

NEWS LETTER

2023年 6月号

今年は早い梅雨入りとなりましたね。5月はゴールデンウィークで長期の休みがありましたが、6月は祝日が1日ありません。ちょっと残念ですね・・・

掲載内容につきご不明な点がございましたら、お気軽にお問合せ下さい。



住宅ローンの抹消手続き

住宅ローンなど金融機関からご融資を受ける際には、不動産に抵当権設定等の担保設定を行うことが多いと思います。

この金融機関への支払が終わった場合、どのような手続が必要でしょうか。

この場合、抵当権の抹消登記を行う必要があります。

金融機関から書類が送られてきた場合は、そのまま放置しないで中身をきちんと確認して下さい。この金融機関から送られてきた抵当権抹消関係の書類を紛失されたりしますと、後日、登記しようにも再度発行する必要があったり、その後の名義人の方の状況の変化により、簡単に抵当権抹消登記ができない場合があります。

例えば、完済後に、名義人の方が死亡した場合は、その相続人から申請する必要がありますので、戸籍等の相続を証する書面を添付しなければなりません。ただし、抵当権抹消登記は、保存行為に当りますので、相続人の1人から申請することが出来ます。

それでは、完済する前に、名義人の方が亡くなった場合は、どうでしょうか？この場合は、先に不動産の名義を相続人に変更した後でないと、抵当権抹消登記はできません。

次に、不動産の名義が共有で、そのうちの1人が死亡した後、抵当権を完済した場合はどうでしょうか？この場合は、亡くなった共有者の相続登記を行うことなく、存命している共有者の一人から、抵当権抹消登記が可能です。

また、抵当権抹消登記を行わずに放置することで、金融機関の発行する書類の代表者が変更している場合があります。登記の委任は、委任した後、その代表者が変更しても代理権は消滅しません。代表者が変わっても、古い書類によって抵当権抹消登記は可能ですが、司法書士に依頼する場合は、その当時に委任を受けている訳ではないので、再度、委任状を発行する必要もありますので注意が必要です。

事務所概要

当事務所は、平成18年開業、長崎県大村市に位置し、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士として、お客様からの幅広い相談に対応しております。地域に根ざし、迅速なサービスを心がけています。

平野旅人総合事務所 住所：長崎県大村市杭出津3丁目395-7

TEL：0957-46-6133 FAX：0957-46-6134 メール：info@hirano-office.biz

主な取扱業務

- ①不動産の登記（売買、贈与、担保設定、抹消、新築表題、増築、滅失、地目変更等）
- ②相続
- ③会社、法人にかかる登記債権、動産譲渡登記
- ④農地法の許可
- ⑤裁判手続