

令和 2 年第 36 問

問題

令和元年 11 月 11 日、別紙 1 の登記がされている不動産（以下「甲土地」という。）について、司法書士法務律子は、後記【事実関係】 1 から 7 までの事実を聴取し、後記【事実関係】 8 のとおり説明と依頼を行った。そして、同月 29 日、司法書士法務律子は、後記【事実関係】 9 のとおり登記原因を証する情報（以下「登記原因証明情報」という。）の起案をしたほか、当該聴取に係る関係当事者全員から後記【事実関係】 1 から 9 までの事実に基づいて行うべき甲土地の登記の申請手続に必要な全ての書類を受領し、登記の申請手続等について代理することの依頼を受けた。また、同日、司法書士法務律子は、申請情報と併せて提供すべき登記識別情報を提供することができない者から、資格者代理人による本人確認情報を作成及び提供することの依頼を受けた。同日、司法書士法務律子は、以上の依頼に係る登記の申請を行った。

令和 2 年 6 月 10 日、上記の登記が完了した甲土地及び別紙 5 の登記がされている不動産（以下「乙建物」という。）について、司法書士法務律子は、後記【事実関係】 10 から 13 までの事実を聴取したほか、同日、当該聴取に係る関係当事者全員から後記【事実関係】 10 から 13 までの事実に基づいて行うべき甲土地及び乙建物の登記の申請手続に必要な全ての書類を受領し、登記の申請手続等について代理することの依頼を受けた。また、同日、司法書士法務律子は、申請情報と併せて提供すべき登記識別情報を提供することができない者から、資格者代理人による本人確認情報を作成及び提供することの依頼を受けた。同日、司法書士法務律子は、以上の依頼に係る登記の申請を行った。

令和 2 年 6 月 30 日、司法書士法務律子は、F から、後記【事実関係】 14 のとおりの質問を受けたため、F に対し、質問に対する回答をした。

以上に基づき、後記の問 1 から問 6 までに答えなさい。

【事実関係】

- 1 令和元年 7 月 2 日、亡 A の夫 B は、別紙 2 の遺言書により遺言をした。
- 2 令和元年 9 月 1 日、B は、死亡した。B の相続人は、長男 C 及び次男 D であり、他に相続人はいない。
- 3 令和元年 9 月 20 日、D は、別紙 2 の遺言書が入った封筒を発見したので、同日、別紙 2 の遺言書が入った封筒を千葉家庭裁判所に提出して、検認の請求をした。そして、千葉家庭裁判所は、当該請求に基づく検認の期日を同年 10 月 30 日と指定し、同年 9 月 27 日、同裁判所の裁判所書記官は、C 及び D に対して、当該検認の期日を通知した。

- 4 令和元年9月24日、上記1及び3の事実を知らないCは、上記2の事実に基づき、Bの遺産である甲土地について相続の登記を単独で申請し、別紙1の甲区3番のとおり登記された。
- 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、甲土地上に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）のと通りの説明を行い、関係当事者全員からその了解を得た。さらに、C及びDは、司法書士法務律子に対し、甲土地の所有権に関する登記の申請情報と併せて提供すべき登記原因証明情報を別途作成して提供したいとして、その起案を依頼した。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。

〔事実関係に関する補足〕

- 1 別紙2の遺言書に係る遺言執行者は、選任されていない。
- 2 司法書士法務律子が令和元年11月29日に行った登記の申請は、同年12月10日に完了している。
- 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 【事実関係】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 司法書士法務律子は、複数の登記を申請する場合には、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。また、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の額が最も少なくなるように登記を申請するものとする。
- 6 本件の関係当事者間には、【事実関係】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。
- 7 甲土地及び乙建物はいずれも千葉地方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。
- 8 令和元年11月29日及び令和2年6月10日現在の甲土地の課税標準の額は7654万3210円とする。また、令和2年6月10日現在の乙建物の課税標準の額は、890万1234円とする。

- 問1 (司法書士法務律子の説明) 中、司法書士法務律子が下線部の見解を述べた理由を、本件の事実関係に即して、別紙答案用紙の第1欄に具体的に記載しなさい。
- 問2 司法書士法務律子が甲土地について令和元年11月29日に申請した所有権の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」欄に記録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及び問5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、別紙答案用紙の第2欄(1)及び(2)の各欄に記載しなさい。
- 問3 司法書士法務律子が甲土地について令和元年11月29日に申請した所有権以外の権利の登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、登記原因及びその日付、申請人の氏名又は名称等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、別紙答案用紙の第3欄(1)及び(2)の各欄に記載しなさい。
- 問4 司法書士法務律子が甲土地について令和2年6月10日に申請した権利の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、別紙答案用紙の第4欄(1)及び(2)の各欄に記載しなさい。
- 問5 司法書士法務律子が乙建物について令和2年6月10日に申請した権利の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、別紙答案用紙の第5欄(1)及び(2)の各欄に記載しなさい。
- 問6 **【事実関係】**の14にて、Fから受けた質問に対して、司法書士法務律子が回答した内容について、公正証書の作成義務の有無及びその理由を別紙答案用紙の第6欄に具体的に記載しなさい。

(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、第 4 欄及び第 5 欄の申請事項等欄の「上記以外の申請事項等」欄並びに第 3 欄の申請人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の申請をする場合において、申請人が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。
 - (4) 申請人が法令に掲げる者のいずれであるかを登記情報の内容とすべきときは、「民法 423 条 1 項」の振り合いで、当該法令を記載する。
- 2 第 36 問答案用紙の第 2 欄から第 5 欄まで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（アからニまで）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（アからニまで）を記載する。
 - (3) 後記【添付情報一覧】のアからニ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】のカからケまでに掲げられた登記識別情報を添付しなければならないときは、その記号を記載する。
 - (5) 後記【添付情報一覧】のサからソ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。
 - (6) 後記【添付情報一覧】のテ又はト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、テ又はトの括弧書きの「(何某のもの)」に当該情報の作成者の氏名又は名称を補い、「テ(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) 株式会社 E 銀行の会社法人等番号を提供する方法により登記の申請手続きをすることができる登記については、後記【添付情報一覧】ニに掲げられた情報を選択し、その記号（ニ）を記載する。

- (8) 【添付情報一覧】に掲げられた添付情報のうち、発行日、作成日等の日付が明示されておらず、かつ、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 欄から第 5 欄まで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。
- 4 申請すべき登記がない場合には、第 36 問答案用紙の第 2 欄から第 5 欄までの登記の目的欄に「登記不要」と記載すること。
- 5 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、【**事実関係**】に沿う形で、法律上適式に作成されているものとする。
- 6 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。
- 7 登録免許税が免除され、又は軽減される場合には、その根拠となる法令の条項を登録免許税額欄に登録免許税額(非課税である場合は、その旨)とともに記載する。
なお、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。
- 8 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 検認済み証明書が一体化された遺言書（別紙２）
- イ 遺産分割協議書（別紙３）
- ウ 法改正により削除
- エ 根抵当権設定契約証書（別紙４）
- オ 令和２年６月１０日付の追加根抵当権設定契約証書（【事実関係】１３のもの）
- カ 甲土地の甲区３番の登記識別情報
- キ 甲土地の所有権について令和元年１１月２９日付け申請により通知される登記識別情報
- ク 甲土地の所有権以外の権利について令和元年１１月２９日付け申請により通知される登記識別情報
- ケ 乙建物の所有権について令和２年６月１０日付け申請により通知される登記識別情報
- コ 司法書士法務律子が作成した登記義務者に係る本人確認情報
- サ 令和元年１１月２９日発行のＣの印鑑に関する証明書
- シ 令和２年６月１０日発行のＣの印鑑に関する証明書
- ス 令和元年１１月２９日発行のＤの印鑑に関する証明書
- セ 令和２年６月１０日発行のＤの印鑑に関する証明書
- ソ 令和２年６月１０日発行の株式会社Ｅ銀行の印鑑に関する証明書
- タ 令和元年１１月２９日発行のＣの住民票の写し（本籍の記載あり）
- チ 令和元年１１月２９日発行のＤの住民票の写し（本籍の記載あり）
- ツ 令和２年６月１０日発行のＤの戸籍の附票の写し（本籍、【事実関係】１１の住所移転の事実及び【事実関係】１２の住居表示実施により住所が変更された事実が記載されたもの）
- テ 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）
- ト 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）
- ナ 令和２年６月１０日発行の甲土地の登記事項証明書
- ニ 株式会社Ｅ銀行の会社法人等番号

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	余白	不動産番号	【略】
地図番号	【略】	筆界特定	余白		
所 在	千葉県若葉区若森町			余白	
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 2 遺言書

注：本遺言書は、以下の本文及び別紙の 2 葉で構成されており、その発見当時、当該 2 葉は、同一の封筒に入れられ封かんされていた。当該 2 葉中、文字のフォントの斜体部分は手書きであり、ゴシック部分は印字されたものである。また、㊞には適式な押印がされている。

遺 言 書

- 一 長男 C に、別紙目録 1 の不動産を相続させる。
- 二 次男 D に、別紙目録 2 の不動産を相続させる。

令和元年 7 月 2 日

B ㊞

別紙

目 録

- | | | | | |
|---|--------------------|----|-----------------------|-----|
| 1 | 千葉市若葉区若森町 1040 番 1 | 宅地 | 300・00 m ² | の土地 |
| 2 | 千葉市若葉区若森町 1040 番 4 | 宅地 | 214・00 m ² | の土地 |

B ㊞

別紙3 遺産分割協議書【別紙目録1及び同2は省略】

遺産分割協議書

令和元年9月1日Bの死亡により開始した相続に関し、相続人全員において次のとおり遺産分割の協議をした。

第1条 相続人C及び同Dは、千葉家庭裁判所（家）第7062号遺言検認事件に係るBの令和元年7月2日付け自筆証書遺言が有効であることを確認する。

第2条 相続人Cは、別紙目録1記載の預貯金を単独で取得する。

2 相続人Dは、別紙目録2記載の預貯金を単独で取得する。

【第3条以下は省略。なお、第3条以下において、別紙2の遺言書と異なる記載はされていない。】

この遺産分割の協議を証するためこの証書を作成し、各記名押印して各人1通を所持するものである。

令和元年11月17日

当欄には、関係当事者全員の住所及び氏名が記載され、押印がされているものとする。

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 m ²		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	1 階 60 35		令和 2 年 5 月 13 日新築	
	2 階建	2 階 55 15		〔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

答案用紙 令和2年第36問

第 1 欄

見解を述べた理由

第2欄

$$(1)$$

(2)

登記の目的			
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			

第3欄

(1)

(2)

登記の目的		
登記原因 及びその日付		
申請人		
登録免許税額		

第4欄

(1)

(2)

登記の目的		
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		

第5欄

(1)

(2)

登記の目的			
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			

第6欄

有無	
理由	