

# 根抵当権設定契約に関する こんなときどうする!?

ここでは、根抵当権設定契約を行う際の留意点について、ケース別に解説します。

ケース②～⑥ 井村 清志

ケース⑦⑧ 南川 善光

## ケース①

### 債務者所有の不動産の1つに 根抵当権を設定する

## 不

動産を担保として取得する場合、融資稟議のほかに担保に関する稟議が加わるため通常よりも時間がかかります。書類についても多くのものが必要なため早めの対応が重要となります。

根抵当権を設定して融資を行うまでの一般的な流れは、①希望する融資の条件や物件等の情報収集、②担保調査および担保評価、③極度額の調整、④融資稟議および担保に関する稟議の決裁、⑤根抵当権の設定・融資実行——となっています。

①では、希望する融資の条件等を聞き確認します。また、土地および建物の登記事項証明書や建物図面、建築確認済証などで権利関係を確認します。

②では、現地調査や役所での確認が必要になります。金融機関によっては第三者機関に依頼するこ

ともあります。建物が建築基準法に違反していたり、工場であれば途中で増改築などを行っているケースもあり、実際の状態を確認します。

③では、希望する融資の条件や担保調査を踏まえて極度額を協議しますが、実際には事業規模や工場等の担保評価額などで判断され

## ●契約時に説明する主な内容

- (1)根抵当権の範囲  
不特定多数の債権に及ぶことを説明する
- (2)根抵当権の解除条件  
金融機関の承諾が必要であることを説明する
- (3)根抵当権の設定にあたって発生する費用  
根抵当権設定者の負担であることを明確にする
- (4)追加の担保設定などが必要となる可能性  
将来の可能性も説明しておいたほうがよい

本ケースは、債務者が所有する不動産を担保として取る、いわばオーソドックスなパターンといえます。根抵当権設定契約のポイントを見ていきましょう。

まず、必要書類が揃っているか確認します。担保提供者（＝債務者）に用意してもらう書類はもちろん、自行車で準備するものも事前に揃えておきます。

根抵当権設定契約書には、極度額や担保となる債権範囲、根抵当権者、根抵当権設定者や債務者などが記載されます。これらの記載内容を確認したうえで、署名捺

ることがほとんどです。

④では、自行車や対象企業の了承が得られた段階で速やかに稟議の決裁をもらいましょう。この段階で、先方に必要書類の説明などを行います。これらの対応を行ったうえで、ようやく⑤当該物件に根抵当権を設定し、融資が実行されます。

## 必要書類が揃っているか 確認することが大切

## ▼契約内容はこう説明しよう!



① まずは根抵当権の範囲からご説明いたします。こちらに銀行取引とありますが、今回は不特定多数の債権が対象になります。

② そうではありません。根抵当権の場合、全額ご返済いただきました後も自動的に消滅しません。解除にあたっては弊行の承認が必要になります。

③ また根抵当権の解除について規定があります。

④ えっ 借入金を返済すればなくなるんじゃないの？

⑤ 根抵当権の設定にあたっては登記費用がかかります。登記の手続きは当行指定の司法書士にお願いいたしますのでその報酬につきましてもご負担いただきます。

分かったよ

印をしてもらいます。委任状には、司法書士等に登記申請書の作成や提出などの受領について権限を委任するといった内容が記載されています。これも取引先に内容を確認してもらい、署名捺印をお願いします。

登記識別情報通知は、登記名義人が登記を申請する場合に、登記名義人自身が登記申請していることを確認するための符号その他の情報（登記識別情報）が記載されています。登記識別情報通知を持つ人＝不動産の権利者と判断できるので、あるかどうか現物で確認しましょう。

また金融機関によっては、登記原因証明情報を根抵当権設定契約証書とは別途作成しているところもあると思います。この場合、記載内容を確認のうえ、取引先に署名捺印してもらいましょう。

## 司法書士への報酬や 登記費用などを説明する

契約内容等の説明にあたっては以下の点に留意が必要です。

根抵当権の設定にあたって発生する費用についても説明し、根抵当権設定者の負担であることを明確にしなければなりません。司法書士に支払う報酬や登録免許税などを伝えましょう。併せて、今後、根抵当権を抹消する際に発生する費用も取引先の負担であることを説明します。

また将来、追加の担保設定などが必要になることもありますので、この点も説明する必要があります。