

## 第2章 抵当権の登記

民法でも重要ですが、不動産登記法でも重要な「抵当権」を見ていきましょう。「所有権」「根抵当権」と並んで、記述においても頻出です。

学生 「不動産登記法の『抵当権』って、どうやって勉強していけばいいんですか？」

次に学習する「根抵当権」との比較が重要になります。その比較のポイントになるのが、民法で学習した「付従性」「随伴性」という性質です。抵当権には、この2つの性質があります。

学生 「『付従性』と『随伴性』があると、どうなるんですっけ？」

### 【付従性】

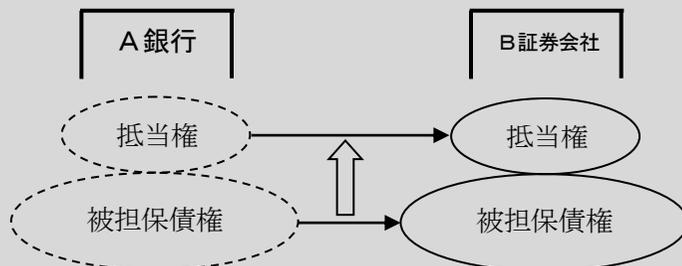
(成立) 原則として、被担保債権が存在しなければ、抵当権は成立しません。しかし、成立における付従性は、かなり緩和されていますので、被担保債権が存在しない段階で抵当権を設定できるという話も多く出てきます。

(消滅) たとえば、被担保債権が弁済されれば、抵当権は消滅します。



### 【随伴性】

たとえば、A銀行が被担保債権をB証券会社に売却すれば（債権譲渡）、それに伴って当然に抵当権はB証券会社に移転します。



## 第1節 抵当権設定の登記

(設例)

AとBとの間で、平成27年5月21日、金銭消費貸借契約が締結され、金1000万円がAに交付された。そして、A及びBは、平成27年5月28日、この貸金債権金1000万円を担保するため、抵当権設定契約を締結した。このとき、抵当権設定の登記をする場合において、登記原因及びその日付に記載すべき年月日は、平成27年5月28日だけであるか？

### 1 意義

#### 民法369条（抵当権の内容）

- 1 抵当権者は、債務者又は第三者が占有を移転しないで債務の担保に供した不動産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利を有する。
- 2 地上権及び永小作権も、抵当権の目的とすることができる。この場合においては、この章の規定を準用する。

抵当権とは、債務者又は物上保証人が債務の担保に供した不動産、地上権及び永小作権について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利のことである（民法369条1項、2項）。

#### 【不動産（所有権）に抵当権を設定した場合】

登記記録の権利部の乙区に主登記で抵当権設定の登記がなされる。

#### 【地上権・永小作権に抵当権を設定した場合】

登記記録の権利部の乙区に、対象となる地上権・永小作権の登記に付記登記でされる（不登規3条4号）。

cf. 賃借権を目的としては設定することができない（民法369条2項）。

### 2 申請情報の内容

#### 1. 登記の目的

抵当権の設定の対象により、登記の目的は以下のようになる。

態様	登記の目的
単有（所有権の全部）	抵当権設定
共有全部（所有権の全部だが、共有）	抵当権設定
持分	A持分抵当権設定
地上権	○番地上権抵当権設定

### 【不動産や権利の一部への設定の可否が問題になるケース】

(1) 主たる建物と附属建物 (ex. 車庫) とからなる 1 個の不動産は、分割登記をし、独立した別個の建物としなくても、主たる建物又は附属建物のみに対し抵当権設定の登記をすることができるか？

→分割登記をし、独立した別個の建物とした上でなければ、主たる建物又は附属建物のみに対し抵当権設定の登記をすることができない (明 37. 2. 13 民刑 1057)。

(2) 不動産の一部について抵当権設定の登記を申請することができるか？

→できない (明 32. 12. 22 民刑 2080)。

(3) 所有権の一部や持分の一部に抵当権を設定することはできるか？

→原則としてできない (昭 35. 6. 1 民甲 1340, 昭 36. 1. 17 民甲 106)。

(理由)

抵当権の効力の及ぶ範囲が公示上不明確となるからである。

(4) 同一人物が数回に分けて持分を取得している場合、例えば、AからBが順位番号 3 番と順位番号 4 番とに分けて持分を取得した場合には、Bの持分の一部 (順位 3 番又は 4 番で登記した持分) について抵当権を設定することができるか？

→できる (昭 58. 4. 4 民 3. 2252)。

(理由)

抵当権の効力の及ぶ範囲が公示上不明確とはならないからである。

## 2. 登記原因及びその日付

被担保債権の種類により、登記原因及びその日付は以下ようになる。

### 【「年月日〇〇年月日設定」の意味】



態様	登記原因及びその日付
①金銭消費貸借を発生原因とする債務を担保する場合	年月日金銭消費貸借年月日設定
②金銭消費貸借を発生原因とする債務の一部を担保する場合	年月日金銭消費貸借金2000万円のうち金1000万円年月日設定
③保証委託契約による求償債権を担保する場合	年月日保証委託契約による求償債権年月日設定
④保証人の保証債務を担保する場合	年月日保証契約年月日設定
⑤同一の債権者が有する複数の債権を担保する場合	(あ) 年月日金銭消費貸借 (い) 年月日金銭消費貸借年月日設定
⑥準消費貸借を発生原因とする債務を担保する場合	年月日準消費貸借年月日設定

#### (1) 年月日が問題となるケース

(a) 被担保債権が成立した後にその利率が変更された場合は、利率を変更した日を登記原因日付として抵当権設定の登記をすることができるか？

→できない。

(理由)

被担保債権の利率が変更されても債権の同一性に影響はないため（昭40.12.1民甲3322）、被担保債権の成立した日を登記原因日付としなければならない。

(b) 将来建築される建物を目的不動産とする抵当権設定の登記を申請することができるか？

→できない（昭37.12.28民甲3727）。目的物がまだ存在しないからである。

しかし、登記記録に記録されている建物の建築年月日前に締結した抵当権設定契約に基づく登記の申請はすることができる（昭39.4.6民甲1291）。完全に完成していなくても、雨風をしのげる程度まで完成していれば、独立の不動産といえるからである。

(c) 抵当権の設定者となろうとする者が、不動産を取得する以前の日付で金銭消費貸借契約及び当該不動産を目的とする抵当権設定契約を締結し、その後当該不動産を取得した場合、当該抵当権設定契約を原因とする抵当権設定の登記を申請することはできるか？

→できない（登研440P.79）。

(d) 他人名義の不動産について、それを取得することを停止条件とする抵当権設定契約を締結することができるか？

→できる。この場合、条件成就の時、つまり、設定者が目的不動産の所有権を取得した時に抵当権が成立するので（大決大 4.10.23）、当該抵当権設定の登記の原因日付は、所有権を取得した日となる（登研 141 P.45）。

(e) 清算中の会社を設定者とする抵当権設定の登記の申請は、抵当権設定契約日が解散決議日の後であっても、することができるか？

→抵当権設定契約日が解散決議日の前後のいずれであるかを問わず、することができる（昭 41.11.7 民甲 3252）。

（理由）

清算中の会社は、清算の目的の範囲内において存続するが、抵当権設定も清算の目的を達成するために必要な行為であれば認められるからである。

## (2) 被担保債権が問題となるケース

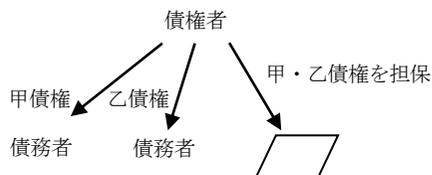
(a) 抵当権設定契約後に債権額の一部が弁済された場合、現存する債権額についての抵当権設定の登記の申請は、することができるか？

→できる（昭 34.5.6 民甲 900）。この場合、一部弁済の旨を申請情報の内容とする必要はない（昭 34.5.6 民甲 900）。

(b) 請負契約に基づく請負代金債権担保のため、請負契約と同時に抵当権の設定をし、その登記をすることができるか？

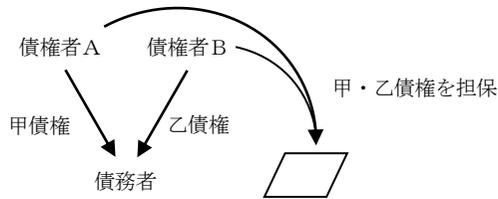
→できる（昭 44.8.15 民 3.675）。将来債権であっても（請負代金債権は目的物完成後に生じる（民法 633 条））、その発生の可能性が法律上あれば、抵当権の被担保債権とすることができる。

(c) 債権者を同じくする数個の債権を合わせて担保する 1 個の抵当権を設定し、その登記をすることができるか？



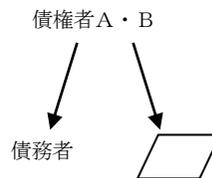
→できる（昭 45.4.27 民 3.394）。各債権の債務者は、同一でも異なってもよい。

(d) 債権者を異にする数個の債権を合わせて担保する 1 個の抵当権の設定をし、その登記をすることができるか？



→できない(昭35.12.27民甲3280)。債権者は自己の債権については抵当権を取得することはできるが、他人の債権については抵当権を取得することはできない。抵当権は、債権者債務者間の合意により設定されるものであり、仮に他の債権者の許諾を得たとしても、他人の債権についての抵当権を取得することはできないからである。

- (e) 数人の債権者が共有する1個の債権を担保する1個の抵当権の設定をし、その登記を申請することができるか？



→できる。この場合には、他人の債権について抵当権を取得するという問題は生じない。

### 【要は】

「他人の債権について抵当権を取得することがマズイ」ということです。



### (3) 登記原因が問題となるケース

- (a) 民法420条に基づき当事者が債務不履行の場合の損害賠償額の予定契約をした場合、登記原因を「損害賠償額の予定」と記載して、その将来の債権を担保するために抵当権を設定することができるか？

→できる(昭60.8.26民3.5262)。

- (b) 金銭消費貸借契約上の債務を担保するため抵当権が設定されている場合において、追加担保として被担保債権の発生原因を「債務弁済契約」と記載した抵当権設定の登記の申請は、することができるか？

→できない(昭40.4.14民甲851)。

(理由)

「債務弁済契約」は新たな被担保債権の発生原因とはいえない。

(c) 登記原因を「債務承認契約」と記載する抵当権設定の登記の申請は、当該契約が単に既存の債務を承認し、その弁済方法を定めたものではなく、新たな債権契約と認められる場合には、することができるか？

→できる（昭 58. 7. 6 民 3. 3810）。

（理由）

「債務承認契約」は新たな被担保債権の発生原因といえる。

### 3. 登記事項

#### (1) 絶対的登記事項

##### 【乙区の担保物権の絶対的登記事項】

乙区に登記される担保物権は、「債権額（に相当するもの）」「債務者」が登記事項となります。

#### (a) 債権額（不登法 83 条 1 項 1 号）

##### 【「債権額（に相当するもの）」の登記の趣旨】

「債権額（に相当するもの）」は、後順位担保権者などに“優先額を公示するために”登記します。

#### ①債権の一部を担保する場合

当該債権の一部の債権額を申請情報の内容とする（昭 30. 4. 8 民甲 683）。  
債権額の一部である旨を登記事項として明示する必要はない。

「債権額 金 1000 万円」等と記載する。

#### ②数個の債権を併せて担保する場合

「債権額 金 1000 万円

内訳 (あ) 金 500 万円

(い) 金 500 万円」等と記載する。

#### ③元本債権と利息債権を併せて担保する場合

「債権額 金 1050 万円

内訳

元本 金 1000 万円

利息 金 50 万円（平成 25 年 4 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日  
までの分）」等と記載する（昭 36. 3. 25. 民甲 676）。



#### ④債権額が問題となるケース

- i 債権額を外国の通貨をもって表示する場合に、日本の通貨をもって表示する担保限度額は、抵当権設定契約日の為替相場によらず、当事者間で自由に定めた邦貨換算額をもって登記の申請をすることができるか？

→できる（昭35.3.31民甲712）。

ex. 「債権額 米貨金10万ドル 担保限度額 金1000万円」

- ii 分割貸付に係る債権について抵当権を設定した場合には、その全額が貸し付けられていない場合であっても、分割貸付証書に記載された総額を被担保債権として登記の申請をすることができるか？

→できる。

#### (b) 債務者（不登法83条1項2号）

①債務者が連帯債務の関係にある場合は、「連帯債務者」と記載する。

②権利能力なき社団を債務者として申請情報の内容とすることができるか？

→できる（昭31.6.13民甲1317）。

（理由）

債務者の表示は、登記事項の一部であって、登記名義人となるわけではないからである。

## (2) 任意的登記事項

### (a) 利息に関する定め（不登法88条1項1号）

利息に関する定めがある場合には、利息に関する定めを申請情報の内容としなければならない。

利息に関する定めは、明確であることを要する。後順位抵当権者等に対しての公示機能を果たさないからである。そのため、「ただし、将来の金融情勢に応じ利率を適宜債権者が変更することができるものとする。」というような不明確な定めを記載することはできない（昭31.3.14民甲506）。

#### ※無利息の定めがある場合

無利息の定めがある場合には、「無利息」と記載する（登研470P.98）。無利息の定めがあるのではなく、利息を生ずる債権について単に利息の定めがない場合には、商事債権であれば（民事債権であれば無利息が原則）、当然に利息が発生するからである（商法513条1項）。つまり、無利息の定めがある場合に「無利息」と記載するのは、「商事債権であっても利息は発生しない」という意味である。

- ・ 無利息の定めのある債権を被担保債権とする抵当権の設定の登記に無利息である旨が登記されていないときは、「遺漏」を登記原因として無利息である旨を登記する更正の登記を申請することができるか？

→できる（登研 470P. 98）。

（理由）

「無利息」の定めをした場合、申請情報の内容とすべきであるからである。

#### ※利息制限法の制限利率を超える場合

登記原因証明情報である金銭消費貸借抵当権設定契約証書に記載されている利息の定めが利息制限法の制限利率を超える場合に、制限利率内の利息を申請情報の内容として登記の申請をすることができるか？

→できる（昭 29. 7. 13 民甲 1459）。

#### (b) 損害賠償額の定め（不登法 88 条 1 項 2 号）

民法 375 条 2 項に規定する損害賠償額の定めがある場合には、損害賠償額の定めを申請情報の内容としなければならない。

※定期的な性質を有しない違約金の定めがあるときには、その定めを登記することができるか？

→できない（昭 34. 7. 25 民甲 1567）。

（理由）

民法が規定する抵当権の被担保債権の範囲について、遅延損害金は、最後の 2 年分に限定されている（民法 375 条 2 項）。不動産登記法 88 条 1 項 2 号はこの民法の規定を前提とするものであるため、登記することができるのは定期的な性質を有するものに限られ、それ以外の定期的な性質を有しない違約金の定めは登記することはできない。

#### (c) 債権に付した条件（不登法 88 条 1 項 3 号）

債権に付した条件があるときは、その条件を申請情報の内容としなければならない。

ex. 債権者が死亡したときは、債権が消滅する。

#### (d) 民法 370 条ただし書の別段の定め（不登法 88 条 1 項 4 号）

抵当権が付加一体物に及ばない旨の別段の定め（民法 370 条ただし書）をしたときは、その内容が登記事項となる。

ex. 立木には、抵当権の効力は及ばない。

#### (e) 抵当証券発行の定め（不登法 88 条 1 項 5 号）

#### (f) 抵当証券発行の定めがあるときの元本又は利息の弁済期又は支払場所の定め（不登法 88 条 1 項 6 号）

#### (g) 取扱店の表示

金融機関が抵当権者となる場合には、申請情報の内容として取扱店（支店）を表示することができる（昭 36. 5. 17 民甲 1134）。銀行等の便宜をはかった

ものである。銀行等は支店ごとに担当地域がある。

ex. 「取扱店 横浜駅前支店」

※抵当権の登記において、「弁済期」は登記事項とならない。

#### 4. 申請人

抵当権者を登記権利者、抵当権設定者を登記義務者とする共同申請である（不登法 60 条）。

抵当権設定者が物上保証人である場合には、物上保証人が登記義務者となり、債務者は申請人にはならない。

#### 5. 添付情報

・**登記原因証明情報**（不登法 61 条，不登令別表 55 添付情報）

登記原因証明情報として**抵当権設定契約書**等を提供する。

※2,000 万円の金銭消費貸借契約がされ、500 万円が弁済された場合に、現存する債権額 1,500 万円の抵当権設定の登記を申請する場合、債権額 2,000 万円の抵当権設定契約書と債権額 500 万円の支払を証する弁済書とを合綴したものを登記原因証明情報とすることができるか？

→できる（昭 34.5.6 民甲 900）。

#### 【申請例53 抵当権設定 金銭消費貸借】

事例：平成 27 年 6 月 28 日，A と B は，債権者 B，債務者 A として，金 1000 万円を利息年 8%，違約金 200 万円，弁済期日を平成 47 年 6 月 28 日で貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し，金 1000 万円が A に交付された。同時に A 所有土地を目的として，この貸金債権金 1000 万円を担保するため，抵当権設定契約を締結した。

登記の目的	抵当権設定
原因	平成 27 年 6 月 28 日金銭消費貸借同日設定
債権額	金 1000 万円
利息	年 8%
債務者	A
抵当権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（抵当権設定契約書等） 登記識別情報（A の甲区 2 番の登記識別情報） 印鑑証明書（A の印鑑証明書） 代理権限証明情報（A 及び B の委任状）
課税価格	金 1000 万円
登録免許税	金 4 万円

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成27年6月28日 第241号	原因 平成27年6月28日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金1000万円 利息 年8% 債務者 A 抵当権者 B

### 【「こう登記して下さい〜」】

申請書に記載する「登記の目的」「登記原因及びその日付」（「申請人」）は、「こう登記して下さい〜」という意味で記載しています。



### 【申請例54 抵当権設定 金銭消費貸借（一部設定）】

事例：平成27年6月28日、AとBは、債権者B、債務者Aとして、金2000万円を利息年2%、違約金200万円、弁済期日を平成47年6月28日で貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し、金2000万円がAに交付された。同時にA所有土地を目的として、この貸金債権金2000万円のうち、金1000万円を担保するため、抵当権設定契約を締結した。

登記の目的	抵当権設定
原因	平成27年6月28日金銭消費貸借金2000万円のうち金1000万円同日設定
債権額	金1000万円
利息	年2%
債務者	A
抵当権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（抵当権設定契約書等） 登記識別情報（Aの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

### 【優先枠に課税】

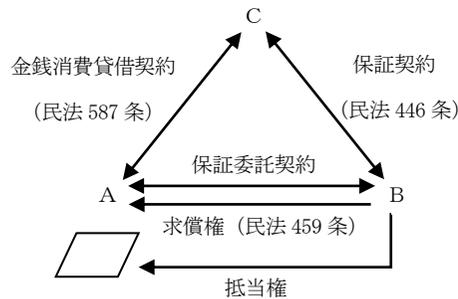
担保物権の登記の「課税価格」に記載するのは、「債権額（に相当するもの）」、つまり、優先枠です。課税価格に4/1000を乗じた額が登録免許税となりますが、それは「優先枠に課税する」という発想です。



権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成 27 年 6 月 28 日 第 233 号	原因 平成 27 年 6 月 28 日金銭消費貸 借金 2000 万円のうち金 1000 万円同 日設定 債権額 金 1000 万円 利息 年 2% 債務者 A 抵当権者 B

### 【申請例55 抵当権設定 委託保証人の求償権担保】

事例：平成 27 年 6 月 28 日、A と C との間で、債権者 C、債務者 A とする金銭消費貸借契約が締結され、金 1000 万円が A に交付された。同日締結された A との保証委託契約に基づき、B は、A の債務を保証するため、C との間で保証契約を締結したことから、A と B は、将来 B が保証債務を履行した際に A に対して取得することになる求償債権を担保するため、債権額を金 1000 万円、損害金を年 11%（1 年を年 365 日として日割計算する）と定め、同時に、A 所有土地上に、この債権を担保するため、抵当権設定契約を締結した。



登記の目的	抵当権設定
原因	平成 27 年 6 月 28 日保証委託契約による求償債権同日設定
債権額	金 1000 万円
損害金	年 11%（年 365 日日割計算）
債務者	A
抵当権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（抵当権設定契約書等） 登記識別情報（A の甲区 2 番の登記識別情報） 印鑑証明書（A の印鑑証明書） 代理権限証明情報（A 及び B の委任状）
課税価格	金 1000 万円
登録免許税	金 4 万円

【申請例56 抵当権設定 2個以上の債権を担保する場合】

事例：平成27年6月20日及び平成27年6月27日、それぞれの日、AとBは、債権者B、債務者Aとして、金1000万円を利息年2%、損害金年11.5%、違約金200万円、弁済期日を平成27年6月27日とする同内容の金銭消費貸借契約を締結し、それぞれについて、金1000万円がAに交付された。平成27年6月27日、AとBは、これらの債権を併せて担保するため、A所有土地を目的として、抵当権設定契約を締結した。

登記の目的	抵当権設定
原因	(あ)平成27年6月20日金銭消費貸借 (い)平成27年6月27日金銭消費貸借 平成27年6月27日設定
債権額	金2000万円 内訳 (あ)金1000万円 (い)金1000万円
利息	年2%
損害金	年11.5%
債務者	A
抵当権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報(抵当権設定契約書等) 登記識別情報(Aの甲区2番の登記識別情報) 印鑑証明書(Aの印鑑証明書) 代理権限証明情報(A及びBの委任状)
課税価格	金2000万円
登録免許税	金8万円

権利部(乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成27年6月30日 第630号	原因 (あ)平成27年6月20日金銭消費貸借 (い)平成27年6月27日金銭消費貸借平成27年6月27日設定 債権額 金2000万円 内訳 (あ)金1000万円 (い)金1000万円 利息 年2% 損害金 年11.5% 債務者 A 抵当権者 B

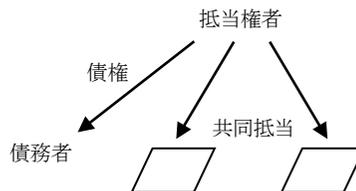
**【申請例57 2個以上の債権を担保する場合、利息及び債務者が異なるときの申請例】**

事例：平成27年6月20日、AとBは、債権者B、債務者Aとして、金1000万円を利息年2%、損害金年11.5%、違約金200万円、弁済期日を平成47年6月20日で貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し、金1000万円がAに交付された。また、平成27年6月27日、CとBは、債権者B、債務者Cとして、金1000万円を利息年1.5%、損害金年11.5%、違約金200万円、弁済期日を平成47年6月27日で貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し、金1000万円がCに交付された。同日、AとBは、これらの債権を併せて担保するため、A所有土地を目的として、抵当権設定契約を締結した。

登記の目的	抵当権設定
原因	(あ) 平成27年6月20日金銭消費貸借 (い) 平成27年6月27日金銭消費貸借 平成27年6月27日設定
債権額	金2000万円 内訳 (あ) 金1000万円 (い) 金1000万円
利息	(あ) 年2% (い) 年1.5%
損害金	年11.5%
債務者	(あ) A (い) C
抵当権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（抵当権設定契約書等） 登記識別情報（Aの甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
課税価格	金2000万円
登録免許税	金8万円

**3 共同抵当権**

1. 共同抵当権の設定



**(1) 意義**

共同抵当権とは、同一の債権の担保として、数個の不動産（地上権、永小作権、工場財団等を含む）の上に設定された抵当権をいう（民法 392 条 1 項参照）。

**【共同抵当権の成立要件】**

共同抵当権の成立要件は、“緩やか”です。

→ 成立しないものを思い出せるようにして下さい。

**(2) 設定の時期**

共同抵当権は、数個の不動産について、同時に設定する必要はない。当初は 1 個又は数個の抵当権を設定していたが、その後に同一の債権を担保するために他の不動産に抵当権を設定すること（追加設定）もできる。

ex. B の A に対する債権を担保するために A 所有の更地である甲土地に抵当権設定の登記をした後、A が甲土地上に乙建物を建築し、同一の債権を担保するために乙建物に追加的に抵当権設定の登記をする場合。

**(3) 一の申請情報で申請することの可否**

同一の登記所の管轄区域内にある二以上の不動産について、同一の債権を担保する抵当権に関する登記の目的が同一である登記の申請は、一の申請情報によってすることができる（不登令 4 条ただし書、不登規 35 条 10 号）。

**(4) 抵当権設定の対象****【判断基準】**

動く物と動かない物を共同担保にはできません。



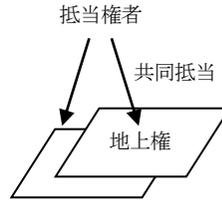
(a) 不動産と工場財団を共同担保として抵当権を設定することができるか？

→ できる（工場抵当法 14 条 1 項参照）。この場合の登録免許税の税率は、低い方である 2.5/1000 が適用される。

(b) 登記された船舶と不動産とを共同担保として抵当権を設定することができるか？

→ できない。

(c) 土地（所有権）とその土地を目的とする地上権を共同担保として抵当権を登記することができるか？



→できる。

- (d) 登記原因証明情報により、同一債権の担保として数個の不動産上に設定された共同抵当権であることが明らかであるときでも、そのうちの1個の不動産について、抵当権設定の登記を申請することができるか？

→できる（昭30.4.30民甲835）。

（理由）

登記という対抗要件を備えるかどうかは、各自の自由であるからである。

#### (5) 追加設定の可否

- (a) 登記された抵当権について被担保債権の一部が弁済された後、弁済後の残債権の額を債権額として、抵当権追加設定の登記を申請することができるか？

→できる。追加設定する抵当権の債権額は、既に登記された抵当権の債権額と一致していなくてもよい（昭35.1.29民甲310）。

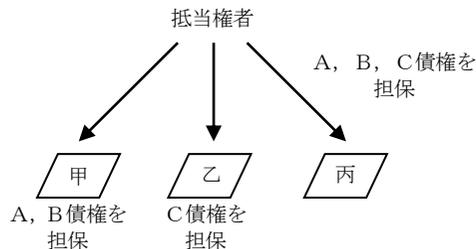
- (b) 既登記抵当権の追加担保として残存元本債権額と約定利息との合算額を併せて担保する（元利金担保。元利金の合算額が被担保債権）抵当権を設定することができるか？

→できる。

（理由）

利息は元本から発生するため、元利金担保といえど同一性があると言える。

- (c) 同一債権者の有するA, B, Cの3個の債権について甲土地にA, B債権、乙土地にC債権をそれぞれ各別に担保する抵当権が設定されている場合、丙土地にA, B, C債権を一括して追加担保する一つの抵当権を設定することができるか？



→できる（昭38.4.9民甲965）。

(d) 抵当権設定の登記後に利率の引下げがあった場合において、利率の引下げによる抵当権変更の登記をしていないときでも、引下げ後の利率を申請情報の内容として抵当権追加設定の登記を申請することができるか？

→できる（昭41.12.1民甲3322）。

(e) 抵当権設定の登記後に債務者の住所の変更があった場合において、債務者の住所変更の登記をしていないときでも、変更後の住所を申請情報の内容として抵当権追加設定の登記を申請することができるか？

→できる。

## 2. 申請情報の内容

### (1) 登記の目的

登記の目的は、共同担保の関係のない抵当権の場合と同じく「抵当権設定」とする。

もっとも、単有の不動産と不動産の持分に共同抵当権を設定する場合には、「A持分抵当権設定及び抵当権設定」等と記載する。

### (2) 登記原因及びその日付

共同担保の関係のない抵当権の場合と同じである。

### (3) 登記事項

基本的に、共同担保の関係のない抵当権の場合と同じであるので、以下、異なるものについてのみ説明する。

#### (a) 一の申請情報で申請する場合で二以上の不動産が同一の登記所の管轄区域内にある場合

一の申請情報で二以上の不動産について設定する共同抵当権設定の登記を申請する場合には、「当該二以上の不動産」を申請情報の内容としなければならない（不登法83条1項4号，不登令別表55申請情報イ）。

→申請書の末尾に、不動産の表示を複数記載する。

ex. 土地と同土地上の建物を共同抵当とした場合

不動産の表示

所	在	甲市甲町
地	番	〇番
地	目	宅地
地	積	〇.〇〇平方メートル
所	在	甲市甲町〇番地
家屋番号		〇番
種	類	居宅
構	造	木造かわらぶき平屋建
床面積		〇.〇〇平方メートル



### 【不動産の表示の記載の趣旨】

申請書の末尾に記載する不動産の表示は、基本的に、「登記の効力が及び不動産」を表示します。不動産の表示は、登記官に、どの不動産を対象として登記を申請しているのかがわかるようにするために記載するからです。

#### (b) 二以上の不動産が異なる登記所の管轄区域内にある場合

二以上の不動産を目的とする場合において、当該不動産が異なる登記所の管轄区域内にあるときは、(a)の「当該二以上の不動産及び当該権利」だけでなく、他の登記所の管轄区域にある不動産を特定すべき事項(不登令3条7号、8号)を申請情報の内容としなければならない(不登令別表55申請情報イ括弧書)。

→申請書の末尾に、他管轄の不動産の表示も記載する。

ex. 不動産の表示

所 在 甲市甲町  
 地 番 〇番  
 地 目 宅地  
 地 積 〇.〇〇平方メートル

管轄外の物件

所 在 乙市乙町  
 地 番 〇番  
 地 目 宅地  
 地 積 〇.〇〇平方メートル

#### (c) 追加設定の場合

同一の債権の追加担保として、他の一又は二以上の不動産を目的とする抵当権設定の登記を申請するときは、前の登記に係る不動産を特定する事項及び当該抵当権の順位に関する事項を申請情報の内容としなければならない(不登令別表55申請情報ハ)。

→申請書の末尾に、既に抵当権の登記がされている不動産の表示、及び、既に登記されている抵当権の順位番号も記載する。

ex. 不動産の表示

所 在 甲市甲町  
 地 番 〇番  
 地 目 宅地  
 地 積 〇.〇〇平方メートル

前の登記の表示

甲市甲町〇番地家屋番号〇番の建物 順位番号第〇番

ただし、申請を受ける登記所に当該前の登記に係る共同担保目録がある場合には、当該共同担保目録の記号及び目録番号を申請情報の内容とすれば足りる（不登令別表55申請情報ハ括弧書、不登規168条1項）。

#### (4) 添付情報

共同担保の關係にない抵当権の場合と同じである。

※共同抵当権の追加設定の登記申請においては、必ずしも、前の登記に関する登記事項証明書を提出することを要しない。もつとも、**前登記証明書**を提供しなければ、登録免許税法13条2項の適用（減税）を受けることができない。

#### (5) 共同担保目録

登記官は、二以上の不動産に関する権利を目的とするときは、当該二以上の不動産及び当該権利に関する事項を明らかにするため、共同担保目録を作成する（不登法 83 条 2 項）。

なお、登記官は、追加設定の登記の申請の場合には、当該登記の末尾に共同担保目録の記号及び目録番号を記録しなければならない（不登規 168 条 2 項）。

#### (6) 登録免許税

債権額の 1000 分の 4 である（登免法別表 1.1. (5)）。

もつとも、追加設定の場合では、前の登記に関する登記事項証明書を提出すれば、権利の件数 1 件について 1500 円となる（登免法 13 条 2 項）。

### 【申請例58 抵当権設定 共同抵当】

事例：平成 27 年 6 月 28 日、A、B 及び C は、債権者 C、債務者 A として、金 1000 万円を利息年 2%、違約金 200 万円、弁済期日を平成 35 年 6 月 28 日で貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し、金 1000 万円が A に交付された。同時に、A 所有甲土地、A と B が共有する乙建物の A 持分及び B 持分を目的として、この債権を担保するため、抵当権設定契約を締結した。甲土地及び乙建物は同一の登記所の管轄区域内にある。

登記の目的	抵当権設定
原因	平成27年6月28日金銭消費貸借同日設定
債権額	金1000万円
利息	年2%
債務者	A
抵当権者	C
設定者	A B
添付情報	登記原因証明情報（抵当権設定契約書等） 登記識別情報（Aの甲土地の甲区2番の登記識別情報，Aの乙建物の甲区2番の登記識別情報，及びBの乙建物の甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（A及びBの印鑑証明書） 代理権限証明情報（A，B及びCの委任状）
課税価格	金1000万円
登録免許税	金4万円

#### 【参考】不動産の表示

申請書の末尾に，以下のように不動産の表示を記載する。

##### 不動産の表示

所 在 甲市甲町  
地 番 〇番  
地 目 宅地  
地 積 〇.〇〇平方メートル  
所 在 甲市甲町〇丁目〇番地  
家屋番号 〇番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平屋建  
床 面 積 〇.〇〇平方メートル

権 利 部 ( 乙 区 ) ( 所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	平成27年7月2日 第251号	平成27年6月28日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金1000万円 利息 年2% 債務者 A 抵当権者 C 共同担保 目録(あ)第100号

共同担保目録			
記号及び番号	(あ) 第 100 号	調製	平成 27 年 7 月 2 日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	甲市甲町○番の土地	1	余白
2	甲市甲町○丁目○番地 家屋番号 ○番の 建物	1	余白

【申請例59 抵当権設定 共同抵当（持分及び所有権に対する設定）】

事例：平成 27 年 6 月 28 日，A と C は，債権者 C，債務者 A として，金 1000 万円を利息年 2%，弁済期日を平成 35 年 6 月 28 日で貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し，金 1000 万円が A に交付された。同時に，この債権を担保するため，A 所有甲土地及び B と共有する乙建物の A 持分を目的として抵当権設定契約を締結した。甲土地及び乙建物は同一の登記所の管轄区域内にある。

登記の目的	A 持分抵当権設定及び抵当権設定
原因	平成 27 年 6 月 28 日金銭消費貸借同日設定
債権額	金 1000 万円
利息	年 2%
債務者	A
抵当権者	C
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（抵当権設定契約書等） 登記識別情報（A の甲土地の甲区 2 番の登記識別情報，A の乙建物の甲区 2 番の登記識別情報） 印鑑証明書（A の印鑑証明書） 代理権限証明情報（A 及び C の委任状）
課税価格	金 1000 万円
登録免許税	金 4 万円

### 【申請例60 抵当権設定 追加（他管轄）】

事例：平成20年5月22日、AとBは、債権者B、債務者Aとして、金1000万円を利息年2%、違約金200万円、弁済期日を平成30年5月22日で貸し付ける金銭消費貸借契約を締結し、金1000万円がAに交付され、同時に、A所有甲土地に、この債権を担保するため、抵当権設定契約が締結され登記がなされた。平成27年6月28日、AとBは、甲土地の乙区1番抵当権で担保されている債権を担保するため、A所有乙建物について抵当権設定契約を締結した。甲土地及び乙建物は異なる登記所の管轄区域内にある。

登記の目的	抵当権設定
原因	平成20年5月22日金銭消費貸借平成27年6月28日設定
債権額	金1000万円
利息	年2%
債務者	A
抵当権者	B
設定者	A
添付情報	登記原因証明情報（抵当権設定契約書等） 登記識別情報（Aの乙建物の甲区2番の登記識別情報） 印鑑証明書（Aの印鑑証明書） 前登記証明書（甲土地の登記事項証明書） 代理権限証明情報（A及びBの委任状）
登録免許税	金1500円（登録免許税法第13条第2項）

## 【乙建物の登記記録】

権利部(乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成27年6月28日 第251号	平成20年5月22日金銭消費貸借平成 27年6月28日設定 債権額 金1000万円 利息年 2% 債務者 A 抵当権者 B 共同担保 目録(あ)第101号

共同担保目録				
記号及び番号	(あ) 第101号	調製	平成27年6月28日	
番号	担保の目的である権利の表示		順位番号	予備
1	○区○町 ○番地 家屋番号 ○番の乙建物		1	余白
2	○法務局○支局 ○区○町 ○番の甲土地		余白	余白

## 【甲土地の登記記録】

権利部(乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年5月22日 第300号	平成20年5月22日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金1000万円 利息年2% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権担保追加	平成27年6月28日 第320号	共同担保 目録(あ)第109号

共同担保目録				
記号及び番号	(あ) 第109号	調製	平成27年7月2日	
番号	担保の目的である権利の表示		順位番号	予備
1	○区○町 ○番の甲土地		1	余白
2	○法務局○出張所 ○区○町 ○番地 家屋番号 ○番の乙建物		余白	平成27年6 月28日受付 第251号追加

## 第2節 抵当権移転の登記

### 1 総説

#### 1. 意義

被担保債権が移転した場合には、随伴性により抵当権も移転する。その場合に、抵当権移転の登記を申請することができる。

#### 2. 登記の目的

抵当権の移転の態様により、登記の目的は以下のようになる。

態様	登記の目的
単有	○番抵当権移転
共有全部	○番抵当権移転
持分	○番抵当権A持分移転
一部	○番抵当権一部移転

#### 3. 申請人

複数の者が共同で抵当権の移転を受けた場合、抵当権移転の登記を申請するときの申請情報には、登記権利者ごとの被担保債権の持分を記載しなければならない。

#### 4. 課税価格

- ① 抵当権の全部の移転：債権額の全部
- ② 抵当権の一部の移転：移転した債権額（登免法10条3項，2項）

### 2 債権譲渡

(設例)

B銀行は、C証券会社に対して、Aに対する2000万円の債権（抵当権付）の全部を2500万円で譲渡する契約を締結した。この場合、いかなる登記を申請すべきか？

#### 1. 債権譲渡

##### (1) 債権譲渡による抵当権の移転

抵当権の被担保債権が債権譲渡によって移転したときは、抵当権は随伴性を有するので、抵当権も当然に移転するのが原則である。

※ 抵当権付債権について転付命令若しくは譲渡命令が確定した場合、又は売却命令による売却が終了した場合においては、当該転付命令・譲渡命令・売却

**譲渡命令**：支払に代えて、執行裁判所が定める価額で、差押債権を差押債権者に譲渡する命令。

**売却命令**：執行裁判所が定める方法で、差押債権を売却すべきことを執行官に命ずる命令。

命令は「判決」（不登法 63 条 1 項）に当たらないため、転付債権者若しくは差押債権者又は買受人が、抵当権移転の登記の申請を単独ですることはできない（転付命令について昭 6. 10. 21 民 1028）。

## (2) 対抗要件

抵当権の移転の対抗要件は登記であるが（民法 177 条）、債権譲渡の対抗要件は譲渡人による債務者への通知又は債務者の承諾である（民法 467 条）。よって、抵当権の移転について対抗要件を備えても、上記の債権譲渡の対抗要件を備えなければ、債務者その他の第三者に対して、抵当権の移転の主張をすることができない（大判大 10. 2. 9）。

## 2. 登記申請手続

### (1) 登記申請の可否

連帯債務者 A、B 及び C に対する債権を被担保債権として抵当権が設定されている場合において、そのうち A に対する債権のみが第三者に譲渡されたときは、抵当権の一部移転の登記を申請することができるか？

→できる（平 9. 12. 4 民 3. 2155）。

### (2) 申請情報の内容

#### (a) 登記原因及びその日付

登記原因は「年月日債権譲渡」と記載し、日付は譲渡日を記載する。

債権の一部を譲渡した場合には、「年月日債権一部譲渡」と記載する。

#### (b) 登記事項

債権額の一部が譲渡された場合には、「譲渡額」として譲渡された債権額を記載する。一部譲渡の場合、債権額を記載しなければ、移転した額がわからないからである。

#### (c) 申請人

債権の譲受人を登記権利者、譲渡人を登記義務者として表示する。

#### (d) 添付情報

※債権譲渡についての、譲渡人による債務者への通知又は債務者の承諾があったことを証する情報を提供する必要はない。これは、対抗要件にすぎないからである。

## 【申請例 61 抵当権移転 債権譲渡】

事例：平成 27 年 6 月 28 日、C と E は、抵当権者 C の甲土地の乙区 1 番抵当権の被担保債権を譲渡する贈与契約を締結した。同月 29 日、譲渡の事実を記載した内容証明郵便が債務者 A に到達した。

登記の目的	1 番抵当権移転
原因	平成 27 年 6 月 28 日債権譲渡
権利者	E
義務者	C
添付情報	登記原因証明情報（債権譲渡契約書等） 登記識別情報（Cの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（C及びEの委任状）
課税価格	金 1000 万円
登録免許税	金 2 万円

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成 24 年 6 月 30 日 第 241 号	原因 平成 24 年 6 月 30 日金銭消費貸 借同日設定 債権額 金 1000 万円 利息 年 6% 損害金 年 10% 債務者 A 抵当権者 C
付記 1 号	1 番抵当権移転	平成 27 年 6 月 28 日 第 255 号	原因 平成 27 年 6 月 28 日債権譲渡 抵当権者 E

#### 【申請例62 抵当権一部移転 債権一部譲渡】

事例：平成 27 年 6 月 28 日，B と C は，抵当権者 B の甲土地の乙区 1 番抵当権の被担保債権金 2000 万円のうち金 1000 万円を譲渡する贈与契約を締結した。同月 29 日，譲渡の事実を記載した内容証明郵便が債務者 A に到達した。

登記の目的	1 番抵当権一部移転
原因	平成 27 年 6 月 28 日債権一部譲渡
譲渡額	金 1000 万円
権利者	C
義務者	B
添付情報	登記原因証明情報（債権譲渡契約書等） 登記識別情報（Bの乙区1番の登記識別情報） 代理権限証明情報（B及びCの委任状）
課税価格	金 1000 万円
登録免許税	金 2 万円

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成24年6月30日 第241号	原因 平成24年6月30日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2000万円 利息 年6% 損害金 年10% 債務者 A 抵当権者 B
付記1号	1番抵当権一部移転	平成27年6月28日 第255号	原因 平成27年6月28日債権一部譲渡 譲渡額 金1000万円 抵当権者 C

### 3 代位弁済

（設例）

甲土地の1番抵当権の被担保債権の保証人Cは、抵当権者Bに対して、当該抵当権の被担保債権金1000万円の全額を弁済した。この場合、抵当権抹消の登記を申請すべきか？

#### 1. 代位弁済

債務者に代わって弁済した第三者が、債務者に対して求償権を取得した場合、抵当権は、その被担保債権とともに弁済者に移転する（民法501条柱書前段）。

#### 2. 申請情報の内容

##### (1) 登記原因及びその日付

登記原因は「年月日代位弁済」と記載し、日付は弁済日を記載する。

債権の一部の弁済の場合には、「年月日一部代位弁済」と記載する。

##### (2) 登記事項

一部弁済による代位の場合には、「弁済額」として弁済された額を記載する。

一部弁済の場合、弁済額を記載しなければ、移転した額がわからないからである。

##### (3) 申請人

代位弁済者を登記権利者、債権者を登記義務者として表示する。

#### 【申請例63 抵当権移転 代位弁済】

事例：平成27年6月28日、甲土地の1番抵当権の被担保債権の保証人Cは、抵当権者Bに対して、当該抵当権の被担保債権金1000万円の全額を弁済した。

登記の目的	1 番抵当権移転
原 因	平成 27 年 6 月 28 日代位弁済
権 利 者	C
義 務 者	B
添 付 情 報	登記原因証明情報（代位弁済証書等） 登記識別情報（B の乙区 1 番の登記識別情報） 代理権限証明情報（B 及び C の委任状）
課 税 価 格	金 1000 万円
登録免許税	金 2 万円

#### 【申請例64 抵当権一部移転 一部代位弁済】

事例：平成 27 年 6 月 28 日、甲土地の 1 番抵当権の被担保債権の保証人 C は、  
抵当権者 B に対して、当該抵当権の被担保債権金 1000 万円のうち金 500  
万円を弁済した。

登記の目的	1 番抵当権一部移転
原 因	平成 27 年 6 月 28 日一部代位弁済
弁 済 額	金 500 万円
権 利 者	C
義 務 者	B
添 付 情 報	登記原因証明情報（代位弁済証書等） 登記識別情報（B の乙区 1 番の登記識別情報） 代理権限証明情報（B 及び C の委任状）
課 税 価 格	金 500 万円
登録免許税	金 1 万円

## 4 相続・合併

(設例)

A 株式会社は、B 株式会社に吸収合併された。B 株式会社が甲土地に抵  
当権を有していた場合、この抵当権について何らかの登記を申請すべき  
か？

### 1. 相続・合併による抵当権の移転

抵当権者に相続又は合併（消滅会社となる場合に限る）があった場合には、  
その被担保債権は相続人又は合併後の存続会社若しくは設立会社に移転する

(民法 896 条本文, 会社法 750 条 1 項等)。そのため, 随伴性により, 抵当権も相続人又は合併後の存続会社若しくは設立会社に当然に移転する。

## 2. 登記申請の手続

### (1) 登記申請の可否

相続分を超える遺贈を受けた相続人は, 相続を原因とする抵当権移転の登記の申請人となるか?

→申請人とはならない。

(理由)

相続分を超える遺贈を受けた相続人(特別受益者)は, その相続分を受けることができないからである(民法 903 条 2 項)。

### (2) 申請情報の内容

#### (a) 登記原因及びその日付

##### 【相続の場合】

登記原因は「年月日相続」と記載し, 日付は被相続人の死亡日を記載する。

##### 【合併の場合】

登記原因は「年月日合併」と記載し, 日付は, 吸収合併の場合は合併契約書において定められた合併の効力発生日を, 新設合併の場合は会社成立の日(設立登記の申請日)を記載する。

#### (b) 申請人

一般承継人(相続人・吸収合併存続会社・新設合併設立会社)による単独申請である(不登法63条2項)。

一般承継人(相続人・吸収合併存続会社・新設合併設立会社)の氏名又は名称及び住所を表示する。相続人が複数ある場合には, その持分を表示する。

#### (c) 添付情報

- ・**登記原因証明情報**(不登法61条)

##### 【相続の場合】

具体的には, Aが被相続人, B Cが相続人の場合, Aの**戸籍謄本等**及びB, Cの**戸籍抄本等**となる。これは, Aの死亡により, 相続人が被担保債権を取得したこと, 並びに法定相続人を特定するために必要となる。

##### 【合併の場合】

- ①新設合併の場合→合併の記載がある新設会社の**登記事項証明書**
- ②吸収合併の場合→合併の記載がある吸収合併存続会社の**登記事項証明書**

### 【申請例65 抵当権移転 相続】

事例：平成27年6月28日、甲土地の1番抵当権（被担保債権額金1000万円）の抵当権者Aが死亡した。Aの死亡時、Aには妻B及び子Cがいた。

登記の目的	1番抵当権移転
原因	平成27年6月28日相続
抵当権者	(被相続人A)持分2分の1 B 2分の1 C
添付情報	登記原因証明情報 (Aの戸籍 (除籍) 謄抄本, B及びCの戸籍謄抄本) 代理権限証明情報 (B及びCの委任状)
課税価格	金1000万円
登録免許税	金1万円

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成22年6月30日 第241号	原因 平成22年6月30日金銭消費貸借 同日設定 債権額 金1000万円 利息 年6% 損害金 年10% 債務者 X 抵当権者 A
付記1号	1番抵当権移転	平成27年10月2日 第251号	原因 平成27年6月28日相続 抵当権者 持分2分の1 B 2分の1 C

### 【申請例66 合併を原因とする抵当権移転の登記】

事例：平成27年6月28日を効力発生日として、甲土地の1番抵当権（被担保債権額金1000万円）の抵当権者株式会社Aが消滅会社となり、株式会社B（代表取締役C）を存続会社とする合併がされた。

登記の目的	1番抵当権移転
原因	平成27年6月28日合併
抵当権者	(被合併会社 株式会社A) 株式会社B 代表取締役 C
添付情報	登記原因証明情報 (株式会社Bの登記事項証明書) 資格証明情報 (株式会社Bの登記事項証明書等) 代理権限証明情報 (株式会社Bの代表者Cの委任状)
課税価格	金1000万円
登録免許税	金1万円