



住宅ローン完済による抵当権抹消

住宅ローン完済

ご自宅である不動産を購入するとき、だいたいの方は金融機関でローンを組んで購入するのが一般的です。

金融機関と金銭消費貸借契約を締結し、抵当権設定契約も併せて締結します。

金銭消費貸借とは、お金を貸してくれる人とお金を返す約束をしてお金を借りることです。

抵当権設定契約とは、お金を借りた際に購入した不動産を担保に出すことです。ローンの返済が滞ったり、ローンが支払えなかったり、契約違反をしたりすると、抵当権が実行され競売手続きに移行して差押えされ、最終的には競売で競り落とした人が払った代金でローンを払うことになります。金融機関は法律の手続きを利用し強制的に貸したお金を回収することになります。

このようなトラブルがなく、長年にわたりローンを支払い完済になった場合には、その抵当権を抹消する手続きを自分でしなければなりません。なぜかというと借入時の「抵当権設定契約証書」には「登記にかかる費用は全て債務者と所有者が負担する」とあるからです。

抵当権抹消の必要書類

ローンを完済すると、金融機関から抵当権の抹消に必要な書類が、郵送なり手渡しなりで手元に届くことになります。

その書類の中身は、抵当権の抹消に必要な書類は渡したから後は自分でやるか司法書士に頼んでやってねという感じです。

具体的に渡される書類は、①抵当権解除証書（登記原因証明情報）、②登記識別情報（登記済証）、③委任状、④その他、原契約書等ローンを組んだ時の書類を渡されるのが一般的です。その中で①～③は登記にて使用し、申請書を作成して登記申請します。

抵当権抹消登記の必要性

ローンを完済したからとそのまま放置しておくと、いろいろなデメリットが出てきます。いざ抵当権抹消登記をしようとしたときに、上記金融機関から渡された書類が紛失している等が考えられます。また、ローンを完済しているのに抵当権を抹消していないとその不動産を売却することができません。ローンを完済しているのに抵当権だけついているのも気持ちのいいものではありません。ローンを完済したら速やかに抵当権の抹消をすることをお勧めします。

