

月刊 登記情報

621
2013年8月号
53巻/8号

分かりやすい誌面で登記・供託関連実務をサポート

法窓一言 成年後見制度利用促進法の早期制定を求めて
新井 誠

共生社会と ADR 上原裕之

新連載 権利登記実務研究会報告

[第1回]居住用不動産における配偶者の保護に関する考察 石川 亮

シリーズ対談 土地家屋調査士と境界確定の技法

[第5回]最小二乗法の活用(3) 小野孝治/寶金敏明

太陽光発電事業と登記実務

～担保を中心として～ 鈴木龍介/小野絵里

債権法改正と司法書士実務への影響 [第4回] 意思表示・約款 赤松 茂

(ダイジェスト版)商業登記法コンメンタール(7) 青山 修

司法書士入門～いまさら聞けない登記実務～

第8回 相続登記(2) 初瀬智彦/小口文隆/浦田 融

BOOK REVIEW 山野目章夫 編/著

①「不動産登記重要先例集」②「不動産登記法概論 登記先例のプロムナード」

【評者】鈴木龍介

登記実務からの考察

【権利登記】相続分なきことの確認請求訴訟における遺産分割に関する和解と相続登記の注意点 大越一毅

裁判実務フォーラム

坂道をゆく [第8回] 妻恋坂 小林昭彦

わたしの事務所紹介 人との関わり合いを大切にしながら 丹治聖代

最近の土地境界確定判決を散策する(第22回) 山口智啓

(第12回)実践コンプライアンス入門講座 ～社外監査役の権限・責任 川村一博

供託ねっと～実務から学ぶ供託～(第34回)

供託金の払渡請求に必要な印鑑証明書・資格証明書・代理権限証書について 堀川浩之介

逐条解説不動産登記事務取扱手続準則(23) 河本哲志

商業登記揭示板/成年後見揭示板

通達・回答 その他

○平24・12・28民商第3619号

後見登記

○平24・12・14民一第3500号

判決速報 ●1 家庭裁判所から選任された成年後見人が成年被後見人所有の財物を横領した場合と刑法244条1項の準用の有無
2 家庭裁判所から選任された成年後見人が成年被後見人所有の財物を横領した場合に成年後見人と成年被後見人との間の親族関係を量刑上酌むべき事情として考慮することの当否(最一小決平24・10・9)

太陽光発電事業と登記実務

～担保を中心として～

司法書士法人鈴木事務所 司法書士 鈴木龍介
 プラス事務所司法書士法人 司法書士 小野絵里

我が国の電源構成に占める再生可能エネルギーは、現時点ではわずかな割合にとどまっている（注1）。その背景としては、発電コストの高さが指摘されていたところ、平成24年7月1日に施行された「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」（以下「再エネ法」という）に基づく全量固定価格買取制度（Feed-In Tariff、以下「FIT制度」という）が導入された。この制度は、電気事業者に対し、国が毎年決定する調達価格及び調達期間に応じて、経済産業大臣の認定を受けた発電設備を用いて発電された再生可能エネルギーを買い取る義務を課すことで、再生可能エネルギー事業への参入を促進するものである。さらに、早期の利用拡大を図るため、一定規模以上の太陽光発電設備等について一括償却を可能とする税務上の措置が講じられている（注2）。

FIT制度における再生可能エネルギーには、太陽光、風力、水力、地熱、バイオマスが含まれるが、発電容量1MW以上のいわゆるメガソーラーをはじめとする太陽光の事例が圧倒的に多いことから（注3）、本稿では太陽光発電事業（以下、「発電事業」という）に関する登記実務について、特に、当該事業資金の融資における担保を中心に整理したいと思う。なお、融資については、事業会社自身の信用力に基づく、いわゆるコーポレートファイナンスを前提とし、特別目的会社（Special-Purpose-Company）を用いた、いわゆるプロジェクトファイナンス固有の論点には言及しないものとする。

1 担保権設定の方法

発電事業に関する資産には、i) 敷地に対する所有権、地上権又は賃借権、ii) 太陽光発電設備（以下、「発電設備」という）、iii) 電力会社に対する供給電力についての売掛債権（以下、「売電債権」という）、iv) その他の債権（注4）が想定される。これらについて担保権を取得するためには、それぞれ、i) 所有権又

は地上権に対する（根）抵当権の設定、賃借権に対する譲渡担保権又は質権の設定、ii) 発電設備に対する譲渡担保権の設定、iii) 売電債権及びその他の債権に対する譲渡担保権又は質権の設定をすることが考えられる。

そのほか、敷地に対する権利と発電設備とをあわせて担保に取得する方法として、iv) いわゆる狭義の工場抵当（工場抵当法2条）、v)

（注1）平成22年度の電源構成における水力発電を除く狭義の再生可能エネルギーの割合は約1.2%である（資源エネルギー庁「再生可能エネルギーの固定買取制度について」

<http://www.enecho.meti.go.jp/saiene/kaitori/dl/120522setsumei.pdf>）。

（注2）いわゆる「グリーン投資減税」（資源エネルギー庁 <http://www.enecho.meti.go.jp/greensite/green/green-outline.html>）

（注3）平成25年2月末までのFIT制度の認定数は、10KW未満の太陽光発電が283,332件、10KW以上の太陽光発電が101,058件と、太陽光発電が全体数384,510件の9割以上を占めている（資源エネルギー庁「再エネ設備認定状況」（2013年2月末時点）<http://www.enecho.meti.go.jp/saiene/kaitori/dl/setsubi/201302setsubi.pdf>）。

（注4）保険会社に対する保険金請求権、発電設備の建設を統轄する業者又は発電設備のメーカーに対する補償債権等が想定される。

工場財団抵当(工場抵当法8条)を設定することが考えられる。

【図表1 主な担保スキームの組合せ】

土地		発電設備	売電債権	その他債権
所有権・地上権	賃借権			
譲渡担保・質権	(根) 抵当権	譲渡担保	譲渡担保・質権	譲渡担保・質権
—	工場抵当			
工場財団抵当				

2 設備の敷地

(1) 意義

FIT制度を利用した発電事業においては、固定価格による調達期間があらかじめ決められているため(注5)、自己所有の不動産を利用するケースのほか、第三者が所有する敷地に地上権や賃借権を設定するケースも少なくない。発電事業における融資では、これらの所有権、地上権又は賃借権が担保の対象ということになる。

(2) 不動産賃借権に対する担保設定

① 借地借家法との関係

発電設備は、基本的には借地借家法上の建物に該当しないため、賃借権の存続期間が20年間となり(民法604条)、賃借権の対抗要件は登記に限定される(民法605条)。平成25年度における10KW以上の太陽光の調達期間は20年間であり、通常、発電事業開始前に工事等の準備期間を要することから、20年間の調達期間中の賃借権を確保するためには、準備期間については別途賃貸借契約や使用貸借契約を締結することの検討が必要である。

② 担保権の種類

賃借権は(根)抵当権の対象とならないため、譲渡担保権又は質権の設定が考えられるが、対抗要件を具備するためには、いずれも賃

借権設定の不動産登記のほか、賃貸人に対する確定日付ある通知又は賃貸人の承諾を得ることになる(注6)。なお、賃借権に対する質権の設定については不動産質権に準じるとの見解もあり、それによれば、借地の直接占有を質権者に引き渡す必要が生じ、また、不動産質権の存続期間が10年間となることから(民法360条1項)、譲渡担保権を設定する方が望ましいと考えられている(注7)。

3 発電設備

(1) 意義

発電設備は動産に該当するケースが多いことから、発電設備に対して動産譲渡担保権を設定することが考えられる。動産譲渡担保権の対抗要件としては、実務的には占有改定による引渡し(民法183条)又は動産譲渡登記(動産及び債権の譲渡の対抗要件に関する民法の特例等に関する法律(以下「特例法」という)3条1項)が想定される。なお、動産譲渡登記については、譲渡人が法人の場合に限られているため(特例法1条)、事業者が個人である場合には利用することはできない。

(2) 登記手続

動産譲渡担保権には、個別の動産(以下「個別動産」という)を担保の目的とする場合と集合物(以下「集合動産」という)として担保の目的とする場合とが考えられる。

集合動産として譲渡担保権を設定した場合には、登記後に保管場所に搬入されたものであっても、同種類の動産であれば、当然に動産譲渡登記の対抗力が及ぶこととなり、登記された日をもって対抗要件が具備されたものとして取り扱われる(注8)。発電事業では、ソーラーパネルが数百枚から数万枚に及ぶことや、破損や劣化によるソーラーパネルの入替えも想定されることから、一般的に集合動産の方が手続上の

(注5) 平成25年度の太陽光発電事業にかかる調達期間は、10KW以上が20年間、10KW未満が10年間とされる。

(資源エネルギー庁 <http://www.enecho.meti.go.jp/saiene/kaitori/kakaku.html>)

(注6) 高橋玲路ほか「再生可能エネルギー特別措置法におけるメガソーラープロジェクトのファイナンスに関する論点整理」事業再生と債権管理138号136頁

(注7) 三上二郎ほか「再生可能エネルギープロジェクトに対するファイナンスにおける担保権の取得方法」銀行法務21・753号48頁

(注8) 植垣勝裕=小川秀樹『一問一答 動産・債権譲渡特例法〔三訂版増補〕』(商事法務、2010年)82頁

【図表 2 土地に関する担保スキームの比較】

	所有権	地上権	賃借権	
担保設定方法	(根) 抵当権		譲渡担保権	質権
登録免許税	債権額 (極度額) × 0.4% (注9)		固定資産税評価額 × 1% (注10)	債権額 (極度額) × 0.4% (注11)
期間制限	無制限	無制限 (設定者との合意による)	20年間	20年間 (賃借権に対する質権につき10年間という見解あり)
登記申請人	権利者: 担保権者 義務者: 所有者	権利者: 担保権者 義務者: 地上権者	権利者: 担保権者 義務者: 賃借人	権利者: 担保権者 義務者: 賃借人
登記申請における所有者の関与	-	不要	必要 (所有者の承諾等)	

【図表 3 動産譲渡登記の手続】

管 轄	東京法務局民事行政部動産登録課のみ
申請人	譲渡人 (事業者) と譲受人 (金融機関)
添付書類	譲渡人: ①委任状、②代表者の資格証明書 (3か月以内のもの)、③印鑑証明書 (3か月以内のもの) 譲受人: ①委任状、②代表者の資格証明書 (法人の場合) 又は住民票 (自然人の場合)
登録免許税	7,500円 (注13) (1件の登記申請において登記することができる動産の個数は1,000個が限度である。なお、集合動産の場合には同一種類の動産を1個とカウントする)
動産に関する登記事項	個別動産: 種類 (必須)、特質 (必須: 製造番号等)、備考 (任意: 保管場所の所在地、製造社名等) 集合動産: 種類 (必須)、保管場所の所在地 (必須)、備考 (任意: 保管場所の名称、製造社名等)
登記の存続期間	原則10年以内 (注14)

負担という観点では優れていると考えられる。一方で、通常の営業の範囲を超えて保管場所から持ち出されたような場合における譲渡担保権の対抗力の限界については、確立した取扱いがないという問題点が指摘されている (注12)。

【記載例 1 発電設備にかかる動産譲渡登記記録例】

個別動産の場合 (動産個別ファイル)

【動産通番】	0001
【動産区分】	01-個別動産
【動産の種類】	太陽光パネル
【動産の特質】	製造番号 XXX - XXXXX
【備考】	保管場所の所在地: ○○県○○市○○町 ○丁目○番○号 製造者名: ○○○○株式会社

(注9) 登録免許税法別表1、1(5)

(注10) 登録免許税法別表1、1(3)ニ

(注11) 登録免許税法別表1、1(5)

(注12) 前掲 (注8) 84頁

(注13) 登録免許税法別表第1、9(1)、租税特別措置法84条の4

(注14) 10年を超える存続期間を定める特別の事由があることを証する書面 (存続期間に相当する返済期間を定めた金銭消費貸借契約書等) を添付する場合には、当該期間を超える存続期間を登記することが可能である。発電設備に対する動産譲渡登記では、FIT制度に基づく調達期間 (10KW以上の太陽光では20年間) を登記の存続期間とするケースが見られる。

集合動産の場合（動産個別ファイル）

【動産通番】0002
 【動産区分】02-集合動産
 【動産の種類】太陽光発電設備一式
 【動産の保管場所の所在地】〇〇県〇〇市〇〇町
 〇丁目〇番〇号
 【備考】太陽光発電設備一式の内訳：電気事業者
 による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別
 措置法第6条の認定を受けた設備ID
 X1234567Y89に関する太陽光発電設備一式を含む
 (注15)。保管場所の名称：〇〇発電所

(3) ポイント

① 占有改定による対抗要件具備

動産譲渡担保における対抗要件は、占有改定によっても具備することができる。現行法では占有改定と動産譲渡登記との間に優劣はなく(注16)、いずれもの方法で対抗要件を具備した場合であっても第三者による即時取得を排除する効果はない。しかし、第三者にその存在が判明しにくい占有改定よりも、動産譲渡登記を利用することにより、第三者に動産譲渡の事実を公示し、二重譲渡による紛争を未然に防止する効果が期待される。また、金融機関や担保取引に精通した商社のように、登記の調査をすることが通常であると認められるような第三者が同一の動産の譲渡を受けて即時取得を主張するようなケースでは、当該第三者が登記の調査を怠ったことに過失が認められる可能性も否定できない(注17)。以上のことから、発電事業における融資について動産譲渡担保権を設定する場合には、動産譲渡登記により対抗要件を具備することが適当であると考えられる。

② 発電設備が土地の定着物となる場合

発電設備が土地の定着物と判断されるような場合には、動産ではなく不動産として取り扱われることになるものの(民法86条1項)、その判断基準は明確にはなっていない。例えば、

ソーラーパネルの架台については、造作の程度等により土地と分離不可能な状態にある場合には、土地の定着物とされる可能性も考えられる。他人所有の土地を利用する場合において、土地の定着物と解されるような可能性があるようなケースでは、動産譲渡登記ではなく、工場財団抵当を利用することを検討する必要もあろう(注18)。

③ 変更登記又は更正登記

動産譲渡登記制度には、不動産登記と異なり、変更登記や更正登記の仕組みがないため、登記事項に変更が生じた場合や誤った内容で登記してしまったような場合には、あらためて登記をしなければならず、対抗要件が一度断絶してしまうことになる。

4 売電債権・その他の債権

(1) 意義

事業者が電力会社に対して現在及び将来に渡って取得することになる売電債権については、譲渡担保権又は質権の設定によることが考えられる。また、発電事業に関するその他の債権についても、同様に譲渡担保権又は質権の設定によることが考えられる。

債権の譲渡担保権又は質権の設定における第三者対抗要件としては、第三債務者の確定日付ある通知又は承諾(民法第467条)と債権譲渡登記(特例法4条1項)が想定される。なお、債権譲渡登記は、動産譲渡登記と同様に、事業者が個人である場合には利用することができない(特例法1条)。

(2) 登記手続

債権譲渡登記の手続については、【図表4】を参照されたい。

(注15) 坂井豊=渡邊雅之『再エネ法入門-環境にやさしい再生可能エネルギービジネス入門』(金融財政事情研究会、2013年)302頁

(注16) 対抗要件として動産譲渡登記を具備した場合であっても、先に占有改定による引渡しを受けた第三者に劣後し、譲渡担保権の取得を対抗することができないことが動産譲渡登記の制度的課題として指摘されている(三菱総合研究所・平成24年度産業金融システムの構築及び整備調査委託事業「動産・債権担保融資(Asset-based Lending: ABL)普及のためのモデル契約等の作成と制度的課題等の調査報告書」54頁)。

(注17) 経営法友会マニュアル等作成委員会『動産・債権担保マニュアル』(商事法務、2007年)121頁

(注18) 前掲(注7)46頁

【図表 4 債権譲渡登記の手続（譲渡担保・質権設定共通）】

管轄	東京法務局民事行政部債権登録課のみ
申請人	譲渡人（事業者）と譲受人（金融機関）
添付書面	譲渡人：①委任状、②代表者の資格証明書（3か月以内のもの）、③印鑑証明書（3か月以内のもの） 譲受人：①委任状、②代表者の資格証明書（法人の場合）又は住民票（自然人の場合）
登録免許税	7,500円（債権の個数が5000個以下ごと） 債権の個数が5000個を超える場合 15,000円（注19）
登記の存続期間の上限	原則50年以内。債務者不特定の債権がある場合には10年以内。（注20）

【記載例 2 売電債権にかかる債権譲渡登記記録例】

債権譲渡（譲渡担保）の場合（債権個別ファイル）

【債権通番】	000001
【債権の種類コード】	B201（債務者特定の将来債権）-売掛債権（B301を除く。）
【契約年月日】	平成〇年〇月〇日
【債権発生年月日】	（始期）平成〇年〇月〇日 （終期）平成〇年〇月〇日
【債権発生原因】	特定契約に基づく売掛債権
【備考】	特定契約の内容：電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法第6条の認定を受けた設備ID X1234567Y89の認定発電設備に関する同法第4条1項に基づく特定契約

(3) ポイント

① 登記のニーズ

債権の譲渡担保権又は質権の設定における第三者対抗要件は、第三債務者の確定日付ある通知又は承諾（民法467条）によっても具備することができる。発電事業における融資に際しては、一般的に金融機関が売電債権を担保に取得することが行われているため、通常の事業上の売掛債権を担保に融資を受ける場合と異なり、担保権設定の事実を第三債務者に知られたとしても、事業者の信用不安を惹き起こす事態は想定し難い。そのため、一般的な債権譲渡担保の場合に比べ、債権譲渡登記ではなく確定日付ある通知又は承諾によって第三者対抗要件を具備

するケースが多いものと思われる。

② 譲渡禁止特約

売電債権を担保に取得するためには、事業者と電力会社との間で締結する特定契約において、当該債権の譲渡又は担保設定が禁止されていないことが前提となる。この点について、経済産業省のモデル契約では、融資に際して事業者が売電債権を担保に提供することを電力会社があらかじめ同意する旨の規定が置かれている（注21）。

③ 将来債権の時間的範囲

将来債権の譲渡は原則として有効であるものの（注22）、あまりに長期にわたるような場合には、公序良俗の観点から将来債権の譲渡が無効となる場合があると解されている（注23）。具体的にどのような場合に無効となるのかは明確にされていないため、不当な包括担保として無効と判断されることのないよう、あまりに長期の発生期間を定めることは避けるべきであろう。

④ 変更登記又は更正登記

債権譲渡登記制度には、動産譲渡登記制度と同様に、変更登記や更正登記の仕組みがないため、登記事項に変更が生じた場合や誤った内容で登記をしてしまったような場合には、あらためて登記をしなければならないことになる。

5 工場抵当

（注19）登録免許税法別表1、9(2)、租税特別措置法84条の4

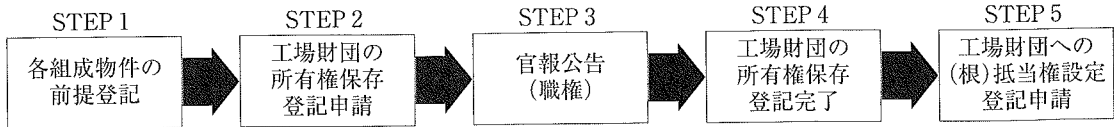
（注20）50年（債務者不特定の債権がある場合には10年）を超える存続期間を定める特別の事由があることを証する書面（存続期間に相当する返済期間を定めた金銭消費貸借契約書等）を添付する場合には、当該期間を超える存続期間を登記することが可能である。

（注21）特定契約・接続契約モデル契約書 第7.2条（権利義務及び契約上の地位の譲渡）<http://www.meti.go.jp/pre/ss/2012/09/20120926002/20120926002.html>

（注22）最一小判平13・11・22民集55巻6号1056頁、最二小判平12・4・21民集54巻4号1562頁

（注23）最三小判平11・1・29民集53巻1号151頁

【図表 5 工場財団抵当権登記手続フロー】



(1) 意義

工場抵当とは、(根) 抵当権の設定された土地又は建物が工場(工場抵当法1条)である場合に、(根) 抵当権の効力の及ぶ目的物の範囲が通常の(根) 抵当権よりも拡大され、付加一体物のほか(民法370条)、工場に備え付けられた機械・器具その他工場の用に供するもの(以下「工場供用物件」という)に及ぶとされるものである(工場抵当法2条1項)(注24)。太陽光発電施設は、営業のために電気の供給の目的に使用する場所として、工場抵当法に規定する工場に該当することから(工場抵当法1条2項)、工場抵当によって、敷地に対する権利と発電設備を一括して担保に取得することができる。ただし、賃借権は(根) 抵当権の対象とならないため、敷地に対する権利が賃借権である場合には、工場抵当では当該賃借権を担保の対象とすることはできない。

(2) 登記手続

基本的には一般的な(根) 抵当権の設定登記手続と同様であるが、工場供用物件に関する「機械器具目録」を添付しなければならない(工場抵当法3条)。機械器具目録に記載されることにより、工場供用物件に(根) 抵当権の効力が及ぶことを第三者に対抗することができる。

(3) ポイント

① 対象物件の範囲

工場抵当の効力の及ぶ範囲は工場供用物件に限られることから、工業所有権や土地又は建物に備え付けられていない機械器具に(根) 抵当権の効力を及ぼすことはできない。なお、工場財団抵当においてはこのような制限はない。

② ソーラーパネル等の入替え

ソーラーパネル等の入替えによって、機械器具目録に記載された工場供用物件に変動が生じた場合には、遅滞なく機械器具目録の変更登記

を申請しなければならない(工場抵当法3条4項・38条1項)。機械器具目録の変更登記は、工場の所有者が、(根) 抵当権者の同意書を添付の上(工場抵当法3条4項・38条2項)、単独で申請する(工場抵当法3条4項・38条1項)。当該登記の登録免許税は、不動産1個につき1,000円である(登録免許税法別表1、1(14))。

6 工場財団抵当

(1) 意義

工場財団とは、工場の組成物件をもって財団を組成し(工場抵当法8条)、当該財団を一つの不動産とみなして(根) 抵当権の目的とするものである(工場抵当法14条)。工場財団は、その所有権保存登記によって初めて成立し、工場財団登記簿に登録される(工場抵当法18条)。太陽光発電施設は工場抵当法に規定する工場に該当することから、工場財団抵当によって、敷地に対する権利と発電設備等を一括して担保として取得することができる。

工場財団の組成物件には、i) 敷地、ii) 建物等の工作物、iii) 機械・器具・電柱・電線・配置諸管その他の附属物、iv) 敷地の地上権、v) 敷地の賃借権、vi) 工業所有権があり、当事者である工場の所有者と担保権者との協議により、組成物件の一部又は全部を任意に選択することができる。

(2) 登記手続

工場財団抵当権設定登記の手続は、以下のとおりである。

① 各組成物件の前提登記

不動産や自動車のように登記又は登録の制度のある組成物件については、工場財団の保存登記を申請する前に、登記又は登録をしなければならない。敷地に対する権利が地上権や賃借権の場合には、あらかじめ地上権の設定登記又は

(注24) 香川保一『新訂不動産登記書式精義 下(二)』(テイハン、1998年)1308頁

【図表 6 工場財団抵当と一般的な(根)抵当権との比較】

	工場財団抵当		一般的な(根)抵当権
	保存登記	(根)抵当権設定登記	
登録免許税	1件につき3万円(注25)	債権額(極度額)×0.25%(注26)	債権額(極度額)×0.4%(注27)
登記申請人	工場財団の所有者	権利者:担保権者 義務者:工場財団の所有者	権利者:担保権者 義務者:不動産の所有者等
添付書類	i) 申請書副本 ii) 工場財団目録 iii) 工場の図面 iv) 一般的な所有権の保存登記の添付書面 v) その他(注28)	工場財団に対する(根)抵当権設定登記の添付書面は、一般的な(根)抵当権設定登記と同様	

賃借権の設定登記を完了させなければならない。

② 工場財団の所有権保存登記

工場財団の所有権保存登記の手続においては、工場財団目録(工場抵当法22条)及び工場の図面を添付する必要がある(工場抵当登記規則21条)。工場財団目録は、工場財団の組成物件を明らかにするものであり、発電設備等の機械・器具・電柱・電線・配管その他の附属する機械器具(工場抵当法11条2号)についてi)種類、ii)構造、iii)個数又は延長、iv)製造者の氏名又は名称・製造の年月・記号・番号その他同種類の他の物と識別することができる情報があるときはその情報を記載しなければならない(工場抵当登記規則8条)。

工場財団にかかる工場の図面は、組成物件の所在を特定するために、i)土地及び工作物の方位・形状・長さ、ii)重要な附属物の配置、iii)地上権の目的である土地の方位・形状・長さ、iv)賃借権の目的である土地及び工作物の方位・形状・長さを記載しなければならない(工場抵当登記規則22条1項)。

③ 官報公告

工場財団の保存登記が申請された場合には、組成物件である動産について、第三者の権利の

目的となっていないことを確認し、工場財団の組成物件として処分が制限されることを公示するため、1か月から3か月の期間を定めて登記官の職権により官報で公告が行われる(工場抵当法24条1項)(注29)。公告期間中に利害関係人からの組成物件について権利を有する旨の申出がないときには、それらの権利が存在しないものとみなされる(工場抵当法25条)。

【記載例 3 工場財団に属した旨の官報公告例】

工場財団公告

東京都〇〇区〇〇〇丁目〇番〇号〇〇〇〇株式会社
の北海道〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号〇〇
ソーラーファームについての工場財団所有権保存
登記申請に係る動産につき権利を有する者、差押、
仮差押又は仮処分債権者は、本日から32日以内に
権利を申し出て下さい。
平成〇年〇月〇日 札幌法務局 〇〇出張所

(注25) 登録免許税法別表1、5(1)

(注26) 登録免許税法別表1、5(2)

(注27) 登録免許税法別表1、1(5)

(注28) 工場財団保存登記におけるその他の添付書面として、賃借権を組成物件とする場合における賃貸人の承諾書、
数個の管轄登記所をまたぐ場合における管轄指定書、特許権等の工業所有権を組成物件とする場合における権利者の承諾書がある。

(注29) 実務的には32日間行われるケースが一般的であるが、具体的には事案に応じて管轄法務局に確認されたい。

【記載例 4 工場財団（表題部）の登記記載例】

(示表団財) 部 題 表	
太陽光発電	平成〇年〇月〇日受付
営業の種類	工場の名称及び位置
東京都〇〇区〇〇〇丁目〇番〇号	〇〇ソーラーファーム
主たる営業所	北海道〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

④ (根) 抵当権設定登記

工場財団に対する(根) 抵当権設定登記は、工場財団の所有権保存登記を行った後6か月以内に行わなければならない、当該登記がなされない場合には工場財団の所有権保存登記の効力が失われる(工場抵当法10条)。

(3) ポイント

① スケジュールリング

工場財団はその所有権保存登記がされることによって成立するものであるため(工場抵当法9条)、所有権保存登記が実行される前に(根) 抵当権を設定することはできない。保存登記が実行される前提として官報公告がなされるため、公告期間を考慮したスケジュールリングをする必要がある。

② 発電設備のみの工場財団抵当の可否

工場抵当法に規定する工場は場所に関する概念であり(工場抵当法1条)、不動産のみを組成物件とする工場財団の設定は認められているものの(注30)、発電設備等の機械器具のみを組成物件とする工場財団の設定は認められていない(注31)。

③ ソーラーパネル等の入替え

ソーラーパネル等の入替えによって、工場財団目録に記載された組成物件に変動が生じた場

合には、遅滞なく工場財団目録の記載変更登記を申請しなければならない(工場抵当法38条1項)。工場財団目録の記載変更登記は、工場の所有権者が、(根) 抵当権者の同意書を添付の上(工場抵当法38条2項)、単独で申請する(工場抵当法38条1項)。当該登記の登録免許税は1件あたり6,000円である(登録免許税法別表1、5(7))。追加された物件について、登記又は登録の制度のない不動産がある場合には、工場財団の所有権保存登記の場合と同様に、官報で公告を行わなければならない(工場抵当法43条・24条1項)、公告期間満了後に登記が実行される。

④ 一般的な(根) 抵当権から工場財団抵当への移行

他人の権利の目的となっている物件を工場財団の組成物件とすることはできないため(工場抵当法13条)、一般的な(根) 抵当権を工場財団抵当に移行する場合には、当該(根) 抵当権をいったん抹消した上で、工場財団の所有権保存登記を申請しなければならない。したがって、一般的な(根) 抵当権の抹消から工場財団に対する新規設定までの間は無担保の状態が生じることとなる。

7 その他の論点

(1) 屋根貸し

建物の屋根や屋上のみを借りて発電設備を設置する、いわゆる「屋根貸し」の場合には、不動産の一部について賃借権の設定登記はできないことから(不動産登記令20条4号)(注32)、当該屋根の賃借権について有効に対抗要件を具備する方法がないことが課題となっている。「屋根貸し」による発電事業を推進するための方策として、屋根の賃借権について登記以外の対抗要件を認める方法や、不動産の一部について賃借権の登記を認める方法等の法改正による解決が期待されている(注33)。

(2) 農地

(注30) 昭33・11・4民甲2289号回答

(注31) 昭24・9・15民甲2052号通達

(注32) 昭30・5・21民甲972号通達

(注33) 平成24・6・18「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法の施行に向けた主要論点に対する意見募集の結果について」35頁

広大な耕作放棄地をメガソーラー事業に利用したいというニーズが一定数存在する。耕作放棄地で発電事業を行うことは、農地の転用に該当するため、農地法に基づく転用の許可又は届出が必要となり（農地法4条・5条）、現況を変更した後は地目変更登記を申請しなければならない（不動産登記法37条1項）。

農地に支柱を立てて上空に発電設備を設ける場合には、発電設備の下で農業を続けることに支障がないのであれば、支柱の基礎部分については農地転用に該当するものの、一時転用の許可の対象とする取扱いがなされている（注34）。なお、一時転用の許可期間は3年以内であり、期間満了後に許可の条件を満たしている場合には、再度一時転用の許可を受けることも可能とされている。

8 終わりに

再生可能エネルギーの利用を促進することは

我が国の喫緊の課題であり、再エネ法の施行後3年間は、事業者の収支を考慮したFIT制度に基づく調達価格を決定することとされているため（再エネ法附則7条）（注35）、今後しばらくの間は全国で太陽光をはじめとした再生可能エネルギー事業への参入が増加することが見込まれる。

発電事業における融資については、不動産登記、動産・債権譲渡登記、工場抵当といった多様な担保権に関する登記手続が考えられること、いわゆる「屋根貸し」における対抗要件等の未解決の課題も残されていること、農地を活用する場合には農地法に基づく手続も必要になることから、司法書士には、これらの登記手続及びその周辺手続に関する横断的かつ専門的な知見が期待される。

（すずき りゅうすけ）
（おの えり）

（注34） 平成25・3・31 24農振2657号通知「支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等についての農地転用許可制度上の取扱いについて」<http://www.maff.go.jp/j/press/nousin/noukei/pdf/130401-01.pdf>
（注35） 平成25年度の太陽光発電の調達価格は、10KW以上が37.8円（税込）、10KW未満が38円（税込）とされている。なお、平成24年度は10KW以上・10KW未満ともに42円（税込）とされていた（資源エネルギー庁HP <http://www.enecho.meti.go.jp/saiene/kaitori/kakaku.html>）。

KINZAIバリュー叢書

再エネ法入門

環境にやさしい
再生可能エネルギービジネス入門

渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 弁護士法人三宅法律事務所
弁護士 坂井 豊 / 弁護士 渡邊雅之 [著]

四六判・320頁・定価1,890円(税別)

「再生可能エネルギー特措法および再生可能エネルギービジネス」の全体像を把握できる1冊!

- ◎再エネ特措法の解説とあわせて、太陽光発電の事業に必要な許認可等やファイナンス手法を詳説!
- ◎風力発電、地熱発電、バイオマス発電についても平易に解説!
- ◎「特定契約・接続契約のモデル契約書」(資源エネルギー庁公表)を解説付きで掲載!
- ◎巻末に「債権譲渡担保権設定契約書」「動産譲渡担保権設定契約書」「スポンサーサポート(案)」を収録!

一般社団法人金融財政事情研究会 お申込先→株式会社 きんざい 〒160-8520 東京都新宿区南元町19
電話(03)3358-2891(直)FAX(03)3358-0037