掲載内容

第１章　休眠担保権の概要
1 いわゆる休眠担保権とは
2 弁済供託利用の特例による休眠担保権の登記の抹消規定の創設
3 休眠担保権を抹消する手続方法

第２章　休眠担保権の抹消登記の相談・受任
1 相談の受付とその対応・受任

第３章　対象不動産登記簿による休眠担保権等の調査・確認
＜フローチャート～登記簿の調査＞
1 登記事項の確認（全部事項証明書（いわゆる登記簿謄本））
2 閉鎖登記簿による休眠担保権の内容の確認

第４章　登記義務者の確認
第１　登記義務者である自然人の調査
＜フローチャート～自然人の調査＞
1 共同して登記の抹消の申請をすべき者（いわゆる登記義務者）の所在が知れない場合
2 調査方法
3 登記義務者が死亡している場合
【参考書式１】市区町村長による不在住証明書・不在籍証明書
【参考書式２】警察官による調査証明書
【参考書式３】民生委員による調査証明書
【参考書式４】被担保債権の受領催告書の不到達証明書（配達証明書付）
第２　登記義務者である法人の調査
＜フローチャート～法人の調査＞
1 共同して登記の抹消の申請をすべき者（いわゆる登記義務者）の所在が知れない場合
2 調査方法
【参考書式５】法人の調査書

第５章　被担保債権の弁済期
1 被担保債権の弁済期を証する情報
2 被担保債権の弁済期の調査方法及び弁済期の確認について

第６章　休眠担保権等の抹消
第１　手続選択の判断
1　登記義務者が自然人の場合
＜フローチャート～登記義務者が自然人の場合＞
1 権利の混同（権利消滅の特約）の有無
2 所在不明要件の確認
3 登記義務者の登記手続への協力の可否
4 債権消滅の証拠書類の存否
5 被担保債権の弁済期の確認
6 債権額の確認
【参考書式６】抹消登記申請への協力を依頼する手紙
2　登記義務者が法人の場合
＜フローチャート～登記義務者が法人の場合＞
1 権利の混同（権利消滅の特約）の有無
2 所在不明要件の確認
3 承継法人の存否
4 当該法人の解散（清算結了）の確認
5 登記義務者の登記手続への協力の可否
6 債権消滅の証拠書類の存否
7 被担保債権の弁済期の確認
8 債権額の確認
第２　権利の混同（権利消滅の特約）による登記の抹消
＜フローチャート～権利消滅の特約や権利の混同による登記の抹消＞
1 適用要件の確認
2 登記申請書の作成
【参考書式７】地上権抹消登記申請書（権利消滅の特約による登記の抹消）
【参考書式８】抵当権抹消登記申請書（権利の混同による登記の抹消）
第３　共同申請による登記の抹消
＜フローチャート～共同申請による登記の抹消＞
1 共同申請の原則
2 前提登記への対応
3 登記申請書の作成
第４　判決による単独での登記の抹消
＜フローチャート～判決による単独での登記の抹消＞
1 訴訟の準備
2 訴訟の提起
3 裁判手続
4 勝訴判決・判決の確定
5 登記申請書の作成（申請情報と添付情報）
【参考書式９】訴　状
【参考書式 10】抵当権抹消登記申請書（判決による単独での登記の抹消）

第７章　休眠担保権の特例による登記の抹消
第１　弁済供託利用による休眠担保権の登記の抹消（不動産登記法 70 条４項後段）
＜フローチャート～弁済供託利用による登記の抹消＞
1 適用要件の確認
2 供託手続の準備
3 弁済供託手続
4 休眠担保権の登記を抹消するための供託の供託申請
5 登記申請書の作成（添付情報の確認）
【参考書式 11】供託書（登記義務者の所在が不明）
【参考書式 12】供託書（登記義務者の所在が不明・第三者による供託）
【参考書式 13】供託書（登記義務者の法人の所在が不明）
【参考書式 14】抵当権抹消登記申請書（弁済供託利用による登記の抹消）
第２　債権証書及び弁済証書による休眠担保権の登記の抹消（不動産登記法 70 条４項前段）
＜フローチャート～債権証書及び弁済証書による登記の抹消＞
1 適用要件の確認
2 添付情報の確認
3 登記申請書の作成
【参考書式 15】抵当権抹消登記申請書（債権証書及び弁済証書による登記の抹消）
第３　解散した法人の担保権に関する登記の抹消（不動産登記法 70 条の２）
＜フローチャート～解散した法人の登記の抹消＞
1 適用要件の確認
2 添付情報の確認
3 登記申請書の作成
【参考書式 16】抵当権抹消登記申請書（解散した法人の登記の抹消）
第４　公示催告・除権決定による登記の抹消（不動産登記法 70 条１項・３項）
＜フローチャート～除権決定による登記の抹消＞
1 公示催告とは
2 公示催告の適用要件の確認
3 公示催告の申立て
4 公示催告手続の流れ
5 除権決定の効力
6 添付情報の確認
7 登記申請書の作成
【参考書式 17】公示催告申立書
【参考書式 18】抵当権抹消登記申請書（除権決定による登記の抹消）

第８章　担保権以外の権利の特例による登記の抹消
第１　地上権、永小作権、質権、賃借権若しくは採石権に関する登記又は買戻し特約に関する登記の抹消（不動産登記法 70 条１項・２項・３項）
＜フローチャート～除権決定による登記の抹消＞
1 適用要件の確認
2 調査方法の留意点
3 公示催告の申立て・除権決定
4 登記申請書の作成
【参考書式 19】地上権抹消登記申請書（除権決定による登記の抹消）
第２　契約日から 10 年を経過した買戻し特約の登記の抹消（不動産登記法 69 条の２）
＜フローチャート～契約日から 10 年を経過した買戻し特約の登記の抹消＞
1 適用要件の確認
2 添付情報の確認
3 登記申請書の作成
【参考書式 20】買戻し特約抹消登記申請書（契約日から 10 年を経過した買戻し特約の登記の抹消）

資　料
○不動産登記法の一部改正に伴う登記事務の取扱いについて（抄）（昭 63・7・1 民三 3456）
○不動産登記法第 142 条第 3 項後段の規定による登記の申請の取扱いについて（昭 63・7・1 民三 3499）
○首席登記官会同における質疑（昭和 63 年度）（抄）
○不動産登記法及び商業登記法の一部を改正する法律の施行に伴う供託事務の取扱いについて（昭 63・6・27 民四 3365）

※内容を一部変更することがありますのでご了承ください。

休眠担保権等 抹消登記申請マニュアル
ー手続選択と実務のポイントー

著　齊藤 明（元東京法務局 世田谷出張所 所長）

選ぶべき道筋がフローで分かる!

特色１
長期間放置され休眠状態にある抵当権等の抹消手続を取り上げています。

特色２
登記簿の調査、抹消方法の選択、登記申請までの手順に沿って、実務上の留意点を解説しています。

特色３
法務局で不動産登記部門の統括登記官等を歴任した著者が、豊富な経験と知見を生かして執筆しています。

通常書籍　A5判・総頁318頁
定価5,500円（本体5,000円）送料460円
ISBN978-4-7882-9678-7

電子書籍　新日本法規 WEB サイトで発売 !!
定価4,950円（本体4,500円）
※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。



新日本法規WEBサイトはこちら
（試し読みもできます）

会員登録はお済みですか?
01 会員限定の法令情報が読める
02 会員限定のサービスが受けられる
03 ポイント・クーポンが利用できる
会員登録はこちら

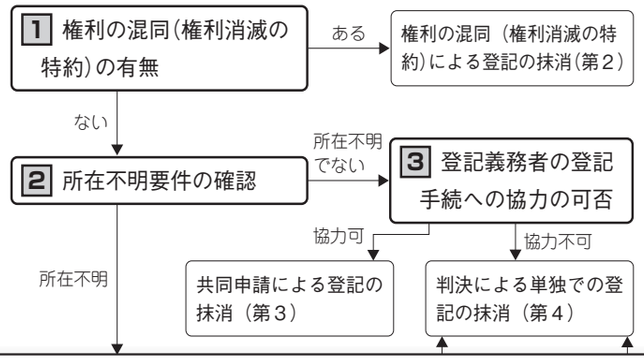
総合法令情報企業として社会に貢献　新日本法規

内容見本
(A5判縮小)

第１　手続選択の判断

１　登記義務者が自然人の場合

＜フローチャート～登記義務者が自然人の場合＞



1　権利の混同（権利消滅の特約）の有無

（１）　共同申請の原則

担保権の登記の抹消は、登記権利者と登記義務者の双方が共同して申請するのが原則ですが（不登60）、不動産登記法は、登記権利者等による単独申請が認められる場合を、いくつか規定しています。

（２）　権利の混同（権利消滅の特約）による登記の抹消

休眠担保権の抹消の検討に当たっては、まず権利の混同による登記の抹消が可能か否かを確認することになります。

なお、地上権・永小作権・地役権・賃借権等の不動産の利用権の登記の抹消については、権利消滅の特約があるか否かを確認することとなります。

（１）　共同申請の原則

担保権の登記の抹消は、設定者（所有者）を登記権利者、担保権者を登記義務者として、共同申請によりするのが原則です（不登60）。当該登記が抹消されることにより、登記上直接の利益を受ける者が登記権利者であり（不登２十二）、直接不利益を受ける登記名義人が登記義務者です（不登２十三）。

る場合を、いくつか規定しています。

①　確定判決による登記の抹消（不登63①）
②　死亡又は解散による登記の抹消（不登69）
③　権利の混同による登記の抹消（民179①②）
④　登記義務者の所在が知れない場合の登記の抹消（不登70・70の２）
⑤　官公署の嘱託による登記の抹消（不登115）
⑥　登記官の職権による登記の抹消（不登71）

【参考書式６】抹消登記申請への協力を依頼する手紙

登記申請手続へのご協力のお願い

拝啓
　突然のお手紙、誠に恐縮に存じます。
　司法書士の○○○○と申します。
　この度、抵当権の登記の抹消（別添登記事項証明書参照）について、抵当権者乙山次郎様の相続関係について調査を進めたところ、乙山三郎様が相続人であることが判明いたしました。
　抵当権の登記の抹消手続に当たっては、相続人の皆様のご協力が必要なため、戸籍の附票に記載されておりました乙山三郎様のご住所にお手紙を差し上げた次第です。
　当該抵当権は昭和初期に設定された古いものであり、抵当権が設定されていたことについて、所有者も抵当権者も失念して現在に至ったものと思料します。この度、当該不動産の所有者である甲野太郎様が死亡し、甲野一郎様が当該不動産の相続をしたところ、当該抵当権が設定されていることに気付き、その抹消について、当職に相談依頼されたところです。
　つきましては、登記手続や書類の内容等について説明し、また、乙山三郎様のご意向を伺いたいと存じますので、別紙「返答書」にご記入の上、誠に勝手ながら、令和○年○月○日までに、ご返送くださいますよう、お願い申し上げます。
　大変お手数をおかけいたしますが、何卒ご協力いただけますよう、重ねてお願い申し上げます。

敬具

令和○年○月○日

甲野一郎代理人
〒○○○－○○○○
○県○市○町１丁目１番１号
○○司法書士事務所
司法書士○○○○
電話　○○○－○○○－○○○○

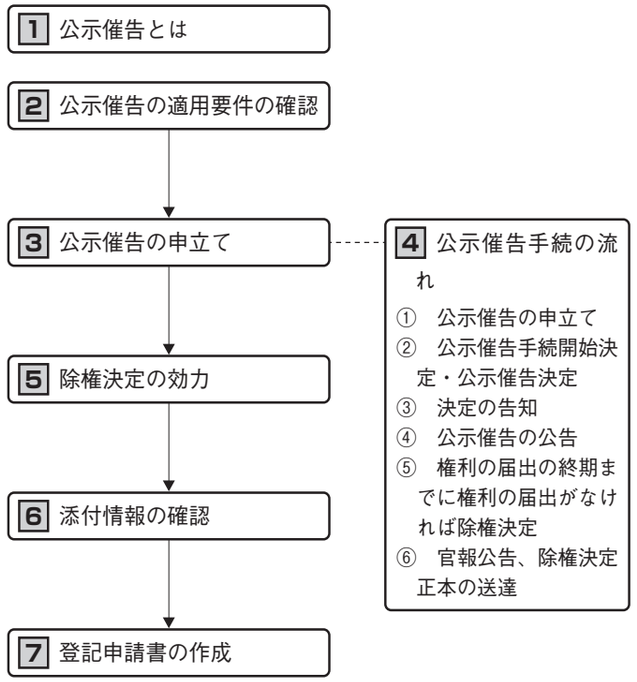
【参考書式14】抵当権抹消登記申請書（弁済供託利用による登記の抹消）

登記申請書

登記の目的　抵当権抹消
抹消する登記　明治33年７月１日受付第○○○号
原因　令和○年○月○日弁済（注１）

第４　公示催告・除権決定による登記の抹消（不動産登記法70条１項・３項）

＜フローチャート～除権決定による登記の抹消＞



新日本法規出版株式会社
本　社　総轄本部　〒460-0011　名古屋市中区大須4-1-65
東京本社　〒162-8407　東京都新宿区市谷砂土原町2-6
0120-089-339　通話料無料
受付時間 9:00～12:00　13:00～16:30（土・日・祝日を除く）
新日本法規WEBサイト
https://www.sn-hoki.co.jp/
(2026.10) 51004221
この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。