

法務省民二第714号

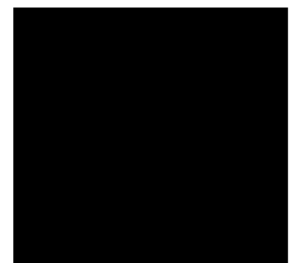
平成21年3月19日

法務局民事行政部長 殿
地方法務局長 殿

法務省民事局民事第二課長

独立行政法人住宅金融支援機構の抵当権の設定の登記に関する取扱いについて（依命通知）

標記について、別紙甲号のとおり独立行政法人住宅金融支援機構から民事局長あて照会があり、別紙乙号のとおり回答がされましたので、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。



住機業発第 88 号 (業)

平成 21 年 2 月 27 日

法務省民事局長 殿

独立行政法人住宅金融支援機構

理事長 島田 精

独立行政法人住宅金融支援機構の抵当権の設定の登記に関する取扱いについて (照会)

平素より、格別のご配慮を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、弊機構の行う証券化支援事業 (保証型) において、住宅融資保険契約に基づき弊機構が金融機関に保険金を支払った場合に、当該支払保険金相当額について機構が債務者に対して取得する権利を担保するために、別紙のとおり、弊機構を抵当権者として抵当権の設定の登記を受ける取扱いを予定しているところです。

つきましては、当該抵当権設定の登記事務につきまして、別添 1 「求償権取得兼抵当権設定契約書」又は別添 2 「抵当権設定登記原因証明情報」によりかかる抵当権の設定の登記の申請が可能かについて、ご照会いたします。

なお、可能である場合には貴管下法務局及び地方法務局の登記官にその旨周知いただくようお願い申し上げます。

照会事項

独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」という。）が行う証券化支援事業（保証型）において、住宅融資保険契約に基づき機構が金融機関に保険金を支払った場合に、当該支払保険金相当額について機構が債務者に対して取得する権利を担保するために機構を抵当権者とする抵当権設定登記を受ける取扱いを行うことを予定しています。

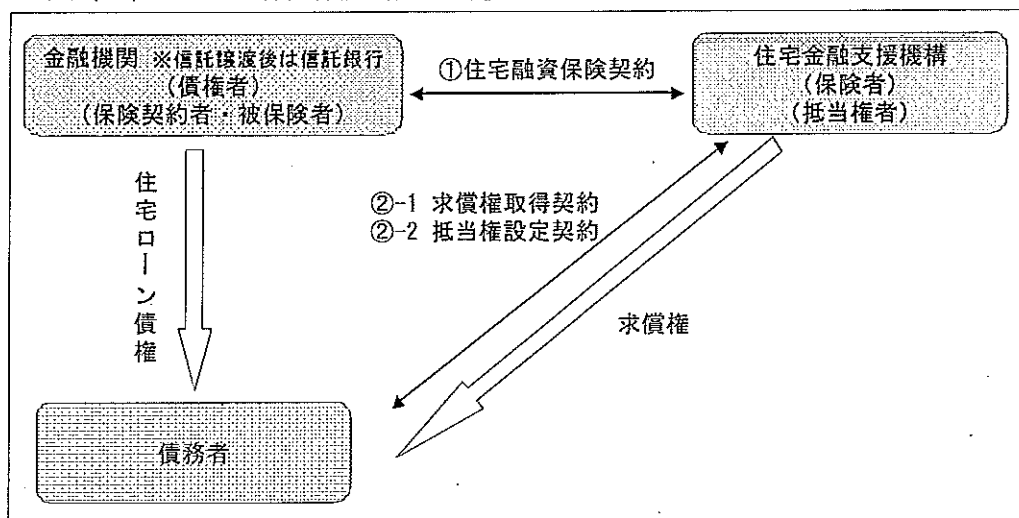
つきましては、別添1「求償権取得兼抵当権設定契約証書」又は別添2「抵当権設定登記原因証明情報」により、かかる抵当権設定登記が可能かご照会いたします。

記

1 機構名での抵当権設定について

下図のとおり、機構を抵当権者とする抵当権設定を行うことを予定している。

なお、「住宅ローン保証保険（参考2）」と同様の構成としている。



① 金融機関と機構は住宅融資保険契約を締結する。この契約において、債務者が住宅ローン契約に従った債務の履行をしない場合に、機構が金融機関に保険金を支払う旨を規定。

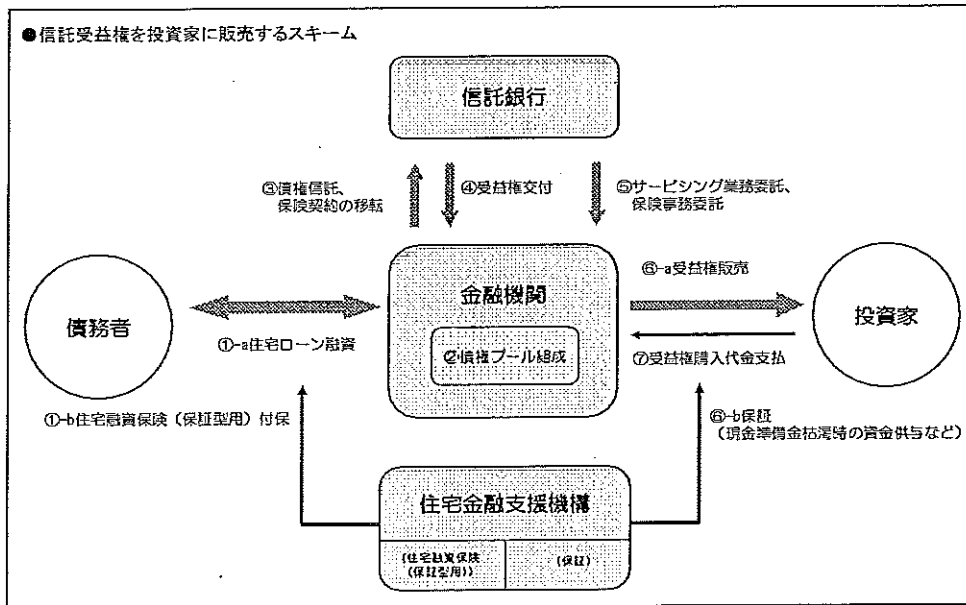
②-1 機構と債務者の間で求償権取得契約を締結する。この契約において、①の住宅融資保険契約に基づき機構が金融機関に保険金を支払った場合に債務者に対し支払保険金相当額について債務者に求償する権利を取得する旨を規定。

②-2 機構と債務者の間で抵当権設定契約を締結する。この契約において、②-1の求償権取得契約に基づき機構が取得した求償権を被担保債権とする抵当権を設定する旨を規定。

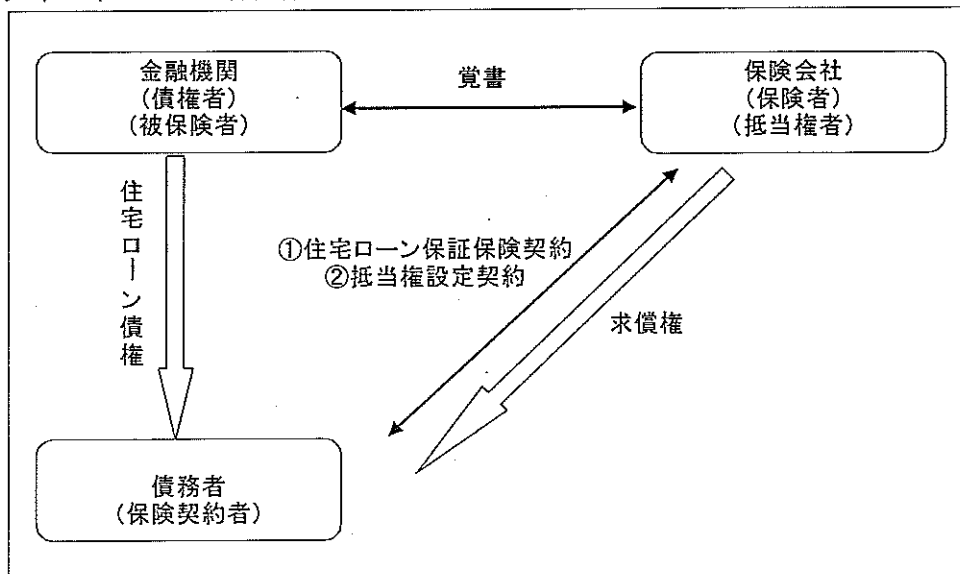
※ ②-1及び②-2の契約は、「求償権取得兼抵当権設定契約書（別添）」として機構と債務者の間で締結する。

(参考1) 証券化支援事業(保証型)の概要

証券化支援事業(保証型)は、①金融機関の提供する住宅ローン(フラット35(保証型))について、お客様のご返済が遅れる等の場合に金融機関に対して保険金を支払う住宅融資保険(保証型用)を引き受け、②また、フラット35(保証型)(その信託の受益権を含む。)を担保として発行される債券等に係る債務の支払の保証を行うことにより、金融機関が長期固定金利の住宅ローン(フラット35(保証型))の提供を支援する事業です(下図参照)。



(参考2) 住宅ローン保証保険の例



① 保険会社と債務者は、住宅ローン保証保険契約を締結する。この契約において、

保険契約者（債務者）が住宅ローン契約に従った債務の履行をしない場合に、保険会社は金融機関（被保険者）に保険金を支払う旨が規定されている。

また、この住宅ローン保証保険契約には、「保険会社は保険金を支払ったときは、保険契約者（債務者）に対し、支払保険金相当額を求償する権利を有する」との求償権特約条項が規定されている。この特約条項によって保険会社と債務者の間に求償契約が成立し、この求償契約に基づき「保険金支払いという停止条件付きの債権」を保険会社が取得する構成となっており、この特約条項が抵当権設定の根拠となっている。保険会社は保険金を支払った場合、保険代位によって当然に住宅ローン債権を取得するが、このような将来取得する債権を被担保債権とする抵当権設定ができないため、このような構成をとっている。なお、保険金支払い後は、保険会社は債務者に対し、保険代位によって取得する住宅ローン債権とこの特約条項による求償権のいずれかを請求することができる。

- ② 保険会社と債務者の間で抵当権設定契約を締結する。この契約において求償権特約条項に基づき保険会社が取得した求償権を被担保債権とする抵当権を設定する旨が定されている。
- ③ 金融機関と保険会社の間で覚書を締結する。この覚書において保険の対象、手続等について規定されている。

(注)「住宅ローン保証保険」とは、住宅ローンの信用補完制度。住宅建設の拡大、民間金融機関による住宅ローンへのシフトのもと、損害保険会社の保険に関するノウハウと組織を住宅ローンに活用する目的で、新種保険として昭和46年に成立。

以上

求償権取得兼抵当権設定契約証書(大要)

契約締結日	平成 年 月 日
-------	----------

独立行政法人住宅金融支援機構 御中

債務者 兼抵当権設定者	住所	実印
	氏名	
連帯債務者 (兼抵当権設定者)	住所	実印
	氏名	
抵当権設定者	住所	実印
	氏名	
	住所	実印
	氏名	

〈抵当物件の表示〉

--

〈被担保債権要項〉

被担保債権	平成 年 月 日求償契約にかかる求償債権
債権額	金 万円
損害金	年 【】 % (年365日日割計算)
債務者	

[規 定]

第1条 (求償権の取得)

- 1 債務者(連帯債務の場合は、連帯債務者全員をいいます。以下同じ。)と株式会社 (以下「債権者」といいます。)との間の平成 年 月 日付け金銭消費貸借契約に基づき債権者が債務者に対して有する債権に関し、独立行政法人住宅金融支援機構(以下「機構」といいます。)と債権者との間の特定住宅融資保険契約に適用される特定住宅融資保険約款に基づき機構が債権者に保険金を支払ったときは、機構は債務者に対し、支払保険金相当額を求償する権利(以下「求償権」といいます。)を取得するものとし、債務者は直ちにこれを支払います。
- 2 債務者は、前項の債務の支払とともに、保険金支払日の翌日から支払済みの日までの期間の日数に応じ、前項により機構が取得した求償権の金額に前項の金銭消費貸借契約に定める損害金と同一の利率を乗じて算出した金額に相当する損害金を支払うものとします。
- 3 機構が前2項の権利の行使に要した費用は債務者の負担とし、直ちにこれを支払います。

第2条 (抵当権の設定)

抵当権設定者は、次条以下の規定を承認の上、前条の機構の求償権に係る債務の担保として、前記の被担保債権要項記載の内容により前記の抵当物件の表示の物件に機構のため抵当権を設定しました(以下「本件抵当権」といいます。)

第3条 (抵当権設定登記義務)

- 1 抵当権設定者は、本件抵当権について、第1条の金銭消費貸借契約に基づき債権者の指示するところに従い、直ちに機構を抵当権者とする第1順位の抵当権設定登記手続をとります。
- 2 前項の登記手続に要する費用は債務者の負担とします。

第4条 (抵当権の及ぶ範囲)

本件抵当権の効力は、現在及び将来の附属建物、改築部分及び増築部分並びに目的物件に付随する昇降機、冷暖房、照明、瓦斯、水道、排水等の一切の設備、畳、建具等の造作、門、塀、立木、敷石その他一切の付加物に及ぶものとします。

第5条 (担保の保全等)

抵当権設定者は、本件抵当権に係る抵当物件(以下「抵当物件」といいます。)について原状を変更し、第三者のために権利を設定し、又は譲渡するときは、あらかじめ第1条の金銭消費貸借契約に基づき債権者の承諾を得るものとします。

第6条 (権利保全行為)

- 1 債権者又は抵当権者は、権利保全のために必要と認めるときは、抵当権設定者に代わって次の(1)又は(2)

に定める行為を行うことができます。

(1) 第1条の金銭消費貸借契約に基づき債権者が定める火災保険契約の締結、継続、更改又は変更

(2) 抵当物件の管理及び保全

2 債権者又は抵当権者が前項の行為により支払った火災保険料（火災共済掛金を含みます。）、抵当物件の管理及び保全に必要な地代その他の費用は、すべて債務者及び抵当権設定者が連帯して負担するものとし、直ちにこれを支払います。

3 債務者及び抵当権設定者は、債権者又は抵当権者が前項の規定により支払いを行った場合には、債権者又は抵当権者が当該支払いを行った日から債務者又は抵当権設定者が当該支払うべき金額を支払った日までの期間の日数に応じ、当該支払いを行った金額に年【 】%（年365日の日割計算）の割合を乗じて算出した金額に相当する損害金を連帯して支払います。

4 債権者又は抵当権者が第1項(2)の行為を行った場合で、抵当権者に差し入れた抵当物件について騒乱、災害等抵当権者の責めに帰すことのできない事由により損害が生じたときには、債権者及び抵当権者は責任を負わないものとします。

第7条 （調査及び報告）

債務者及び抵当権設定者は、債権者又は債権者の委嘱を受けた者が抵当物件に関し調査をし、又は報告を求めたときは、いつでもその要求に応じるものとします。

第8条 （抵当権譲渡）

抵当権者が被担保債権とともに本件抵当権を他に譲渡した場合には、この契約はその譲受人との間においても効力を有するものとします。

第9条 （合意管轄）

この契約に関する訴訟については、抵当権者の本店又は支店の所在地を管轄する地方裁判所のほか、訴額にかかわらず抵当権者の本店又は支店の所在地を管轄する簡易裁判所を管轄裁判所とすることに合意しました。

抵当権設定登記原因証明情報

平成 年 月 日

法務局 支局出張所 御中

抵当権設定者 住所 類
(債務者兼登記義務者) 氏名..... ○

抵当権設定者 住所 類
(登記義務者) 氏名..... ○

抵当権設定者 住所 類
(登記義務者) 氏名..... ○

1 [] (以下「甲」という。)は、債務者との間で、平成 年 月 日付けで金銭消費貸借契約を締結し、甲は、債務者に対し、当該契約に基づく金銭を貸し付けた。

2 独立行政法人住宅金融支援機構(以下「乙」という。)は、平成 年 月 日、甲との間で、乙を保険者、甲を保険契約者兼被保険者として、上記1の金銭消費貸借契約における甲の損害を填補する特定住宅融資保険契約を締結した。

3 乙は、平成 年 月 日、債務者との間で、乙が、上記2に基づき、甲に保険金の支払いをした場合に、乙が債務者に対する求償権を取得する旨を約し、この求償権を担保するため、下記要項による抵当権を設定する旨の求償権取得兼抵当権設定契約を締結した。

記

(1) 被担保債権 平成 年 月 日付け求償契約に係る求償債権

(2) 原因 平成 年 月 日求償契約にかかる求償債権の

Table with 2 columns and 2 rows: [] 同日設定, [] 平成 年 月 日設定

(3) 債権額 金 万円

(4) 損害金 年 % (年365日日割計算)

(5) 債務者 住所..... 氏名.....

住所..... 氏名.....

(6) 抵当権者 東京都文京区後楽一丁目4番10号
独立行政法人住宅金融支援機構

(7) 不動産の表示 後記のとおり

不動産の表示

法務省民二第713号

平成21年3月19日

独立行政法人住宅金融支援機構

理事長 島田 精一 殿

法務省民事局長 倉吉 敬

独立行政法人住宅金融支援機構の抵当権の設定の登記に関する取扱いについて（回答）

本年2月27日付け住機業発第88号（業）をもって照会のありました標記の件については、貴見のとおり申請して差し支えないものと考えます。

なお、この旨法務局及び地方法務局に通知しましたので、申し添えます。