

第1問

問題

別紙1の登記のされた不動産（以下「甲土地」という。）について、後記小問1から小問3までに答えなさい。

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6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	所有権移転	【略】	【略】
2	所有権移転	令和3年3月5日受付第2388号	原因 令和3年3月5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4年3月9日受付第1212号	原因 令和4年3月9日設定 極度額 金1,000万円 債権の範囲 売買取引 債務者 A 根抵当権者 B
2	根抵当権設定	令和5年7月10日受付第1235号	原因 令和5年7月10日設定 極度額 金1,000万円 債権の範囲 売買取引 債務者 A 根抵当権者 C 共同担保 目録（い）第345号

[小問1]

令和8年6月20日に、司法書士法務太郎は、甲土地に関して、事務所を訪れた関係当事者から後記【事実関係】1及び2の事実を聴取し確認した。その上で、司法書士法務太郎は、当該事実に基づいて甲土地について申請することのできる登記の申請手続きについて代理することの依頼を受け、同日午後、甲土地について必要な登記の申請を行った。

答案用紙の第1欄には、司法書士法務太郎が当該申請を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、司法書士法務太郎が申請した登記の順に従って記載しなさい。

また、令和8年7月2日に、司法書士法務太郎は、甲土地に関して、事務所を訪れた関係当事者から後記【事実関係】3の事実を聴取し確認した。その上で、司法書士法務太郎は、当該事実に基づいて甲土地について申請することのできる登記の申請手続きについて代理することの依頼を受け、同日午後、甲土地について必要な登記の申請を行った。

答案用紙の第2欄には、司法書士法務太郎が当該申請を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記載しなさい。

【事実関係】


- 1 令和8年6月8日に、AとDは甲土地を買戻特約付で売却する旨の契約を締結した。
Dの支払った売買代金は金2,000万円であり、契約費用は返還することなく買戻しをすることができるものとし、買戻しの期間は定めなかった。また、当該売買契約においては所有権移転の時期は、DがAに売買代金全額を支払った時とする旨の特約が付されている。
- 2 事実関係1の売買契約に基づく代金の全額が、令和8年6月16日に弁済された。
- 3 令和8年6月25日に、AとDは、金1,900万円を返還することにより、事実関係1の買戻しをすることができる旨の合意をした。

別紙 2 乙土地の登記事項証明書（抜粋）

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 12 年 7 月 5 日 受付第 3455 号	原因 平成 12 年 7 月 5 日売買 共有者 持分 2 分の 1 E 2 分の 1 F

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 5 年 3 月 13 日 受付第 876 号	原因 令和 5 年 3 月 13 日設定 極度額 金 1,000 万円 債権の範囲 売買取引 債務者 A 根抵当権者 C
付記 1 号	1 番根抵当権追加 担保	令和 5 年 7 月 13 日 受付第 1245 号	共同担保 目録（あ）第 123 号

別紙 3 根抵当権元本確定請求通知書

<p>根抵当権元本確定請求通知書</p> <p>私は、貴殿に対して、令和 5 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 5 年 7 月 10 日東京法務局受付第 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。</p> <p>令和 8 年 6 月 21 日</p> <p>物件の表示 （甲土地の表示省略）</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>通知人 （住所省略） D ㊞</p> <p>被通知人 （住所省略） C 殿</p> </div> <p>この郵便物は、令和 8 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。</p> <div style="margin-top: 20px;"> <p>〇〇郵便局 日付 </p> </div>

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 5 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 5 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 8 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） E ㊞
被通知人	（住所省略） C 殿
この郵便物は、令和 8 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。	
〇〇郵便局 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 5 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 5 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 8 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 ㊞
被通知人	（住所省略） C 殿
この郵便物は、令和 8 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。	
〇〇郵便局 日付	㊞

別紙 6 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 5 年 7 月 10 日受付第 1235 号の根抵当権の被担保債権が、令和 8 年 5 月 12 日金銭消費貸借による債権金 1,200 万円であるところ、私は、その根抵当権の極度額相当の金 1,000 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いたします。

令和 8 年 7 月 13 日

(住所省略)

D ㊞

(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 8 年 7 月 13 日第 55321 号
書留内容郵便物として差し出したことを証明します。

〇〇郵便局 日付



〔各問に共通の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 司法書士法務太郎は、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。

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。

 - (1) 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。
 - (2) 同一の権利部に関する登記を申請する場合において、登記原因の日付が同一であるときは、順位番号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 司法書士法務太郎は、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 申請時における甲土地の課税標準の額は1,200万円とする。

(各問共通の答案作成に当たっての注意事項)

- 1 答案用紙の申請事項等欄の「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。また、そのときは、法務太郎による本人確認情報を提供して申請するものとする。
 - (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 答案用紙の添付情報欄に記載するに当たっては、登記原因証明情報及び代理権限証明情報以外の情報については、「A の登記識別情報」「B の住所証明情報」「C の承諾証明情報」のように記載する。
- 3 答案用紙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、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 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。

解答例

第 1 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	令和 8 年 6 月 16 日売買
	上記以外の申請事項等	権利者 D 義務者 A
添付情報		登記原因証明情報 A の登記識別情報 A の印鑑証明書 D の住所証明情報 代理権限証明情報
登録免許税		金 24 万円

(2)

登記の目的		買戻特約
申請事項等	登記原因及びその日付	令和 8 年 6 月 8 日特約
	上記以外の申請事項等	売買代金 金 2,000 万円 契約費用 返還不要 権利者 A 義務者 D
添付情報		登記原因証明情報 代理権限証明情報
登録免許税		金 1,000 円

第2欄

登記の目的		3番付記1号買戻権変更
申請事項等	登記原因及びその日付	令和8年6月25日変更
	上記以外の申請事項等	変更後の事項 合意金額 金1,900万円 権利者 A 義務者 D
添付情報		登記原因証明情報 Dの登記識別情報 Dの印鑑証明書 代理権限証明情報
登録免許税		金1,000円