

## 『ケースブック根抵当権登記の実務〔第3版〕』

## 目次

## 第1章 設定

## 第1 総説

1 普通抵当権は根抵当権と何が違うか	2
2 根抵当権において登記が効力要件となるものは何か	4
3 根抵当権において承諾や同意が効力要件となるものは何か	6
4 共同根抵当権と累積式根抵当権の違いは何か	7
〔コラム〕 超過売却になった極度額の定め / 10	
5 根抵当権を信託するにはどうするか	11
6 コミットメントライン設定契約に基づく債権を担保するための根抵当権設定はできるか	13
7 リバースモーゲージの1つである国の生活福祉給付金を担保するために根抵当権を設定できるか	15
8 誰が根抵当権の契約当事者になるか	16
9 設定者が高齢者・物上保証人の場合は何に注意すべきか	20
〔コラム〕 不正登記防止制度と専門家の責任 / 22	
10 通謀虚偽表示による譲渡不動産に対する根抵当権は有効か	23
11 根抵当権者が会社分割した場合はどうするか	24
12 甲・乙が丙に協調融資をする場合はどうすべきか	26
13 共有根抵当権とはどのような担保権か	27
14 共有根抵当権者間の配当関係はどうなるか	28
15 同順位設定はどのような場合に利用するか	30
16 根抵当権設定の登記申請はどのようにすればよいか	31
17 債務者を複数にする根抵当権は設定できるか	33

18	設定契約前に発生した債権は担保されるか	34
19	未成年者を設定者とする根抵当権では何に注意すべきか	35
20	株式会社等を設定者とする根抵当権では何に注意すべきか	37
21	先順位担保権に対抗できる賃借権者同意の登記とは何か	42
22	根抵当権の実行手続はどうするか	43
23	設定登記をしなくても根抵当権を実行できるか。また、仮登記した根抵当権の場合はどうなるか	45
	〔コラム〕 行き過ぎる金融業界の登記主義 / 47	

## 第2 追加担保

24	既登記根抵当権に追加担保として設定できるか	48
25	既登記の2個の累積式根抵当権に双方共通の追加設定はできるか	49
26	追加根抵当権設定における前登記証明書とは何か	50
27	原根抵当権と違う取扱店表示の追加設定登記はできるか	51
28	追加設定時に、既登記根抵当権と債務者の表示が異なってもよいか	52
29	共同根抵当権の目的物の差替えはどのようにするか	53
	〔コラム〕 増担保条項で担保設定を強制できるか / 54	
30	指定根抵当権者・債務者の登記がある場合は追加設定の登記はどうするか	55
31	根抵当権者の合併、会社分割による登記がある場合、追加担保の登記はどうするか	56
32	根抵当権の目的土地が分筆・合筆されたときはどうなるか	59
33	根抵当権の目的建物が分割・合併等されるとどうなるか	60
34	共有持分に根抵当権を設定後に取得する持分には効力が及ぶか	62

## 第3 仮登記

35	共同根抵当権設定の仮登記はできるか	64
----	-------------------	----

36	仮登記根抵当権の極度額変更はできるか	66
37	根抵当権極度額増額（または減額）変更仮登記はできるか	66
38	元本確定前に、確定後の代位弁済を停止条件とする根抵当権移転 仮登記はできるか	68
39	仮登記根抵当権のまま競売申立てはできるか	68
40	元本確定の仮登記はすることができるか	69
41	設定者が登記に協力しない場合に根抵当権の保全はどうするか	70

#### 第4 被担保債権の範囲

42	根抵当権で担保できる債権には何があるか	73
43	特定の継続的取引契約とは何か	74
44	「一定の種類取引」とは何か	76
45	種類取引を被担保債権と定めれば契約前の債権は担保されるか	80
46	特定の原因に基づいて債務者との間に継続して生ずる債権とはど のような債権か	81
47	手形上、小切手上的請求権とは何を指すのか	83
	〔コラム〕 担保権の入口・出口 / 84	
48	電子記録債権を債権の範囲として登記できるか	85
49	特定の債権を根抵当権の被担保債権とすることができるか	87
50	保証債権や求償権を担保するには、被担保債権の範囲はどのよう に定めるか	88
51	手形貸付債権を担保するには、債権の範囲を「手形債権」と定め ればよいか	91
52	手形割引取引により担保される債権はどのようなものか	92
53	商取引による決済手形は債権の範囲をどのように定めるべきか	93
54	小切手による貸付の場合、債権の範囲を小切手貸付取引として登 記できるか	95

## 第5 極度額

- 55 貸増しをするときは極度額の増額がよいか、新たな設定がよいか……97  
〔コラム〕 極度額の金額にはくれぐれも注意を！ / 98

## 第6 債務者

- 56 法人格なき社団を債務者とする根抵当権設定はできるか……99

## 第7 確定期日

- 57 確定期日は定めるべきか、定めた場合はどのような効力があるか……101

## 第8 その他

- 58 根保証契約を兼ねる根抵当権設定契約はできるか……103  
59 保証人の求償権と根抵当権との関係はどうか……107

# 第2章 確定前の変更

## 第1 根抵当権者の変動

- 60 元本確定前に根抵当権者に相続が開始したときはどうか……112  
61 根抵当権者の相続による移転の登記は指定根抵当権者の合意前でもできるか……113  
62 元本確定前に根抵当権者を消滅法人とする合併があったときはど

うなるか	114
63 元本確定前に根抵当権者を存続法人とする合併があったときはどうなるか	116
64 元本確定前に根抵当権者を分割会社とする会社分割があったときはどうなるか	117
65 元本確定前に根抵当権者を承継会社とする会社分割があったときはどうなるか	120

## 第2 債務者の変動（相続）

66 元本確定前に債務者に相続が開始したときはどうなるか	122
67 元本確定前に債務者に相続が開始したが、相続人が1人のとき根抵当権はどうなるか	123
68 債務者に相続が開始した後、複数の相続人と根抵当取引を継続できるか	125
69 債務者に相続が開始した後、相続人以外の者が債務者を承継するにはどうするか	126
70 相続が開始した債務者の相続人の中に、不在者がいるときはどうするか	127
71 債務者の相続が開始した後、6カ月以内に指定債務者の合意ができないとどうなるか	128
72 所有権を異にする数個の不動産が共同担保であるとき、1人の所有者との間で指定債務者を定める合意ができないときはどうするか	130
73 債務者に相続が開始したときに、事情により指定債務者の合意期間は伸長されるか	131
〔コラム〕 相続開始から6カ月 / 132	
74 失踪宣告された債務者の指定債務者合意期間の起算日はいつか	133
75 債務者に相続が開始した後、根抵当権の確定事由が生じた場合、その後に指定債務者の合意はできるか	134

76	未成年所有の不動産につき、親権者自身を指定債務者とする合意は利益相反行為となるか	135
77	複数の債務者の1人につき相続が開始した場合はどうなるか	136
78	元本確定前の債務者に相続が開始し、6カ月を経過した場合に、法定相続人の1人が債務を承継したいが、どのような登記が必要か	137
79	元本確定前の債務者に相続が開始し、6カ月を経過する前に、法定相続人の1人が債務を承継し、さらに相続人が相続開始後に負担する債務も担保できるようにしたいが、どのような登記が必要か	139
80	元本確定前の債務者に相続が開始し、6カ月を経過する前に、法定相続人の1人が債務を承継し、相続人が新規に融資を受けてその借入金で被相続人の債務を返済したいが、どのような登記が必要か	142
81	元本確定前の複数の債務者A・Bの1人Bにつき相続が開始し、6カ月を経過した場合に、法定相続人C・Dの1人Cが債務を承継したいが、どのような登記が必要か	143
82	元本確定前の複数の債務者A・Bの1人Bにつき相続が開始し、6カ月を経過した場合に、債務者の他の1人であり、かつBの法定相続人A・Cの1人である相続人Aが債務を承継したいが、どのような登記が必要か	146
83	元本確定前の複数の債務者A・Bの1人Bにつき相続が開始し、6カ月を経過する前に、法定相続人C・Dの1人Cが債務を承継したいが、どのような登記が必要か	149
84	元本確定前の根抵当権の債務者Aに相続が開始したが、すでに相続開始後6カ月を経過している。法定相続人はB・Cであるが、根抵当権で保全されている被相続人の債務が複数ある場合、そのうちの1つの債務を相続人Bが、もう1つの債務を相続人Cが承継したいが、どのような登記が必要か	151
85	相続させる遺言（特定財産承継遺言）により債務者を指定された相続人に変更できるか	153

### 第3 債務者の変動（法人）

- 86 元本確定前に債務者を消滅法人とする合併があったときはどうなるか……………157
- 87 元本確定前に債務者を存続法人とする合併があったときはどうなるか……………159
- 88 元本確定前に債務者を分割会社とする会社分割があったときはどうなるか……………160
- 89 元本確定前に債務者を承継会社とする会社分割があったときはどうなるか……………163

### 第4 設定者の変動

- 90 設定者に相続が開始したときはどうなるか……………165  
〔コラム〕 死亡した担保提供者の相続登記未了物件の担保権  
実行 / 166
- 91 債務者兼設定者に相続が開始したときはどうするか……………166
- 92 物上保証人が合併または会社分割すれば、根抵当権はどうなるか……………168

### 第5 極度額の変更

- 93 極度額の変更はどのようにするか……………169
- 94 極度額を誤記した申請情報で登記されたときはどうすればよいか……………170
- 95 極度額変更における登記上の利害関係人は誰か……………171
- 96 後順位に滞納処分の差押登記があっても極度額増額変更はできるか……………172
- 97 甲登記所で極度額増額変更登記後、乙登記所に申請する場合の登録免許税は軽減されるか……………173

## 第6 被担保債権の範囲の変更

98	被担保債権の範囲の変更はどのようにするか	175
99	債権譲渡にかかる債権を担保するにはどうすればよいか	176
100	債務引受にかかる債権を担保するにはどうすればよいか	178
101	共有根抵当権の共有者1名の被担保債権の範囲の変更はできるか	179

## 第7 債務者の変更

102	どんな場合に債務者の変更登記をするか	181
103	債務者変更で債権の範囲の変更を伴うのはどのような場合か	182
104	債務者の変更登記では利害関係人の承諾が必要か	183
105	債務者変更登記前に発生していた新債務者の債務は担保されるか	184
106	併存的債務引受と免責的債務引受に債務者変更登記の差異があるか	185
107	債務者が法人成りしたときはどうするか	186
108	債務者が第2会社を設立した場合に両社の債務を併せて担保する方法はあるか	188
109	共同根抵当権の目的不動産の一部の債務者を個人、一部の債務者を法人にできるか	189
110	元本確定前に債務者が事業を譲渡して、譲受人の根抵当取引を継続するにはどうするか	190
111	生前の債務者変更契約に基づき債務者死亡後6カ月以内にした登記は有効か	192
112	相続による債務者変更と指定債務者合意の登記は一括申請できるか	193
113	数次相続が開始したときの合意の登記期限はいつか	194
114	債務者の氏名・住所等に変更があったときはどうするか	195



〔コラム〕 外国人根抵当権設定者の氏名住所変更と相続開始 / 196

## 第8 確定期日の変更

115 確定期日の変更はどのようにするか.....198

## 第9 その他

116 第三者が代位弁済したときは根抵当権者に代位できるか.....200

117 代位弁済による移転登記前の元本確定登記に設定者が協力しないときはどうすべきか.....201

118 根抵当権付債権に差押え・転付・譲渡命令があるとどうなるか.....204

119 確定前に根抵当権付債権を質入れしたときはどうするか.....206

〔コラム〕 担保権実行に必要な添付書類は債務者に不利か / 207

# 第3章 確定前の処分

## 第1 転根抵当

120 転根抵当権設定登記はどのようにするか.....210

〔コラム〕 転(根)抵当権は利用価値があるか / 211

## 第2 全部譲渡

121 全部譲渡はどのような場合に利用するか.....212

122 全部譲渡は元本確定前に登記する必要があるか.....213

123 全部譲渡した後にさらに全部譲渡できるか.....214

124 全部譲渡における契約当事者と利害関係人は誰か.....215

125	被担保債権が一時的に不存在でも全部譲渡はできるか	216
126	共同根抵当権の全部譲渡において留意すべき点は何か	217
	〔コラム〕 担保調査の重要性 / 218	
127	共同根抵当権の全部譲渡はいつ効力が生じるか	219
128	全部譲渡の際に債権の範囲の変更はできるか	219
129	共有根抵当権の共有者の権利のみを全部譲渡できるか	220
130	全部譲渡による移転の登記手続で留意することは何か	222
131	全部譲渡の譲受人と譲渡人の債権の定め方が同じでも債権の範囲の変更は必要か	223
132	元本確定前に根抵当権者が事業を他に譲渡するとどうなるか	224

### 第3 分割譲渡

133	分割譲渡と一部譲渡の相違点は何か	228
134	根抵当権の分割譲渡はどのような場合に利用するか	229
135	分割譲渡の当事者と利害関係人は誰か	231
136	共同根抵当権、累積式根抵当権のいずれも分割譲渡できるか	232
137	甲・乙共有の根抵当権を分割して甲単有、乙単有にできるか	233
138	仮登記根抵当権の分割譲渡と本登記の関係	234

### 第4 一部譲渡

139	根抵当権の一部譲渡はどのような場合に利用するか	236
140	一部譲渡の当事者と利害関係人は誰か	237
141	共同根抵当権、累積式根抵当権のいずれも一部譲渡できるか	238
142	一部譲渡後の共有根抵当権をさらに譲渡できるか	239
143	甲・乙共有根抵当権について甲の放棄による登記はできるか	240
144	一部譲渡後の共有・共同根抵当権の不動産ごとの異なる優先の定めと登記はどうするか	241
145	一部譲渡および優先の定めと登記で注意すべき点は何か	242

## 第5 順位変更

146	順位変更とはどういうことか	244
147	順位変更登記の特徴的な点は何か	245
148	順位変更と国税の滞納処分との関係はどうか	246
149	順位変更の合意当事者と利害関係人は誰か	247
150	順位変更で中間者の同意が得られない場合はどうするか	248
151	共同根抵当権のうち一部の不動産のみ順位変更はできるか	249
152	異順位の根抵当権を同順位とする順位変更はできるか	250
153	同一根抵当権者間の順位変更はできるか	251
154	根抵当権設定登記と順位変更登記を同時に申請できるか	251
155	順位変更の仮登記はできるか	252

## 第6 その他

156	共有根抵当権者間の優先の定めと変更登記はどうか	254
157	共有根抵当権の不動産ごとに異なる優先の定めは登記できるか	255

# 第4章 確定

## 第1 総説

158	根抵当権が確定するとはどういうことか	258
159	根抵当権はどのような場合に確定するか	259
160	債務者の相続が開始した後、合意の登記をすることなく6カ月 を経過したとき、相続人への新たな融資は担保されるか	261
161	担保不動産に仮差押登記がされたとき元本は確定するか	262
	〔コラム〕 滞納処分による差押登記にご用心 / 262	

162	電子交換所による取引停止処分は元本確定事由になるか	263
163	元本確定請求とはどういうことか	264
164	元本確定請求をする際、設定者が受領拒否や行方の知れない場合はどうするか	266
165	銀行の支店長が作成する元本確定請求書は登記原因証明情報となるか	267

## 第2 確定の効果と登記

166	どのような場合に元本確定の登記は必要か	269
167	根抵当権者が単独で元本確定の登記を申請できるか 〔コラム〕 確定登記用の委任状と確定登記の申請 / 274	271
168	根抵当権者が競売取下げ後に取得する債権は担保されるか	274
169	債務者・設定者の破産手続取消しにより元本は確定するか	275
170	債務者・設定者に民事再生手続などの倒産手続が開始されたときは元本は確定するか	277
171	元本確定後の根抵当権を当事者の合意で未確定にできるか	279
172	設定者の元本確定請求をしない旨の特約の効力は認められるか	280
173	共同根抵当物件の1個でも元本確定すればすべて確定するか	281
174	根抵当権者の共有者の1人に元本確定事由が生じると元本は確定するか	282
175	複数の債務者の1人について確定事由が生じれば確定するか	284
176	債務者兼設定者の相続登記がされていても確定登記が必要か	285
177	元本確定後に債務者に相続が開始したときはどうなるか	286

## 第5章 確定後の変更処分

178	元本確定前の根抵当権と確定後の根抵当権の相違点は何か	290
-----	----------------------------	-----

179	確定後の根抵当権と抵当権の相違点は何か	291
180	確定後の根抵当権に追加担保の登記はできるか	292
181	極度額の減額請求とは何か	293
182	共同根抵当権の1個の不動産に対する極度額減額請求の効果は どうなるか	295
183	根抵当権の消滅請求とは何か	296
184	共同根抵当権の物上保証人が消滅請求すれば根抵当権は消滅す るか	298
185	第三取得者は、元本確定前に民法379条による根抵当権の消滅を 請求できるか	299
186	所有権などの仮登記権利者は消滅請求ができるか	300
187	元本確定後に代位弁済すれば根抵当権は移転するか	301
188	後順位者の代位による登記はどのように申請するか	302
189	元本確定後に根抵当権者または債務者が合併するとどうなるか	303
190	元本確定後に根抵当権者が会社分割したときはどうなるか	304
191	根抵当権の被担保債権はどのような場合に税債権に劣後するか	306

## 第6章 抹消

192	抹消登記の登記権利者は現在の所有権登記名義人か	310
	〔コラム〕 すべての登記に申請人の印鑑証明情報の義務化を！ /	312
193	元本確定前の共有根抵当権の共有者の持分を抹消できるか	313
194	元本確定後に一部代位弁済により準共有根抵当権になった場合 の抹消はどうするか	314
195	甲・乙共有不動産に設定登記後、甲持分を抹消登記できるか	315
196	準共有根抵当権の共有者が権利放棄をした場合はどうするか	316
197	根抵当権消滅請求の供託書は登記原因証明情報となるか	317
198	抹消登記のための供託金は取り戻せるか	318

199	根抵当権者が行方不明の場合、債権額等を供託して抹消登記で きるか	319
200	根抵当権者が行方不明の場合、被担保債権額等を供託して根抵 当権の抹消登記をするにはいくらの金額を供託すればよいか	321

## 書式編

1-1	取引基本約定書	324
1-2	根保証契約書（連帯保証）	328
2-1	根抵当権設定契約証書（累積式）	330
2-2	登記原因証明情報（根抵当権設定累積式）	334
3-1	根抵当権設定契約証書（共同担保）	336
3-2	登記原因証明情報（共同担保）（同一管轄登記所の共同担保の 申請）	340
3-3	登記原因証明情報（共同担保）（複数の管轄物件の共同担保、 最初の登記所への申請）	342
3-4	登記原因証明情報（共同担保）（複数の管轄物件の共同担保、 他の管轄登記所への申請）	343
4	根抵当権設定契約証書（共用）	345
5	根抵当権設定契約証書（共有・共用）	346
6-1	根抵当権設定契約証書（追加的共同担保）	349
6-2	登記原因証明情報（追加的共同担保）（同一管内の追加担保申 請）	350
7	根抵当権極度額増額並びに追加設定契約証書	352
8-1	根抵当権変更契約証書（極度額の増額）	354
8-2	登記原因証明情報（極度額の変更）	355
8-3	根抵当権変更契約証書（極度額の減額）	356
9	極度額増額承諾書（利害関係人用）	358

10-1	根抵当権変更契約証書（債務者の変更）	359
10-2	登記原因証明情報（債務者の変更）	360
11	根抵当権変更契約証書（債務者の追加的変更）	362
12	根抵当権変更契約証書（併存的債務引受を伴う債務者の追加的変更）	364
13-1	根抵当権変更契約証書（免責的債務引受を伴う債務者の交替的変更）	366
13-2	登記原因証明情報（免責的債務引受を伴う債務者の変更）	368
14-1	根抵当権変更契約証書（債権の範囲の変更）	370
14-2	登記原因証明情報（債権の範囲の変更）	371
15	根抵当権変更契約証書（債務者および債権の範囲の変更）	373
16	共有根抵当権変更契約証書（債権の範囲の変更）	375
17-1	根抵当権変更契約証書（相続についての合意・本人担保提供）	377
17-2	根抵当権変更契約証書（相続・合意・債権の範囲の変更）	378
18	根抵当権変更契約証書（相続についての合意・第三者担保提供）	381
19-1	登記原因証明情報（債務者の相続・第三者担保提供）	382
19-2	登記原因証明情報（債務者の第二次相続・第三者担保提供）	383
19-3	登記原因証明情報（指定債務者の合意・第三者担保提供）	385
19-4	登記原因証明情報（確定後複数の相続人が複数の債務について免責的債務引受をする場合）	386
19-5	登記原因証明情報（特定財産承継遺言による債務者変更）	389
20	根抵当権変更契約証書（確定期日の変更）	391
21	優先の定めに関する合意書	392
22	根抵当権追加設定契約証書（効力を所有権全部に及ぼす）	393
23	根抵当権一部放棄証書（効力を持分に縮減）	394
24	根抵当権順位変更合意証書	395
25-1	根抵当権譲渡契約証書（全部譲渡）	396
25-2	根抵当権譲渡承諾書	397
26	根抵当権譲渡契約証書（全部譲渡と債権の範囲の変更）	398
27	根抵当権譲渡契約証書（分割譲渡）	400

28	根抵当権譲渡契約証書（割合を定める一部譲渡の場合）	401
29	登記原因証明情報（根抵当権共有者の権利譲渡）	402
30	同意書（根抵当権者の会社分割）	403
31	登記原因証明情報（確定後の会社分割による根抵当権移転）	404
32	確定後の根抵当権付債権譲渡契約証書	405
33-1	債権譲渡通知書	407
33-2	債権一部譲渡通知書	408
34	代位弁済証書	409
35	確定後の根抵当権変更契約書（相続による債務者の変更・第三者担保提供）	410
36	確定後の根抵当権変更契約書（債務者相続による併存的債務引受）	412
37	取締役会議事録（根抵当権設定契約）	414
38	総社員の同意書（根抵当権設定契約）	416
39	登記原因証明情報（合意による元本確定）	417
40	根抵当権者からの元本確定請求書	418
41	根抵当権設定者からの元本確定請求書	419
42	根抵当権設定者からの元本確定請求書（債務者の会社分割）	420
43	極度額の減額請求通知書	421
44-1	供託書（民法398条の22第1項・担保権消滅請求）	422
44-2	供託書（オンライン申請用、書式44-1と同じ）	423
45	根抵当権消滅請求書	424
46	訴状（根抵当権抹消登記請求訴訟）	425
47	根抵当権一部解除証書	427
48	訴状（配当金交付請求権存在確認訴訟）	428
49	不動産競売申立書	430
■	執筆者略歴	433