

第1問

平成25年3月1日、司法書士法務花子は、有賀太一から不動産に関する相談を受け、後記〔有賀太一から聴取した内容〕の事実関係を聴取するとともに、別紙1から別紙4までの書類の提示を受けた。

司法書士法務花子は、翌日、関係当事者に対し、後記〔司法書士法務花子の説明〕のとおり説明し、関係当事者からその了解を得た。そして、平成25年3月20日、関係当事者全員から〔有賀太一から聴取した内容〕の内容に沿ってすることができる甲土地及び乙建物についての全ての登記の申請手続きにつき代理することの依頼を受けるとともに別紙5から別紙9の他、登記の申請手続きに必要な書類を全て受領し、同日、管轄登記所に書面を提出する方法により、登記の申請を行った。

平成25年4月8日、司法書士法務花子は、同年3月20日に申請した登記の完了後に、関係当事者から、後記〔事実関係〕の内容に沿ってすることができる甲土地の全ての登記の申請手続きにつき代理することの依頼を受けるとともに、別紙10の他、登記の申請手続きに必要な書類を全て受領し、同年4月25日、管轄登記所に書面を提出する方法により、登記の申請を行った。

なお、その他の事実関係については、後記〔有賀太一から聴取した内容及び事実関係に関する補足事項〕に記載したとおりである。

以上に基づき、後記問1から問5までに答えなさい。

〔有賀太一から聴取した内容〕

- 1 私はアルタ株式会社の代表取締役であり、この度、当社の所有する乙建物及びその敷地利用権を私の姪の有賀みづきに売却する予定です。
- 2 買主の有賀みづきは、今回の売買契約に際して、K Z M保証株式会社と保証委託契約を締結し当該契約に関する債務を担保するために、購入した不動産に抵当権を設定する予定となっています。
- 3 以上の手続きがすべて終わりましたら、法務さんに乙建物及びその敷地利用権について登記申請をお願いしようと思っておりますが、今年の2月12日に、当社所有の不動産について、アルタ関東株式会社に売却した時には会社法上の手続きが必要であると言われたのですが、今回も同様の手続きをしなければならないのでしょうか。

〔司法書士法務花子の説明〕

- 1 有賀様が本年2月12日にされた、アルタ株式会社とアルタ関東株式会社の売買契約は、(ア)に該当するため、予め(イ)の(ウ)において(エ)を受ける必要があったと推察され、その(エ)を受ける際には、(オ)を開示されたのではないのでしょうか。
- 2 今回、有賀様が予定されている売買契約については、(A)先にされたような手続きをする必要はありませんので、ご安心ください。

[事実関係]

- 1 平成25年4月8日、えがお銀行株式会社は、有賀みづきに対して、甲土地の有賀みづきの持分上の1番根抵当権を放棄する意思表示をし、同日、有賀みづきに到達した。なお、この放棄について、K Z M保証株式会社は、承諾をしていない。
- 2 平成25年4月9日、関係当事者全員により、甲土地の1番根抵当権の元本の確定期日を廃止する旨の根抵当権変更契約がされた。
- 3 平成25年4月10日、アルタ株式会社及びアルタ関東株式会社は、えがお銀行株式会社に対して、甲土地の1番根抵当権の元本の確定の請求をし、同日、えがお銀行株式会社に到達した。

[有賀太一から聴取した内容及び事実関係に関する補足事項]

- 1 [有賀太一から聴取した内容] は、真実に合致しており、また、[有賀太一から聴取した内容]に基づき行われた行為や[司法書士法務花子の説明]は全て適法である。
- 2 本件の当事者間には、[有賀太一から聴取した内容]及び各別紙に記載されているもの以外には、実体上の権利関係は存在しない。
- 3 登記申請に当たって法律上必要となる手続は、登記申請までに全てされている。なお、登記原因について第三者の許可、同意又は承諾を要する場合には、予めそれらを得ているものとする。
- 4 司法書士法務花子は、複数の登記の申請をする場合には、申請件数、申請人の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している。
- 5 司法書士法務花子は、所有権に関する登記を申請した後に、所有権以外の権利に関する登記を申請している。
- 6 司法書士法務花子は、登記申請において、別紙の情報を添付情報として利用することができる場合には、これを添付情報として利用している。
- 7 別紙は、いずれも、実際の様式と異なる。また別紙として提示されていない登記に必要な書類は、[有賀太一から聴取した内容]、[司法書士法務花子の説明]及び[事実関係]に沿う形で、法律上全て適法に作成されている。
- 8 別紙中【省略】と記載されている部分は、有効な記載がある。
- 9 東京法務局江戸川出張所は、平成20年1月21日に、いわゆるオンライン庁の指定を受けている。
- 10 同姓同名の別人はいない。
- 11 甲土地に係る不動産の価格は金1億8518万5170円であり、乙建物に係る不動産の価格は金5656万5656円である。なお、租税特別措置法による税の減免の適用はない。

問1 [司法書士法務花子の説明]中、(ア)から(オ)に入れるべき適切な語句を第1問答案用紙の第1欄(ア)から(オ)の各欄にそれぞれ記載しなさい。なお、(イ)には、「アルタ株式会社」又は「アルタ関東株式会社」のいずれか一方又は双方が入る。