

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 11 回

抵当権抹消と決済の実務

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 決済とは
3. 決済当日の流れ（一般的な例）
4. 抵当権抹消の実務手順
5. 司法書士との連携ポイント
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 決済日当日の一連の流れを時系列で説明できる
- 抵当権抹消の実務手順と、司法書士との連携ポイントを理解する
- 決済トラブルを防ぐための事前準備を把握する

2. 決済とは

決済は、売買代金の支払いと物件の引渡し・所有権移転登記の申請を同時に行う、取引の最終局面です。売主・買主・仲介業者・司法書士・（融資利用の場合）金融機関の担当者が一堂に会して進めるのが一般的です。

3. 決済当日の流れ（一般的な例）

順序	内容
① 本人確認・書類確認	司法書士が売主・買主双方の本人確認書類、登記関連書類を確認
② 融資実行	買主の金融機関が住宅ローンを実行し、買主口座に着金
③ 残代金の支払い	買主から売主へ、残代金を振込み（既払いの手付金等を差し引いた額）
④ 諸費用の精算	固定資産税・都市計画税の日割精算、管理費等の精算（マンションの場合）
⑤ 抵当権抹消書類の確認	売主側の残債務を確認し、抹消に必要な書類（弁済証書・登記識別情報等）を受領
⑥ 登記申請	司法書士が抵当権抹消・所有権移転・（新規融資があれば）抵当権設定の登記を一括申請
⑦ 鍵・書類の引渡し	物件の鍵、設備の取扱説明書等を買主に引渡し

4. 抵当権抹消の実務手順

売主に住宅ローンの残債務がある場合、決済日に一括返済し、抵当権を抹消する必要があります。

- 事前に売主の金融機関から残債務額・完済に必要な書類を確認しておく（決済の1～2週間前が目安）
- 決済当日、残代金の一部を売主の完済資金に充当する『同時決済』の形を取るのが一般的
- 完済後、金融機関から抵当権抹消に必要な書類（弁済証書、登記識別情報、代理権限証書等）を受領する
- 司法書士がこれらの書類をもとに抵当権抹消登記を申請する

抵当権抹消書類の受け渡しは金融機関によって手続きが異なり、郵送での受領に時間がかかる場合もあります。決済日の設定時は、金融機関の書類準備期間も考慮したスケジューリングが重要です。

5. 司法書士との連携ポイント

- 決済日の1～2週間前に、必要書類リスト（本人確認書類、印鑑証明書、住民票等）を売主・買主双方に案内してもらう
- 第10回で扱った住所・氏名変更登記が必要な場合、決済までに完了させておくか、決済と同時に申請するかを事前に確認する
- 決済当日は、司法書士が『登記申請に必要な書類が全て整っているか』を最終確認してから決済を開始する

書類に不備があるまま決済を進めてしまうと、後日の登記申請ができず重大なトラブルになります。司法書士による事前の書類チェックを徹底することが、決済実務の要です。

6. 実務で確認すべきポイント

- 売主の残債務額・完済必要書類を決済前に金融機関へ確認したか
- 固定資産税・都市計画税、管理費等の精算金額を事前に計算し、双方に説明したか
- 登記簿上の住所・氏名が現況と異なる場合、決済前後どちらで変更登記を行うか整理したか
- 決済当日のタイムスケジュール（本人確認～融資実行～書類授受）を関係者に事前共有したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：決済の流れを事前に説明するとき

「決済当日は、まず本人確認と書類確認を行い、融資の実行を確認したうえで残代金をお支払いいただきます。その後、司法書士が抵当権の抹消や名義変更の登記を申請し、最後に鍵をお引き渡す、という流れになります。当日は概ね1～2時間程度を見込んでおります。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 決済はどこで行うのですか？

A. 買主の融資金融機関の窓口で行うことが多いですが、司法書士事務所や仲介業者の事務所で行うケースもあります。融資実行のタイミングとの兼ね合いで決まります。

Q. 抵当権抹消の書類が間に合わない場合はどうなりますか？

A. 決済日の延期や、司法書士による『抹消書類後日提出』の特殊な対応（リスクを伴うため慎重な判断が必要）が検討されます。事前の準備を徹底することが最善の対策です。

Q. 固定資産税の精算はどう計算しますか？

A. 起算日（1月1日または4月1日等、地域慣行による）を基準に、引渡し日以降を買主負担分として日割り計算するのが一般的です。

9. ケーススタディ

ケース：抵当権抹消書類の受領遅延で決済延期に

状況：売主の金融機関からの抵当権抹消書類の郵送に想定より時間がかかり、決済予定日に書類が揃わず、決済を1週間延期せざるを得なくなった。

原因：金融機関への書類請求が決済直前になっており、余裕を持ったスケジュールになっていなかった。

教訓：抵当権抹消書類の請求は決済日の2～3週間前を目安に着手し、金融機関ごとの処理期間の違いも考慮してスケジュールを組む。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 決済日に一般的に行われないものはどれか。 ①残代金の支払い ②抵当権抹消登記の申請 ③建築確認申請

問2. 抵当権抹消に必要な書類を発行するのは誰か。 ①法務局 ②売主の金融機関（完済後） ③買主の金融機関

問3. 決済スケジュールで特に注意すべき点はどれか。 ①抵当権抹消書類の受領期間 ②近隣挨拶のタイミング ③広告掲載の終了時期

解答：問1＝③ 問2＝② 問3＝①

12. 今日のまとめ

- 決済は本人確認・融資実行・残代金支払い・登記申請・引渡しを一連で行う取引の最終局面
- 抵当権抹消は売主の金融機関から必要書類を事前に取得し、決済と同時に登記申請するのが基本
- 司法書士との連携・書類の事前確認が決済トラブル防止の要
- スケジュールには金融機関の書類準備期間を織り込む余裕が必要

次回予告：第12回「境界確定・測量・確定測量図」― 土地取引に不可欠な測量の知識を扱います。