

所有者不明土地問題に関する法改正 不動産登記法の改正

第2回 所有不動産記録証明制度の創設 (令和8年2月2日施行)

1. 不動産登記の課題

現行不動産登記法の下では、登記記録は、土地や建物ごとに作成されています。

そのため、特定の者が所有権の登記名義人となっているものを網羅的に抽出し、公開するデータベースは構築されていません。

その結果、所有権の登記名義人が死亡した場合に、その所有する不動産としてどのようなものがあるかについて全体的に把握しきれず、見逃された土地について相続登記がされないまま放置されてしまう事態が少なからず生じていると指摘されています。

2. 相続登記の申請の義務化に伴う「所有不動産記録証明制度」について（令和8年2月2日施行）

(1) 所有不動産記録証明制度

所有不動産記録証明制度とは、相続登記の申請の義務化に伴い、相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに、登記漏れを防止する観点から、登記官により、特定の被相続人が登記名義人として記録されている不動産を、一覧的にリスト化し証明する新設された制度です。

登記の際に、相続人が相続する不動産を調べる手間を軽減させることや相続人が把握していない不動産の相続登記が未了のままになってしまいういわゆる相続登記漏れを防ぐことが期待されています。

【参考】改正不動産登記法 109条の2

何人も、登記官に対し、手数料を納付して、自らが所有者の登記名義人（これに準ずるものとして法務省令で定めるものを含む。）として記録されている事項のうち法務省令で定めるもの（記録がないときは、その旨）を証明した書面（以下この条において「所有不動産記録証明書」という。）の交付を請求することができる。

2 相続人その他一般承継人は、登記官に対し、手数料を納付して、被承継人に係る所有不動産記録証明書の交付を請求することができる。

(2) 交付請求が可能な者の範囲

特定の者が登記名義人となっている不動産を一覧的に把握するニーズは、より広く生存中の自然人のほか、法人についても認められるとの指摘がされていることから、これらの者についても所有不動産記録証明制度の対象となります。

ただし、個人についてはプライバシー等に配慮して請求範囲を、本人及び相続人その他の一般承継人に限定することとしています。

3. 現行の所有不動産の調べ方

現在、相続する不動産の調査には一般的には「固定資産税納税通知書」や「名寄帳」が用いられています。

今治市では、「固定資産記載事項証明書」の請求において、土地と家屋の「全資産」を指定して請求すると、非課税資産を含めた所有物件が記載されているものが取得することができます。

しかし、「固定資産記載事項証明書」は市区町村単位での発行となっているため、記載されているのは発行している自治体の不動産のみです。

別荘や以前他県にある不動産相続など、他の市区町村にある不動産は「固定資産記載事項証明書」には記載されませんので注意が必要です。

- * 今治市では、「固定資産記載事項証明書の請求」において、土地と家屋の「全資産」を指定して請求すると、非課税資産を含めた今治市内の全ての所有物件が記載されているものが取得できます。
- * 所有不動産記録証明書は市区町村ではなく、全国の不動産登記簿を管理する法務局で交付されるので被相続人が所有する全国の不動産情報が記載されることになります。

4. 所有不動産記録証明制度の問題点

所有不動産記録証明制度では所有者の氏名・住所を基に所有不動産を調査するため、調査できる範囲には限界があると考えられています。

例えば、結婚して名字が変わった場合や引っ越しして住所が変わった場合、これらの情報が登記簿に反映されていなかったら、所有者の情報と所有している不動産の情報が異なることになってしまうため所有不動産記録証明書に記載されなくなってしまうおそれがあります。

また、不動産を使用しているものの、相続登記が未了で所有権の登記名義人が先代のままになっている場合や建物が未登記となっている場合も所有不動産記録証明書に記載されないと考えられます。

所有不動産記録証明書を活用するには、氏名変更登記や住所変更登記、先代からの相続登記などを抜かりなく行う必要があるといえるでしょう。

「所有不動産記録証明制度」を補完する不動産登記法の改正として「住所変更登記等の申請の義務化」が令和8年4月1日に施行されることとなっております。