

日司連発第 1289 号
平成 17 年 1 月 19 日

司法書士会会長 殿

日本司法書士会連合会
会長 中 村 邦 夫

登記原因証明情報モデルの送付について（お知らせ）

時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、昨年末に送付いたしました標記モデルに引き続き、20 モデルを作成いたしましたので、別添のとおり、お送りいたします。

なお、登記原因証明情報につきまして、先般の文書において、約 100 程度を作成するとお知らせいたしましたが、前回送付分とあわせて 32 事例とし、事例に対する解説を付した上で、本人確認情報、立会の実務等、登記実務の改正の重要項目を「新不動産登記実務の手引」（仮称）として、2 月末若しくは 3 月上旬を目途に各司法書士会に会員分 + をお送りする予定でありますので、その旨申し添えます。

登記原因証明情報モデル

- 1 . 所有権移転（交換）
- 2 . 所有権移転（代物弁済：金銭債務）
- 3 . 所有権移転（財産分与）
- 4 . 所有権移転登記更正（原因の更正）
- 5 . 所有権移転登記更正（共有持分のみの更正）
- 6 . 抵当権移転（代位弁済）
- 7 . 根抵当権変更（債務者の相続）
- 8 . 根抵当権変更（指定債務者）
- 9 . 所有権の仮登記（売買予約）
- 10 . 所有権に関する仮登記の本登記

(2) 所有権移転 - 9 (交換)

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 所有権移転

(2) 登記の原因 平成17年3月7日 交換

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 交換契約

甲と乙は、平成17年3月7日、乙が所有する本件不動産と、甲が所有する不動産(**区**町1丁目24番 不動産番号 ****)とを交換することを約した。

(2) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成17年3月7日 *法務局**出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 住所 甲 (印)

(義務者) 住所 乙 (印)

(2) 所有権移転 - 1 1 (代物弁済：金銭債務)

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 所有権移転

(2) 登記の原因 平成17年3月7日代物弁済

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 債務

甲は、乙に対し、平成15年10月1日、弁済期を平成17年2月7日として、貸し渡し、その残債務は金***万円である。

(2) 期限の到来

平成17年2月7日は、経過した。

(3) 代物弁済

乙は、甲との間で、平成17年3月7日、(1)の債務及び遅延損害金の弁済に代えて、本件不動産の所有権を甲に移転する旨を約した。

(4) 乙は、(3)の当時、本件不動産を所有していた。

(5) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成17年3月7日 *法務局**出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 住所 甲 (印)

(義務者) 住所 乙 (印)

(2) 所有権移転 - 12 (財産分与)

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 所有権移転

(2) 登記の原因 平成17年3月7日財産分与

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 協議離婚

甲と乙は、平成17年3月5日、協議により離婚した。

(2) 財産分与

甲と乙は、平成17年3月7日、乙が、甲に対し、本件不動産を分与する旨の協議を成立させた。

(3) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成17年3月7日 *法務局**出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 住所 甲 (印)

(義務者) 住所 乙 (印)

(6) 所有権移転登記更正 - 5 (原因の更正)

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 * 番所有権更正

(2) 登記の原因 錯誤

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 乙は、甲に対し、平成17年2月10日、本件不動産を売った。

(2) しかし、本件不動産には、平成17年2月10日贈与を原因とする乙から甲への所有権移転登記(平成17年2月11日受付第****号)がされている。

(3) よって、乙の所有権移転登記の原因を、平成17年2月10日贈与を同日売買に更正する必要がある。

平成17年3月7日 * 法務局 ** 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 住所 甲 (印)

(義務者) 住所 乙 (印)

(6) 所有権移転登記更正 - 8 (共有持分のみの更正)

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 * 番所有権更正

(2) 登記の原因 錯誤

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 丙(住所**市**町**番**号)は、平成17年1月30日当時、本件不動産を所有していた。丙は、甲及び乙に対し、同日、本件不動産を、持分各2分の1で売った。

(2) しかし、本件不動産には、丙から甲及び乙に対し、甲持分3分の1、乙持分3分の2の所有権移転登記(平成17年2月11日受付第***号)がされている。

(3) よって、本件不動産の甲乙共有持分について甲持分3分の1、乙持分3分の2を甲乙各2分の1に更正する必要がある。

平成17年3月7日 * 法務局 ** 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 住所 甲 (印)

(義務者) 住所 乙 (印)

(2 1) 抵当権移転登記 - 2 (代位弁済)

登 記 原 因 証 明 情 報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 * 番抵当権移転

(2) 登記の原因 平成 1 7 年 3 月 7 日代位弁済

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 被担保債務の第三者弁済

乙は、本件抵当権の抵当権者である。

甲は、乙に対し、平成 1 7 年 3 月 7 日、本件抵当権の被担保債務全額を弁済した。

(2) 弁済につき正当の利益のあること

甲は、本件不動産の被担保債務の連帯保証人である。

(3) 抵当権の移転

よって、本件抵当権は、同日、乙から甲に移転した。

平成 1 7 年 3 月 7 日 * 法務局 * * 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 住所 甲 (印)

(義務者) 住所 乙 (印)

(4 1) 所有権の仮登記 (売買予約)

登 記 原 因 証 明 情 報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 所有権移転請求権仮登記

(2) 登記の原因 平成 1 7 年 3 月 7 日 売買予約

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

乙は、甲に対し、平成 1 7 年 3 月 7 日、本件不動産を売ることを予約した。

平成 1 7 年 3 月 7 日 * 法務局 * * 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(買主) 住所 甲 (印)

(売主) 住所 乙 (印)

(4 3) 所有権に関する仮登記の本登記 - 3

登 記 原 因 証 明 情 報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 ○ 番仮登記の所有権移転本登記

(2) 登記の原因 平成 1 7 年 3 月 7 日 売買

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 売買予約

乙は、甲に対し、平成 1 7 年 2 月 1 0 日、本件不動産を売ることを予約し、その旨の仮登記（平成 1 7 年 2 月 1 1 日受付第 * * * * * 号）がされている。

(2) 予約完結権の行使方法に関する合意

甲と乙は、(1) の売買予約の際、甲が、乙に対し、予約完結の意思表示をすれば、売買の効力が生じるとの条件を付した。

(3) 予約完結の意思表示

甲は、乙に対し、平成 1 7 年 3 月 7 日、(2) の予約完結の意思表示をした。

(4) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成 1 7 年 3 月 7 日 * 法務局 * * 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(買主) 住所 甲 (印)

(売主) 住所 乙 (印)

登記原因証明情報モデル

- 1 . 所有権移転（特定遺贈：遺言執行者あり）
- 2 . 所有権移転（共有物分割）
- 3 . 所有権移転（遺留分減殺）
- 4 . 所有権移転（譲渡担保）
- 5 . 地役権設定（通行）
- 6 . 抵当権変更（全部に及ぼす変更）
- 7 . 抵当権変更（丙持分とする変更）
- 8 . 所有権の仮登記（売買：農地法の許可条件）
- 9 . 所有権移転請求権の移転
- 10 . 所有権に関する仮登記の本登記

(2) 所有権移転 - 4 (特定遺贈：遺言執行者あり)

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 所有権移転
- (2) 登記の原因 平成17年2月10日 遺贈
- (3) 当事者 権利者 甲
義務者 亡乙
(遺言執行者 丙)
- (4) 不動産 記載略 以下の例文も同

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 遺言
乙は、甲に対し、平成15年5月20日、本件不動産を遺贈する旨を遺言した。
乙は、上記遺言公正証書によって、上記遺言の遺言執行者として、丙を指定した。(以上、別添遺言書のとおり)
- (2) 遺言者の死亡
乙は、平成17年2月10日死亡した(別添除籍謄本のとおり)。
- (3) 遺贈の承認
甲は、平成17年3月1日、本件遺贈を承認した。
- (4) よって、本件不動産の所有権は、平成17年2月10日、乙から甲に移転した。

平成17年3月7日 *法務局**出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(受遺者) 住所 甲 (印)

(亡乙遺言執行者)住所 丙 (印)

(2) 所有権移転 - 7 (共有物分割)

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 共有者乙持分全部移転
- (2) 登記の原因 平成17年3月7日 共有物分割
- (3) 当事者 権利者 甲(持分2分の1)
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 乙と甲は、本件不動産と別件不動産(**区**町1丁目24番 不動産番号
****の土地)を、持分各2分の1の割合で共有している。
- (2) 乙と甲は、平成17年3月7日、本件不動産を甲の単独所有とし、別件不動産
を乙の単独所有とする旨の共有物分割協議を成立させた。
- (3) よって、本件不動産の乙持分2分の1は、同日、乙から甲に移転した。

平成17年3月7日 *法務局**出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(権利者) 住所 甲 (印)

(義務者) 住所 乙 (印)

(2) 所有権移転 - 6 (遺留分減殺)

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 所有権一部移転
(2) 登記の原因 平成17年2月1日 遺留分減殺
(3) 当事者 権利者 甲(持分4分の1)
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 甲の遺留分

甲は、亡丙(平成16年7月1日死亡)の相続人(長男)である。亡丙の相続人は妻乙及び甲の2名のみであるので、甲は、亡丙の相続財産に対し4分の1の遺留分を有する。

(2) 遺留分を侵害する遺贈

丙は、年 月 日、本件不動産を含むすべての財産を乙に遺贈する旨を遺言した。丙が、平成16年7月1日死亡した。よって、乙は、同日、本件不動産を取得し、所有権移転登記がされた(平成16年10月31日受付第*****号)。

(3) 遺留分減殺請求

甲は、乙に対し、平成17年2月1日、遺留分減殺請求の意思表示をした。

(4) よって、本件不動産の所有権の一部(4分の1)は、同日、乙から甲に移転した。

平成17年3月7日 *法務局**出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(遺留分権利者) 住所
甲 (印)

(受遺者) 住所
乙 (印)

(2) 所有権移転 - 10 (譲渡担保)

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 所有権移転
- (2) 登記の原因 平成17年3月7日 譲渡担保
- (3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙
- (4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 被担保債権

甲は、乙との間で、平成17年3月7日、下記の金銭消費貸借契約を締結し、下記金銭を貸し渡した。

貸金額 金〇〇〇万円
利息 年〇〇% (年365日日割計算)
損害金 年〇〇% (年365日日割計算)
弁済期 平成**年**月**日

(2) 譲渡担保契約の成立

乙は、甲に対し、平成17年3月7日、乙が甲に弁済期に(1)記載の元本及び利息並びに損害金を支払うことにより、本件不動産の所有権が乙に復帰すると約定のもと、(1)記載の債務を担保するため、本件不動産を譲渡する旨を約した。

(3) よって、本件不動産の所有権は、同日、乙から甲に移転した。

平成17年3月7日 *法務局**出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(譲渡担保権者) 住所
甲 (印)

(設定者) 住所
乙 (印)

(1 5) 地役権設定

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 地役権設定

(2) 登記の原因 平成 1 7 年 3 月 7 日設定

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産 承役地 **市**町*番 **、**m²
要役地 **市**町*番 **、**m²

2 登記の原因となる事実又は法律行為

乙は、甲に対し、平成 1 7 年 3 月 7 日、甲が所有する 1 (4) 記載の要役地の通行の便益に供するため、1 (4) 記載の承役地全部に地役権を設定する旨を約した。

平成 1 7 年 3 月 7 日 * 法務局 ** 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(地役権者) 住所 甲 (印)

(設定者) 住所 乙 (印)

(2 2) 抵当権変更 - 4 (全部に及ぼす変更)

登 記 原 因 証 明 情 報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 ○番抵当権の効力を所有権全部に及ぼす変更 (付記)
(2) 登記の原因 平成16年4月1日金銭消費貸借平成17年3月7日設定
(3) 当事者 抵当権者 甲
設定者 乙
(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 被担保債権

甲は、乙との間で、平成16年4月1日、下記の金銭消費貸借契約を締結し、下記金銭を貸し渡した。

貸金額 金〇〇〇万円
利息 年〇〇% (年365日日割計算)
損害金 年〇〇% (年365日日割計算)

(2) 抵当権設定契約

乙は、甲との間で、同日、(1) 記載の債務を被担保債権とする抵当権を、本件不動産の乙共有持分 (2 分の 1) に設定する旨を約した。

(3) 抵当権の設定の登記

(2) の抵当権設定契約に基づき、乙共有持分を目的とする抵当権設定登記がされている (平成16年4月2日受付第 * * * * * 号)。

(4) 他の共有者の持分取得による単独所有

乙は、平成17年3月3日、本件不動産の他の共有者である丙 (* * 市 * * 町 * * 番地) の共有持分全部 (持分 2 分の 1) を買った。

(5) 取得した持分への抵当権の設定

乙は、甲に対し、平成17年3月7日、(3) により取得した共有持分 (持分 2 分の 1) に (1) の記載の債務を被担保債権とする抵当権を設定する旨を約した。

平成17年3月7日 * 法務局 * * 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(抵当権者) 住所 甲 (印)

(設定者) 住所 乙 (印)

(2 2) 抵当権変更 - 5 (丙持分とする変更)

登 記 原 因 証 明 情 報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 ○番抵当権を丙持分の抵当権とする変更

(2) 登記の原因 平成17年3月7日甲持分の放棄

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

乙は、甲に対し、平成17年3月7日、本件不動産の甲持分について抵当権を放棄した。

平成17年3月7日 *法務局**出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(設定者) 住所 甲 (印)

(抵当権者) 住所 乙 (印)

(4 1) 所有権の仮登記 (売買 : 農地法の許可条件)

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 条件付所有権移転仮登記
- (2) 登記の原因 平成17年3月7日 売買 (条件 農地法第5条の許可)
- (3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙
- (4) 不動産 記載略 以下の例文も同

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 本件不動産は、農地である。
- (2) 乙は、甲に対し、平成17年3月7日、宅地に転用する目的で、本件不動産を売った。
- (3) (2) の売買については、農地法第5条の許可を得ていない。

平成17年3月7日 * 法務局 * * 出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(買主) 住所 甲 (印)

(売主) 住所 乙 (印)

(4 2) - 2 所有権移転請求権の移転

登記原因証明情報

1 登記申請情報の要項

(1) 登記の目的 ○番所有権移転請求権仮登記の移転

(2) 登記の原因 平成17年3月7日 売買

(3) 当事者 権利者 甲
義務者 乙

(4) 不動産

2 登記の原因となる事実又は法律行為

(1) 丙(**市**町**番地) は、乙に対し、平成16年2月7日、本件不動産を売
ることを予約した。

(2) 本件不動産について、(1) の売買予約を原因とする所有権移転請求権仮登記がさ
れた(平成16年2月9日受付第*** **号)。

(3) 乙は、甲に対し、平成17年3月7日、(1) の売買予約権を売った。

(4) よって、本件所有権移転請求権は、同日、乙から甲に移転した。

平成17年3月7日 *法務局**出張所 御中

上記の登記原因のとおり相違ありません。

(買主) 住所 甲 (印)

(売主) 住所 乙 (印)

