

サンプルで学ぶ

根抵当権設定時に必要な書類の内容と確認ポイント

ここでは、根抵当権の設定時に取り受ける主な書類のチェックポイントを解説します。

飛騨信用組合 専務理事 黒木 正人

①根抵当権設定契約証書

根抵当権設定契約証書

東京都中野区中央1丁目1番1号
株式会社 近代銀行 殿
(取扱店 中野支店)

平成●年 2月 2日

住所 東京都新宿区北新宿1-1-1
根抵当権設定者兼債務者 株式会社 田中商事
代表取締役 田中一郎

住所
根抵当権設定者兼連帯保証人

当事者および債務者の署名捺印はあるか確認

印鑑証明書と同じ印が押されているか確認

第1条 (根抵当権の設定)

根抵当権設定者は、この約定を承認のうえ、その所有する後記物件の上に、次の要項により根抵当権を設定しました。

1. 極度額 金 三千万円也
2. 被担保債権の範囲 (1) 銀行取引による債権
(2) 貴行が第三者から取得する手形上・小切手上・電子記録上の債権
3. 債務者 住所 東京都新宿区北新宿1-1-1
氏名 株式会社 田中商事 代表取締役 田中一郎
4. 確定期日 特に定めない

第2条 (登記義務)

根抵当権設定者は、前条による根抵当権設定の登記手続を遅延なく行い、その登記事項証明書を貴行に提出します。今後、この根抵当権について各種の変更の合意がなされたときも同等とします。

第3条 (被担保債権の範囲の変更等)

この契約による根抵当権について、貴行より被担保債権の範囲の変更、極度額の増額、根抵当権の譲渡、一部譲渡、確定期日の変更等申出があった場合には、直ちにこれに同意します。

物件の表示

東京都新宿区北新宿1-1-1
宅地 289.22㎡ 順位1番 株式会社 田中商事

根抵当権設定者に極度額を確認してもらう

根抵当権設定者に債務者の住所と氏名が一致しているか確認してもらう

根抵当権設定者に物件の表示が正しいか確認してもらう

共同根抵当権を設定するには、根抵当権設定と同時に共同担保の定めを登記する必要があります。共同根抵当権の設定契約書に「共同担保として」という文言があるか、しっかりと確認しましょう。

一方の累積式根抵当権とは、複数の不動産に設定された根抵当権が独立しており、各不動産についてそれぞれ極度額まで優先弁済を受けられる権利であり、極度額が累積されるイメージのものです。契約書の書式が異なるため、間違えないように注意が必要です。

③ 記入事項については、根抵当権設定者に極度額や債務者、確定期日、物件の表示を確認してもらいます。極度額は必ず定める事項です。債務者の定めを欠く設定契約は無効となるため、必ず債務者の住所・氏名を確認してもらうことが大切です。確定期日を定めるかは当事者の任意ですが、金融機関の実務では定めないので一般的です。物件の表示は、担保物件を明確に特定する必要があります。内容を正確に確認してもらいましょう。

根 根抵当権設定契約証書とは、根抵当権を設定する際の契約書で、対象物件や極度額、債務者等が記載されています。取り受けたときに確認することは、①当事者および債務者の署名捺印、②担保不動産が複数ある場合は共同根抵当権か累積式根抵当権か、③記入事項の3点です。

① ①について、契約の当事者とは根抵当権者（根抵当を取得する金融機関）と根抵当権設定者（目的物件の所有者）です。債務者は根抵当権設定契約の当事者ではなく、法律上も登記手続上も連署の必要はありません。ただし、実務上は利害関係者として根抵当権設定契約証書の内容を知らせておくほうが望ましいため、契約書に連署してもらうのが一般的です。

契約書の書式に注意が必要

根抵当権には、②のように共同根抵当権と累積式根抵当権があります。共同根抵当権とは、同一の債権を担保するために、複数の不動産に設定される根抵当権です。