

# 融研会報

2011年9月号



- **特別レポート** 損保会社からみた東日本大震災 (松尾浩順)
- **融法Movement** (行方洋一)  
「民法(債権関係)の改正に関する中間的な論点整理」に対する全銀協意見
- **金融判例紹介** (吉岡伸一)  
抵当権設定登記後に賃借権が時効取得されるか?
- **連載** 融資実務における登記のポイント (鈴木龍介)  
第3回 震災と登記
- **融資トピックス** (高橋俊樹)  
新円滑化指針と廃業提案
- 事務局からのお知らせ



一般社団法人 金融財政事情研究会

融資問題研究会

〒160-8519 東京都新宿区南元町 19

(相談室) TEL (03) 5368-5955

(事務局) TEL (03) 5368-5956

FAX (03) 5368-5988



連載

## 融資実務における登記のポイント

### 第3回 「震災と登記」

司法書士法人鈴木事務所 司法書士 鈴木龍介

#### 1. 東日本大震災と登記実務

東日本大震災の発生から約半年が経過し、これまで目に見える被害に隠れていた様々な法律問題が今後顕在化し、融資や登記の実務にも影響を及ぼすことが予想されます。

登記実務では、この震災に関連して登記期間の伸長や登録免許税の免除等の特例措置が設けられていますが、今回はその中でも融資実務に深く関連する事項を取りあげます。

#### 2. 債務者の相続

借入れの債務者が死亡すると、原則として債務は相続人全員に承継されますが、多くの場合、金融機関との合意により相続人のうち1人が他の相続人の債務を引き受けることとなります。債務を担保するために抵当権が設定されている場合には、まず債務者を相続人全員とする変更登記をし、そのうえで債務引受をした相続人への変更登記を行うのが一般的です。なお、根抵当権については、元本の確定前に債務者について相続が開始した場合、金融機関と所有者との間で債務者に関する合意をして、その登記を相続開始後6か月以内に行われなければ、根抵当権は相続開始時にさかのぼって確定しますので、相続人を債務者とするあらたな債権は担保されないこととなります。

住宅ローンについては、借入時に団体信用生命保険に加入しているのが一般的ですが、この場合、債務者の相続により残債務は結果的に消滅し、抵当権の抹消登記を行うこととなります。ただし、抵当権抹消登記は、債務者と所有者とが同一であるときには所有権の相続登記を経たうえでなければ行うことができません。

#### 3. 担保物件の滅失等

この震災によって担保物件が変容したり、滅失したというケースが散見されます。

土砂崩れや液状化により土地の隆起・沈下・ズレ等があった場合、原則として変容した土地に引き続き担保が及ぶこととなりますが、担保価値の観点から追加担保等を検討しなければならないこともあります。

抵当権が設定されている建物が滅失した場合には、建物についての抵当権は当然に消滅し、建物滅失に伴う保険金等に物上代位することとなります。ただし、保険金請求権に質権を設定している場合には、物上代位を行うのではなく、質権に基づいて保険金の取立てを行うのが一般的です。なお、建物が滅失した場合には、建物に設定されている抵当権の抹消登記ではなく、建物の滅失登記を行うこととなります。

集合動産譲渡担保を設定し、動産譲渡登記を行う場合には、目的動産の特定のために保管場所を登記することとなります。この震災により保管場所内にあった担保の目的動産が亡失した場合であっても、その後あらたに同じ保管場所に搬入される動産については、集合動産譲渡担保の対象となり動産譲渡登記の効力が及ぶこととなるため、登記を抹消する必要はありません。一方、担保の目的動産の亡失とともに保管場所である倉庫等も滅失してしまった場合の動産譲渡登記の抹消については、目的動産の亡失に伴う物上代位等の権利行使を踏まえ、慎重に判断すべきです。

この震災と登記に関する諸問題については、弊編著「東日本大震災と登記実務」（商事法務刊）をあわせてご参照いただければ幸いです。