

法務省民二第81号
令和8年2月2日

法務局長 殿
地方法務局長 殿

法務省民事局長
(公印省略)

民法等の一部を改正する法律の施行に伴う不動産登記事務の取扱いについて(所有不動産記録証明書の交付等関係) (通達)

民法等の一部を改正する法律(令和3年法律第24号。以下「改正法」という。)の施行に伴う不動産登記事務の取扱い(所有不動産記録証明書の交付等。令和8年2月2日施行)については、下記の点に留意するよう、貴管下登記官に周知方お取り計らい願います。

なお、本通達中、「法」とあるのは改正法による改正後の不動産登記法(平成16年法律第123号)を、「令」とあるのは不動産登記令(平成16年政令第379号)を、「規則」とあるのは、不動産登記規則等の一部を改正する省令(令和8年法務省令第5号。以下「改正省令」という。)による改正後の不動産登記規則(平成17年法務省令第18号)をいいます。

記

第1 本通達の趣旨

本通達は、所有不動産記録証明書の交付等についての改正法の施行に伴い、不動産登記事務の取扱い(所有不動産記録証明書の交付等)において留意すべき事項を明らかにしたものである。

第2 所有不動産記録証明書の交付の請求

1 請求情報等

- (1) 所有不動産記録証明書の交付の請求をするときは、次に掲げる事項を内容とする情報を提供しなければならないとされた(規則第195条第1項)。

- ア 請求人の氏名又は名称、住所及び連絡先
- イ 請求人が法人であるときは、その代表者の氏名
- ウ 代理人によって請求するときは、当該代理人の氏名又は名称、住所及び連絡先並びに代理人が法人であるときはその代表者の氏名
- エ 請求に係る不動産の所有権の登記名義人と請求人との関係
- オ 請求に係る不動産の登記記録を検索するために必要な所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所
- カ 請求に係る書面の通数
- キ 送付の方法により所有不動産記録証明書の交付の請求をするときは、その旨及び送付先の住所

(2) 前記(1)アからウまでに掲げる事項は、登記官が所有不動産記録証明書の交付の請求に係る事務の処理に当たり、請求人や代理人を特定するために必要となるものである。

(3) 前記(1)エに掲げる事項は、所有不動産記録証明書の交付の請求は、自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産に係る登記記録に記録されている事項について請求する場合又は相続人その他の一般承継人が被承継人に係る当該事項について請求する場合に限られている（法第119条の2第1項及び第2項）ことから、請求に係る不動産の所有権の登記名義人と請求人との関係を確認するために必要となるものである。

(4) 前記(1)オに掲げる事項は、請求に係る不動産の登記記録を検索するために必要となるものである。

なお、請求に係る不動産の登記記録を検索するため、当該事項に加えて、後記2に掲げる事項を追加することができる。

(5) 前記(1)カに掲げる事項は、請求人が交付を求める所有不動産記録証明書の通数を明らかにするために必要となるものである。

(6) 前記(1)キに掲げる事項は、所有不動産記録証明書の送付を求める場合には、その旨及び送付先を確認するために必要となるものである。

2 不動産の登記記録の検索に必要な事項に追加することができる事項

次に掲げる者が所有権の登記名義人として記録されている不動産に係る所有不動産記録証明書の交付を請求する場合には、前記1(1)オに掲げる事項に加え、当該不動産の登記記録を検索するに当たり、次の(1)又は(2)に掲げられた者が、不動産の登記記録を検索するために必要な事項として、

当該(1)又は(2)に掲げる事項を内容とする情報を提供することができる
とされた（規則第195条第2項）。

- (1) 日本の国籍を有しない者 氏名の表音をローマ字で表示したもの
- (2) 会社法人等番号を有する法人 会社法人等番号

これは、請求に係る不動産の登記記録を検索するに当たり、検索の網羅
性を向上させる観点から、提供することができるものとされたものである。

3 請求単位

所有不動産記録証明書の交付の請求の請求情報(前記1(1)アからキまで
に掲げる情報並びに前記2(1)及び(2)に定める情報をいう。以下同じ。)
は、請求に係る不動産の所有権の登記名義人ごとに作成して提供しなけれ
ばならないとされた（規則第195条第3項）。

4 添付情報

(1) 所有不動産記録証明書の交付の請求をする場合には、次に掲げる情報
（以下「添付情報」といい、添付情報が記載された書面を「添付書面」
という。）を請求情報と併せて登記所に提供しなければならないとされ
た（規則第195条第4項）。

ア 請求人が請求書又は委任状に記名押印した場合におけるその印鑑に
関する証明書（住所地の市町村長（特別区の区長を含むものとし、地
方自治法第252条の19第1項の指定都市にあっては、市長又は区
長若しくは総合区長とする。）又は登記官が作成するものに限る。）
その他の請求人となるべき者が請求をしていることを証する情報

イ 請求人が法人であるときは、当該法人の代表者の資格を証する情報
ウ 代理人によって請求をするとき（支配人等が法人を代理して所有不
動産記録証明書の交付の請求をする場合において、当該法人の会社法
人等番号を提供したときを除く。）は、当該代理人の権限を証する情
報

エ 請求人が請求に係る不動産の所有権の登記名義人でないときは、請
求人が当該不動産の所有権の登記名義人の相続人その他の一般承継人
であることを証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成し
た情報（公務員が職務上作成した情報がない場合にあっては、これに
代わるべき情報）

オ 前記1(1)オに掲げる情報として提供された氏名又は名称及び住所
（前記1(1)アに掲げる情報として提供されたものと異なる場合に限

る。)が請求人(前記エの場合にあつては、請求人の被承継人)の氏名又は名称及び住所であること(氏名又は名称及び住所に変更があつた場合にあつては、変更前の氏名又は名称及び住所を含む。)を証する市町村長その他の公務員が職務上作成した情報(公務員が職務上作成した情報がない場合にあつては、これに代わるべき情報)

- (2) 前記(1)ウに掲げる情報は、委任による代理人の場合には、委任状が該当するが、具体的な委任事項がその内容とされていることを要する。

また、次のアからウまでに掲げる法定代理人にあつては、その区分に応じ、当該アからウまでに定める情報が該当する。

ア 親権者又は未成年後見人 請求人たる未成年者に係る戸籍の謄抄本又は記載事項証明書

イ 成年後見人又は代理権付与の審判のある保佐人・補助人 請求人たる成年被後見人又は被保佐人・被補助人に係る後見登記等ファイルの登記事項証明書(被保佐人・被補助人については、代理権目録付きのもの)

ウ 不在者財産管理人、相続財産管理人・清算人 請求人たる各管理人等の選任に係る審判書

- (3) 前記(1)エに掲げる情報として戸籍の謄本若しくは抄本若しくは戸籍に記載した事項に関する証明書又は除かれた戸籍の謄本若しくは抄本若しくは除かれた戸籍に記載した事項に関する証明書(以下「戸籍謄本等」という。)が提供された場合によって、所有権の登記名義人である被相続人の登記記録上の住所が当該戸籍謄本等に記載された本籍と異なり、当該被相続人の住民票の写し又は戸籍の附票を提出することができないときは、「所有権の登記名義人と戸籍謄本等に記載された被相続人とは同一である」旨の印鑑証明書付きの請求人の上申書をもって、その同一性を認めて差し支えないものとする。

5 添付情報の省略

- (1) 前記4(1)アは、請求人が請求人となるべき者が請求をしていることを証する情報が記載された書面(印鑑に関する証明書を除く。)を登記官に提示した場合には、適用しないとされたが、登記官から求めがあつたときは、当該書面又はその写しを登記官に提出しなければならないとされた(規則第195条第5項)。

請求人となるべき者が請求をしていることを証する情報が記載された

書面には、①運転免許証（道路交通法（昭和35年法律第105号）第92条第1項に規定する運転免許証をいう。）、個人番号カード（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）第2条第7項に規定する個人番号カードをいう。）、旅券等（出入国管理及び難民認定法（昭和26年政令第319号）第2条第5号に規定する旅券及び同条第六号に規定する乗員手帳をいう。ただし、当該申請人の氏名及び生年月日の記載があるものに限る。）、在留カード（同法第19条の3に規定する在留カードをいう。）、特別永住者証明書（日本国との平和条約に基づき日本の国籍を離脱した者等の出入国管理に関する特例法（平成3年法律第71号）第7条に規定する特別永住者証明書をいう。）又は運転経歴証明書（道路交通法第105条の2第1項に規定する運転経歴証明書をいう。）又は②国民健康保険、健康保険、船員保険、後期高齢者医療保険、国家公務員共済組合、地方公務員共済組合若しくは私立学校教職員共済制度の資格確認書（書面によって作成されたものに限る。）、介護保険の被保険者証、健康保険日雇特例被保険者手帳、基礎年金番号通知書（国民年金法施行規則（昭和35年厚生省令第12号）第1条第1項に規定する基礎年金番号通知書をいう。）、児童扶養手当証書、母子健康手帳、身体障害者手帳、精神障害者保健福祉手帳、療育手帳又は戦傷病者手帳であって、当該申請人の氏名、住所及び生年月日の記載があるものが該当する。

請求人には、①の書類のうちいずれか1以上、②の書類のうちいずれか2以上又は②の書類のうちいずれか1以上及び官公庁から発行され、若しくは発給された書類その他これに準ずるものであって、当該申請人の氏名、住所及び生年月日の記載があるもののうちいずれか1以上の提示を求めることとする。

なお、①又は②の書類（以下「身分証明書」という。）の性質上、その原本を登記所で保管することは相当ではないことから、身分証明書の写し（身分証明書に記載された情報を記録した電磁的記録を含む。）の提出を求めるものとする。

また、個人番号カードの写しの提出を受ける場合にあってはその裏面を除くものを、国民健康保険、健康保険、船員保険、後期高齢者医療保険、国家公務員共済組合、地方公務員共済組合若しくは私立学校教職員共済制度の資格確認書又は健康保険日雇特例被保険者手帳の写しを提供

する場合にあっては保険者番号及び被保険者等記号・番号（国民健康保険法（昭和33年法律第192号）第111条の2第1項に規定する被保険者記号・番号等、健康保険法（大正11年法律第70号）第194条の2第1項に規定する被保険者等記号・番号等、船員保険法（昭和14年法律第73号）第143条の2第1項に規定する被保険者等記号・番号等、高齢者の医療の確保に関する法律（昭和57年法律第80号）第161条の2第1項に規定する被保険者番号等、国家公務員共済組合法（昭和33年法律第128号）第112条の2第1項に規定する組合員等記号・番号等、地方公務員等共済組合法（昭和37年法律第152号）第144条の2の2第1項に規定する組合員等記号・番号等又は私立学校教職員共済法（昭和28年法律第245号）第45条第1項に規定する加入者等記号・番号等をいう。）が記載された部分を除くものを、基礎年金番号通知書の写しを提供する場合にあっては基礎年金番号（国民年金法（昭和34年法律第141号）第14条に規定する基礎年金番号をいう。）が記載された部分を除くものの提出を受けるものとする。

- (2) 請求人が法人である場合において、当該法人の会社法人等番号を提供したときは、当該会社法人等番号の提供をもって、前記4(1)イに掲げる情報の提供に代えることができるとされた（規則第195条第6項）。
- (3) 法人である代理人によって所有不動産記録証明書の交付の請求をする場合において、当該代理人の会社法人等番号を提供したときは、当該代理人の代表者の資格を証する情報を提供することを要しないとされた（規則第195条第7項）。
- (4) 法第119条の2第2項の規定により請求人が所有不動産記録証明書の交付の請求をする場合において、請求人が所有権の登記名義人の相続人その他の一般承継人であることを証する市町村長、登記官その他の公務員が職務上作成した情報に関して法定相続情報一覧図の写し若しくは法定相続情報番号又は戸籍電子証明書提供用識別符号若しくは除籍電子証明書提供用識別符号を提供したときは、当該法定相続情報一覧図の写し若しくは当該法定相続情報番号又は当該戸籍電子証明書提供用識別符号若しくは当該除籍電子証明書提供用識別符号の提供をもって、前記4(1)エに掲げる情報の提供に代えることができるとされた。ただし、法定相続情報番号を提供する場合又は戸籍電子証明書提供用識別符号若しく

は除籍電子証明書提供用識別符号を提供する場合にあっては、登記官が法定相続情報を確認することができるとき又は戸籍若しくは除かれた戸籍に記録された事項を内容とする情報を確認することができるときに限るとされた（規則第195条第8項）。

6 請求の方法

(1) 所有不動産記録証明書の交付の請求は、請求情報を記載した書面及び添付書面を登記所に提出する方法（以下この方法による請求を「書面請求」という。）によりしなければならないとされた（規則第195条の2第1項）。

書面請求は、別記様式又はこれに準ずる様式により行うものとする。

(2) 所有不動産記録証明書の交付の請求は、前記(1)の方法のほか、法務大臣の定めるところにより、請求情報及び添付情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法（以下この方法による請求を「電子請求」という。）によりすることができる。この場合において、所有不動産記録証明書を登記所で受領しようとするときは、その旨の情報を提供しなければならないとされた（規則第195条の2第2項）。

なお、電子請求をする場合においては、添付情報も電子情報処理組織を使用して登記所に提供する必要があり、添付情報の提供に代えて、登記所に添付書面を提出することは認められない。

7 添付書面の原本還付

(1) 書面請求において添付書面を提出した請求人は、当該書面の原本の還付を請求することができる。ただし、印鑑に関する証明書及び当該請求のためにのみ作成された委任状その他の書面については、この限りでないとされた（規則第195条の3において準用する規則第55条第1項）。

(2) 前記(1)本文により原本の還付を請求する請求人は、原本と相違ない旨を記載した謄本を提出しなければならないとされた（規則第195条の3において準用する規則第55条第2項）。

(3) 登記官は、前記(1)本文による請求があった場合には、所要の確認を完了した後、当該請求に係る書面の原本を還付しなければならないとされた。この場合には、前記(2)の謄本と当該請求に係る原本を照合し、これらの内容が同一であることを確認した上、前記(2)の謄本に原本還付の旨を記載し、これに登記官印を押印しなければならないとされた（規則第

195条の3において準用する規則第55条第3項)。

なお、当該原本還付の旨の記載は、不動産登記事務取扱手続準則(平成17年2月25日付け法務省民二第456号当職通達)第30条の例によるものとする。

(4) 前記(3)により登記官印を押印した前記(2)の謄本は、所有不動産記録証明書の交付後、請求書類つづり込み帳につづり込むものとする(規則第195条の3において準用する規則第55条第4項)。

(5) 前記(3)にかかわらず、登記官は、偽造された書面その他の不正な所有不動産記録証明書の交付の請求のために用いられた疑いがある書面については、これを還付することができないとされた(規則第195条の3において準用する規則第55条第5項)。

(6) 前記(3)による原本の還付は、請求人の請求により、原本を送付する方法によることができるとされた。この場合においては、請求人は、送付先の住所をも提供しなければならないとされた(規則第195条の3において準用する規則第55条第6項)。

(7) 前記(6)の場合における書面の送付は、前記(6)の住所に宛てて、書留郵便又は信書便の役務であって信書便事業者において引受け及び配達記録を行うものによってするものとする(規則第195条の3において準用する規則第55条第7項)。

(8) 前記(7)の送付に要する費用は、郵便切手又は信書便の役務に関する料金の支払のために使用することができる証票であって法務大臣が指定するものを提出する方法により納付しなければならないとされた(規則第195条の3において準用する規則第55条第8項)。

(9) 前記(8)の指定は、告示してしなければならないとされた(規則第195条の3において準用する規則第55条第9項)。

8 電子請求における添付情報の特例

(1) 電子請求をする場合において、請求人が前記1(1)に掲げる事項及び前記2に定める事項を内容とする情報又は委任による代理人の権限を証する情報に規則第42条の電子署名を行い、当該請求人の規則第43条第1項各号に掲げる電子証明書を提供したときは、当該電子証明書の提供をもって、前記4(1)アに掲げる情報の提供に代えることができるとされた(規則第195条の4第1項)。

(2) 電子請求をする場合に提供する添付情報は、作成者による規則第42

条の電子署名が行われているものでなければならぬとされた（規則第195条の4第2項において準用する令第12条第2項及び規則第195条の4第3項において準用する規則第42条）。

- (3) 前記(2)の電子署名が行われている添付情報を提供するときは、規則第43条第2項の電子証明書を併せて提供しなければならないとされた（規則第195条の4第2項において準用する令第14条及び規則第195条の4第3項において準用する規則第43条第2項）。

9 請求先となる登記所

所有不動産記録証明書の交付の請求は、全ての法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所の登記官に対してすることができる（不動産登記法第119条の2第3項に規定する法務大臣の指定する登記所を定める件（令和8年法務省告示第11号））。

第3 所有不動産記録証明書の作成及び交付

1 請求書の受付

- (1) 登記官は、書面請求がされたときは、請求の受付の年月日を当該請求書の適宜の箇所に記載するものとする。この場合には、一連の番号も当該請求書の適宜の箇所に記載するものとする。
- (2) 登記官は、書面請求を受け付けたときは、直ちに、これに貼り付けられた収入印紙を再使用を防止することができる消印器により消印するものとする。

2 証明書の作成の場合の注意事項等

所有不動産記録証明書を作成して交付する場合には、次に掲げるところによるものとする。

- (1) 登記官は、作成した所有不動産記録証明書が請求書に係るものであることを確かめなければならない。
- (2) 所有不動産記録証明書は、鮮明に作成するものとする。
- (3) 所有不動産記録証明書が二枚以上であるときは、当該所有不動産記録証明書の各用紙に当該用紙が何枚目であることを記載するものとする。
- (4) 認証文、認証者の職氏名及び作成の年月日の記載並びに職印等の押印は、整然と、かつ、鮮明にするものとする。
- (5) 登記官は、前記(4)の認証文、認証者の職氏名及び作成の年月日並びに職印に間違いがないことを確かめなければならない。
- (6) 請求人が受領しないため交付することができないまま一月を経過した

所有不動産記録証明書があるときは、請求書の余白に「交付不能」と記載し、当該所有不動産記録証明書を適宜廃棄して差し支えない。

3 証明事項

所有不動産記録証明書において証明する事項は、登記記録に記載されている事項のうち、不動産所在事項及び不動産番号（記録がないときは、その旨）とするとされた（法第119条の2第1項及び規則第199条第1項）。

4 認証文等

(1) 登記官は、所有不動産記録証明書を作成するときは、請求に係る所有不動産記録証明書である旨の認証文を付した上で、作成の年月日及び職氏名を記載し、職印を押印しなければならないとされた（規則第199条第2項）。

(2) 所有不動産記録証明書に前記(1)の認証文を付すには、次のようにするものとする。

「これは、令和何年何月何日現在において、上記の検索条件に該当する所有権の登記名義人が記録されている不動産に係る登記記録に記載されている事項のうち不動産所在事項及び不動産番号(記録がないときは、その旨)を証明した書面である。」

(3) 所有不動産記録証明書に前記(1)の職氏名を記載するには、次のようにするものとする。

「何法務局（何地方法務局）何支局（何出張所）

登記官 何 某」

5 所有不動産記録証明書の様式

前記4により作成する所有不動産記録証明書は、次の区分に応じ、当該各区分に定める様式によるものとする（規則第199条第3項）。

(1) 請求に係る記録があるとき 規則別記第12号の2様式

(2) 請求に係る記録がないとき 規則別記第12号の3様式

6 作成単位

所有不動産記録証明書は、不動産の登記記録を検索するために必要な事項として提供された所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所ごとに作成するものとする（規則第199条第4項）。

7 所有不動産記録証明書に記載する不動産所在事項及び不動産番号

登記記録の検索の結果として、不動産の所有権の登記名義人の氏名又は

名称及び住所と、請求人から不動産の登記記録を検索するために必要な事項として提供された所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所との表記の違いが認められるものの、同一の所有権の登記名義人であることを容易に判断することができる場合には、登記官は、当該登記記録の検索の結果抽出された不動産の不動産所在事項及び不動産番号を、当該請求人から交付の請求のあった所有不動産記録証明書に記載するものとする。

8 交付及び受領の方法

(1) 所有不動産記録証明書の交付は、請求人の申出により、送付の方法によりすることができるものとされた（規則第199条第5項において準用する規則第197条第6項）。

(2) 電子請求の方法により所有不動産記録証明書の交付を請求した者が当該所有不動産記録証明書を登記所で受領するときは、法務大臣が定める事項を当該登記所に申告しなければならないとされた（規則第199条第5項において準用する規則第197条の2）。

9 請求書の措置

登記官は、所有不動産記録証明書の交付の請求書には、作成した所有不動産記録証明書の通数及び枚数並びに登記手数料の額を記載しなければならないものとする。

10 請求に不備がある場合の取扱い

請求情報及び添付情報に不備がある場合には、登記官は、その不備が請求情報の誤りや遺漏であるときは、請求人又は代理人にその内容を伝えて速やかに当該請求書を訂正させ、その不備が添付情報の不足であるときは、請求人又は代理人に不足のある添付情報を伝えて一定の期間を設けて不足する添付情報を補完させるか、添付情報を補完させて改めて所有不動産記録証明書の交付を請求させるものとする。

11 不備が補完されない場合等の取扱い

(1) 請求情報及び添付情報の不備が解消されない場合は、請求人又は代理人に対して添付書面を返戻する旨を通知するとともに、請求人又は代理人が窓口において添付書面の返戻を希望する場合はそのための出頭を、請求人又は代理人が送付によって添付書面の返戻を希望する場合はこれに必要な費用の納付を求めるものとする。

(2) 前記(1)の求めに応じない場合は、請求があった日から一定期間経過後、当該請求情報及び添付情報を廃棄して差し支えない。

(3) 請求情報及び添付情報の不備が解消されない場合であって、請求人から求めがあったときは、手数料を償還するものとする。

第4 手数料の納付方法

1 収入印紙による納付

所有不動産記録証明書の交付の請求の手数料の納付は、原則として、収入印紙をもってしなければならないとされ、この場合には、請求書に収入印紙を貼り付けてしなければならないとされた（法第119条の2第4項において準用する法第119条第4項及び規則第203条第1項）。

2 送付に要する費用の納付

所有不動産記録証明書の送付を求める場合には、手数料のほかに送付に要する費用も納付しなければならないとされた（規則第204条第1項）。

3 電子請求の場合の納付方法

(1) 現金で納付することができる場合

電子請求の方法で所有不動産記録証明書の交付を請求するときは、現金をもって手数料の納付をすることができることとされた（法第119条の2第4項において準用する法第119条第4項ただし書及び規則第205条第4項）。

(2) 電子請求の場合における手数料の納付方法

電子請求の場合において、手数料を納付するときは、登記官から得た納付情報により納付する方法によってしなければならないとされた（規則第205条第5項において準用する同条第2項）。

第5 請求書類つづり込み帳

所有不動産記録証明書の交付の請求に係る書面については、請求書類つづり込み帳につづり込むとされた（規則第27条第1項第2号の2）。

請求書類つづり込み帳につづり込む書類としては、前記第2の1(1)の各事項が記載された所有不動産記録証明書の交付の請求書や、前記第2の4(1)の請求に当たり登記所に提供された添付書面などが該当する。

なお、所有不動産記録証明書の交付の請求に係る書面については、他の請求書類つづり込み帳と分冊しても差し支えない。

件数	検 索 条 件	
1	住 所	
	氏名又は名称	(ローマ字氏名 又は 会社法人等番号)
2	住 所	
	氏名又は名称	(ローマ字氏名 又は 会社法人等番号)
3	住 所	
	氏名又は名称	(ローマ字氏名 又は 会社法人等番号)
4	住 所	
	氏名又は名称	(ローマ字氏名 又は 会社法人等番号)
5	住 所	
	氏名又は名称	(ローマ字氏名 又は 会社法人等番号)

※表面も記載してください。

※住所はハイフン等で省略せず、住民票等の表記どおりに記載してください。