

ASHIGIN WEALTH REPORT

2026.5.29
VOL. 32



所有不動産記録証明制度について

近年、相続発生時に相続人の方から「亡くなった方の不動産がどこにどれだけあるか分からない」というお悩みが増えています。本号では、その解消に役立つ新しい仕組みである「所有不動産記録証明制度」についてご紹介します。

1. 所有不動産記録証明制度とは？

2024年4月1日から、不動産の相続登記は原則3年以内の申請が義務になりました。しかし、亡くなられた方がどこに、どんな不動産を持っていたのかよく分からず、調査に相当の時間を要し、相続登記が進まないという事態が生じています。このような事態を改善するために導入されたのが「所有不動産記録証明制度」です。この制度では、法務局が、調査の対象とする人（亡くなった方や現在の所有者など）の名義になっている不動産を、全国の登記情報の中から探し出し、それを一覧表（証明書）という形にして交付します。これにより、相続人等が不動産を探す手間が軽くなり、相続登記の「やり忘れ」を防ぎやすくなることが期待されています。

2. 制度のしくみと証明書の内容

(1) 証明書に記載される主な情報

- ① 不動産の表示：所在地（住所）、地番、家屋番号
- ② 不動産の内容：地目（土地の種類）、地積（面積）、構造、床面積など
- ③ 不動産番号：各不動産ごとに付けられた13桁の番号
- ④ 権利関係（所有権に関する情報のみ）



(2) これまでの調査方法との違い

	所有不動産記録証明制度	固定資産税納税通知書	名寄帳
検索範囲	全国の法務局（一括）	その市区町村内のみ	その市区町村内のみ
情報の軸	登記名義人	課税対象者（人）	納税義務者（人）
網羅性	非常に高い	非課税物件が漏れるリスク	管轄内はほぼ網羅
未登記建物	抽出不可	課税されていれば可能	課税されていれば可能

所有不動産を把握するためには、従来から固定資産税の納税通知書や、市区町村ごとに作成される名寄帳（その市区町村で課税対象となっている不動産を人ごとにまとめたもの）を利用する方法がありました。ただし、こうした資料で分かるのは、その市区町村の範囲に限られます。また、非課税となっている土地などは漏れてしまう可能性があります。これに対して所有不動産記録証明制度は、コンピュータ化された登記情報を対象として、全国の登記所を一括して検索できることが大きな特徴です。

(3) 誰が・どこで・どう申請できるか

この証明書を請求できるのは、不動産の所有者本人（法人を含みます）、その相続人や合併などによって不動産を引き継いだ法人などの一般承継人、そしてこれらの人から依頼を受けた代理人です。代理人には、司法書士、税理士、弁護士などの専門家のほか、ご家族などがなることもできます。申請は、全国の法務局や地方法務局、その支局・出張所の窓口で行うことができます。窓口で書面を提出して請求する方法のほか、オンラインで申請し、郵送または窓口で証明書を受け取る方法も用意されています。

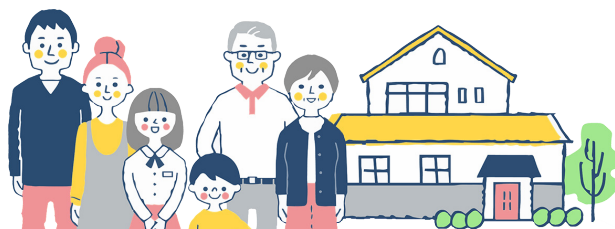
(4)申請時に必要な書類と手数料

①必要書類

所有権の登記名義人	■印鑑証明書 ※請求書には実印の押印が必要 ■本人確認書類の写し (例)マイナンバーカード、運転免許証など ■必要な場合 (例)戸除籍謄本、住民票の写し、戸籍の附票の写し等
相続人その他一般承継人	■上記に加えて所有権の登記名義人との相続関係・承継関係を証明する情報 (例)戸籍謄本、法定相続情報一覧図の写し、会社法人等番号(法人の場合)等 ■被相続人又は被相続人の過去の氏名や住所を検索条件とする場合、これらを証明する書類 (例)除籍謄本、除かれた戸籍の附票の写しなど
上記の代理人	■上記に加えて委任状 ※請求人の実印を押印し請求人の印鑑証明書を添付

②手数料(検索1件につき1通当たり)

書面請求(収入印紙で納付)	1,600円	
オンライン請求	郵送交付	1,500円
	窓口交付	1,470円



3.制度利用上の注意点

(1)対象となる登記情報の範囲

所有不動産記録証明制度は、コンピュータ化された登記のみが対象であり、古い紙の登記簿は含まれません。

(2)同姓同名による誤抽出の可能性

氏名などで一括検索するため、同姓同名の別人の不動産が混ざる可能性があり、結果を自分で確認する必要があります。

(3)検索精度の限界

検索精度には限界があり、この証明だけでその人の不動産をすべて把握できるとは限りません。

(4)取得できる情報の内容

分かるのは所在地や名義など登記上の情報に限られ、固定資産税評価額や時価などの金額は分かりません。

(5)他資料との併用の必要性

相続や売買などでは、この制度だけに頼らず、他の資料や窓口での確認とあわせて利用することが望めます。

4.相続対策としての活用方法

(1)生前の財産整理や遺言書の作成

生前整理や遺言書の作成を検討している場合には、自分名義の不動産がどこにどれだけあるのかを把握することが第一歩となります。所有不動産記録証明書を取得して一覧を作っておけば、その情報をもとに、どの不動産を誰に相続させるか、どの物件を売却するかといった検討がしやすくなります。

(2)被相続人が亡くなった後の財産確認

長く疎遠だった親族等が亡くなり、突然相続人になったようなケースでは、故人の財産内容がほとんど分からないことも珍しくありません。このようなときに所有不動産記録証明制度を利用すれば、全国を対象に故人名義の不動産を効率よく調べることができ、遠方の土地や、忘れられていた空き家などを把握しやすくなります。被相続人が各地に賃貸用・投資用の不動産を多数持っていた場合には、ご本人でさえ物件の所在地や数を完全に把握していないこともあり得ます。市区町村ごとに名寄帳を取り寄せて確認する方法もありますが、数が多いと大きな負担になります。こうした場合には、所有不動産記録証明制度を利用して全国分を一括して確認することで、相続人の負担を減らすことが期待できます。

5.おわりに

いかがでしたか。所有不動産記録証明制度は、調査対象となる人が全国に所有する不動産を、登記情報にもとづいて一覧で把握できるため、所有者の生前ならびに死後の財産把握に有用なツールです。相続の準備をお考えの場合には、所有不動産記録証明制度の活用も視野に入れつつ、金融機関や司法書士、税理士、弁護士などの専門家に早めにご相談いただくことをおすすめします。