

NEWS LETTER 2025年10月号

10月に入りました。朝夕は涼しくなってきましたが、日中はまだまだ暑い日が続きますね。体調には十分ご注意下さい。なお、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。



抵当権抹消登記について

銀行などの金融機関からの借入により土地や建物に抵当権が設定されている場合において、その全額を完済した場合、抵当権抹消のための書類として次の3つの書類が銀行から交付されます。

①抵当権解除（弁済）証書等、②登記委任状、③登記識別情報（又は登記済証）

上記書類を用いて抵当権抹消登記を申請することになりますが、申請しないまま数年間放置していた場合や、その書類を紛失してしまうなどの事情があると申請手続に変化が生じます。

例えば、抵当権抹消登記を放置していた場合において、書類は手元にあるが、金融機関の委任状等記載の代表者に変更がある場合です。この場合は、旧代表者の名前の書類であってもその書類を用いて登記が可能です。

これは、不動産登記法第17条の規定により、登記の申請にをする者の委任による代理人の権限は、代表者が変わっても消滅しないからです。

ただし、この場合、登記申請書に次のような文言を入れることとされています。

「登記義務者の代表取締役〇〇の代理権は消滅している。本件申請時の義務者の代表取締役は●●である。」（平成6年1月14日付け法務省民三第366号通知）。

登記義務者として記載する代表取締役には、申請日現在の代表取締役を記載します。

次に抵当権抹消登記を放置していた場合において、抵当権抹消書類を紛失している場合です。この場合は、改めて抵当権抹消の書類を抵当権者（金融機関）に依頼した上で、「事前通知」等の手続を用いて抹消することになります。

抵当権を抹消するためには、金融機関より①抵当権解除（弁済）証書等、②登記委任状、③登記識別情報（又は登記済証）、が必要ですが、それを紛失している場合、①②の書類について、金融機関に再発行を依頼します。ただし、③登記識別情報（又は登記済証）は登記所が1度しか発行しない書類ですので再発行はできませんので、決済等がない限りは「事前通知」制度（不動産登記法23条1項）を利用することになると思います。

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