



以下の（設例）に基づき、後記の問1から問4に答えなさい。

（設例）

- 1 令和7年6月15日、司法書士法務晴子は、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、事務所を訪れたLから後記【事実関係】1の事実を聴取し、次のような質問を受けこれに回答した。

「自分は、Kの相続人であるようだが、甲土地について相続を原因とするKの権利を承継する登記の申請をする義務があるのか、もし義務があるとして、その義務を果たさなかった場合にはどうなるのか。」

- 2 令和7年6月22日、司法書士法務晴子は、別紙2の登記がされている不動産（以下「乙土地」という。）について、事務所を訪れたF及びJから相談を受け、後記【事実関係】3、4及び6の事実を聴取した。そして、同日、司法書士法務晴子は、後記【事実関係】3、4及び6の事実に基づいて行うべき乙土地の登記申請手続きに必要なすべての書類を受領し、F及びJ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、司法書士法務晴子は、乙土地について必要な登記の申請を行った。
- 3 令和7年7月16日、司法書士法務晴子は、甲土地及び乙土地について、事務所を訪れたC、F、H及びIから相談を受け、後記【事実関係】5、7及び8の事実を聴取した。そして、同日、司法書士法務晴子は、後記【事実関係】7及び8の事実に基づいて行うべき甲土地の登記申請手続きに必要なすべての書類を受領し、C及びI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、司法書士法務晴子は、甲土地について必要な登記の申請を行った。
- 4 令和7年7月17日、司法書士法務晴子は、甲土地及び乙土地について、事務所を訪れたB、C及びEから相談を受け、後記【事実関係】2及び9の事実を聴取した。そして、同日、司法書士法務晴子は、後記【事実関係】2及び9の事実に基づいて行うべき乙土地の登記申請手続きに必要なすべての書類を受領し、B及びE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、司法書士法務晴子は、乙土地について必要な登記の申請を行った。

【事実関係】

- 1 令和7年5月1日に、Kが死亡した。Kには配偶者、子及び直系尊属は存在せず、数人の兄弟姉妹がいるが、Lは既に死亡しているKの兄の子である。Lは、Kの兄弟姉妹の生存の有無は不明である。
- 2 令和7年5月12日に、CとA及びEは、甲土地3番根抵当権及び乙土地2番根抵当権の極度額を金1500万円とする旨の合意をし、甲土地について当該合意による変更の登記（甲土地乙区3番付記1号）がされた。
- 3 令和7年5月15日に、Dが死亡し、その配偶者であるFの申請によって、乙土地について相続によるD持分全部移転の登記が申請され、同人とDの長男であるGを相続人とする旨の登記（乙土地甲区4番）がされた。
- 4 Gは、令和7年6月6日に、Dの相続に関して相続放棄の申立てを家庭裁判所にし、受理された。その結果、Dの相続人は妻FとDの兄Hとなった。
- 5 令和7年6月10日に、AとIは甲土地のA持分をIに売却する旨の契約を締結し、同日当該契約による持分移転登記（甲土地甲区4番）がされた。
- 6 令和7年6月20日に申立人をJ、相手方をHとして、別紙3のとおり民事訴訟法第275条の和解（訴え提起前の和解）が調い、和解調書が作成された。
- 7 令和7年6月21日に、別紙4のとおり、IがCに対して甲土地乙区2番の根抵当権について元本確定を請求する旨の通知を発し、当該通知は翌日Cに到達した。また、令和7年6月23日に、別紙5及び6のとおり、F及びHがCに対して乙土地乙区1番の根抵当権について元本確定を請求する旨の通知を発し、当該通知はFが発したものは翌日に、Hが発したものは翌々日にCに到達した。
- 8 令和7年7月13日に、別紙7のとおり、IはCに甲土地乙区2番の根抵当権について、当該根抵当権によって担保されている債権金1200万円のうち極度額相当額である金1000万円を支払い、根抵当権の消滅を請求する旨の通知を発し、当該通知は同日Cに到達した。
- 9 令和7年7月14日に、BとEは、甲土地乙区1番で登記されている根抵当権と同一の債権を担保する根抵当権を乙土地のE持分に設定する旨の合意をした。

【事実関係に関する補足】

- 1 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。

- 2 【事実関係】は全て真実に合致している。
- 3 司法書士法務晴子は、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）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。
 - (2) 同一の権利部に関する登記を申請する場合には、登記原因の日付の早いものから登記を申請する。
 - (3) 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。
- 4 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。
- 5 甲土地は東京法務局の管轄に属しており、乙土地は東京法務局新宿出張所に属している。また、司法書法務晴子は、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し、その登記がされることによって申請人自らが登記名義人になる場合において、当該登記が完了したときは、当該申請人に対し、登記識別情報の通知がされているものとする。
- 6 甲土地乙区2番根抵当権と乙土地乙区1番根抵当権及び甲土地乙区3番根抵当権と乙土地乙区2番根抵当権は同一の債権を担保するために設定された根抵当権である旨の登記がされたものである。
- 7 令和7年4月1日現在の、甲土地及び乙土地の課税標準の額は1200円とする。

問1 令和7年6月15日に、Lの質問に対して司法書士法務晴子は、法令に照らし、以下のように回答した。空欄に当てはまる文言を、第11問答案用紙の第1欄に記載しなさい。

【司法書士法務晴子の回答】

「あなたは、知り、かつ、知った日から以内に、持分権の移転の登記を申請しなければなりません。そして、正当な理由がないのにこの申請を怠ったときは、以下のに処せられます。

なお、上述の期間内に、登記官に対し、ときは、登記を申請する義務を履行したものとみなされます。」

問2 司法書士法務晴子が乙土地について令和7年6月22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。）、添付情報並びに登録免許税額を、司法書士法務晴子が申請した登記の順に従って、第11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 司法書士法務晴子が甲土地について令和7年7月16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、添付情報並びに登

録免許税額を、司法書士法務晴子が申請した登記の順に従って、第11 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。

問4 司法書士法務晴子が乙土地について令和7年7月17日にした各登記の申請書に甲土地の登記事項証明書の添付をしたか否か、及びその理由を（添付しなかった場合における登記申請の受否、並びに登録免許税額の観点から）第11 問答案用紙の第4 欄(1)及び(2)に記載しなさい。

（答案作成に当たっての注意事項）

- 1 第11 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、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。
 - (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。
- 2 第11 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】カからク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) 【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 11 問答案用紙の第 2 欄及び第 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。
- 4 申請することが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 11 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。
- 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規定の適用はないものとする。
- 8 第 11 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
イ	Cの登記識別情報
ウ	Fの登記識別情報
エ	Gの登記識別情報
オ	Hの登記識別情報
カ	Cの印鑑証明書
キ	Gの印鑑証明書
ク	Hの印鑑証明書
ケ	Fの住所証明書
コ	Hの住所証明書
サ	代位原因証明情報
シ	本人確認情報
ス	Cの委任状
セ	Fの委任状
ソ	Gの委任状
タ	Hの委任状
チ	Iの委任状
ツ	Jの委任状

(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	平成4年9月22日	不動産番号	【略】
地図番号	【略】	筆界特定	余白	
所在	中央区中央一丁目		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]
1 番 1	宅地	258	57	【略】

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	【略】	【略】	【略】
2	所有権移転	平成10年3月 10日第1234号	原因 平成10年3月10日売買 共有者 持分2分の1 A 2分の1 K
3	A持分全部移転	令和7年6月10 日第700号	原因 令和7年6月10日売買 共有者 持分2分の1 I

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	A持分根抵当権 設定	平成30年3月9 日第1212号	原因 平成30年3月9日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 売買取引 債務者 A 根抵当権者 B
2	A持分根抵当権 設定	令和4年7月10 日第1235号	原因 令和4年7月10日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 A 根抵当権者 C 共同担保 目録(イ)345号

3	A持分根抵当権 設定	令和5年8月10 日第2344号	原因 令和5年8月1日設定 <u>極度額 金1000万円</u> 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 A 根抵当権者 C 共同担保 目録(う)234号
付記 1号	3番根抵当権変 更	令和7年5月14 日第555号	原因 令和7年5月12日変更 極度額 金1500万円

(別紙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4年9月22日	不動産番号	【略】
地図番号	【略】	筆界特定	余白	
所在	新宿区高田馬場二丁目		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]	
2番2	宅地	186 97	【略】	

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	【略】	【略】	【略】
2	所有権移転	【略】	【略】
3	所有権移転	平成1年1月12日 第349号	原因 平成1年1月10日売買 共有者 持分2分の1 D 2分の1 E
4	D持分全部移転	令和7年6月3日 第666号	原因 令和7年5月15日相続 共有者 持分4分の1 F 4分の1 G

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	D持分根抵当権 設定	令和3年3月13日 第876号	原因 令和3年3月13日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 A 根抵当権者 C
付記 1号	1番根抵当権担 保追加	令和3年7月13日 第1245号	共同担保 目録(あ)第123号

2	E 持分根抵当権 設定	令和5年8月3日 第654号	原因 令和5年8月1日設定 極度額 金 1000 万円 債権の範囲 金銭消費貸借取引 債務者 A 根抵当権者 C
付記 1号	1 番根抵当権担 保追加	令和5年8月12 日第678号	共同担保 目録 (い) 第334号

(別紙3) 和解調書

		裁判官 認 印	㊟
和 解 調 書			
事 件 の 表 示		令和7年（イ）第 608 号	
期 日		令和7年6月20日 午前10時00分	
場 所		東京簡易裁判所和解室	
裁 判 官 裁 判 所 書 記 官		○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	
出 頭 し た 当 事 者 等		申立人 J 相手方 H	
手 続 の 要 領 等			
当事者間に次のとおり和解成立 第1 当事者の表示 （省略） 第2 請求の表示 （省略） 第3 和解条項 別紙和解条項記載のとおり 裁判所書記官 ○ ○ ○ ○ ㊟			

(別紙3に関する別紙)

令和7年（イ）第608号
和 解 条 項
1 相手方は（中略）の契約において債務不履行があったときは、損害賠償として相手方は金500万円を申立人に支払うものとする。

2 第1項の損害賠償債権を担保するために、相手方が別紙目録記載の不動産（乙土地）に有する自己の持分に本日抵当権を設定し、抵当権設定登記手続をする。

(以下省略)

(別紙 4) 根抵当権元本確定請求通知書

根抵当権元本確定請求通知書

私は、貴殿に対して、令和 3 年 7 月 10 日根抵当権設定契約により後記物件の上に設定された根抵当権（令和 3 年 7 月 10 日〇〇法務局◇◇出張所受付第 1235 号登記済）について、担保すべき元本の確定を請求します。

令和 7 年 6 月 21 日

物件の表示

（甲土地の表示省略）

通知人 （住所省略）

I ⑩

被通知人 （住所省略）

C 殿

この郵便物は、令和 7 年 6 月 21 日第 12345 号
書留内容証明郵便物として差し出したことを証明します。

日本郵便株式会社 日付



(別紙5) 根抵当権元本確定請求通知書

根抵当権元本確定請求通知書

私は、貴殿に対して、令和3年3月13日根抵当権設定契約により後記物件の上に設定された根抵当権（令和3年3月13日〇〇法務局△△出張所受付第876号登記済）について、担保すべき元本の確定を請求します。

令和7年6月23日

物件の表示

（乙土地の表示省略）

通知人 （住所省略）

F ⑩

被通知人 （住所省略）

C 殿

この郵便物は、令和7年6月23日第15432号
書留内容証明郵便物として差し出したことを証明します。

日本郵便株式会社 日付 ⑩

(別紙 6) 根抵当権元本確定請求通知書

根抵当権元本確定請求通知書

私は、貴殿に対して、令和 3 年 3 月 13 日根抵当権設定契約により後記物件の上に設定された根抵当権（令和 3 年 3 月 13 日〇〇法務局△△出張所受付第 876 号登記済）について、担保すべき元本の確定を請求します。

令和 7 年 6 月 23 日

物件の表示

（乙土地の表示省略）

通知人 （住所省略）

H ⑨

被通知人 （住所省略）

C 殿

この郵便物は、令和 7 年 6 月 23 日第 15455 号
書留内容証明郵便物として差し出したことを証明します。

日本郵便株式会社 日付



(別紙7) 根抵当権消滅請求書

根抵当権消滅請求書

貴殿が後記不動産に設定された、令和3年7月10日受付第1235号の根抵当権の被担保債権が、令和3年5月12日金銭消費貸借による債権金1700万円であるところ、私は、その根抵当権の極度額相当の金1500万円を本日供託したので、民法第398条の22第1項の規定により根抵当権の消滅請求を致します。

そこで、上記根抵当権の登記の抹消手続についてご協力をお願い致します。

令和7年7月13日

(住所省略)

I 印

(住所省略)

C 殿

不動産の表示

(甲土地の表示省略)

この郵便物は、令和7年7月13日第55321号
書留内容証明郵便物として差し出したことを証明します。

日本郵便株式会社 日付



第 11 問答案用紙

第 1 欄

A	
B	
C	
D	
E	
F	

第 2 欄

(1)

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		

(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		

(3)

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		

第3欄

(1)

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		

(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		

(3)

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		

第4欄

(1) 事実関係2の合意に基づく登記

添付の有無	
理 由	

(2) 事実関係9の合意に基づく登記

添付の有無	
理 由	

第1欄

A	自己のために相続の開始があったことを
B	所有権（持分）を取得したことを
C	3年
D	10万円
E	過料
F	所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出た

第2欄

(1)

登記の目的		4番所有権更正
申請事項等	登記原因及びその日付	令和7年6月6日相続放棄
	上記以外の申請事項等	更正後の事項 共有者 持分8分の3 F 8分の1 H 権利者（申請人） F （被代位者） H 代位者 J 代位原因 令和7年6月20日設定の抵当権設定 登記請求権 義務者 G
添付情報		ア、コ、サ、セ、ツ
登録免許税		金1000円

(2)

登記の目的		H持分抵当権設定
申請事項等	登記原因及びその日付	令和7年6月20日損害賠償額の予定契約同日設定
	上記以外の申請事項等	債権額 金 500 万円 債務者 H 抵当権者 J (申請人) 設定者 H
添付情報		ア、ツ
登録免許税		金 20000 円

(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		

第3欄

(1)

登記の目的		2 番根抵当権元本確定
申請事項等	登記原因 及びその日付	令和7年7月10日確定
	上記以外の 申請事項等	権利者 I 義務者 C
添付情報		ア、イ、チ、ス
登録免許税		金 1000 円

(2)

登記の目的		2 番根抵当権抹消
申請事項等	登記原因 及びその日付	令和7年7月13日消滅請求
	上記以外の 申請事項等	権利者 I 義務者 C
添付情報		ア、イ、チ、ス
登録免許税		金 1000 円

(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		

第4欄

(1) 事実関係2の合意に基づく登記

添付の有無	添付した
理 由	添付しなくても、登記の申請は却下されないが、添付することによって登録免許税法13条2項の適用を受けることができるようになり、納付すべき登録免許税額が金1500円で足りるから。

(2) 事実関係9の合意に基づく登記

添付の有無	添付した
理 由	添付しなければ登記の申請は却下されるから。また、登録免許税法13条2項の適用を受けるためにも添付を要する。

論点 1

1 相続による所有権移転登記の申請義務

所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない（不登 76 の 2 I 前段）。

2 過料

不動産登記法 76 条の 2 第 1 項の規定による申請をすべき義務がある者が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10 万円以下の過料に処せられる（不登 164）。

3 相続人である旨の申出

不動産登記法 76 条の 2 第 1 項の規定により所有権の移転の登記を申請する義務を負う者は、法務省令で定めるところにより、登記官に対し、所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出ることができる（不登 76 の 3 I）。そして、同項に規定する期間内に当該申出をした者は、同項に規定する所有権の取得に係る所有権の移転の登記を申請する義務を履行したものとみなされる（不登 76 の 3 II）。

4 第 1 欄の記載

以上から、司法書士法務晴子がした、回答は次のとおりとなる。

「あなたは、A 自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、B 所有権（持分）を取得したことを知った日からC 3 年以内に、持分権の移転の登記を申請しなければなりません。そして、正当な理由がないのにこの申請を怠ったときは、D 10 万円以下のE 過料に処せられます。

なお、上述の期間内に、登記官に対し、F 所有権の登記名義人について相続が開始した旨及び自らが当該所有権の登記名義人の相続人である旨を申し出たときは、登記を申請する義務を履行したものとみなされます。」

※ F は、「相続人申出をした」でも可（不登規 158 の 2 ①参照）。

論点2 所有権の更正の登記**論点3 抵当権設定の登記****1 所有権移転登記の更正の登記****(1) 相続放棄****① 相続放棄の方法**

相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内に相続の放棄をすることができる（民 915）が、その方法は家庭裁判所に対する申述によってする（民 938）。

② 相続放棄の効果

相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす（民 939）。

(2) 相続による所有権移転登記の更正

所有権の登記についても、登記に錯誤がある場合には、その更正の登記を申請することができる。例えば、共有名義で登記すべきところ単有名義で登記をしてしまった場合や、その反対に単有名義で登記すべきところ共有名義で登記した場合、共有者の一部の者を除外して登記した場合、あるいは、共有者の持分を間違えて登記した場合などには、その登記の更正の登記をすることができる。ただし、登記の更正は更正の前後を通じて同一性を有していなければならないので、甲単有の登記を乙単有の登記に更正することはできない（この場合には、甲の登記を抹消し、あらためて乙の登記を申請する必要がある）。

本問においては、妻F・長男Gの共同相続の登記をしていたところ、その後Gが相続放棄をしたものである。前述のように相続放棄をした者は初めから相続人とならなかったものとみなされるので、結果として正しい相続人が登記されていないことになる。そこで、正しい相続人である妻Fと兄Hの名義とするべきであるが、妻Fが登記名義人であることによって同一性があるので、登記の更正を申請することができるのである。

なお、法定相続分で相続登記がされた後、相続放棄があったことによる更正の登記は、登記権利者が単独で申請することができる（令 5.3.28. 民二 538）。

(3) 債権者による代位申請**① 代位申請の可否**

登記の申請人の債権者は、自己の債権を保全するため必要があれば、民法 423 条の規定により、申請人に代位して、自己の名において登記を申請することができる。保全する債権は一般債権に限られず、登記請求権のような特定債権であっても差しつかえない。登記請求権等を保全するために代位による登記を申請する場合には、もちろん、債務者の無資力は要件とはならない。

本間においては、JはHが相続によって取得した乙土地持分に抵当権を設定したが、Hが共同相続人として登記されていないので、抵当権設定登記をすることができない。

そこで、Jはこの抵当権設定登記請求権を保全するため、Hを登記名義人とすべく、代位によって、所有権更正の登記を申請するのである。

② 代位申請手続

代位による申請の場合であっても、原則どおり共同申請によらなければならない。すなわち、登記権利者の債権者が代位して申請するのであれば、代位者と登記義務者が共同して申請することになる。

代位によって申請する場合には、代位債権者が申請人となるので、その氏名又は名称及び住所が不動産登記令3条1号の申請情報の内容になるほか、不動産登記令3条4号によって、申請人が「代位者である旨」、「被代位者の氏名又は名称及び住所」、「代位原因」をも申請情報の内容としなければならない。

また、申請情報とともに、代位原因を証する情報を提供しなければならない（不登令7 I ③）。本間においては、Jの抵当権設定登記請求権が代位原因であり、抵当権設定登記をする旨の和解条項のある和解調書が代位原因証明情報となる。

2 抵当権設定の登記

(1) 共有持分への抵当権設定

共有持分権は一種の所有権であるから、不動産の共有持分について抵当権を設定することができる。抵当権の設定は処分行為であるが、共有物の各共有者は自己の持分については、他の共有者の同意を得ることなく自由に処分することができる。従って、不動産の共有者は、他の共有者の同意をなくして、自己の持分に抵当権を設定することができる。

(2) 和解調書による登記申請

登記の申請は、登記権利者と登記義務者が共同で申請するのが原則であるが、登記義務者が登記の申請に協力しないときは、登記権利者は、登記義務者を被告として登記手続を命じる判決を得て単独で登記の申請をすることができる（不登63 I）。

この場合の判決は、登記手続自体を命じる給付判決でなければならない。なぜなら、判決によって登記権利者が単独で申請することができるのは、判決によって登記義務者の申請意思を擬制することができるからである。判決によって申請意思を擬制する以上、その判決とは当然登記手続を命じるものでなければならないのである。

そして、裁判上の和解について和解調書に記載されたときは、その記載は、確定判決と同一の効力を有する（民訴267）。従って、和解調書に

登記手続をするべき旨の記載があるときは、これによって登記申請意思が擬制され、判決による場合と同様に単独で申請することができる。

(3) 損害賠償の予定と抵当権設定

民法第420条に基づいて当事者が債務不履行の場合の損害賠償額の予定契約をした場合に、当該損害賠償債権を担保するために抵当権を設定できるか否か、できるとして、その場合の原因の記載はどのようにするのか問題となる。

損害賠償額の予定契約をした場合、損害賠償債権は将来発生する債権であるが、先例はこれを被担保債権として現在の抵当権を設定することを認め、この場合の登記原因は「年月日損害賠償額の予定契約年月日設定」とするのが相当であるとしている（昭60.8.26民3.5262）。

3 第2欄の記載

以上から、第2欄には代位申請による「4番所有権更正」の登記と、判決により単独で申請する「H持分抵当権設定」の登記の申請情報の内容を記載する。

① 所有権更正

ア 登記の目的

順位番号で特定し、所有権の更正である旨を記載する。

イ 原因

相続の放棄の申述が受理された年月日を登記原因日付とし、「相続放棄」と記載する。

ウ 更正後の事項

更正後の共有者とその持分を記載する。配偶者と兄弟姉妹が相続人であるときは、その相続分は配偶者4分の3、兄弟姉妹4分の1であるので、相続する乙土地の持分2分の1を乗じた割合が更正後の持分となる。

エ 申請人等

本件更正登記によって持分が増加するFと新たに登記名義人となるHが登記権利者、持分を失うGが登記義務者であるが、前述のように、JがHを代位し、登記権利者が単独で申請するので解答例のように記載する。

オ 添付情報

i 登記原因証明情報（不登令7 I ⑤ロ）

ii 住所証明情報（不登令別表30添付情報ロ）

登記の目的は「更正」であるが、この更正の登記は実質的には、Hの所有権（共有持分）取得の登記でもあるので、不動産登記令別表30添付情報欄ロによって、その住所証明書を添付する。

iii 代位原因証明情報（不登令7 I ③）

前述した。

iv 代理権限証明情報（不登令 7 I ②）

司法書士司法雪子の代理権を証する情報として、F 及び J の委任状を添付する。

② H 持分抵当権設定

ア 登記の目的

誰の持分かを特定しそれに対する抵当権設定である旨を記載する。

イ 原因

被担保債権の発生原因とその日付並びに抵当権設定の旨とその日付を記載する。

ウ 登記事項

債権額及び債務者を契約内容に従い、解答例のように記載する。

エ 申請人

判決によって、登記権利者である J が単独で申請するのであるが、申請書には、登記義務者の表示も記載すべきである。

オ 添付書類

i 登記原因証明情報

和解調書が登記原因証明情報となる（不登令 7 I ⑤ロ(1)）。

ii 代理権限証明情報として、J から司法書士へ宛てた委任状を添付する（不登令 7 I ②）。

iii 登記権利者の単独申請なので、登記義務者の登記識別情報及び印鑑証明書の添付は要しない。

論点 4 根抵当権の元本の確定の登記

論点 5 根抵当権消滅請求

1 根抵当権の担保すべき元本の確定

(1) 元本確定請求

根抵当権設定者は設定の時から 3 年を経過したときは、根抵当権の担保すべき元本の確定を請求することができる（民 398 の 19 I 前段）。ただし、確定期日の定めがある場合には当該請求をすることができない（民 398 の 19 III）。当該請求があったときは、その請求の日から 2 週間を経過した時に確定の効果が生じる（民 398 の 19 I 後段）。

共有不動産上の根抵当権、すなわち設定者が数人いる根抵当権については、共有者全員が確定請求をしなければ、確定請求の効力は生じない。

(2) 共同根抵当権の元本確定

共同根抵当権については、1つの不動産について元本の確定事由が生じると、全ての不動産上の根抵当権の元本が確定する（民398の17Ⅱ）。

また、設定日を異にする共同根抵当権においては、設定から3年を経過していない根抵当権があっても、設定から3年を経過している根抵当権の設定者は民法398条の19第1項の確定請求をすることができ、これによって共同根抵当権のすべてについて、担保すべき元本が確定する。

(3) 本件の事例

- ① 甲土地2番根抵当権は設定から3年を経過していないが、乙土地1番根抵当権は設定から3年を経過している。従って、乙土地の乙区1番根抵当権の現設定者であるF及びHが確定請求をすることができる。
- ② Fの確定請求は令和7年6月24日に、Hの確定請求は令和7年6月25日に到達した。
- ③ 従って、甲土地2番根抵当権、乙土地1番根抵当権は令和7年6月25日から2週間を経過した令和7年7月10日に元本が確定した。

2 根抵当権消滅請求

物上保証人、抵当不動産の第三取得者等は、確定根抵当権の被担保債権の額が、極度額を超過する場合において、極度額相当額を払い渡すことによって根抵当権の消滅請求をすることができる（民398の22）。

本件においては、甲土地の所有権を取得したIが有効に消滅請求をしており、これによって、甲土地乙区2番根抵当権が消滅した。

3 第3欄の記載

最終的には、消滅請求による根抵当権抹消の登記を申請するのであるが、消滅請求による根抵当権抹消の登記は元本の確定後でなければならないことができないので、その前提として、根抵当権の元本の確定の登記を申請する必要があるか否かが問題となる。

元本の確定後でなければならない登記を申請するには、原則として、その前提として元本確定の登記を申請しなければならない。しかし、登記簿上元本の確定が明らかであれば元本確定の登記をしなくても、確定後においてのみないうる登記の申請も受理されることになっている（昭46.12.27.民3.960）。

本問においては、甲土地の根抵当権は登記上元本確定が明らかではないので、確定の登記をしなければならない。

(1) 元本確定の登記

- ① 登記の目的
順位番号で特定し根抵当権の元本確定の旨を記載する。
 - ② 原因
確定の旨とその日付を記載する。原因日については前述のとおりである。
 - ③ 申請人
元本確定の登記は、設定者を登記権利者、根抵当権者を登記義務者とする共同申請である。
 - ④ 添付情報
 - ア 登記原因証明情報（不登令 7 I ⑤ロ）
 - イ 登記識別情報（不登 22 本文）
義務者 C の根抵当権設定登記の際に通知を受けた登記識別情報を提供する。
 - ウ 代理権限証明情報（不登令 7 I ②）
 - エ 登録免許税
元本確定の登記は、不動産 1 個につき 1000 円の定額課税である（登免法別表 1.1.(14)）。
- (2) 根抵当権抹消の登記
- ① 登記の目的
順位番号で特定し根抵当権の抹消登記である旨を記載する。
 - ② 原因
消滅請求を原因とし、当該請求をした日を原因日とする。
 - ③ 申請人
根抵当権抹消の登記は、設定者を登記権利者、根抵当権者を登記義務者とする共同申請である。
 - ④ 添付情報
 - ア 登記原因証明情報（不登令 7 I ⑤ロ）
 - イ 登記識別情報（不登 22 本文）
義務者 C の根抵当権設定登記の際に通知を受けた登記識別情報を提供する。
 - ウ 代理権限証明情報（不登令 7 I ②）
 - ⑤ 登録免許税
抹消の登記は、不動産 1 個につき 1000 円の定額課税である（登免法別表 1.1.(15)）。

論点6 根抵当権の登記における登記事項証明書の要否

1 事実関係2の合意に基づく登記

共同根抵当権設定の登記の申請において、他の登記所の管轄区域内にある不動産について既に登記されているものがある場合は、当該登記に関する登記事項証明書を添付しなければならない（不登令別表 56 添付情報口）が、共同根抵当権変更の登記においてはかかる規定は存しない。従って、他の登記所の管轄区域内にある共同根抵当権の目的である不動産について極度額変更による根抵当権変更の登記をした後に、当該変更による変更登記の申請をする場合において、他の管轄区域内にある不動産についてした変更登記後の登記事項証明書を添付しなくても登記の申請は受理される。

しかし、極度額増額の変更登記においては、増加した極度額を課税標準として、これに 1000 分の 4 を乗じた額を登録免許税額として納付しなければならないところ、共同根抵当権において、既に当該変更登記を了している場合には、登録免許税法 13 条 2 項の準用又は類推適用によって、当該登記を証する書面を添付すれば権利の件数 1 件につき 1500 円を納付すれば足りる。

以上から、本件事例においては、甲土地の登記事項証明書を添付しなくても登記の申請は受理されるが、添付することによって登録免許税額の軽減をはかることができることから、当該登記事項証明書は添付すべきものとなる。

2 事実関係9の合意に基づく登記

前述のとおり、共同根抵当権設定の登記の申請において、他の登記所の管轄区域内にある不動産について既に登記されているものがある場合は、当該登記に関する登記事項証明書を添付しなければならない（不登令別表 56 添付情報口）ので、当然添付しなければ登記の申請は却下され（不登 25⑨）、また、当該登記事項証明書は登録免許税法 13 条 2 項の書類となるので、その添付によって納付すべき登録免許税額が権利の件数 1 件につき 1500 円となる。