

## 十六信用保証付き住宅ローン完済後の担保抹消手続きに関するFAQ

十六信用保証株式会社

十六信用保証付き住宅ローン完済後の担保抹消手続きに関して、よくあるご質問についてご紹介させていただきます。担保抹消手続きの際、ご参考にしていただけますと幸いです。

### < 目 次 >

#### 1. 抵当権の抹消手続きとは？ . . . 1P

- Q1. 抵当権の抹消手続きとは何のことですか？
- Q2. 抹消手続きをすぐにしないと問題がありますか？

#### 2. 抹消手続きの方法について . . . 2P

##### ○司法書士に抹消手続きを一任する場合

- Q1. 司法書士にお願いしたいのですが？
- Q2. 司法書士にお願いすると、費用はどれくらいかかりますか？
- Q3. 司法書士との間でどんなやりとりをしますか？

##### ○ご自身で抹消手続きをする場合

- Q1. 自分で抹消手続きをしようと思うのですが？
- Q2. 返却してもらった書類に空欄が多い。記入方法を教えてもらえませんか？

#### 3. 住宅ローン完済後に返却される書類に関すること . . . 3P

- Q1. 住宅ローンを完済してから、どれくらいでローンの関係書類が返却されますか？
- Q2. 解除証書はどの書類のことですか？
- Q3. 登記済証はどの書類のことですか？
- Q4. 抹消登記完了後、法務局から登記完了証が2通発行され、1通は金融機関提出用と聞きました。銀行に提出する必要がありますか？

## 1. 抵当権の抹消手続きとは？

Q 1. 抵当権の抹消手続きとは何のことですか？

A 1. お客さまが十六銀行で住宅ローンをご利用いただいた際、保証会社である十六信用保証が、ご自宅等を担保に抵当権を設定させていただいております。住宅ローンの完済に伴い、この抵当権を解除する（消す）手続きのことです。

Q 2. 抹消手続きをすぐにしないと問題がありますか？

A 2. 今すぐに問題になることはありません。ただし、将来、①相続が発生したときに、相続人にご負担（\*1）がかかります、②当該物件を売却するケースが発生したときには、今以上に煩雑なお手続きとなります。従って、早めにお手続きいただくことをお勧めします。加えて、③住宅ローンの保証をしていた十六信用保証の代表者が交代した場合、交代後に手続きをされても、現在お手元にある委任状が使えなくなるケースもございます。そのため、お手続きを進めるためには、十六信用保証の現代表者での委任状に差し替えていただく必要がございます。具体的には、十六銀行のお取引店あるいは最寄りの店舗を通じて、委任状差し替えのお申し出をしていただくことになりますので、その点にもご留意ください。

（\*1）・・・住宅ローン対象不動産の所有者が既にお亡くなりになっており、相続人の方がお手続きする場合は、司法書士等専門の方にご相談ください（相続登記と抹消登記を行うことになります）。

## 2. 抹消手続きの方法について

法務局とのやりとりを考えた場合、お手間もお時間もかかりますので、基本的には専門家である司法書士に一任することをお勧めします。

### ○司法書士に抹消手続きを一任する場合

Q 1. 司法書士にお願いしたいのですが？

A 1. お住いのご近所あるいはお知り合いの司法書士がいない場合、お客さまが住宅ローンを完済したお取引店もしくは最寄りの十六銀行の店舗の融資担当者にお気軽にお電話ください。その際、「住宅ローンを完済した。抹消の手続きをしたいので、司法書士を紹介してほしい。」旨、お伝えください。お取引店もしくは最寄りの店舗から司法書士をご紹介させていただきます。

Q 2. 司法書士にお願いすると、費用はどれくらいかかりますか？

A 2. 司法書士により、多少の違いはありますが、抹消費用の実費（\* 2）以外に概ね1万5千円前後～3万円程度（調査費+報酬）必要となります。詳細はご依頼される司法書士にご確認ください。

（\* 2）・・・司法書士をご利用の有無に関わらず、抹消登記の登録免許税が土地1筆・建物1個につき1,000円かかります。例えば、土地3筆・建物2個の場合、5,000円かかります。

Q 3. 司法書士との間でどんなやりとりをしますか？

A 3. 住宅ローン完済後に十六信用保証から郵送（\* 3）されてきた書類一式を司法書士にお渡しください。司法書士からは、①本人確認書類（運転免許証やマイナンバーカードなど）の提示、②司法書士が準備する委任状への署名・捺印を求められますので、認印をご準備ください。ご実印である必要はございません。ご依頼いただいた司法書士がお客さまの代理人として抹消手続きを行いますので、お客さまのお手間は簡易な手続きで済みます。

（\* 3）・・・2020年7月から十六信用保証より郵送返却を開始。それ以前は、原則銀行のお取引店を通じて返却しております。

### ○ご自身で抹消手続きをする場合

Q 1. 自分で抹消手続きをしようと思うのですが？

A 1. 一般的には法務局に出向く必要がありますが、現在はオンライン等で登記申請をすることができます。詳細は、法務局のホームページで確認するか、直接法務局にお問い合わせください。

Q 2. 返却してもらった書類に空欄が多い。記入方法を教えてもらえませんか？

A 2. ご自身で抹消手続きをされる場合は、事前に法務局にご確認の上、ご対応いただきますようお願い致します。

### 3. 住宅ローン完済後に返却される書類に関すること

- Q1. 住宅ローンを完済してから、どれくらいでローンの関係書類が返却されますか？
- A1. 約定返済で住宅ローンを完済されたお客さまには、完済後1週間を目途に郵送（\*4）で返却させていただきます。ただし、完済日が25日～月末の場合は、10日～2週間程度のご猶予をいただく場合がございます。なお、お住いの物件を売却することになった等、特にお急ぎのご事情が生じた場合は、住宅ローンご利用のお取引店融資担当者にその旨、お申し付けください。お取引店を通じて、直接お客さまに關係書類をご返却させていただきます。
- （\*4）・・・2020年7月より、十六信用保証付住宅ローン完済のお客さま宛に、住宅ローン關係の書類を、原則郵送で返却させていただいております。
- Q2. 解除証書はどの書類のことですか？
- A2. 解除証書がない場合、抵当権設定契約証書や抵当権追加設定契約証書の余白に「抵当権は解除いたしました。」あるいは「本契約は解除いたしました。」の文言の入った「十六信用保証株式会社の署名判」の押印があります。解除証書がない場合、これが解除証書に相当するものです。
- Q3. 登記済証はどの書類のことですか？
- A3. 2005年の不動産登記法の改正に伴い、従来、権利証と呼ばれていた登記済証は、現在発行されておられません。登記済証に代わるものが、登記識別情報通知（①下に目隠しシールが貼付されたもの②開封式となっているもの）です。
- Q4. 抹消登記完了後、法務局から登記完了証が2通発行され、1通は金融機関提出用と聞きました。銀行に提出する必要はありますか？
- A4. 十六銀行あるいは十六信用保証にご提出していただく必要はございません。

以 上