

相続で見落としがちな事例Ⅰ

抵当権を放置していませんか？

1. 相続手続で不動産登記簿に根抵当権が設定されていた

Aさんの夫Bさんが亡くなり、相続手続をすることとなりました。農家であったBさんの遺産を確認したところ、Bさん名義の不動産に根抵当権が設定されていました。

農家ではよく見かける担保設定で、農協から日頃、農機具などを購入するときに借金して購入するケースがあります。その都度担保設定するのは手間なため、上限額を決めておいて、その上限額に達するまで何度も借りられる担保物件です。

相続人は、妻と2人の子供で根抵当が設定されていることは知りませんでした。また全員農業を引き継がないため、農協から借金する必要もありませんので、根抵当権を抹消する方向で進めることとなりました。Bさんの根抵当権について調べてみると、債務はゼロでした。

2. 登記簿を取得するときの抵当権設定状況の調査方法

法務局で登記簿謄本を取得するとき、登記簿謄本の交付請求書の土地・建物の記載をするとともに、共同担保目録の要求を記載します。

チェックは「全部（抹消を含む）」にレ点をつけて請求すると全ての共同担保目録の一覧が表示されますので、抹消時の際漏れを防ぐことができます。

ときどき見かけるのは、先代の相続の時に、専門家に依頼しているにも関わらず抵当権の抹消を放置してしまっていることもありますので注意が必要です。

3. 根抵当権の消滅

根抵当権を抹消するためには、元本確定という手続きをおこなう必要があります。

元本確定とは根抵当権で担保される債権額を確定させることです。元本確定した債権を返済すると、根抵当権は消滅します。

(1) 根抵当権付き不動産の相続

根抵当権の付いた不動産を相続する場合は、早めに手続きを進めなければなりません。その理由は、根抵当権をそのまま設定し続ける場合も、相続放棄をする場合も手続きに期限があるためです。

根抵当権をそのまま設定し続ける場合は、相続開始から6か月以内に登記をしなければなりません。

期限を過ぎると相続放棄はできなくなるため、短期間で対応しなければなりません。

そうしないと、相続開始時に元本が確定したものとみなされて、通常の抵当権になってしまいます。

根抵当権の付いた不動産を相続したくない場合は、相続開始から3か月以内に相続放棄することが必要です。

今回のケースでは、農業を引き継ぐ相続人がいないこと及び根抵当の債務はゼロということで、消滅手続をすることとなりました。

4. 根抵当権抹消登記手続

【債権者 J A への依頼内容】

(1) 依頼時に必要な書類

① 相続人を証明する書類

- ・ 法定相続情報（なければ相続人を証明する戸籍謄本等）
- ・ 登記簿謄本（抵当権設定）
- ・ 委任状（専門家に依頼する場合）

② 債権者 J A に依頼する書類

- ・ 登記原因証明情報（解除証書、放棄証書、弁済証書など）
- ・ 登記識別情報または根抵当権設定契約証書（登記済証）
- ・ 有効期限内（発行日から3カ月）の資格証明書または登記事項証明書（代表者記載されているもの）*1
- ・ 委任状*2

- *1 期限が切れた場合は、金融機関に再発行を依頼してください。
- *2 本来登記は当事者が共同申請で手続きするものですが、この委任状で当事者の一方や司法書士などに任せることができます。

5. 休眠担保権等の抹消の方法（参考）

自分の土地の登記にかなり古い抵当権が残ったままになっているけど、それを消したいという相談を受けることがあります。

（昭和の初期やそれ以前の抵当権が残っているようなケース）

担保債権者の所在が分かっている場合と不明の場合によって手続きも異なります。

次頁の抹消方法の表を参考に解説します。

【休眠担保権の抹消方法一覧表】

担保債権者の所在	方 法	不動産登記法
判明	① 担保権者との共同申請で行う(場合によっては相続登記要)	60条
	② 訴訟を提起して判決を取得したうえでの抹消登記の単独申請	63条
不明	③ 除権決定を得たうえで、抹消登記の単独申請	70条1・2項
	④ 弁済証書による抹消登記の単独申請	70条4項前段
	⑤ 供託による、抹消登記の単独申請	70条4項後段
	⑥ 担保権者である法人が解散している場合の抹消登記の単独申請	70条の2

【休眠担保権の抹消方法】

《担保権者の所在が判明》

- ① 抵当権等の登記を抹消するには、登記権利者と登記義務者の共同申請が原則です。
- ② 担保権者（登記義務者）の協力を得られず、共同申請ができない場合には、訴えを提起し、意思表示を擬制する確定判決を取得して、単独申請によって登記手続きを行います。

《担保権者の所在が不明》

- ③ 裁判所を通じて公示催告の申立を行い、その結果抵当権者が名乗りでてこない場合には、休眠抵当権のついでに不動産物件の持ち主である、登記権利者が単独による抵当権の抹消登記申請を行う

- ④ この方法は、抵当権が担保している債権を返済した証拠を提出することが必要になります。
返済した証拠があるのであれば、単独でもいいよということなんでしょうが、100年くらい前の借金を返済した証拠が残っているようなことはほとんどないので、この方法は基本的に使えないです。
- ⑤ この方法は、元本＋利息等を法務局に支払う、供託することになります。昔の抵当権だと、担保している債権の額も100円くらいのことが多く、しかも現在の貨幣価値に直す必要はありません。
- ⑥ 30年以上前に解散した法人の担保権に関する登記については、不動産登記法上、法人の清算人の所在が判明せず、かつ被担保債権の弁済期から30年が経過していれば、簡易な方法によって担保権の抹消登記手続きをすることが認められます