

4 練習用問題を使って体を動かそう

一番言いたいこと

記述対策は、中学校の教科で例えれば美術や技術のように、技能を持っている人の動作から学び、実際に自ら体を動かしてみることが大切。

この章では、実際に体を動かしながら、記述式問題を解くことができるようになっていきましょう。上にも書いたように、記述対策は、中学校の教科で例えれば美術や技術のように、技能を持っている人の動作から学び、実際に自ら体を動かしてみることが大切です。この講座では、筆者がどのような作業を行って合格答案を完成させるのか、実際にお見せします。そして、受講者の皆さんには、映像を見ながら同じ動作をしてください。何度か繰り返せば、何も見なくても自分の力で合格答案完成に至ることができます。

4-1 不動産登記法編

ここからは、令和4年度司法書士試験に出題された不動産登記法記述式問題を初学者用に簡易化した問題を使用し、合格答案を完成させていきましょう。本講座では不動産登記法記述式の原則的な作業手順として、下記の方法を推奨します。実際に解き始める前に、全体的な作業手順を把握しておきましょう。

- ① まずは、「記述問題演習の際に、机の上に準備すべきもの」で説明したとおり、作業環境を整えてください。
- ② 不動産登記法記述式問題は、例年、i 受任の経緯、ii 事実関係、iii 事実関係に関する補足、iv 問題、v 答案作成に当たっての注意事項、vi 添付情報一覧、vii 登記事項証明書等の事実関係に関する別紙…の順で編成されています。まず、この時点では中身を検討する必要はありませんので、どのような編成なのかだけ確認しておきましょう。
- ③ 最初に読むのは、i 受任の経緯です。読みながら、答案構成用紙に、対象不動産は何か、司法書士はいつ誰からどの情報提供を受けたか、司法書士は誰から委任を受けていつ登記申請したか…といったことを答案構成用紙にメモを残しておきます。他に重要な情報があればメモを取ります（何が重要な情報なのかは演習を繰り返していくうちに身に付いていきます）。

令和4年第36問

問題

別紙1～1の登記がされている不動産（以下「甲土地」という。）別紙1～2の登記がされている不動産（以下「乙建物」という。）別紙1～3の登記がされている不動産（以下「丙土地」という。）乙建物及び丙土地を合わせて「本件不動産」という。及び別紙1～4の登記がされている不動産（以下「丁土地」という。）について、右法書士法務朝男は、後記【事実関係】から10までの事実を聽取し、確認した。

令和4年6月10日、司法書士法務朝男は、別紙2～5の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、当該聽取に係る関係当事者全員から後記【事実関係】から10までの事実に基づいて行るべき本件不動産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。併せて、司法書士法務朝男は、申請情報を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いる場合には、資格者代理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、司法書士法務朝男は、以上の依頼に係る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。

【事実関係】

- 中村英二は、平成26年2月3日に死亡した。別紙2-1は中村英二の法定相続情報一覧図の写し（抜粋）である。
- 中村登は、中村英二の子であり、令和2年7月1日に死亡した。別紙2-2は中村登の法定相続情報一覧図の写し（抜粋）である。また、別紙2-3は、中村登及びその妻である中村和子の戸籍の附票の写し（抜粋）である。
- 石川義子及び中村大介は、中村登及び中村和子の子である。
- 中村登は、中村英二の死亡により、その相続財産である乙建物の所有権を相続により取得した。
- 中村登の相続財産は、本件不動産のみである。
- 中村登は、生前に、甲土地について、別紙2-4のとおり通常の自筆証書遺言（以下「本件遺言」という。）をしていった。石川義子は、本件遺言に係る遺贈を承認しておらず、本件遺言について、遺言執行者は選択されていない。

④ 次は、ⅲ事実関係に関する補足、iv問題、v答案作成に当たっての注意事項の順に読んでいきます。ii事実関係はまだ読みません。なぜなら、ii事実関係を読んで、委任者たちに起きた出来事とこれに基づく登記申請をイメージできたとしても、iii事実関係に関する補足以降の部分で、「後出しジャンケン」的に出てくる情報によって、仕切り直しせざるを得なくなるからです。そのため、周りを固めてからii事実関係を読んだ方が、無駄がありません。

⑤ iii事実関係に関する補足では、許可・同意・承諾の扱い、登記申請順序の扱い、課税標準額などが分かります。メモを取っておきましょう。何もかもメモを取るわけにはいきませんので、演習を繰り返していくなかで「いつものこと」と思えることはそのままスルーし、「いつもと違うこと」や「判断に影響すること」と感じたところだけメモを取るようにしましょう。なお、課税標準額は答案用紙に登録免許税額を書くタイミングで見返したいものですので、分かりやすく囲っておきましょう。

⑥ iv問題は、文字通り受験生に問うていることですので、丁寧に読みましょう。どの不動産の分か、どの申請日の分か、答案用紙の申請情報に書くべき内容のうち何を求められているのかなど、正確に把握しましょう。もし、答案用紙にメモを取る際は、消して提出できるように鉛筆で書きましょう。なお、申請情報の作成ではなく、事案に関する法的な課題について文章で回答するタイプの問い合わせについては、申請情報を解答してから対応したいので、後回しの扱いをしておきます。

⑦ v答案作成に当たっての注意事項は、その年の答案用紙への記入方法が書かれています。

例年、「上記以外の申請事項等」欄と添付情報欄に関する指示が詳細になされています。また、答案用紙に空白が生じるのが正しい判断である場合は、分かって空白にしているのか、分からなくて空白になっているのかを区別するために、「なし」や「登記不要」などの記載を求められるのが通例です。

⑧ この後、vi添付情報一覧、vii登記事項証明書等の事実関係に関する別紙が続きます。そもそも、司法書士は、現状の登記記録を前提とし、依頼者から事実関係の聞き取りや資料の提供を受け、これらに基づいて登記記録に変化を加えていくために、登記申請の代理を行います。したがって、ii事実関係を読む前の周りを固める作業の仕上げとして、登記事項証明書の確認をしていきます。

⑨ 登記事項証明書が出てきたらまず、表題部を2段階でチェックします。土地なのか建物なのかの確認をし、土地であれば農地か否か、建物であれば区分建物か否かの確認を行います。

その上で、権利部を見て、登場キャラの把握、登場キャラが死亡しているかの確認、登場キャラが複数箇所に出てくるかの確認、共同担保関係の確認、根抵当権の確定の有無の確認を、その都度行いましょう。

⑩ ここまで来たら周りを固める作業は終了です。記述式問題の編成がこれからも必ずこの順序というわけではありませんが、イレギュラーな出題がされても、上記の内容を初めに把握するという方針で対応して下さい。

いよいよ、本番であるii事実関係を読んでいきます。ここは素直に1番目から読んでいき、別紙を参照すべき事項では別紙を参照します。登記事項証明書を見てからii事実関係を読んでいますから、個々の事実によって登記申請が必要かどうかは気付けるはずです。

登記申請が必要な事項に気付いたら、登記事項証明書のページを開き、変化すべき箇所から矢印を引っ張り、必要な登記申請内容を略記しておきましょう。何番付記何号に登記されるべきか、登記の目的、登記原因及びその日付、申請人くらいで構いませんから、自分が分かればよいレベルで簡潔にメモを取ります。