

1 社外秘 不動産登記写

TDB企業コード: 989999956 平成23年 6月10日 調査

帝国テクノツール株式会社 TDB

【物件】

【所有者】 帝国テクノツール株式会社 (東京都港区南青山2-5-20)

【符号】	【物件所在地】	【家屋番号】
【物件の種類・構成】		【面積㎡】
AB	東京都豊島区南地袋5-58 (三四) 宅地 平成14年11月14日売買	232.20
AB	東京都豊島区南地袋5-58 (三四) 事務所 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地上5階	(58-34) 112.75 112.75 112.75 112.75
		1階 136.40

2 平成16年4月3日新築
平成16年4月8日所有権保存

【所有者】 共同担保物件

【符号】	【物件所在地】	【家屋番号】
【物件の種類・構成】		【面積㎡】
A	新潟県新潟市北区新崎4-4 (二) 土地	
A	新潟県新潟市北区新崎4-4 (三) 土地	
A	新潟県新潟市北区新崎4-4 (七) 土地	
A	新潟県新潟市北区新崎4-4 (八) 土地	
A	新潟県新潟市北区新崎4-4 (二) ほか 建物	(4-2-1)
A	新潟県新潟市北区新崎4-4 (二) 建物	(4-2-2)

【担保権等の設定状態】

4 (根抵当権) A印 8点

登記年月日	昭38年 4月 5日
設定年月日	昭38年 4月 5日
債権者	みずほ銀行 (東京中央)
債務者	帝国テクノツール (株)
金額	800,000千円
共同担保目録	か-2841
備考	平成14年11月14日 200百万円より変更

3

帝国テクノツール

1 不動産登記写

上場企業およびこれに準ずる企業(資本金1億円以上、従業員100名以上)を除き、実質本店の不動産登記簿を閲覧しています。

その他の不動産(代表者所有不動産、登記面本店など)については、管轄する登記所により閲覧する場合とそうでない場合があります。従って、添付されている不動産表が必ずしも全ての所有不動産を表すわけではありません。

ここがポイント!

不動産の所有状況を確認しましょう。また、担保権等の設定状態などから、資金繰りに直接的に影響する要素や担保余力なども推し量ることができる非常に重要な項目です。

2 取得日

不動産をいつどのように取得したかがわかります。不動産取得日がバブル期の場合、不動産価格はかなり高騰していたため、高値掴みになっている可能性が高いと言えます。

3 債権者

ここがポイント!

以前は都市銀行の名前しか見られなかったのが、ノンバンク、次いで名前も聞かなくなると、その企業の財務内容は悪化の一途を辿っていると推測できます(個人名は高利の市中金融業者の別名であることが多い)。

取引業者が担保権者にあがっていないでしょうか。金融機関の担保設定とは別に、一般の取引業者が売掛債権保全の意味合いから、権利者として抵当権を設定する場合があります。支払能力が著しく低下しており、取引業者が債権回収にこずいているような場合が多いので注意が必要です。

通常、不動産を担保に取引を行う場合、その不動産の所有者が債務者となるのが一般的ですが、中には所有者と債務者が異なるケースがあります。所有者は第三者の資金調達のために、自らの不動産を担保提供していることになり、この場合所有者と債務者との関係を厳密に把握しておくことが不可欠です。万が一、債務者が経営破綻するようなことになれば、所有者にも重大な影響が及ぶことになります。

ここがポイント!

新社屋建設資金借入れのための担保設定であるなど、設定時期の理由がはっきりしているでしょうか。借入金の用途はその企業の資金状況を読むヒントとなります。

4 抵当権と根抵当権

抵当権とは、債務者または第三者の所有不動産を、その占有を移さずに債権の担保に供し、抵当権者として他の債権者に優先して自己の債務の弁済を受ける権利です。特定の債権が前提となるため、担保される債権が弁済等により消滅すれば抵当権も消滅します。

一方、根抵当権とは、一定範囲内の不特定の債権を、最高限度額の限度において担保するために設定する抵当権の一種です。特定の債権を前提とするわけではないため、継続的取引関係にある場合に利用されます。