

## 司法書士がお答えします

住まい

Q&A

Answer

司法書士 宮城 匠 (司法書士法人 匠事務所)  
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

### 抵当権の抹消登記

まっしやう

Answer

#### 1 抵当権の抹消手続き

銀行等の金融機関からお金を借りて住宅の建設・購入をする、必ずといっていいほど、住宅に抵当権を設定します。「抵当権」とは、お金を返済できなかつた場合に、不動産を競売にかけて優先的に返済を受けることのできる権利のことです。借入れの際に法務局の登記記録に記載されています。当然、お金を全て返済すれば抵当権は消滅します。しかし、自動的に抹消されたり、金融機関がやってくれるものではありません。抵当権の登記記録の抹消手続きは自分で申請しなければなりません。

返済した直後であれば、それほど難しい手続ではありません。手続きには金融機関から渡された書類と、あなたの印鑑が必要になります。多くの方は司法書士に依頼するのが一般的です。司法書士に依頼した場合の費用は、物件や抵当権の数、不動産の場所によって変わりますが、だいたい2万円前後くらいです(なお、住所の変更があった場合には、別途住所の変更の登記申請が必要になります)。

#### 2 抹消登記をしないといけないと…

抵当権の抹消登記は、いつまでにやらなければならぬといった期限はありません。そこで、抹消登記をせずにそのままにしている登記記録をよく目にします。長期間放置すると、以下のような不都合が生じる可能性があります。

##### (1) 書類の紛失

金融機関からの書類を紛失した場合、まず、金融機関で再発行のお願いをする

こととなります。金融機関としても、返済の有無を再度確認しなければなりませんので、1日や2日で再発行することは難しいようです。私の事務所には依頼された場合でも、手続きに2週間から3週間程度はみてもらいます。

##### (2) 手続きの複雑化

古い抵当権などでは、設定当時の金融機関が合併等により今は存在しない場合もあります。これが、銀行等の金融機関であれば、いっ・どこの金融機関が合併して権利を引き継いだか分からないのですが、それでも、調査のための時間はかかります。

#### 3 古いローンはもう一度確認を!

さらに、抵当権者が普通の会社や個人の場合は、もっと大変です。会社自体が倒産してなくなっていたり、個人が行方不明、あるいは亡くなっている可能性もあります。最悪、裁判で借入れを完済したことを証明して、抹消することもあり

Question  
最近まとまったお金が入ったので、住宅ローンの繰り上げ返済で全額支払い終えました。銀行からたくさんの書類を返してもらいましたが、その中に抵当権の抹消に関する書類がありました。どのような手続きが必要になりますか？

ます。もちろん、時間と費用がかなりかかってしまうことは、言うまでもありません。

##### (3) 新たな借入れが困難に

また、新たに不動産に抵当権を設定して借入れをする必要が出てきた場合、融資を行う側からすると、登記記録に抵当権が残ってしまっている以上、この抵当権が実際に消滅しているかどうか判断できません。優先的な担保が取れない場合は、借入れが困難になる可能性もあります。