

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。

[小問2]

令和8年7月19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から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3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 別紙2は、甲土地乙区2番の根抵当権と同一の債権を担保する根抵当権として設定された、根抵当権設定登記のある不動産（以下「乙土地」という。）の登記事項証明書の抜粋である。
- 2 令和8年6月21日に、別紙3のとおり、D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8年6月23日に、別紙4及び別紙5のとおり、E及びF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Eが発したものは翌日に、Fが発したものは翌々日にCに到達した。
- 3 令和8年7月13日に、別紙6のとおり、D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1,200万円のうち極度額相当額である金1,000万円を支払い、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。

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

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。

令和8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）
D ㊞

被通知人 （住所省略）
C 殿

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。

〇〇郵便局 日付 ㊞

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



[小問3]

小問1で登記済みの買戻権が譲渡されたことによる、当該買戻権移転の登記がされた場合の、順位番号を答案用紙第4欄に記載しなさい。

〔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面を明確にし、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。

解答欄

第1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		

第2欄

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		

第4欄

--

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

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8年7月10日確定
	上記以外の申請事項等	権利者 D 義務者 C
添付情報		登記原因証明情報 Cの登記識別情報 代理権限証明情報
登録免許税		金1,000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8年7月13日消滅請求
	上記以外の申請事項等	権利者 D 義務者 C
添付情報		登記原因証明情報 Cの登記識別情報 代理権限証明情報
登録免許税		金1,000円

第4欄

3番付記1号の付記2号

解 説

[小問1]

1 買戻特約の登記

買戻権は、売買による所有権移転登記と同時に登記することによって、第三者にも対抗することができる（民 581 I）。同時申請となるので受付番号は所有権移転登記と同一であるが、登記の申請書は所有権移転登記のものとは別個であり、所有権移転登記に付記してなされる（不登規 3 ㊸）。

買戻特約の登記事項のうち、売買代金及び契約費用は絶対的登記事項であり、買戻期間は定めをした場合にのみ登記事項となる（不登 96）。

2 所有権移転登記と買戻特約の原因日

買戻特約は売買契約と同時にしなければならないので、通常は、所有権移転登記と買戻特約の登記の原因日は同一となる。しかし、売買による所有権の移転については、必ずしも契約と同時に効力が生じなければならないものではなく、特約によって、例えば、本件のように、売買代金完済の時とすることも可能である。問題は、売買契約と異なる時期に所有権が移転する場合に、同時にした買戻特約の登記における原因日が何時になるかである。買戻特約は民法上売買契約の解除権とされている（民 579 前段）ので、所有権移転の時期にかかわらず、契約時において成立する。

3 第1欄の記載

以上から、第1欄には売買による所有権移転登記と買戻特約の登記の申請情報の内容を記載する。

(1) 所有権移転の登記

- ① 登記の目的
所有権移転とする。
- ② 登記原因及びその日付
特約により代金支払い時である令和8年6月16日を原因日として売買とする。
- ③ 申請事項等
申請人のみの記載であり、登記権利者をD、登記義務者をAとする。
- 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）
登記義務者Aの登記識別情報を提供する。
 - ウ 印鑑証明書（不登令 18 II）
登記義務者Aの印鑑証明書を添付する。
 - エ 住所証明情報（不登令別表 30 添付情報欄ロ）
登記名義人となるDの住所証明情報として、住民票の写し等を添付する。
 - オ 代理権限証明情報（不登令 7 I ②）

司法書士法務太郎の代理権を証する情報として、A及びDの委任状を添付する。

⑤ 課税価格及び登録免許税額（課税価格は解答欄記載不要）

売買を原因とする所有権移転登記は、不動産の価額（金1,200万円〔各問に共通の事実関係に関する補足〕6）に1000分の20を乗じる定率課税である（登税別表1.1.(2)ハ）。

(2) 買戻特約の登記

① 登記の目的

買戻特約である旨を記載する。

② 登記原因及びその日付

買戻特約付売買契約締結日である令和8年6月8日を原因日として、「特約」の旨を記載する。

③ 申請事項等

ア 不登令別表64申請情報欄

i 売買代金 事実関係に従って、買主が支払った代金を記載する。

ii 契約費用 契約費用は絶対的記載事項であるので、返還を要しない場合には、その旨を記載する。

iii 買戻期間 買戻期間は定めた場合にのみ記載するので、定めがない場合には記載を要しない。

イ 申請人

i 登記権利者 A

ii 登記義務者 D

④ 添付情報

ア 登記原因証明情報（不登61）

イ 代理権限証明情報（不登令7 I ②）

司法書士法務太郎の代理権を証する情報として、A及びDの委任状を添付する。

登記識別情報は、所有権移転登記との同時申請であるという性質上、提供不要である。

また、印鑑証明書も、買主たる登記義務者は買戻特約の申請時においては未だ登記名義人となっていないので、その添付も要しない。

⑤ 登録免許税額

不動産1個につき1,000円の定額課税である（登税別表1.1.(14)）。

3 買戻権行使に際して返還すべき金額の変更

買戻権の行使は、買主が支払った代金及び契約の費用を返還してしなければならないが、この買主が支払った代金については、別段の合意をした場合にあっては、その合意により定めた金額とされる（民579前段かつこ書）。

したがって、買戻権の登記後に民法579条前段かつこ書の別段の合意をした場合には、当該登記の変更の登記を申請することができる。

4 第2欄の記載

① 登記の目的

買戻特約の登記は付記登記でなされるの（不登規3⑩）で、「3番付記1号」の買戻権変更の登記である旨を記載する。

② 登記原因及びその日付

民法579条前段かっこ書の別段の合意とは、返還すべき金額についての、買戻特約の変更契約であるから、登記原因を「変更」とし、その合意の日を登記原因日付とする。

③ 申請事項等

ア 不登令別表25申請情報欄イ

変更後の事項として、合意金額を解答例のように記載する。

イ 申請人

i 登記権利者 返還すべき金額を減少する変更登記なので、買戻権者であるAを登記権利者とする。

ii 現所有権登記名義人である、Dを登記義務者とする。

③ 添付情報

ア 登記原因証明情報（不登令7I⑤ロ）

イ 登記識別情報（不登22本文）

登記義務者Dの登記識別情報を提供する。

ウ 印鑑証明書（不登令18II）

登記義務者Dの印鑑証明書を添付する。

エ 代理権限証明情報（不登令7I②）

司法書士法務太郎の代理権を証する情報として、A及びDの委任状を添付する。

⑤ 登録免許税額

不動産1個につき1,000円の定額課税である（登税別表1.1.(14)）。

[小問2]

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19I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19III）。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19I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、すべ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E及びFが確定請求をすることができる。
- ② Eの確定請求は令和8年6月24日に、Fの確定請求は令和8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8年6月25日から2週間を経過した令和8年7月10日に元本が確定した。

2 根抵当権消滅請求

元本の確定後において現に存する債務の額が根抵当権の極度額を超えるときは、他人の債務を担保するためその根抵当権を設定した者又は抵当不動産について所有権、地上権、永小作権若しくは第三者に対抗することができる賃借権を取得した第三者は、その極度額に相当する金額を払い渡し又は供託して、その根抵当権の消滅請求をすることができる(民法398の22I)。

本件においては、甲土地の所有権を取得したD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する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することができ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し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)。

本件においては、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 登記原因及びその日付
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 申請事項等
申請人のみであり、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）
 - ⑤ 登録免許税額
 - 元本確定の登記は、不動産1個につき1,000円の定額課税である（登税別表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 登記原因及びその日付
 - 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 申請事項等
 - 申請人のみであり、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 登録免許税額
 - 抹消の登記は、不動産1個につき1,000円の定額課税である（登税別表1.1.(15)）。

[小問3] 買戻権移転登記の順位番号

買戻特約の登記は、移転の登記に付記してなされる（不登規3⑩）ことは既に述べた。そして、所有権以外の権利の移転の登記は付記登記によってなされる（不登規3⑥）。したがって、所有権の買戻権移転の登記は、「付記の付記」によって実行される。

本件における買戻権の登記は、「3番付記1号」によってなされているところ、小問1の【事実関係】3による、買戻権の変更の登記がその付記登記、すなわち「3番付記1号の付記1号」によって既になされている（不登規3②）。したがって、その後になされる買戻権移転の登記は、「3番付記1号の付記2号」で実行されることになる。