

カウンター相談Ⅱ 《目次》

第1 不動産登記

1 登記申請手続

- ・商法 381 条の整理会社を登記義務者とする抵当権の移転登記申請の添付書面
- ・「誤字俗字・正字一覧表」の中で正字等とされている文字間の登記事務上の取扱い
- ・宗教法人法 21 条 1 項の利益相反行為に該当する物権変動に基づく登記申請
- ・保証委託契約に基づいて設定された抵当権の移転登記と破産法 198 条の許可の要否
- ・取締役会の議事録の添付の要否
- ・相続を証する書面の範囲
- ・事業用借地権の設定の登記の申請書に添付する公正証書の不動産の表示の記載
- ・民事再生手続における否認の登記の登記原因証書
- ・涉外相続に適用される法律と登記手続における添付書面
- ・相続登記の抹消を相続財産管理人が単独で申請することの可否
- ・いわゆるポツダム政令により市町村に所有権が帰属した土地に関する登記手続

2 登記実行手続

- ・不登法 44 条ノ 2 の通知期間に申請書類に対する差押えがあった場合の取扱い

3 表示に関する登記

(1) 土地の表示に関する登記

- ・地籍図の修正方法
- ・河川区域内の土地である旨の登記がある土地とその旨の登記がない土地との合筆登記の可否

(2) 建物の表示に関する登記

- ・合体による建物の表示等の登記申請書の記載
- ・吹抜部分に階段がある場合の床面積の算定
- ・土地の所有者が他人に地上権を設定した場合の敷地利用権
- ・ポリエステルフィルムを屋根材として用いた建造物の登記
- ・附属建物のみ滅失による建物の表示変更の登記の申請における建物図面等の添付の要否
- ・縦断的区分建物において、各専有部分の階層分けが異なる場合の各専有部分の構造及び床面積の記載方法
- ・浴室、物置、便所等のいわゆる従属的附属建物がある主たる建物が滅失した場合、当該附属建物を主たる建物とする表示変更の登記の可否
- ・抵当権設定登記後に新築された附属建物の分割の登記手続
- ・敷地権たる旨の登記のある土地について、収用の裁決手続開始の登記をすることの可否

4 所有権移転の登記

(1) 相続に関する登記

- ・代償分割の方法により遺産分割をした場合において、代償として遺産以外の農地を他の相続人に所有権移転登記をする際の手続
- ・特定の不動産を特定の相続人に「相続させる」旨の遺言がされた場合の遺言執行者の登記申請代理権
- ・双方代理による遺産分割協議に基づいて作成された公正証書を添付した相続登記の申請
- ・法定相続人の一部を除く相続分の指定と遺産分割協議
- ・胎児の出生前に作成した特別受益証明書を添付してする相続登記の適否

(2) 遺贈に関する登記 該当事例なし

(3) その他の登記

- ・買戻しの特約の登記が付記されている所有権移転登記の更正の可否
- ・特定非営利活動法人を所有権の登記名義人とするための登記申請
- ・信託の受託者更迭による所有権移転の登記
- ・被相続人が生前に買い受けた不動産の所有権移転の登記をその相続人が申請する場合の登記手続
- ・真正な登記名義の回復を原因とする農地の所有権移転登記
- ・共有持分放棄による所有権移転の登記

5 地上権に関する登記 該当事例なし

6 地役権に関する登記

- ・地上権者が承役地の所有者を登記義務者として、当該土地に地役権の設定登記を申請することの可否

6の2 先取特権に関する登記

- ・権利能力なき社団を債務者とする不動産工事の先取特権保存の登記

7 質権に関する登記 該当事例なし

8 普通抵当権に関する登記

- ・抵当権の被担保債務の重疊的一部債務引受けによる抵当権の変更登記
- ・抵当証券が発行されている抵当権について、免責的一部債務引受後にされた抵当権一部放棄を原因とする抵当権の変更登記の可否
- ・抵当証券が発行されている抵当権の弁済期到来後の移転手続
- ・信託登記以前に設定された抵当権の追加設定登記の可否
- ・担保附社債信託の共同受託会社のうちの一社が辞任した場合における抵当権の移転登記
- ・抵当証券が発行されている抵当権の目的物件の任意売却のための当該抵当権の解除又は放棄を原因とする抹消登記の可否等
- ・抵当証券をモーゲージ証書により販売した場合における抵当権に関する登記手続
- ・保証委託契約による保証人の求償権を被担保債権とする抵当権の債務者の死亡による抵当権変更

登記

- ・滌除を原因とする「何番抵当権を何某持分の抵当権とする変更」登記の可否
- ・会社分割を原因とする信託契約による担保附社債に関する抵当権の移転の登記

9 根抵当権に関する登記

- ・根抵当権の共有者の一人に確定事由が生じた場合の確定の有無等
- ・転根抵当権の元本確定の登記の要否
- ・民法 398 条ノ 14 第 1 項ただし書に規定する定め（共有根抵当権の共有者間の優先弁済に関する定め）を合意により廃止する登記

9 の 2 賃借権に関する登記

- ・区分建物の専有部分と事業用借地権の設定

10 採石権に関する登記 該当事例なし

11 信託に関する登記

- ・委託者名義で表示登記がされている敷地権付き区分建物について、受託者が不登法 100 条 2 項の保存登記及び信託登記を申請することの可否
- ・信託原簿（現・信託目録）の受託者の記載の変更

12 登記名義人の表示の変更の登記

- ・判決書に登記義務者の現在の住所と登記簿上の住所が併記されている場合における登記名義人の表示変更の登記の要否

13 更正登記 該当事例なし

14 仮登記

- ・相続を原因とする抵当権設定仮登記の移転登記の方法
- ・抵当権移転の仮登記がされている抵当権設定の仮登記の抹消
- ・登記所の管轄を異にする不動産を共同担保とする契約に基づき仮登記された根抵当権が本登記前に確定した場合の本登記手続
- ・共有持分に対する根抵当権設定の仮登記がされている土地が単有となった場合に、当該仮登記の効力を全部に及ぼす登記の方法
- ・根抵当権設定仮登記について元本確定後でなければすることができない登記の申請をすることの可否
- ・信託原簿（現・信託目録）に「信託契約が終了したときは、当該不動産を受益者に信託財産引継を原因として交付する」旨の記載がある信託財産における条件付所有権移転仮登記
- ・「会社分割」を原因とする所有権の仮登記の受否

15 予告登記 該当事例なし

16 代位登記 該当事例なし

17 処分の制限の登記

- ・所有権の一部に対する差押登記の可否
- ・条件付賃借権設定登記請求権を被保全権利とする処分禁止の仮処分の登記の申請
- ・差押登記名義人の合併による移転登記又は変更登記の可否
- ・差押不動産の所有者が買受人となった場合の登記の嘱託
- ・買戻期間を経過している買戻特約の登記を競売による売却を原因として抹消することの可否

18 抹消の登記

- ・破産宣告の日以後の日付の弁済を登記原因とする抵当権設定登記の抹消登記を破産者が登記権利者として申請することの可否
- ・金銭債権信託に随伴して受託者に移転した抵当権の抹消登記手続
- ・金銭債権信託に随伴して受託者に移転した抵当権の抹消
- ・抵当権設定者の死亡後に消滅した抵当権の設定登記の抹消手続

19 登記手数料

- ・閉鎖された地図に準ずる図面の閲覧手数料

第2 国土調査関係登記

- ・現地確認不能地の登記名義人表示変更登記

第3 抵当証券 該当事例なし

第4 登録免許税

- ・租特法 72 条の適用を受けて所有権保存登記を行う場合に、添付書類間にそごがある場合の取扱い
- ・未登記の建物（又は表示の登記のみがされている建物）と所有権の登記のある建物とを合体した場合における所有権登記を要する部分についての登録免許税の課税標準額の算定方法
- ・元本確定後の債権一部譲渡を原因とする根抵当権の一部移転の登記の登録免許税
- ・複数の土地に対する収用又は使用裁決手続開始の登記の登録免許税
- ・「共有物分割による贈与」を原因とする所有権移転登記の登録免許税の税率
- ・一部代位弁済による移転登記がされている確定根抵当権の残債権の全部譲渡による根抵当権移転登記の登録免許税等
- ・共有物分割による所有権移転の登記の税率

第5 司法書士・土地家屋調査士関係 該当事例なし

カウンター相談Ⅱ 目次 (終)