

18.04.06 中機高第1号
平成30年4月13日

都道府県高度化事業担当部・局長 様

独立行政法人中小企業基盤整備機構
高度化事業部長 齊 藤 三

中小企業高度化資金の担保管理に係る協力依頼について

時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

中小企業高度化資金の債権管理等業務の実施につきましては、平素より格別のご協力をいただき厚くお礼申し上げます。

さて、関係当局等より高度化事業における貸付先の適切な状況把握の強化を求められている中で、昨年度より信用供与先の一部について、実態財務等を把握するための取り組みを開始させていただき、皆さまには情報収集および弊機構への情報共有にご協力をいただいておりますこと、重ねてお礼申し上げますと共に今後ともよろしくお願いいたします。

そのような中で、今年1月から2月にかけて開催いたしました高度化事業ブロック会議においてご説明させていただきました標記の件につきましては、「資産査定管理態勢の整備」として、新たに平成30年度より信用供与先に対する貸付債権の保全情報（担保不動産等に関する情報）をご提供いただきたく、下記のとおりご依頼申し上げます次第です。

貸付債権の評価に際して正確な保全情報に基づいた適正な査定を実施することは、弊機構においてより精緻なリスク情報の把握が可能となり、適切な債権管理に繋がるものと考えておりますので、趣旨をご理解のうえ、下記の資料に記載した担保管理に係る情報提供にご協力いただきます様、何卒よろしくお願い申し上げます。

記

- (1) 担保管理に係る都道府県への協力依頼事項整理表
- (2) 高度化事業ブロック会議での質問事項等まとめ
- (3) A方式細則様式17 担保物件調査表

以上

担保管理に係る都道府県への協力依頼事項整理表（中小機構へご提出いただく資料等）

貸付先	新規貸付先		正常償還先						条件変更先 / 延滞先						備考
			(担保変動なし)	(担保変動あり)				(担保変動なし)	(担保変動あり)						
				【追加設定】		【一部解除】			【追加設定】		【一部解除】				
提出頻度	都度		定例		都度		都度		定例(3年に1度)		都度		都度		
従前/平成30年度以降	H29年度まで	H30年度～	H29年度まで	H30年度～	H29年度まで	H30年度～	H29年度まで	H30年度～	H29年度まで	H30年度～	H29年度まで	H30年度～	H29年度まで	H30年度～	
抵当権設定契約書 (写)	×	○	×	×	×	○	×	○	×	×	×	○	×	○	一部解除に際しても、弊機構で担保物件の全体を把握するためご提出いただきます様、お願いいたします。
不動産登記事項証明書 (写)	×	○	×	×	×	○	×	○	×	×	×	○	×	○	できれば共同担保目録付きのものを お願いいたします。
公図 (写)	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	×	×	
建物図面 (写)	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	×	×	
写真	×	○	×	×	×	○	×	○	×	×	×	○	×	○	担保物件の状態がわかるもの
地図	×	○	×	×	×	○	×	○	○	○	×	○	×	○	住宅地図(ゼンリン地図等)、ネットからの地図など物件の所在地がわかるもの
担保物件調査表	×	○	×	×	×	○	×	○	○	○	×	○	×	○	所定の様式にて ※債権管理手引きの様式17(Ⅱ-6ページ)
担保評価額の積算根拠資料 (写)	×	○	×	×	×	○	×	○	○	○	×	○	×	○	固定資産評価証明書、不動産鑑定書等
補足説明	平成30年度資金交付分よりお願いいたします。		変更なし (提出不要)		○抵当権設定契約書(写)と担保物件調査表は、変更(追加)前のものと変更後のもの ○不動産登記事項証明書(写)、公図(写)、建物図面(写)、写真、地図は、対象(追加)物件のみ ○担保評価額の積算根拠資料は変更(追加)後のもの		○抵当権設定契約書(写) ○担保物件調査表は、変更(一部解除)前のものと変更後のもの ○不動産登記事項証明書(写)、写真、地図は、対象(解除)物件のみ ○担保評価額の積算根拠資料は変更(一部解除)後のもの		変更なし		○抵当権設定契約書(写)と担保物件調査表は、変更(追加)前のものと変更後のもの ○不動産登記事項証明書(写)、公図(写)、建物図面(写)、写真、地図は、対象(追加)物件のみ ○担保評価額の積算根拠資料は変更(追加)後のもの ※正常償還先と同じ		○抵当権設定契約書(写) ○担保物件調査表は、変更(一部解除)前のものと変更後のもの ○不動産登記事項証明書(写)、写真、地図は、対象(解除)物件のみ ○担保評価額の積算根拠資料は変更(一部解除)後のもの ※正常償還先と同じ		

※なお、定期的に高度化事業管理課より担保不動産の評価に係る資料の提出をご依頼しておりますが、こちらは従前どおりお願いすることとなりますので、併せてご協力をいただきます様よろしくをお願いいたします。

ブロック会議での質問事項等まとめ

平成30年4月

中小機構高度化事業部

<提出のタイミングについて>

Q 1	・提出物はいつまでに機構に提出すれば良いか。
A 1	・新規貸付の場合は、貸付実行の翌月15日の提出期限となっている「貸付実行報告書」のご提出と併せてご対応いただくことを想定しています。 但し、同時の提出が難しい場合等は、適宜ご相談ください。 正常償還先、償還猶予（条件変更）先、延滞先に関しては、担保の変動が発生した都度、できる限り速やかにご提出をお願いいたします。

Q 2	・資料は、全部揃った段階で提出すればよいのか。
A 2	・全部揃った段階でご提出いただくことで構いません。事情により、一部の資料が揃うまでに時間を要す場合があれば、個別にご相談ください。

<担保の範囲について>

Q 3	・機械等に関して譲渡担保を設定している場合があるが、これらも担保評価資料の提出が必要になるのか。もしくは、不動産担保に係るもののみで良いか？
A 3	・今回は不動産担保のみを対象とするものです。

<提出資料・提出方法等について>

Q 4	・担保の一部解除などの場合においても地図や写真の提出は必要なのか。
A 4	・一部解除を行った対象物件がどの部分にあたるのかを把握したいため、ご提出いただきます様、お願いいたします。

Q 5	・提出の様式は紙媒体か、或いは電子媒体でもよいのか。
A 5	・どちらでご提出いただいても構いません。

Q 6	<p>・ 提出物一覧表によると、一部解除を行った際に変更後の抵当権設定契約書（写）が必要となっているが、一部解除の際は抵当権設定契約をしないので代わりにどのような資料が必要か。</p>
A 6	<p>・ 今後、新規貸付案件はすべて、また既貸付案件は、担保に変動（追加設定・一部解除）が伴った場合に、担保確認資料の提出をご依頼することとなりますが、既貸付案件で担保の一部解除が生じた場合に、弊機構において解除対象物件だけでなく担保の全体像が把握できていないことから、一部解除を行った後に残存する担保物件を把握するため、抵当権設定契約書の写しも併せて提出をお願いする背景となります。</p> <p>なお、一部解除の際には、抵当権設定契約書の写しと併せて、解除物件の登記事項証明の写し、担保物件調査表（解除前後のもの）、担保評価額の積算根拠資料（解除後の時点のもの）をご提出いただきたいと思いますと考えております。</p> <p>登記事項証明の写しについては、登記抹消の手続きを受任する司法書士に対して、解除後の登記事項証明の写しをいただく様に予め依頼しておくことで、抹消登記完了後に一部解除を行った後の登記関係書類が返却される際、登記事項証明の写しも併せて提供いただけるのではないかと思いますので、念のため申し添えます。</p>

Q 7	<p>・ 一覧表の担保評価額の積算根拠資料の備考欄で、提出物に「固定資産評価証明書、不動産鑑定書『等』」とある。この『等』というのは、複数の資料で評価しそれを提出する必要があるということか。</p>
A 7	<p>・ 評価に用いた資料が１つであれば、その１つの写しをご提出いただければ結構です。</p>

Q 8	<p>・ 確認資料の取得費用はだれが負担するのか。</p>
A 8	<p>・ 通常、事業者が取得して提出いただく事が一般的であると認識しておりますが、事業者からの提出が困難で法務局からの取り寄せとなる場合にあっては、都道府県庁にて公用で取得される場合もあるようです。</p>

Q 9	・担保物件調査表の物件記入欄はまとめて記載しても良いのか。
A 9	<p>・物件の筆ごとに分けてのご記入をお願いします。</p> <p>集団化事業を新規で取り扱うなど筆数が多くなる場合は、別紙・別表などを添付いただき、内訳が分かるような形にしていいただければ様式は問いません。</p> <p>また、詳細については、担当者まで都度ご相談ください。（新規案件の場合は、高度化事業推進課の貸付担当、条件変更案件の場合は、高度化事業推進課の条件変更担当、延滞案件の場合は、高度化事業管理課の債権管理担当まで）</p>

Q 1 0	・担保物件に対する火災保険の質権設定を行っている場合、質権設定に関しては報告事項となるのか。
A 1 0	・今回の依頼において対象外となります。

<対象先について>

Q 1 1	・正常先については長期間訪問していない状態であるが、今後は担保についても確認をすべきなのか。
A 1 1	<p>・債権管理は、正常先も含まれますので、定期的に訪問するなどし、経営状況や必要な支援が無いかなどの確認を行うことが必要であると考えております。</p> <p>担保に関しては、担保に変動があった都度、確認をいただくことで、今回お願いをしているところですが、定期的に担保物件の状態に変化が無い（貸付対象施設や設備の取壊しや滅失、未登記建物の建築が無いかなど）を確認いただくことが望ましいと認識しております。</p> <p>正常先への対応は、他の都道府県担当者から対応状況について情報を得ることも有効な方法であると思料します。</p>

Q 1 2	・平成29年度から対応が始められた財務面の実態評価では、残債の額によって対応が必要な先と不必要な先が区切られていたが、今回の依頼は、残高に関わらず正常先・条件変更先・延滞先の全てが対象という理解でよいのか。
A 1 2	・高度化資金の残高に関わらず、担保の追加設定、一部解除による変動があった場合は対象となります。

Q 1 3	・当県では、現在の金融機関保証を外して不動産担保の設定に切り替えを予定している案件がある。この場合、一覧表における貸付先の区分としてはどこに該当すると考えればよいか。
A 1 3	・その場合、新規貸付先と同様とお考えください。

Q 1 4	・新規については、平成30年度資金交付分からの説明であるが、当県においては4月、5月については出納整理期間として前年度予算で対応している。 実務上、このような場合も新規案件として担保に係る資料の提出対象となるのか。
A 1 4	・平成30年度資金交付分からの適用として取扱いを考えておりますので、4月以降の資金交付分については対象とさせていただきたく、ご理解をお願いいたします。

Q 1 5	・延滞先の中には、機構は債権を償却済であるが、県ベースでは残高が残っている債権もあるが、これらも対象となるのか。
A 1 5	・機構償却済の債権については、対象とはいたしません。

<写真の撮り方について>

Q 1 6	・写真の撮り方にルールはあるのか。
A 1 6	<p>・写真はインターネット上のグーグルマップ等から取得するのではなく、物件を直接確認のうえ撮影をお願いいたします。（新規案件であれば、整備完了の実査に赴いた際に撮影されることがよろしいのではないかと考えております。）その場合、担保物件が分かる様に全体を複数枚、異なる角度からの撮影をいただけますとより担保の全体像が把握し易くなると考えております。</p> <p>提出方法は、例えば用紙に写真を添付する（もしくはカラープリンタで出力する）等による方法でご提出をお願いします。（イメージは、A4タテの用紙に上下に二つの写真が表示されるくらいの大きさ、形を想定しております。）</p> <p>なお、できましたら併せて地図の写しを添付いただき、地図の写しに写真を撮った角度などを分かるように示して頂けると幸いです。</p>

Q 1 7	<p>・写真の撮り方であるが、金融機関はどのように撮っているのかを参考までにお聞かせいただきたい。</p>
A 1 7	<p>・物件そのもののほか、担保評価に係る接道部分や土地の形状・間口を含めて確認できる様、写真に記録していると聞いています。また一方向のみでなく出来る限り全方向からの撮影を行い、担保物件の全体が分かるように記録されています。</p> <p>さらに再評価のタイミングなどで物件の確認を行う際にも、前回と同方向からの撮影が行われ、前後を見比べることで、未登記物件ができていないか、担保対象物件が取り壊されていないかなどの見落としを防ぐ手段としても活用されています。</p> <p>担保物件の異動の有無を把握することは、適切な保全の管理（担保物件の管理）につながるものと思料しております。</p>

以上

(様式 17)

担保物件調査表

[illegible]