

金融実務に活かす

相続登記の申請義務化

司法書士法人 F & Partners 司法書士 北詰 健太郎



はじめに

2024年4月1日からこれまで任意であった相続登記の申請が義務化される。すでに司法書士に対しては「義務化がされると聞いたので、相続登記を行いたい」「違反した場合どうなるのか」などの相談が多数寄せられている状況にある。義務化に関連した相談は金融機関に寄せられることも増えていくと予想されるが、司法書士との連携を含めて体制を整えていくことで、顧客満足度の向上や、遺産整理業務などの関連する案件獲得につなげていくことができるであろう。

本稿では、相続登記の申請義務化の具体的内容のほか、相続登記の申請を促進するために、金融機関が提供を強化すべきサービス、司法書士等の専門家との連携のあり方などについて解説を行う。

一 相続登記の申請義務化の背景

相続登記の申請が義務化された背景には、「所有者不明土地問題」がある。所有者不明土地とは、不動産登記簿の情報から所有者が直ちに判明しない、または判明しても連絡がつかない土地などとされている。

図表1を事例に考えてみると、最後に登記が行われたのが

大正時代で、現在の所有者が不明となっている。

また、図表2を事例に考えてみる。外国居住者が不動産を取得した場合、外国の公的証明書を元に住所を登記することになる。外国居住者による日本の不動産の取得は珍しいものではないが、登記された住所地に連絡を行っても所有者に連絡がつかないという事象が起きているようである。国内居住者が不動産を取得した場合でも、適切に住所移転登記を行っていない場合は連絡をつけることが困難となる。2026年4月1日からは住所や氏名の変更登記についても義務化がなされることとなっている。

所有者不明土地問題は、東日本大震災による被害からの復興事業に際して、行政側が土地の取用や利用を行おうとしたところ、所有者が判然としない土地が大量に存在し、復興事業に妨げになったことから注目が集まった。同様の問題は建物にもあり、所有者不明建物が管理不全に陥り、いわゆる「空き家問題」として社会問題となっている。

所有者が不明となっている土地や建物が増加している理由の一つとして、不動産の所有者に相続が発生しても、相続登記の申請がなされないことがあるとされている。わが国の不動産の所有者等に関する公的なデータ

「中小企業の事業再生等に関するガイドライン」およびQ&A改定の解説

長島・大野・常松法律事務所 弁護士 小林 信明

はじめに

筆者は、「中小企業の事業再生等に関する研究会」の座長として、「中小企業の事業再生等に関するガイドライン」(以下、「ガイドライン」という)(注1)および「中小企業の事業再生等に関するガイドラインQ&A」(以下、「Q&A」という)を改定する任にあたった(改定版は2024年1月17日に公表)。この改定されたガイドラインおよびQ&Aは、2024年4月1日から適用されるが、本稿は、改定の背景や改定内容の解説を行うものである。ただし、改定版ガイドラインおよびQ&Aに記載されていない意見に関する

部分は、筆者個人の見解を記したものであって、研究会の公式見解ではないことをお断りしておく。

一 ガイドライン策定後の概況と今回の改定の背景

ガイドラインは、中小企業の「平時」や「有事」(注2)等の各段階において、中小企業・金融機関それぞれが果たすべき役割を「中小企業の事業再生等に関する基本的考え方」(以下、「基本的考え方」という)として第二部に取りまとめ、続く第三部において、有事の際に民間主導で迅速かつ柔軟に中小企業の事業再生等(注3)に取り組めるよう「中小企業の事業再生

等のための私的整理手続」(以下、「中小版手続」という)として、「再生型手続」と「廃業型手続」を定めたものである。

2022年4月15日のガイドラインの適用開始以降、第二部の基本的考え方は金融機関における実務のマニュアル・研修等へ組み込まれるなどして活用されているほか、中小企業団体等の関係各者により基本的考え方の浸透のための周知活動がなされている。第三部の中小版手続に関しては、金融機関・実務家等を対象にしたセミナーによる普及活動が活発に行われ、金融庁によれば、適用初年度である2022年度において、少なくとも28件(再生型19件、廃業型

9件)の事業再生計画・弁済計画が成立に至ったとされており、手続中や利用検討中の案件も含めればさらに多くの案件で利用されていると考えられる(注4)。

関係者の努力もあり、ガイドラインは適用開始以降、基本的には大きな問題なく運用されてきたと認識しているが、2023年7月以降のいわゆる民間ゼロゼロ融資の返済本格化により、資金繰り支援にとどまらない事業者の実情に応じた経営改善や事業再生等について、早期の段階から取り組むことの重要性が増し、中小企業・金融機関のそれぞれの役割のいっそうの明確化を図る必要があると考え

2024年 融資・管理実務現場の勘所(上)

ファイナンススタylist・行政書士 黒木正人



2024年は年初から完全にコロナから脱した社会経済活動が行われている。昨年までは、ゼロゼロ融資の借入れ、借換え保証による借換えと守りの要素が強かった金融機関融資であるが、コロナウイルス感染症5類移行により経済が正常に戻った現在は、前向きな融資に目を向けていかなければならない。

今年度の融資の傾向として、本年4月に最後のピークを迎えるゼロゼロ融資返済開始の対応、取引先の資金繰りを楽にする短期継続融資の考え方、主要行・地方銀行から信用金庫のフェーズに入ったSDGs/ESG金融への対応、経営者保証

なしの融資の本格化、事業承継への融資である事業承継特別保証制度、金利引上げ交渉の本格化の6つの項目について解説したい。

一 ゼロゼロ融資返済開始の対応

1 ゼロゼロ融資最後の返済開始

中小企業庁によると、信用保証協会が保証している民間のゼロゼロ融資の本格的な返済開始時期は、2023年7月から2024年4月の間に集中すると想定され、最後の元金返済開始件数のピークは、2024年4

月の約5万2000件と予想されている。

中小企業者は、コロナ禍の影響から脱しつつも、ウクライナ戦争等の長期化など外部環境による円安や物価高の影響で、引き続き厳しい経営環境が続いているのも事実である。こうしたなか、コロナ関連融資の返済負担軽減を図るとともに、新たな資金需要にも対応できる新借換保証制度による最後の借換需要の時期に入っている。

2 新借換保証制度の特徴

新借換保証制度の特徴は、保証限度額がコロナ融資の限度額6千万円を上回る1億円である

こと、金融機関にとつての100%保証が維持されること、金利がゼロゼロ融資より高く借換えによって金利引上げが可能となること、債務者にとつては期間10年かつ据置期間が確保できリスタートとなること、借換えは金融機関による伴走支援と経営指標の向上目標を設定した経営行動計画書の作成が条件となり経営改善もできることなど、債務者・金融機関両方にとつて恩恵がある制度となっている。

信用保証協会の新借換保証制度運用状況をみてみると同額の借換えであればほとんど応じているようであり、金融機関としてはゼロゼロ融資先の返済が苦