

「**抵当権抹消手続きのご案内**」住宅ローンを完済すると土地・建物に設定された抵当権を抹消できるようになります

財住金では、抹消登記の手続きについて、提携の司法書士へ取次ぎを行っておりますので、ご利用ください。

登記完了まで日数を要しますので、物件の売却など、登記手続きをお急ぎの場合は、ご利用いただけません



当社にて、提携の司法書士事務所へ取次ぎさせていただきます。

取次ぎの申込み（線上完済案内書の右側の書類でお申込みください）

取次ぎをご利用いただく際の費用の目安

（土地・建物各1個の場合）は 20,650円です。

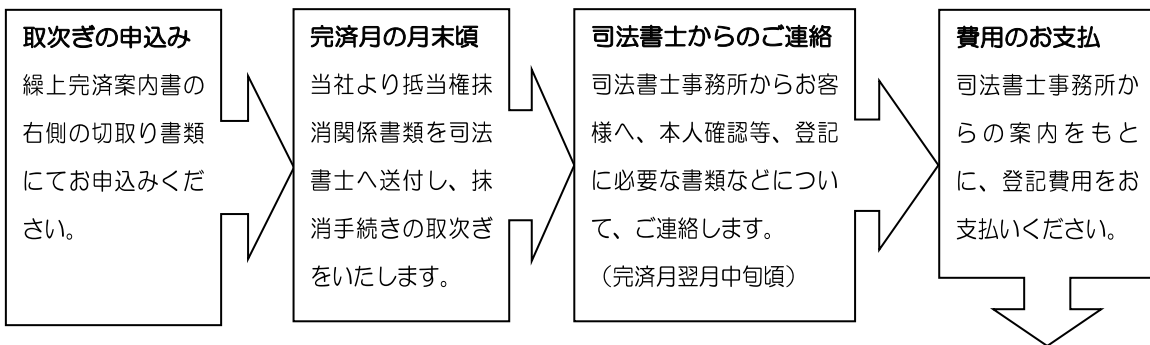
内訳	司法書士報酬	14,350円
	登録免許税・謄本印紙代	4,800円
	通信費等	1,500円（全国一律です）

※不動産の個数（土地1筆または建物が1個増えるごとに2,400円ほど加算されます。

※マンションの場合も同様に、敷地権の土地1筆と家屋番号1つの場合、目安は20,650円です。敷地権の土地が2筆以上の場合筆数が1筆増えるごとに費用は多くなります。

不動産の登記名義人の住所氏名に変更がある場合、上記料金のほかに約13,000円の登記費用（司法書士報酬・登録免許税・消費税）が別途かかります。詳細は司法書士からのご連絡で確認ください。

＜**手続きの流れ**＞



司法書士へ取次ぎ後、お客様の都合により手続きを中止される場合は、司法書士から直接抵当権抹消関係書類を返却させていただきます。

抵当権抹消登記手続き完了後、登記完了書類をお送りします。
費用のお支払いから概ね1カ月ほどかかります

取次ぎをご利用にならない場合

ご入金確認後、完済手続きが完了しましたら、抵当権抹消関係書類一式をお客様あてにお送りします。
取次ぎをご利用にならない場合は、抵当権抹消書類一式をお客様あてにお送りいたしますので、ご自身で申請書類を作成し、管轄の法務局で抵当権抹消登記を行っていただくか、最寄りの司法書士にご依頼ください。

自分で抵当権抹消登記の手続きをする場合

どこに申請する？	抵当権抹消登記は、その不動産を管轄する法務局へ申請します。管轄は法務局のホームページで調べられます。 管轄の法務局の相談窓口で手続き方法を確認して下さい。
誰が申請する？	原則としてその物件の所有者が申請しますが、代理人から申請することも可能です。
いつまでに申請する？	抵当権抹消登記を申請するのに、特に決められた期限はなくいつでもできます。ただし、委任状に書かれた代表者が変わってしまうと、会社法人等番号で資格情報を確認できなくなるため、有効な書類を取得する必要があります。
提出する書類は？	<ul style="list-style-type: none"> ・ 抵当権抹消登記申請書（法務局の Web サイトに雛形があります。） ・ 登記にかかる登録免許税（収入印紙貼付台紙に貼付して取めます。法務局の近くで販売していることが多いです。） 抵当権抹消関係書類として当社からお送りする書類 <ol style="list-style-type: none"> ① 登記識別情報または登記済証 （登記済証の場合は、「抵当権設定契約証書」または「担保差入証」で「登記済」という赤い名刺大の印判が押されています。） ② 登記原因証明情報（「解除証書」「弁済証書」というタイトルの場合もあります。） ③ 代理権限証明情報（抹消登記用委任状のことです。） ④ 資格証明情報（送付状記載の会社法人等番号のことです。申請書に記載します。） ＊登記済印の押されていない契約証書は登記手続きには使用しません。
費用は？	抵当権抹消登記を申請するには、登録免許税という税金がかかります。不動産 1 個につき 1 0 0 0 円です。詳細については管轄の法務局にお尋ねください。

< 抵当権とは？ >

抵当権とは、銀行などの金融機関（以下では銀行といいます。）から住宅ローンなどの融資を受けた時に、銀行が不動産をそのローンの担保として確保しておくためのものです。銀行で住宅ローンを組んだ場合には、必ずといっていいほど、抵当権の設定登記をすることがローンを受けるための条件になります。もちろん、その際の費用は借主が負担することになります。住宅ローンを完済すると抵当権は不要になるため、銀行から抵当権を抹消するための書類を一式渡されますが、渡されただけでは抵当権の登記が消えることはありません。渡された書類で、今度は自分で、その不動産を管轄する法務局へ抵当権の抹消登記を申請する必要があります。

< 抵当権の登記を抹消しないとどうなるか？ >

住宅ローンを返済し終わって債務がなくなれば、その抵当権も原則として効力はなくなります。従って、その抵当権をそのままにしておいても特に問題はありません。しかし、後にまた銀行から融資を受けたいとか、その物件を売却したいといったときには、抵当権の登記を抹消することが求められます。もちろんそのときになってから抹消してもいいのですが、長い時間が経ってしまうと、物件の所有者に相続が発生したり、抵当権の抹消書類を紛失してしまっていたり、また、銀行の合併、商号や本店の変更など、権利関係が複雑になって、素人では処理できず、結局高い費用を払って司法書士などの専門家に依頼しなければならなくなるかもしれません。やはり、抵当権抹消登記は早めにしておいたほうが無難です。