権の追加設定の登記	94
申請例85	合併を原因とする根抵当権の移転の登記	97
申請例86	合併を原因とする根抵当権の債務者の変更の登記	98
申請例87	会社分割を原因とする根抵当権の一部移転の登記	99
申請例88	会社分割を原因とする根抵当権の債務者の変更の登記	100
申請例89	第三者の申立てに基づく競売手続の開始による根抵当権の元本確定の登記	101
申請例90	債権一部譲渡を原因とする根抵当権の一部移転の登記	102
申請例91	根抵当権の一部移転の登記の後に原根抵当権者の債権が弁済された場合の 根抵当権の変更の登記	103
申請例92	減額請求を原因とする根抵当権の極度額の減額の変更の登記	104
申請例93	消滅請求を原因とする根抵当権の抹消の登記	105
申請例94	地上権の設定の登記	106
申請例95	区分地上権の設定の登記	107
申請例96	地役権の設定の登記	108
申請例97	賃借権の設定の登記	109
申請例98	賃借権の抵当権に優先する同意の登記	110
申請例99	借地借家法23条1項の事業用定期借地権（賃借権）の設定の登記	111
申請例100	借地借家法23条2項の事業用定期借地権（賃借権）の設定の登記	111
申請例101	配偶者居住権の設定の登記	112
申請例102	配偶者居住権の抹消の登記	113
申請例103	信託を原因とする所有権の移転の登記および信託の登記	114
申請例104	受託者が代的に変更した場合の登記	115
申請例105	複数いる受託者のうちの1人の任務が終了した場合の登記	115
申請例106	弁済を原因とする抵当権の抹消の登記および信託の抹消の登記	115

申請例107	1号仮登記	116
申請例108	2号仮登記（請求権）	117
申請例109	1号仮登記（所有権）の移転	118
申請例110	1号仮登記（所有権）の移転請求権	119
申請例111	2号仮登記（所有権移転請求権）の移転	120
申請例112	2号仮登記（所有権移転請求権）の移転請求権	121
申請例113	仮登記に基づく本登記	122
申請例114	仮登記の抹消の登記	123
申請例115	担保仮登記に基づく本登記	124
申請例116	抵当権の債務者の変更の登記（住所の変更の登記）	124
申請例117	名変登記（住所の変更の登記）	125
申請例118	判決による登記	126
申請例119	仮処分による失効の登記判決による登記	127
申請例120	仮処分による一部失効の登記判決による登記	129
申請例121	代位による登記	131
申請例122	休眠担保権の単独未消	132
申請例123	詐害行為取消判決を原因とする所有権の移転の登記の抹消の登記	133
申請例124	錯誤を原因とする抵当権の設定の登記の抹消回復の登記	134
申請例125	一般承継人による登記（登記権利者の死亡）	136
申請例126	一般承継人による登記（登記義務者の死亡）	137
申請例127	一般承継人による登記（登記権利者の合併）	138
申請例128	一般承継人による登記（登記義務者の合併）	139

## 申請例 1 — 表題部所有者がする所有権の保存の登記

事例：Aは所有している土地上に区分建物でない建物を建て、Aを表題部所有者とする表題登記がされた。そして、Aは、令和5年6月28日に、所有権の保存の登記を申請した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権保存	* 1
所有者	A	* 2
添付情報	住所証明情報（Aの住民票の写し）	* 3
	代理権限証明情報（Aの委任状）	* 4
令和5年6月28日	法第74条第1項第1号申請	
課税価格	金1000万円	
登録免許税	金4万円	

最初に登場する申請例ですので、このテキストの申請例の記載方針を説明します。

- \* 1 実際の申請情報には、記載事項が多数ありますが、試験で問われるのはその一部です。このテキストで申請例として表示している事項が、基本的に試験で問われる事項です。
- \* 2 実際の申請情報には、申請人（上記の申請例だとA）の住所も記載します。しかし、今のところ記述の問題では問われていませんので、各論では、申請人の住所を省略しています。なお、乙区の担保物権の債務者についても住所を記載しますが、この住所の記載も省略しています。
- \* 3 実際の申請情報には、「住所証明情報」などと記載するのみで、「（Aの住民票の写し）」などとは記載しません。実際の申請においては、申請情報の後ろに添付情報をホッチキスなどでつけているからです。しかし、記述の試験では添付情報を実際につけるわけではないため、具体的に何を提供するのか問われるのが通常です（記述の注意事項の内容により変わるため、年度によって求められる解答が変わります）。よって、このテキストでも具体的な添付情報の内容を表示しています。なお、住所証明情報など、特定の情報に限定されない添付情報もあります。この申請例では、「（Aの住民票の写し）」にしていますが、「（Aの印鑑証明書）」「（Aの戸籍の附票の写し）」でも構いません。特定の情報に限定されない添付情報については、代表的なものを記載しています。
- \* 4 このテキストの申請例は、すべて司法書士に登記申請の依頼をした場合の事例です。記述の問題は、司法書士に登記申請を依頼する事例となるからです。

表題部 (主である建物の表示)		調製	余白	不動産番号	0111483935938
所在図番号	余白				
所在	新宿区新宿一丁目1番地			余白	
家屋番号	1番			余白	
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付 [登記の日付]	
居宅	木造かわらぶき	1階	72	55	令和5年6月22日新築
	2階建	2階	60	11	[令和5年6月23日]
所有者	A				

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	令和5年6月28日 第12456号	所有者 A *

\*実際の登記記録には、登記名義人(上記の登記記録だとA)や債務者の住所も記録されます。しかし、各論では、基本的に登記名義人や債務者の住所を省略しています。

**申請例2** — 表題部所有者の相続人その他の一般承継人がする所有権の保存の登記

事例：Aは所有している土地上に区分建物でない建物を建て、Aを表題部所有者とする表題登記がされた。その後、Aは、所有権の保存の登記を申請する前に死亡した。Aの相続人は子Bのみである。そして、Bは、令和5年6月28日に、所有権の保存の登記を申請した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権保存
所有者	(被相続人A) B
添付情報	一般承継証明情報 (Aの戸籍全部事項証明書等, Bの戸籍一部事項証明書等) 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)
令和5年6月28日	法第74条第1項第1号申請
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

表題部 (主である建物の表示)	調製	余白	不動産番号	0111483935938
所在図番号	余白			
所在	新宿区新宿一丁目1番地	余白		
家屋番号	1番	余白		
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付【登記の日付】
居宅	木造かわらぶき	1階 72	55	令和4年6月22日新築
	2階建	2階 60	11	[令和4年6月23日]
所有者	A			

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	令和5年6月28日 第12456号	所有者 B

**申請例3** — 所有権を有することが確定判決によって確認された者がする所有権の保存の登記

事例：Aは所有している土地上に区分建物でない建物を作って、Aを表題部所有者とする表題登記がされた。その後、Aは、Bにその建物を売却したが、何も登記をしなかった。そこで、Bは、Aを相手方として訴えを提起し、「原告が、別紙物件目録記載の建物につき、所有権を有することを確認する。」という勝訴判決を得、その判決が確定した。そして、Bは、令和5年6月28日に、所有権の保存の登記を申請した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権保存
所有者	B
添付情報	所有権確認証明情報（判決書正本及び確定証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（Bの委任状）
令和5年6月28日	法第74条第1項第2号申請
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

表題部（主である建物の表示）	調製	余白	不動産番号	0111483935938	
所在図番号	余白				
所在	新宿区新宿一丁目1番地		余白		
家屋番号	1番		余白		
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付【登記の日付】	
居宅	木造かわらぶき	1階	72	55	令和4年6月22日新築
	2階建	2階	60	11	[令和4年6月23日]
所有者	A				

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	令和5年6月28日 第12456号	所有者 B

**申請例4** — 収用によって所有権を取得した者がする所有権の保存の登記

事例：Aは、土地を所有している。Aを表題部所有者とする表題登記はされているが、所有権の保存の登記はされていない。その後、その土地を株式会社Bが取得する旨の収用の裁決がされた。そして、株式会社Bは、令和5年6月28日に、所有権の保存の登記を申請した。株式会社Bの会社法人等番号は2345-01-890123、代表取締役はDである。この土地の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権保存
所有者	株式会社B (会社法人等番号 2345-01-890123) 代表取締役 D
添付情報	所有権取得証明情報（収用裁決書の正本及び収用の裁決が効力を失っていないことを証する情報） 住所証明情報（株式会社Bの登記事項証明書） 代理権限証明情報（株式会社Bの代表取締役Dの委任状） 会社法人等番号（株式会社Bの会社法人等番号）
令和5年6月28日	法第74条第1項第3号申請
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

**申請例 5** — 表題部所有者から敷地権付き区分建物の所有権を取得した者がする  
所有権の保存の登記

事例：株式会社Aホームが、所有している土地の上に敷地権付き区分建物を建て、Aホームを表題部所有者とする表題登記がされた。敷地権の種類は所有権である（\*）。令和5年6月28日、Aホームは、Bにその敷地権付き区分建物を売却した。そして、Bは、同日、所有権の保存の登記を申請した。この建物の課税標準の額は1000万円であり、敷地の課税標準の額は1億円で、敷地権の割合は10分の1である。

登記の目的	所有権保存
原因	令和5年6月28日売買
所有者	B
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書等） 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） 承諾証明情報（株式会社Aホームの承諾書）
令和5年6月28日	法第74条第2項申請
課税価格	建物 金1000万円 敷地権 金1000万円
登録免許税	建物 金4万円 敷地権 金20万円 合計 金24万円

**申請例6** — 表題部所有者から敷地権の登記のない区分建物の所有権を取得した者がする所有権の保存の登記

事例：株式会社Aホームが所有している土地上に区分建物を建て、Aホームを表題部所有者とする表題登記がされた。この区分建物は、分離処分を認める規約がある。令和5年6月28日、Aホームは、Bにその区分建物を売却した(\*)。そして、Bは、同日、所有権の保存の登記を申請した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

\*通常は、敷地利用権の持分も売却し、土地については持分の移転の登記を行います。

登記の目的	所有権保存
所有者	B
添付情報	所有権取得証明情報（株式会社Aホームが作成したBの所有権取得を証する書面） 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）
令和5年6月28日	法第74条第2項申請
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

**申請例 7** — 売買を原因とする所有権の移転の登記

事例：Aは、令和5年7月1日、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）を「Bが売買代金2000万円全額を支払った日に所有権が移転する」旨の特約をしてBに売却した。Bは、令和5年7月8日、Aに売買代金2000万円全額を支払った。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年7月8日売買
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書等） 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）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

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	所有権保存	令和5年6月28日 第12456号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日売買 所有者 B

### 申請例 8 時効取得を原因とする所有権の移転の登記

事例：Bは、A所有の土地（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）を自分の土地であると誤信して（誤信することについて過失はある）、平成15年6月1日から平穩かつ公然と占有を開始し、令和5年6月1日が経過した。Bは、令和5年6月10日、時効取得を援用した。この土地の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	平成15年6月1日時効取得
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（時効取得の要件を充たしたことを証する書面） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記済証（*）） 印鑑証明書（A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）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

\*登記義務者となるAの所有権の登記は平成16年以前にされているため、「登記済証」となります。

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5年6月28日 第23514号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年6月28日 第12456号	原因 平成15年6月1日時効取得 所有者 B

### 申請例9 — 共有物分割を原因とする持分の移転の登記（価格賠償）

事例：AおよびBが、持分2分の1ずつで土地を共有している（甲区1番でAおよびB名義の所有権の保存の登記がされている）。AおよびBは、令和5年6月28日、この土地について、Aの単有とし、AがBに500万円を支払う共有物分割協議（価格賠償）をした。この土地の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	B持分全部移転
原因	令和5年6月28日共有物分割
権利者	持分2分の1 A * 1
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（共有物分割協議書） 登記識別情報（Bの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（B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 * 2
登録免許税	金10万円

- \* 1 持分の移転の場合には、このように移転した持分を記載します。持分は登記義務者ではなく登記権利者のように記載し、記載する持分は不動産全体に対する持分です。
- \* 2 持分の移転の場合は、移転した持分の価格が課税価格となり、課税価格の欄に「移転した持分の価格」と記載します。この申請例9は持分2分の1が移転していますので、「不動産の価額1000万円×1/2 = 500万円」が課税価格となります。

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	令和4年6月28日 第11542号	共有者 持分2分の1 A 2分の1 B
2	B持分全部移転	令和5年6月28日 第12456号	原因 令和5年6月28日共有物分割 所有者 持分2分の1 A

## 申請例10 — 持分放棄を原因とする持分の移転の登記

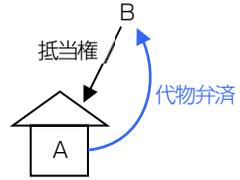
事例：AおよびBは、持分2分の1ずつで土地を共有している（甲区1番でAおよびB名義の所有権の保存の登記がされている）。Bは、令和5年6月28日、この土地の持分を放棄した。そして、その意思表示が、令和5年6月29日にAに到達した。この土地の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	B持分全部移転
原因	令和5年6月28日持分放棄
権利者	持分2分の1 A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（Bの持分放棄証書） 登記識別情報（Bの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（B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

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	令和4年6月28日 第11542号	共有者 持分2分の1 A 2分の1 B
2	B持分全部移転	令和5年6月30日 第12712号	原因 令和5年6月28日持分放棄 所有者 持分2分の1 A

**申請例11** —— 代物弁済を原因とする所有権の移転の登記  
 代物弁済を原因とする抵当権の抹消の登記

事例：Aが所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）に、BのAに対する債権を担保するため、Bの抵当権の設定の登記が乙区1番でされている。AとBは、令和5年6月28日、この被担保債権の弁済に代え、この建物をAからBに移転する代物弁済契約を締結した。AとBは、令和5年7月



1日、この契約に基づく登記を申請した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

1/2

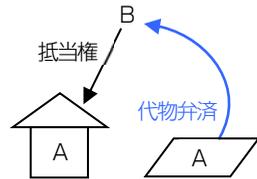
登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月28日代物弁済
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（代物弁済契約書） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

## 2/2

登記の目的	1番抵当権抹消
原因	令和5年7月1日代物弁済 *1
権利者兼義務者	B *2
添付情報	登記原因証明情報（代物弁済契約書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（Bの委任状）
登録免許税	金1000円

- \*1 代物弁済の効力が発生し債務が消滅する（それに伴い担保が消滅する）のは、他の給付をした時であり、「他の給付」が所有権の移転や債権の譲渡である場合には、債権者が対抗要件を具備した時です（大判大6.8.22, 最判昭39.11.26, 最判昭40.4.30）。代物が不動産であれば、所有権の移転の登記を申請した時です。よって、登記原因日付は、所有権の移転の登記を申請した「令和5年7月1日」となります。
- \*2 1/2の所有権の移転の登記によって、Bがこの建物の所有権の登記名義人になっていますので、登記権利者もBとなります。この申請例11は、抵当権の設定の登記がされた不動産を代物として給付した事例ですが、他の不動産や動産などを代物として給付した場合は、申請人および添付情報の記載が変わります。
- ex. 上記申請例11を少し変えて、代物が、抵当権の設定の登記がされたこの建物ではなくAが所有している土地であった場合には、2/2の申請人および添付情報は、以下のようになります。

「権利者 A  
義務者 B  
添付情報 登記原因証明情報（代物弁済契約書）  
登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報）  
代理権限証明情報（A及びBの委任状）」



Aが、抵当権の抹消の登記をする建物の所有権の登記名義人だからです。

## 申請例12 ―― 財産分与を原因とする所有権の移転の登記

事例：辰巳和夫と辰巳優美（旧姓高田）との間で、令和5年6月20日、財産分与として、辰巳和夫が所有している建物（甲区1番で辰巳和夫名義の所有権の保存の登記がされている）を辰巳優美に譲渡する協議が成立した。そして、令和5年6月28日、離婚届が提出された。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月28日財産分与
権利者	高田優美
義務者	辰巳和夫
添付情報	登記原因証明情報（財産分与協議書等） 登記識別情報（辰巳和夫の甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（辰巳和夫の印鑑証明書） 住所証明情報（高田優美の住民票の写し） 代理権限証明情報（高田優美及び辰巳和夫の委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

### 申請例13 — 委任の終了を原因とする所有権の移転の登記

事例：権利能力なき社団Aの総構成員に総会的に帰属している建物について、甲区1番で代表者B名義の所有権の保存の登記がされている。令和5年6月28日、Aの社員総会が開催され、総社員の一致で、Bの解任と後任の代表者Cの選任がなされ、その場でCが就任を承諾した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月28日委任の終了
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（Bの解任及びCの選任・就任を証する書面） 登記識別情報（Bの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（B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（C及びBの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 B
2	所有権移転	令和5年6月28日 第12456号	原因 令和5年6月28日委任の終了 所有者 C

## 申請例14 — 破産管財人の申請による任意売却の所有権の移転の登記

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年7月8日売買
権利者	B
義務者	A
添付情報	<b>破産者A破産管財人法務花子</b> 登記原因証明情報（売買契約書等） 印鑑証明書（破産管財人法務花子の印鑑証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（破産管財人法務花子の選任書、B及び破産管財人法務花子の委任状） <b>許可証明情報（裁判所の任意売却の許可を証する書面）</b>
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

## 申請例15 — 真正な登記名義の回復を原因とする所有権の移転の登記

事例：Aが所有している建物について、令和5年3月28日、売買契約がないにもかかわらず、売買を原因とするBへの所有権の移転の登記が甲区2番でされ、Bを設定者とするCの抵当権の設定の登記がされた。AとBは、令和5年6月28日、登記をA名義に戻すことについて合意に至ったが、Cの承諾が得られなかった。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	真正な登記名義の回復
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（Aが所有者であること等を証する書面） 登記識別情報（Bの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（B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	金1000万円
登録免許税	金20万円

**申請例16** —— 相続を原因とする所有権の移転の登記

事例：建物を所有しているAは、令和5年6月28日、死亡した。Aの相続人は、子B  
Cのみである。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月28日相続
相続人	(被相続人A) 持分2分の1 B 2分の1 C
添付情報	登記原因証明情報 (Aの戸籍全部事項証明書等, B及びCの戸籍一部事項 証明書等) 住所証明情報 (B及びCの住民票の写し) 代理権限証明情報 (B及びCの委任状)
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年10月2日 第15142号	原因 令和5年6月28日相続 共有者 持分2分の1 B 2分の1 C

**申請例17** — 相続（数次相続）を原因とする所有権の移転の登記

登記の目的	所有権移転
原因	令和4年6月1日B相続令和5年6月28日相続
相続人	（被相続人A）C
添付情報	登記原因証明情報（Aの戸籍全部事項証明書等、Bの戸籍全部事項証明書等、Cの戸籍一部事項証明書等） 住所証明情報（Cの住民票の写し） 代理権限証明情報（Cの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

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	所有権保存	令和3年6月28日 第11135号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年10月2日 第16451号	原因 令和4年6月1日B相続令和5年6月28日相続 所有者 C

**申請例 18** —— 遺贈を原因とする所有権の移転の登記①（遺言執行者申請）

事例:建物を所有しているA（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）は、令和5年6月28日、死亡した。Aは生前、「所有している建物をBに遺贈する。遺言執行者をDとする。」旨の公正証書遺言を作成していた。Aの相続人は、子Cのみである。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月28日遺贈
権利者	B
義務者	亡A
添付情報	登記原因証明情報（Aの戸籍全部事項証明書等、Aの遺言書） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（遺言執行者D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の戸籍全部事項証明書等、Aの遺言書、B及び遺言執行者Dの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11784号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年10月2日 第15142号	原因 令和5年6月28日遺贈 所有者 B

**申請例19** —— 遺贈を原因とする所有権の移転の登記②（相続人申請）

事例:建物を所有しているA（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）は、令和5年6月28日、死亡した。Aは生前、「所有している建物をBに遺贈する」旨の公正証書遺言を作成していた。Aの相続人は、子Cのみである。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月28日遺贈
権利者	B
義務者	亡A相続人 C
添付情報	登記原因証明情報（Aの戸籍全部事項証明書等、Aの遺言書） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（C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Cの委任状） 一般承継証明情報（Aの戸籍全部事項証明書等、Cの戸籍一部事項証明書等）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

## 申請例20 — 死因贈与を原因とする所有権の移転の登記

事例:建物を所有しているA(甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている)は、Bとの間で、令和5年1月28日、「Aが死亡した場合、Aが所有している建物をBに贈与する」旨の贈与契約を締結した。Aは、令和5年6月28日、死亡した。Aの相続人は、子Cのみである。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月28日贈与
権利者	B
義務者	亡A相続人 C
添付情報	登記原因証明情報(死因贈与契約書等) 登記識別情報(Aの甲区1番の登記識別情報) 印鑑証明書(C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Cの委任状) 一般承継証明情報(Aの戸籍全部事項証明書等, Cの戸籍一部事項証明書等)
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11784号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年10月2日 第15142号	原因 令和5年6月28日贈与 所有者 B

## 申請例21 — 遺産分割を原因とする持分の移転の登記

事例：建物を所有しているAは、令和5年6月28日、死亡した。Aの相続人は、子B Cのみである。B Cへの相続を原因とする所有権の移転の登記が甲区2番でされた。BとCの間で、令和5年11月28日、この建物をBが単独で相続する旨の遺産分割協議が成立した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	C持分全部移転
原因	令和5年11月28日遺産分割
権利者	持分2分の1 B
義務者	C
添付情報	登記原因証明情報（遺産分割協議書） 登記識別情報（Cの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（C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C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2万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年10月2日 第15142号	原因 令和5年6月28日相続 共有者 持分2分の1 B 2分の1 C
3	C持分全部移転	令和5年12月5日 第19451号	原因 令和5年11月28日遺産分割 所有者 持分2分の1 B

**申請例22** —— 相続分の売買または贈与を原因とする持分の移転の登記

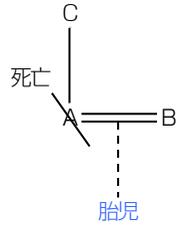
事例：建物を所有しているAは、令和5年6月28日、死亡した。Aの相続人は、子B Cのみである。BCへの相続を原因とする所有権の移転の登記が甲区2番でされた。CはBに、令和5年11月28日、自己の相続分を売却した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	C持分全部移転
原因	令和5年11月28日相続分の売買
権利者	持分2分の1 B
義務者	C
添付情報	登記原因証明情報（相続分の売買契約書） 登記識別情報（Cの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（C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C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

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	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年10月2日 第15142号	原因 令和5年6月28日相続 共有者 持分2分の1 B 2分の1 C
3	C持分全部移転	令和5年12月5日 第19451号	原因 令和5年11月28日相続分の売買 所有者 持分2分の1 B

**申請例23** — 相続を原因とする胎児への所有権の移転の登記

事例：建物を所有しているAは、令和5年6月28日、死亡した。Aの親族は、妻Bと父Cのみであるが、BはAとの間の子を懐胎している（みごもっている）。この建物の課税標準の額は、1000万円である。



登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月28日相続
相続人	(被相続人A) 持分2分の1 B 2分の1 亡A妻B胎児
添付情報	登記原因証明情報 (Aの戸籍全部事項証明書等, Bの戸籍一部事項証明書等) 住所証明情報 (Bの住民票の写し) 代理権限証明情報 (B及び亡A妻B胎児の法定代理人Bの委任状)
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年10月2日 第15142号	原因 令和5年6月28日相続 共有者 新宿区高田馬場一丁目5番地 持分2分の1 B 新宿区高田馬場一丁目5番地 2分の1 亡A妻B胎児

## 申請例24 — 出生を原因とする胎児の氏名・住所の変更の登記

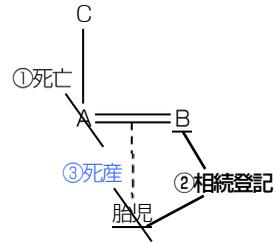
事例：建物を所有しているAは、令和5年6月28日、死亡し、妻Bとその胎児名義での相続登記が甲区2番でなされた。令和5年11月28日、胎児が新宿区高田馬場一丁目5番地において出生し、Dと名付けられた。

登記の目的	2番所有権登記名義人住所、氏名変更
原因	令和5年11月28日出生
変更後の事項	共有者亡A妻B胎児の氏名住所 新宿区高田馬場一丁目5番地 D
申請人	D
添付情報	登記原因証明情報（Dの戸籍一部事項証明書、Dの住民票の写し） 代理権限証明情報（Dの法定代理人Bの戸籍全部事項証明書、Bの委任状）
登録免許税	金1000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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年10月2日 第15142号	原因 令和5年6月28日相続 共有者 新宿区高田馬場一丁目5番地 持分2分の1 B 新宿区高田馬場一丁目5番地 2分の1 亡A妻B胎児
付記1号	2番登記名義人住所、氏名変更	令和5年12月27日 第20012号	原因 令和5年11月28日出生 共有者亡A妻B胎児の氏名住所 新宿区高田馬場一丁目5番地 D

### 申請例25 — 胎児名義の登記の更正の登記

事例：建物を所有しているAは、令和5年6月28日、死亡した。Aの親族は、妻Bと父Cのみであるが、BはAとの間の子を懐胎していた（みごもっていた）。そのため、妻Bとその胎児名義での相続登記が甲区2番でなされた。令和5年11月28日、Bが懐胎していた子は死産となった。



登記の目的	2番所有権更正
原因	錯誤
更正後の事項	共有者 持分3分の2 B 3分の1 C
権利者	B C
義務者	亡A妻B胎児
添付情報	登記原因証明情報（Aの戸籍全部事項証明書等、B及びCの戸籍一部事項証明書等） 登記識別情報（亡A妻B胎児の甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（亡A妻B胎児の法定代理人B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、C及び亡A妻B胎児の法定代理人Bの委任状）*
登録免許税	金 1000 円

\* Bは、「登記権利者」「亡A妻B胎児の法定代理人」の2つの地位で司法書士に申請代理を依頼しています。よって、「B」「亡A妻B胎児の法定代理人B」と分けて記載したほうがいいです。

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	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年10月2日 第15142号	原因 令和5年6月28日相続 共有者 <u>新宿区高田馬場一丁目5番地</u> 持分2分の1 B <u>新宿区高田馬場一丁目5番地</u> 2分の1 亡A妻B胎児
付記1号	2番所有権更正	令和5年12月27日 第20012号	原因 錯誤 共有者 新宿区高田馬場一丁目5番地 持分3分の2 B 新宿区高田馬場二丁目2番地 3分の1 C

## 申請例26 — 相続人不存在を原因とする氏名の変更の登記

\*以下、申請例 28 まで、令和3年の改正の施行日と経過措置は考慮しておらず、改正法が適用される前提の事例となっています。

事例：A Bは、建物を共同で所有している（甲区1番でA B名義の所有権の保存の登記がされている）。Aは、令和3年6月28日、死亡した。Aの相続人のあることが明らかでなかったため、利害関係人が相続財産清算人の選任を家庭裁判所に申し立てた。家庭裁判所は、弁護士Cを相続財産清算人に選任した。

登記の目的	1番所有権登記名義人氏名変更
原因	令和3年6月28日相続人不存在
変更後の事項	共有者Aの登記名義人 亡A相続財産
申請人	亡A相続財産清算人 C
添付情報	登記原因証明情報（Aの戸籍全部事項証明書等、相続財産清算人の選任審判書） 代理権限証明情報（相続財産清算人の選任審判書、相続財産清算人Cの委任状）
登録免許税	金 1000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	所有権保存	令和2年6月28日 第11135号	共有者 持分2分の1 <u>A</u> 2分の1 B
付記1号	1番登記名義人氏名変更	令和3年10月2日 第14351号	原因 令和3年6月28日相続人不存在 共有者Aの登記名義人 亡A相続財産

## 申請例27 — 民法第958条の2の審判を原因とする所有権の移転の登記

事例：A Bは、建物を持分2分の1ずつで共同で所有している（甲区1番でA B名義の所有権の保存の登記がされている）。Aは、令和3年6月28日、死亡した。Aの相続人のあることが明らかでなかったため、家庭裁判所で弁護士Cが相続財産清算人に選任され、相続財産法人名義にする氏名の変更の登記がなされた。その後、相続人が現れなかったため、Aの内縁の配偶者であったDが家庭裁判所に相続財産の分与の申立てをし、令和5年1月28日、この建物の持分をDに分与する旨の審判が確定した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	亡A相続財産持分全部移転 *
原因	令和5年1月28日民法第958条の2の審判
権利者	(申請人) 持分2分の1 D
義務者	亡A相続財産
添付情報	登記原因証明情報 (相続財産分与の審判書正本及び確定証明書) 住所証明情報 (Dの住民票の写し) 代理権限証明情報 (D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

\*この登記の前提として、相続財産法人名義にする氏名の変更の登記がされているため、登記の目的は「亡A相続財産持分全部移転」などとなります。

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	令和2年6月28日 第11135号	共有者 持分2分の1 A 2分の1 B
付記1号	1番登記名義人氏名変更	令和3年10月2日 第14351号	原因 令和3年6月28日相続人不存在 共有者Aの登記名義人 亡A相続財産
2	亡A相続財産持分全部移転	令和5年2月5日 第1342号	原因 令和5年1月28日民法第958条の2の審判 共有者 持分2分の1 D

**申請例28** —— 特別縁故者不存在確定を原因とする共有者への持分全部移転の登記

事例：Aは、建物を持分2分の1ずつ共同で所有している（甲区1番でA B名義の所有権の保存の登記がされている）。Aは、令和3年6月28日、死亡した。Aの相続人のあることが明らかでなかったため、家庭裁判所で弁護士Cが相続財産清算人に選任され、相続財産法人名義にする氏名の変更の登記がなされた。その後、相続人が現れなかった。また、令和4年12月28日、特別縁故者の相続財産の分与の請求がされないまま申立期間が満了した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	亡A相続財産持分全部移転 *
原因	令和4年12月29日特別縁故者不存在確定
権利者	持分2分の1 B
義務者	亡A相続財産
添付情報	登記原因証明情報（特別縁故者の不存在を証する書面） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（相続財産清算人C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（相続財産清算人の選任審判書、B及び相続財産清算人C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

\*この登記の前提として、相続財産法人名義にする氏名の変更の登記がされているため、登記の目的は「亡A相続財産持分全部移転」などとなります。

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	令和2年6月28日 第11135号	共有者 持分2分の1 <u>A</u> 2分の1 B
付記1号	1番登記名義人氏名変更	令和3年10月2日 第14351号	原因 令和3年6月28日相続人不存在 共有者Aの登記名義人 亡A相続財産
2	亡A相続財産持分全部移転	令和5年1月7日 第131号	原因 令和4年12月29日特別縁故者不存在確定 所有者 持分2分の1 B

## 申請例29 ―― 合併を原因とする所有権の移転の登記

事例：建物を所有している株式会社Aと株式会社B（会社法人等番号 2345-01-890123、代表取締役D）は、令和5年4月28日、株式会社Bが株式会社Aを合併して存続し、株式会社Aが解散する旨の吸収合併契約を締結した。この吸収合併契約で、吸収合併の効力発生日が令和5年6月28日とされた。その他の吸収合併の手続も令和5年6月28日までに適法にされたため、令和5年7月5日、吸収合併の商業登記がされた。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月28日合併
承継会社	（被合併会社 株式会社A）株式会社B （会社法人等番号 2345-01-890123） 代表取締役 D
添付情報	登記原因証明情報（株式会社Bの登記事項証明書） 住所証明情報（株式会社Bの登記事項証明書） 代理権限証明情報（株式会社Bの代表取締役Dの委任状） 会社法人等番号（株式会社Bの会社法人等番号）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 株式会社A（*）
2	所有権移転	令和5年7月12日 第13215号	原因 令和5年6月28日合併 所有者 株式会社B（*）

\*令和6年4月1日から、会社法人等番号も登記事項となります（不登法73条の2第1項1号。）。それに対して、代表者は、登記記録には記録されません。

### 申請例30 ―― 会社分割を原因とする所有権の移転の登記

事例：建物を所有している株式会社A（会社法人等番号 1234-01-789012，代表取締役 C。甲区1番で株式会社A名義の所有権の保存の登記がされている）と株式会社B（会社法人等番号 2345-01-890123，代表取締役D）は，令和5年4月28日，株式会社Aが株式会社Bに株式会社Aのホテル事業を承継させる旨の吸収分割契約を締結した。この吸収分割契約書に，この建物が株式会社Aから株式会社Bに承継される旨の記載，吸収分割の効力発生日を令和5年6月28日とする旨の記載がある。その他の吸収分割の手続も令和5年6月28日までに適法にされたため，令和5年7月5日，吸収分割の商業登記がされた。この建物の課税標準の額は，1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年6月28日会社分割
権利者	株式会社B (会社法人等番号 2345-01-890123) 代表取締役 D
義務者	株式会社A (会社法人等番号 1234-01-789012) 代表取締役 C
添付情報	登記原因証明情報（吸収分割契約書及び株式会社Bの登記事項証明書） 登記識別情報（株式会社Aの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（株式会社Aの代表取締役Cの印鑑証明書） 住所証明情報（株式会社Bの登記事項証明書） 代理権限証明情報（株式会社Bの代表取締役D及び株式会社Aの代表取締役Cの委任状） 会社法人等番号（株式会社B及び株式会社Aの会社法人等番号）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 株式会社A（*）
2	所有権移転	令和5年7月12日 第13215号	原因 令和5年6月28日会社分割 所有者 株式会社B（*）

\*令和6年4月1日から，会社法人等番号も登記事項となります（不登法73条の2第1項1号。）。

**申請例31** —— 特約を原因とする所有権の変更の登記(不分割特約を登記事項として追加する登記)

事例：A・Bは、建物を共同で所有している（甲区1番でAおよびB名義の所有権の保存の登記がされている）。A・Bは、令和5年6月28日、同日から5年間、この建物を分割しない旨の特約をした。

登記の目的	1番所有権変更
原因	令和5年6月28日特約
変更後の事項	特約 5年間共有物不分割
申請人	(権利者兼義務者) A B
添付情報	登記原因証明情報（共有物不分割特約証書） 登記識別情報（A及びBの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（A及びBの印鑑証明書） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金 1000 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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	共有者 持分2分の1 A 2分の1 B
付記1号	1番所有権変更	令和5年6月28日 第12456号	原因 令和5年6月28日特約 特約 5年間共有物不分割

**申請例32** — 不分割特約を登記事項とする売買を原因とする所有権一部移転の登記

登記の目的	所有権一部移転
原因	令和5年6月28日売買
特約	5年間共有物不分割
権利者	持分2分の1 B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（不分割特約付売買契約書） 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）
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

**申請例33** —— 錯誤を原因とする所有権の更正の登記（単有名義から共有名義）

事例：Aは、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）をBCに売却した。しかし、誤ってB単有名義の所有権の移転の登記が甲区2番でされた。また、Dの抵当権の設定の登記もされた。

登記の目的	2番所有権更正
原因	錯誤
更正後の事項	共有者 持分2分の1 B 2分の1 C
権利者	C
義務者	A B
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報、Bの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（A及びB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（C、A及びBの委任状） 承諾証明情報（Dの承諾書）
登録免許税	金1000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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日売買 所有者 B
付記1号	2番所有権更正	令和5年10月28日 第17864号	原因 錯誤 共有者 持分2分の1 B 2分の1 C

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	令和5年7月8日 第12988号	原因 令和5年7月8日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 債務者 B C 抵当権者 D
付記1号	1番抵当権更正	余白	抵当権の目的 B持分 甲区2番付記1号の登記により令和5年10月28日 付記

**申請例34** — 錯誤を原因とする所有権の保存の登記の抹消の登記

事例：Aを表題部所有者とする表題登記がされた新築建物に、A名義の所有権の保存の登記がされた。しかし、Aはこの建物の所有者ではなかったことが判明した。

登記の目的	1番所有権抹消
原因	錯誤
申請人	A
添付情報	登記原因証明情報（Aが所有者でなかったことを証する書面） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（Aの委任状）
登録免許税	金1000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	所有権保存	令和5年6月28日 第12456号	所有者 <u>A</u>
2	1番所有権抹消	令和5年12月5日 第19451号	原因 錯誤

### 申請例35 — 合意解除を原因とする所有権の移転の登記の抹消の登記

事例：Aは、令和5年7月8日、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）をBに売却し、Bへの所有権の移転の登記がされた。AとBは、令和5年11月28日、その売買契約を合意解除した。

登記の目的	2番所有権抹消
原因	令和5年11月28日合意解除
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（合意解除証書） 登記識別情報（Bの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（Bの印鑑証明書） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金1000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	所有権保存	令和5年6月28日 第12456号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日売買 所有者 B
3	2番所有権抹消	令和5年11月28日 第19023号	原因 令和5年11月28日合意解除

**申請例36** —— 買戻特約の登記（所有権の移転の登記との同時申請）

事例：Aは、令和5年7月8日、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）を2000万円をBに売却し、BはAに2000万円を支払った。この売買契約において、「売主であるAは、売買契約の日から10年間、売買代金2000万円および契約費用50万円を支払えば買戻しをすることができる」という特約がされた。

この場合、以下の2件の登記を同時に申請することになります。

1/2 AからBへの売買を原因とする所有権の移転の登記

2/2 特約を原因とする買戻特約の登記

1/2の登記は、P197の申請例7のような登記となりますが、その記載は省略して、ここでは2/2の申請情報を示し、その記載事項の説明をします。

登記の目的	買戻特約
原因	令和5年7月8日特約
売買代金	金2000万円
契約費用	金50万円
期間	令和5年7月8日から10年間
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（買戻特約付売買契約書） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金1000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	所有権保存	令和5年6月28日 第12456号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日売買 所有者 B
付記1号	買戻特約	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日特約 売買代金 金2000万円 契約費用 金50万円 期間 令和5年7月8日から10年間 買戻権者 A

### 申請例37 ―― 買戻しを原因とする所有権の移転の登記

事例：P356 の所有権の移転の登記および買戻特約の登記がされた。その後の令和 15 年 7 月 7 日、A は B に、売買代金および契約費用の合計 2050 万円を支払うとともに買戻しの意思表示をした。そして、令和 15 年 7 月 10 日に登記申請をした。この建物の課税標準の額は、1000 万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和 15 年 7 月 7 日買戻
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（買戻権行使書） 登記識別情報（Bの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（B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	金 1000 万円
登録免許税	金 20 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	所有権保存	令和 5 年 6 月 28 日 第 12456 号	所有者 A
付記 1 号	所有権移転	令和 5 年 7 月 8 日 第 12987 号	原因 令和 5 年 7 月 8 日売買 所有者 B
	買戻特約	令和 5 年 7 月 8 日 第 12987 号	原因 令和 5 年 7 月 8 日特約 売買代金 金 2000 万円 契約費用 金 50 万円 期間 令和 5 年 7 月 8 日から 10 年間 買戻権者 A
3	所有権移転	令和 15 年 7 月 10 日 第 23515 号	原因 令和 15 年 7 月 7 日買戻 所有者 A
4	2 番付記 1 号買戻権抹消	余白	3 番所有権移転登記により令和 15 年 7 月 10 日登記

**申請例38** — 売買を原因とする買戻権の移転の登記

事例：P356の所有権の移転の登記および買戻特約の登記がされた。Aは、令和5年11月28日、この買戻権をCに売却した。

登記の目的	2番付記1号買戻権移転
原因	令和5年11月28日売買
権利者	C
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（買戻権の売買契約書） 登記識別情報（Aの甲区2番付記1号の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 代理権限証明情報（C及びAの委任状）
登録免許税	金1000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	所有権保存	令和5年6月28日 第12456号	所有者 A
付記1号	所有権移転	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日売買 所有者 B
	買戻特約	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日特約 売買代金 金2000万円 契約費用 金50万円 期間 令和5年7月8日から10年間 買戻権者 A
付記1号の 付記1号	2番付記1号 買戻権移転	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日売買 買戻権者 C

### 申請例39 —— 買戻期間満了を原因とする買戻権の抹消の登記

事例：Aを所有権の登記名義人とする建物について、令和10年7月8日、買戻期間を5年間とする売買契約が締結され、Bへの売買を原因とする所有権の移転の登記が甲区2番で、Aの買戻特約の登記が甲区2番付記1号でされた。買戻権が行使されないまま、令和15年7月8日が経過した（\*）。

\*記述では、このように買戻期間が満了したことは書かれませんが、申請日に買戻期間が満了しており、それに自分で気づく必要があります。商業登記にもこのような登記がありますが（新株予約権の行使期間満了、法人の存続期間満了）、このような期間の満了は、あらかじめ「自分で気づく必要がある」と意識しておく必要があります。なお、最も気づきにくいのは、買戻期間が定められておらず、登記されていない場合です。その場合、買戻期間は5年となりますが（民法580条3項）、登記されていないので、非常に気づきにくいです。

登記の目的	2番付記1号買戻権抹消
原因	令和15年7月9日買戻期間満了
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（買戻期間の満了を証する書面） 登記識別情報（Aの甲区2番付記1号の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
登録免許税	金1000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	所有権保存	令和5年6月28日 第12456号	所有者 A
付記1号	所有権移転	令和10年7月8日 第12987号	原因 令和10年7月8日売買 所有者 B
	買戻特約	令和10年7月8日 第12987号	原因 令和10年7月8日特約 売買代金 金2000万円 契約費用 金50万円 期間 令和10年7月8日から5年間 買戻権者 A
3	2番付記1号買戻権抹消	令和15年7月20日 第24513号	原因 令和15年7月9日買戻期間満了

### 申請例40 — 抵当権の設定の登記

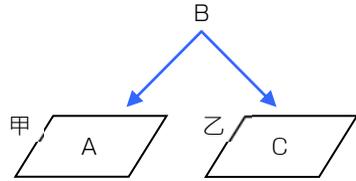
事例：BとAは、令和5年6月28日、債権者B・債務者Aとして、1000万円を利息年2%、損害金年14%、違約金200万円、弁済期を毎月末日の100回払いで貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し、1000万円がAに交付された（←これが「債権契約」）。そして、BとAは、同時に、この1000万円の債権を担保するため、Aが所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）を目的として、抵当権の設定契約を締結した（←これが「物権契約」）。

登記の目的	抵当権設定
原因	令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定
債権額	金1000万円
利息	年2%
損害金	年14%
債務者	A
抵当権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（抵当権設定契約書） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B

### 申請例41 — 共同抵当権の設定の登記

事例：BとAは、令和5年6月28日、債権者B・債務者Aとして、1000万円を利息年2%、損害金年14%、違約金200万円、弁済期を毎月末日の100回払いで貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し、1000万円がAに交付された（←これが「債権契約」）。



そして、B、AおよびCは、同時に、この1000万円の債権を担保するため、Aが所有している甲土地（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）およびCが所有している乙土地（甲区1番でC名義の所有権の保存の登記がされている）を目的として、抵当権の設定契約を締結した（←これが「物権契約」）。甲土地と乙土地は、同一の登記所の管轄区域内にある（\*）。

\*このように、同一の登記所の管轄区域内にある不動産を目的とする共同担保の登記は、登記の目的が同一であれば一の申請情報で（1件で）申請できます（不登規35条10号）。

登記の目的	抵当権設定
原因	令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定
債権額	金1000万円
利息	年2%
損害金	年14%
債務者	A
抵当権者	B
設定者	A C
添付情報	登記原因証明情報（共同抵当権設定契約書） 登記識別情報（Aの甲土地甲区1番の登記識別情報、Cの乙土地甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（A及びCの印鑑証明書） 代理権限証明情報（B、A及びCの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

【甲土地】

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B 共同担保 目録(あ)第100号

共同担保目録			
記号及び番号	(あ)第100号	調製	令和5年6月28日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	新宿区新宿一丁目 1番の土地	1	余白
2	新宿区新宿二丁目 2番の土地	1	余白

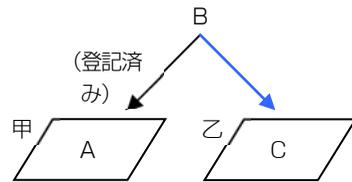
【乙土地】

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B 共同担保 目録(あ)第100号

共同担保目録			
記号及び番号	(あ)第100号	調製	令和5年6月28日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	新宿区新宿一丁目 1番の土地	1	余白
2	新宿区新宿二丁目 2番の土地	1	余白

## 申請例42 — 共同抵当権の追加設定の登記

事例：BとAは、令和5年6月28日、債権者B・債務者Aとして、1000万円を利息年2%、損害金年14%、違約金200万円、弁済期を毎月末日の100回払いで貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し、1000万円がAに交付された（←これが「債権契約」）。



そして、BとAは、同時に、この1000万円の債権を担保するため、Aが所有している甲土地を目的として、抵当権の設定契約を締結した（←これが「物権契約」）。そして、甲土地に抵当権の設定の登記がされた。その後の令和5年11月28日、BとCは、この1000万円の債権を担保するため、Cが所有している乙土地（甲区1番でC名義の所有権の保存の登記がされている）を目的として、抵当権の設定契約を締結した（←これも「物権契約」）。甲土地および乙土地は、異なる登記所の管轄区域内にある。

登記の目的	抵当権設定
原因	令和5年6月28日金銭消費貸借令和5年11月28日設定
債権額	金1000万円
利息	年2%
損害金	年14%
債務者	A
抵当権者	B
設定者	C
添付情報	登記原因証明情報（共同抵当権追加設定契約書） 登記識別情報（Cの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（Cの印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びCの委任状） 前登記証明書（甲土地の登記事項証明書）
登録免許税	金1500円（登録免許税法第13条第2項）

**【甲土地】**

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権担保追加	令和5年11月28日 第19451号	共同担保 目録(あ)第184号

共同担保目録			
記号及び番号	(あ)第184号	調製	令和5年12月1日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	新宿区新宿一丁目 1番の土地	1	余白
2	横浜地方法務局 横浜市中区羽衣二丁目 2番の土地	余白	令和5年11月28日第19451号追加

**【乙土地】**

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	令和5年11月28日 第23151号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借令和5年 11月28日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B 共同担保 目録(か)第251号

共同担保目録			
記号及び番号	(か)第251号	調製	令和5年11月28日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	横浜市中区羽衣二丁目 2番の土地	1	余白
2	東京法務局新宿出張所 新宿区新宿一丁目 1番の土地	余白	余白

### 申請例43 — 債権譲渡を原因とする抵当権の移転の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で債務者をA・被担保債権を1000万円とするBの抵当権の設定の登記がされている。BとCは、令和5年11月28日、この抵当権の被担保債権をBがCに売却する契約を締結した。令和5年11月29日、債権譲渡の事実を記載した内容証明郵便がAに到達した。

登記の目的	1番抵当権移転
原因	令和5年11月28日債権譲渡
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（抵当権付債権譲渡契約書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金2万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権移転	令和5年11月30日 第19652号	原因 令和5年11月28日債権譲渡 抵当権者 C

#### 申請例44 — 代位弁済を原因とする抵当権の移転の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で債務者をA・被担保債権を1000万円とするBの抵当権の設定の登記がされている。Aの保証人CはBに、令和5年11月28日、1000万円および発生済みの利息を弁済した。

登記の目的	1番抵当権移転
原因	令和5年11月28日代位弁済
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（代位弁済証書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金2万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権移転	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日代位弁済 抵当権者 C

### 申請例45 — 相続を原因とする抵当権の移転の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で被担保債権を1000万円とするBの抵当権の設定の登記がされている。Bは、令和5年11月28日、死亡した。Bの相続人は、子CDのみである。

登記の目的	1番抵当権移転
原因	令和5年11月28日相続
抵当権者	(被相続人B)持分2分の1 C 2分の1 D
添付情報	登記原因証明情報 (Bの戸籍全部事項証明書等, C及びDの戸籍一部事項証明書等) 代理権限証明情報 (C及びDの委任状)
課税価格	金1000万円
登録免許税	金1万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権移転	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年11月28日相続 抵当権者 持分2分の1 C 2分の1 D

## 申請例46 ―― 合併を原因とする抵当権の移転の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で被担保債権を1000万円とする株式会社Bの抵当権の設定の登記がされている。株式会社Bと株式会社C（会社法人等番号3456-01-901232、代表取締役E）は、令和5年9月28日、株式会社Cが株式会社Bを合併して存続し、株式会社Bが解散する旨の吸収合併契約を締結した。この吸収合併契約で、吸収合併の効力発生日が令和5年11月28日とされた。その他の吸収合併の手続も令和5年11月28日までに適法にされたため、令和5年12月5日、吸収合併の商業登記がされた。

登記の目的	1番抵当権移転
原因	令和5年11月28日合併
抵当権者	(被合併会社 株式会社B) 株式会社C (会社法人等番号 3456-01-901232) 代表取締役 E
添付情報	登記原因証明情報 (株式会社Cの登記事項証明書) 代理権限証明情報 (株式会社Cの代表取締役Eの委任状) 会社法人等番号 (株式会社Cの会社法人等番号)
課税価格	金1000万円
登録免許税	金1万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 株式会社B
付記1号	1番抵当権移転	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年11月28日合併 抵当権者 株式会社C

## 申請例47 ―― 会社分割を原因とする抵当権の移転の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で被担保債権を1000万円とする株式会社Bの抵当権の設定の登記がされている。株式会社B（会社法人等番号 2345-01-890123、代表取締役D）と株式会社C（会社法人等番号 3456-01-901232、代表取締役E）は、令和5年9月28日、株式会社Bが株式会社Cに株式会社Bのホテル事業を承継させる旨の吸収分割契約を締結した。この吸収分割契約書に、この抵当権の被担保債権が株式会社Bから株式会社Cに承継される旨の記載、吸収分割の効力発生日を令和5年11月28日とする旨の記載がある。その他の吸収分割の手続も令和5年11月28日までに適法にされたため、令和5年12月5日、吸収分割の商業登記がされた。

登記の目的	1番抵当権移転
原因	令和5年11月28日会社分割
権利者	株式会社C (会社法人等番号 3456-01-901232)
	代表取締役 E
義務者	株式会社B (会社法人等番号 2345-01-890123)
	代表取締役 D
添付情報	登記原因証明情報（吸収分割契約書及び株式会社Cの登記事項証明書） 登記識別情報（株式会社Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（株式会社Cの代表取締役E及び株式会社Bの代表取締役Dの委任状） 会社法人等番号（株式会社C及び株式会社Bの会社法人等番号）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金2万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 株式会社B
付記1号	1番抵当権移転	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年11月28日会社分割 抵当権者 株式会社C

申請例48 — 民法 392 条 2 項による代位の登記

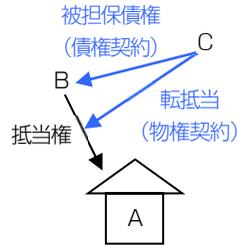
乙土地の登記記録からは甲土地の情報から乙土地の登記情報に登記しませんが、甲土地の登記情報から甲土地の情報がわからないため

登記の目的	1 番抵当権代位		
原因	令和5年 11 月 28 日民法第 392 条第 2 項による代位		
競売不動産	新宿区新宿一丁目 1 番の土地		
競売代価	金 3000 万円		
弁済額	金 3000 万円		
債権額	金 2000 万円		
利息	年 2%		
損害金	年 14%		
債務者	A		
代位者	C		
義務者	B		
添付情報	登記原因証明情報 (甲土地が競売されたこと, 甲土地の不動産の表示などを記載した書面)		
	登記識別情報 (Bの乙区 1 番の登記識別情報)		
	代理権限証明情報 (C及びBの委任状)		
登録免許税	金 1000 円		

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	令和5年 6 月 28 日 第 12457 号	原因 令和5年 6 月 28 日金銭消費貸借同日設定 債務者 A 抵当権者 B
付記 1 号	1 番抵当権代位	令和5年 11 月 30 日 第 19652 号	原因 令和5年 11 月 28 日民法第 392 条第 2 項 による代位 競売不動産 新宿区新宿一丁目 1 番の土地 競売代価 金 3000 万円 弁済額 金 3000 万円 債権額 金 2000 万円 利息 年 2% 損害金 年 14% 債務者 A 代位者 C

## 申請例49 — 転抵当権の設定の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番でBの抵当権の設定の登記がされている。BとCは、令和5年11月28日、債権者C・債務者Bとして、800万円を利息年4%、損害年14%、違約金200万円、弁済期を毎月末日の50回払いで貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し、800万円がBに交付された（←これが「債権契約」）。そして、BとCは、同時に、この800万円の債権を担保するため、Bがこの建物に有している乙区1番の抵当権を目的として、転抵当権の設定契約を締結した（←これが「物権契約」）。



登記の目的	1番抵当権転抵当	
原因	令和5年11月28日金銭消費貸借 同日設定	
債権額	金800万円	
利息	年4%	
損害金	年14%	
債務者	B	
転抵当権者	C	
義務者	B	
添付情報	登記原因証明情報（転抵当権設定契約書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）	
登録免許税	金1000円	

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権転抵当	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金800万円 利息 年4% 損害金 年14% 債務者 B 転抵当権者 C

## 申請例50 — 抵当権の譲渡の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番でBの抵当権の設定の登記がされている。

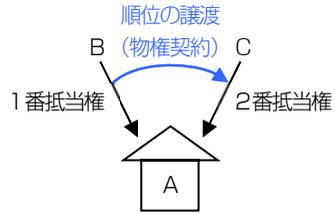
AとCは、令和5年11月28日、債権者C・債務者Aとして、800万円を利息年4%、損害金年14%、違約金200万円、弁済期を毎月末日の50回払いで貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し、800万円がAに交付された（←これが「債権契約」）。そして、BとCは、同日、この800万円の債権をBの抵当権で担保させるため、Bがこの建物に有している乙区1番の抵当権をCへ譲渡する契約を締結した（←これが「物権契約」）。

登記の目的	1番抵当権譲渡	
原因	令和5年11月28日金銭消費貸借 同日譲渡	
債権額	金800万円	
利息	年4%	
損害金	年14%	
債務者	A	
受益者	C	
義務者	B	
添付情報	登記原因証明情報（抵当権譲渡契約書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）	
登録免許税	金1000円	

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権譲渡	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日金銭消費貸借同日譲渡 債権額 金800万円 利息 年4% 損害金 年14% 債務者 A 受益者 C

### 申請例51 — 抵当権の順位の譲渡の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番でBの抵当権の設定の登記、乙区2番でCの抵当権の設定の登記がされている。BとCは、令和5年11月28日、BがCに抵当権の順位を譲渡する契約を締結した（←「物権契約」）。



登記の目的	1番抵当権の2番抵当権への順位譲渡
原因	令和5年11月28日順位譲渡
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（抵当権順位譲渡契約書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権の2番抵当権への順位譲渡	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日順位譲渡
2 ① 付1	抵当権設定	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日金銭消費貸借同日設定 債権額 金800万円 利息 年4% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 C

## 申請例52 — 順位変更の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番でBの抵当権の設定の登記、乙区2番でCの抵当権の設定の登記、乙区3番でDの抵当権の設定の登記がされている。B、CおよびDは、令和5年12月5日、「第1 3番抵当権 第2 2番抵当権 第3 1番抵当権」とする順位変更の合意をした。

登記の目的	1番, 2番, 3番順位変更
原因	令和5年12月5日合意
変更後の順位	第1 3番抵当権 第2 2番抵当権 第3 1番抵当権
申請人	B C D
添付情報	登記原因証明情報(順位変更契約書) 登記識別情報(Bの乙区1番の登記識別情報, Cの乙区2番の登記識別情報, Dの乙区3番の登記識別情報) 代理権限証明情報(B, C及びDの委任状)
登録免許税	金3000円

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 (4)	抵当権設定	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 債務者 A 抵当権者 B
2 (4)	抵当権設定	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日金銭消費貸借同日設定 債権額 金800万円 債務者 A 抵当権者 C
3 (4)	抵当権設定	令和5年7月28日 第14152号	原因 令和5年7月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2000万円 債務者 A 抵当権者 D
4	1番, 2番, 3番 順位変更	令和5年12月5日 第19451号	原因 令和5年12月5日合意 第1 3番抵当権 第2 2番抵当権 第3 1番抵当権

**申請例53** —— 一部弁済を原因とする抵当権の債権額の減額の変更の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で債務者をA・被担保債権を1000万円とするBの抵当権の設定の登記がされている。BとAは、令和5年11月28日、この抵当権の被担保債権を1000万円から700万円とする変更契約を締結した。

登記の目的	1番抵当権変更（付記）
原因	令和5年11月28日変更
変更後の事項	債権額 金700万円
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（抵当権変更契約書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権変更	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日変更 債権額 金700万円

**申請例54** — 利息の元本への組入れにより債権額を増額する抵当権の変更の登記

事例：Aが所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）に、乙区1番で債務者をA・債権額を1000万円・利息を年2.5%とするBの抵当権の設定の登記がされている。Aが利息の支払を1年以上延滞したため、BはAに利息の支払を催告したが、それでもAが支払わなかった。そこで、Bは、令和5年11月28日、令和1年6月28日から令和5年6月27日までの利息100万円を元本に組み入れる旨をAに通知した。

登記の目的	1番抵当権変更（付記）
原因	令和5年11月28日 令和1年6月28日から令和5年6月27日までの利息の元本組入
変更後の事項	債権額 金1100万円
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（利息を元本に組み入れたことを証する書面） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金100万円
登録免許税	金4000円

### 申請例55 — 元本の弁済により利息のみを担保する抵当権とする変更の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で債務者をA・債権額を1000万円・利息を年2%とするBの抵当権の設定の登記がされている。AはBに、令和5年6月28日、この抵当権の被担保債権の元本1000万円・平成30年6月28日から令和5年6月27日までに発生した利息100万円のうち、元本1000万円を弁済した。

登記の目的	1番抵当権変更（付記）
原因	令和5年6月28日元本弁済
変更後の事項	債権額 金100万円（平成30年6月28日から令和5年6月27日までの利息）
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（一部弁済証書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金1000円

**申請例56** — 抵当権の一部移転の登記後に抵当権の共有者の1人の債権が弁済された場合の抵当権の債権額の減額の変更の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で債務者をA・被担保債権を1000万円とするBの抵当権の設定の登記がされている。その後、BからCに被担保債権1000万円のうち700万円が譲渡され、BからCへの抵当権の一部移転の登記がされた。AはBに、令和5年11月28日、この抵当権の被担保債権1000万円のうち300万円を弁済した。

登記の目的	1番抵当権変更
原因	令和5年11月28日Bの債権弁済
変更後の事項	債権額 金700万円
権利者	A
義務者	B C
添付情報	登記原因証明情報（弁済証書） 登記識別情報（Bの乙区1番及びCの乙区1番付記1号の登記識別情報） 代理権限証明情報（A、B及びCの委任状）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権一部移転	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日債権一部譲渡 譲渡額 金700万円 抵当権者 C
付記2号	1番抵当権変更	令和5年11月28日 第19023号	原因 令和5年11月28日Bの債権弁済 債権額 700万円

## 申請例57 — 免責的債務引受を原因とする抵当権の債務者の変更の登記

事例: Aが所有している建物(甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている)に、乙区1番で債務者をAとするBの抵当権の設定の登記がされている。B、AおよびCは、令和5年11月28日、この抵当権の被担保債務を、CがAから免責的に引き受ける旨の契約を締結した。この免責的債務引受契約と同時に、BはCに対して、Bがこの建物に有している乙区1番の抵当権をCの債務に移す意思表示をした。Aは、この抵当権をCの債務に移すことを承諾した。

登記の目的	1番抵当権変更
原因	令和5年11月28日免責的債務引受
変更後の事項	債務者 C
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報(免責的債務引受契約書, 抵当権移転請求書, Aの承諾書) 登記識別情報(Aの甲区1番の登記識別情報) 代理権限証明情報(B及びAの委任状)
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 <u>A</u> 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権変更	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日免責的債務引受 債務者 C

**申請例58** —— 相続を原因とする抵当権の債務者の変更の登記

事例：Aが所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）に、乙区1番で債務者をAとするBの抵当権の設定の登記がされている。Aは、令和5年11月28日、死亡した。Aの相続人は、子CDのみである。なお、相続を原因とする所有権の移転の登記は、甲区2番においてCD名義ですでにされている。

登記の目的	1番抵当権変更
原因	令和5年11月28日相続
変更後の事項	債務者 C D
権利者	B
義務者	C D
添付情報	登記原因証明情報（Aの戸籍全部事項証明書等、C及びDの戸籍一部事項証明書等） 登記識別情報（C及びDの甲区2番の登記識別情報） 代理権限証明情報（B、C及びDの委任状）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権変更	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年11月28日相続 債務者 C D

### 申請例59 — 債務免除を原因とする抵当権の債務者の変更の登記

事例：Aが所有している建物(甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている)に、乙区1番でACを連帯債務者・被担保債権を1000万円とするBの抵当権の設定の登記がされている。Aの負担部分は500万円、Cの負担部分は500万円である。Bは、令和5年11月28日、Cに対して債務を免除する旨の意思表示をした。

登記の目的	1番抵当権変更
原因	令和5年11月28日債務免除
変更後の事項	債務者 A
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報(債務免除証書) 登記識別情報(Aの甲区1番の登記識別情報) 代理権限証明情報(B及びAの委任状)
登録免許税	金1000円

**申請例60** — 債務者更改による新債務担保を原因とする抵当権の債務者の変更の登記

事例：Aが所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）に、乙区1番で債務者をAとするBの抵当権の設定の登記がされている。BとCは、令和5年11月28日、AのBに対する債務を消滅させるとともに、債権者B・債務者Cとする金銭消費貸借契約による債権（債権額金1200万円、利息年3%、損害金年12%、違約金200万円、弁済期日令和15年11月28日）を新たに成立させる契約を締結した。BはAに、更改契約をした旨を通知した。この更改契約と同時に、BはCに対して、Bがこの建物に有している乙区1番の抵当権をCの債務に移す意思表示をした。Aは、この抵当権をCの債務に移すことを承諾した。

登記の目的	1番抵当権変更
原因	令和5年11月28日債務者更改による新債務担保
変更後の事項	債権額 金1200万円 利息 年3% 損害金 年12% 債務者 C
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（債務者更改契約書、抵当権移転請求書など） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2000万円 利息 年5% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権変更	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日債務者更改による新 債務担保 債権額 金1200万円 利息 年3% 損害金 年12% 債務者 C

**申請例61** — 錯誤を原因とする抵当権の債務者の更正の登記

登記の目的	1番抵当権更正
原因	錯誤
更正後の事項	債務者 C
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（抵当権設定契約書） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
登録免許税	金 1000 円

## 申請例62 ―― 抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更の登記

事例：A Cが共有している土地のA持分に、令和5年6月28日に締結された金銭消費貸借に基づく債権を被担保債権として（←これが「債権契約」）乙区1番でBの抵当権の設定の登記がされている。その後、AがCの持分をすべて取得し、その登記が甲区2番でされた。BとAは、令和5年11月28日、乙区1番の抵当権の被担保債権を担保するため、AがCから取得した持分を目的として、抵当権の追加設定契約を締結した（←これが「物権契約」）。

登記の目的	1番抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更（付記）
原因	令和5年6月28日金銭消費貸借令和5年11月28日設定
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（抵当権追加設定契約書） 登記識別情報（Aの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
登録免許税	金1500円（登録免許税法第13条第2項）

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	令和5年6月28日 第12456号	共有者 持分2分の1 A 2分の1 C
2	C持分全部移転	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日売買 所有者 持分2分の1 A

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	A持分抵当権設定	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更	令和5年11月28日 第19452号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借令和5年11月28日設定

### 申請例63 — 抵当権を〇〇持分の抵当権とする変更の登記

事例：A Cが共有している土地の所有権すべてを目的として、乙区1番でBの抵当権の設定の登記がされている。Bは、令和5年11月28日、C持分について抵当権を放棄した。そして、その意思表示が、令和5年11月29日にCに到達した。

登記の目的	1番抵当権をA持分の抵当権とする変更
原因	令和5年11月28日C持分の放棄
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（抵当権放棄証書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
登録免許税	金1000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	所有権保存	令和5年6月28日 第12456号	共有者 持分2分の1 A 2分の1 C

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権をA持分の抵当権とする変更	令和5年11月30日 第19512号	原因 令和5年11月28日C持分の放棄

**申請例64** — 弁済を原因とする抵当権の抹消の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で債務者をA・被担保債権を1000万円とするBの抵当権の設定の登記がされている。AはBに、令和5年11月28日、この抵当権の被担保債権の残額300万円の全額を弁済した。

登記の目的	1番抵当権抹消
原因	令和5年11月28日弁済
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（弁済証書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
2	1番抵当権抹消	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日弁済

## 申請例65 — 根抵当権の設定の登記

事例：BとAは、令和5年6月28日、債権者B・債務者Aとして、金銭消費貸借取引から生じる不特定債権を極度額 1000 万円の限度で担保するため、Aが所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）を目的として、根抵当権の設定契約を締結した（←「物権契約」）。

登記の目的	根抵当権設定
原因	令和5年6月28日設定
極度額	金1000万円
債権の範囲	金銭消費貸借取引
債務者	A
根抵当権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権設定契約書） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 A 根抵当権者 B

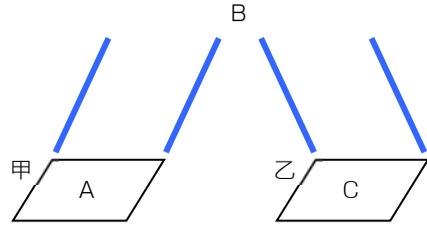
## 申請例66 共有根抵当権の設定の登記

事例：B、CおよびAは、令和5年6月28日、債権者B・債務者Aとする運送取引から生じる不特定債権、および、債権者C・債務者Dとする加工委託取引から生じる不特定債権を極度額 1000 万円の限度で担保するため、Aが所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）を目的として、根抵当権の設定契約を締結した（←「物権契約」）。

登記の目的	根抵当権設定
原因	令和5年6月28日設定
極度額	金1000万円
債権の範囲	根抵当権者Bにつき 運送取引 根抵当権者Cにつき 加工委託取引
債務者	根抵当権者Bにつき A 根抵当権者Cにつき D
根抵当権者	B C
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権設定契約書） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B、C及びAの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

## 申請例67 — 純粹共同根抵当権の設定の登記

事例：B、AおよびCは、令和5年6月28日、債権者B・債務者Aとして、電子記録債権を極度額1000万円の限度で担保するため、Aが所有している甲土地（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）およびCが所有している乙土地（甲区1番でC名義の所有権の保存の登記がされている）を目的として、共同根抵当権の設定契約を締結した（←「物権契約」）。



甲土地および乙土地は、同一の登記所の管轄区域内にある。

\*このように、同一の登記所の管轄区域内にある不動産を目的とする共同担保の登記は、登記の目的が同一であれば一の申請情報で（1件で）申請できます（不登規35条10号）。

登記の目的	共同根抵当権設定
原因	令和5年6月28日設定
極度額	金1000万円
債権の範囲	電子記録債権
債務者	A
根抵当権者	B
設定者	A C
添付情報	登記原因証明情報（共同根抵当権設定契約書） 登記識別情報（Aの甲土地甲区1番の登記識別情報、Cの乙土地甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（A及びCの印鑑証明書） 代理権限証明情報（B、A及びCの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

【甲土地】

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 電子記録債権 債務者 A 根抵当権者 B 共同担保 目録(あ)第100号

共同担保目録			
記号及び番号	(あ)第100号	調製	令和5年6月28日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	新宿区新宿一丁目 1番の土地	1	余白
2	新宿区新宿二丁目 2番の土地	1	余白

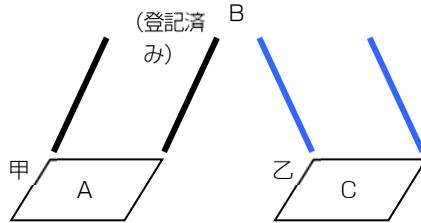
【乙土地】

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 電子記録債権 債務者 A 根抵当権者 B 共同担保 目録(あ)第100号

共同担保目録			
記号及び番号	(あ)第100号	調製	令和5年6月28日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	新宿区新宿一丁目 1番の土地	1	余白
2	新宿区新宿二丁目 2番の土地	1	余白

## 申請例68 — 共同根抵当権の追加設定の登記

事例：BとAは、令和5年6月28日、債権者B・債務者Aとして、信用金庫取引から生じる不特定債権を極度額 1000 万円の限度で担保するため、Aが所有している甲土地（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）を目的として、根抵当権の設定契約を締結した（←「物権契約」）。そして、甲土地に根抵当権の設定の登記がされた。その後の令和5年11月28日、BとCは、この債権を担保するため、Cが所有している乙土地（甲区1番でC名義の所有権の保存の登記がされている）を目的として、根抵当権の設定契約を締結した（←「物権契約」）。甲土地および乙土地は、異なる登記所の管轄区域内にある。



登記の目的	共同根抵当権設定（追加）
原因	令和5年11月28日設定
極度額	金1000万円
債権の範囲	信用金庫取引
債務者	A
根抵当権者	B
設定者	C
添付情報	登記原因証明情報（共同根抵当権追加設定契約書） 登記識別情報（Cの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（Cの印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びCの委任状） 前登記証明書（甲土地の登記事項証明書）
登録免許税	金1500円（登録免許税法第13条第2項）

**【甲土地】**

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 信用金庫取引 債務者 A 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権担保追加	令和5年11月28日 第19451号	共同担保 目録(あ)第184号

共同担保目録			
記号及び番号	(あ)第184号	調製	令和5年12月5日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	新宿区新宿一丁目 1番の土地	1	余白
2	横浜地方務局 横浜市中区羽衣二丁目 2番の土地	余白	令和5年11月28日第19451号追加

**【乙土地】**

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	令和5年11月28日 第23151号	原因 令和5年11月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 信用金庫取引 債務者 A 根抵当権者 B 共同担保 目録(か)第251号

共同担保目録			
記号及び番号	(か)第251号	調製	令和5年11月28日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	横浜市中区羽衣二丁目 2番の土地	1	余白
2	東京法務局新宿出張所 新宿区新宿一丁目 1番の土地	余白	余白

**申請例69** — 譲渡を原因とする根抵当権の移転の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で極度額を1000万円とするBの根抵当権の設定の登記がされている。BとCは、令和5年11月20日、この根抵当権をBがCに譲渡する契約を締結した。そして、令和5年11月28日、Aがこの根抵当権の譲渡について承諾をした（\*）。

\* 択一でも記述でも、この事例のように、根抵当権が確定している旨の情報が記載されていないければ、確定前根抵当権であると考えてください。

登記の目的	1番根抵当権移転
原因	令和5年11月28日譲渡
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権全部譲渡契約書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状） 承諾証明情報（Aの承諾書）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金2万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 信用組合取引 債務者 A 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権移転	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日譲渡 根抵当権者 C

**申請例70** —— 一部譲渡を原因とする根抵当権の一部移転の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で極度額を1000万円とするBの根抵当権の設定の登記がされている。BとCは、令和5年11月20日、この根抵当権をBがCに一部譲渡する契約を締結した。そして、令和5年11月28日、Aがこの根抵当権の一部譲渡について承諾をした。

登記の目的	1番根抵当権一部移転
原因	令和5年11月28日一部譲渡
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権一部譲渡契約書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状） 承諾証明情報（Aの承諾書）
課税価格	金500万円
登録免許税	金1万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 信託取引 債務者 A 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権一部 移転	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日一部譲渡 根抵当権者 C

**申請例71** — 根抵当権の分割譲渡の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番でBの根抵当権（令和5年6月28日受付第12457号・原因：令和5年6月28日設定・極度額：1000万円・債権の範囲：石油類販売取引・債務者：A）の設定の登記がされている。BとCは、令和5年11月20日、この根抵当権を極度額700万円と300万円の根抵当権に分割し、300万円の根抵当権をCに譲渡する契約を締結した。そして、令和5年11月28日、Aがこの根抵当権の分割譲渡について承諾をした。

登記の目的	1番根抵当権分割譲渡
原因	令和5年11月28日分割譲渡 (根抵当権の表示)
	令和5年6月28日受付第12457号
原因	令和5年6月28日設定
極度額	金300万円(分割後の原根抵当権の極度額 金700万円)
債権の範囲	石油類販売取引
債務者	A
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報(根抵当権分割譲渡契約書) 登記識別情報(Bの乙区1番の登記識別情報) 代理権限証明情報(C及びBの委任状) 承諾証明情報(Aの承諾書)
課税価格	金300万円
登録免許税	金6000円

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(あ)	根抵当権設定	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 石油類販売取引 債務者 A 根抵当権者 B
付記1号	1番(あ)根抵当権 変更	余 白	極度額 金700万円 分割譲渡により令和5年11月28日付記
1(い)	1番根抵当権分割 譲渡	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日分割譲渡 (根抵当権の表示) 令和5年6月28日受付 第12457号 原因 令和5年6月28日設定 極度額 金300万円 債権の範囲 石油類販売取引 債務者 A 根抵当権者 C

**申請例72** — 譲渡を原因とする根抵当権の共有者の権利の移転の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で極度額を1000万円とするBC共有の根抵当権の設定の登記がされている。BとDは、令和5年11月20日、この根抵当権のBの権利をDに譲渡する契約を締結した。そして、令和5年11月22日、Aがこの権利の譲渡について承諾し、令和5年11月28日、Cがこの権利の譲渡について同意した。

登記の目的	1番根抵当権共有者Bの権利移転
原因	令和5年11月28日譲渡
権利者	D
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権の権利の譲渡契約書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（D及びBの委任状） 承諾証明情報（Aの承諾書） 同意証明情報（Cの同意書）
課税価格	金500万円
登録免許税	金1万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 石油供給取引 債務者 A 根抵当権者 B C
付記1号	1番根抵当権共有者Bの権利移転	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日譲渡 根抵当権者 D

**申請例73** — 放棄を原因とする根抵当権の共有者の権利の移転の登記

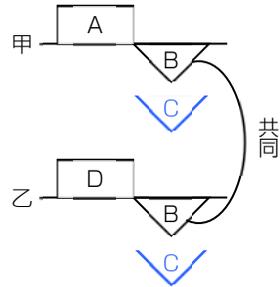
事例：Aが所有している建物に、乙区1番で極度額を1000万円とするBC共有の根抵当権の設定の登記がされている。令和5年11月28日、Bが根抵当権を放棄した。そして、その意思表示が、令和5年11月29日にCに到達した。

登記の目的	1番根抵当権共有者Bの権利移転
原因	令和5年11月28日放棄
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権の権利の放棄証書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
課税価格	金500万円
登録免許税	金1万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 相互銀行取引 債務者 A 根抵当権者 B C
付記1号	1番根抵当権共有者Bの権利移転	令和5年11月30日 第19512号	原因 令和5年11月28日放棄 根抵当権者 C

**申請例74** — 譲渡を原因とする共同根抵当権の移転の登記

事例：Aが所有している甲土地およびDが所有している乙土地に、乙区1番で極度額を1000万円とするBの共同根抵当権の設定の登記がされている。BとCは、令和5年11月20日、この根抵当権をBがCに譲渡する契約を締結した。そして、令和5年11月28日、AとDがこの根抵当権の譲渡について承諾をした。甲土地および乙土地は、同一の登記所の管轄区域内にある（\*）。

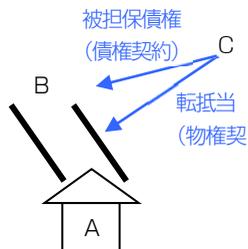


\*このように、同一の登記所の管轄区域内にある不動産を目的とする共同担保の登記は、登記の目的が同一であれば一の申請情報で（1件で）申請できます（不登規35条10号）。

登記の目的	1番共同根抵当権移転
原因	令和5年11月28日譲渡
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権全部譲渡契約書） 登記識別情報（Bの甲土地乙区1番及び乙土地乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状） 承諾証明情報（A及びDの承諾書）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金2万円

### 申請例75 根抵当権を目的とする転抵当権の設定の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番でBの根抵当権の設定の登記がされている。BとCは、令和5年11月28日、債権者C・債務者Bとして、800万円を利息年4%、損害金年14%、違約金200万円、弁済期を毎月末日の50回払いで貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し、800万円がBに交付された（←これが「債権契約」）。そして、BとCは、同時に、この800万円の債権を担保するため、Bがこの建物に有している乙区1番の根抵当権を目的として、転抵当権の設定契約を締結した（←これが「物権契約」）。



登記の目的	1番根抵当権転抵当
原因	令和5年11月28日金銭消費貸借 同日設定
債権額	金800万円
利息	年4%
損害金	年14%
債務者	B
転抵当権者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（転抵当権設定契約書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
登録免許税	金1000円

## 申請例76 — 変更を原因とする根抵当権の極度額の増額の変更の登記

事例: Aが所有している建物(甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている)に、乙区1番で極度額を1000万円とするBの根抵当権の設定の登記がされている。BとAは、令和5年11月20日、この根抵当権の極度額を2000万円に変更する契約を締結した。この建物には乙区2番でCの抵当権の設定の登記がされているが、Cは令和5年11月28日に承諾した。

登記の目的	1番根抵当権変更
原因	令和5年11月28日変更
変更後の事項	極度額 金2000万円
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報(根抵当権変更契約書) 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の印鑑証明書) 代理権限証明情報(B及びAの委任状) 承諾証明情報(Cの承諾書)
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 著作権使用許諾取引 債務者 A 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権変更	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日変更 極度額 金2000万円
2	抵当権設定	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日金銭消費貸借同日設定 債権額 金800万円 債務者 A 抵当権者 C

**申請例77** — 根抵当権の債権の範囲の変更の登記

事例：Aが所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）に、乙区1番で債権の範囲を金銭消費貸借取引とするBの根抵当権の設定の登記がされている。BとAは、令和5年11月28日、この根抵当権の債権の範囲を売買取引に変更する契約を締結した。

登記の目的	1番根抵当権変更
原因	令和5年11月28日変更
変更後の事項	債権の範囲 売買取引
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権変更契約書） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 A 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権変更	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日変更 債権の範囲 売買取引

**申請例78** — 変更を原因とする根抵当権の債務者の変更の登記

事例: Aが所有している建物(甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている)に、乙区1番で債務者をAとするBの根抵当権の設定の登記がされている。BとAは、令和5年11月28日、この根抵当権の債務者をCに変更する契約を締結した。

登記の目的	1番根抵当権変更
原因	令和5年11月28日変更
変更後の事項	債務者 C
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報 (根抵当権変更契約書) 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の印鑑証明書) 代理権限証明情報 (B及びAの委任状)
登録免許税	金 1000 円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 手形割引取引 債務者 <u>A</u> 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権変更	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日変更 債務者 C

**申請例79** — 変更を原因とする根抵当権の債権の範囲および債務者の変更の登記

登記の目的	1 番根抵当権変更
原因	令和5年 11 月 28 日変更
変更後の事項	債権の範囲 金銭消費貸借取引 令和5年 11 月 20 日債務引受 (旧債務者A) に係る債権 債務者 C — ② ①
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報 (根抵当権変更契約書) 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の印鑑証明書) 代理権限証明情報 (B及びAの委任状)
登録免許税	金 1000 円

**申請例80** —— **根抵当権の確定期日の変更の登記（繰上げ）**

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で確定期日を令和8年6月28日とするBの根抵当権の設定の登記がされている。BとAは、令和5年7月28日、この確定期日を令和5年8月28日に変更する契約を締結した。

登記の目的	1番根抵当権変更
原因	令和5年7月28日変更
変更後の事項	確定期日 令和5年8月28日
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権変更契約書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 当座貸越取引 債務者 A 確定期日 令和8年6月28日 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権変更	令和5年7月28日 第14152号	原因 令和5年7月28日変更 確定期日 令和5年8月28日

**申請例81** — 根抵当権の優先の定め登記

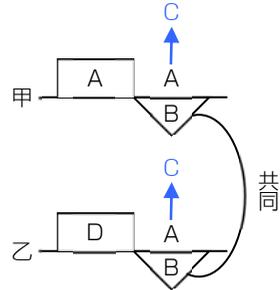
事例：Aが所有している建物に、乙区1番でBC共有の根抵当権の設定の登記がされている。BとCは、令和5年11月28日、BがCに優先して弁済を受ける旨を定めた。

登記の目的	1番根抵当権優先の定
原因	令和5年11月28日合意
優先の定	BはCに優先
申請人	B C
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権優先の定合意書） 登記識別情報（B及びCの乙区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）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 物品加工委託取引 債務者 A 根抵当権者 B C
付記1号	1番根抵当権優先の定	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日合意 優先の定 BはCに優先

**申請例82** — 変更を原因とする共同根抵当権の債務者の変更の登記

事例：Aが所有している甲土地（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）およびDが所有している乙土地（甲区1番でD名義の所有権の保存の登記がされている）に、乙区1番で債務者をAとするBの共同根抵当権の設定の登記がされている。B、AおよびDは、令和5年11月28日、この根抵当権の債務者をCに変更する契約を締結した。甲土地および乙土地は、同一の登記所の管轄区域内にある（\*）。



\*このように、同一の登記所の管轄区域内にある不動産を目的とする共同担保の登記は、登記の目的が同一であれば一の申請情報で（1件で）申請できます（不登規35条10号）。

登記の目的	1番 <b>共同</b> 根抵当権変更
原因	令和5年11月28日変更
変更後の事項	債務者 C
権利者	B
義務者	A D
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権変更契約書） 登記識別情報（Aの甲土地甲区1番及びDの乙土地甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（A及びDの印鑑証明書） 代理権限証明情報（B、A及びDの委任状）
登録免許税	金2000円

**申請例83** — 相続を原因とする根抵当権の移転の登記  
指定根抵当権者の合意の登記

指定根抵当権者の合意後の共同根抵当権の追加設定の登記

事例：Aが所有している甲土地（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）に、乙区1番で極度額を1000万円・債権の範囲を金銭消費貸借取引・債務者をAとするBの根抵当権の設定の登記がされている。Bは、令和5年11月28日、死亡した。Bの相続人は、子CDのみである。A、CおよびDとの間で、令和6年5月10日、この根抵当権の指定根抵当権者をCとする旨の合意がされた。これらの登記は、令和6年5月20日に申請された（\*）。また、C、DおよびEは、令和6年5月30日、これらの債権を担保するため、Eが所有している乙土地（甲区1番でE名義の所有権の保存の登記がされている）を目的として、根抵当権の設定契約を締結した。甲土地および乙土地は、異なる登記所の管轄区域内にある。

\*記述では、指定根抵当権者の合意の登記が相続開始から6か月以内に申請されているかを必ずチェックしてください。本事例はギリギリ6か月以内ですが、6か月を経過している場合には、以下の2/3の指定根抵当権者の合意の登記はもちろん、3/3の共同根抵当権の追加設定の登記も申請できません。共同根抵当権の追加設定の登記は、元本確定前しかできないからです（平元9.5民3486）。相続開始から6か月以内に指定根抵当権者の合意の登記がされなければ、元本が確定します）。

1/3

登記の目的	1番根抵当権移転
原因	令和5年11月28日相続
根抵当権者	（被相続人B）C D
添付情報	登記原因証明情報（Bの戸籍全部事項証明書等、C及びDの戸籍一部事項証明書等） 代理権限証明情報（C及びDの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金1万円

## 2/3

登記の目的	1 番根抵当権変更
原 因	令和6年5月 10 日合意
指定根抵当権者	C
権 利 者	C D
義 務 者	A
添 付 情 報	登記原因証明情報（根抵当権者指定合意証書） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（C、D及びAの委任状）
登録免許税	金 1000 円

## 3/3

登記の目的	共同根抵当権設定（追加）
原 因	令和6年5月 30 日設定
極 度 額	金 1000 万円
債権の範囲	金銭消費貸借取引
債 務 者	A
根抵当権者	（B（令和5年11月28日死亡）の相続人） C D
指定根抵当権者	（令和6年5月10日合意） C
設 定 者	E
添 付 情 報	登記原因証明情報（共同根抵当権追加設定契約書） 登記識別情報（Eの乙土地甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（Eの印鑑証明書） 代理権限証明情報（C、D及びEの委任状） 前登記証明書（甲土地の登記事項証明書）
登録免許税	金 1500 円（登録免許税法第 13 条第 2 項）

【甲土地】

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 A 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権移転	令和6年5月20日 第12591号	原因 令和5年11月28日相続 根抵当権者 C D
付記2号	1番根抵当権変更	令和6年5月20日 第12592号	原因 令和6年5月10日合意 指定根抵当権者 C
付記3号	1番根抵当権担保 追加	令和6年5月30日 第12620号	共同担保 目録(あ)第257号

共同担保目録			
記号及び番号	(あ)第257号	調製	令和6年6月2日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	新宿区新宿一丁目 1番の土地	1	余白
2	横浜地方務局 横浜市中区羽衣二丁目 2番の土地	余白	令和6年5月30日第12620号追加

【乙土地】

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	令和6年5月30日 第14812号	原因 令和6年5月30日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 A 根抵当権者 (B(令和5年11月28日死亡)の 相続人) C D 指定根抵当権者 (令和6年5月10日合意) C 共同担保 目録(か)第292号

共同担保目録			
記号及び番号	(か)第292号	調製	令和6年5月30日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	横浜市中区羽衣二丁目 2番の土地	1	余白
2	東京法務局新宿出張所 新宿区新宿一丁目 1番の土地	余白	余白

**申請例84** — 相続を原因とする根抵当権の債務者の変更の登記  
指定債務者の合意の登記

指定債務者の合意後の共同根抵当権の追加設定の登記

事例：Aが所有している甲土地（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）に、乙区1番で極度額を1000万円・債権の範囲を金銭消費貸借取引・債務者をCとするBの根抵当権の設定の登記がされている。Cは、令和5年11月28日、死亡した。Cの相続人は、子DEのみである。BとAとの間で、令和6年5月10日、この根抵当権の指定債務者をDとする旨の合意がされた。これらの登記は、令和6年5月20日に申請された（\*）。また、BとFは、令和6年5月30日、これらの債権を担保するため、Fが所有している乙土地（甲区1番でF名義の所有権の保存の登記がされている）を目的として、根抵当権の設定契約を締結した。甲土地および乙土地は、異なる登記所の管轄区域内にある。

\*記述では、P92\*の根抵当権者の相続と同じく、指定債務者の合意の登記が相続開始から6か月以内に申請されているかを必ずチェックしてください。本事例はギリギリ6か月以内ですが、6か月を経過している場合には、以下の2/3の指定債務者の合意の登記はもちろん、3/3の共同根抵当権の追加設定の登記も申請できません。理由も、P92\*の根抵当権者の相続と同じです。

1/3

登記の目的	1番根抵当権変更
原因	令和5年11月28日相続
変更後の事項	債務者（被相続人C）D E
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（Cの戸籍全部事項証明書等、D及びEの戸籍一部事項証明書等） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
登録免許税	金1000円

## 2/3

登記の目的	1 番根抵当権変更
原 因	令和6年5月 10 日合意
指定債務者	D
権 利 者	B
義 務 者	A
添 付 情 報	登記原因証明情報（根抵当権債務者指定合意証書） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
登録免許税	金 1000 円

## 3/3

登記の目的	共同根抵当権設定（追加）
原 因	令和6年5月 30 日設定
極 度 額	金 1000 万円
債権の範囲	金銭消費貸借取引
債 務 者	（C（令和5年 11 月 28 日死亡）の相続人） D E
指定債務者	（令和6年5月 10 日合意） D
根抵当権者	B
設 定 者	F
添 付 情 報	登記原因証明情報（共同根抵当権追加設定契約書） 登記識別情報（Fの乙土地甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（Fの印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びFの委任状） 前登記証明書（甲土地の登記事項証明書）
登録免許税	金 1500 円（登録免許税法第 13 条第2項）

**【甲土地】**

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	根拠当権設定	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 C 根拠当権者 B
付記1号	1番根拠当権変更	令和6年5月20日 第12591号	原因 令和5年11月28日相続 債務者 D E
付記2号	1番根拠当権変更	令和6年5月20日 第12592号	原因 令和6年5月10日合意 指定債務者 D
付記3号	1番根拠当権担保追加	令和6年5月30日 第12620号	共同担保 目録(あ)第257号

共同担保目録			
記号及び番号	(あ)第257号	調製	令和6年6月7日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	新宿区新宿一丁目 1番の土地	1	余白
2	横浜地方法務局 横浜市中区羽衣二丁目 2番の土地	余白	令和6年5月30日第12620号追加

**【乙土地】**

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	根拠当権設定	令和6年5月30日 第14812号	原因 令和6年5月30日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 (C(令和5年11月28日死亡)の相続人) D E 指定債務者 (令和6年5月10日合意) D 根拠当権者 B 共同担保 目録(か)第292号

共同担保目録			
記号及び番号	(か)第292号	調製	令和6年5月30日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	横浜市中区羽衣二丁目 2番の土地	1	余白
2	東京法務局新宿出張所 新宿区新宿一丁目 1番の土地	余白	余白

**申請例85** —— 合併を原因とする根抵当権の移転の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で極度額を1000万円とする株式会社Bの根抵当権の設定の登記がされている。株式会社Bと株式会社C（会社法人等番号3456-01-901232、代表取締役E）は、令和5年9月28日、株式会社Cが株式会社Bを合併して存続し、株式会社Bが解散する旨の吸収合併契約を締結した。この吸収合併契約で、吸収合併の効力発生日が令和5年11月28日とされた。その他の吸収合併の手続も令和5年11月28日までに適法にされたため、令和5年12月5日、吸収合併の商業登記がされた。

登記の目的	1番根抵当権移転
原因	令和5年11月28日合併
根抵当権者	(被合併会社 株式会社B) 株式会社C (会社法人等番号 3456-01-901232) 代表取締役 E
添付情報	登記原因証明情報 (株式会社Cの登記事項証明書) 代理権限証明情報 (株式会社Cの代表取締役Eの委任状) 会社法人等番号 (株式会社Cの会社法人等番号)
課税価格	金1000万円
登録免許税	金1万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 前受業務保証金供託委託取引 債務者 A 根抵当権者 株式会社B
付記1号	1番根抵当権移転	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年11月28日合併 根抵当権者 株式会社C

## 申請例86 ―― 合併を原因とする根抵当権の債務者の変更の登記

事例：Aが所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）に、乙区1番で債務者を株式会社CとするBの根抵当権の設定の登記がされている。株式会社Cと株式会社Dは、令和5年9月28日、株式会社Dが株式会社Cを合併して存続し、株式会社Cが解散する旨の吸収合併契約を締結した。この吸収合併契約で、吸収合併の効力発生日が令和5年11月28日とされた。その他の吸収合併の手続も令和5年11月28日までに適法にされたため、令和5年12月5日、吸収合併の商業登記がされた。

登記の目的	1番根抵当権変更
原因	令和5年11月28日合併
変更後の事項	債務者（被合併会社 株式会社C）株式会社D *
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（株式会社Dの登記事項証明書） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
登録免許税	金1000円

\*株式会社Dは法人ですが、会社法人等番号を提供する（申請情報に記載する）必要ありませんし、代表者を記載する必要ありません。株式会社Dは、債務者であって、申請人となっている法人ではないからです。

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 輸出入業務委託取引 債務者 株式会社C 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権変更	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年11月28日合併 債務者 株式会社D

## 申請例87 ―― 会社分割を原因とする根抵当権の一部移転の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で極度額を1000万円とする株式会社Bの根抵当権の設定の登記がされている。株式会社B（会社法人等番号2345-01-890123、代表取締役D）は、令和5年9月28日、株式会社C（会社法人等番号3456-01-901232、代表取締役E）を設立する新設分割を計画した。この新設分割計画書には、この根抵当権は株式会社Cに移転しない旨が記載されている（\*）。その他の新設分割の手続も適法にされたため、令和5年12月5日、新設分割の商業登記がされた。

\*このように「移転しない」と記載されていても、法律上当然に株式会社Cに根抵当権の一部が移転します。

登記の目的	1番根抵当権一部移転
原因	令和5年12月5日会社分割
権利者	株式会社C (会社法人等番号 3456-01-901232) 代表取締役 E
義務者	株式会社B (会社法人等番号 2345-01-890123) 代表取締役 D
添付情報	登記原因証明情報（株式会社Cの登記事項証明書） 登記識別情報（株式会社Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（株式会社Cの代表取締役E及び株式会社Bの代表取締役Dの委任状） 会社法人等番号（株式会社C及び株式会社Bの会社法人等番号）
課税価格	金500万円
登録免許税	金1万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 A 根抵当権者 株式会社B
付記1号	1番根抵当権一部移転	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年12月5日会社分割 根抵当権者 株式会社C

## 申請例88 ―― 会社分割を原因とする根抵当権の債務者の変更の登記

事例：Aが所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）

に、乙区1番で債務者を株式会社CとするBの根抵当権の設定の登記がされている。株式会社Cは、令和5年9月28日、株式会社Dを設立する新設分割を計画した。この新設分割計画書には、この根抵当権によって担保される債務は株式会社Dに移転しない旨が記載されている（\*）。その他の新設分割の手続も適法にされたため、令和5年12月5日、新設分割の商業登記がされた。

\*このように「移転しない」と記載されていても、法律上当然に株式会社Cと株式会社Dの債務を担保する根抵当権となります。

登記の目的	1番根抵当権変更
原因	令和5年12月5日会社分割
変更後の事項	債務者 株式会社C 株式会社D *
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（株式会社Dの登記事項証明書） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
登録免許税	金1000円

\*株式会社C・株式会社Dは法人ですが、会社法人等番号を提供する（申請情報に記載する）必要もありませんし、代表者を記載する必要もありません。株式会社C・株式会社Dは、債務者であり、申請人となっている法人ではないからです。

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 液体供給取引 債務者 株式会社C 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権変更	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年12月5日会社分割 債務者 株式会社C 株式会社D

**申請例89** — 第三者の申立てに基づく競売手続の開始による根抵当権の元本確定の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番でBの根抵当権の設定の登記がされている。

Aの一般債権者Cの申立てにより、この建物について競売手続が開始された。そして、令和5年11月13日、Bの元へ裁判所から債権届出の催告書が届いた。

登記の目的	1番根抵当権元本確定
原因	令和5年11月28日確定
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（民事執行法の規定による催告を受けたことを証する情報）  登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 貸付有価証券取引 債務者 A 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権元本確定	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日確定

## 申請例90 ―― 債権一部譲渡を原因とする根抵当権の一部移転の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で債務者をA・極度額を1000万円・確定期日を令和5年11月20日とする(\*)Bの根抵当権の設定の登記がされている。この根抵当権の債権の範囲に含まれるBのAに対する債権は2000万円であるが、BとCは、令和5年11月28日、この債権のうち1500万円をBがCに売却する契約を締結した。令和5年11月29日、債権譲渡の事実を記載した内容証明郵便がAに到達した。

\*記述では、確定期日は登記記録にしか記載されていないのが通常です。登記記録の確定期日の記載から、確定期日が到来し元本が確定しているかを判断する必要があります。

登記の目的	1番根抵当権一部移転
原因	令和5年11月28日債権一部譲渡
譲渡額	金1500万円
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権付債権譲渡契約書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金2万円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 割賦販売取引 確定期日 令和5年11月20日 債務者 A 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権一部移転	令和5年11月30日 第19567号	原因 令和5年11月28日債権一部譲渡 譲渡額 金1500万円 根抵当権者 C

**申請例91** —— 根抵当権の一部移転の登記の後に原根抵当権者の債権が弁済された場合の根抵当権の変更の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で債務者をA・極度額を1000万円・確定期日を令和5年11月20日とするBの根抵当権の設定の登記がされている。令和5年11月28日、BからCに、この根抵当権の債権の範囲に含まれる債権1000万円のうち700万円が譲渡され、根抵当権の一部移転の登記がされた。AはBに、令和5年12月21日、この根抵当権の被担保債権1000万円のうち300万円を弁済した。

登記の目的	1番根抵当権の根抵当権者をCとする変更
原因	令和5年12月21日Bの債権弁済
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（弁済証書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 気体供給取引 確定期日 令和5年11月20日 債務者 A 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権一部移転	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日債権一部譲渡 譲渡額 金700万円 根抵当権者 C
付記2号	1番根抵当権の根抵当権者をCとする変更	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年12月21日Bの債権弁済

**申請例92** — 減額請求を原因とする根抵当権の極度額の減額の変更の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番で極度額を1億円・確定期日を令和5年11月20日とするBの根抵当権の設定の登記がされている。AはBに対して、令和5年11月27日、この根抵当権の極度額を、現に存する債務額および以後2年間に生じる利息・損害金の総額である104万円に減額すべき請求書を発し、令和5年11月28日にBに到達した。

登記の目的	1番根抵当権変更
原因	令和5年11月28日減額請求
変更後の事項	極度額 金104万円
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（極度額減額請求書等） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 極度額 金1億円 債権の範囲 工業所有権実施許諾取引 確定期日 令和5年11月20日 債務者 A 根抵当権者 B
付記1号	1番根抵当権変更	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日減額請求 極度額 金104万円

### 申請例93 — 消滅請求を原因とする根抵当権の抹消の登記

事例：Cが所有している建物に、乙区1番でAを債務者・極度額を1000万円・確定期日を令和5年11月20日とするBの根抵当権の設定の登記がされている。この根抵当権の債権の範囲に含まれるBのAに対する債権は2000万円である。CはBに対して、令和5年11月27日、1000万円の支払とともに根抵当権の消滅請求書を発し、令和5年11月28日にBに到達した。

登記の目的	1番根抵当権抹消
原因	令和5年11月28日消滅請求
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（根抵当権消滅請求書等） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 <u>令和5年6月28日設定</u> 極度額 <u>金1000万円</u> 債権の範囲 <u>消費寄託取引</u> 確定期日 <u>令和5年11月20日</u> 債務者 <u>A</u> 根抵当権者 <u>B</u>
2	1番根抵当権抹消	令和5年11月28日 第19451号	原因 <u>令和5年11月28日消滅請求</u>

### 申請例94 ―― 地上権の設定の登記

事例：BとAは、令和5年6月28日、目的を建物所有・存続期間を50年・地代を1平方メートルにつき1年1万円・支払時期を毎年3月31日として、Aが所有している土地（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）にBの地上権を設定する契約を締結した。この土地の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	地上権設定
原因	令和5年6月28日設定
目的	建物所有
存続期間	50年
地代	1平方メートル1年1万円
支払時期	毎年3月31日
地上権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（地上権設定契約書） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金10万円

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	地上権設定	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 目的 建物所有 存続期間 50年 地代 1平方メートル1年1万円 支払時期 毎年3月31日 地上権者 B

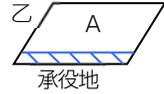
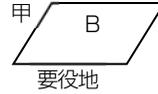
申請例95 — 区分地上権の設定の登記

登記の目的	地上権設定
原因	令和5年6月28日設定
目的	高架鉄道敷設
範囲	東京湾平均海面の上 100メートルから上 30メートルの間
存続期間	50年
地代	1平方メートル1年1万円
支払時期	毎年3月31日
特約	土地の所有者は高架鉄道の運行の障害となる工作物を設置しない
地上権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（地上権設定契約書） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状） 承諾証明情報（Cの承諾書）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金10万円

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	地上権設定	令和4年6月28日 第11542号	原因 令和4年6月28日設定 目的 建物所有 地上権者 C
2	地上権設定	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 目的 高架鉄道敷設 範囲 東京湾平均海面の上 100メートルから上 30メートルの間 存続期間 50年 地代 1平方メートル1年1万円 支払時期 毎年3月31日 特約 土地の所有者は高架鉄道の運行の障害と なる工作物を設置しない 地上権者 B

### 申請例96 — 地役権の設定の登記

事例：BとAは、令和5年6月28日、Bが所有している甲土地を要役地（B名義の所有権の保存の登記がされている）・A



が所有している乙土地（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）を承役地として、目的を通行・存続期間を50年・地代を1平方メートルにつき1年1万円・支払時期を毎年3月31日・範囲を東側4平方メートルとする地役権を設定する契約を締結した。甲土地および乙土地は、同一の登記所の管轄区域内にある。

登記の目的	地役権設定
原因	令和5年6月28日設定
目的	通行
範囲	東側4平方メートル
地役権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（地役権設定契約書） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状） 地役権図面
登録免許税	金 1500 円

#### 【乙土地】（承役地）

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	地役権設定	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 目的 通行 範囲 東側4平方メートル 要役地 新宿区新宿一丁目2番 地役権図面第92号

## 申請例97 ―― 賃借権の設定の登記

事例：BとAは、令和5年6月28日、賃料を1月10万円・賃借権の存続期間を2年・敷金を10万円（BからAに交付されている）・賃借権の譲渡または賃借物の転貸ができる旨の特約をして、Aが所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）にBの賃借権を設定する契約を締結した。そして、AとBは、賃借権を登記する旨の合意をした（\*）。この建物の課税標準額は、1000万円である。

\*賃借人は特約のない限り賃貸人に対する登記請求権を有さないため（大判大10.7.11）、この合意がなければ、Aは登記手続きに応じる必要はありません。

登記の目的	賃借権設定
原因	令和5年6月28日設定
賃料	1月10万円
存続期間	2年
敷金	金10万円
特約	譲渡、転貸ができる
賃借権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（賃貸借契約書） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金10万円

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	賃借権設定	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日設定 賃料 1月10万円 存続期間 2年 敷金 金10万円 特約 譲渡、転貸ができる 賃借権者 B

**申請例98** — 賃借権の抵当権に優先する同意の登記

事例：Aが所有している建物に、乙区1番でBの抵当権、乙区2番でCの賃借権が設定されている。BはCに対して、令和5年11月28日、Cの賃借権がBの抵当権に優先することについて同意した。

登記の目的	2番賃借権の1番抵当権に優先する同意
原因	令和5年11月28日同意
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（賃借権の抵当権に優先する同意書） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
登録免許税	金2000円

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 ③	抵当権設定	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 債務者 A 抵当権者 B
2 ③	賃借権設定	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日設定 賃料 1月10万円 賃借権者 C
3	2番賃借権の1番抵当権に優先する同意	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日同意

**申請例99** — 借地借家法 23 条 1 項の事業用定期借地権（賃借権）の設定の登記

登記の目的	賃借権設定
原因	令和5年6月28日設定
目的	借地借家法第23条第1項の建物所有
賃料	1月10万円
存続期間	40年
敷金	金10万円
特約	譲渡、転貸ができる 借地借家法第23条第1項の特約
賃借権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（賃貸借契約書（公正証書）） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金10万円

**申請例100** — 借地借家法 23 条 2 項の事業用定期借地権（賃借権）の設定の登記

登記の目的	賃借権設定
原因	令和5年6月28日設定
目的	借地借家法第23条第2項の建物所有
賃料	1月10万円
存続期間	20年
敷金	金10万円
特約	譲渡、転貸ができる
賃借権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（賃貸借契約書（公正証書）） 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の印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金10万円

## 申請例101 — 配偶者居住権の設定の登記

事例：A B夫婦が居住している建物を所有しているA（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）は、令和5年6月28日、死亡した。Aの相続人は、妻B、子Cのみである。BとCとの間で、令和5年11月28日、この建物をCが単独で相続し、Bが配偶者居住権を取得する旨の遺産分割協議が成立した。配偶者居住権の存続期間は定められなかった。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

この場合、以下の2件の登記を申請することになります（令2.3.30民二.324）。

### 1/2 AからCへの相続を原因とする所有権の移転の登記

配偶者居住権の設定の登記の前提として、居住建物の所有者への相続や遺贈を原因とする所有権の移転の登記をする必要があります。配偶者居住権は、配偶者以外の者が居住建物の所有者にならないと成立しない権利だからです。なお、配偶者以外の者が居住建物の所有者になるのであれば、配偶者も所有者であっても構いません。つまり、配偶者以外の者と配偶者が居住建物を共有する場合も、配偶者居住権は成立します。「配偶者は共有者なのだから、配偶者居住権は不要なのでは？」と思われたかもしれませんが、配偶者居住権があれば、他の共有者から共有物分割請求をされても居住建物から追い出されないのので、成立する意味があります。

### 2/2 遺産分割を原因とするBの配偶者居住権の設定の登記

1/2の登記は、申請例16のような登記となりますが、その記載は省略して、ここでは2/2の申請情報を示し、その記載事項の説明をします。

登記の目的	配偶者居住権設定
原因	令和5年11月28日遺産分割
存続期間	配偶者居住権者の死亡時まで
配偶者居住権者	B
設定者	C
添付情報	登記原因証明情報（遺産分割協議書） 登記識別情報（Cの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（Cの印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びCの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金2万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11784号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年12月5日 第19451号	原因 令和5年6月28日相続 所有者 C

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	配偶者居住権 設定	令和5年12月5日 第19452号	原因 令和5年11月28日遺産分割 存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで 配偶者居住権者 B

## 申請例102 — 配偶者居住権の抹消の登記

登記の目的	1 配偶者居住権抹消
原因	令和6年6月28日死亡による消滅
権利者	C
義務者	亡B相続人 C
添付情報	登記原因証明情報 (Bの戸籍一部事項証明書等) 登記識別情報 (Bの乙区1番の登記識別情報) 代理権限証明情報 (Cの委任状) 一般承継証明情報 (Bの戸籍全部事項証明書等, Cの戸籍一部事項証明書等)
登録免許税	金 1000 円

### 申請例103 — 信託を原因とする所有権の移転の登記および信託の登記

事例：AとBは、令和5年6月28日、Aが所有している土地（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）の所有権をAがBに移転する旨の信託契約を締結した。この土地の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転及び信託
原因	令和5年6月28日信託
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（信託契約書） 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） 信託目録情報（信託目録に記録すべき事項を記載した書面）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円
ただし、所有権の移転の登記については、登録免許税法第7条第1項第1号の規定により免除*	

\*この「ただし、」以下も、申請情報に記載する必要があります。登録免許税が免除される場合、その根拠条文を記載する必要があるからです（不登規189条2項）。

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	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年6月28日 第12456号	原因 令和5年6月28日信託 受託者 B
	信託	余白	信託目録第102号

### 申請例104 — 受託者が交替的に変更した場合の登記

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年10月28日受託者変更
権利者	D
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（Bの任務の終了とDの選任を証する書面） 登記識別情報（Bの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（Bの印鑑証明書） 住所証明情報（Dの住民票の写し） 代理権限証明情報（D及びBの委任状）
登録免許税	登録免許税法第7条第1項第3号の規定により免除

### 申請例105 — 複数いる受託者のうちの1人の任務が終了した場合の登記

登記の目的	2番合有登記名義人変更
原因	令和5年10月28日受託者B任務終了
変更後の事項	受託者 D
権利者	D
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（Bの任務の終了を証する書面） 登記識別情報（Bの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（Bの印鑑証明書） 代理権限証明情報（D及びBの委任状）
登録免許税	登録免許税法第7条第1項第3号の規定により免除

### 申請例106 — 弁済を原因とする抵当権の抹消の登記および信託の抹消の登記

登記の目的	1番抵当権抹消及び信託登記抹消
原因	抵当権抹消 令和5年11月28日弁済 信託登記抹消 信託終了
権利者	A
義務者	B（信託抹消登記申請人）
添付情報	登記原因証明情報（弁済による抵当権の消滅と信託の終了を証する書面） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金1000円

## 申請例107 — 1号仮登記

事例：Aは、令和5年7月1日、所有している農地をBに売却し、令和5年7月8日、農地法所定の許可を得た。しかし、Bは、農地法所定の許可書を家のどこに置いたかわからなくなった。この農地の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転仮登記
原因	令和5年7月8日売買
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金10万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転仮登記	令和5年7月15日 第13254号	原因 令和5年7月8日売買 権利者 B
	余白	余白	余白

**申請例108** — 2号仮登記（請求権）

事例：AはBとの間で、令和5年7月8日、所有している建物について売買予約契約を締結した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転請求権仮登記
原因	令和5年7月8日売買予約
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（売買予約契約書） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 代理権限証明情報（B及びAの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金10万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転請求権 仮登記	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日売買予約 権利者 B
	余白	余白	余白

**申請例109** — 1号仮登記（所有権）の移転

事例：Aが所有している土地をBに売却し、Bへの所有権の移転の仮登記（1号仮登記）が甲区2番でされた。その後の令和5年10月28日、BはCに、この土地を売却した。この土地の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	2番仮登記所有権移転の仮登記
原因	令和5年10月28日売買
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書） 印鑑証明書（Bの印鑑証明書） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金10万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転仮登記	令和5年7月15日 第13254号	原因 令和5年7月8日売買 権利者 B
	余白	余白	余白
3	2番仮登記所有権移転の仮登記	令和5年10月28日 第17864号	原因 令和5年10月28日売買 権利者 C
	余白	余白	余白

## 申請例110 — 1号仮登記（所有権）の移転請求権

事例：Aが所有している土地をBに売却し、Bへの所有権の移転の仮登記（1号仮登記）が甲区2番でされた。その後の令和5年10月28日、BはCとの間で、この土地について売買予約契約を締結した。この土地の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	2番仮登記所有権の移転請求権仮登記
原因	令和5年10月28日売買予約
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（売買予約契約書） 印鑑証明書（Bの印鑑証明書） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金10万円

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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転仮登記	令和5年7月15日 第13254号	原因 令和5年7月8日売買 権利者 B
	余白	余白	余白
3	2番仮登記所有権の 移転請求権仮登記	令和5年10月28日 第17864号	原因 令和5年10月28日売買予約 権利者 C
	余白	余白	余白

**申請例111** — 2号仮登記（所有権移転請求権）の移転

事例：AとBとの間で、Aが所有している建物について売買予約契約が締結され、Bへの所有権移転請求権の仮登記（2号仮登記）が甲区2番でされた。その後の令和5年10月28日、BはCに、その移転請求権を売却した。

登記の目的	2番所有権移転請求権の移転
原因	令和5年10月28日売買
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書） 登記識別情報（Bの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（Bの印鑑証明書） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
登録免許税	金1000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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転請求権 仮登記	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日売買予約 権利者 B
	余白	余白	余白
付記1号	2番所有権移転請求権の移転	令和5年10月28日 第17864号	原因 令和5年10月28日売買 権利者 C

**申請例112** — 2号仮登記（所有権移転請求権）の移転請求権

事例：AとBとの間で、Aが所有している建物について売買予約契約が締結され、Bへの所有権移転請求権の仮登記（2号仮登記）が甲区2番でされた。その後の令和5年10月28日、BはCとの間で、この移転請求権について売買予約契約を締結した。

登記の目的	2番所有権移転請求権の移転請求権仮登記
原因	令和5年10月28日売買予約
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（売買予約契約書） 印鑑証明書（Bの印鑑証明書） 代理権限証明情報（C及びBの委任状）
登録免許税	金1000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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転請求権 仮登記	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日売買予約 権利者 B
	余白	余白	余白
付記1号	2番所有権移転請求 権の移転請求権仮 登記	令和5年10月28日 第17864号	原因 令和5年10月28日売買予約 権利者 C
	余白	余白	余白

### 申請例113 — 仮登記に基づく本登記

事例：Aは、令和5年7月1日、所有している農地をBに売却し、令和5年7月8日、農地法所定の許可を得た。しかし、Bは、農地法所定の許可書を家のどこに置いたかわからなくなったため、Bへの所有権の移転の仮登記（1号仮登記）が甲区2番でされた。Aは、令和5年10月28日、この農地をCに売却し、Cへの所有権の移転の登記がされた。その後、Bは、農地法所定の許可書を見つけた。この農地の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転（2番仮登記の本登記）
原因	令和5年7月8日売買
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書） 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） 承諾証明情報（Cの承諾書） 許可証明情報（農地法所定の許可書）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金10万円（登録免許税法第17条第1項）

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	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転仮登記	令和5年7月15日 第13254号	原因 令和5年7月8日売買 権利者 B
	所有権移転	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年7月8日売買 所有者 B
3	所有権移転	令和5年10月28日 第17864号	原因 令和5年10月28日売買 所有者 C
4	3番所有権抹消	余白	2番仮登記の本登記により令和5年11月28日登記

## 申請例114 — 仮登記の抹消の登記

事例：Aが所有している農地をBに売却したが、Bは、農地法所定の許可書を家のどこに置いたかわからなくなったため、Bへの所有権の移転の仮登記（1号仮登記）が甲区2番でされた。その後、Cの抵当権の設定の登記がされた。Aは、令和5年11月28日、催告をしてもBが売買代金を支払わなかったため、売買契約を解除した。AとBが仮登記の抹消の登記を申請した。

登記の目的	2番所有権移転仮登記抹消
原因	令和5年11月28日解除
権利者	A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（解除証書） 登記識別情報（Bの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（Bの印鑑証明書） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金1000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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 A
2	所有権移転仮登記	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日売買 権利者 B
	余白抹消	余白抹消	余白抹消
3	2番仮登記抹消	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日解除

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	令和5年10月28日 第17865号	原因 令和5年10月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金800万円 債務者 D 抵当権者 C

## 申請例115 — 担保仮登記に基づく本登記

登記の目的	所有権移転（2番仮登記の本登記）
原因	令和5年9月23日代物弁済
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（代物弁済契約書） 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） 承諾証明情報（差押命令謄本及び供託書正本）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金10万円（登録免許税法第17条第1項）

## 申請例116 — 抵当権の債務者の変更の登記（住所の変更の登記）

登記の目的	1番抵当権変更
原因	令和5年6月28日住所移転
変更後の事項	債務者の住所 横浜市中区羽衣二丁目2番地 *1
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（Aの住民票の写し） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（B及びAの委任状） *2
登録免許税	金1000円

- \*1 根抵当権の債務者の氏名（名称）・住所の変更の登記または更正の登記であれば、債務者の氏名または名称も記載する必要があると解されています（登研345P80、456P128）。
- \*2 所有権を目的として設定された根抵当権の債務者の氏名（名称）・住所の変更の登記または更正の登記であれば、登記義務者である設定者の印鑑証明書も提供する必要があります（昭46.10.4民事甲3230。登研432P129）。

**申請例117** — 名変登記（住所の変更の登記）

事例：ある建物に、甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている。Aは、令和5年6月28日、横浜市中区羽衣二丁目2番地に住所を移転した。

登記の目的	1番所有権登記名義人住所変更
原因	令和5年6月28日住所移転
変更後の事項	住所 横浜市中区羽衣二丁目2番地
申請人	A
添付情報	登記原因証明情報（Aの住民票の写し） 代理権限証明情報（Aの委任状）
登録免許税	金 1000 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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 新宿区新宿一丁目2番地 A
付記1号	1番登記名義人住所変更	令和5年6月28日 第12456号	原因 令和5年6月28日住所移転 住所 横浜市中区羽衣二丁目2番地

## 申請例118 — 判決による登記

事例：Aは、令和5年7月8日、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）をBに売却した。しかし、AがBへの所有権の移転の登記に協力しない。そこで、Bは、Aを相手方として訴えを提起し、以下の確定判決を得た。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

「Aは、Bに対して、別紙物件目録記載の建物について、令和5年7月8日売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ。」

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年7月8日売買
権利者	(申請人) B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（判決書正本及び確定証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（Bの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

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	所有権保存	令和5年6月28日 第12456号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年7月8日売買 所有者 B

**申請例119** — 仮処分による失効の登記  
判決による登記

事例：Aは、令和5年7月8日、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）をBに売却した。しかし、AがBへの所有権の移転の登記に協力しない。そこで、Bは、Aを相手方として訴えを提起することにしたが、Aが不動産の名義を知人などに移すことを恐れ、所有権移転登記請求権を保全するために処分禁止の仮処分の申立てをし、仮処分の登記が甲区2番でされた。その後、AはCに不動産を贈与し、Cへの所有権の移転の登記が甲区3番でされた。そして、Bが以下の確定判決を得た。

「Aは、Bに対して、別紙物件目録記載の建物について、令和5年7月8日売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ。」

そこで、Bは、令和5年12月10日、Cに所有権の移転の登記を抹消する旨の通知をした。登記申請日は、令和5年12月21日である。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

1/2

登記の目的	3番所有権抹消
原因	仮処分による失効
義務者	C
申請人	B
添付情報	代理権限証明情報（Bの委任状） 通知証明情報（BのCへの通知書）
登録免許税	金1000円

2/2

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年7月8日売買
権利者	（申請人）B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（判決書正本及び確定証明書） 住所証明情報（Bの住民票の写し） 代理権限証明情報（Bの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

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	所有権保存	令和5年6月28日 第12456号	所有者 A
2	処分禁止仮処分	令和5年7月11日 第13152号	原因 令和5年7月10日東京地方裁判所仮処分 命令 債権者 B
3	所有権移転	令和5年7月12日 第13215号	原因 令和5年7月12日贈与 所有者 C
4	3番所有権抹消	令和5年12月21日 第19987号	原因 仮処分による失効
5	所有権移転	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年7月8日売買 所有者 B
6	2番仮処分登記 抹消	余 白	仮処分の目的達成により令和5年12月21日登記

**申請例120** — 仮処分による一部失効の登記  
判決による登記

事例：Aは、令和5年7月8日、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）の所有権の一部3分の2をBに売却した。しかし、AがBへの所有権の一部移転の登記に協力しない。そこで、Bは、Aを相手方として訴えを提起することにしたが、Aが不動産の名義を知人などに移すことを恐れ、所有権一部移転登記請求権を保全するために処分禁止の仮処分の申立てをし、所有権の一部についての仮処分の登記が甲区2番でされた。その後、AはCに不動産を贈与し、Cへの所有権の移転の登記が甲区3番でされた。そして、Bが以下の確定判決を得た。

「Aは、Bに対して、別紙物件目録記載の建物について、令和5年7月8日売買を原因とする所有権一部移転登記手続をせよ。」

そこで、Bは、令和5年12月10日、Cに所有権の移転の登記を更正する旨の通知をした。登記申請日は、令和5年12月21日である。この建物の課税標準の額は、900万円である。

1/2

登記の目的	3番所有権更正
原因	仮処分による一部失効
更正後の事項	目的 所有権一部移転 共有者 持分3分の1 C
義務者	C
申請人	B
添付情報	代理権限証明情報（Bの委任状） 通知証明情報（BのCへの通知書）
登録免許税	金1000円

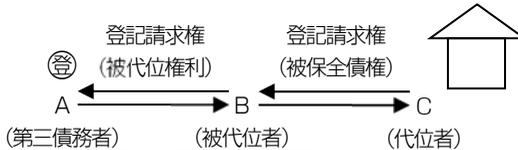
登記の目的	A持分全部移転
原因	令和5年7月8日売買
権利者	(申請人) 持分3分の2 B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報 (判決書正本及び確定証明書) 住所証明情報 (Bの住民票の写し) 代理権限証明情報 (Bの委任状)
課税価格	移転した持分の価格 金 600 万円
登録免許税	金 12 万円

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	所有権保存	令和5年6月28日 第12456号	所有者 A
2	<u>所有権の一部3分の2処分禁止仮処分</u>	令和5年7月11日 第13152号	原因 令和5年7月10日東京地方裁判所仮処分 命令 債権者 B
3	<u>所有権移転</u>	令和5年7月12日 第13215号	原因 令和5年7月12日贈与 所有者 C
付記1号	3番所有権更正	令和5年12月21日 第19987号	原因 仮処分による一部失効 目的 所有権一部移転 共有者 持分3分の1 C
4	A持分全部移転	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年7月8日売買 共有者 持分3分の2 B
5	2番仮処分登記抹消	余白	仮処分の目的達成により令和5年12月21日登記

## 申請例121 — 代位による登記

事例：Aは、令和5年7月8日、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）をBに売却した。その後の令和5年10月28日、BはCにこの建物を売却した。しかし、BがAからBへの所有権の移転の登記に協力しない。Aは登記申請に協力する（\*）。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

\* Aの登記申請意思は申請により、Bの登記申請意思は代位により用意します。Aも協力しないのであれば、CはAを相手方として訴えを提起して、Aの登記申請意思も用意する必要があります。



登記の目的	所有権移転
原因	令和5年7月8日売買
権利者	(被代位者) B
代位者	C
代位原因	令和5年10月28日売買の所有権移転登記請求権
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報 (A B間の売買契約書) 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 (C及びAの委任状) 代位原因証明情報 (B C間の売買契約書)
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

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	所有権保存	令和5年6月28日 第12456号	所有者 A
2	所有権移転	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年7月8日売買 所有者 B 代位者 C 代位原因 令和5年10月28日売買の所有権移転 登記請求権

**申請例122** — 休眠担保権の単独抹消

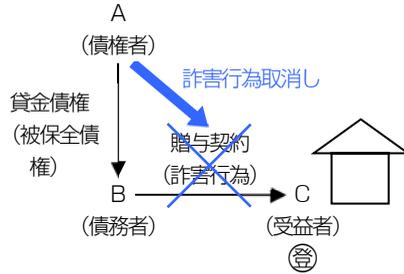
事例：Aが所有している建物に、乙区1番で被担保債権を300円とするBの抵当権の設定の登記がされている。この抵当権は、昭和5年に設定されたもので、すでに弁済期から20年以上が経過している。Aは、Bの登記記録上の住所に、被担保債権の受領催告書を配達証明付郵便で送ったが、Bはその住所に居住していなかったため、その郵便はAの元に返送された。そこで、Aは、令和5年11月28日、この抵当権の元本、利息、損害金の全額をBの住所地の供託所に供託した。

登記の目的	1番抵当権抹消
原因	令和5年11月28日弁済
権利者	(申請人) A
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報(金銭消費貸借契約書及び供託書正本) 代理権限証明情報(Aの委任状) 所在不明証明情報(被担保債権の受領催告書が不到達であったことを証する情報(配達証明付郵便))
登録免許税	金1000円

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	昭和5年6月28日 第2546号	原因 昭和5年6月25日付借用証書 債権額 金300円 抵当権者 B
2	1番抵当権抹消	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年11月28日弁済

**申請例123** — 詐害行為取消判決を原因とする所有権の移転の登記の抹消の登記

事例：Aは、令和3年7月8日、Bに1000万円を貸し渡した。Bは、Aに競売の申立てをされることを恐れ、令和5年7月8日、唯一の財産である建物をCに贈与し、Cへの所有権の移転の登記が甲区2番でされた。Cは、この贈与がAを害することを知っていた。



その後、Aは、Cを被告として詐害行為取消訴訟を提起した。そして、令和5年11月28日、以下の判決が確定した。「BとCとの間の別紙物件目録記載の建物についての令和5年7月8日付贈与契約を取り消す。Cは、別紙物件目録記載の建物について、所有権移転抹消登記手続をせよ。」

登記の目的	2番所有権抹消
原因	令和5年11月28日詐害行為取消判決
権利者	(被代位者) B
代位者	(申請人) A
代位原因	令和3年7月8日金銭消費貸借の強制執行
義務者	C
添付情報	登記原因証明情報 (判決書正本及び確定証明書) 代理権限証明情報 (Aの委任状) 代位原因証明情報 (判決書正本及び確定証明書)
登録免許税	金 1000 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	所有権保存	令和4年6月28日 第11542号	所有者 B
2	所有権移転	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日贈与 所有者 C
3	2番所有権抹消	令和5年12月21日 第19987号	原因 令和5年11月28日詐害行為取消判決 代位者 A 代位原因 令和3年7月8日金銭消費貸借の強制執行

**申請例124** — 錯誤を原因とする抵当権の設定の登記の抹消回復の登記

事例: Aが所有している建物(甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている)

に、抵当権者B・債務者Aとする、令和5年6月28日金銭消費貸借に基づく債権額1000万円、利息年2%、損害金年14%の債権を担保するため、乙区1番(令和5年6月28日受付第12457号)で抵当権の設定の登記がされている。AがBに被担保債権を弁済していないにもかかわらず、弁済を原因とする抵当権の抹消の登記がされた。なお、乙区2番で、Cの抵当権の設定の登記がされている。

登記の目的	1番抵当権回復
原因	錯誤
回復すべき登記	
	令和5年6月28日受付第12457号抵当権設定
原因	令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定
債権額	金1000万円
利息	年2%
損害金	年14%
債務者	A
抵当権者	B
権利者	B
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報(抵当権の設定の登記が錯誤によって抹消されたことを記載した書面) 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の印鑑証明書) 代理権限証明情報(B及びAの委任状) 承諾証明情報(Cの承諾書)
登録免許税	金1000円

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	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B
1	抵当権設定	令和5年6月28日 第12457号	原因 令和5年6月28日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 損害金 年14% 債務者 A 抵当権者 B 令和5年12月21日登記
2	抵当権設定	令和5年7月8日 第12987号	原因 令和5年7月8日金銭消費貸借同日設定 債権額 金800万円 債務者 A 抵当権者 C
3	1番抵当権抹消	令和5年11月28日 第19451号	原因 令和5年11月28日弁済
4	1番抵当権回復	令和5年12月21日 第19987号	原因 錯誤

**申請例125** —— 一般承継人による登記（登記権利者の死亡）

事例：Aは、令和5年7月8日、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）をBに売却した。しかし、Bへの所有権の移転の登記をする前の令和5年10月28日にBが死亡し、Bの子CDがBを相続した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年7月8日売買
権利者	亡B 上記相続人 C 上記相続人 D
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書） 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の印鑑証明書） 住所証明情報（Bの住民票の除票の写し） 代理権限証明情報（C、D及びAの委任状）* 一般承継証明情報（Bの戸籍全部事項証明書等、C及びDの戸籍一部事項証明書等）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

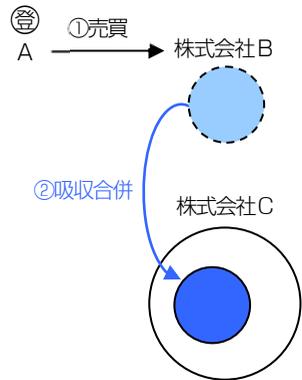
## 申請例126 一般承継人による登記（登記義務者の死亡）

事例：Aは、令和5年7月8日、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）をBに売却した。しかし、Bへの所有権の移転の登記をする前の令和5年10月28日にAが死亡し、Aの子CDがAを相続した。この建物の課税標準の額は、1000万円である。

登記の目的	所有権移転
原因	令和5年7月8日売買
権利者	B
義務者	亡A相続人 C 亡A相続人 D
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書） 登記識別情報（Aの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（C及びD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、C及びDの委任状） 一般承継証明情報（Aの戸籍全部事項証明書等、C及びDの戸籍一部事項証明書等）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

**申請例127** — 一般承継人による登記（登記権利者の合併）

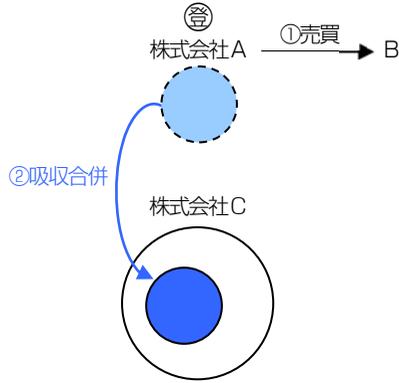
事例：Aは、令和5年7月8日、所有している建物（甲区1番でA名義の所有権の保存の登記がされている）を株式会社Bに売却した。しかし、株式会社Bへの所有権の移転の登記をする前の令和5年10月28日に、株式会社C（会社法人等番号 3456-01-901232、代表取締役E）が株式会社Bを合併して存続し、株式会社Bが解散する旨の吸収合併がされた。この建物の課税標準の額は、1000万円である。



登記の目的	所有権移転
原因	令和5年7月8日売買
権利者	株式会社B 上記権利義務承継会社 株式会社C (会社法人等番号 3456-01-901232) 代表取締役 E
義務者	A
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書） 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の印鑑証明書） 住所証明情報（株式会社Bの登記事項証明書） 代理権限証明情報（株式会社Cの代表取締役E及びAの委任状） 会社法人等番号（株式会社Cの会社法人等番号） 一般承継証明情報（株式会社Cの登記事項証明書）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

**申請例128** — 一般承継人による登記（登記義務者の合併）

事例：株式会社Aは、令和5年7月8日、所有している建物（甲区1番で株式会社A名義の所有権の保存の登記がされている）をBに売却した。しかし、Bへの所有権の移転の登記をする前の令和5年10月28日に、株式会社C（会社法人等番号 3456-01-901232、代表取締役E）が株式会社Aを合併して存続し、株式会社Aが解散する旨の吸収合併がされた。この建物の課税標準の額は、1000万円である。



登記の目的	所有権移転
原因	令和5年7月8日売買
権利者	B
義務者	株式会社A 権利義務承継会社 株式会社C (会社法人等番号 3456-01-901232) 代表取締役 E
添付情報	登記原因証明情報（売買契約書） 登記識別情報（株式会社Aの甲区1番の登記識別情報） 印鑑証明書（株式会社Cの代表取締役E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及び株式会社Cの代表取締役Eの委任状） 会社法人等番号（株式会社Cの会社法人等番号） 一般承継証明情報（株式会社Cの登記事項証明書）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金20万円

司法書士試験 リアリスティック  
不動産登記法 ひな形（申請例）集

---

令和4年7月30日

初版 第1刷発行

著者 松本 雅典  
発行者 後藤 守男  
発行所 辰巳法律研究所  
〒169-0075  
東京都新宿区高田馬場 4-3-6  
TEL. 03-3360-3371（代表）  
印刷・製本 辰巳法律研究所

---



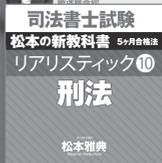
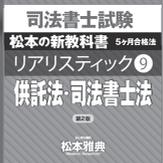
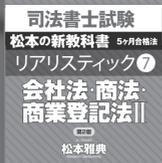
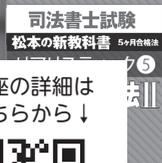
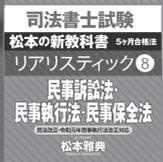
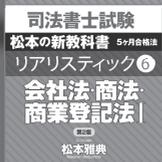
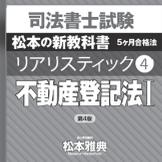
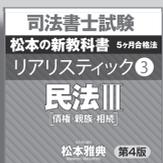
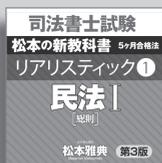
2023年受験対策

# 司法書士

## リアリスティック一発合格 松本基礎講座

一般教育訓練給付制度  
指定コースあり  
対象：全科目一括

絶対に受かりたい受験生に  
絶対に受からせたい講師が  
講師自身が受験界最短で合格した方法論を提供する講座



講座の詳細は  
こちらから↓



Realistic

スケジュール・受講料等の詳細は  
右記より資料をご請求ください。 <https://r-tatsumi.com/pamphlet/>

従来の勉強法

松本式  
5ヶ月合格勉強法

ここが違う。

<b>従来型</b>	← 比 →	<b>松本式</b>
合格まで4年は覚悟する。		絶対に合格できるという自信をもつ。合理的な勉強法で真剣に学習すれば1年で必ず合格できる試験である。

<b>従来型</b>	← 比 →	<b>松本式</b>
本試験「直前」に使えるように情報を一元化する。		本試験「当日」に問題を解くときに、頭の中で思い出す検索先を一つに特定する=情報の一元化ではなく検索先の一元化

<b>従来型</b>	← 比 →	<b>松本式</b>
自分にあった勉強法を探す。		最短で合格できる勉強法に、ただひたすら自分をあわせる。

<b>従来型</b>	← 比 →	<b>松本式</b>
過去問は何回も何回も繰り返し解く。		過去問の元になっている条文・判例自体を思い出せるようにすれば過去問は何回も解く必要がない。

<b>従来型</b>	← 比 →	<b>松本式</b>
忘れないためには、覚えられないまで何度でも繰り返し復習するしかない。		一度頭に入ったことは頭からなくなることはない。思い出すプロセスを決めて、そのプロセスを本試験で再現できるよう訓練するのが勉強である。

<b>従来型</b>	← 比 →	<b>松本式</b>
過去問を「知識が身についているかの確認」に使う。		過去問を「問題の答えを出すために必要な知識」を判別するために使う。知識の確認ツールとしては、過去問は不十分である。

<b>従来型</b>	← 比 →	<b>松本式</b>
テキスト・過去問にない問題に対処するためにもっと知識を増やすように努力する。		テキスト・過去問に載っていない知識の肢を、テキスト・過去問に載っている知識から推理で判断する訓練をする。知識を増やすことに労力をかけない。

<b>従来型</b>	← 比 →	<b>松本式</b>
テキストに、関連する他の科目の内容や定義などをどんどん書き込んでいく。		基本テキストに関連する他の科目の内容や定義などは、「言葉」としては書かない。本試験で思い出すための記号しか書かない（リレーティング・リコレクト法）。

<b>従来型</b>	← 比 →	<b>松本式</b>
インプット=テキスト、アウトプット=問題演習		インプットもアウトプットもテキストで行う。

<b>従来型</b>	← 比 →	<b>松本式</b>
記述は書いて書いて書きまくる。		記述式を書いて勉強するのは時間がかかり過ぎる。申請書はシャドウイング+音読で。

スケジュール・受講料等の詳細は

右記より資料をご請求ください。 <https://r-tatsumi.com/pamphlet/>

# リアスティック一発合格 松本基礎講座

■2022年4月 Start (7月スタート設定あり)

## リアスティック一発合格 松本基礎講座(全129回)

リアスティック  
導入講義

4回

オリエンテーション  
講義

1回

無料体験  
可

民法

〔※根拠当座については不動産登記法で  
取り扱います。〕

28回

不動産登記法

21回

会社法(商法  
商業登記法)  
31回

※民法開講後にお申込みになった方も左記「導入講義」「オリエンテーション講義」(全5回)をご受講ください(通学部はビデオプースまたはWEB受講。通信部DVDは一括発送)。

司法書士試験とはどのような試験なのかについて、一般的な説明だけでなく、松本講師独自の見方を披露。さらに、最重要科目についてその構造を松本講師が分析。民法からの本開講を安心して迎えるための準備をします。

### ■超短期合格法の要諦「検索先の一元化」を実現する講義

ある知識を問われたときに、頭の中でどこを検索すればいいのか、そしてどのように思い出せば「一元化」の考え方ですが、これを実際に行うにあたっては様々な工夫が必要となります。本講座で沿って、丁寧に解説していきます。

### ■インプットと同時にアウトプットの仕方(松本式アウトプット法)を指導

本講座は形式的にはインプット講座ですが、講義での指導内容はアウトプット(松本式アウトプット)松本式アウトプットのメイン教材はテキストです。ではテキストを使って具体的にはどのように説をします。

### ■記憶を活かすための工夫満載

講義では、次のような様々な“Recollect法”(思い出す方法)を駆使しながら、記憶の有効化を口合わせ・替え歌 Recollect法』『こじつけ Recollect法』『漢字 Recollect法』『その他の Recollect法』

### 通学部



LIVE

※通学部は定員制です。定員に達した場合には、以後のお申込みをお断りする場合があります。あらかじめご了承ください。

#### 社会人の方も無理なく受講できる!

- LIVEは週2日の木曜・日曜!
- 日曜は14:00開始 木曜は遅めの18:45開始
- LIVEを欠席しても受講者特典マイページ(辰巳法律研究所ホームページのトップページからアクセス)でもフォローできます。
- 音声ダウンロードで講義音声を持ち歩き。

### 通信部



#### DVDで講義を視聴

- DVDで繰り返し講義を視聴できる。
- 教材は一定期間分をまとめて配送。
- 音声ダウンロードで講義音声を持ち歩き。

#### WEBで講義を視聴

- パソコンやスマホで繰り返し講義を視聴できる(視聴期間あり)。
- 教材は一定期間分をまとめて配送。ページ数の少ないレジュメはPDFで閲覧。
- 音声ダウンロードで講義音声を持ち歩き。

※お申込時にDVD、WEB、WEB + DVDのいずれかをお選びください。

スケジュール・受講料等の詳細は

右記より資料をご請求ください。 <https://r-tatsumi.com/pamphlet/>

# 講座の体系

2023年  
7月  
**司法書士試験**  
筆記試験

## オプション講座

民事訴訟法 民事執行法 民事保全法 <b>12回</b>	供託法 司法書士法 <b>5回</b>	刑法 <b>7回</b>	憲法 <b>6回</b>
不動産登記法 (記述式) <b>7回</b>	商業登記法 (記述式) <b>7回</b>		

司法書士 オープン総合編 <b>8回</b>	全国総合模試 <b>2回</b>
------------------------------	---------------------

各自で検索先の一元化を進めながら、松本式アウトプットを繰り返す。

いいのかという視点で最も重要であるというのが「検索先の一元化」、この「検索先の一元化」のやり方を、具体的な科目内容に

ト法)に関するものを含んでいます。アウトプットを行うのか。それについては講義の中で詳しく解

図ります。『算数的 Recollect 法』『Relating Recollect 法』『Collect 法』。乞うご期待。

## 工夫されたカリキュラムと便利な受講形態

### 便利な「通学&通信 相互乗り入れ制度」

リアリスティックー発合格 松本基礎講座を全科目一括でお申込みの方には、下表の通り、「通学&通信 相互乗り入れ制度」が適用されます。

申込内容 受講方法	通学部を申込	通信部を申込	
		DVD を申込	WEB を申込
LIVE 講義への出席	可	可 ※ 1	可 ※ 1
WEB 講義視聴	可 ※ 2	DVD のみの申込みなら不可。WEB + DVD をお申込みなら可	可
教材のお渡し方法	手渡し	発送 ※ 3	発送 ※ 3

- ※ 1 通学 (LIVE) 受講を希望する方は事前にご登録いただきます。登録・予約等の詳細はお申込み後にご案内いたします。なお、教室には定員制限があるため、通学部の方を優先する関係でご受講いただけない場合がございます。あらかじめご了承ください。
- ※ 2 通学部の方が WEB 視聴をご希望の場合には、受講者特典マイページからご視聴ください。
- ※ 3 通信部の方が通学受講をする (要登録) に際してテキスト等の教材をお受け取りになった場合には、その教材については発送はいたしません。
- ※ 4 オプション講座の司法書士オープン総合編・全国総合模試につきましては、お申込みの受講形態に従ってご受講いただきます。オプション講座については、相互乗り入れ制度は適用されません。

スケジュール・受講料等の詳細は

右記より資料をご請求ください。 <https://r-tatsumi.com/pamphlet/>



# TEXT

特に重要な条文は、ボックスにして原文を掲載しています。



このような理由から、「意思能力」「行為能力」という問題が生じます。つまり、第2節と第3節で扱う意思能力と行為能力は、「権利能力はある(取引社会の主体(メンバー)ではある)が、物事の分別がつかない者や、保護する必要がある者をどう扱うか?」という問題なのです。  
意思能力はこの第2節で、行為能力は次の第3節で説明します。

## 民法3条の2

法律行為の当事者が意思表示をした時に意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効とする。

### 1 意義

意思能力：自分の法律行為の結果を承認するに足るだけの精神能力  
かつては、意思能力については明文規定がありませんでした。しかし、今後は高齢化社会になり、意思能力が問題となる事件は増えると考えられ、意思無能力者を保護する必要性が高まります。そこで、平成29年の改正で明文化されました。

訳——「明文規定」  
[文]とは、条文があるということです。学理(理論)の中で、「明文規定(文規定がない)」という文脈もよく出てきますので、意味がわかるようにして訳して

## 第10章 時効

### 4. 援用権者

#### Case

Aは、Bから100万円を借りており、あなたはAの保証人となっている。AのBに対する債務が、弁済されなまま弁済期から5年が経過した場合、あなたはAのBに対する債務の消滅時効を援用できるか?

取得時効の占有者や消滅時効の債務者が時効を援用できることは、問題ありません。上記Caseであれば、Aは問題なく消滅時効を援用できます。では、保証人であるあなたは援用できるでしょうか。こういったことが問題となります。

#### 援用権者として認められるかの判断基準

援用権者として認められるのは、援用をしなければ自身の財産を失ってしまう者です。

\*以上の点は、この後に学習する用語が多数出てきます。よって、いったん飛ばし、財務法の学習がひととおり終わってから(目のテキスト第8編までお読みになった後)にお戻ください。

援用権者として認められる者	援用権者として認められない者
①債権人(民法145条かつご書)	①連帯債務者は、かつては援用権者と解されてきました。しかし、平成29年の改正で、連帯債務における時効の効果は相対的効力になりました。他の連帯債務者の債務が時効によって消滅しても、連帯債務者の債務が変化が生じなくなったので(民法441条本文)、連帯債務者は援用をしなければ自身の財産を失ってしまう者とはいえずなくなりました。
②連帯保証人(民法145条かつご書)	②一般債権者(大明4条74)
援用をしなければ債務の履行の責任を負い、まわって(民法446条1項)、自身の財産を失ってしまう者です。	一般債権者は債務者の特定の財産を目的としていませんので、援用をしなければ自身の財産を失ってしまう者といえません。また、P115の「一般債権者が該当するかどうかの判断のテクニック」もご確認ください。
③は、平成29年の改正で判例(大明4-4-713、大明4-4-1211、大明4-7-621)が明文化されました。	



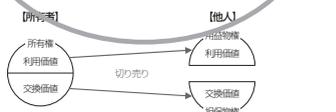
この講座のテキストは、「できる」「当たる」「認められる」などその事項に該当するものは左に、「できない」「当たらない」「認められない」など該当しないものは右に配置するといふ一貫した方針で作成されています。これは、本番の試験でテキストを思い出す時に、「この知識はテキストの表の左に書いてあったな。だから、『できる』だ」といったことができるようにするためです。  
この講座のテキストには、他にも「本試験での頭の中の検索のしやすさ」という観点での工夫が多数あります。「分かりやすさ」を追求したテキストはありますが、同程度に重要な「思い出しやすさ」を追求したテキストは、この講座のテキスト以外にはありません。

### 担保物権である、⑦の留置権、⑧の先取特権、

⑨の質権、前⑥の質権は、物の利用価値と交換価値のうち、「交換価値」を把握する物権です。つまり、原則として物を使うことはできませんが、他人の物を売却したりすることができ、かつ、銀行は銀行を目的として質権の設定を受けた場合は、銀行からみれば、その建物は銀行の因のように見えています。銀行にとってはその建物が付随して使いたいなどではなく、銀行は「金に替えるといくらになるのか」が考えてほしいのです。

### 「所有権」「利用価値」「担保物権」のイメージ

物の「所有者が物に対して持つオールマイティな権利が「所有権」です。所有権は「利用価値」と「交換価値」を把握しています。その「利用価値」と「交換価値」を他に切り売りすることができます。利用価値を切り売ってできた他人の物が「利用価値」であり、交換価値を切り売ってできた他人の物が「担保物権」です。



### 会社法309条3項の決議に関する定め(会社法309条3項1-3号)

- ① 発行する全部株式の内訳として議決権を握る議決権者(議決権者)が議決権者となることである。
- ② 議決権者(議決権者)は株式の持分を有する者であり、かつ、それらの株式の持分に対して発行する全部株式の議決権の過半数を有する者である。
- ③ 議決権者(議決権者)は株式の持分を有する者であり、かつ、それらの株式の持分に対して発行する全部株式の議決権の過半数を有する者である。

### 議決権者として

この3項の決議による必要があるのは、自身の株式が公認株式が非公認株式に上ってしまう場合です(上記1-3は、すべてこれです)。かつ、株式にのみ不利なことができるので、非公認株式になると株式の譲渡が人気になります。上場廃止をイメージしてほしい。

### 議決権要件

議決権を行使することができる株主の数は(人数×2)です。かつ、議決権を行使することができる株主の議決権の2分の1以上(議決権の2分の1以上)の議決権を行使する必要があります(会社法309条3項1号)。「かつ」という意味です。

議決権要件が100株(すべて議決権)である場合、株主2人以上かつ67株以上の議決権を握る必要があります。人数要件がありますので、株主14人のうち1人が900/1000株保有している場合でも、その1人の議決権で成立しません。「公認株から非公認株にする」とは、少数の大株主で決めるな!という趣旨で、人数要件があるわけです。

重要ポイントについては、図を記載。

# TEXT

**本講座出身の合格者が「この形式の講義以外は受けられなくなるほど」と絶賛する講義スタイル！**

本講座は従来から一貫した講義スタイルで多くの合格者を生み出してきました。

毎回講義の冒頭は松本講師が受講生に向かって話すところから始まりますが、講義は基本的に、テキストを書画カメラで写し、講師と一緒にテキストに書き込みをするスタイルで行われます。

4色（赤：結論、青：趣旨・理由、緑：複数の知識を記憶できる共通する視点など、黒：試験には出ない具体例や実務の例）のボールペンを使い分け、どこをどう記憶すればよいのかを視覚化しながら説明していきます。

どの箇所を線でつなぐか、図はどこに書き込むかといったことも一目瞭然になります。

教室での講義の様子

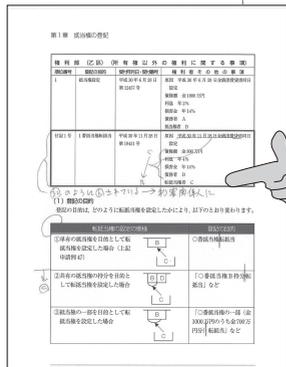
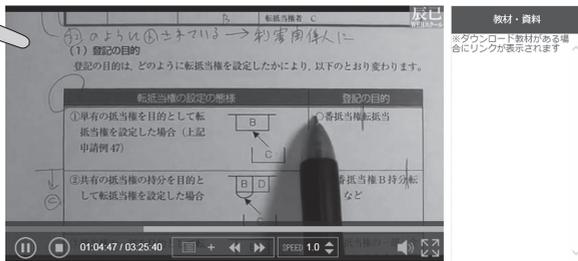
板書は効率が悪い。  
口頭の説明だけでは  
後で思い出せない。  
だから、この講義スタイル！



実際の講義を例えば  
WEBスクールの画面  
で見るとこうなります  
(LIVE受講生は教室内の  
モニターで見られます)

「どこに線を引けばいいの？」  
「どこを説明しているの？」  
などということは起こりません。

リアリステック・フルバック  
不動産登記法8



書き込みが完了するとテキスト  
のページはこうなります。

書き込んだ時の記憶が残っているので、復習がし易い！  
試験の時に思い出し易い！

このスタイルだから講義終了時点でのテキストは全受講生共通！  
(講義の受け方によって差が出ない)

スケジュール・受講料等の詳細は

右記より資料をご請求ください。 <https://r-tatsumi.com/pamphlet/>

## お得な辰巳の受験生支援制度

1

### 他資格からのトライアル割引

松本式なら一挙に司法書士も狙える!

行政書士、宅建士、社労士、など法律系国家資格をお持ちの方や、これらの資格を目指されている方を応援!

15% 割引

対象者：行政書士、宅建士、社労士、など法律系国家資格をお持ちの方、または1年以内にこれらの資格の講座を受講されている方

対象講座：リアリスティック一発合格松本基礎講座全科目一括またはリアリスティックフルバック  
申込方法：辰巳本校で申し込んでください（代理店ではこの割引はご利用いただけません）。他の割引との併用はできません。

必要書類：合格证、資格の保有を証明できる書類又は、受講証

2

### 在学生キャッシュバック

松本式勉強法なら在学中合格を狙える!

やる気のある学生の皆さんを応援いたします。お申込の際にキャッシュバック申込書を添付してください。定価でのお申込後にキャッシュバックをいたします。

15%  
キャッシュバック

対象者：学生（大学生・短大生・大学院生・専門学校生）

対象講座：リアリスティック一発合格松本基礎講座全科目一括またはリアリスティックフルバック  
申込方法：辰巳本校で申し込んでください（代理店ではこの割引はご利用いただけません）。他の割引との併用はできません。

必要書類：学生証、キャッシュバック申請書

3

### Re-Try割引

独学者支援・受験経験者支援・基礎再受講者支援

対象①これまで予備校を利用せずに独学で勉強してきたが、松本式の学習法に共鳴し、この機会に直接松本講師の指導を受けたいと思っている方（**独学者支援**）

対象②司法書士本試験受験経験のある方で、中々合格ラインに届かないので、これを機会に松本式の勉強法でもう一度基礎固めをして一気にいきたい方（**受験経験者支援**）

対象③過去に司法書士の入門講座（辰巳or他校）を受講したが、挫折したor理解不十分なので、この機会に松本式の勉強法で、もう一度基礎からやり直してみたい方（**基礎再受講者支援**）

15% 割引

対象講座：リアリスティック一発合格松本基礎講座全科目一括またはリアリスティックフルバック  
申込方法：辰巳本校で申し込んでください（代理店ではこの割引はご利用いただけません）。他の割引との併用はできません。

必要書類：①②③とも、辰巳法律研究所所定の申請書をご提出いただけます。

4

### スタディメイト支援

友人と一緒に申し込めば二人ともお得

友人と一緒に申し込めば、お二人ともに、割引が適用されます。

15% 割引

対象者：2名以上で一緒にお申込された方

対象講座：リアリスティック一発合格松本基礎講座全科目一括またはリアリスティックフルバック  
申込方法：辰巳本校で申し込んでください（代理店ではこの割引はご利用いただけません）。他の割引との併用はできません。

必要書類：スタディメイト申請書

5

### 合格者・研修費用贈呈

合格って嬉しいご祝儀!

2023年度の司法書士試験に見事最終合格された晩には、お祝いといたしまして「リアリスティック一発合格松本基礎講座」へのお支払金額（オープン・模試の部分は含まず）の半額を司法書士会の研修費用などに活用していただくために贈呈いたします。短期合格を目指して頑張ってください。

お申込額の：

50%

対象者：2023年度の司法書士試験に最終合格された方

対象講座：リアリスティック一発合格松本基礎講座全科目一括またはリアリスティックフルバック  
手続：本制度の適用には申請が必要となります。申請期限は2023年度司法書士試験最終合格発表から1ヶ月です。

申請条件：合格体験記（3,000文字以上、氏名・写真掲載）の提出が申請の条件となります。

スケジュール・受講料等の詳細は

右記より資料をご請求ください。 <https://r-tatsumi.com/pamphlet/>



# ガイダンス& リアリスティック導入講義 全8弾

通学部も通信部も  
すべて無料

松本講師の5ヶ月合格法のノウハウの一部を公開します。

聴くだけでもためになるお得な無料公開講義です。

※一部の科目については、本編開講後に実施します。

※受講方法には次のものがあります（すべて無料）。

- ◆LIVE参加：予約は不要です。実施校に直接おこしてください。
  - ◆通信部DVD申込：専用パンフレット別冊の申込方法をご確認の上、お申し込みください。
  - ◆WEB視聴：辰巳ホームページのストリーミングチャンネルをご覧ください。
- 詳細は専用パンフレットをご覧ください。



## 無料公開講義の流れ

1月 3月 4月 5月 7月 9月



松本基礎講座では松本講師の講義の実際を体験していただくために豊富に無料の公開講義を用意しております。

- ガイダンス（第1～3弾）…受験勉強を始めるにあたって知っておきたい情報を提供します。
  - リアリスティック導入講義（第4～5弾、第7～8弾）…講義を始める前のウォーミングアップとして民法、不動産登記法、会社法・商業登記法の全体像を学んでいただけます。
  - オリエンテーション講義（第6弾）…本編開講直前に、授業の受け方を説明します。
- ※講座の申込を決めた方は、導入講義とオリエンテーション講義を必ず受講してください。

辰巳司法書士  
YouTube  
チャンネル→



ガイダンス	第1弾	辰巳 YouTube チャンネル 配信中	司法書士の“リアルな”仕事・就職・収入
	第2弾	辰巳 YouTube チャンネル 配信中	これが司法書士試験だ！—データで徹底解剖
	第3弾	辰巳 YouTube チャンネル 配信中	合格者を多数輩出するリアリスティック勉強法とは？
リアリスティック導入講義	第4弾	辰巳 YouTube チャンネル 配信中	リアリスティック導入講義 民法の全体像①
	第5弾	辰巳 YouTube チャンネル 配信中	リアリスティック導入講義 民法の全体像②
公開講座	第6弾	辰巳 YouTube チャンネル 配信中	開講直前ガイダンス 「オリエンテーション講義～効果的な授業の受け方～」
リアリスティック導入講義	第7弾	辰巳 YouTube チャンネル 配信中	リアリスティック導入講義 不動産登記法の全体像
	第8弾	東京本校LIVE 9/18(日) 14:00-17:15	リアリスティック導入講義 会社法・商業登記法の全体像

スケジュール・受講料等の詳細は

右記より資料をご請求ください。 <https://r-tatsumi.com/pamphlet/>

## 司法書士ゼロから5ヶ月合格法 第3版

- 松本雅典著 自由国民社刊 定価 1,980円(税込)
- ◆話題騒然! 革命の書がアップデート
- ◆合格まで平均4年かかる時代に終止符を打つ、新時代の勉強法

2011年10月の第1刷で話題となって以降増刷を重ね、累計発行部数25,000部を誇る司法書士試験対策書籍のベストセラー。司法書士試験受験対策に革新をもたらす画期的な方法論が満載で、現在、改定版も売れ続けている。

## 予備校講師が独学者のために書いた 司法書士5ヶ月合格法

- 松本雅典著 すばる舎刊 定価 2,090円(税込)
- ◆すべての受験生は“独学”である
- ◆合格だけを冷徹なままで見つめたリアリスティック勉強法が、あなたの未来を一変させる。

リアリスティック一発合格松本基礎講座で人気を博している松本雅典講師が、独学者に向けて「5ヶ月合格法」を提示した著書。

自身の5ヶ月合格経験だけではなく、その後の講師経験も踏まえ、「すべての受験生は独学である」とのコンセプトのもと、「独習」を最も効率的に行うための方法を論じている。

## 司法書士 リアリスティック不動産登記法 記述式 第2版

※リアリスティック一発合格松本基礎講座 不動産登記法(記述)の講義で改訂版を使用します。

- 松本雅典著 日本実業出版社刊 定価 3,740円(税込)
- ◆画期的な5ヶ月合格メソッドに基づき、超短期で合格するために、本試験で実際に行った手法を初めて公開します!

本書は、時間内に効率的かつ正確に、そして早く、必要なポイントを拾い上げるための超実戦的な従来とは違ったユニークな手法を紹介しています。

ex. 「図形を効果的に使う」「時間をかけずにメモする」「別紙を攻略するSVO式チェック法」

## 司法書士 リアリスティック商業登記法 記述式 第2版

※リアリスティック一発合格松本基礎講座 商業登記法(記述)の講義で改訂版を使用します。

- 松本雅典著 日本実業出版社刊 定価 3,960円(税込)
- ◆書き忘れ、勘違いを激減させ、合格基準点を上回るための画期的ノウハウを公開!

(はしがきより)

商業登記(記述)も、不動産登記(記述)と同じく、以下の2点が原因で司法書士試験の難所となっています。

- ①時間制限の厳しい中で実体法と手続法の知識を思い出さなければならない
- ②時間制限の厳しい中でミスを減らさなければならない

本書は、商業登記(記述)におけるこの2点の克服をするためのものです。必要最小限の図を描いて事案を整理し(①の対策)、解く順序をガチガチに指定して可能な限り機械的に解けるようにする(②の対策)など、記述の解き方を示しています。

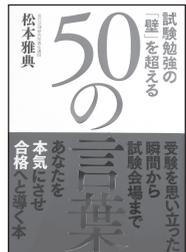
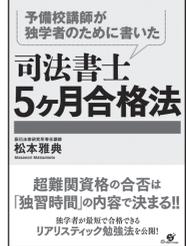
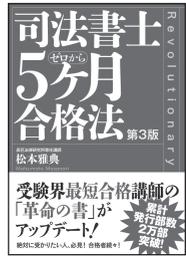
## 試験勉強の「壁」を超える50の言葉

- 松本雅典著 自由国民社刊 定価 1,320円(税込)
- ◆受験を思い立った瞬間から試験会場まであなたを本気にさせ合格へと導く本

試験勉強では、超えなければならぬ気持ちの壁がいくつもあります。これらの壁を超えられず、試験から去っていく方も多く見られました。

その度に、「一言でもこう言っていれば超えられたのではないかな……」と考えました。そうして1つ1つ生まれていったのが、この本に書いた言葉です。

超えなければならぬ壁が現れたとき、どれか1つの言葉があなたを壁の向う側に連れて行ってくれると思います。



松本雅典著 司法書士試験リアルスティックシリーズ

※リアルスティック発合格松本基礎講座の講義で使用します。

民法Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ、不動産登記法Ⅰ・Ⅱ、会社法・商法・商業登記法Ⅰ・Ⅱ、民事訴訟法・民事執行法・民事保全法、供託法・司法書士法、刑法、憲法

辰巳の人気講師、松本雅典による新教科書。シリーズ完結！



1. 多すぎず、少なすぎない情報量
2. 体系だった学習ができるように工夫された見出し・小見出し
3. 初めて学習する方にもわかりやすい表現
4. 説明順序は、基本的に「結論」→「理由」の順
5. 講師が毎年講義をする中で調べストックした相当数の理由付けを記載
6. 「共通する視点」「Realistic rule」「判断基準」など“複数の知識を思い出すための思い出し方”を記載
7. 充実の索引～事項索引、条文索引、判例索引、先例索引、登記研究索引と盛り沢山

- ◆民法Ⅰ【第3版】 定価：2,420円（税込）
- ◆民法Ⅱ【第4版】 定価：2,420円（税込）
- ◆民法Ⅲ【第4版】 定価：3,190円（税込）
- ◆不動産登記法Ⅰ【第4版】 定価：3,190円（税込）
- ◆不動産登記法Ⅱ【第4版】 定価：2,970円（税込）
- ◆会社法・商法・商業登記法Ⅰ【第2版】 定価：3,300円（税込）
- ◆会社法・商法・商業登記法Ⅱ【第2版】 定価：3,520円（税込）
- ◆民事訴訟法・民事執行法・民事保全法 定価：3,080円（税込）
- ◆供託法・司法書士法【第2版】 定価：2,090円（税込）
- ◆刑法 定価：2,200円（税込）
- ◆憲法 定価：2,200円（税込）

司法書士試験リアルスティックシリーズ 専用販売サイト

<https://www.tatsumi-realistic.com/text/buy/>

 **Realistic**