

法改正による問題・解答の差替え

【2023年向け記述式基礎編】のご受講ありがとうございます。

さて、不動産登記法の改正により、基礎編第8問を下記の問題・解答と差し替えさせていただきます。

また、解説講義動画も差し替えを行っております。

【第8問】

下記の登記事項の記録（登記事項一部省略）がある甲土地について、司法書士石田研一は、当事者全員から令和3年7月1日、別紙1及び2のほか必要な書面の提示を受けつつ、事実関係を聴取し、それによって生ずる権利の変動について、当該登記申請手続及び登記識別情報の受領について代理することの依頼を受けた。そこで、甲土地に関する申請すべき登記の申請情報を解答欄に記載しなさい。

甲土地の登記記録の記録

表題部

省略

権利部

(甲区)

1番 省略

2番 所有権移転

平成24年3月28日受付第1234号

原因 平成24年3月28日売買

所有者 大山信明

(注意事項)

1. 登記を申請することができる権利変動については、法律行為はすべて適法に行われており、法律上必要な書類は、すべて適式に作成されているものとする。
2. 甲土地及び乙建物を管轄する登記所は、平成18年6月25日に不動産登記法附則第6条第1項に規定する法務大臣の指定を受けた登記所(いわゆるオンライン庁)であり、必要な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、磁気ディスクを提供する方法を除く。)によりするものとする。
3. 数字を記載する場合は、算用数字を使用する。
4. 申請人を記載するには、住所を記載することを要しない。また、「申請人」を記載するに当たっては、「権利者」、「義務者」、「所有者」等の表示を記載する。ただし、単独で申請することができるものについては、単独申請によるものとする。
5. 添付情報を記載するに際しては、登記原因証明情報を除き、例えば、「印鑑証明情報(Aの印鑑証明書)」、「代理権限証明情報(Bの委任状)」のように、添付情報の種類が特定されている場合には、当該種類を明記するとともに個々の具体的な書面の名称を明記し、誰の又は何に関するものなのか特定できるものはそれを明記する。また、登記識別情報や登記済証を提供すべきときは、甲区又は乙区の別と順位番号をも記載する。なお、「前件添付」や「添付省略」等の記載をしない。
6. 課税標準の額は、1,000万円であり、租税特別措置法による税の減免の適用はないものとする。
7. 訂正、加入又は削除をしたときは、押印や字数を記載することは要しないが、削除は二重線を引いて近接箇所に正書し、挿入は、挿入する部分を明示して行うなど、その内容が明確に分かるようにする。
8. 数件の登記申請が必要な場合には、解答欄を申請件数に応じて実線で区切り、「1件目」のように、登記する順序を適宜の方法に明記した上で記載する。代理人の表示・申請日・法務局の表示・不動産の表示は記載することを要しない。
9. 登記の申請年月日は令和3年7月1日とする。

別紙 1

令和 2 年（家）第 2345 号

審 判

住所 (略)

申立人 北川 進一

本籍 (略)

最後の住所 (略) (注)

被相続人 大山 信明 令和 2 年 4 月 2 日死亡

上記申立人からの相続財産清算人選任申立事件について、当裁判所はその申立てを相当と認め、民法第 9 5 2 条により次のとおり審判する。

主 文

被相続人亡大山 信明の相続財産清算人として（住所省略）野村真を選任する。

（管轄裁判所、認証年月日及び書記官署名等省略）

（注）登記記録上の住所と同一の住所が記載されているものとする。

別紙 2

令和 3 年（家）第 560 号相続財産分与申立事件

審 判

本 籍 (略)
住 所 (略)
申立人 北川 進一
本 籍 (略)
最後の住所 (略)
被相続人 大山 信明 令和 2 年 4 月 2 日死亡

主 文

被相続人大山信明の相続財産である別紙財産目録記載の不動産を申立人 北川 進一に
分与する。

理由

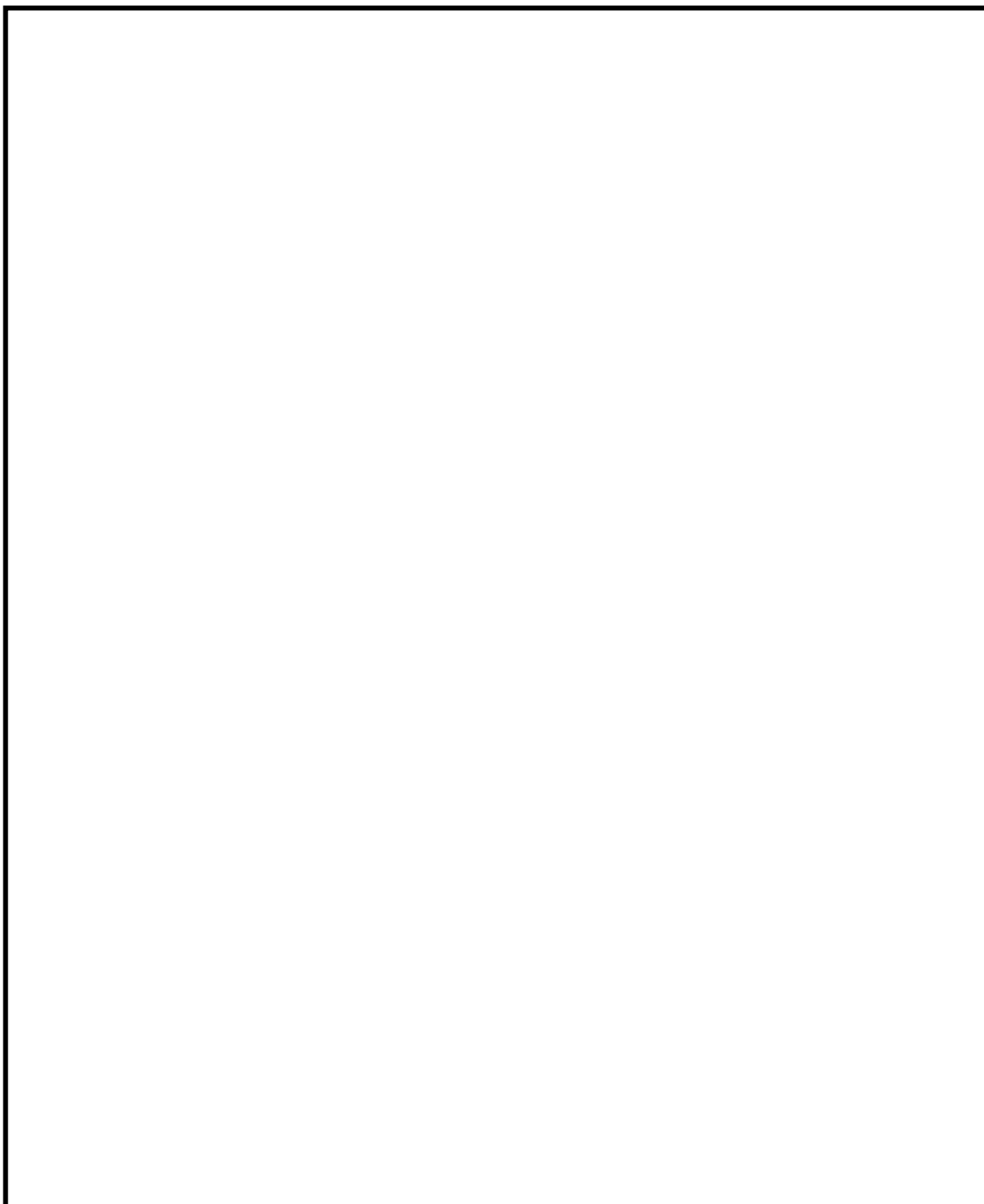
(省略)

<別紙> 甲土地の記載

(管轄裁判所及び認証年月日等省略)

※上記令和 3 年（家）第 560 号の審判は令和 3 年 5 月 3 0 日に確定した。

【解答欄】



【解答例】

1 件目	
登記の目的	2 番所有権登記名義人氏名変更
登記の原因	令和2年4月2日相続人不存在
変更後の事項	登記名義人 亡大山信明相続財産
申請人	亡大山信明相続財産清算人 野村真
添付情報	登記原因証明情報 代理権限証明情報（相続財産清算人野村真の選任 審判書及び委任状）
登録免許税	金1,000円
2 件目	
登記の目的	所有権移転
登記の原因	令和3年5月30日民法第958条2の審判
権利者	（申請人）北川進一
義務者	亡大山信明相続財産
添付情報	登記原因証明情報 住所証明情報（北川進一の住民票の写し） 代理権限証明情報（北川進一の委任状）
課税価格	金1,000万円
登録免許税	金20万円

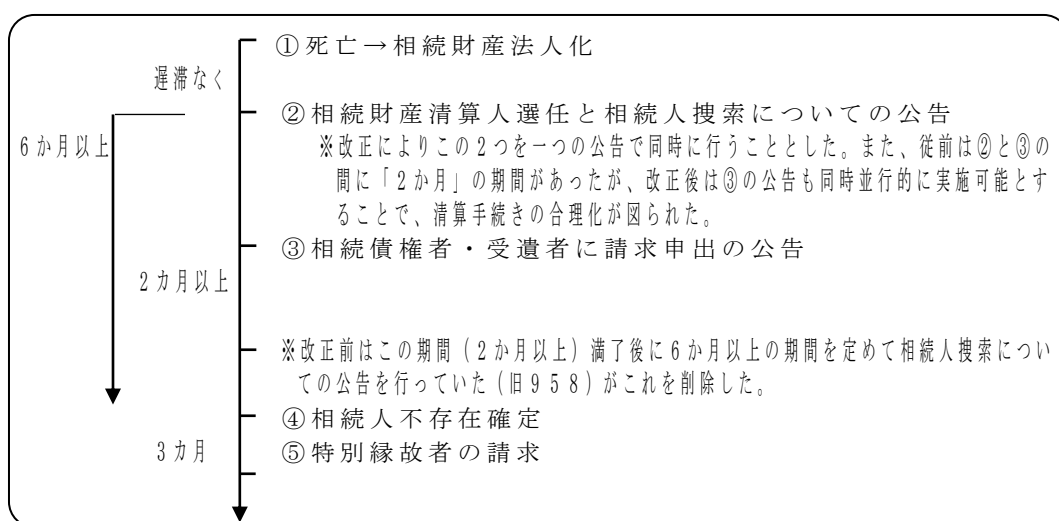
<相続人の不存在と登記>

1. 論点 PickUP

(1) 相続人不存在

相続が開始し、相続人のあることが明らかでないとき（相続人がいないことが明らかでない場合を含む）、相続財産は法人とする（民 951）。また、利害関係人（相続債権者、受遺者、徴税のための国、特別縁故者としての分与を欲する者等）又は検察官の請求によって家庭裁判所が相続財産清算人を審判でもって選任する（民 952 I）。

(2) 相続人不存在の手続の流れ



被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を家庭裁判所の審判をもって分与する（民 958 の 2）。審判がない場合には、相続財産法人に属する単一の財産は国庫に帰属し（民 959）、共有財産は他の共有者に帰属することになる（民 255、最判平元. 11. 24）。

(3) 相続財産法人名義への所有権登記名義人氏名変更登記

主体が変更しているわけではなく、主体の名義が変更されたものと考えられるため、相続財産が法人化した場合の登記手続は、登記名義人氏名変更登記によるものとされている（昭 10. 1. 14 民甲 39 号）。この場合は、相続財産が特別縁故者等へ帰属した場合における所有権移転登記を申請する前提として申請しなければならず、相続財産法人名義とする登記名義人氏名変更登記は、相続財産清算人からの単独申請による（不登 64）。

(4) 特別縁故者への財産分与

特別縁故者への民法第958条の2の審判による所有権移転登記は、原則通り、**特別縁故者を登記権利者、相続財産法人を登記義務者とする相続財産清算人との共同申請**によるほか、相続登記に準じて**特別縁故者の単独申請**によってすることができる(昭37.6.15民甲1606号)。ただし、この場合も、形式的には相続財産法人を登記義務者とする共同申請であるため、申請情報には登記義務者として、相続財産法人を記載することを要する。なお、当該審判には、登記を命ずる内容が含まれていることは要しない。

2. 本問へのあてはめ

大山信明の相続人の不存在が確定し、その後、別紙2より、北川進一の申立てのとおり、甲土地を分与する旨の審判が下され、令和3年5月30日に当該審判が確定している。よって、甲土地について相続財産法人が成立した後、特別縁故者の北川進一に帰属することになる。

3. 登記手続

1件目には、「令和2年4月2日相続人不存在」を原因として「所有権登記名義人氏名変更」登記を申請する。この際、「変更後の事項」としての登記名義人の住所は、死亡時の住所が**登記記録上の住所と異なる場合のみ**記載する(書式精義)。2件目には、「令和3年5月30日民法第958条の2の審判」を原因として「所有権移転」登記を申請する。なお、**注意事項4より、当該所有権移転登記手続きは、北川進一からの単独申請による**こととなる。

4. 添付情報

(1) 《所有権登記名義人氏名変更》

① 登記原因証明情報

大山信明の戸(除)籍謄本を添付する。

② 代理人の権限を証する情報(不登令7条1項2号)

相続財産清算人野村真の選任審判書、野村真から司法書士への委任状を添付する。

(2) 《所有権移転》

① 登記原因証明情報

家庭裁判所の北川進一への相続財産分与の審判の正本及び確定証明書を添付する。

② 住所を証する情報

北川進一の住民票の写し等を添付する。

③ 代理人の権限を証する情報

北川進一から司法書士への委任状を添付する。

5. 課税価格と登録免許税

(1) 《所有権登記名義人氏名変更》

不動産1個につき金1,000円（登録税別表一. 一. (14)）。

(2) 《所有権移転》

登録免許税は、不動産の価格を課税標準として、金1,000万円に1000分の20（登録税別表一. 一. (2) ハ）を乗じた額となる。

金1,000万円×1000分の20＝金20万円

