

第8問

問題

別紙1の登記がされている不動産（以下「甲土地」という。）及び別紙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、司法書士法務律子は、後記【事実関係】1から7までの事実を聴取し、確認した。令和8年4月1日、司法書士法務律子は、関係当事者より、甲土地及び乙土地の登記の申請手続に必要な全ての書類を受領して、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、令和8年4月9日、司法書士法務律子は、甲土地及び乙土地について必要な登記の申請を行った。

以上に基づき、後記の問1及び問2に答えなさい。

【事実関係】

- 1 令和6年3月27日、売主秋山拓也と買主春川桜及び春川きよみは、甲土地及び乙土地の売買契約を締結した。この売買契約には「売買代金の支払時に甲土地及び乙土地の所有権が移転する。」及び「各共有者の持分は、甲土地及び乙土地とも、春川桜5分の4、春川きよみ5分1とする。」旨の定めがある。
- 2 令和6年3月27日、春川桜及び春川きよみは、秋山拓也に対して甲土地及び乙土地の売買代金の全額を支払い、当事者は、別紙1及び別紙2のとおり登記を経由した。
- 3 令和6年3月27日、秋山拓也は、P県甲市A町一丁目11番2号からS県乙市B町三丁目4番5号に住所を移転した。
- 4 令和6年10月10日、春川桜は、自己の債務を担保するため、甲土地の自己の持分を目的として、夏森アキラとの間で抵当権設定契約をし、当事者は、別紙1のとおり登記を経由した。
- 5 令和7年12月12日、売主春川桜と買主冬木令子は、乙土地の春川桜の持分の全部の売買契約を締結した。この売買契約には「売買代金の支払時に乙土地の所有権（持分権）が移転する。」旨の定めがある。
- 6 令和7年12月12日、冬木令子は、春川桜に対して乙土地の持分の売買代金の全額を支払い、当事者は、別紙2のとおり登記を経由した。
- 7 【事実関係】2、4、6にかかる登記の手続については司法書士の関与がなく、令和8年3月10日、関係当事者全員は、知人からの指摘により、甲土地及び乙土地の登記に過誤があることに気がついた。

〔事実関係に関する補足〕

- 1 春川きよみの住所は、R県丙市C町四丁目5番5号である。
- 2 申請日時点における甲土地及び乙土地の課税標準の額は、各1000万円である。
- 3 甲土地は、P地方法務局甲支局の管轄に属しており、乙土地は、S地方法務局乙支局の管轄に属している。

問 1

司法書士法務律子が甲土地について令和8年4月9日に申請した登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、登記原因及びその日付、登記記録の「権利者その他の事項」欄に記載される情報及び申請人（以下「申請事項等」という。）、添付情報、課税価格並びに登録免許税額を、司法書士法務律子が申請した登記の順に従って、答案用紙の第1欄に記載しなさい。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」と記載しなさい。申請すべき登記がない場合には、答案用紙の登記の目的欄に「登記不要」と記載しなさい。

問 2

司法書士法務律子が乙土地について令和8年4月9日に申請した登記の申請情報の内容のうち、登記の目的、登記原因及びその日付、申請事項等、添付情報、課税価格並びに登録免許税額を、司法書士法務律子が申請した登記の順に従って、答案用紙の第2欄に記載しなさい。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」と記載しなさい。申請すべき登記がない場合には、答案用紙の登記の目的欄に「登記不要」と記載しなさい。

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 | 【省略】 | 不動産番号 | 【省略】 |
| 地図番号 | 余白 | 筆界特定 | 余白 | | |
| 所在 | 甲市A町一丁目 | | | 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〕 | | |
| 11番1 | 雑種地 | 980 | 【省略】 | | |

| 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 | 平成4年6月16日 第18888号 | 原因 平成4年3月13日相続 所有者 甲市A町一丁目11番2号 秋山拓也 |
| 2 | 所有権移転 | 令和6年3月27日 第6333号 | 原因 令和6年3月27日売買 所有者 R県丙市C町四丁目5番5号 春川桜 |

| 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 | 令和6年10月10日 第33333号 | 原因 令和6年10月10日金銭消費貸借同日設定 債権額 金100万円 利息 年2% 債務者 R県丙市C町四丁目5番5号 春川桜 抵当権者 W県丁市D町1番1号 夏森アキラ |

令和8年4月1日
P地方法務局甲支局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

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 | 【省略】 | 不動産番号 | 【省略】 |
| 地図番号 | 余白 | 筆界特定 | 余白 | | |
| 所在 | 乙市B町一丁目 | | | 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〕 | | |
| 22番2 | 雑種地 | 800 | 【省略】 | | |

| 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 | 平成4年6月16日 第12222号 | 原因 平成4年3月13日相続 所有者 甲市A町一丁目11番2号 秋山拓也 |
| 2 | 所有権移転 | 令和6年3月27日 第8222号 | 原因 令和6年3月27日売買 所有者 R県丙市C町四丁目5番5号 春川桜 |
| 3 | 所有権移転 | 令和7年12月12日 第24444号 | 原因 令和7年12月12日売買 所有者 L県戊市E町四丁目10番10号 冬木令子 |

令和8年4月1日
S地方法務局乙支局

登記官 ○ ○ ○ ○ 印

解答欄

第1欄 甲土地について令和8年4月9日に申請した登記の申請情報

(1) ※ 申請人について住所、検索用情報を記載することを要しない

| | | |
|-------|-----------------|--|
| 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 | | |
| 課税価格 | | |
| 登録免許税 | | |

(2) ※ 申請人について住所、検索用情報を記載することを要しない

| | | |
|-------|-----------------|--|
| 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 | | |
| 課税価格 | | |
| 登録免許税 | | |

(3) ※ 申請人について住所、検索用情報を記載することを要しない

| | | |
|-------|-------------|--|
| 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 | | |
| 課税価格 | | |
| 登録免許税 | | |

第2欄 乙土地について令和8年4月9日に申請した登記の申請情報

(1) ※ 申請人について住所、検索用情報を記載することを要しない

| | | |
|-------|-------------|--|
| 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 | | |
| 課税価格 | | |
| 登録免許税 | | |

(2) ※ 申請人について住所、検索用情報を記載することを要しない

| | | |
|-------|-----------------|--|
| 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 | | |
| 課税価格 | | |
| 登録免許税 | | |

(3) ※ 申請人について住所、検索用情報を記載することを要しない

| | | |
|-------|-----------------|--|
| 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 | | |
| 課税価格 | | |
| 登録免許税 | | |

解答例

第1欄 甲土地について令和8年4月9日に申請した登記の申請情報

(1) ※ 申請人について住所、検索用情報を記載することを要しない

| | | |
|-------|-------------|--|
| 登記の目的 | | 2番所有権更正 |
| 申請事項等 | 登記原因及びその日付 | 錯誤 |
| | 上記以外の申請事項等※ | 更正後の事項 共有者 持分5分の4 R県丙市C町四丁目5番5号 春川桜 5分の1 R県丙市C町四丁目5番5号 春川きよみ 権利者 春川きよみ 義務者 春川桜 秋山拓也 |
| 添付情報 | | 登記原因証明情報 登記済証 登記識別情報 印鑑証明書 住民票 承諾証明情報 変更証明情報 代理権限証明情報 |
| 課税価格 | | なし |
| 登録免許税 | | 金1000円 |

(2) ※ 申請人について住所、検索用情報を記載することを要しない

| | | |
|-------|-------------|------|
| 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 | | |
| 課税価格 | | |
| 登録免許税 | | |

(3) ※ 申請人について住所、検索用情報を記載することを要しない

| | | |
|-------|-----------------|------|
| 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 | | |
| 課税価格 | | |
| 登録免許税 | | |

第2欄 乙土地について令和8年4月9日に申請した登記の申請情報

(1) ※ 申請人について住所、検索用情報を記載することを要しない

| | | |
|-------|-----------------|--|
| 登記の目的 | | 3番所有権更正 |
| 申請事項等 | 登記原因及びその日付 | 錯誤 |
| | 上記以外の申請事項等 ※ | 更正後の事項 目的 春川桜持分全部移転 共有者 持分5分の4 L県戊市E町四丁目10番10号 冬木令子 権利者 春川桜 義務者 冬木令子 |
| 添付情報 | | 登記原因証明情報 登記識別情報 印鑑証明書 代理権限証明情報 |
| 課税価格 | | なし |
| 登録免許税 | | 金 1000 円 |

(2) ※ 申請人について住所、検索用情報を記載することを要しない

| | | |
|-------|-------------|--|
| 登記の目的 | | 2番所有権更正 |
| 申請事項等 | 登記原因及びその日付 | 錯誤 |
| | 上記以外の申請事項等※ | 更正後の事項 共有者 持分5分の4 R県丙市C町四丁目5番5号 春川桜 5分の1 R県丙市C町四丁目5番5号 春川きよみ 権利者 春川きよみ 義務者 春川桜 秋山拓也 |
| 添付情報 | | 登記原因証明情報 登記済証 登記識別情報 印鑑証明書 住民票 変更証明情報 代理権限証明情報 |
| 課税価格 | | なし |
| 登録免許税 | | 金 1000 円 |

(3) ※ 申請人について住所、検索用情報を記載することを要しない

| | | |
|-------|-------------|------|
| 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 | | |
| 課税価格 | | |
| 登録免許税 | | |

解 説**<ポイントチェック>****(1) 所有権更正登記の可否**

既にされた所有権の登記の内容が当初から実体と不一致である場合において、なおかつ是正前後に同一性があるときは、その不一致を是正するために所有権の更正登記を申請することができる。

A及びBの共有名義でなされるべき登記をAの単有名義で登記してしまった場合、更正前後の同一性があるため、更正登記によることができる（昭36.10.14民甲2604号）。これを加入更正登記という。

(2) 巻き戻し更正登記

更正登記の対象となる登記は、現に効力を有する登記に限られる（登研506号148頁）。したがって、本問のように春川桜及び春川きよみの共有不動産について、誤って春川桜の単独所有の登記名義（乙土地甲区2番）がされた後、更に春川桜から冬木令子へ所有権の移転登記（乙土地甲区3番）がされている場合、直接に甲区2番の所有権更正登記を申請することはできない。

この場合、まず甲区3番の登記を「春川桜持分全部移転」登記に更正した後、甲区2番の登記を春川桜及び春川きよみの共有名義に更正する登記を申請する（登研529号83頁）。これを巻き戻し更正登記という。

(3) 登記名義人住所変更登記の可否

更正登記と同様に、登記名義人住所変更登記も現に効力を有する登記についてのみ申請することができる。たとえば、AからBへ所有権移転登記がされている場合において、AからBへの移転登記が実体上無効であったときは、Bの登記名義を抹消する時点でAについて住所の変更があっても、抹消登記より前に登記名義人表示変更登記は申請することができない。

本問の場合、甲土地及び乙土地の甲区1番は現に効力を有する登記ではないため、秋山拓也の登記名義人住所変更登記を申請することはできない。しかし、秋山拓也は、2番所有権更正登記の登記義務者として関与しているため、添付情報として、秋山拓也の住所の変更を証する情報を提供することを要する。

(4) 登記上の利害関係人の承諾証明情報

所有権の更正登記は、一部抹消の実質を有するため、登記上の利害関係人が存在する場合は、その者の承諾を証する情報又はこれに対抗することができる裁判があったことを証する情報の提供を要する、いわゆる必要的承諾型の登記申請構造となる（68、令別表25添付情報欄ロ、規3②）。

加入更正の登記の場合、更正の対象となる登記より後に登記された抵当権の登記名義人は、登記上の利害関係人に該当する。そして、登記上の利害関係人である抵当権の登記名義人の承諾を証する情報を提供して所有権の更正登記が実行された場合、当該抵当権の登

記は「抵当権の目的 何某持分」と職権で更正される。

したがって、本問では、甲土地の抵当権登記名義人である夏森アキラの承諾証明情報を提供することで、甲土地乙区1番の登記は職権で更正されるため、抵当権設定登記の更正を申請することを要しない。