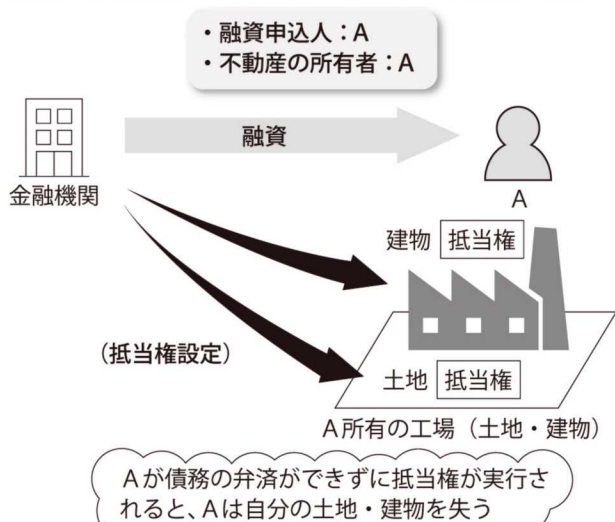
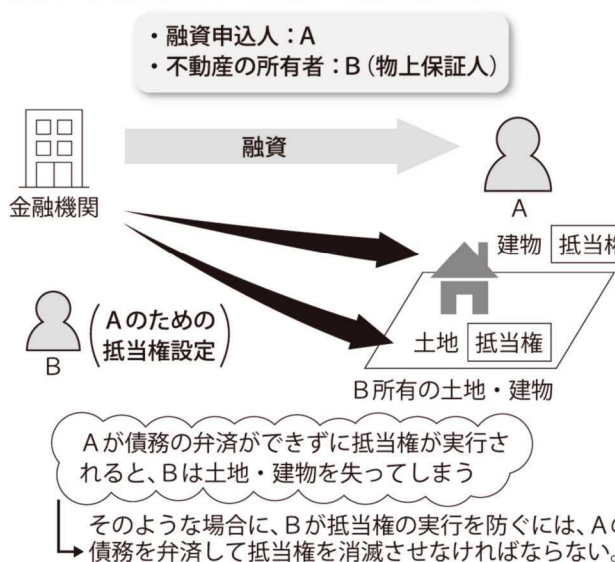




【図表1】融資申込人本人所有の不動産への抵当権の設定



【図表2】物上保証人の不動産への抵当権の設定



徴求をするようにします。なぜなら、後述するように、法定地上権などの問題が発生する可能性がありますがあるからです。

また、建物が登記されていない場合もあるので、担保設定をする際は、登記をしてもらう必要があります。

②所有者などに意思確認をする際の注意点

融資申込人に「土地を持っていない」と言われても、実は貸地

になっているたり、借地であったりすることもあります。また、「建物はポロポロだから価値がない」と言われても、前述のようにその建物の権利が発生してしまうことがあります。

性悪説に立つわけではありませんが、人間は往々にして勘違いや記憶違いをしており、また、物事を勝手に決めつける傾向があります。したがって、必ず担当者自身で確認作業をし、

一つひとつ裏づけを取っていくことが必要でしょう。これは、所有者を信用しないということではなく、事実関係をしっかりと確認し、どの不動産に抵当権を設定するかということをお互いに確認し合い、後々の無用なトラブルを防ぐために必要なことです。そして、調査する自分たち（JA側）についても、勝手な思い込みがないか、あるいはよく確認せずに「〜だろう」と

### 3. 法定地上権

か「〜に違いない」などと曖昧にしていることはないか、注意することが必要です。

このような作業は、相手の財産の状況を細かく聞き出すことにもなるので、お互いにも喜んでできるようなことではないのですが、後々、債務者区分が悪化し、さらに債務者との関係も悪化したりすると、担保不動産に関する資料の徴求等が困難になってしまいます。そのようなことにならないよう、当初の段階でしっかりと実行しておくことが大切です。

Aが土地とその土地上の建物を所有している、土地だけに抵当権が設定された後、競売によりBがその土地の所有者になったとすると、Bの土地にAの建物があるという状態になります。このような場合に、AはBの土地に何の権利ももっていない状態となってしまいます。そこで、競売によってこのような状態が生じた場合には、その

スペシャリストがやさしく伝授!!



不動産鑑定士 神山 大典

1965年生まれ。栃木県足利市出身。1986年明治大学文学部史学地理学科中退。2000年株式会社三友システムアプライザル入社。現在、同社取締役常務執行役員。不動産鑑定士、JAREC認定不動産戦略アドバイザー。主な著書に『不動産担保評価額算出マニュアル』などがある。

# 1からわかる不動産担保の実務



第3回：対象不動産の確定と法定地上権

## 1. 担保調査の手順

担保調査は、主に下記の手順で行います。

- ①対象不動産を確定する
- ②必要資料の収集と各種調査を行う
- ③価格水準を把握する
- ④現地調査に赴く

今回採りあげるののは、①対象不動産の確定についてです。担保調査の手順のなかでも特に重要であり、これを疎かにすると後々問題が生じる可能性がありますので、要点を押さえておく必要があります。

## 2. 対象不動産の確定

(1) 不動産の所有権の確認

担保調査を始める前に、融資申込人に、まず、どの不動産（土地や建物）について担保提供意思があるのかということを確認する必要があります。そして、その不動産を本当に所有しているのかどうか、すなわち対象不動産の所有権を確認することが必要です。確認方法は「登

記済証（権利証）、「登記情報」課「説明細書」などにより行います。融資申込人本人の所有する不動産に抵当権を設定し、担保とする場合の関係を図に表わすと、図表1のようになります（図表1については本連載第一回（本誌五四一頁二〇頁）を参照）。

また、物上保証人がいる場合は、物上保証人本人の担保提供意思確認と所有権の確認が必要となります。物上保証人とは、他人の債務を保証するために、不動産などの自分の財産に抵当権等を設定した者のことをいいます（図表2）。

## (2) 確認の際の注意点

担保提供の意思確認や所有権の確認をする際の注意点は下記のとおりです。

### ①建物に関する注意点

土地上に建物があると、その建物がどんなにポロポロであっても、その建物の権利が発生し、土地の価値が下がってしまう場合があります。したがって、対象の土地に建物がある場合は、必ず土地と一緒に担保



図表3において、平成二年二月二日に土地を取得し所有権の登記をしています。その後、平成三年三月三日に建物を新築し、同月二日に所有権保存の登記をしています。この段階ではまだ土地にも建物にも抵当権の設定はされていません。

そして、平成五年五月五日に第一順位の抵当権の設定がされました。建物はこの土地への抵当権設定以前から存在しています。

【図表3】土地・建物の全部事項証明書

■土地の全部事項証明書例（一部省略）

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成2年2月2日	原因：平成2年2月2日売買 所有者：千代田区平河町○番 神山 大典

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成5年5月5日 第555号	原因：平成5年5月5日設定 債権額 金5,500万円
2	抵当権設定	平成7年7月7日 第777号	原因：平成7年7月7日設定 債権額 金7,700万円

■建物の全部事項証明書例（一部省略）

表題部(主たる建物の表示)	調整	余白	不動産番号	12345678
所在	千代田区平河町○番地			
家屋番号	○○番			
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付(登記の日付)	
居宅	木造瓦葺2階建	1階 50.50 2階 40.40	平成3年3月3日新築 (平成3年3月8日)	
所有者	千代田区平河町○番 神山大典			

権利部（甲区）（所有権に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成3年3月12日 第1234号	所有者：千代田区平河町○番 神山 大典

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成7年7月7日 第777号	原因：平成7年7月7日設定 債権額 金7,700万円

それぞれの全部事項証明書より確認します。図表3では、平成五年五月五日時点の所有者は土地・建物とも同一人です。

③建物の新築年月日と、第一順位抵当権設定年月日と比較します。

④第一順位の抵当権が土地に設定されている場合

建物の新築年月日が土地の抵当権設定年月日より早いことを確認します（建物は土地への抵当権設定以前から存在した、すなわち、土地への抵当権設定時には建物が存在していたということになる）。

すので、法定地上権が潜在化していることとなります。

⑥第一順位の抵当権が建物に設定されている場合

これは当然ですが、第一順位抵当権設定時に土地上に建物が存在していることとなります

ので、法定地上権が潜在化していることとなります。

※建物が未登記建物の場合

法定地上権は建物が登記されていることを要件としないため、未登記建物であっても法定地上権は成立します。未登記建

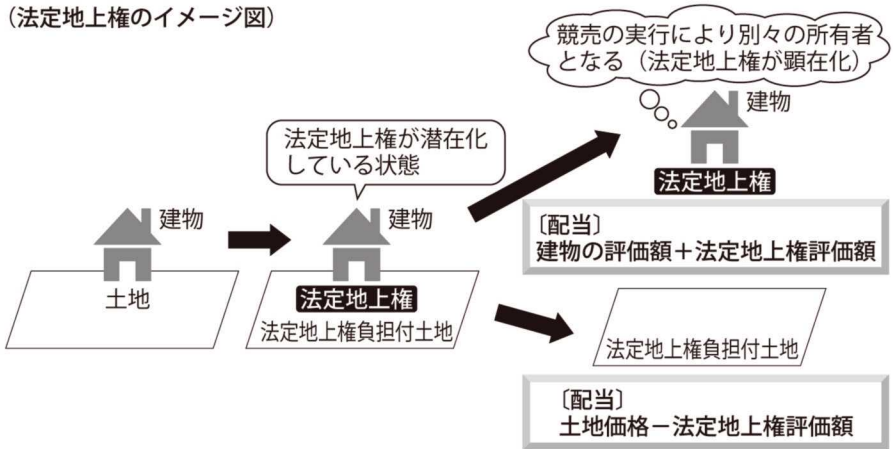
物がある場合は、固定資産税の課税明細書に建物の建築年月日が記載されています。所有者から課税明細書の提示を受けて、確認するようにしましょう。（かみやま だいすけ）

これは必ず押さえておこう

法定地上権

- ▶ 土地を「100%の担保価値」として見込んでいたつもりでも、法定地上権が成立してしまうと、「法定地上権の負担付土地」となるので価値が減じます。
  - ▶ 共同抵当の場合、競売に当たつ
- (法定地上権のイメージ図)

ては土地・建物が一体処分されることがほとんどですが、その配当は、土地は「土地価格から法定地上権価額相当額を控除して」、建物は「建物価格に法定地上権価額相当額を加算して」なされます。



建物について、その土地に地上権が設定されているものとみなすこととし、競売によって生じるトラブルを避けるようにして

います。こうして認められる地上権を「法定地上権」といいます（民法三八八条）。これは、建物の存続と建物の利用権の保

護という社会的要請であり、法定地上権は、土地の利用権と抵当権とを調整する機能を有しています。

場合、すなわち共同抵当権の場合でも要件を満たせば成立しますし、未登記建物であっても成立します。

このケースでいえば、土地を取得したBは、地上権が設定されている土地を購入したことになります。

法定地上権の成立要件は、つぎのとおりです。

- ① 抵当権設定当時、土地の上に建物が存在していること
- ② 抵当権設定当時、同一人が土地・建物を所有していること
- ③ 土地・建物の一方、または双方に抵当権が設定されていること
- ④ 競売の結果、別々の所有者に属することになったこと

法定地上権の成立要件のうち、①～③までの要件がすでに備わっている場合、これは「法定地上権が潜在化している状態」であり、これに④の要件が加わると法定地上権が潜在化することになります。

法定地上権は、土地・建物の双方に抵当権が設定されている

4. 法定地上権潜在化の判断

法定地上権が潜在化しているかどうかの判断の手順について、図表3を用いて解説します。

①まず、土地・建物それぞれの全部事項証明書の乙区欄を比較し、抵当権設定年月日が最も早いものを第一順位の抵当権とします。図表3では、土地に平成五年五月五日に設定された抵当権が第一順位の抵当権となります。

②つぎに、第一順位抵当権設定当時の土地・建物双方の所有者が同一人であることを、それ