

- 5 令和元年10月30日、千葉家庭裁判所において上記3の請求に係る検認の期日が開かれ、C及びDの立会いのもと、別紙2の遺言書に係る検認手続が行われた。当該手続の事件番号は千葉家庭裁判所(家)第7062号であり、当該期日に当該検認手続の全てが滞りなく終了した。その翌日、Dに対し、検認済み証明書が一体化された別紙2の遺言書が返却された。
- 6 令和元年11月1日、Dは、株式会社E銀行の窓口を訪れ、同行の担当者Fに、甲土地上新たに自宅兼店舗を構えたい旨、相談をした。その結果、D及びFは、後日、司法書士法務律子の事務所に赴き、不動産登記に関する相談をすることで話がまとまった。
- 7 令和元年11月2日、Cは、Dに対し、上記4の事実を告げた。それを受けて、C及びDは、直ちに善後策を協議したものの、結論が出なかった。そこで、Cも上記6の相談に同行することで話がまとまった。
- 8 令和元年11月11日、司法書士法務律子は、C、D及びFから不動産登記に関する相談を受け、上記1から7までの事実関係その他これらに関連する一切の事情を聴取するとともに、別紙1、検認済み証明書が一体化された別紙2の遺言書及び別紙4の案の提示を受けた。司法書士法務律子は、直ちに関係当事者全員に対し、以下の(司法書士法務律子の説明)のとおり説明を行い、関係当事者全員からその了解を得た。そこで、司法書士法務律子は、関係当事者全員に対し、登記申請に必要な書類を準備するように依頼するとともに、同月29日までに必要な手続を終えるように依頼した。

(司法書士法務律子の説明)

- (1) 上記6のD及びFの相談について、まだ甲土地は更地であり、上記6の自宅兼店舗の建築はこれからということですから、まずは、株式会社E銀行においては別紙4の案に基づく登記を申請するものとして、後記(2)のとおり、その前提としてすべき登記がありますので、御協力をお願いいたします。
- (2) 上記7のC及びDの相談について、別紙2の遺言書は、民法上有効と考えられますから、C及びDがこの点を重視するのであれば、早急に別紙1の甲区3番の登記を是正すべきです。なぜなら、例えば、Cの債権者が強制競売の申立てをし、別紙1の甲区3番のCの持分が差し押さえられてしまうと、当該債権者との関係において、Dが不利益を受けることになるからです。
- (3) さらに、Bの遺産は、別紙2の遺言書記載の不動産以外にもあるということですから、(2)を踏まえて遺産の分割の協議をした方がよいでしょう。
- 9 令和元年11月29日、司法書士法務律子は、関係当事者全員から別紙3に係る協議の成立及び登記に必要な手続を終えたことの報告を受けたため、上記1から8までの事実に基づいて行うべき登記の申請手続に必要な全ての書類を受領した。
- 10 令和2年5月、上記6の自宅兼店舗である乙建物が完成し、別紙5のとおり登記が完了した。

- 11 令和2年5月25日、Dは、千葉市若葉区若森町1040番地4に住所を移転し、乙建物の使用収益を開始した。
- 12 令和2年6月1日、住居表示が実施されたことにより、Dの住所が千葉市若葉区若森三丁目3番3号となった。
- 13 令和2年6月10日、株式会社E銀行及びDは、甲土地の別紙4の根抵当権と同一の債権を担保するため、乙建物を目的として、根抵当権者、取扱店、債務者、債権の範囲及び極度額につき別紙4と同一内容の共同根抵当権の追加設定契約を締結した。

なお、当該追加設定契約に係る令和2年6月10日付の追加根抵当権設定契約証書には、既存の根抵当権の特定事項として、当該既存の根抵当権の設定の日付、管轄登記所、受付年月日及び受付番号の記載がされているが、甲土地の不動産番号、所在、地番、地目及び地積の記載はされていない。

- 14 令和2年6月30日、司法書士法務律子は、Fから、次の（質問内容）記載の質問を受けるとともに、改めて別紙4の提示を受けた。

（質問内容）

- (1) 個人事業主であるDは、乙建物で行っている事業が順調なため、いわゆる法人成りを考えています。具体的には、Dのみが出資して当該事業を目的とする株式会社Gを設立し、その際、同社の唯一の取締役として、Dが就任します。
- (2) 他方、株式会社E銀行は、Dに対し、既に債権 α を有しています。債権 α は、Dが乙建物で行っている事業のために負担した貸金の債権であり、別紙4に基づく根抵当権の被担保債権の一つです。
- (3) そこで、株式会社E銀行としては、株式会社Gの設立後、遅滞なく債権 α に係る債務を株式会社Gに免責的に引き受けてもらって、以後は、当該債務を株式会社Gの事業に係る債務として取り扱い、同時に、新たにD本人を当該債務の連帯保証人にしたいと考えています。
- (4) 上記(3)に基づく根抵当権の債務者の変更の登記は、別途申請するものとして、法令上、Dが上記(3)の連帯保証人となることに先立ち、Dにおいて保証債務を履行する意思表示した公正証書を作成する義務はありますか。

別紙1 甲土地の登記事項証明書（抜粋）

表題部（土地の表示）		調製	塗白	不動産番号	【略】
地図番号	【略】	筆界特定	塗白		
所在	千葉県若葉区若森町			塗白	
① 地番	② 地目	② 地積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
1040番4	宅地	214	00	1040番1から分筆 〔平成25年10月24日〕	

表題部（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42年9月9日 第8755号	原因 昭和22年9月5日相続 所有者 千葉県若森町1040番地 A 順位1番の登記を転写 平成25年10月16日受付 第69870号
2	所有権移転	平成25年11月15日 第82523号	原因 平成20年1月25日相続 所有者 千葉県若葉区若森町1040番地 B
3	所有権移転	令和1年9月24日 第67356号	原因 令和1年9月1日相続 共有者 千葉県若葉区東都賀二丁目3番7号 持分2分の1 C 千葉県緑区おゆみ野西一丁目5番地1 2分の1 D

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。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和元年11月11日
千葉地方法務局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

別紙 4 根抵当権設定契約証書

根抵当権設定契約証書

令和元年 11 月 29 日

千葉県千葉市中央区港一丁目 1 番 1 号
株式会社E銀行 御中
(取扱店 若森支店)

住 所 【略】
根抵当権設定者
兼 債 務 者 D

第 1 条 (根抵当権の設定)

根抵当権設定者は、その所有する後記物件の上に、次の要項によって根抵当権を設定いたしました。

1. 極度額 金 6000 万円
2. 被担保債権の範囲 (1) 銀行取引による一切の債権
(2) 銀行が第三者から取得する手形上、小切手上的の債権
(3) 銀行が第三者から取得する電子記録債権
3. 債務者 【住所省略】 D
4. 確定期日 定めない

【第 2 条以下は省略】

物件の表示

当欄には、甲土地が記載されているものとする。

別紙5 乙建物の全部事項証明書

表題部(主である建物の表示)	調製	余白	不動産番号	【略】
所在図番号	余白			
所在	千葉県若葉区若森町1040番地4		余白	
家屋番号	1040番4		余白	
①種類	②構造	②床面積㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅・店舗	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	1階 60.35 2階 55.15	令和2年5月13日新築 〔令和2年5月20日〕	
所有者	千葉県緑区おゆみ野西一丁目5番地1 D			

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。ただし、登記記録の甲区及び乙区に記録されている事項はない。

令和2年5月28日

千葉地方法務局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印