

NEWS LETTER

2024年6月号

そろそろ梅雨の時期ですが、今年は少し梅雨入りが遅いそうです。最近の梅雨は長期間しとしと降るというより、短時間にどっと降るようので注意が必要です。

内容にご不明な点がございましたら、お気軽にお問合せ下さい。



古い抵当権の抹消登記

抵当権を抹消するには、登記権利者（所有者）と登記義務者（抵当権者）が共同して登記申請を行うのを原則とします。（共同申請の原則）抵当権の登記を抹消するには、被担保債権が弁済、時効等により消滅していることが前提になります。ただし、明治や大正といった時代の抵当権の場合ですと、抵当権者と連絡が取れなかったり、弁済しているのかも分からないといったことがあると思います。このような抵当権を抹消するために、抵当権者やその相続人を調べたりするのは、非常に負担が多くなると思いますので、休眠担保権抹消登記の特例を使えるかどうかを検討します。

抵当権抹消登記を単独で申請するには、大きく分けて3つの方法があります。「除権決定による方法」、「債権証券等の提供による方法」、そして「弁済供託による方法」です。この中で、負担が少なく一般的な方法が、「弁済供託による方法」です。

弁済供託による休眠担保権抹消には、次の要件が必要です。①登記義務者(抵当権者)が所在が知れないこと、②抹消すべき登記が、先取特権、質権又は抵当権であること、③被担保債権の弁済期から20年が経過していること、④20年経過後に被担保債権の元本、利息、損害金の全額に相当する金銭が供託されたこと

以上、4つの要件をすべて満たすと 単独で抵当権の抹消登記を申請することができます。登記申請の際の添付書類としては、供託をしたことを証する供託書正本、弁済期を証する書面として、弁済期の記載のあるその不動産の閉鎖登記簿謄本等、抵当権者の所在が不明であることを証する書面として、「宛所に尋ねありません」等により返戻された配達証明付郵便で送付した受領催告書等となります。

特殊な登記ですので、ご自分で行うには難しいと思います。古い抵当権を抹消したい場合は、司法書士へご相談ください。

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