

# はしがき

## 急増するニーズ・拡がる活躍フィールド

司法書士の業務分野は、高齢化社会や不況を反映し、従来の不動産登記業務に加えて格段に幅が広がりました。例えば、①認知症高齢者・知的障害者等の意思を補完するための後見人となる業務（成年後見制度）、②クレジット会社・サラ金等へ借金を返済できなくなってしまった方への相談業務（クレサラ問題）、③調停・仲裁など訴訟手続以外の紛争処理手続（ADR）での業務があります。

更に、2003年4月には改正司法書士法が施行され、これまで弁護士にだけ認められていた訴訟代理権が付与（簡易裁判所に限る）されました。これは紛争性のある事件について法律相談を受け、本人の代理人として法廷に出廷したり、弁論や証拠調べを行うなど様々な法廷活動を行ったり、相手方との和解に応じたりすることも可能となり、そのビジネスフィールドはますます大きくなります。

## 日本のホームロイヤーとして

司法書士は、司法サービスの規制緩和により弁護士と並ぶ法律家としての地位を築きつつあり、今後最も身近な法律家として国民に認識される日も近いことでしょう。確かに、法律家としての業務は重い責任を背負うことになります。しかし、自らの考え・判断で報酬を得られる喜びを考えますと、一生の仕事とするにふさわしい職業といえるでしょう。

弊社では、20数年にわたり、司法試験をはじめとした法律系資格を目指される方を支援して参りました。これは知識社会といわれる21世紀の日本を支える人材育成のためです。中でも司法書士は活躍の場が広範で、最も魅力的な資格の一つといえます。

私どもは、皆さまが早期に合格を果たされご活躍されることを心より祈念致します。

## 過去問分析の意義

試験合格の勉強方法が、学問研究と根本において異なるのは、クリアすべき目標が明確になっていることです。学問の真理発見への途は永遠ですが、合格への途は出口のはっきりした、期限つきの道程にすぎません。そして、その出口＝ゴールは、過去問に示されているのです。過去問攻略が試験合格のための最も有効な手段であることは言うまでもありません。

## 本書の特長

本書は、司法書士試験における過去問分析の重要性に着目し、その徹底的な分析のうえに作成されました。以下の特長とします。

- ☆ 昭和57年以降平成18年までの過去25年分の過去問を掲載しました。
- ☆ 平成18年9月現在の改正に合わせて問題の修正、解説の改訂を行い、最新のものとなっています。
- ☆ 個々の問題肢の内容にとどまらず、関連事項を含め合理的に学習ができるよう、随所に図表を掲載するなど、解説を充実させています。
- ☆ 学習の便宜を考え、本試験問題を体系別に編集しました。
- ☆ 体系番号だけではなく、出題番号も明記することで出題年度順に問題を解くことができるようにしました。
- ☆ 切り離して使用できるよう問題と解説を表裏一体とし、解説も可能な限りコンパクトにまとめました。

## 本書利用の効果

- ☆ 出題者の意図を把握することにより、これからの出題の80%以上を予測できます。
- ☆ 本書で出題の範囲、出題の深さの程度が判明するので、効率的な学習が可能となり、短期で合格を勝ち取ることができます。
- ☆ 本書の利用とともに、実践的な演習講座として、「精撰答練」を併用すれば、より一層の効果が期待できます。

司法書士試験合格をめざす多くの方が本書を有効活用することにより、短期合格を果たされることを期待します。

2006年11月吉日

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

# 本書で学習するにあたって

一 法改正等により、出題当時のままでは不適当な問題について、現行法に即した修正を行い、問題文末尾に「(改)」と記載しています。また、法改正等により成立しなくなった問題は巻末の資料に掲載しています。本書作成時点で新法による取扱いが判明していない論点に関する問題は、取扱いが不明である問題とします。なお、「記載」を「記録」に変更すること等、解答に影響がない修正については、解説にその修正の理由を掲載することを省略しています。

二 平成16年の不動産登記法改正及び平成17年の会社法制定による本書の主な改訂方針は、以下のとおりです。

## 1 問題

- ・「登記済証」→「登記識別情報を記載した書面」  
「原因証書」→「登記原因証明情報」等
- ・コンピュータ登記簿の本則化に伴い、下記のとおり変更をしました。  
「登記簿」→「登記記録」（特定不動産を示すものに限る）  
「登記簿謄本」→「登記事項証明書」  
「朱抹」→「抹消する記号を記録」等
- ・登記の申請方式は、オンライン指定庁における「書面申請」（申請情報及び添付情報の全部又は一部を記録した磁気ディスクを提出する場合を除く）によるものとしています。これは、改正によりオンライン申請が導入されたが**書面申請も並存**すること、平成16年までの過去問が書面申請を規定していた旧不動産登記法に基づくものであること、及び本書が忠実な過去の本試験の再現による過去問分析を目的とした**過去問集**であること等を考慮したものです。
- ・平成17年の会社法制定により、取締役会を置かない株式会社等の機関設計が可能となりましたが、本試験出題当時には、すべての株式会社において取締役会が置かれていたことを考慮して、本書中の株式会社については取締役会設置会社（取締役会を置く株式会社又は会社法の規定により取締役会を置かなければならない株式会社）としています。

## 2 解説

- ・**平成19年以降の司法書士試験に対応するため**、「書面申請」「オンライン申請」の双方を考慮した、最新の解説となっています。
- ・本書作成時点で新法及びその他の法律による取扱いが不明なものについては、旧法に基づいて解説しています。
- ・「書面申請」（申請情報及び添付情報の全部又は一部を記録した磁気ディスクを提出する場合を除く）のときのみ成立する肢の解説については、それを前提とした解説となっています。
- ・改正法施行前の先例については、原文を確認し、新法下においても適用があると判断したものを「参照」形式で掲載しています。

# 目次

---

---

第 1 編 総論	1
第 1 章 不動産登記制度全般	〈体系問題 1〉 ……3
a 登記機関とその設備	
b 登記事項	……3
c 登記の効力・順位・有効要件	……14
第 2 章 登記の申請手続全般	〈体系問題 2〉 ……33
a 登記申請行為	……33
b 登録免許税	……149
c 登記申請の処理	……203
d 登記官の処分に対する不服申立て	……209
第 3 章 申請情報及び添付情報	〈体系問題 3〉 ……223
a 申請情報	……223
b 登記原因証明情報	……229
c 登記識別情報	……239
d 事前通知等	……275
e 許可・承諾を証する情報	……277
f 印鑑証明書	……357

---

---

g 添付情報全般	377
----------	-----

第4章 登記の種類に関する横断問題〈体系問題4〉	411
a 変更・更正登記	411
b 抹消登記	449
c 主登記・付記登記	487
d 仮処分の登記	513

**巻末資料** (法改正により成立しなくなった問題) ————— **523**

※過去出題のない項目についても、目次には体系として掲載しています。

---

〈下 巻〉

---

第2編 各論	
第1章 所有権に関する登記	
第2章 抵当権に関する登記	
第3章 根抵当権に関する登記	
第4章 仮登記	
第5章 その他の権利に関する登記	
第6章 不動産登記全般	

# ☆本書の効果的活用法☆

## 1b-1 (元-31)

## 登記事項

次のA欄に掲げる登記中、B欄に掲げる事項のうち、2個が登記事項になり得るものは、いくつあるか。(改)

- A (ア) 不動産工事先取特権の保存の登記  
 (イ) 不動産質権設定の登記  
 (ウ) 賃借権設定の登記  
 (エ) 地上権設定の登記  
 (オ) 永小作権設定の登記  
 (カ) 地役権設定の登記
- B a 存続期間の定め  
 b 支払時期の定め  
 c 債務者の氏名又は名称及び住所

過去の問題を体系別に配列するとともに、出題年度と番号を併記して合理的学習を可能にする。

“正誤チェック”活用は、無駄を省くカギだ！  
 苦手部分の早期発見と絞り込み学習に効果的。

正誤  
チェック

	第1回	第2回	第3回	第4回

## ◆◇凡 例◇◆

- ① 1bは、第1章〈体系問題1〉のb、登記事項に属する問題であることを示す。
- ② 1は、第1章〈体系問題1〉のbの中の第1問の意味である。
- ③ 元-31は、平成元年度本試験の第31問の意味である。

1b-1 (元-31)

① ② ③

解答解説ページの表示は以下のとおりである。

重要度

A

知識型

要 Check!

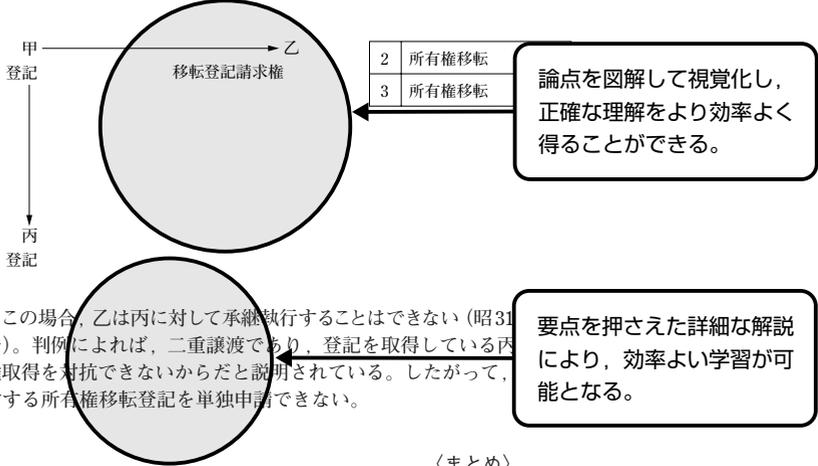
正解 (1)

2007年本試験において出題されそうな論点であることを示す。(LEC見解による)

知識型の問題と推論型の問題に大別している。

過去の出題頻度に基づき、重要度をA, B, Cの3ランクに分けて表示している。

(4) 誤 本肢の事例を図説すると、次のとおりである。



〈まとめ〉

① 常に付記登記でされるものうち、特に注意したいもの
買戻しの特約の登記 (不登規則3⑨) 登記の目的である権利の消滅に関する事項の定めの登記 (不登規則3⑥) 登記名義人の氏名もしくは名称又は住所についての変更の登記又は更正の登記 (不登規則3①) 所有権以外の権利を目的とする権利に関する登記 (不登規則3④) 所有権以外の権利の移転の登記 (不登規則3⑤) 所有権以外の権利の処分の制限の登記 (不登規則3④)
などの譲渡・放棄及び順位の譲渡・放棄による登記 (民376) 権の元本確定の登記 権の極度額の変更登記 (民398の5) 抵当権者の同意の登記 (不登規則3②ロ) 権の共有者間の優先の定めの登記 (不登規則3②ニ) 当権の次順位者の代位の登記 (不登規則3⑦) 券交付又は抵当証券作成の登記 (不登規則3⑧)
権利の一部抹消の性質を有する更正登記 権利の一部抹消の性質を有する更正登記の回復のための抹消回復登記 (不登規則3③)
② 利害関係人の承諾を証する当該利害関係人が作成した情報を提供したときは付記登記、それ以外は主登記でなされるもの
権利の変更又は更正の登記 (権利の一部抹消の性質を有する更正登記を除く) (66, 不登規則3②) 共有物分割禁止の定め (65, 不登規則3②)

関連事項を網羅した図表により、出題可能性のある周辺論点をも一挙に修得することができる。

本書は表が問題、裏が解答解説という形式である。  
裏面の正誤等が透けて見えてしまわないよう、巻末の黒の用紙をマシン目から切り取り、下敷きとして利用されることをおすすめする。

※ 本書の解説文中の( )書き参考文献は、解説作成当時の版に基づいている。

次のA欄に掲げる登記中、B欄に掲げる事項のうち、2個が登記事項になり得るものは、いくつあるか。(改)

- A (ア) 不動産工事先取特権の保存の登記  
 (イ) 不動産質権設定の登記  
 (ウ) 賃借権設定の登記  
 (エ) 地上権設定の登記  
 (オ) 永小作権設定の登記  
 (カ) 地役権設定の登記

- B a 存続期間の定め  
 b 支払時期の定め  
 c 債務者の氏名又は名称及び住所

- (1) 1    (2) 2    (3) 3    (4) 4    (5) 5

正 誤 チェック	第1回	第2回	第3回	第4回

- (ア) 1個 不動産工事先取特権の保存の登記事項は、「工事費用の予算額」(85)、「債務者の氏名又は名称及び住所」(83 I ②)であり、存続期間の定めあるいは支払時期の定めは登記事項になっていない。
- (イ) 2個 不動産質権設定の登記事項は、83条1項に定める「債権額」「債務者の氏名又は名称及び住所」「2以上の不動産に関する権利を目的とするときは、当該2以上の不動産及び当該権利」「外国通貨で債権額を指定した債権を担保する質権又は転質の登記にあっては、本邦通貨で表示した担保限度額」のほか、「存続期間の定め」「利息に関する定め」「違約金又は賠償額の定め」「債権に付した条件」その他95条列举の事項である。したがって、B欄では「支払時期の定め」のみ登記事項となっておらず、その他の2個が登記事項になっている。
- (ウ) 2個 賃借権設定の登記事項は、「賃料」「存続期間又は賃料の支払時期の定め」「譲渡転貸特約」「賃貸人が財産の処分につき行為能力の制限を受けた者又は財産の処分の権限を有しない者である旨」「敷金」等(81)であり、B欄では「債務者の氏名又は名称及び住所」のみが登記事項となっておらず、その他の2個が登記事項になっている。なお、敷金については、平成15年法改正により任意的登記事項となった。
- (エ) 2個 地上権設定の登記事項は、「設定の目的」「存続期間又は借地借家法第22条前段の定め」「地代又はその支払時期の定め」等(78)であり、B欄では「債務者の氏名又は名称及び住所」のみが登記事項となっておらず、その他の2個が登記事項になっている。
- (オ) 2個 永小作権設定の登記事項は、「小作料」「存続期間又は小作料の支払時期の定め」「民法第272条ただし書の定め」「永小作人の権利又は義務に関する事項」(79)であり、B欄では「債務者の氏名又は名称及び住所」のみが登記事項となっておらず、その他の2個が登記事項となっている。
- (カ) 0個 地役権設定の登記事項は、「要役地」「設定の目的及び範囲」その他民法に規定された定めであり(80 I)、「存続期間の定め」「支払時期の定め」「債務者の氏名又は名称及び住所」のいずれも登記事項になっていない。

以上から、A欄に掲げる登記中、B欄に掲げる事項のうち、2個が登記事項になり得るものは、(イ)(ウ)(エ)(オ)の4つであり、正解は(4)となる。

#### 《参考文献》

登記制度研究会編集・不動産登記総覧2072頁以下参照。

次の(1)から(5)は各種の登記の申請書についてその記載事項の一部であるが、記載事項でないものが含まれているものはどれか。(改)

- (1) 賃借権設定登記の申請書

賃料、建物所有の目的の定めがあるときはその定め、賃貸人が財産の処分につき行為能力の制限を受けた者又は財産の処分の権限を有しない者であるときはその旨

- (2) 地役権設定登記の申請書

要役地、地役権設定の目的及び範囲、存続期間の定めがあるときはその定め

- (3) 抵当権設定登記の申請書

債務者の氏名又は名称及び住所、債権に条件を付した場合はその条件、抵当権の効力の及ぶ範囲に別段の定めがあるときはその定め

- (4) 地上権設定登記の申請書

設定の目的、存続期間、地代、その支払時期の定めがあるときはその定め

- (5) 質権設定登記の申請書

債務者の氏名又は名称及び住所、債権額、存続期間、利息、違約金についての定めがあるときはその定め

正 誤 チェック	第1回	第2回	第3回	第4回

- (1) 含まない 賃借権設定登記の申請情報の内容とする事項は、絶対的記録事項（ある登記を申請する際の申請情報の内容としなければならない事項。以下同じ）が「賃料」、任意的記録事項（ある登記を申請する際にその定めがある場合は申請情報の内容としなければならない事項。以下同じ）が「建物所有の目的」「存続期間又は支払時期の定め」「譲渡転貸特約」「借地借家法第22条の定め」「借地借家法第38条第1項の定め」「借地借家法第39条第1項の定め」「賃貸人が財産の処分につき行為能力の制限を受けた者又は財産の処分の権限を有しない者である旨」「建物が借地借家法第24条第1項に規定する建物である旨」「敷金」等である（不登令別表38項申，81）。したがって、本肢は申請書の記載事項でないものを含まない。なお、敷金については、平成15年法改正により任意的記録事項となった。
- (2) 含む 地役権設定登記の申請情報の内容とする事項は、絶対的記録事項が、「要役地」「目的」「範囲」、任意的記録事項が「民法第281条第1項ただし書・第285条第1項ただし書・第286条の定め」である（不登令別表35項申，80 I）。「存続期間」については地役権設定の当事者が約定することはできるが、申請情報の内容とはされていない。したがって、本肢は申請書の記載事項でないものを含む。
- (3) 含まない 抵当権設定登記の申請情報の内容とする事項は、絶対的記録事項が「債権額」「債務者の氏名又は名称及び住所」、任意的記録事項が「利息」「損害の賠償額の定め」「債権に付した条件」「民法第370条ただし書の定め（抵当権の効力の及ぶ範囲についての別段の定め）」「所有権以外の権利を目的とするときはその目的となる権利」「2以上の不動産に関する権利を目的とするときは当該2以上の不動産及び当該権利」「外国通貨で債権額を指定した抵当権の登記にあっては、本邦通貨で示した担保限度額」「抵当証券発行の定め」、抵当証券発行の定めがある場合には「元本又は利息の弁済期」「元本又は利息の支払場所」である（不登令別表55項申，83 I・88 I）。したがって、本肢は申請書の記載事項でないものを含まない。
- (4) 含まない 地上権設定登記の申請情報の内容とする事項は、絶対的記録事項が「設定の目的」、任意的記録事項が「存続期間」「地代又はその支払時期の定め」「借地借家法第22条の定め」「地上に所有する建物が借地借家法第24条第1項の事業の用に供するものである旨」等である（不登令別表33項申，78）。したがって、本肢は申請書の記載事項でないものを含まない。
- (5) 含まない 質権設定登記の申請情報の内容とする事項は、絶対的記録事項

が「債権額」「債務者の氏名又は名称及び住所」、任意的記録事項が「存続期間」「利息」「違約金又は賠償額の定め」「債権に付した条件」「民法第346条ただし書の定め」「設定行為について民法第356条又は民法第357条に規定する別段の定め」「民法第370条ただし書の定め」「所有権以外の権利を目的とするときはその目的となる権利」「2以上の不動産に関する権利を目的とするときは当該2以上の不動産及び当該権利」「外国通貨で債権額を指定した抵当権の登記にあっては、本邦通貨で示した担保限度額」である（不登令別表46項申，83 I・95 I）。したがって、本肢は申請書の記載事項でないものを含まない。

《参考文献》

登記制度研究会編集・不動産登記総覧2072頁以下参照。

# M E M O

---