

根抵当権設定契約書

X（以下「甲」という）とY（以下「乙」という）は、Z（以下「丙」という）の甲に対する債務の履行を担保するため、甲に対し、乙の所有する不動産上に、以下のとおり順位1番の根抵当権を設定することを承諾する。なお、根抵当権設定登記手続は、本契約締結後、遅滞なく行う。

第1条（対象物件）

本根抵当権を設定する物件は、乙の所有にかかる末尾記載の物件（以下「本物件」といいます）とします。

第2条（被担保債権の範囲）

本根抵当権の被担保債権は、次のとおりとします。
貴社と債務者間の下記契約によって生ずる一切の債権
記

平成〇〇年〇〇月〇〇日売買取引

平成〇〇年〇〇月〇〇日継続的商品供給契約

※根抵当権は、抵当権と異なり、「一定の範囲に属する不特定の債権」を担保させる場合の契約です。特定の出来る金銭消費貸借のような債権のみの場合は、抵当権の設定となります。≠抵当権

第3条（極度額）

本根抵当権の極度額は、金〇〇〇〇円とします。

※根抵当権では極度額は必ず定めます。債務不履行となった際には極度額の範囲内で根抵当権を行使することができます。≠抵当権

第4条（元本確定期日）

本根抵当権の担保すべき元本の確定期日は、平成〇〇年〇〇月〇〇日とします。

※元本の確定期日は必ず定めをしなければならない事項ではありませんが、定めをする場合には、契約締結の日から5年以内の日を定めなければなりません。≠抵当権

第5条（共同根抵当）

本根抵当権は、本物件全部につき共同根抵当権とします。

※抵当権と同様に、他の不動産も同時に根抵当権の対象として担保に取ることができます。＝抵当権

第6条（登記）

乙は、本書差入後ただちに、本根抵当権設定の登記手続を行います。

なお、この登記手続に要する費用は債務者が負担するものとします。

※契約のみで登記をしなければ、わざわざ根抵当権を設定する意味はありませんので、契約後には速やかに登記手続をするようにします。

登記の際の登録免許税は、極度額の1000分の4です。＝抵当権

第7条（本物件の瑕疵）

乙は、本物件について、本書差入時に登記簿に記載されまたは乙が文書により甲に通知した権利が存在するほかは、差押え・仮差押え・仮処分や抵当権・根抵当権・地上権・賃借権等一切の権利の設定、その他名目のいかんを問わず、貴社の権利を阻害する一切の瑕疵または負担がないことを保証します。
※登記簿上に出てこないリスクとしては、国税や社会保険料を滞納しているケースが考えられます。＝抵当権

第8条（本物件の処分行為等）

乙は、本物件について、今後下記の行為をするときは、あらかじめ甲の書面による承諾を得るものとします。

- ①本物件を第三者に譲渡したり、第三者のために本物件上に抵当権・根抵当権・地上権・賃借権等の権利を設定すること
- ②本物件に設定されている第三者の抵当権・根抵当権の譲渡・変更等について承諾すること
- ③本物件を増改築したり、本物件上に建物・工作物等を築造する等、本物件の現状を変更すること
- ④その他甲の権利を阻害するような一切の行為。

※根抵当権者の権利を害するような行為は予め禁止しておくか、事前承諾を必要としておきます。＝抵当権

第9条（本根抵当権の変更等）

乙は、甲と丙間の取引拡大または変更等により、本根抵当権について甲より被担保債権の範囲または債務者の変更、極度額の増額、根抵当権の全部譲渡・分割譲渡・一部譲渡等の申出があった場合には、ただちに本物件全部についてこれらを異議なく承諾します。

※根抵当権の変更登記は原則として根抵当権者と根抵当権設定者との共同申請となりますので取引内容に変更が生じる可能性がある場合には、根抵当権設定者に登記に協力してもらえ旨を担保しておきます。≠抵当権の場合、新たな貸し増しにより、追加担保を取る場合には、抵当権の内容の変更ではなく、新たに追加担保分の抵当権の設定となる点が根抵当権とは異なります。

第10条（追加担保）

1. 乙は、本物件上に建物その他の工作物を築造したとき、または増改築その他の工事をなしたときは、築造後ただちに貴社の指定するところにしたがって当該建物等を追加担保として貴社に提供します。
2. 乙および丙は、本物件の滅失毀損・価格低落またはその他の事由により担保価値が不十分となった場合は、甲の請求あり次第、甲の承認する相当の担保を貴社の指示する方式にしたがって提供します。

※追加担保を取ることで、担保としての確実性が増すので、将来における増担保や代りの担保についても定めを設けておくと安心です。＝抵当権

第11条（期限の利益の喪失）

次の各号の一つにでも該当したときは、丙は甲よりの何らの通知なくして甲に対する一切の債務につき期限の利益を失い、ただちに債務全額を現金で貴社に支払います。

- ①丙が各債務の履行を一度でも遅滞したとき
- ②本物件に対して差押え・仮差押え・仮処分または競売の申立てがなされたとき
- ③丙が手形・小切手を不渡りとし、または支払停止・支払不能・債務超過に陥ったとき
- ④丙が差押え・仮差押え・仮処分・競売の申立てを受けたとき、または丙について破産手続・特別清算手続・民事再生手続もしくは会社更生手続の開始の申立てがあったとき
- ⑤本根抵当権につき元本の確定請求があったとき、またはその他元本の確定事由が生じたとき
- ⑥乙または丙が本書の各条項に違反したり、その他不信用の事実があったとき

※「期限の利益」とは、債務を返済する期限までは、根抵当権設定者が根抵当権者に債務を返済する義務はないという根抵当権設定者側にとっての利益のことです。根抵当権設定者が、根抵当権者の信頼を裏切るようなことがあった時には、根抵当権者が根抵当権設定者に即時に清算を強いることができる旨を定めておきます。＝抵当権

第12条（本根抵当権の実行）

第11条（期限の利益の喪失）条各号の一つにでも該当した場合には、乙および丙は甲が何らの催告なくしてただちに本根抵当権を実行されても異議ありません。

※根抵当権設定者が、根抵当権者の信頼を裏切るようなことがあった時には、担保として設定した根抵当権を即時に実行されても異議がない旨を定めておきます。＝抵当権

第13条（競売の条件）

乙および丙は、甲が本物件につき本根抵当権を実行される場合には、これを個別にするか、または一括してするかはすべて甲に一任し、異議を述べません。

※不動産を2つ以上担保に差し入れている場合に、根抵当権が実行されるとすれば、どの不動産から先に競売手続に付するのかは、根抵当権者の自由ですが、そうなった際に債務者および根抵当権設定者が異議を述べて手続を遅延させることのないように定めておきます。＝抵当権

第14条（物上代位）

本物件につき、滅失毀損・公用徴収・都市計画・区画整理その他の事由により、乙が第三者から金銭またはその他の物を受けることになったときは、乙はただちに甲に通知するとともに、甲の請求にしたがい、甲に対しその権利または取得した金銭等を担保として提供します。また、甲が直接これを請求し受領して債務の弁済に充当されても異議ありません。

※担保の目的物の売却、賃貸、滅失または損傷によって、債務者（物件の所

有者)が受けるべき金銭その他の代替物に対して根抵当権者は権利を行使することができます。=抵当権

第15条 (損害保険)

1. 乙は、本物件について、保険金額・保険会社等甲の承認する損害保険契約を締結しかつこれを継続し、その保険金請求権に甲を権利者とする質権を設定します。なお、上記の保険契約以外に本物件に対し保険契約を締結したときは、ただちに甲に通知し同様の手続きをします。
2. 乙および丙は、前項の手続を怠った場合には、甲が適宜損害保険契約を締結し保険料を立替えられても異議なく、立替保険料はただちに甲に支払います。
3. 乙および丙は、万一火災等の保険事故が発生した場合には、甲が第1項に基づく質権により保険会社から保険金を直接受領し、ただちに債務の弁済に充当されても異議ありません。

※抵当物件が建物の場合、火事などにより滅失・毀損が生じると、債務を担保することができなくなってしまいますので抵当権設定者に火災保険の加入を義務付け、火災保険の請求権という債権に対して質権を設定しておきます。

第16条 (遅滞損害金)

丙は、債務の履行を遅滞した場合には年率○%の割合による遅滞損害金を支払います。

※通常は、年率14.6%です。

第17条 (弁済の充当)

甲に対する弁済をどの債務に充当するかは、甲の指定によることとします。

本物件の表示

1. 土地
所在地 ○○県○○市○○町○○丁目
地番 ○○番○○
地目 宅地
地積 ○○.○○平方メートル
2. 建物
所在 ○○県○○市○○町○○丁目
家屋 番号○番
種類 居宅
構造 木造瓦葺2階建
床面積 ○○.○○平方メートル

(以上所有者Z)

※担保の対象となる物件の記載は、登記簿の記載に従います。

以上、本契約の成立を証するため、本書3通を作成し、甲乙丙各記名押印のうえ、各1通を保有する。

平成○年○月○日

住 所
債権者兼根抵当権者 X
代表取締役 印

住 所
根抵当権設定者 Y
代表取締役 印

住 所
債務者 Z 印