

東日本大震災 Q & A

（登記・登録関係）

内容

登記・登録関係	3
建物登記をめぐる問題.....	3
Q 1 津波で自宅建物が流されました。建物の登記はどのようにすればよいでしょうか。	3
Q 2 抵当権を設定していた建物が津波で流されてしまい、跡形もありません。抵当権の被担保債権となっている借金の支払をする必要もなくなったのでしょうか。	3
Q 3 震災により自宅（持ち家）に大きな損傷が生じたので、建物の改築を行いました。何か登記する必要がありますか。	4
Q 4 住宅ローンを組んで住宅を購入し、土地と建物にそのローンの抵当権が設定されています。地震で建物がかかなり傷み、修繕に多額の費用を要するので、取り壊したいと考えています。住宅ローンの債権者に無断で取り壊して問題はないですか。	4
行方不明・相続における登記をめぐる問題.....	5
Q 1 震災前に父が亡くなり、父の遺言書に従って遺言執行者が職務を行っていたのですが、震災後、その遺言執行者が行方不明となっています。どのようにすればよいのでしょうか。ちなみに相続を原因とする不動産の所有権移転登記手続はまだ済んでおりません。	5
Q 2 今回の震災で父が亡くなり、私が唯一の相続人です。名義変更が面倒なので相続した土地を父名義のまま売却しようと考えてますが、できるでしょうか。	6
登記等の費用をめぐる問題	7
Q 1 東日本大震災で自社工場が被災し、利用できなくなったので、代わりの物件を取得しました。登記申請の際の登録免許税の特例について教えてください。	7
Q 2 東日本大震災により自宅が被害を受け、代わりの家を取得しました。登記事項証明書等を取得する際の手数料の特例はありますか。	7
その他	9
Q 1 株式会社の公告をする方法として電子公告を選択していましたが、震災の影響で電子公告が中断してしまいました。公告をやり直す必要があるのでしょうか。	9
Q 2 所有していた自動車が津波で流されて行方がわかりません。自動車の登録抹消は必要でしょうか。	9

登記・登録関係

建物登記をめぐる問題

Q 1 津波で自宅建物が流されました。建物の登記はどのようにすればよいでしょうか。

A 建物の滅失の登記をする必要があります。

建物の登記記録を閉鎖し、建物が滅失しているという事実を公示します。

建物が滅失したときから1か月以内に申請することが義務付けられています。

しかし、東日本大震災の被災地においては、震災により倒壊・流失・焼失した建物について、登記官が職権により滅失の登記をすることとしています。

- ・ 東日本大震災により膨大な数の建物滅失登記が必要な事態になっていますので、法務省は、被災された方々の登記申請の負担軽減を図り、被災地の速やかな復興のため、震災により滅失した建物の滅失登記を職権で行うこととしています。
- ・ 東日本大震災により倒壊した建物については、職権による滅失登記がされることになっていますが、件数が多いために相当の時間を要するものと見込まれます。登記を急ぐ必要がある場合には、職権による登記を待たず、自ら登記の申請をすることもできます。

Q 2 抵当権を設定していた建物が津波で流されてしまい、跡形もありません。抵当権の被担保債権となっている借金の支払をする必要もなくなったのでしょうか。

A 借金の支払義務は残っています。

抵当権を設定していた不動産がなくなっても、地震保険の保険金などその不動産の価値が変形したと同視できるものがある場合は、その保険金請求権が債権の回収に充てられることもあり得ます。

- ・ 抵当権が設定されていた建物がなくなったこと（滅失）により、抵当権は消滅します。しかし、抵当権が消滅しても抵当権により担保されていた債権は、無担保の債権として依然として存在していますので、支払義務はあります。
- ・ 担保となっている不動産が滅失した場合には、直ちに残債務全額の支払をしなければならない、追加担保を設定しなければならないといった約定がなされていることが多いですが、今回の東日本大震災で、国は、被災者の生活に配慮することを金融機関に求めています。したがって、原則どおりに、直ちに抵当権を設定した金融機関等が被担保債権の全額の弁済請求を行ったり、保険金請求権を差し押さえることはないでしょう。
- ・ ただし、一定の猶予期間を過ぎると金融機関からの請求がありますので、被災され

た方は、自分の置かれた事情を金融機関に相談して、返済猶予を求めることも一つの方法でしょう。

Q 3 震災により自宅(持ち家)に大きな損傷が生じたので、建物の改築を行いました。何か登記する必要がありますか。

A 建物の物理的な現況に変更が生じたときには、1 か月以内にその変更登記をしなければなりません。

- ・ 不動産の登記には、不動産の物理的現況を公示するための「表示に関する登記」（表示登記、表題登記など一般に呼びます。）と不動産の権利関係を公示するための「権利に関する登記」があります。
- ・ 「表示に関する登記」の記載事項は、所在、家屋番号、種類、構造、床面積などです。
- ・ 改築をした場合は、建物の現況に物理的な変更が生じていますので表示登記の変更登記をする必要があります。

Q 4 住宅ローンを組んで住宅を購入し、土地と建物にそのローンの抵当権が設定されています。地震で建物がかかり傷み、修繕に多額の費用を要するので、取り壊したいと考えています。住宅ローンの債権者に無断で取り壊して問題はないですか。

A 取壊しに際して、事前に抵当権者（住宅ローンの債権者）に、同意を得ておくべきでしょう。

- ・ 抵当権が設定されている家を取り壊すと、担保物件の消滅により担保件（抵当権）は消滅します。しかし、被担保債権（住宅ローン）は消滅しませんので、担保物件が消滅してしまうと無担保の債権となってしまいます。
- ・ 無担保の債権者となると、債務者の財産から他の債権者と債権額に応じ同じ割合によってしか、債権の回収ができないことになるので、債権を回収できる可能性が著しく減少することにつながります。
- ・ したがって、抵当権者としては、換価できる担保物件がなくなってしまうことには大きな利害を有しており、また、担保権設定者（担保物件の所有者）は、担保物件の価値を保存・維持する義務があります。この義務は、抵当権設定契約の際に規定されていることが多いでしょう。担保物件が無くなった場合には、残額一括返済や追加担保の差し入れなどが規定されていることもあります。
- ・ 未だ換価できる価値があるといえる場合に、担保物件である建物を取り壊してしまうと、抵当権者を害するおそれがあるために、事前に建物の状況を抵当権者に伝え、取り壊すことに了承を得ておくことが望ましいでしょう。

行方不明・相続における登記をめぐる問題

Q 1 震災前に父が亡くなり、父の遺言書に従って遺言執行者が職務を行っていたのですが、震災後、その遺言執行者が行方不明となっています。どのようにすればよいのでしょうか。ちなみに相続を原因とする不動産の所有権移転登記手続はまだ済んでおりません。

A 家庭裁判所に、新たな遺言執行者を選任してもらい、その遺言執行者に遺言書に基づいた登記申請をしてもらうとよいでしょう。

ただ、次の場合には、それぞれ記載の方法で遺言執行者が選任されなくても、登記申請を行うことができます。

(1) 遺言書に、特定の相続人に対して、相続財産中の特定の不動産を「相続させる」旨の記載がある場合には、「相続」を原因として、当該相続人が単独で登記申請を行うこととなります。

(2) 遺言書に、相続財産中の不動産を「遺贈する」旨の記載がある場合、登記権利者を受遺者、登記義務者を遺言者の相続人全員として、「遺贈」を原因として、共同で登記申請を行うことができます。

- ・ 遺言書に特定の相続人に相続財産中の特定の不動産を「相続させる」旨の文言がある場合には、遺贈と解すべき特段の事情のない限り、当該不動産を当該相続人に相続させるという遺産分割の方法の指定がなされたとすべきとされています。
- ・ そのため、遺言書に「相続させる」という文言がある場合は、遺言の効力が発生する（遺言者が死亡する）と同時に、その不動産は当該相続人に「相続」を原因として帰属することになるため、遺言執行者が遺言を執行する余地はないこととなります。
- ・ 不動産登記は、利益の相反する登記権利者と登記義務者の共同申請によりその真正を担保することを原則としていますが、相続登記については、戸籍や遺言書等によりその真正が担保されるために、例外として、登記権利者からの単独申請を認めています。
- ・ したがって、「相続させる」旨の文言がある場合は、不動産を取得した相続人から「相続」を原因とした単独申請による登記申請を行うこととなります。
- ・ 登記の原因が遺贈である場合には、原則どおり、共同申請となります。
- ・ 遺贈の登記は、遺言執行者が行わなくとも、相続人全員が登記義務者として申請することもできると実務上解されています。しかしながら、相続人の中に、登記手続に協力しない又はできない者がいる場合には、いなくなった遺言執行者に代わる新たな遺言執行者を選んでもらう必要があるでしょう。

Q 2 今回の震災で父が亡くなり、私が唯一の相続人です。名義変更が面倒なので相続した土地を父名義のまま売却しようと考えてますが、できるでしょうか。

A 相続人を所有者とする相続登記をする必要があります。

- ・ 登記をしないと、自分が権利者であることを第三者に主張することができません。したがって、第三者に売却する場合でも、市に買い上げてもらう場合でも、相続人を所有者とする相続登記をしなければならないものと思われます。
- ・ そもそも登記申請の際には、申請にかかる登記原因を証明する情報を提供することが原則となっています。相続人が売主として土地を売却したことを証明したとしても、登記簿上の所有者が父のままであると、登記の記録と齟齬があることになり、登記申請は却下されてしまいます。
- ・ 相続登記の手続には期限はありませんが、一般的に、相続登記をしないで放置しておく、多数の相続人の共有状態になるなど様々な不都合が生じますので、早期に登記をすべきでしょう。

登記等の費用をめぐる問題

Q 1 東日本大震災で自社工場が被災し、利用できなくなったので、代わりの物件を取得しました。登記申請の際の登録免許税の特例について教えてください。

A 東日本大震災のために、住宅や工場などに被害を受け、代替建物を新築・取得せざるを得なかった場合に、これに伴う一定の登記申請については、一定時期までにこれらの登記を行うことを要件に、登録免許税を課されないこととなっています。

- ・ 登録免許税とは、登記申請をする際に、納付を求められる税金のことです。
- ・ 登録免許税を課さないこととなっている登記は次のものです。
 1. 東日本大震災により滅失、損壊したため取り壊した建物の代替として新築・取得した建物についての所有権移転・保存登記
 2. (1)の建物の新築・取得の資金の貸付に関する抵当権設定登記で(1)の登記申請と同時にするもの
 3. (1)の建物の敷地として利用する土地の所有権、賃借権、地上権取得についての所有権移転、賃借権設定、地上権設定登記
 4. (3)の土地の取得・権利の設定のための資金の貸付に関する抵当権設定登記で(3)の登記と同時にするもの
- ・ 土地の権利の取得については、従前の建物の床面積合計に一定の数値（個人の住居用の場合は 2、それ以外は 6）を乗じた面積と従前の建物の敷地の面積のいずれか大きい面積についてのみ特例を受けることができます。
- ・ この特例は、個人だけでなく、法人も受けることができます。
- ・ この特例を受けるために登記申請をなすべき時期は、平成 33 年 3 月 31 日とされています。
- ・ この特例を受けるためには、登記申請の際にり災証明書などの添付が必要となります。

Q 2 東日本大震災により自宅が被害を受け、代わりの家を取得しました。登記事項証明書等を取得する際の手数料の特例はありますか。

A 東日本大震災により所有又は賃借する建物に被害を受けた者は、被災した建物、その敷地、被災建物の代替として取得・新築した建物、その敷地につき、登記事項証明書（登記簿謄本）等の交付の手数料の免除を受けることができます。

なお、特例はオンラインによる交付申請の場合には適用されません。

- ・ 特例を受け、交付手数料が免除される証明書等は登記事項証明書、地図、建物所在図、地図に準ずる図面の全部又は一部の写し、土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面、各階平面図の全部又は一部の写しです。

- ・ 免除を受けることができる期間は平成 33 年 3 月 31 日までです。ただし、被災代替建物とその敷地、被災代替船舶についての交付請求においては、請求者が代替建物の登記記録（登記簿）に所有者として記載されてから 1 年以内に請求するものに限ります。
- ・ 免除を受けることができる者は、東日本大震災により所有する又は賃借権を有する建物に被害を受けた者、その相続人です。
- ・ 特例を受けるには、建物所在地の市町村から建物が被害を受けたことにつき「被災証明書」、「被災証明書」などで証明を受けこれを提示しなくてはなりません。また、相続人からの請求である場合は、戸籍謄本等で相続人に該当することを示す必要があります。

その他

Q 1 株式会社の公告をする方法として電子公告を選択していましたが、震災の影響で電子公告が中断してしまいました。公告をやり直す必要があるのでしょうか。

A 継続して掲載すべき電子公告が中断してしまった場合、次のすべてに当てはまる場合には、公告をやり直す必要はありません。

(1) 公告の中断が生ずることにつき会社が善意でかつ重大な過失がないこと又は会社に正当な事由があること。

(2) 公告の中断が生じた時間の合計が公告期間の 10 分の 1 を超えないこと。

(3) 会社が公告の中断が生じたことを知った後速やかにその旨、公告の中断が生じた時間及び公告の中断の内容を当該公告に付して公告したこと。

- ・ 株式会社が、ある行為をしようとするときには、株主にこれを知らせるために公告をすべき場合が多数あります。この公告を行う方法は、法律に別段の定めがある場合を除き、(1) 官報、(2) 時事に関する事項を掲載する日刊新聞紙、(3) 電子公告から選ぶことができます。
- ・ 会社が公告をする方法は、登記事項の一つであり、電子公告による場合は、公告内容を掲載するウェブサイトのアドレスも登記することとされています。
- ・ 回答中の(1)の「善意」とは、当該会社が公告の中断が生じること を「知らない」という意味です。また、「重大な過失がない」とは、公告の中断が生じることにつき「知らなかったことに大きな落ち度がない」という意味です。震災の影響で公告の中断が生じた場合は、これに当たり得ますが、さらに、(2) 及び(3) の条件を満たすかどうかを検討する必要があります。そして、(1) から(3) まで全ての条件を満たす場合は、会社法上、当該中断は、公告の効力に影響を及ぼさないとされていますので、公告をやり直す必要はありません。

Q 2 所有していた自動車が津波で流されて行方がわかりません。自動車の登録抹消は必要でしょうか。

A 既に使用することができなくなった自動車でも登録が残っている場合には、自動車税（軽自動車税）、自動車重量税などの課税がなされることがあり得ますので、登録の抹消手続きをしておきましょう。

東日本大震災で滅失又は毀損した自動車（軽自動車）には自動車税（軽自動車税）が課されないことになっていますが、申告等は必要です。

自治体によっては、納税通知書に滅失等に関する書類を同封しているところもあるようです。仮に納税通知書が送付されてくるようであれば、自動車については都道府県庁、軽自動車税については市町村にお問い合わせください。

なお、登録を抹消した場合に、東日本大震災の被災自動車である場合には、還付される

自動車重量税について特例も設けられています。

- ・ 自動車の抹消登録には、「永久抹消登録」と「一時抹消登録」があります。「永久抹消登録」は、自動車を以後もう使用しない場合の廃車手続きであり、「一時抹消登録」は、自動車の使用を一時的に停止する場合に行われます。
- ・ 軽自動車の場合には、「一時抹消登録」に該当するものとして「自動車検査証返納届」、「永久抹消登録」に該当するものとして、一時使用停止した後に完全に廃車する場合の「解体届出」、一度に完全に廃車してしまう場合の「解体返納」があります。
- ・ 手続を行う場所は、自動車の場合は運輸支局、軽自動車の場合は軽自動車検査協会となります。
一時使用停止、完全な廃車のいずれかの手続を行い、税金についても手続をしておくと、翌年度から自動車税・軽自動車税を課税されることを止めることができます。自動車税は翌年度までの残存期間につき月単位で還付を受けることができますが、軽自動車税は、年額の納付のため還付を受けることができません。
- ・ 完全に廃車の手続きをすると、車検残存期間(1か月以上あることが要件)につき、自動車も軽自動車も還付申請をすることで、自動車重量税の還付を受けることができます。
- ・ 東日本大震災による被災自動車についての永久抹消登録（軽自動車の場合も同様）の場合は、震災の日（3月11日）から車検証有効期限の日までの自動車重量税の還付を受けることができる特例があります。特例を受けるには、平成25年3月31日までに行うことが必要です。
- ・ 自動車の行方がわからない場合又は被災自動車を市町村等が保管している場合で自動車の状況から以後使用ができない場合には、所有者が、運輸支局で永久抹消登録の手続を行います。市町村等で保管している場合で、一定期間所有者が抹消登録を行わない場合には、職権で抹消が行われます。この手続に関しては、軽自動車も同様であり、手続を行う場所が軽自動車検査協会になります。
- ・ なお、国土交通省は、東日本大震災のために、抹消登録申請時に提出が必要となる書類につき、入手困難な事情もあることに鑑み、一定の書類に関し、代替する手段をとることを認めています。