

令和 7 年第 36 問

問題

以下の**設例 1**及び**設例 2**に基づき、後記の問 1 から問 3 までに答えなさい。ただし、**設例 1**及び**設例 2**は、相互に関連性がない独立した事例とする。

設例 1 令和 7 年 6 月 8 日、司法書士榛名恵は、別紙 1 の登記がされている土地（以下「甲土地」という。）について関係当事者全員から相談を受け、別紙 2 及び別紙 3 に記載された内容の事実を聴取した。そして、同年 7 月 4 日、司法書士榛名恵は、甲土地の登記申請手続に必要な全ての書類を受領した上で、登記原因証明情報を起案し、関係当事者全員から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。同日、司法書士榛名恵は、甲土地について必要な登記の申請を**書面申請による方法**で行った。

問 1 令和 7 年 6 月 8 日、司法書士榛名恵が甲土地の関係当事者全員に登記の申請の必要書類について説明をしたところ、A は、甲土地の所有権の移転の登記の登記済証（平成 7 年 4 月 27 日前橋地方法務局太田支局受付第 18895 号登記済証）を紛失しており、甲土地についての登記の申請（別紙 3 の 4 参照）に当該登記済証を添付することができないことがわかった。その際、A は、司法書士榛名恵に対し、別紙 4 に記載された内容の説明を行った。この A の説明（別紙 4）のうち、**下線部①から③までの各説明のうち誤っているものが 1 つある**。それを番号で指摘し、正しい説明を第 36 問答案用紙の第 1 欄に記載しなさい。

問 2 設例 1 に基づき司法書士榛名恵が**甲土地について令和 7 年 7 月 4 日に申請した登記**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」欄に記録される情報及び申請人（以下「申請事項等」という。問 3 において同じ。）、添付情報並びに登録免許税額を、司法書士榛名恵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。

設例 2 令和 7 年 7 月 4 日、司法書士榛名恵は、別紙 5－1 の登記がされている土地（以下「乙土地」という。）及び別紙 5－2 の登記がされている建物（以下「丙建物」という。）について Y 及び株式会社空から相談を受け、別紙 6 から別紙 10 までに記載された内容の事実を聴取した。そして、同日、司法書士榛名恵は、乙土地及び丙建物の登記申請手続に必要な全ての書類を受領した上で、登記原

因証明情報を起案し、関係当事者全員から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。同日、司法書士榛名恵は、乙土地及び丙建物について必要な登記の申請を**書面申請による方法**で行った。

問3 設例2に基づき司法書士榛名恵が乙土地について令和7年7月4日に申請した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、司法書士榛名恵が申請した登記の順に従って、第36問答案用紙の第3欄(1)から(3)までの各欄に記載しなさい。

なお、解答を記載するに当たっては、**乙土地についてのみ解答し、丙建物については解答しないこと。**

(答案作成に当たっての注意事項)

- 1 登記申請に当たって法律上必要な手続は、申請日までに全てされているものとし、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ものとする。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ものとする。
- 2 各設例及び別紙は、別紙4のAが司法書士榛名恵に説明した内容を除き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榛名恵の説明内容は、全て適法である。
- 3 本件の関係当事者間には、各設例及び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。
- 4 司法書士榛名恵は、いずれの登記の申請も書面を提出する方法により行ったものとし、また、いずれの登記の申請においても、判決による登記申請及び債権者代位による登記申請を行っていない。
- 5 同日付けで複数の登記を申請する場合には、次の要領で登記を申請するものとする。
 - (1) 権利部（甲区）又は権利部（乙区）の別を問わず、登記原因の日付の早いものから登記を申請する。
 - (2) 登記原因の日付が同日のものがある場合は、登録免許税の多いものから先に登記を申請する。
 - (3) 複数の不動産について一括して申請することができる場合は1件で申請することとし、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。
- 6 第36問答案用紙の第2欄及び第3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) 「上記以外の申請事項等」欄には、登記記録の「権利者その他の事項」のうち登記原因及びその日付を除いた情報並びに申請人を記載する。

- (2) 申請人について、「権利者」、「義務者」、「申請人」、「所有者」、「抵当権者」、「(被承継者)」等の表示も記載する。
 - (3) 申請人について、住所又は本店所在地は、記載することを要しない。また、会社法人等番号を有する法人について、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。
 - (4) 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。ただし、平成7年4月27日前橋地方法務局太田支局受付の第18895号登記済証については、記載することを要しない。
 - (5) 申請人が法令に掲げる者のいずれであるかを申請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。
- 7 第36問答案用紙の第2欄及び第3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（アからツまで）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（アからツまで）を記載する。
 - (3) 後記【添付情報一覧】のアからツ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】のコを記載するときは、コの記号に続けて、コの括弧書きの「(何某が何土地の何区何番で通知を受けたもの)」に通知を受けた者、通知を受けた不動産及びその順位番号を補い、「コ（Aが甲土地の甲区1番で通知を受けたもの）」の要領で記載する。
 - (5) 後記【添付情報一覧】のサ、シ、チ又はツのいずれかあるいは複数を記載するときは、それぞれの記号の後に続けて、サ、シ、チ又はツの括弧書きの「(何某のもの)」に氏名を補い、「サ（Aのもの）」の要領で記載する。また、Aの住民票の写しには、別紙3の2のAの住所が変更された事実が記載されているものとする。
 - (6) サの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。
 - (7) 後記【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。

- (8) 第 2 欄の添付情報欄に、平成 7 年 4 月 27 日前橋地方法務局太田支局受付の第 18895 号登記済証又はそれに代わる本人確認情報等については、記載することを要しない。
- 8 第 36 問答案用紙の第 2 欄、第 3 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。
- 9 申請できる登記は全て申請するものとし、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 3 欄の**登記の目的欄**に「登記不要」と記載すること。
- 10 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、法律上適式に作成されているものとする。
- 11 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。
- 12 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規定の適用はないものとする。
- 13 第 36 問答案用紙の**各欄に記載する文字は字画を明確にし**、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を要しない。

【添付情報一覧】

- ア 登記原因証明情報（別紙 3 の 4 に基づき司法書士榛名恵が作成し、関係当事者全員が記名押印したもの）
- イ 登記原因証明情報（別紙 7 並びに別紙 10 の 1 及び 2 に基づき賃借権の売買を対象として司法書士榛名恵が作成し、関係当事者全員が記名押印したもの）
- ウ 弁済証書（別紙 6）
- エ 登記原因証明情報（別紙 8）
- オ 登記済証（平成 16 年 3 月 9 日前橋地方法務局太田支局受付第 12234 号のもの）
- カ 登記識別情報（平成 30 年 3 月 26 日前橋地方法務局太田支局受付第 13444 号のもの）
- キ 登記識別情報（令和 2 年 8 月 3 日前橋地方法務局受付第 20296 号のもの）
- ク 登記識別情報（令和 2 年 8 月 3 日前橋地方法務局受付第 20297 号のもの）
- ケ 登記識別情報（令和 2 年 8 月 11 日前橋地方法務局受付第 20499 号のもの）
- コ 登記識別情報（何某が何土地の何区何番で通知を受けたもの）
- サ 印鑑に関する証明書（何某のもの）
- シ 住民票の写し（何某のもの）
- ス 株式会社みずさわ銀行の会社法人等番号
- セ 株式会社空の会社法人等番号
- ソ B 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、改製原戸籍謄本、住民票の除票及び E の相続放棄申述受理証明書
- タ 別紙 3 の 4 において申請した農地法第 3 条の許可書
- チ 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）
- ツ 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）

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	【略】	不動産番号	【略】
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	太田市太田			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〕	
1381 番 1	畑	480		余白	

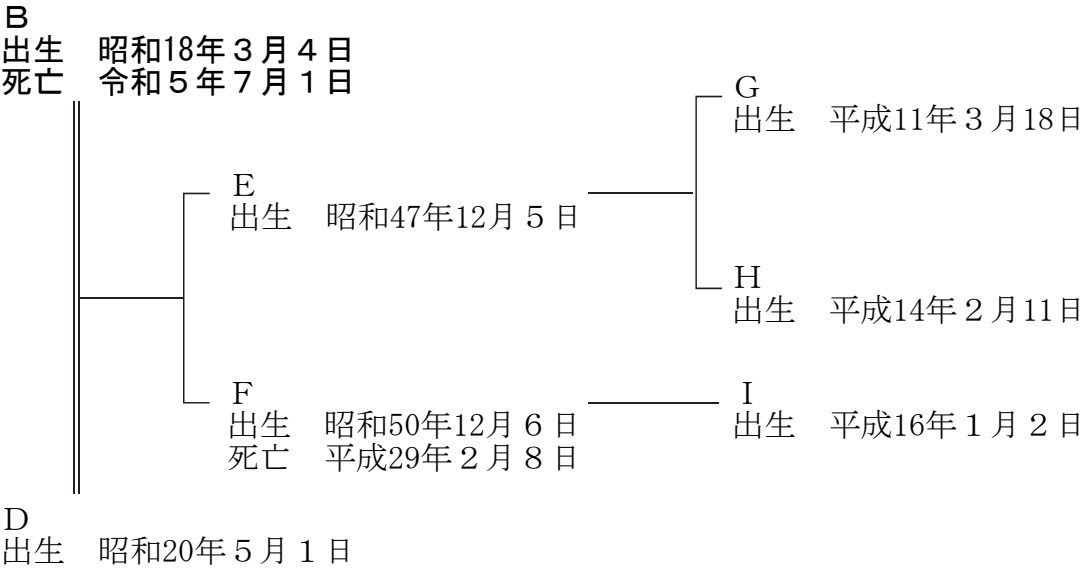
権 利 部（甲 区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	平成 7 年 4 月 27 日 第 18895 号	原因 平成 6 年 7 月 16 日相続 所有者 太田市太田 1333 番地 5 A
2	所有権一部移転	平成 16 年 3 月 9 日 第 12234 号	原因 平成 16 年 3 月 9 日贈与 共有者 太田市太田 1333 番地 5 持分 2 分の 1 B
3	条件付共有者全員持分 全部移転仮登記	平成 30 年 3 月 26 日 第 13444 号	原因 平成 30 年 3 月 26 日売買（条件 農地法 第 3 条の許可） 権利者 太田市宝町 227 番地 3 C
	余白	余白	余白

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 7 年 6 月 6 日
前橋地方法務局太田支局

登記官 山 本 省 吾 国

別紙2 Bの親族関係図



注：二重線は婚姻関係を示しており、一本線は親子関係を示している。

別紙3 令和7年6月8日に司法書士榛名恵が当事者から聴取した内容

- 1 売主A及びBと買主Cは、平成30年3月26日、甲土地につき、農地法第3条の許可を条件に売買契約を締結して仮登記を申請することに合意しましたので、別紙1のと通りの登記がされています。
- 2 Aは、令和2年8月8日に住所を太田市太田1333番地5から高崎市栄町9番地1に移転しました。
- 3 Bは、令和5年7月1日に死亡しました。Bの親族関係は別紙2のとおりです。なお、Eは同年8月24日に前橋家庭裁判所太田支部にBに係る相続の放棄をする旨の申述をし、同年9月12日にその申述が受理されています。
- 4 令和7年4月25日、関係当事者全員は、太田市農業委員会に対し、甲土地について農地法第3条の許可を申請し、同年6月3日、各関係当事者に許可書が到達しました。そこで、甲土地の仮登記を本登記にしたいので、必要な登記の申請をお願いします。
- 5 なお、令和7年6月8日現在の甲土地の課税標準の額は200万円です。

別紙4 Aが司法書士榛名恵に説明した内容

私は甲土地の登記済証を紛失してしまいましたので、甲土地の所有権の移転の登記を申請する際に必要となる登記済証を添付することができません。そこで、私は、登記済証を紛失した場合の登記の申請方法を自分で調べたのですが、これに誤りはありませんか。

「登記済証を添付せずに、甲土地の所有権の移転の登記の申請（以下「本件申請」という。）をしたときは、登記官から私に対して事前通知がされることとなります。①また、事前通知がされるのみならず、私の前の住所である太田市太田 1333 番地 5 に宛てて、本件申請があった旨の通知もされることとなります。②私が、事前通知が発送された日から 2 週間以内に本件申請の内容が真実である旨の申出をしなかった場合には、本件申請は、却下されます。

ただし、登記官が、登記の申請の代理を業とする資格者から私の本人確認情報の提供を受け、その本人確認情報の内容を相当と認めるときは、事前通知がされません。

最後に、本件申請を司法書士が代理申請する場合において、その代理権限を証する情報について、公証人から私が本件申請の登記義務者であることを確認するために必要な認証がされ、かつ、登記官がその内容を相当と認めるときも、事前通知がされません。③ただし、登記官がその内容を相当と認めない場合には、本件申請は、直ちに却下されます。」

解答例 令和 7 年第 36 問

第 1 欄

番号	正しい説明
3	登記官がその内容を相当と認めない場合には、事前通知が行われます。

第 2 欄（甲土地）

(1)

登記の目的		1 番所有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	令和 2 年 8 月 8 日住所移転
	上記以外の申請事項等	変更後の事項 共有者 A の住所 高崎市栄町 9 番地 1 申請人 A
添付情報		シ（A のもの）
登録免許税		金 1,000 円

(2)

登記の目的		共有者全員持分全部移転（3番仮登記の本登記）
申請事項等	登記原因及びその日付	令和7年6月3日売買
	上記以外の申請事項等	権利者 C 義務者 A 亡B相続人D 亡B相続人 I
添付情報		ア、オ、サ（A、D及びIのもの）、シ（Cのもの）、ソ、タ
登録免許税		金2万円（登録免許税法第17条第1項）

(3)

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		