

親の不動産を洗い出すチェックリスト

市区町村ごとの名寄帳・固定資産評価証明書の請求の記録 | 登録不要・無料・2026年版

使い方

- 下の「手がかり」から、親の不動産がありそうな市区町村を書き出す。
- 市区町村ごとに名寄帳(一覧)や固定資産評価証明書を請求し、この表に請求先と結果を記録する。
- 届いた名寄帳・証明書を見ながら、2ページ目の「不動産のメモ表」に1件ずつ書き写す。
- 相続人が請求するときに持っていくもの(東京23区・大阪市の例)と、相続で使う場面は3ページ目。

手がかり そろえた・確かめたものに✓

☐	毎年届く固定資産税の納税通知書・課税明細書	どの市区町村(東京23区は都税事務所)から届いているかを書き出す。課税明細書には1月1日現在の課税内容が載る(東京都)
☐	権利証・登記識別情報通知・売買契約書	所在地・地番・家屋番号の手がかり。名寄帳に載らない市区町村の不動産に気づくきっかけにもなる
☐	市区町村ごとの名寄帳(土地・家屋名寄帳)	納税義務者ごとに、同じ区(市区町村)にある土地・家屋の評価額等を一覧にした帳簿(東京都の説明)。市区町村ごとに請求する
☐	法務局の所有不動産記録証明制度	特定の被相続人が登記名義人になっている不動産を登記官が一覧にして交付する制度(法務省)。相続人も請求できる。検索条件と違う氏名・住所で登記された不動産は載らない

請求先の記録 市区町村(東京23区は都税事務所)ごとに1行

市区町村・窓口	請求した書類 (名寄帳・評価証明書)	年度	請求日・方法 (窓口・郵送など)	受け取り日	結果・メモ(件数・手数料の実費など)

東京23区の評価証明は23区のどの都税事務所でも申請できますが、名寄帳(閲覧)は資産がある区の都税事務所だけです(東京都主税局)。ほかの市区町村は、それぞれの案内で確認してください。

親の不動産を洗い出すチェックリスト

不動産のメモ表 | 所在地・地番・評価額を1件ずつ

名寄帳・評価証明書・課税明細書に書かれている内容を書き写します。土地と建物は別の行にします。「評価額」は課税明細書や証明書の「価格」または「評価額」の欄で、「固定資産税課税標準額」とは別の欄です(法務局「登録免許税の計算」)。

No.	所在地(市区町村・町名)	地番／家屋番号	土地・建物	評価額(価格)	年度	名義・持分	確かめた書類・メモ
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							

評価額は「売れる値段」ではありません

固定資産税の評価額は、市区町村(東京23区は都)が固定資産税を課税するために決める価格です。総務省の説明では、宅地は地価公示価格等の7割を目途に評価されています。相続税の土地の評価は路線価方式または倍率方式で別に行います(国税庁 No.4602)。売るか持つかの判断や税金の計算は、不動産会社・税理士等の専門家に相談してください。

親の不動産を洗い出すチェックリスト

相続人が請求するときに持っていくもの(自治体の例)と、相続で使う場面

東京23区(都税事務所)の例 東京都主税局「相続人・受遺者」のページ(2026年10月7日確認)

✓	申請する人	持っていくもの(法定相続情報一覧図がない場合)
☐	配偶者・第1順位の方	申請書／申請者の本人確認書類／被相続人が亡くなったことがわかる書類(住民票の除票、除籍謄本等)／相続人の現在の戸籍謄本・抄本
☐	第2順位の方	申請書／本人確認書類／被相続人の出生から死亡までの戸籍謄本／相続人の現在の戸籍謄本・抄本
☐	第3順位の方	第2順位の方の書類に加えて、第2順位の相続人の死亡が分かる書類(住民票の除票、除籍謄本等)
☐	遺言で指定された方	申請書／本人確認書類／被相続人が亡くなったことがわかる書類／遺言書(検認済み)または公正証書遺言

- 法定相続情報一覧図があれば、戸籍の代わりに使えます。先順位の法定相続人が存命なら、後順位の方は法定相続人になりません。
- 評価証明は23区のどの都税事務所でも申請できます。名寄帳は資産がある区の都税事務所だけで、亡くなった方が納税義務者(1月1日時点の所有者)でない場合は申請できません。
- 手数料(東京都23区):評価証明は1件目400円・2件目以降1件ごと100円、名寄帳は所有者ごとに300円。郵送(都税証明郵送受付センター)・電子申請もあります。

大阪市の例 大阪市「固定資産評価(公課)証明書」(2026年10月7日確認)

- 相続人が請求するときは、委任状ではなく確認書類が必要:相続人の本人確認書類／納税義務者の死亡と相続権が確認できるもの(戸籍全部事項証明書など)。
- 窓口は資産のある区に関係なく、市内の市税事務所(船場法人市税事務所分室を除く)・区役所・区役所出張所。送付やオンライン申請もあります。手数料は1件300円(土地は1筆ごと、家屋は1個または1棟ごと)。

相続で使う場面

☐	相続登記	登録免許税の課税標準は固定資産課税台帳の価格で、課税明細書に載っています(法務局)。東京都は評価証明書は原則不要で課税明細書を使うよう案内し、大阪市も課税明細書で確認できるとしています。課税明細書がないときなどは、市区町村の証明書で価格を確かめます。
☐	遺産分割調停	家庭裁判所の標準的な申立添付書類に「不動産登記事項証明書及び固定資産評価証明書」があります(裁判所)。
☐	相続税の申告	土地は路線価方式か倍率方式、家屋は固定資産税評価額を基に評価します(国税庁 No.4602)。計算は税理士・税務署へ。

このチェックリストについて

公的機関の公開情報(2026年10月7日確認)をもとにした一般的なものです。東京23区・大阪市以外の市区町村では、請求できる人・必要書類・手数料・窓口が違うことがあります。相続人に当たるか、登記や税金の個別の判断は、法務局・司法書士・税理士・弁護士などに確認してください。