

以下の設例1及び設例2に基づき、後記の問1から問4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8年5月2日、司法書士法務太郎は、別紙1-1の登記がされている土地（以下、「甲土地」という。）及び別紙1-2の登記がされている土地（以下、「乙土地」という。）について関係当事者全員から相談を受け、別紙2に記載された内容の事実を聴取した。そして同月7日、司法書士法務太郎は、甲土地及び乙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、司法書士法務太郎は、甲土地及び乙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8年5月2日、司法書士法務太郎は、別紙2に記載された内容の事実を聴取した際に、B及びKに対して、聴取した事実9に記載されている債権譲渡に基づく登記を申請することができない旨を述べ、その理由を説明した。第11問答案用紙の第1欄には、その説明した理由を記載しなさい。

問2 設例1に基づき司法書士法務太郎が甲土地について令和8年5月7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及び問4において同じ。）、添付情報並びに登録免許税額を、司法書士法務太郎が申請した登記の順に従って、最初と2番目に申請するものについて、第11問答案用紙の第2欄(1)及び(2)の各欄に記載しなさい。

問3 設例1に基づき司法書士法務太郎が乙土地について令和8年5月7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、司法書士法務太郎が申請した登記の順に従って、最初と2番目に申請するものについて、第11問答案用紙の第3欄(1)及び(2)の各欄に記載しなさい。

設例2 令和8年5月13日、司法書士法務太郎は、別紙6-1の登記がされている土地（以下、「丙土地」という。）及び別紙6-2の登記がされて

いる土地（以下、「丁土地」という。）についてXから、別紙7に記載された内容の事実を聴取し、質問を受け、回答をした。

問4 設例2に基づき司法書士法務太郎が、Xに回答した登記の申請の可否と、登記の申請を「不可」と回答した場合にはその理由を、「可」と回答した場合には、当該登記の申請をする場合の申請事項等を、第11問答案用紙の第4欄(1)及び(2)の各欄に記載しなさい。

（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。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、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、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太郎の説明内容は、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 登記記録に記録されている登記名義人の住所及び氏名に変更事項はない。
- 5 司法書士法務太郎は、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。
- 6 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）にかかる登記の申請を先に、権利部（乙区）にかかる登記の申請を後にする。
 - (2) 権利部の同区にかかるものは、登記原因の日付の早いものから登記を申請する。
 - (3) 一の事実関係を登記に反映させるために行い得る登記の申請が複数ある場合には、登録免許税がより低額な登記の申請を選択するものとする。
- 7 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。

8 第11問答案用紙の第4欄の申請事項等を解答に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」、「所有者」、「抵当権者」、「(被承継者)」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。

9 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（アからタまで）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（アからタまで）を記載する。
- (3) 後記【添付情報一覧】のアからタ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】のクを記載するときは、クの記号に続けて、クの括弧書きの「(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、「ク（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】のケ、コ、セ又はソ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、ケ、コ、セ又はソの括弧書きの「(何某のもの)」に当該情報の作成者の氏名を補い、「ケ（Aのもの）」の要領で記載する。
- (6) 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後記【添付情報一覧】タを解答欄に記載し、タの括弧書きの「(何某の本人確認をしたもの)」に司法書士法務太郎が本人確認をした申請人の氏名を補い、「タ（Aの本人確認をしたもの）」の要領で記載する。
- (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) 後記【添付情報一覧】のケ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。
- 10 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。
- 11 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。
- 12 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、別紙2に沿う形で、法律上適式に作成されているものとする。
- 13 数字を記載する場合には、算用数字を使用すること。
- 14 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。
- 15 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、訂正是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 登記識別情報（平成 30 年 3 月 12 日東京法務局受付第 349 号のもの）
- ウ 登記識別情報（令和 2 年 3 月 12 日東京法務局受付第 421 号のもの）
- エ 登記識別情報（令和 5 年 4 月 2 日東京法務局受付第 890 号のもの）
- オ 登記識別情報（令和 7 年 12 月 12 日東京法務局受付第 3333 号のもの）
- カ 登記識別情報（平成 28 年 5 月 31 日東京法務局受付第 478 号のもの）
- キ 登記識別情報（令和 6 年 1 月 12 日東京法務局受付第 234 号のもの）
- ク 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）
- ケ 印鑑に関する証明書（何某のもの）
- コ 住民票の写し（何某のもの）
- サ D 株式会社の会社法人等番号
- シ F 株式会社の会社法人等番号
- ス G 銀行株式会社の会社法人等番号
- セ 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）
- ソ 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）
- タ 本人確認情報（何某の本人確認をしたもの）

別紙1-1 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	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則 第2条第2項の規定により移記 平成4年9月22日

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	(略)	(略)	
2	所有権移転	(略)	(略)	
3	所有権移転	平成30年3月12日第349号	原因 平成30年3月1日売買 所有者 A	

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	根抵当権設定	令和2年3月12日第421号	原因 令和2年3月12日設定 極度額 金3000万円 債権の範囲 消費貸借取引 債務者 A 根抵当権者 B 共同担保 目録(か)第123号	
2	根抵当権設定	令和5年4月2日第890号	原因 令和5年4月2日設定 極度額 金1000万円 債権の範囲 売買取引 債務者 C 根抵当権者 D 株式会社	

付記 1号	2 番抵当権追加担保	余白	共同担保 目録（く）第 234 号 令和 6 年 1 月 12 日付記
3	抵当権設定仮登記	令和 7 年 12 月 12 日第 3333 号	原因 令和 7 年 12 月 12 日金銭 消費貸借同日設定 債権額 金 3000 万円 利息 年 1 % (年 365 日日割 計算) 損害金 年 2 % (年 365 日日割 計算) 債務者 A 権利者 E
	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。

令和 8 年 5 月 1 日

東京法務局

登記官



印

別紙1-2 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	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〕		
2番2	宅地	137	99			
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成4年9月22日		

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	(略)	(略)
2	所有権移転	平成28年5月31日第478号	原因 平成28年4月11日売買 所有者 A

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	抵当権設定	平成28年12月1日第3344号	原因 平成28年12月1日金銭消費貸借同日設定 債権額 金600万円 利息 年1%（年365日割計算） 損害金 年2%（年365日割計算） 債務者 F有限会社 抵当権者 G銀行株式会社

2	根抵当権設定	令和 2 年 3 月 12 日第 421 号	原因 令和 2 年 3 月 12 日設定 極度額 金 3000 万円 債権の範囲 消費貸借取引 債務者 A 根抵当権者 B 共同担保 目録 (か) 第 123 号
3	根抵当権設定	令和 6 年 1 月 12 日第 234 号	原因 令和 6 年 1 月 12 日設定 極度額 金 1000 万円 債権の範囲 売買取引 債務者 C 根抵当権者 D 株式会社 共同担保目録 (く) 第 234 号

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。

令和 8 年 5 月 1 日

東京法務局

登記官

○

○

○ 印

別紙2 令和8年5月2日に司法書士法務太郎が当事者から聴取した内容

- 1 Aは、令和7年10月8日に、甲土地及び乙土地について、登記完了後に通知を受けた登記識別情報について失効の申出をしました。
- 2 甲土地乙区3番の仮登記について、Eは、不動産登記法第23条の手続によらずに本登記ができるようになったときに、本登記をすることを希望しています。
- 3 EとJは、令和8年4月1日に、JのEに対する同日付金銭消費貸借による貸金債権を担保するため、甲土地乙区3番で登記されているEの抵当権に転抵当権を設定する旨の合意をしました。当該設定にかかる登記は留保するものとしました。
- 4 AとHは、令和8年4月2日に、別紙3のとおり、甲土地について売買契約を締結しました。
- 5 EとHは、令和8年4月5日に別紙4のとおり、契約上の地位を譲渡する契約を締結し、同月6日に、Aがこの譲渡を承諾しました。
- 6 令和8年4月8日に、Eは、Aに甲土地の売買代金を支払いました。
- 7 令和8年4月9日に、甲土地の所有者は、D株式会社に対して、甲土地2番根抵当権について担保すべき元本の確定請求の意思表示を書面によって行い、当該書面は翌日D株式会社に到達しました。
- 8 F有限会社は、令和8年4月15日F株式会社に商号を変更しました。
- 9 Bは、令和8年4月18日に、Aに対し、Bの有する甲土地及び乙土地上の根抵当権について、担保すべき元本の確定請求の意思表示を配達証明付内容証明郵便によって行い、当該郵便は翌日到達しました。さらに、その翌日、Bは、当該根抵当権によって担保されている債権の全部（金5000万円）を、Kに譲渡しました。
- 10 なお、令和8年5月2日現在の甲土地及び乙土地の課税標準の額は1000万円です。

第1欄

【登記の申請をすることができない理由】

根抵当権の担保すべき元本は確定しておらず、その被担保債権を譲渡しても、これによって根抵当権は移転するものではないので、登記の申請をすべき登記原因が生じていないから。

第2欄

(1)

登記の目的		所有権移転
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	令和8年4月8日売買 権利者 E 義務者 A 登記識別情報を提供できない理由 失効
添付情報		ア ケ (Aのもの) コ (Eのもの) タ (Aの本人確認をしたもの)
登録免許税		金 20万円

(2)

登記の目的		抵当権設定（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12月12日金銭消費貸借同日設定
	上記以外の申請事項等	<p>債権額 金3000万円 利息 年1%（年365日日割計算） 損害金 年2%（年365日日割計算） 債務者 A 抵当権者 E 設定者 E</p>
添付情報		<p>ア ク（Eが甲土地の甲区4番で通知を受けたもの） ケ（Eのもの）</p>
登録免許税		金12万円

第3欄

(1)

登記の目的		1番抵当権変更
申請事項等	登記原因及びその日付	令和8年4月15日商号変更
	上記以外の申請事項等	<p>変更後の事項 債務者の名称 F株式会社 権利者 G銀行株式会社 義務者 A 登記識別情報を提供できない理由 失効</p>
添付情報		<p>ア ケ（Aのもの） ス タ（Aの本人確認をしたもの）</p>
登録免許税		金1000円

(2)

登記の目的		3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8年4月25日確定
	上記以外の申請事項等	権利者 A 義務者 D 株式会社
添付情報		ア キ サ
登録免許税		金 1000円

第4欄

(1) 丙土地

回答	可 · <input checked="" type="radio"/> 不可
「できない」場合の理由、又は「できる」場合の申請事項等	抵当権が既に設定登記済であるため、設定者の相続による権利移転の登記申請を代位によってする必要性が抵当権者にはないから。

(2) 丁土地

回答	<input checked="" type="radio"/> 可 · 不可
「できない」場合の理由、又は「できる」場合の申請事項等	原因 令和8年3月20日相続 相続人(被相続人 Y) (被代位者) Z 代位者 X 代位原因 平成29年6月6日設定の抵当権の実行による競売