

司法書士試験 雛形 コレクション 288 不動産登記法

〈第2版〉

LEC専任講師 海野 穎子・執筆

288個の頻出雛形を網羅



「会社法人等番号」の改正に対応した最新版!
司法書士受験業界の第一線で活躍する海野講師が執筆
すべての雛形に海野講師のコメント付き

■ はしがき

第2版はしがき

先般、不動産登記令等の一部を改正する政令（平成27年政令第262号）及び不動産登記規則等の一部を改正する省令（平成27年法務省令第43号）が成立し、平成27年11月2日から、法人が申請人又は代理人である場合の不動産登記等の申請における添付情報の取扱いが変更となりました。改正規則は、不動産登記等の申請をする場合に、申請人が法人であるときは、これまで添付が必要とされていた、当該法人の資格証明情報の提供に代え、原則として、申請情報に会社法人等番号を記録又は記載することになります。この改正に伴い、従前、法人の登記事項証明書を添付する必要があった場面についても、当該法人の会社法人等番号の提供により省略することができるすることとなります。

本書においても、これらを踏まえて記述の内容を見直すことといたしました。

旧版と同様に、本書が司法書士受験生の合格への一助となることを祈っております。

平成28年7月

L E C 司法書士専任講師

海野 穎子

はしがき

司法書士試験の記述式問題は、不動産登記法・商業登記法各1題出題され、その配点は280点満点中70点を占めることから、司法書士試験合格には記述式対策が欠かせないものとなっております。近年、難化していると言われている記述式問題ですが、実は問題の「質」が難化しているというより、「量」、特に事務処理量の多さが記述式問題を難しくさせていると指摘されています。特に、午後科目は択一式35間に加えて記述式問題を解かなくてはならないことから、時間との戦いであり、多くの受験生が、どうすればもっと「早く」、「正確に」記述問題を解くことができるのか日々頭を悩ませていることでしょう。

その点、私は、記述式問題を「早く」「正確に」解くためには、「雛形の完全攻略」が必要だと考えています。合格者とそうでない方の間には、歴然たる「雛形学習のレベルの差」が存在します。記述式問題で「何を書くべきか気付いた瞬間に手が動いている」「申請書の解答欄でどう書くべきかでただの一瞬も悩まない」という状態が、合格者のレベルです。解答欄の一欄ごとに、たとえ10秒であっても「どう書くのか?」と悩めば、本試験の解答欄の多さを考えるに、何分ものロスになってしまいます。以上の理由から、記述で時間短縮をしたい受験生には、まず、雛形の完全暗記を達成してもらいたいと思います。遠回りのようで、それが一番の近道のはずです。

本書は、司法書士試験の記述式問題攻略のために絶対必要な不動産登記法雑形の288を掲載するものです。従来の同種書籍は、重要な雑形を厳選し、掲載するものが多かったように感じます。しかし、本書はその雑形の網羅性に重点を置きました。目次と索引によって、「調べたい雑形がきっと見つかる」ことを目指し、記述式対策の際に、司法書士受験生のマストアイテムとして機能することを期待しております。

さらに、ただ漫然と雑形を掲載するのでは暗記できたかの判断が難しいため、一問一答形式の全100題の問題を挿入することにより、本書のみによる各自学習の効率化を図っております。

また、全ての雑形に関して「海野講師コメント」として解説を加えることにより、講義を聴いているのと同種の情報を得ることができるようにも工夫しております。

本書が、多くの司法書士受験生の合格のためにお役に立つことを願ってやみません。

なお、時間に余裕のない私に代わって校正・編集面で全面的にサポートして下さった司法書士制作課スタッフのみなさん、特に宍戸建介さんには大変お世話になりました。心より感謝申し上げます。

平成26年 7月

L E C 司法書士専任講師

海野 稔子

■ 法令等の引用

法令等は次のとおり引用しております。

- 法 不動産登記法(平成16年6月18日法律第123号)
- 令 不動産登記令(平成16年12月1日政令第379号)
- 規 不動産登記規則(平成17年2月18日法務省令第18号)
- 準則 不動産登記事務取扱手続準則(平成17年2月25日民二第456号)
- 民法 民法(明治29年4月27日法律第89号)
- 登税法 登録免許税法(昭和42年6月12日法律第35号)

■ 本書の使い方・注意点

- 1 本書は、司法書士試験の記述式問題で出題される可能性のある申請書の雛形について、合計288のパターンを掲載しております。所有権に関する登記、抵当権に関する登記、根抵当権に関する登記、登記名義人表示変更・更正登記、仮登記、仮処分に関する登記の分野に分けて掲載しております。
- 2 重要な雛形に関しては100題の事例問題を掲載しております。事例問題にチャレンジしながら、その問題に関連する各種雛形を順に確認して頂くこともできますし、自分の苦手な分野についての事例問題及び雛形のみを集中的に確認して頂くこともできます。
- 3 頁の体裁としては、まず「申請書の雛形」、申請人が誰で、誰のどんな添付情報が必要になるのかを分かりやすく記載した「申請構造」、その雛形に関しての「海野講師コメント」の3点からなっています。講師コメントは、本書が申請書の雛形を攻略する目的のためのものであることから、申請書の雛形の理解に必要なものを厳選して記載しております。逐一で出題される細かい先例知識等の対策には、各自択一対策用のテキストなどを使いください。
- 4 申請構造の図中、「権利者」「義務者」等の定義については以下をご確認ください。
 - ① 権利者（登記権利者）：権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に利益を受ける者をいう（法2⑫）。
 - ② 義務者（登記義務者）：権利に関する登記をすることにより、登記上、直接に不利益を受ける登記名義人をいう（法2⑬）。
 - ③ 共同申請：登記権利者及び登記義務者が共同してする申請（法60）。
 - ④ 単独申請：法令に別段の定めがある場合に認められている、当事者の一方のみによる申請。
 - ⑤ 代位申請：債権者が、自己の債権を保全するため、民法423条の規定により、債務者の有する「登記申請権」を代位行使してする申請。
- 5 課税価格の算定に際しての不動産の固定資産税評価額、債権額及び極度額等は、特段の記載がない限り、「金1,000万円」としています。したがって、例えば、持分2分の1のみを移転する場合の課税価格は「金500万円」となります。
- 6 本書の申請書雛形の記載については、司法書士試験記述対策用であることから、以下の点について、実務における実際の申請書の記載とは異なっております。
 - ① 同時申請である旨や、連件申請の件数などは省略しております。
 - ② 変更・更正登記の申請の際に、登記上の利害関係人の承諾書を添付できた場合などに、「登記の目的」の横に記載することのある「（付記）」「（主登記）」という記載は、本書ではすべて省略しております。
 - ③ 登記原因証明情報以外の添付情報については、特に指示の無い限り、括弧書きで具体的にその添付情報を特定する表示を記載しています。
 - ④ 申請情報とあわせて会社法人等番号を提供することができる申請人においては、当該番号を提供する方式によって申請しているものとしています。そのため、法人が申請人となる場合の一般承認証明情報、住所証明情報、変更証明情報については概括記載とします。
 - ⑤ 「登記識別情報を提供することができない理由」（令3条12号）、「登記識別情報の通知を希望しない旨」（規64条2項）、「登記所の表示・申請年月日」（規34条1項7・8号）、「代理人の氏名・住所及び記名押印」（令16条1項）、「申請人または代理人の連絡先」（規34条1項1号）については省略しております。

また、申請書の特徴上、特に問題とならない場合は「不動産の表示」についても記載を省略しています。

⑥ 登録免許税の記載の横にある（登税法1.1.(2)ハ）などの記載は、登録免許税法別表の根拠を指し、上記は、別表「第1の1 (2) のハ」を意味します。なお、司法書士試験の記述式の解答用紙には、一般的に別表の根拠までは解答することを求められません。

なお、司法書士試験上重要な登記についての、課税標準金額及び税率・税額について下記に記載しましたので参考にしてください。

■ 所有权に関する登記

登記の種類		課税標準	税率・税額
保存登記			1,000分の4
移転登記	相続(注1)・合併・共有物分割(注2)・遺産分割 ・遺留分減殺	不動産の価額	1,000分の4
	委任の終了・民法646条2項による移転・民法287 条による放棄・遺贈・贈与・時効取得・持分放棄 ・財産分与・特別縁故者不存在確定・民法第958 条の3の審判・真正な登記名義の回復・法定解除 ・合意解除・売買・交換・代物弁済・現物出資・ 譲渡担保・譲渡担保契約解除・収用・買戻・受戻 ・共有物分割 (原則)・会社分割		1,000分の20

(注1) 相続人に対する遺贈を含む。

(注2) その共有物もしくは、共有に係る権利について有していた持分に応じた価額に対応する部分に限る。

■ 用益権に関する登記

登記の種類		課税標準	税率・税額
地上権 永小作権 賃借権 採石権	① 設定・転貸	不動産の価額	1,000分の10
	② 売買等、③以外の原因による移転		
	③ 相続・合併・共有にかかる権利の分割を原因 とする移転		1,000分の2
地役権の設定		承役地の 不動産の個数	1個1,500円
賃借権の先順位抵当権に優先する同意の登記		賃借権及び 抵当権の個数	1件1,000円

■ 担保権に関する登記

登記の種類	課税標準	税率・税額
先取特権の保存・抵当権・根抵当権・質権の設定	債権額・極度額・不動産工事費用の予算額	1,000分の4
移転登記	相続・合併	債権額・極度額・不動産工事費用の予算額 1,000分の1
	債権譲渡	譲渡額
	代位弁済	代位弁済額(注1)
	根抵当権の全部譲渡	極度額
	根抵当権の分割譲渡	譲渡された根抵当権の極度額 1,000分の2
	根抵当権の一部譲渡又は法人の分割による移転の登記	一部譲渡後の共有者の数で極度額を除した額 (注2)
	根抵当権共有者の権利の移転	権利譲渡前の共有者の数で極度額を除した額
順位変更	担保権の件数(注3)	1件につき 1,000円

(注1) 代位弁済による抵当権の一部移転の登記の登録免許税は、代位弁済額が抵当権の被担保債権額を下回るときは、代位弁済額の1000分の2であり、上回るときは被担保債権額の1000分の2である（昭43.4.2民甲397号）。

(注2) 譲受人が複数人いる場合の課税標準は、一部譲渡後の共有者の数で極度額を除した金額に譲受人の数を乗じた金額である（登記研究第533号157頁）。

(注3) 共同担保である数個の不動産について順位変更登記と同一の申請書ですする場合の登録免許税は、不動産の個数×担保権の件数×1,000円である（昭46.12.27民三960号）。

■ その他の場合

登記の種類		課税標準	税率・税額
処分の制限	差押・仮差押・仮処分	債権額・極度額・不動産工事費用の予算額	1,000分の4
信託の登記	所有権	不動産の価額	1,000分の4
	先取特権・質権又は抵当権	債権額又は 極度額	1,000分の2
	その他の権利	不動産の価額	
相続財産分離の登記	所有権	不動産の価額	1,000分の4
	所有権以外		1,000分の2
仮登記	所有権移転仮登記 ・ 所有権移転請求権 仮登記	相続又は合併 共有物分割 (注1) 売買などその 他の原因	1,000分の2 1,000分の10
	その他の仮登記 (本登記の課税標準が不動産の価額であるもの)		本登記の税率 の 2分の1
	上記以外の仮登記	不動産の価額	1個につき 1,000円
	付記登記・抹消回復登記・変更登記・抹消登記・ 更正登記(注2)	不動産の価額	1個につき 1,000円

(注1) その他の共有物もしくは共有に係る権利について有していた持分に応じた価額に対応する部分に限る。

(注2)

- ① 所有权一部移転の登記を全部移転の登記に更正する場合は、当該更正によって実質的に移転する持分の価額を課税価格とする額を納付しなければならない。
- ② 同一の申請書により20個を超える不動産について権利の抹消登記を申請した場合には、1件につき20,000円となる（登録税別表1.1.(15)括弧書）。
- ③ 所有权仮登記の本登記の際になされる権利の抹消は、登記官の職権による抹消のため登録免許税は課されない。

■ 本書掲載の事例問題における答案作成にあたっての注意事項

※本書記載の事例問題を解くにあたっては、下記注意事項を前提にご検討ください。

- 1 登記を申請することができる事実については、法律行為はすべて有効に成立し、法律上必要な書類は、すべて適式に作成され調っている。なお、関係当事者間には、事実関係に記載されている権利義務以外に、各不動産に関し、実体法上の権利義務関係は存在しない。
- 2 問題文に特に示されていない限り、登記記録に記載されている登記名義人の住所及び氏名又は本店及び商号に変更事項はない。なお、同一氏名又は名称である者については、同一人物又は団体であるものとする。
- 3 数字を記載する場合は、多角文字を使用せず、算用数字を使用する。
- 4 登記の申請情報及び申請情報と併せて提供することが必要な添付情報の提供は、書面を提出する方法（ただし、磁気ディスクを提出する方法によらない。）により行うものとする。
- 5 住民基本台帳法第7条第13号に規定する住民票コードは用いないものとする。
- 6 各不動産の課税標準の額は、問題文に特に記載のない限り、金1,000万円である。なお、登録免許税が免除され、又は軽減されている場合には、その根拠となる法令の条項を登録免許税額とともに記載する。また、租税特別措置法等の特例法による税の減免の規定の適用はないものとする。
- 7 事実関係に特に示されていない限り、登記原因につき第三者の許可等が必要な場合は、それはすべて事前に得られている。登記上の利害関係人の承諾についても同様とする。
- 8 相続人の判断に当たっては、問題文に記載されている者以外に考慮することを要しない。また、本問で登場する当事者について、問題文に特に記載のない限り、未成年者は存在しない。なお、問題文に特に記載のない限り、相続人間で遺産分割協議が行われた事実ではなく、被相続人が遺言書を作成した事実もない。
- 9 申請情報とあわせて会社法人等番号を提供することができる申請人においては、当該番号を提供する方式によって申請しているものとする。

目 次

第1編 所有权に関する登記	1
第1章 所有权保存	1
第1節 74条1項1号（前段）保存	3
第2節 74条1項1号（後段）保存	5
第3節 74条1項2号保存	11
第4節 74条1項3号保存	13
第5節 74条2項保存	14
第2章 所有权移転（包括承継）	17
第1節 相続	19
第2節 民法958条の3による特別縁故者への財産分与	31
第3節 合併	35
第4節 会社分割	37
第3章 所有权移転（特定承継）	39
第1節 売買	41
第2節 贈与	61
第3節 遺贈	65
第4節 遺留分減殺	71
第5節 共有物分割	75
第6節 共有持分放棄	79
第7節 代物弁済	81
第8節 時効取得	85
第9節 財産分与	89
第10節 委任の終了	91
第11節 真正な登記名義の回復	95
第12節 讓渡担保	97
第13節 解除	99
第14節 現物出資	101
第15節 民法646条2項による移転	103
第16節 交換	105
第17節 収用	107
第18節 放棄	108
第19節 破産管財人による任意売却	109
第4章 所有权変更	113
共有物不分割特約	115
第5章 所有权更正	117

第6章 所有権抹消	133
第7章 買戻特約	143
第2編 抵当権に関する登記	155
第1章 抵当権設定	155
第1節 抵当権設定	157
第2節 共同抵当権設定	167
第2章 抵当権移転	175
第1節 包括承継	177
第2節 特定承継	183
第3章 抵当権変更	199
第1節 債権額の変更	201
第2節 債務者の変更	211
第3節 利息の変更	227
第4節 その他の変更	231
第5節 及ぼす変更	233
第6節 及ぼさない変更	237
第7節 抵当権の処分	241
第8節 貸借権の担保権に優先する旨の同意の登記	259
第9節 抵当権付債権の質入れ	261
第4章 抵当権更正	265
第5章 民法392条2項の後順位抵当権者の代位の付記登記	273
第6章 順位変更	279
第7章 抵当権抹消	285
第3編 根抵当権に関する登記	301
第1章 根抵当権設定	301
第1節 根抵当権設定	303
第2節 共同根抵当権設定	311
第2章 根抵当権移転	319
第1節 全部譲渡（確定前）	321
第2節 一部譲渡（確定前）	325
第3節 分割譲渡（確定前）	329
第4節 共有者の権利移転（確定前）	333
第5節 債権譲渡・代位弁済（確定後）	337
第6節 根抵当権者の相続・合併・会社分割（確定前）（確定後）	345
第3章 根抵当権変更	359
第1節 債務者の変更（確定前）	361
第2節 債権の範囲の変更（確定前）	377
第3節 極度額の変更（確定前）（確定後）	383

第 4 節 確定期日の変更	387
第 5 節 優先の定め	389
第 6 節 元本確定	393
第 7 節 根抵当権の処分	398
第 8 節 根抵当権付債権の質入れ	399
第 4 章 根抵当権抹消	401
第 4 編 登記名義人表示変更・表示更正に関する登記	411
第 5 編 仮登記	425
第 1 章 所有権に関する仮登記	425
第 2 章 所有権以外の権利に関する仮登記	439
第 3 章 仮登記の処分	445
第 1 節 仮登記された所有権の移転	447
第 2 節 仮登記された所有権以外の権利の移転	453
第 3 節 仮登記された所有権の移転以外の処分	457
第 4 章 仮登記の変更・更正	463
第 5 章 仮登記の本登記	471
第 6 章 仮登記の抹消	477
第 6 編 仮処分による失効	487
第 7 編 信託に関する登記	493

第1編

所有権に関する登記

第1章 所有権保存

第1節 74条1項1号（前段）保存

第2節 74条1項1号（後段）保存

第3節 74条1項2号保存

第4節 74条1項3号保存

第5節 74条2項保存

第1節 74条1項1号（前段）保存

1	所有権保存	所有権移転	変更・更正	抹消
	抵当権	根抵当権	名変	仮登記その他
表題部所有者がする保存登記				

事例

(甲建物の全部事項証明書の抜粋)

所在 甲市甲町一丁目1番地1

家屋番号 1番1

種類 居宅

(省略)

所有者 A

※ 権利部は設けられていない。

事実関係

平成29年7月1日、Aは司法書士に対して、甲建物の所有権に関する登記の申請手続きを依頼した。

問

甲建物について申請すべき登記の申請書に記載すべき申請情報のうち、不動産を識別するために必要な事項、代理人の表示、連絡先、申請年月日及び登記所の表示を除いた事項を記載しなさい。

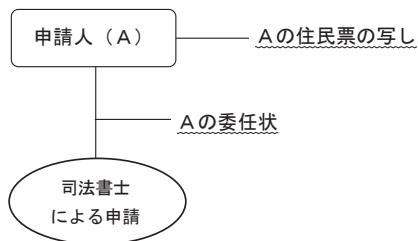
到達度 チェック	うろ 覚え	大枠は OK	完璧！
	/	/	/

雛形1

表題部所有者がする保存登記

登記の目的	所有権保存
所 有 者	○○市○○町○丁目○番○号 A
添 付 情 報	住所証明情報（Aの住民票の写し） 代理権限証明情報（Aの委任状）
法74条1項1号申請	
課 税 価 格	金1,000万円
登録免許税	金4万円（登録税別表1.1.(1)）

<申請構造（単純な単独申請）>



海野講師のComment

- ① 表題部の末尾に所有者として記載されている本人（表題部所有者）から保存登記を申請する場合です（法74I①前段）。
- ② 不動産登記法74条1項に基づく所有権保存登記では、登記原因及びその日付を登記する必要がありません（法76I本文）。これは、何も物権変動が生じていないからです。
- ③ 所有権保存登記を申請する場合には、申請年月日（規34I⑦）を記載する際に、「申請人が不動産登記法74条1項各号に掲げる者のいずれであるか」も記載します（令別表28項申請情報欄イ）。これは、申請人が所有権保存登記の申請人適格を有すること、及び申請条項に適した添付情報がそろっているかを登記官が確認するためです。

第2節 74条1項1号（後段）保存

所有権保存	所有権移転	変更・更正	抹消
抵当権	根抵当権	名変	仮登記その他
表題部所有者の包括承継人がする所有権保存登記			

事例

(甲建物の全部事項証明書の抜粋)

所在 甲市甲町一丁目1番地1

家屋番号 1番1

種類 居宅

(省略)

所有者 A

※ 権利部は設けられていない。

事実関係

平成29年7月1日、Aは死亡した。Aの相続人は妻であるBのみである。

問

甲建物について申請すべき登記の申請書に記載すべき申請情報のうち、不動産を識別するために必要な事項、代理人の表示、連絡先、申請年月日及び登記所の表示を除いた事項を記載しなさい。

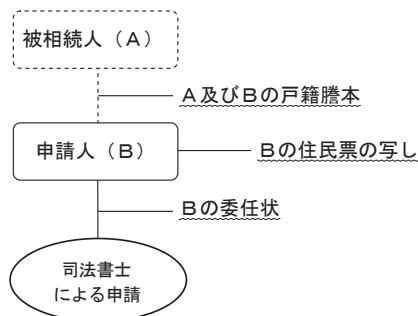
到達度 チェック	うろ 覚え	大枠は OK	完璧！
	/	/	/

雛形2

表題部所有者の包括承継人がする所有権保存登記

登記の目的	所有権保存
所 有 者	(被相続人 A) ○○市○○町○丁目○番○号 B
添 付 情 報	相続証明情報（A 及び B の戸籍謄本） 住所証明情報（B の住民票の写し） 代理権限証明情報（B の委任状）
法74条1項1号申請	
課 税 価 格	金1,000万円
登録免許税	金4万円（登録税別表1.1.(1)）

<申請構造（単純な単独申請）>



海野講師の Comment

- ① 表題部所有者の相続人その他の一般承継人は、自己名義の所有権保存登記を申請することができます（法74条1項後段）。
- ② 包括受遺者は、不動産登記法74条1項1号後段の「相続人その他の一般承継人」に含まれません。包括受遺者は、民法上は相続人と同一の権利義務を有するとされていますが（民法990）、登記手続上は、不動産登記法74条1項1号後段の「相続人その他の一般承継人」に含まれないのです。

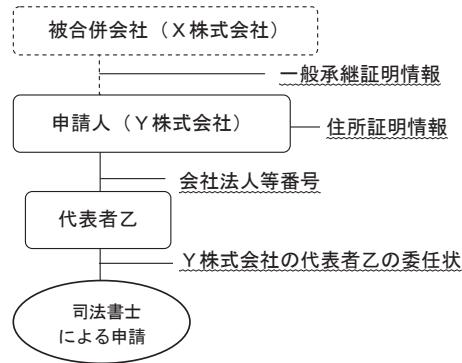
3 表題部所有者に合併が生じた場合の権利承継者からする申請

雛形3

表題部所有者に合併が生じた場合の権利承継者からする申請

登記の目的	所有権保存
所 有 者	(被合併会社 X株式会社) ○○市○○町○丁目○番○号 Y株式会社 (会社法人等番号 1234-56-789012) 代表取締役 乙
添 付 情 報	一般承継証明情報 住所証明情報 会社法人等番号 代理権限証明情報 (Y株式会社の代表取締役乙の委任状)
法74条1項1号申請	
課 税 価 格	金1,000万円
登録免許税	金4万円 (登録税別表1.1.(1))

<申請構造（単純な単独申請）>



海野講師の Comment

- ① 合併による存続会社・設立会社は、不動産登記法74条1項1号後段の相続人その他の一般承継人に含まれます(明40.1.14民刑1414号)。
- ② 会社分割による設立会社・承継会社は保存登記の名義人となれません。この場合は、一旦、分割会社名義で所有権保存登記をしたうえで、「会社分割」を原因とする設立会社・承継会社への所有権移転登記を行うことになります(登研659号)。
- ③ 一般承継証明情報とは、具体的には、合併を証するY株式会社の登記事項証明書が該当しますが、Y株式会社の会社法人等番号を記載して当該登記事項証明書の添付を省略することができます。
- ④ 申請人が法人であるときは、代表者の代表権限を証するために会社法人等番号を記載します。

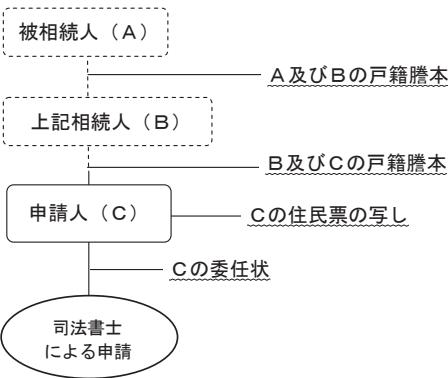
4 表題部所有者の数次相続の場合

雛形4

表題部所有者の数次相続の場合

登記の目的	所有権保存
所 有 者	(被相続人 A) (上記相続人 B) ○○市○○町○丁目○番○号 C
添 付 情 報	相続証明情報（A, B 及び C の戸籍謄本） 住所証明情報（C の住民票の写し） 代理権限証明情報（C の委任状）
法74条1項1号申請	
課 税 価 格	金1,000万円
登録免許税	金4万円（登録税別表1.1.(1)）

<申請構造（単純な単独申請・数次相続）>



海野講師の Comment

- ① 直接Cの所有権保存登記ができるのは、数次相続が生じた場合も、相続人Cに所有権が帰属していることは相続を証する情報により明らかだからです。
- ② なお、表題部所有者から数次に相続が生じている場合、中間の相続が単独相続でなくても、現在の相続人名義で直接所有権保存登記をすることができます(登研443号)。

5

たすきがけ保存・表題部所有者A B共に死亡、 Aの相続人がC、Bの相続人がDで、Cのみが申請する場合

雛形5

たすきがけ保存・表題部所有者A B共に死亡、
Aの相続人がC、Bの相続人がDで、Cのみが申請する場合

登記の目的 所有権保存

所 有 者 ○○市○○町○丁目○番○号 持分2分の1 亡B
(被相続人A)

(申請人) ○○市○○町○丁目○番○号 2分の1 C

添 付 情 報 相続証明情報 (A及びCの戸籍謄本)

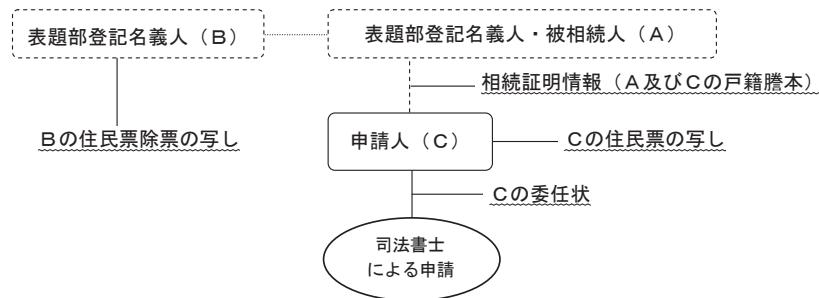
住所証明情報 (Bの住民票除票の写し及びCの住民票の写し)
代理権限証明情報 (Cの委任状)

法74条1項1号申請

課 税 価 格 金1,000万円

登録免許税 金4万円 (登録税別表1.1.(1))

<申請構造(単純な単独申請)>



海野講師の Comment

- 表題部所有者としてA・Bが記録されているときに、A B両名が死亡して、Aの相続人がC、Bの相続人がDである場合に、「A B」「A D」「C B」「C D」を登記名義人とする所有権保存登記の申請はいずれも受理されます(昭36.9.18民甲2323号)。

第3節 74条1項2号保存

所有権保存		所有権移転	変更・更正	抹消
6	抵当権	根抵当権	名変	仮登記その他
判決による所有権保存登記				

事例

(甲建物の全部事項証明書の抜粋)

所在 甲市甲町一丁目1番地1

家屋番号 1番1

種類 居宅

(省略)

所有者 A

※ 権利部は設けられていない。

事実関係

- 平成28年12月1日、A及びBは、甲建物について売買契約を締結した。同日、Bは、Aに対し、売買代金全額を支払い、甲建物の引渡しを受けた。
- 平成29年2月1日、Bは、Aが甲建物に関する登記手続に協力しないため、Aを被告として、上記事実関係1の売買契約に基づく所有権移転登記手続を求める訴えを提起した。
- 平成29年7月1日、「被告は、原告に対し、甲建物につき、平成28年12月1日売買を原因とする所有権移転登記手続をせよ。」とする旨の判決が確定した。

問

甲建物について申請すべき登記の申請書に記載すべき申請情報のうち、不動産を識別するために必要な事項、代理人の表示、連絡先、申請年月日及び登記所の表示を除いた事項を記載しなさい。

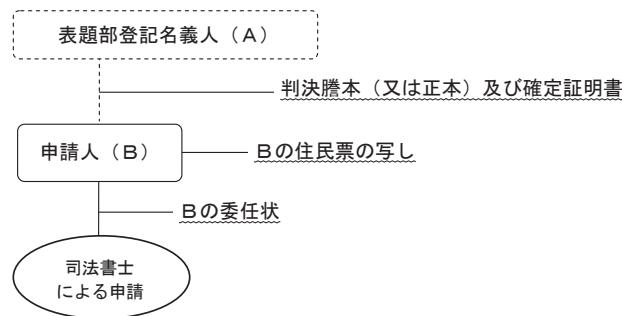
到達度 チェック	うろ 覚え	大枠は OK	完璧！
/	/	/	

雛形6

判決による所有権保存登記

登記の目的	所有権保存
所 有 者	○○市○○町○丁目○番○号 B
添 付 情 報	所有権を有することが確定判決によって確認されたことを証する情報 (判決謄本(又は正本)及び確定証明書) 住所証明情報(Bの住民票の写し) 代理権限証明情報(Bの委任状)
法74条1項2号申請	
課 税 価 格	金1,000万円
登録免許税	金4万円(登録税別表1.1.(1))

<申請構造(単純な単独申請)>



海野講師のComment

- ① 「所有権を有することが確定判決によって確認された者」は、自己名義の所有権保存登記を申請することができます(法74 I ②)。
- ② 表題部がなくても、登記官が職権で表題登記をすることから、不動産登記法74条1項2号の保存登記を申請することができます(法75)。この場合添付情報として、土地の場合は地積測量図・土地所在図、建物の場合は建物図面・各階平面図を提供することになります(令別表28項添付情報欄ホヘ)。

第4節 74条1項3号保存

7 収用による所有権保存登記

離形7

収用による所有権保存登記

登記の目的	所有権保存
所 有 者	○○市○○町○丁目○番○号 B電力株式会社 (会社法人等番号 1234-56-789012) 代表取締役 甲
添 付 情 報	収用によって所有権を取得したことを証する情報（裁決書謄本及び補償金の受領証（補償金の供託受領証）） 住所証明情報 会社法人等番号 代理権限証明情報（B電力株式会社の代表取締役甲の委任状）
法74条1項3号申請	
課 税 価 格	金1,000万円
登録免許税	金4万円（登録税別表1.1.(1)）

<申請構造（単純な単独申請）>

表題部登記名義人（A）

裁決書謄本及び補償金の受領証（補償金の供託受領証）

申請人（B電力株式会社）

住所証明情報

会社法人等番号

代表者甲

B電力株式会社の代表者甲の委任状

司法書士
による申請

海野講師のComment

- ① 「収用によって所有権を取得した者」は、自己名義の所有権保存登記を申請することができます（法74I③）。
- ② 不動産登記法74条1項2号による申請と同様に、表題登記がない不動産についても、申請することができます（法75）。この場合の添付情報については離形6の②のコメントと同様です。
- ③ 住所証明情報については、具体的にはB電力株式会社の登記事項証明書が該当しますが、B電力株式会社の会社法人等番号を記載して当該登記事項証明書の添付を省略することができます。
- ④ 申請人が法人であるときは、代表者の代理権限を証するために会社法人等番号を記載します。

第5節 74条2項保存

8

74条2項保存・敷地権付きでない区分建物の場合

雛形8

74条2項保存・敷地権付きでない区分建物の場合

登記の目的 所有権保存

所 有 者 ○○市○○町○丁目○番○号 A

添 付 情 報 表題部所有者から所有権を取得したことを証する情報
(X 株式会社からAへの所有権譲渡証明書)
住所証明情報 (Aの住民票の写し)
代理権限証明情報 (Aの委任状)

法74条2項申請

課 税 価 格 金1,000万円

登録免許税 金4万円 (登録税別表1.1.(1))

<申請構造 (単純な単独申請) >

表題部登記名義人 (X 株式会社)

X 株式会社からAへの所有権譲渡証明書

申請人 (A)

Aの住民票の写し

Aの委任状

司法書士
による申請

海野講師の Comment

- ① 区分建物については、敷地権の有無にかかわらず表題部所有者から直接所有権を取得した者が、直接自己名義に所有権保存登記を申請することができます(法74条2項)。
- ② 敷地権の表示の登記のない区分建物の不動産登記法74条2項による所有権保存登記のときは、登記原因を記載する必要はありません(法76I本文、令3⑥)。これは、この保存登記が敷地権の移転登記の効力を有するわけではないからです。
- ③ 敷地権のない区分建物の場合には、表題部所有者から直接所有権を取得した者であることを証明するために所有権譲渡証明書を添付します。

9	所有権保存	所有権移転	変更・更正	抹消
	抵当権	根抵当権	名変	仮登記その他
74条2項保存・敷地権付区分建物の場合				

■事例

(甲区分建物の全部事項証明書の抜粋)

表題部

(一棟の建物の表示)

所在 甲市甲町一丁目1番地1 建物の名称 リーガルハイツ（他省略）

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号1 所在及び地番 甲市甲町一丁目1番1 地目 宅地 地積 1000.00m²

(他省略)

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 甲市甲町一丁目1番の1 種類 居宅（他省略）

(敷地権の表示)

土地の符号1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 100分の1

原因及びその日付 平成27年4月1日敷地権

所有者 X

※ 権利部は設けられていない。

(乙土地の全部事項証明書の抜粋)

権利部

(甲区) 1番 所有権保存

平成20年4月1日受付第4000号

所有者 X

2番 所有権敷地権

建物の表示 甲市甲町一丁目1番地1

一棟の建物の名称 リーガルハイツ

平成27年4月1日登記

■事実関係

平成29年7月1日、A及びXは、甲区分建物及びその敷地権について売買契約を締結した。

問

甲区分建物について申請すべき登記の申請書に記載すべき申請情報のうち、不動産を識別するため
に必要な事項、代理人の表示、連絡先、申請年月日及び登記所の表示を除いた事項を記載しなさい。

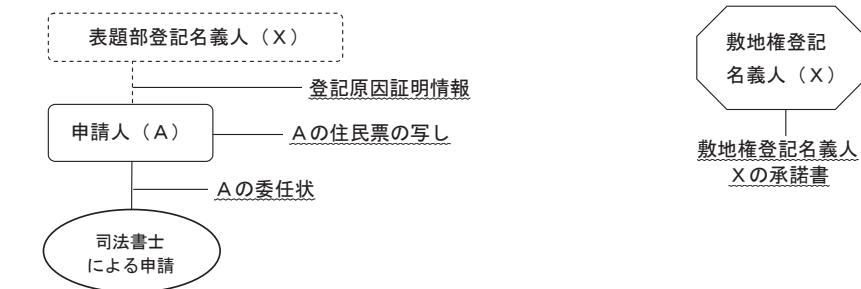
到達度 チェック	うろ 覚え	大枠は OK	完璧！
	/	/	/

雛形9

74条2項保存・敷地権付区分建物の場合

登記の目的	所有権保存
原 因	平成29年7月1日売買
所 有 者	○○市○○町○丁目○番○号 A
添 付 情 報	登記原因証明情報 敷地権登記名義人の承諾証明情報（Xの承諾書） 住所証明情報（Aの住民票の写し） 代理権限証明情報（Aの委任状）
法74条2項申請	
課 税 価 格	建 物 金1,000万円 敷地権 金10万円
登録免許税	建 物 金4万円（登録税別表1.1.(1)) 敷地権 金2,000円（登録税別表1.1.(2)ハ) 合 計 金4万2,000円

<申請構造（単純な単独申請）>



海野講師の Comment

- ① 敷地権の表示の登記がある場合には、敷地権の移転の登記原因を記載します（法76Ⅰ但書、令3⑥括弧書）。不動産登記法74条2項による所有権保存登記は、敷地権の移転登記の効力をも有するためです。
- ② 敷地権付き区分建物の場合には、所有権譲渡証明書は登記原因証明情報に実質的に含まれることとなり、独立の添付書類とはなりません。
- ③ 敷地権の表示の登記がある場合には敷地権者の承諾書を添付します。これは、敷地権に関しては、実質的には移転の効果を有するので、本来は敷地権の登記名義人と譲受人の共同申請によって、敷地権の登記名義人の登記識別情報を提供するべきところ、敷地権の登記名義人は申請当事者ではないので、登記識別情報に代わるものとして敷地権者の承諾書を提出させるのです。

索引

所有権保存

1 表題部所有者がする保存登記	4
2 表題部所有者の包括承継人がする所有権保存登記	6
3 表題部所有者に合併が生じた場合の権利承継者からする申請	7
4 表題部所有者の数次相続の場合	8
5 たすきかけ保存・表題部所有者 A B 共に死亡、A の相続人が C、B の相続人が D で、Cのみが申請する場合	9
6 判決による所有権保存登記	12
7 収用による所有権保存登記	13
8 74条2項保存・敷地権付きでない区分建物の場合	14
9 74条2項保存・敷地権付区分建物の場合	16

所有権移転

10 単独所有権者の相続	20
11 共有持分権者の相続	21
12 胎児名義の相続登記	22
13 離形12の登記完了後、胎児が出生した場合	23
14 胎児が死体で生まれた場合	24
15 数次相続	25
16 相続分の売買・B C 相続登記後、B が相続分を C に譲渡した場合	26
17 遺産分割	27
18 遺産分割による贈与（代償分割の際、現金の代わりに B が所有する他の土地を他の相続人 C に移転する場合）	28
19 民法932条ただし書の価額弁済（限定承認した相続人が、家裁が選任した鑑定人による鑑定評価額を相続債権者に現金で弁済した場合）	29
20 相続財産法人への名変登記	32
21 特別縁故者への財産分与	33
22 特別縁故者不存在確定	34
23 合併による所有権移転	36
24 会社分割による所有権移転・吸収分割	37
25 売買	42
26 敷地権付区分建物の場合	43
27 判決による所有権移転	44
28 数回に分けて持分移転を受けている場合①	46
29 数回に分けて持分移転を受けている場合②	48

〈執筆者〉

海野 穎子（うの さだこ）

慶應義塾大学文学部東洋史学科卒・学習院大学法科大学院修了。

平成8年、大学3年生のときに司法書士試験に最年少合格。大学4年生の春から司法書士事務所に勤務。大学卒業後、2つ目の司法書士事務所に転職し司法書士実務経験を積んだのち、大手ノンバンクの法務部において、債権回収業務に従事する。その後平成11年に、LEC東京リーガルマインド司法書士専任講師としてデビューし、現在に至る。講師経験は17年。毎年多数の合格者を輩出している。

平成24年、横浜市において海野司法書士事務所を開業。

司法書士試験 雜形コレクション288 不動産登記法〈第2版〉

2014年8月20日 第1版 第1刷発行

2016年7月20日 第2版 第1刷発行

執筆●海野 穎子

編著者●株式会社 東京リーガルマインド

LEC総合研究所 司法書士試験部

発行所●株式会社 東京リーガルマインド

〒164-0001 東京都中野区中野4-11-10

アーバンネット中野ビル

☎03(5913)5011(代表)

☎03(5913)6336(出版部)

☎048(999)7581(書店様用受注センター)

振替 00160-8-86652

www.lec-jp.com/

印刷・製本●倉敷印刷株式会社

©2016 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan

ISBN978-4-8449-8044-5

複製・頒布を禁じます。

本書の全部または一部を無断で複製・転載等することは、法律で認められた場合を除き、著作者及び出版者の権利侵害になりますので、その場合はあらかじめ弊社あてに許諾をお求めください。

なお、本書は個人の方々の学習目的で使用していただくために販売するものです。弊社と競合する営利目的での使用等は固くお断りいたします。

落丁・乱丁本は、送料弊社負担にてお取替えいたします。出版部までご連絡ください。

ISBN978-4-8449-8044-5

C3332 ¥2700E



9784844980445

定価 **本体2,700円**+税
SD08044



1923332027004

- 司法書士受験生必携！調べたい雛形が必ず見つかる！
- 記憶の定着を図るため、重要な雛形には事例問題を掲載！
- 海野講師が講義で解説しているポイントを「海野講師のComment」として全雛形に記載！

海野講師担当の実践力PowerUp講座もチェック▶▶▶

LEC実践力

検索

