

## 住宅ローンを完済した方へ （抵当権の登記の抹消手続のご案内）

### マンション編



◇ 住宅ローンを完済したことなどによって不動産の抵当権の登記を抹消するための登記申請手続についてご案内します。

ここでは、一般的・定型的な抵当権の登記の抹消のケースについて説明しています。事案によっては、抵当権の登記の抹消の前提として、別の登記を行う必要があるなど、手続が複雑になる場合があります。

抵当権の登記の抹消に必要な書類を金融機関等から受け取られた際には、紛失・汚損等しないようにして、できるだけ速やかに法務局（登記所）に登記申請をされることをおすすめします。

抵当権の登記の抹消申請について専門家に相談したい場合は、司法書士・弁護士にご相談ください。

## 抵当権の登記の抹消を申請するために必要な書類と費用

### ○ 登記申請書

⇒ あらかじめ、ご自身で作成していただく必要があります (注)。

(注) 法務局（登記所）では、登記申請書の作成を代行することはできません。

また、法務局（登記所）での登記手続案内は、予約制となっています。予約の申込み方法等については、各法務局のホームページでご案内しています。

※ 法務局ホームページ「各法務局のホームページ」

([https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kakukyoku\\_index.html](https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kakukyoku_index.html))



### ○ 添付情報（登記申請書に添付する書面）

① 登記識別情報（又は登記済証（抵当権設定契約書に「登記済」の押印がされたもの）

⇒ 抵当権者である金融機関等から送付されます。

② 登記原因証明情報

⇒ 「解除証書」や「弁済証書」といった内容で、抵当権者である金融機関等から送付されます（注）。

（注） 日付や不動産の表示等の記載漏れがないか確認をお願いいたします。記載漏れがある場合には、あらかじめ金融機関等にお尋ねください。

③ 会社法人等番号

⇒ 抵当権者である金融機関等の会社法人等番号です。金融機関等から送付される文書に記載されていれば、それで確認することができます。

④ 代理権限証明情報（委任状）

⇒ 抵当権者である金融機関等から送付されます（注）。

（注） 日付等の記載漏れがないか確認をお願いいたします。記載漏れがある場合には、あらかじめ金融機関等にお尋ねください。

○ 登録免許税（収入印紙）

⇒ 登録免許税額分の収入印紙が必要です（12ページ以降参照）。

## <ステップ1> 登記申請書を作成します。

登記申請書は、次の法務局ホームページから様式をダウンロードして作成することができます。

※ 法務局ホームページ

「不動産登記の申請書様式について」

<https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/minji79.html>



### <登記申請書の作成における注意事項>

- ① 登記申請書は、A4の用紙（縦置き・横書き。紙質は長期間保存することができる丈夫なもの（上質紙等））を使用し（用紙の裏面は使用せず、印刷する際は片面印刷で印刷してください。）、登記申請書と併せて提出する必要がある添付書類（添付情報）とともに、左とじにして提出してください（注）。

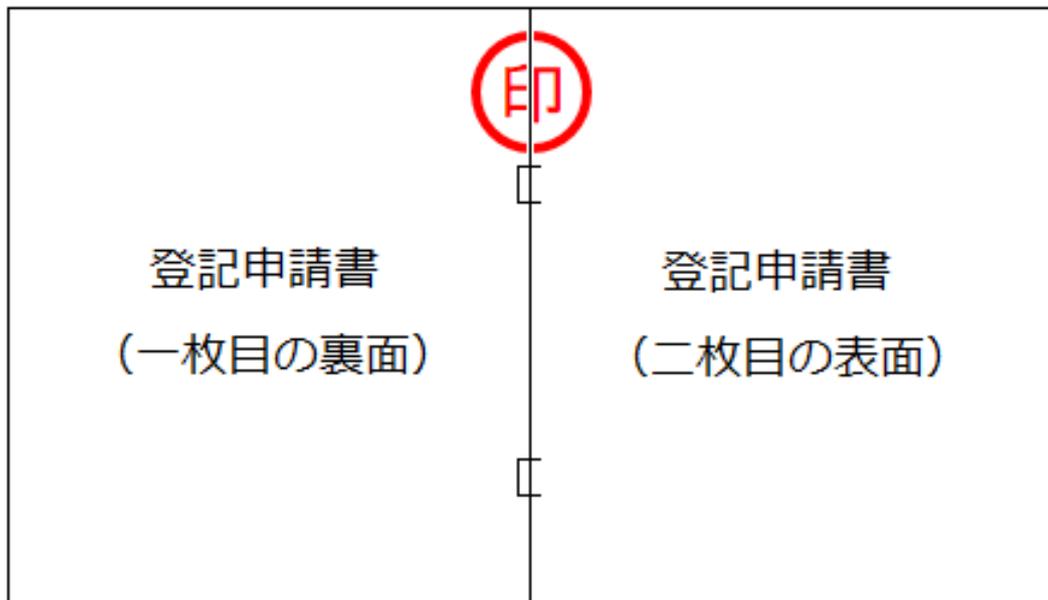
（注） 登記申請書とその次に添付する収入印紙貼付台紙（17ページ参照）は、重ね合わせて、左側の余白のところで2か所ホチキスどめしてください。

また、添付書類（添付情報）は、ホチキスどめした「登記申請書+

収入印紙貼付台紙」の後に、クリップどめするなどしてください。

- ② 文字は、直接パソコン（又はワープロ）を使用して入力するか、黒色インク、黒色ボールペン等（インクが消せるものは不可）で、はっきりと記載してください。鉛筆は使用することができません。
- ③ 登記申請書が複数枚にわたる場合は、申請人又はその代理人の方（申請人が二人以上いる場合は、そのうちの一人でも可）が、ホチキスどめした各用紙のつづり目に契印をしてください。

〔契印のイメージ〕（注）



（注） 登記申請書の最後のページまで、同じように契印をします。

〔登記申請書の記載例〕（各項目の説明は、7ページ以降参照）

登 記 申 請 書	
登記の目的	抵当権抹消（順位番号後記のとおり）
原 因	令和2年7月1日解除（又は「弁済」等）
権 利 者	〇〇郡〇〇町〇〇34番地 法 務 太 郎
義 務 者	〇〇市〇〇町二丁目12番地 株式会社〇〇銀行 (会社法人等番号 1234-56-789012) 代表取締役 〇〇〇〇
添付情報	登記識別情報（又は登記済証） 登記原因証明情報 会社法人等番号 代理権限証明情報 登記識別情報（又は登記済証）を提供することができない理由 <input type="checkbox"/> 不通知 <input type="checkbox"/> 失効 <input type="checkbox"/> 失念 <input type="checkbox"/> 管理支障 <input type="checkbox"/> 取引円滑障害 <input type="checkbox"/> その他（ ）
	令和2年8月1日申請 〇〇 法務局（又は地方法務局）〇〇支局（又は出張所）
申請人兼義務者代理人	〇〇郡〇〇町〇〇34番地 法 務 太 郎 印 連絡先の電話番号 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
登録免許税	金 2, 000 円
不動産の表示	
不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3
一棟の建物の表示	
所 在	〇〇市〇〇町一丁目23番地
建物の名称	〇〇マンション
専有部分の建物の表示	
家屋番号	〇〇町一丁目23番の301
建物の名称	301号
種 類	居宅
構 造	鉄骨造1階建
床 面 積	3階部分 60・12平方メートル (順位番号 3番)
敷地権の表示	
符 号	1
所在及び地番	〇〇市〇〇町一丁目23番
地 目	宅地
地 積	500・00平方メートル
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1000分の35

※ この登記申請書は、一般的な分譲マンションに設定された抵当権が、その後の解除や弁済等により消滅したことにより、その抵当権の登記の抹消を申請するケースを例に、作成しています。

## <各項目についての説明>

以下、項目ごとに、記載内容を説明します（注）。

（注） 説明用に文字を赤色で表示している箇所がありますが、実際に登記申請書を作成する際には、全て黒色で記載してください。

### ○ 登記の目的

登記の目的 抵当権抹消（順位番号後記のとおり）

#### 【説明】

「抵当権抹消（順位番号後記のとおり）」と記載します（注）。

（注） 順位番号（抹消する抵当権の登記の順位番号）を記載する方法によらず、次のように記載することもできます。

登記の目的 抵当権抹消

（抹消する抵当権の登記 平成〇〇年〇月〇日受付第〇〇〇号）

### ○ 原因

原因 令和 2 年 7 月 1 日 解除（又は「弁済」等）

#### 【説明】

抵当権が消滅した日とその原因を記載します。

例えば、令和 2 年 7 月 1 日に抵当権の設定契約が解除されて抵当権が消滅したときは、「令和 2 年 7 月 1 日解除」と記載



及び代表者の氏名を記載します（注）。

（注） この金融機関等の住所及び名称について、金融機関等から受け取られた「解除証書」や「弁済証書」、委任状に記載されている住所及び名称が、不動産登記簿上の住所及び名称と一致していない場合には、別途、その変更の経緯が分かる書類（当該金融機関等の商業登記簿謄本等）が必要となることがあります。

○ 添付情報

添付情報 登記識別情報（又は登記済証） 登記原因証明情報 会社法人等番号 代理権限証明情報
---

【説明】

① 「登記識別情報」又は「登記済証」と記載します（注）。

（注） 抵当権者（金融機関等）から受け取ったものが、登記識別情報であれば「登記識別情報」と記載し、抵当権設定契約書に「登記済」の押印がされたものであれば「登記済証」と記載します。

② 「登記原因証明情報」と記載します。

※ 登記原因証明情報とは、登記の原因となった事実又は行為及びこれに基づき現に権利変動が生じたことを証す

る情報のことで、抵当権の登記の抹消申請の場合には、  
抵当権者（金融機関等）が作成した解除証書、弁済証書  
等がこれに当たります。

③ 会社法人等番号

「義務者」欄（8ページ以降参照）で、抵当権者である金  
融機関等の会社法人等番号を記載したので、ここでは、  
「会社法人等番号」と記載します。

④ 「代理権限証明情報」と記載します。

※ 登記申請に関する委任状です。金融機関等が抵当権者  
（義務者）となっている場合において、当該金融機関等  
が不動産の所有者（権利者）に登記申請を委任するとき  
には、そのための委任状が必要となります。

○ 登記識別情報（又は登記済証）を提供することができない理由

登記識別情報（又は登記済証）を提供することができない理由 <input type="checkbox"/> 不通知 <input type="checkbox"/> 失効 <input type="checkbox"/> 失念 <input type="checkbox"/> 管理支障 <input type="checkbox"/> 取引円滑障害 <input type="checkbox"/> その他（            ）
---

【説明】

登記識別情報又は登記済証を提出することができない場合に  
は、その理由の□にチェックをします。

なお、住宅ローンを完済したことなどによって不動産の抵当

権の登記を抹消する場合には、抵当権者である金融機関等から  
登記識別情報又は登記済証が送付されるのが一般的です。

○ 登記申請の年月日及び申請先の法務局

令和 2 年 8 月 1 日申請 ○○ 法務局（又は地方法務局）○○支局（又は出張所）

（説明）

- ① 登記の申請をする年月日を記載します。
- ② 登記の申請先の法務局（登記所）を記載します。

登記の申請は、その申請する不動産の所在地を管轄する  
法務局（登記所）に対してする必要があります。

管轄の法務局（登記所）については、法務局ホームページ  
でご案内しています。

※ 法務局ホームページ「管轄のご案内」

[https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kankatsu\\_index.html](https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kankatsu_index.html)



○ 申請人兼義務者代理人

申請人兼義務者代理人 ○○郡○○町○○34番地  
法務太郎 印（説明1）  
連絡先の電話番号 ○○-○○○○-○○○○（説明2）

### 【説明 1】

抵当権者（金融機関等）から登記申請の委任を受けた申請人（不動産の所有者）の住所及び氏名を記載し、「印」の箇所に押印します（認印で可）。この住所及び氏名の記載は、「権利者」欄（8ページ参照）の権利者の住所及び氏名の記載と一致している必要があります。

### 【説明 2】

提出された登記申請書の内容に誤りがあった場合や、提出書類に不足等があった場合には、法務局（登記所）の担当者から連絡しますので、平日の日中に連絡を受けることができる電話番号（携帯電話の電話番号等）を記載します。

#### ○ 登録免許税

登録免許税	金 2、000 円
-------	-----------

### 【説明】

登録免許税額は、不動産（土地又は建物）1物件につき、1,000円です（土地1物件と建物1物件の合計2物件ですと、2,000円となります。）（注）。

（注） この記載例では、建物1物件（301号室の建物）と土地（敷地

権) 1 物件 (地番 : 2 3 番の土地) の合計 2 物件ですので、2,000 円  
 となります。マンションによっては、土地 (敷地権) が複数物件とな  
 っている場合がありますが、その場合は、その土地 (敷地権) の個数  
 に応じて、1,000 円が加算されることとなります (例 : 土地 (敷地  
 権) が 3 物件ですと、建物 1 物件と土地 3 物件の合計 4 物件となりま  
 すので、4,000 円となります。)

※ 登録免許税の納付方法については、17 ページをご覧ください。

○ 不動産の表示

不動産の表示	(説明 1)
不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 (説明 2)
一棟の建物の表示	
所 在	〇〇市〇〇町一丁目 2 3 番地
建物の名称	〇〇マンション
専有部分の建物の表示	
家屋番号	〇〇町一丁目 2 3 番の 3 0 1
建物の名称	3 0 1 号
種 類	居宅
構 造	鉄骨造 1 階建
床 面 積	3 階部分 6 0 ・ 1 2 平方メートル (順位番号 3 番) (説明 3)
敷地権の表示	
符 号	1
所在及び地番	〇〇市〇〇町一丁目 2 3 番
地 目	宅地
地 積	5 0 0 ・ 0 0 平方メートル
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1 0 0 0 分の 3 5

## 【説明 1】

登記の申請をする不動産の表示を、登記事項証明書等に記載されているとおりに正確に記載します。

## 【説明 2】

不動産番号（注）を記載した場合は、「順位番号」、「敷地権の種類」及び「敷地権の割合」以外の記載を省略することができます。

〔不動産番号を記載した場合の記載例（イメージ）〕

不動産の表示	
不動産番号	1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2 3 (順位番号 3番)
敷地権の表示	
符 号	1
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	1 0 0 0 分の 3 5

（注） 不動産番号は、一筆の土地又は一個の建物ごとに付された 1 3 桁の番号で、登記事項証明書等に記載されていますが、登記申請書の作成において不動産番号の記載は任意ですので、不動産番号が分からないといったような場合には、記載は不要です。

〔不動産番号のイメージ（登記事項証明書）〕

東京都特別区南都町一丁目3-1-101				全部事項証明書		(建物)
専有部分の家屋番号 3-1-101 3-1-102 3-1-201 3-1-202						
表題部 (一棟の建物の表示)			調製	[余白]		所在図番号
所在			特別区南都町一丁目 3番地1		[余白]	
建物の名称			ひばりが丘一号館		[余白]	
① 構造	② 床面積		m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	1階	300	60	〔令和1年5月7日〕		
	2階	300	40			
表題部 (敷地権の目的である土地の表示)						
①土地の符号	②所在及び地番	③地目	④地積	m <sup>2</sup>		登記の日付
1	特別区南都町一丁目3番1	宅地	350	76	令和1年5月7日	
表題部 (専有部分の建物の表示)						
					不動産番号	1234567890123
家屋番号	特別区南都町一丁目 3番1の101			[余白]		
建物の名称	R10			[余白]		
①種類	②構造	③床面積		m <sup>2</sup>		
原因及びその日付〔登記の日付〕						

【説明3】

抹消する抵当権の登記の順位番号を記載します。この順位番号は、登記事項証明書等により確認することができます（注）。

（注）「登記の目的」欄に、抹消する抵当権の登記の受付年月日・受付番号を記載した場合には、順位番号の記載は不要です（7ページ参照）。

※ 添付書面の原本の還付（返還）請求

登記申請書に添付して法務局（登記所）に提出する書面

（例：「解除証書」や「弁済証書」等の添付書面）は、申請人

がその原本を保管する必要がある場合等には、登記申請の際に、その原本の還付（返還）を請求することで、法務局（登記所）での登記申請内容の調査が完了した後、その原本の還付（返還）を受けることができます（注）。

原本の還付（返還）を請求する場合には、還付（返還）を請求する添付書面のコピーを作成し、そのコピーに「原本に相違ありません」と記載の上、登記申請書に押印した申請人がそのコピーに署名（記名）押印（複数枚にわたるときは、ホチキスどめした各用紙のつづり目に契印）したものを登記申請書に添付して、原本と一緒に提出してください。別途、原本の還付（返還）の請求書を作成・提出する必要はありません。

（注） その登記申請のためだけに作成したものや、一定の重要な書面については、その原本の還付（返還）を受けることはできません。

詳しくは、法務局（登記所）にお問い合わせください。

**<ステップ2> 登録免許税を納付します。**

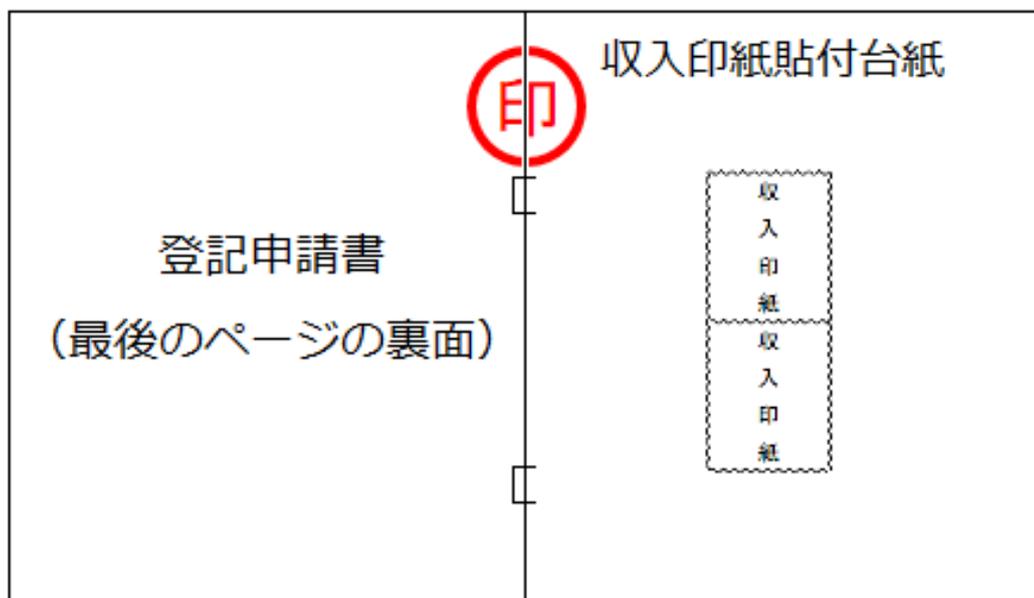
登録免許税額分の収入印紙を登記申請書と併せて提出(納付)します。

※ 現金を国(税務署等)に納付し、その領収証書を登記申請書と併せて提出する方法もあります。

収入印紙(又は領収証書)は、登記申請書に直接貼り付けるのではなく、別の白紙(台紙)に貼り付けてこれを登記申請書とともにつづり(ホチキスどめ)、登記申請書と白紙(台紙)との間に契印をしてください(注)。

(注) 収入印紙そのものには、押印をしないでください。

〔契印のイメージ〕



### <ステップ3> 登記申請書等を提出します。

作成した登記申請書及び登記申請書に添付する書面（添付書面）を、その申請する不動産の所在地を管轄する法務局（登記所）の窓口を持参する方法又は郵送する方法により、登記の申請をします（注）。

（注） 登記識別情報又は登記済証の提出方法について

抵当権者（金融機関等）の登記識別情報を提出しますが、その提出に当たっては、登記識別情報を記載した書面（登記識別情報通知書のコピーでも可）を封筒に入れ、封をして提出します。この封筒には、抵当権者（金融機関等）の名称及び登記の目的（「抵当権抹消」と記載します。）を記載し、登記識別情報を記載した書面が在中する旨を明記してください。

また、登記識別情報ではなく登記済証を提出する場合（登記識別情報の通知がされる制度になる前に設定された抵当権の登記を抹消する場合）には、抵当権者（金融機関等）の登記済証を提出しますが、その提出に当たっては、原本を提出します。

なお、登記識別情報を記載した書面については、登記が完了した後も返却されません。

郵送によって登記の申請をする場合は、登記申請書及び添付書面を入れた封筒の表面に「不動産登記申請書在中」と記載の上、書留郵便により送付してください。

登記の申請先となる不動産の所在地を管轄する法務局（登記所）については、法務局ホームページ「管轄のご案内」をご覧ください（11ページ参照）。

※ オンラインによる登記申請の方法については、次の法務局ホームページでご案内しています。

法務局ホームページ

「住宅ローン等を完済した（抵当権抹消の登記をオンライン申請したい方）」

[https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/fudosan\\_online02.html](https://houmukyoku.moj.go.jp/homu/fudosan_online02.html)



#### <ステップ4> 登記完了書類を受領します。

法務局（登記所）での登記が完了すると、法務局（登記所）から、登記完了証が交付されますので、これを受領することで全ての手続きが完了します。

登記完了証は、登記所の窓口で受領する方法又は郵送により受領する方法があります。

登記所の窓口で受領する場合は、登記申請書に押印したものと同一印鑑が必要ですので、持参してください。

郵送により受領する場合は、宛名を記載した返信用封筒及び郵便切手（注）を登記申請書とともに提出してください。

（注） 書留郵便料分の郵便切手（郵便料金については、日本郵便株式会社のホームページ等でご確認ください。）

## 登記申請書提出前のチェックリスト

主なチェック項目		チェック	説明箇所
1	申請先の法務局（登記所）に誤りはありませんか？	<input type="checkbox"/>	11ページ
2	登記申請書に連絡先の電話番号の記載を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	11ページ以降 (説明2)
3	登記申請書に申請人の押印を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	11ページ以降 (説明1)
4	登記申請書が複数枚にわたる場合、各用紙のつづり目にする契印を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	4ページ以降
5	登録免許税の納付（収入印紙の貼付）を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	17ページ
6	登記申請書と収入印紙貼付台紙とを重ね合わせてホチキスどめ（左側の余白に2か所）していますか？	<input type="checkbox"/>	4ページ以降 17ページ
7	登記申請書と収入印紙貼付台紙との間にする契印を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	17ページ
8	添付書面（登記申請書に添付する書面）の添付を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	2ページ以降 18ページ以降
9	添付書面（「解除証書」や「弁済証書」、委任状）に日付等の記載漏れはありませんか？	<input type="checkbox"/>	2ページ以降
10	添付書面の原本の還付（返還）を希望する場合に、その請求手続を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	15ページ以降
11	登記完了書類を郵送により受領する場合に、宛名を記載した返信用封筒及び郵便切手（書留郵便料分）の提出を忘れていませんか？	<input type="checkbox"/>	20ページ

**【お知らせ】 相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日から）**

この機会に、不動産に関する新しい制度をご紹介します。

所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります。

新ルールは、令和5年4月1日から段階的に施行されますが、特に大切なものとして、令和6年4月1日からは、相続登記の申請が義務化されます。

〔相続登記の申請の義務化に関する基本的なルール〕

相続によって不動産を取得した相続人は、その不動産を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならぬこととされました。

詳しくは、法務省ホームページでご案内しています。

※ 法務省ホームページ

「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し（民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法）」

[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00343.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html)

**令和6年4月1日から  
相続登記の申請が義務化されます！**



# 所有者不明土地<sup>(※)</sup>の解消に向けて、 不動産に関するルールが大きく変わります！

※登記簿を見ても所有者が分からない土地の面積は、全国で九州本島の大きさに匹敵するともいわれています

## 令和6年4月1日から 相続登記の申請が 義務化<sup>(※)</sup>されます！

※正当な理由がなく義務に違反した場合、10万円以下の過料が科されることがあります

- 今のうちから、相続した土地・建物の相続登記をしましょう！  
今なら、**相続登記の免税措置**も、拡大されています
- 相続の際、**遺産分割**をちゃんと済ませましょう！
- 登記の手続きは、**法務局のホームページ**をご覧ください
- 相続・登記の**専門家への相談**も、ご検討ください



新制度について  
詳しくは、以下の  
二次元コードか、  
「法務省 所有者不明」  
で検索！





令和6年から始まる義務化は、私に関係があるの？  
今からできることは、あるの？

A

相続登記の申請の義務化は、令和6年4月1日に始まりますが、それ以前の相続でも、**不動産（土地・建物）の相続登記がされていないものは、義務化の対象**になります

それぞれのケースに応じ、**相続人（ご遺族）で、必要な遺産分割を行い、今のうちから、相続登記を速やかに行うことが**、重要です

相続登記を促進する税制上の措置（100万円以下の土地の相続登記申請の免税措置等）も令和4年4月から、拡充されています

（新しい税制措置は、法務省ホームページで詳しく掲載しています）



相続登記の申請って大変じゃないの？  
どのような手続きをとればいいのか？

A

不動産の所有者が亡くなった場合の登記手続は、不動産の所在地の**法務局（登記所）に申請**して行います

手続は、①**遺言書**による相続の場合、②**遺産分割協議**による相続の場合（相続人全員で話し合いをする場合）、③**法定された割合による相続**の場合（民法に定められた相続割合で相続する場合）など、ケースにより、必要な登記や書類が異なります

必要な登記の種類は、法務省ホームページでもご案内しています

（法務省ホームページ「あなたと家族をつなぐ相続登記」をご覧ください）



相続登記について、更に知りたいときは  
どうすればいいのか？

A

- 全国の法務局では、**手続案内**を行っています（**予約制**）

（各法務局の案内はこちらに掲載しています）



- 法務局ホームページで、**手続や書式**をご案内しています

詳しくは、上記法務省ホームページ「あなたと家族をつなぐ相続登記」の「相続登記の手続等についてお知らせします」から

- **専門家（司法書士・弁護士）に相談**したい場合は、こちら

日本司法書士会連合会のホームページ（登記相談のご案内）



日本弁護士連合会のホームページ（法律相談のご案内）

