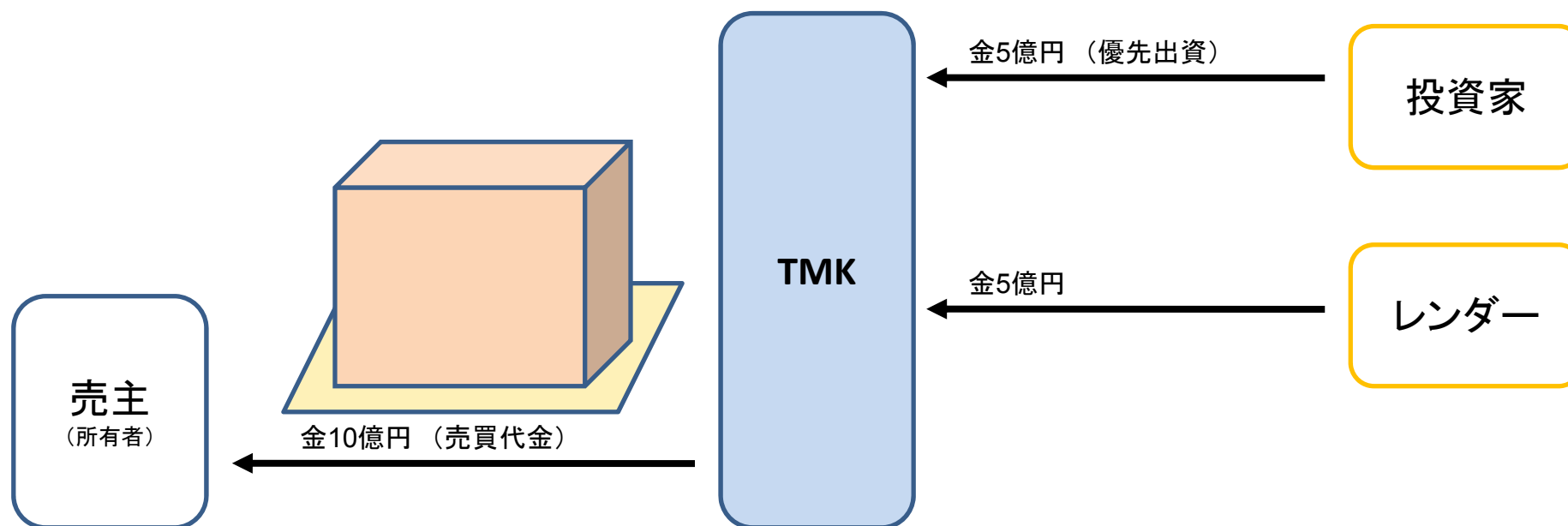


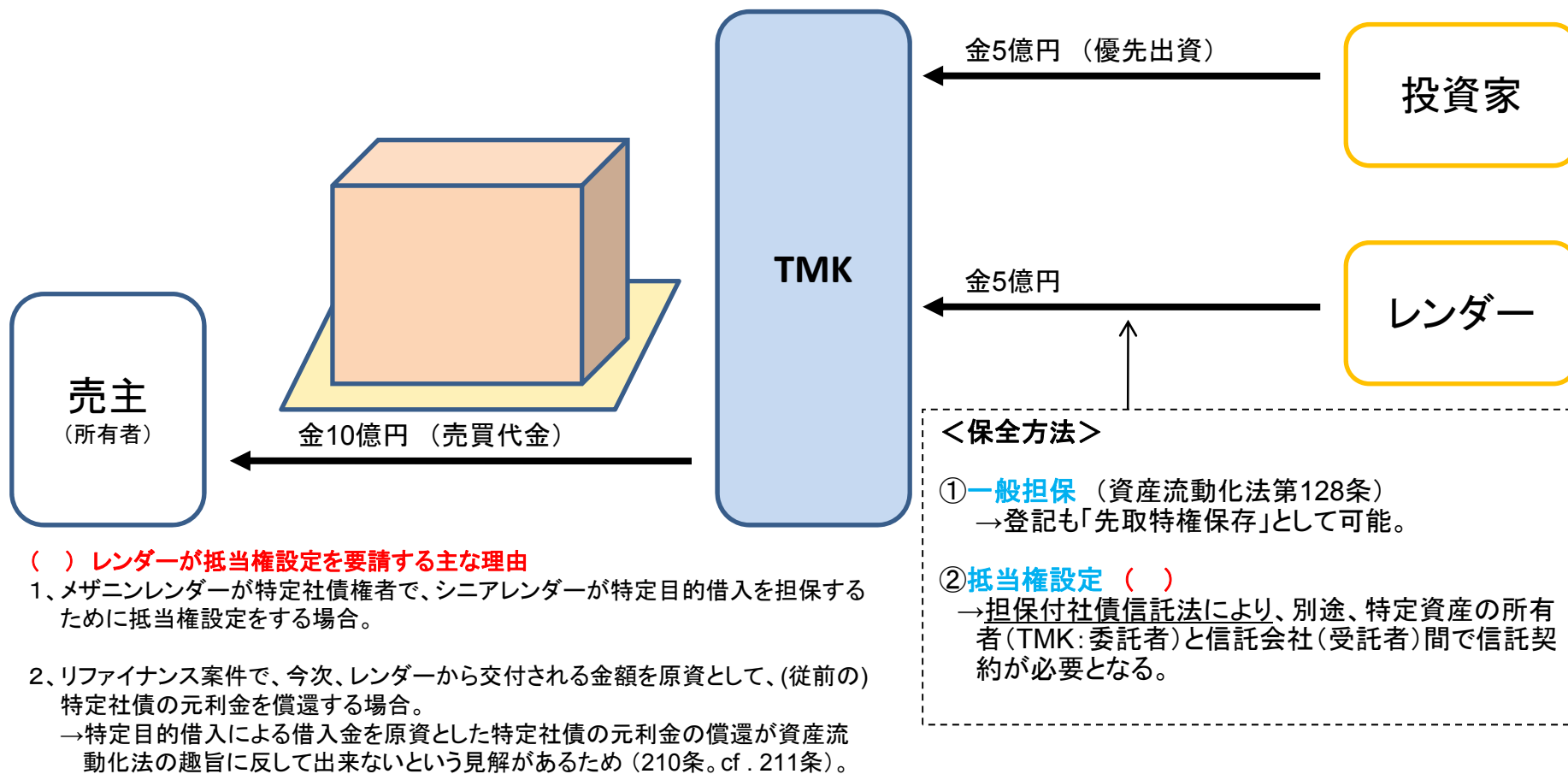
TMKストラクチャーにおける特定社債権者の抵当権設定について

1. 現物不動産購入



TMKストラクチャーにおける特定社債権者の抵当権設定について

2. 信用不安



() レンダーが抵当権設定を要請する主な理由

- 1、メザニンレンダーが特定社債権者で、シニアレンダーが特定目的借入を担保するために抵当権設定をする場合。
- 2、リファイナンス案件で、今次、レンダーから交付される金額を原資として、(従前の)特定社債の元利金を償還する場合。
→特定目的借入による借入金を原資とした特定社債の元利金の償還が資産流動化法の趣旨に反して出来ないという見解があるため(210条。cf. 211条)。

TMKストラクチャーにおける特定社債権者の抵当権設定について

3. 担保の比較

	一般担保	抵当権
根拠条文(関連条文)	資産流動化法第128条	資産流動化法第130条 担保付社債信託法第2条
担保権の種類	法定担保物権 (特定社債者になれば、当然に発生する。別途、設定契約を締結することは不要。)	約定担保物権 (別途、信託会社と特定資産の所有者であるTMKにおいて、信託契約の締結(抵当権設定契約を含む)が必要。)
登記の可否	可能	可能
登記の目的	「一般先取特権保存」 (原因:年月日資産の流動化に関する法律第128条の規定による特定社債にかかる債権の先取特権発生)	「抵当権設定」 (なお、TMKが現物不動産ではなく、信託受益権を取得する場合は、抵当権ではなく、信託受益権に対して「質権」を設定することになる。)
登記事項	・債権額 ・債務者 ・権利者 (=特定社債権者であるレンダー)	・債権額 ・利息 ・損害金 ・債務者 ・権利者 (=信託会社。 特定社債権者ではない。)
登録免許税	本登記:債権額×0.4% 仮登記:設定する不動産の筆数×金1,000円	本登記:債権額×0.4% 仮登記:設定する不動産の筆数×金1,000円

備考

- ・設定登記の効果(etc 差押債権者等を排除する)や登録免許税などに差異はない。
- ・信託会社の協力が必要な点や、別途、設定契約等のドキュメンテーションが必要な点において、抵当権設定の方が手続コストが増える。
- ・一方で、「一般担保」や「先取特権」という名称には馴染みがないに対して、抵当権設定にはレンダー側に使い慣れた安心感がある (etc 実行局面での実務例が多数など)。
- ・担保付社債信託法に基づき受託するサービスは、高いノウハウと実績をもとにDB信託株式会社が積極展開をしている。

TMKストラクチャーにおける特定社債権者の抵当権設定について



司法書士 木藤事務所
K I D O OFFICE

－ 登記業務とデューデリジェンス －

Address : 〒104-0031東京都中央区京橋一丁目14番5号 土屋ビル6階
TEL : 03-5969-8472
FAX : 03-5969-8473
Mail : info@kidooffice.com
URL : <http://www.kidooffice.com/>

