

第2問 平成31年第36問

問題

別紙1-1の登記がされている敷地権付き区分建物（以下「甲区分建物」という。）並びにその敷地権の登記がされている別紙1-2の土地（以下「乙土地」という。）及び別紙1-3の土地（以下「丙土地」という。）について、司法書士法務律子は、平成31年1月18日、甲山大介から別紙1-1及び別紙2の提示を受けて登記に関する相談を受け、後記〔平成31年1月18日甲山大介から聴取した内容〕の事実関係を聴取した。同月25日、司法書士法務律子は、関係当事者全員から、甲山大介から聴取した事実関係に相違がないことの確認を得たのち、今回の登記の申請手続に必要な全ての書類を受領し、登記の申請手続について代理することの依頼を受けたので、同日、登記の申請を行った。

同年3月22日、上記の登記が完了した甲区分建物について、司法書士法務律子は、再度、甲山大介から別紙3から別紙6までの提示を受けて登記に関する相談を受け、後記〔平成31年3月22日甲山大介から聴取した内容〕の事実関係を聴取した。同年4月5日、司法書士法務律子は、関係当事者全員から、甲山大介から聴取した事実関係に相違がないことの確認を得たのち、今回の登記の申請手続に必要な全ての書類を受領し、登記の申請手続について代理することの依頼を受けたので、同日、登記の申請を行った。

以上に基づき、後記の問1から問4までに答えなさい。

〔平成31年1月18日甲山大介から聴取した内容〕

- 1 甲区分建物は、生前に父・甲山一郎が購入し、両親が住んでいましたが、今は誰も住んでおらず空き家の状態です。今後、使う見込みもないので売却に向けた準備をしています。
- 2 父は、平成24年7月21日に他界しました。父の相続人は、母・甲山友子と私の2人でしたが、平成30年2月12日、母も他界しました。母の相続人は私1人でした。父も母も遺言書は残しておらず、遺産の分割の協議を行ったこともありません。
- 3 乙区1番で登記されている抵当権は、父の死後に解除されましたが、その登記をせずに放置していました。今回、甲区分建物の売却に向けて、この抵当権についても必要な登記の申請をお願いしたいと思います。
- 4 乙区1番で登記されている抵当権について、株式会社ひだまり銀行から抵当権の登記を抹消するために必要な書類をもらいましたが、紛失してしまいました。株式会社ひだまり銀行に再発行を依頼し、別紙2の解除証書を含む幾つかの書類を受領しましたが、書類の一部は再発行することができないので、司法書士さんに「事前

通知の方法で登記の申請をしてほしい」と伝えるよう言われました。この事前通知とはどのような方法でしょうか。また、それ以外の方法もあるのでしょうか。

〔平成 31 年 3 月 22 日甲山大介から聴取した内容〕

- 5 甲区分建物について、方針を変更して、リフォームをして賃貸することとしました。そこで、リフォームの費用として別紙 3 の株式会社つぼみ銀行から融資を受けることとしました。これに伴い、平成 31 年 3 月 18 日、別紙 4 のとおり契約を締結しました。
- 6 株式会社つぼみ銀行は、株式会社エール銀行と経営統合することとなり、平成 30 年 9 月 3 日、株式会社さくらホールディングスを株式移転完全親会社とする株式移転の実施したそうですが、私の方は特に影響はなく今までと変わらない取引を続けています。
- 7 甲区分建物を賃貸していくに当たり、私が役員をしている別紙 5 の有限会社 KM 設計に甲区分建物の名義を移すことになり、平成 31 年 3 月 21 日、別紙 6 のとおり契約を締結し、手付金 60 万円を受け取りました。残代金の受取りは同年 4 月 5 日を予定しています。
- 8 ところで、甲区分建物の登記事項証明書を見たところ、敷地権というものがあることを知りました。甲区分建物の名義を移すに当たっては、建物の権利に関する登記の申請とは別に、敷地についても権利に関する登記を申請する必要があるのでしょうか。

〔事実関係に関する補足〕

- 1 司法書士法務律子が、平成 31 年 1 月 25 日に行った登記の申請は、同年 2 月 7 日に完了している。
- 2 平成 31 年 4 月 5 日、別紙 6 の契約に基づき、甲区分建物の売買代金の全額の支払及び受領が完了した。
- 3 登記申請に当たって法律上必要な手続は、各申請日までに全てされている。なお、登記原因につき第三者の許可、同意又は承諾を要する場合には、各申請日までに、それぞれ当該第三者の許可、同意又は承諾を得ている。また、登記上の利害関係を有する第三者の承諾を要する場合には、各申請日までに、当該第三者の承諾を得ている。
- 4 〔平成 31 年 1 月 18 日甲山大介から聴取した内容〕及び〔平成 31 年 3 月 22 日甲山大介から聴取した内容〕は全て真実に合致しており、また、これらに基づく行為や司法書士法務律子の説明内容は、全て適法である。
- 5 〔平成 31 年 1 月 18 日甲山大介から聴取した内容〕の 3 及び 4 の依頼に基づき、司法書士法務律子が平成 31 年 1 月 25 日に行った登記の申請は、事前通知の方法により行ったものとする。

- 6 司法書士法務律子は、複数の登記を申請する場合には、申請件数及び登録免許税額が最も少なくなるように登記を申請するものとする。
- 7 司法書士法務律子が平成 31 年 1 月 25 日に行った登記の申請において、複数の登記の申請があり、かつ、申請の前後を問わないものがあるときには、権利部（甲区）に関する登記を申請し、その後に権利部（乙区）に関する登記を申請するものとする。
- 8 司法書士法務律子が平成 31 年 4 月 5 日に行った登記の申請において、複数の登記の申請があり、かつ、申請の前後を問わないものがあるときには、登記原因の日付の古い順に登記を申請するものとする。
- 9 本件の関係当事者間には、〔平成 31 年 1 月 18 日甲山大介から聴取した内容〕、〔平成 31 年 3 月 22 日甲山大介から聴取した内容〕及び各別紙に記載されている権利義務以外には、実体上の権利義務関係は存在しない。
- 10 甲区分建物、乙土地及び丙土地はいずれも名古屋法務局の管轄に属している。また、司法書士法務律子は、いずれの登記の申請も、管轄登記所に書面を提出する方法により行ったものとする。
- 11 平成 30 年 12 月 31 日及び平成 31 年 1 月 1 日現在の甲区分建物の専有部分に係る課税標準の額は 450 万円とする。また、平成 30 年 12 月 31 日及び平成 31 年 1 月 1 日現在の乙土地に係る課税標準の額は 3200 万円とし、丙土地に係る課税標準の額は 1500 万円とする。

問 1 司法書士法務律子が平成 31 年 1 月 18 日に甲山大介から質問を受けた事前通知の方法について、この方法により登記の申請を行った場合に登記官から申請人その他の関係当事者に対して実施される手続を、本件の事実関係に即して、第 36 問答案用紙の第 1 欄(1)に具体的に記載しなさい。

また、事前通知の方法に代わる方法として不動産登記法が定めるものを全て、第 36 問答案用紙の第 1 欄(2)に簡潔に記載しなさい。ただし、判決による登記については考慮しないものとする。

問 2 司法書士法務律子が平成 31 年 1 月 25 日に甲区分建物について申請した各登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、登記記録の「権利者その他の事項」欄に記載される事項及び当該記録される事項に含まれない申請人（以下「申請事項等」という。問 4 において同じ。）、添付情報並びに登録免許税額を、司法書士法務律子が申請した登記の順に従って、第 36 問答案用紙の第 2 欄(1)から(3)までの各欄に記載しなさい。

問 3 〔平成 31 年 3 月 22 日甲山大介から聴取した内容〕の 8 において司法書士法務律子が甲山大介から受けた質問に対して、司法書士法務律子として回答すべき内容

について、申請の要否及びその理由に分けて、第 36 問答案用紙の第 3 欄に記載しなさい。

問 4 司法書士法務律子が平成 31 年 4 月 5 日に甲区分建物について申請した各登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、申請事項等、添付情報及び登録免許税額を、司法書士法務律子が申請した登記の順に従って、第 36 問答案用紙の第 4 欄(1)から(4)までの各欄に記載しなさい。

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 第 36 問答案用紙の第 2 欄及び第 4 欄の申請事項等欄の「上記以外の申請事項等」欄に解答を記載するに当たっては、次の要領で行うこと。
 - (1) 申請人について、「権利者」、「義務者」、「申請人」、「(被承継会社)」等の表示も記載する。
 - (2) 申請人について、住所又は本店所在地、代表機関の資格及び氏名並びに会社法人等番号は、記載することを要しない。
 - (3) 登記権利者及び登記義務者が共同して権利に関する登記の申請をする場合その他の法令の規定により登記識別情報又は登記済証の提供を要する登記の申請をする場合において、申請人が当該登記識別情報又は登記済証を提供することができないときは、当該登記識別情報又は登記済証を提供することができない理由を記載する。
- 2 第 36 問答案用紙の第 2 欄及び第 4 欄の添付情報欄に解答を記載するに当たっては、次の要領で行うこと。
 - (1) 添付情報の解答は、その登記の申請に必要な添付情報を後記【添付情報一覧】から選択し、その記号（アからナまで）を記載する。
 - (2) 法令の規定により添付を省略することができる情報及び提供されたものとみなされる情報についても、後記【添付情報一覧】から選択し、その記号（アからナまで）を記載する。
 - (3) 後記【添付情報一覧】のアからナまでに掲げられた情報以外の情報（登記の申請に関する委任状等）は、記載することを要しない。
 - (4) 後記【添付情報一覧】のクからサまでに掲げられた印鑑に関する証明書は、登記名義人となる者の住所を証する情報としては使用しないものとする。
 - (5) 後記【添付情報一覧】のソを記載するときは、記号の後に続けて、ソの括弧書きの「(何の事実を証するもの)」に当該事実を補い、「ソ（売買の事実を証するもの）」の要領で記載する。なお、ソに代えて登記原因証明情報の要件を満たす添付情報が【添付情報一覧】にある場合には、ソを添付しないで当該添付情報を添付するものとする。

- (6) 後記【添付情報一覧】のタ又はチの一方又は双方を記載するときは、それぞれの記号の後に続けて、タ又はチの括弧書きの「(何某のもの)」に当該情報の作成者の氏名又は名称を補い、「タ(株式会社いろは銀行のもの)」の要領で記載する。当該情報の作成者が会社法人等である場合は、当該情報に会社法人等番号の記載がされているものとする。
- (7) 会社法人等番号を提供する方法により登記の申請手続をすることができる登記については、後記【添付情報一覧】ツからナまでに掲げられた情報から選択し、その記号(ツからナまで)を記載する。
- (8) 添付情報のうち、登記の申請に際して有効期限の定めがあるものは、登記の申請時において、全て有効期限内であるものとする。
- 3 第36問答案用紙の第2欄及び第4欄の登録免許税額欄に解答を記載するに当たっては、当該解答欄に記載の区分に従い登録免許税額の内訳も記載すること。なお、登録免許税額の内訳のうち敷地権に係る税額については、全ての敷地権に係る税額を合計した額を当該解答欄の敷地権の欄に記載すれば足りるものとする。
- ただし、不動産の価額が課税標準とならない場合には、当該答案用紙の登録免許税額欄内にある合計の欄に当該申請に係る登録免許税額を記載し、建物及び敷地権の欄には「なし」と記載するものとする。
- 4 第36問答案用紙の第2欄及び第4欄の各項目の欄に申請すべき登記の申請情報等の内容を記載するに当たり、記載すべき情報等がない場合には、その欄に「なし」と記載すること。
- 5 申請すべき登記がない場合には、第36問答案用紙の第2欄及び第4欄の登記の目的欄に「登記不要」と記載すること。
- 6 別紙は、いずれも、実際の様式と異なる。また、別紙には記載内容の一部が省略されているものがあり、別紙を含め登記の申請に必要な添付情報は、いずれも、【平成31年1月18日甲山大介から聴取した内容】及び【平成31年3月22日甲山大介から聴取した内容】に沿う形で、法律上適式に作成されているものとする。
- 7 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。
- 8 登録免許税額の算出について、登録免許税法以外の法令による税の減免の規定の適用はないものとする。
- 9 訂正、加入又は削除をするときは、訂正は訂正すべき字句に線を引き、近接箇所(近接箇所)に訂正後の字句を記載し、加入は加入する部分を明示して行い、削除は削除すべき字句に線を引いて、訂正、加入又は削除をしたことが明確に分かるように記載すること。ただし、押印や字数を記載することは要しない。

【添付情報一覧】

- ア 甲山一郎の法定相続人を特定することができる戸籍の全部事項証明書, 戸籍謄本, 除籍謄本及び改製原戸籍謄本
- イ 甲山友子の法定相続人を特定することができる戸籍の全部事項証明書, 戸籍謄本, 除籍謄本及び改製原戸籍謄本
- ウ 甲山一郎の住民票の除票 (本籍及び死亡時の住所の記載あり)
- エ 甲山友子の住民票の除票 (本籍及び死亡時の住所の記載あり)
- オ 甲山大介の住民票の写し (本籍の記載あり)
- カ 甲区分建物の甲区1番の登記済証
- キ 甲区分建物について平成31年1月25日付け申請により通知される登記識別情報
- ク 甲山大介の印鑑に関する証明書
- ケ 株式会社ひだまり銀行の印鑑に関する証明書
- コ 株式会社つぼみ銀行の印鑑に関する証明書
- サ 有限会社KM設計の印鑑に関する証明書
- シ 解除証書 (別紙2)
- ス 根抵当権変更契約証書 (別紙4)
- セ 売買契約書 (別紙6)
- ソ 登記原因証明情報 (何の事実を証するもの)
- タ 登記原因につき第三者の許可, 同意又は承諾を証する情報及び当該情報の作成者の印鑑に関する証明書 (何某のもの)
- チ 登記上の利害関係を有する第三者の承諾を証する情報及び当該情報の作成者の印鑑に関する証明書 (何某のもの)
- ツ 株式会社ひだまり銀行の会社法人等番号
- テ 株式会社つぼみ銀行の会社法人等番号
- ト 株式会社さくらホールディングスの会社法人等番号
- ナ 有限会社KM設計の会社法人等番号

別紙 1 - 1 甲区分建物の登記事項証明書 (抜粋)

専有部分の家屋番号		1935-1 ~ 1935-7			
表題部 (一棟の建物の表示)		調整	平成 10 年 8 月 6 日	所在図番号	余白
所在	名古屋市北区桜島二丁目 1935 番地			余白	
建物の名称	アライズ桜島			余白	
① 構造	② 床面積 m ²		原因及びその日付 [登記の日付]		
鉄骨鉄筋コンクリート造 ルーフィングぶき 4 階建	1 階	163	33	余白	
	2 階	163	33		
	3 階	163	33		
	4 階	110	01		
余白	余白		昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条 第 2 項の規定により移記 平成 10 年 8 月 6 日		
表題部 (敷地権の目的である土地の表示)					
① 土地の符号	② 所在及び地番	③ 地目	④ 地積 m ²	登記の日付	
1	名古屋市北区桜島二丁目 1935 番	宅地	339	45	平成 5 年 5 月 25 日
2	名古屋市北区桜島二丁目 1936 番	宅地	160	10	平成 5 年 5 月 25 日
表題部 (専有部分の建物の表示)				不動産番号	【省略】
家屋番号	桜島二丁目 1935 番の 5			余白	
建物の名称	301			余白	
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²		原因及びその日付 [登記の日付]	
居宅	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	3 階部分	72	00	平成 5 年 5 月 6 日新築
余白	余白	余白		昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条 第 2 項の規定により移記 平成 10 年 8 月 6 日	
表題部 (敷地権の表示)					
① 土地の符号	② 敷地権の種類	③ 敷地権の割合		原因及びその日付 [登記の日付]	
1	所有権	600 分の 72		平成 5 年 5 月 6 日敷地権 [平成 5 年 5 月 25 日]	
2	賃借権	600 分の 72		平成 5 年 5 月 6 日敷地権 [平成 5 年 5 月 25 日]	

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10日 第27566号	原因 平成5年6月10日売買 所有者 名古屋市北区桜島二丁目7番12号 甲山一郎 順位1番の登記を移記
	余白	余白	【省略】

権利部(乙区)(所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成5年6月10日 第27567号	原因 平成5年6月10日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2,000万円 利息 年4.5%(年365日日割計算) 担害金 年14.5%(年365日日割計算) 債務者 名古屋市北区桜島二丁目7番12号 甲山一郎 抵当権者 東京都豊島区池田二丁目1番7号 株式会社ひだまり銀行 順位1番の登記を移記
2	根抵当権設定	平成8年7月10日 第31564号	原因 平成8年7月10日設定 極度額 金1,500万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 春日井市糸田二丁目4番地1 有限会社KM設計 根抵当権者 名古屋市緑区藤山一丁目3番3号 株式会社つぼみ銀行 順位2番の登記を移記
	余白	余白	【省略】

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成31年1月18日

名古屋法務局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙 1 - 2 乙土地の登記事項証明書 (抜粋)

表題部 (土地の表示)		調製	平成 10 年 8 月 6 日	不動産番号	【省略】
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	名古屋市北区桜島二丁目			余白	
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²		原因及びその日付 [登記の日付]	
1935 番	宅地	339.45		余白	
余白	余白	余白	昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成 10 年 8 月 6 日		

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成 4 年 4 月 7 日 第 15251 号	原因 平成 4 年 4 月 7 日売買 所有者 名古屋市東区夢が丘一丁目 1 番 5 号 黒岩地所株式会社 順位 2 番の登記を移記
2	所有権敷地権	余白	建物の表示 名古屋市北区桜島二丁目 1935 番地 一棟の建物の名称 アライズ桜島 平成 5 年 5 月 25 日登記 順位 3 番の登記を移記
	余白	余白	【省略】

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成 31 年 1 月 18 日

名古屋法務局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙 1 - 3 丙土地の登記事項証明書（抜粋）

表題部（土地の表示）		調製	平成 10 年 8 月 6 日	不動産番号	【省略】
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	名古屋市北区桜島二丁目			余白	
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1936 番	宅地	160.10		余白	
余白	余白	余白	昭和 63 年法務省令第 37 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成 10 年 8 月 6 日		

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和 63 年 6 月 10 日 第 28521 号	原因 昭和 58 年 7 月 18 日相続 所有者 名古屋市北区桜島二丁目 6 番 6 号 小田一子 順位 2 番の登記を移記
	余白	余白	【省略】

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	平成 4 年 10 月 1 日 第 39401 号	原因 平成 4 年 10 月 1 日設定 目的 建物所有 賃料 1 月金 30 万円 支払時期 毎月末日 存続期間 50 年 特約 譲渡，転賃ができる 借地借家法第 22 条の特約 賃借権者 名古屋市東区夢が丘一丁目 1 番 5 号 黒岩地所株式会社 順位 2 番の登記を移記
2	1 番賃借権敷地権	余白	建物の表示 名古屋市北区桜島二丁目 1935 番地 一棟の建物の名称 アライズ桜島 平成 5 年 5 月 25 日登記 順位 3 番の登記を移記
	余白	余白	【省略】

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成 31 年 3 月 18 日

名古屋法務局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙2 解除証書

解 除 証 書

当欄には、抵当権設定者の住所及び氏名
又は名称が記されているものとする。 殿

平成5年6月10日付け抵当権設定契約により、後記の不動産に設定した抵当権
(平成5年6月10日名古屋法務局受付第27567号登記済)は弁済により解除しま
す。

登記原因及びその日付 平成24年8月13日弁済

平成31年1月17日

東京都豊島区池田二丁目1番7号
株式会社ひだまり銀行
代表取締役 【省略】 印

不動産の表示

当欄には、甲区分建物が記載されているものとする。

以上

別紙3 株式会社つぼみ銀行の履歴事項一部証明書（抜粋）

会社法人等番号	1800-01-098760	
商号	株式会社つぼみ銀行	
本店	名古屋市緑区藤山一丁目3番3号	
	名古屋市中区神戸三丁目1番地	平成30年9月3日移転 平成30年9月3日登記
公告をする方法	官報に掲載してする	
会社成立の年月日	昭和11年7月1日	
役員に関する事項	名古屋市中区遠山二丁目3番5号	平成30年6月30日重任
	代表取締役 A	平成30年7月11日登記
取締役会設置会社に関する事項	取締役会設置会社 平成17年法律第87号第136条の規定により平成18年5月8日登記	
監査役設置会社に関する事項	監査役設置会社 平成17年法律第87号第136条の規定により平成18年5月8日登記	
監査役会設置会社に関する事項	監査役会設置会社 平成18年5月11日登記	
会計監査人設置会社に関する事項	会計監査人設置会社 平成18年5月11日登記	

これは登記記録に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

平成31年3月18日

名古屋法務局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙4 根抵当権変更契約証書

根抵当権変更契約書

【印紙省略】

平成 31 年 3 月 18 日

名古屋市中区神戸三丁目 1 番地

根抵当権者 株式会社つばみ銀行 殿

住 所 当欄には、根抵当権設定者の住所及び氏名又は名
根抵当権設定者 称が記され、押印がされているものとする。

住 所 当欄には、債務者の住所及び氏名又は名称が記さ
債 務 者 れ、押印がされているものとする。

第 1 条 根抵当権設定者は、平成 8 年 7 月 10 日付け根抵当権設定契約により、後記の不動産に設定した根抵当権（平成 8 年 7 月 10 日名古屋法務局受付第 31564 号登記済）の極度額を、次のとおり変更することを約定しました。

極度額	変更前	金 1,500 万円
	変更後	金 2,000 万円

不動産の表示

当欄には、甲区分建物が記載されているものとする。

以上

別紙5 有限会社KM設計の履歴事項-部証明書 (抜粋)

会社法人等番号	1800-02-012345	
商号	有限会社KM設計	
本店	愛知県春日井市糸田二丁目4番地1	
公告をする方法	官報に掲載している	
会社成立の年月日	昭和52年9月1日	
役員に関する事項	名古屋市北区桜島二丁目7番12号	
	取締役 甲 山 一 郎	平成24年7月21日死亡 平成24年7月31日登記
	愛知県春日井市糸田三丁目5番地6	
	取締役 甲 山 哲 二	
	愛知県碧南市音江町須田3番地5	
	取締役 齋 原 恵 子	
	名古屋市西区野田一丁目5番3号	平成4年10月22日就任
取締役 甲 山 大 介		
代表取締役 甲 山 一 郎	平成24年7月21日死亡 平成24年7月31日登記	
代表取締役 甲 山 哲 二	平成24年7月31日就任 平成24年7月31日登記	

これは登記記録に記録されている閉鎖されていない事項の一部であることを証明した書面である。

平成31年3月22日

名古屋法務局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

売買契約書

【印紙省略】

平成 31 年 3 月 21 日

買主 愛知県春日井市糸田二丁目 4 番地 1
有限会社KM設計
代表取締役 甲山哲二 (印)

売主 当欄には、関係当事者全員の住所及び氏名又は名称が記
され、押印がされているものとする。

上記買主及び上記売主は、売主所有に係る後記物件目録記載の不動産（以下「本
件不動産」という。）について、本日、次のとおり、売買契約（以下「本契約」と
いう。）を締結した。

（売買）

第 1 条 売主は、買主に対し、本件不動産を代金 660 万円にて売り渡し、買主はこ
れを買い受けた。

（代金の支払）

第 2 条 買主は、売主に対し、本契約と同時に手付金として金 60 万円を支払う。
本手付金は、本条第 2 項の残代金支払のときに前条の売買代金に充当する。
2 買主は、売主に対し、平成 31 年 4 月 5 日限り、残代金 600 万円を支払う。

（所有権移転の時期）

第 3 条 本件不動産の所有権は、買主が第 1 条の売買代金の全額を支払い、売主が
これを受領したときに、売主から買主に移転する。

（所有権移転登記）

第 4 条 本契約による本件不動産に係る所有権の移転の登記の手続は、第 1 条の売
買代金の全額の支払後、直ちに行う。

【中略】

物 件 目 録

当欄には、甲区分建物が記載されているものとする。

解答例

第1欄

(1)

登記官から登記義務者である株式会社ひだまり銀行に対し、抵当権抹消登記の申請があった旨及び申請の内容が真実であると思料するときは通知を送付した日から2週間以内に法務省令で定めるところによりその旨の申出をすべき旨の通知がされる。

(2)

- ・資格者代理人による本人確認情報を提供する方法
- ・公証人による本人確認の認証による方法

第2欄

(1)

登記の目的		所有権移転					
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 24 年 7 月 21 日相続					
	上記以外の申請事項等	相続人（被相続人 甲山一郎） 持分 2 分の 1 亡甲山友子 上記相続人甲山大介 2 分の 1 甲山大介					
添付情報 ※		ア, イ, ウ, エ, オ					
登録免許税額	建物	金 1 万 8,000 円	敷地権	金 1 万 8,960 円	合計	金 3 万 6,900 円	

※ 「ウ」は記載しなくとも良いと解される。

(2)

登記の目的		甲山友子持分全部移転					
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 30 年 2 月 12 日相続					
	上記以外の申請事項等	相続人（被相続人 甲山友子） 持分 2 分の 1 甲山大介					
添付情報 ※		イ, エ, オ					
登録免許税額	建物	金 9,000 円	敷地権	金 9,480 円	合計	金 1 万 8,400 円	

※ 「エ」は記載しなくとも良いと解される。

(3)

登記の目的		1 番抵当権抹消				
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 24 年 8 月 13 日弁済				
	上記以外の申請事項等	権利者 甲山大介 義務者 株式会社ひだまり銀行 登記済証を提供することができない理由 紛失				
添付情報		ケ, シ, ツ				
登録免許税額	建物	なし	敷地権	なし	合計	金 2,000 円

第 3 欄

(要否) 不要	(理由) 敷地権付区分建物についての所有権, 担保権に関する登記は, 当該建物についてされた登記としての効力のみならず, 敷地権である旨の登記をした土地の敷地権についてされた登記としての効力をも有するため。
------------	--

第4欄

(1)

登記の目的		2番根抵当権登記名義人住所変更					
申請事項等	登記原因 及びその日付	平成30年9月3日本店移転					
	上記以外の 申請事項等	変更後の事項 ※ 本店 名古屋市中区神戸三丁目1番地 申請人 株式会社つぼみ銀行					
添付情報		テ					
登録免許税額	建物	なし	敷地権	なし	合計	金2,000円	

※ 「変更後の事項」は記載しなくとも良いと解される。

(2)

登記の目的		2番根抵当権変更					
申請事項等	登記原因 及びその日付	平成31年3月18日変更					
	上記以外の 申請事項等	変更後の事項 ※ 極度額 金2,000万円 権利者 株式会社つぼみ銀行 義務者 甲山大介					
添付情報		キ, ク, ス, テ					
登録免許税額	建物	なし	敷地権	なし	合計	金2万円	

※ 「変更後の事項」は記載しなくとも良いと解される。

(3)

登記の目的		所有権移転				
申請事項等	登記原因及びその日付	平成 31 年 4 月 5 日売買				
	上記以外の申請事項等	権利者 有限会社KM設計 義務者 甲山大介				
添付情報		キ, ク, ソ (売買の事実を証するもの), タ (有限会社KM設計のもの), ナ				
登録免許税額	建物	金 9 万円	敷地権	金 9 万 4,800 円	合計	金 18 万 4,800 円

(4)

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