

～不動産・相続・会社法人登記・法務・行政手続に関する情報を毎月お届けします～



発行者:タスク司法書士法人・タスク行政書士法人

大阪事務所:大阪市中央区本町二丁目2番5号 本町第2ビル7F

(TEL)06-6210-1270

東京事務所:東京都千代田区神田多町二丁目11番地カツミビル7F702

(TEL)03-3525-8282

HP: <http://task-legal.or.jp>



## ★今号のTOPIC★ 抵当権・根抵当権・質権について

新居の購入資金や会社の事業資金を金融機関等から借り入れたときに、不動産・株式などの有価証券や機械設備などの財産を「担保に提供する」ことがあります。「担保に提供する」とは、前述の財産に（根）抵当権や質権を設定することです。担保が設定されると、債務者の返済が滞ったときに金融機関等の判断で不動産や株式などを競売して現金化し、優先的に弁済を受けることができますようになります。

設定される担保権は、提供する担保や借入れの内容によって違いが生じます。

今号では、担保権の中から一般的に広く利用されている抵当権・根抵当権・質権について解説します。

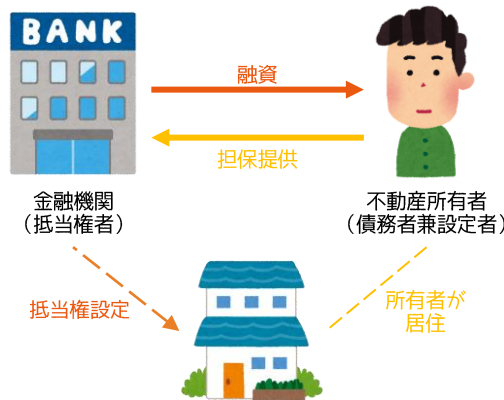
### 抵当権の代表例・・・住宅ローンを組んだとき・借換えをしたとき

抵当権とは、債権者である金融機関が債務者（不動産の所有者）が住宅ローン等で購入した不動産を担保として設定する権利のことをいいます。

自宅を購入した債務者は、その家に住みながらローン契約どおりに借入金を返済をしていけば、金融機関から抵当権を実行される（＝自宅を差し押さえて競売に出される）ことはありません。ときには他の金融機関が現在のローン契約の条件より良い条件のローン契約の提案があれば借換えを行うこともあるでしょう。その場合は借換えをして融資を受けたお金で元のローンを一括返済し、抵当権を抹消したうえで新たに抵当権を設定する、という手続をとることになります。いわゆる担保の付け替えですね！

抵当権を設定することで、所有者が勝手に自宅を売却したり、贈与したりすることを抑制する効果もあります。

抵当権の設定・抹消は、登記することにより全部事項証明書（不動産登記簿）に記録されます。



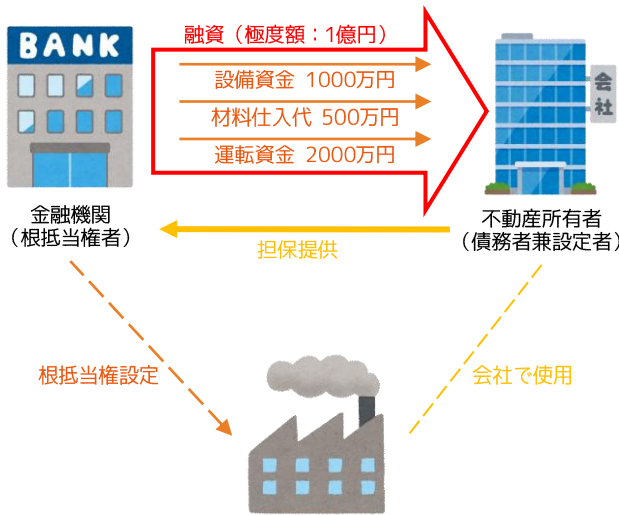
### 根抵当権の代表例・・・会社が事業資金を借り入れたとき

根抵当権とは、あらかじめ定めた一定の限度額（＝極度額）及び取引の範囲の債権について不動産を担保とする権利のことをいいます。

右の図でいうと、極度額1億円の根抵当権を設定すると、1億円以内の金額及び定められた取引の範囲内であれば、何度でも借入れと返済を繰り返すことができ、都度の担保権の設定・抹消をする必要がなくなります。

抵当権の場合は対象となる貸付債権が特定されたものであるのに対し、根抵当権は一定の範囲に属する不特定の債権を対象とすることができます。※一定の範囲の例：銀行取引、手形債権、小切手債権

根抵当権を実行するときは、元本（＝債権額）を確定し、優先的に弁済を受けることができる金額を算出します。このとき、算出された額が1億円より少なければその金額、1億円より多ければ極度額である1億円が、担保物件の売却額から弁済を受けることのできる額となります。元本が確定するまでの間に根抵当権の対象である債権が他の金融機関等に譲渡されたり、債務者が変更されたりしたときには、その債権は根抵当権の対象から外され、優先弁済が受けられなくなるというのも特徴の一つです。根抵当権の設定等についても、登記することにより不動産登記簿に記録されることとなります。

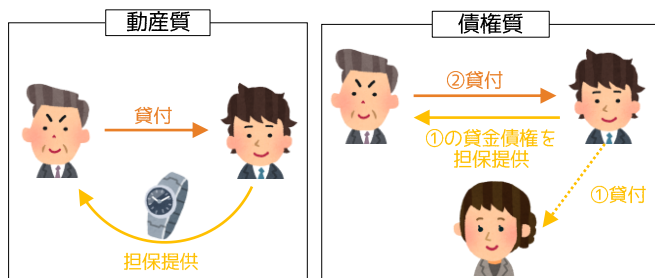


### 質権・・・不動産以外の財産にも設定できるのが特徴

質権は、提供する担保を債権者に直接引き渡すことにより成立する担保権です。

不動産だけでなく、時計などの宝飾品・株式などの有価証券・債務者が第三者に対して有している貸付債権も担保として提供することができます。

債務者が弁済できなくなったときは、債権者は保管する動産を売却して代金を得たり、債務者に代わって第三債務者に取り立てることで返済に充てることができます。



タスク司法書士法人では不動産・会社・その他の登記手続のご相談を随時お受けいたします。  
ぜひお気軽にご連絡ください！