

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 1 章 権利関係 第 7 回

抵当権・根抵当権

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 抵当権とは
3. 抵当権の性質（付従性・随伴性・不可分性・物上代位性）
4. 抵当権の効力が及ぶ範囲
5. 法定地上権
6. 抵当権と賃借人（明渡猶予制度）
7. 抵当権の処分
8. 根抵当権
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 抵当権の基本的性質（付従性・随伴性・不可分性・物上代位性）を説明できる
- 抵当権の効力が及ぶ目的物の範囲を理解する
- 法定地上権の成立要件を事例にあてはめられるようになる
- 根抵当権の特徴と通常の抵当権との違いを理解する

2. 抵当権とは

抵当権とは、債務者または第三者（物上保証人）が占有を移転せずに不動産等を債権の担保に供し、債務が弁済されない場合に、その目的物から優先的に弁済を受けることができる担保物権です（民法 369 条）。目的物の占有を移転しない点が質権との大きな違いで、抵当権設定者は目的物を使用収益し続けることができます。

3. 抵当権の性質（付従性・随伴性・不可分性・物上代位性）

性質	内容
付従性	被担保債権が成立しなければ抵当権も成立せず、被担保債権が消滅すれば抵当権も消滅する
随伴性	被担保債権が譲渡されると、抵当権もそれに伴って移転する
不可分性	債権の全部の弁済を受けるまで、目的物の全部について抵当権を行使できる
物上代位性	目的物の売却・賃貸・滅失等により債務者が受けるべき金銭等（売買代金、賃料、火災保険金等）に対しても抵当権の効力が及ぶ。ただし払渡し・引渡し前に差押えが必要

4. 抵当権の効力が及ぶ範囲

- 付加一体物：抵当不動産に付加して一体となっている物（雨戸、増築部分等）には原則として抵当権の効力が及ぶ
- 従物：抵当権設定時に存在した従物（畳、建具等）には、判例上抵当権の効力が及ぶとされている
- 果実：抵当権は原則として果実には及ばないが、被担保債権について不履行があったときは、その後生じた果実（賃料等）にも効力が及ぶ

5. 法定地上権

法定地上権とは、次の要件を満たす場合に、当事者の設定契約がなくても法律上当然に地上権が成立する制度です（民法 388 条）。土地と建物が別個の不動産として扱われる日本法特有の制度に対応するための重要な仕組みです。

成立要件

- ① 抵当権設定当時、土地の上に建物が存在すること
- ② 抵当権設定当時、土地と建物が同一の所有者に属していること
- ③ 土地・建物の一方または双方に抵当権が設定されたこと
- ④ 抵当権の実行（競売）により、土地と建物の所有者が別々になったこと

「更地に抵当権を設定した後に建物を建てた」場合は要件①を満たさず、法定地上権は成立しません。抵当権設定時点で建物が存在していたかどうか最大のポイントです。

6. 抵当権と賃借人（明渡猶予制度）

抵当権に対抗できない賃借人（抵当権設定登記後に賃借権の対抗要件を備えた者）は、抵当権が実行され競売により買受人が現れると、原則として建物を明け渡さなければなりません。ただし、建物の賃借人については、競売手続の開始前から使用収益していた場合、買受人の買受けの時から 6 か月間は建物の明渡しが猶予されます（民法 395 条）。

7. 抵当権の処分

- 抵当権の譲渡・放棄：抵当権者が、抵当権を持たない一般債権者に対して、抵当権（の優先弁済権）を譲渡・放棄すること
- 抵当権の順位の譲渡・放棄：先順位の抵当権者が、後順位の抵当権者に対して優先弁済を受ける地位を譲渡・放棄すること
- 抵当権の順位の変更：抵当権者全員の合意（利害関係人があるときはその承諾）により、抵当権相互間の順位を変更できる。効力発生には登記が必要

8. 根抵当権

根抵当権とは、一定の範囲に属する不特定の債権を、極度額の限度において担保する抵当権です（民法 398 条の 2）。継続的な取引関係（当座貸越、手形割引の反復等）から生じる債権をまとめて担保するために利用されます。

通常の抵当権との違い

項目	通常の抵当権	根抵当権
付従性	あり（被担保債権消滅で抵当権も消滅）	元本確定前は付従性がない （個々の債権が消滅しても根抵当権は存続）
随伴性	あり	元本確定前は随伴性がない （個別債権を譲渡しても根抵当権は移転しない）
被担保債権	特定の債権	極度額の範囲内で増減する不特定の債権

元本の確定

根抵当権は「元本の確定」により、その時点で存在する債権に担保される範囲が固定され、以後は通常の抵当権と同様の性質（付従性・随伴性）を持つようになります。元本確定前は、根抵当権設定者・根抵当権者の合意により担保すべき債権の範囲や極度額を変更することも可能です。

9. 重要ポイント整理

- 抵当権の4性質＝付従性・随伴性・不可分性・物上代位性
- 物上代位は、払渡し・引渡し前の差押えが必要
- 法定地上権の成立要件は「抵当権設定時に建物が存在」「土地建物同一所有者」「抵当権実行で所有者が別々に」の3点
- 抵当権に対抗できない建物賃借人には、買受けの時から6か月間の明渡猶予がある
- 根抵当権は元本確定前、付従性・随伴性がない点が通常の抵当権と決定的に異なる

10. 出題パターンと注意点

法定地上権は「抵当権設定時に土地上に建物が存在したか」を必ず時系列で確認する事例問題が頻出です。更地に抵当権を設定後、建物を建築したケースでは法定地上権は成立しない、という点を取り違えないようにしましょう。根抵当権は「元本確定前」という条件付きで性質が変わる点も頻出の引っかけです。

11. 一問一答

Q. 抵当不動産が火災により滅失し、抵当権設定者が火災保険金請求権を取得した。抵当権者はこの保険金から優先弁済を受けられるか。

A. 受けられる（物上代位）。ただし、保険金が抵当権設定者に払い渡される前に、抵当権者がその請求権を差し押さえる必要がある。

Q. 更地であった A 所有の土地に抵当権を設定した後、A がその土地に建物を建築し、その後抵当権が実行されて土地の所有者が B に変わった。A は法定地上権を取得できるか。

A. 取得できない。法定地上権の成立には、抵当権設定時に土地の上に建物が存在していたことが必要であり、更地への抵当権設定後に建物を建てたケースはこの要件を満たさない。

Q. 根抵当権は、元本確定前であれば、被担保債権が個別に弁済されても消滅するか。

A. 消滅しない。根抵当権は元本確定前は付従性がなく、個々の債権が弁済等により消滅しても、極度額の範囲内で新たに発生する債権を引き続き担保する。

12. ケーススタディ

状況

宅地建物取引業者 X が売却の媒介を担当する土地には、A 銀行の抵当権が設定されている。この土地上には、抵当権設定当時から存在する建物があり、土地・建物とも同じ所有者 Y が所有していた。今後、A 銀行が抵当権を実行し、土地のみが競売で Z に買い受けられる可能性がある。

原因

抵当権設定時に土地上に建物が存在し、土地・建物が同一所有者に属していたため、抵当権実行により土地と建物の所有者が別々になれば、法定地上権が成立する要件を満たす状況にある。

教訓

宅建業者としては、抵当権付き土地の売買を仲介する際、将来の抵当権実行により法定地上権が発生するかどうかを重要事項として調査・説明する必要がある。法定地上権の有無は土地の担保価値・利用価値に直結するため、金融機関の担保評価にも影響する実務上重要な論点である。

13. 学習メモ

☐ 法定地上権の 4 要件を自分の言葉で書き出す：

☐ 根抵当権が「元本確定前」に持つ特徴を整理：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 抵当権は、被担保債権が消滅すれば当然に消滅する（付従性）。

問 2 抵当権の効力は、原則として抵当不動産の果実には及ばない。

問 3 法定地上権は、抵当権設定ときに土地が更地であっても成立する。

問 4 抵当権に対抗できない建物賃借人は、買受人の買受けの時から 6 か月間、建物の明渡しが猶予される。

問 5 根抵当権は、元本確定前であっても、個々の被担保債権の弁済により消滅する。

【解答】問 1：○ 問 2：○ 問 3：×（抵当権設定ときに建物が存在している必要がある） 問 4：○ 問 5：×（元本確定前は付従性がなく、個々の債権の弁済では消滅しない）

15. 今日のまとめ

- 抵当権は付従性・随伴性・不可分性・物上代位性を持つ担保物権
- 法定地上権は「抵当権設定時の建物の存在」が最重要の要件
- 抵当権に対抗できない建物賃借人には 6 か月の明渡猶予がある
- 根抵当権は元本確定前、付従性・随伴性がない点が最大の特徴

次回第 8 回は「保証・連帯保証」を学習します。民法改正で大きく変わった個人保証・根保証のルールを中心に扱います。