

認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例制度

目次

1	特例制度の概要.....	1
2	申請要件.....	1
3	申請の流れ.....	2
4	疎明するに足りる資料.....	4
5	異議申立て.....	6
6	留意事項.....	7
7	様式.....	7
8	問い合わせ先.....	7

1. 特例制度の概要

平成3年の地方自治法改正により、認可地縁団体は不動産の登記名義人になることができるようになりました。しかし、所有者の移転登記を行う際に当該不動産における名義人が複数で、相続登記がされていないなど登記義務者が判明しない場合には、全ての相続人の確定や承諾を得るために膨大な手間や費用がかかることから、所有者の移転登記に支障をきたしているという問題がありました。

この問題を解決するため、地方自治法の一部が改正（平成27年4月1日施行）され、一定の要件を満たす場合は、認可地縁団体が所定の手続きを経ることで所有者の移転の登記が可能となる特例制度が創設されました。（地方自治法第260条の46）

2. 申請要件

認可地縁団体が所有する不動産に係る特例制度を利用する場合は、以下の4つの要件を全て満たす必要があります。

(1) 当該不動産を所有していること

この特例は、当時の制度上、地縁による団体名義で登記ができなかったため、便宜上認可地縁団体の構成員又はかつて構成員であった者が登記名義人となっている不動産が対象となっており、申請時において当該認可地縁団体が所有している必要があります。

(2) 当該不動産を 10 年以上所有の意思をもって平穩かつ公然と占有していること

地縁による団体は、市長の認可を受けて認可地縁団体となりますが、この認可により団体の同一性が失われるものではありません。そのため、当該不動産の占有期間については、認可を受ける前の地縁による団体であった期間を含めることが可能です。

(3) 当該不動産の表題部所有者又は所有権の登録名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であった者であること

認可地縁団体の構成員でない第三者が登記名義人となっている不動産や、認可地縁団体の構成員が個人的に所有している不動産については対象外となります。

また、ここで言う「構成員」には、市長の認可を受ける前の地縁による団体の構成員も含まれます。

(4) 当該不動産の登記関係者（表題部所有者、所有権の登記名義人、これらの相続人）の全部又は一部の所在が知れないこと

「全部又は一部の所在が知れないこと」とは、全部の所在が知れていること以外は全て含まれることになり、登記関係者のうち少なくとも一人について所在が知れない場合には要件を満たすこととなります。

ただし、所在が判明している登記関係者がいる場合には、この特例により認可地縁団体が当該不動産の登記名義人となることについて事前に同意を得ておくことが望ましいと考えられています。

3. 申請の流れ

(1) 事前準備

- ①当該不動産の所有者の把握をしてください。
- ②総務課協働のまち推進担当へ申請の相談をしてください。
- ③所在が判明している登記関係者から団体名義へ変更（特例適用申請）することの同意を得てください。
- ④総会を開催し、以下のことについて報告・議決を行い議事録を作成してください。
 - ア. 申請不動産に関し、特例適用をする旨の議決
 - イ. 申請不動産の所有に至った経緯等の報告をする。（保有資産目録・保有予定資産目録に記載がない場合）

(2) 申請

地方自治法施行規則（昭和 22 年内務省令第 29 号）（以下「省令」という。）に基づき、以下の書類を総務課協働のまち推進担当に提出してください。

書類	留意事項
①所有不動産の登記移転等に係る公告申請書（様式第1号）	○登記事項証明書の記載事項と違いがないように注意してください。
②所有権の保存又は移転の登記をしようとする不動産の登記事項証明書	
③申請不動産に関し、特例適用を申請することについて総会で議決したことを証する書類	○認可地縁団体申請時に提出した保有資産目録又は保有予定資産目録を提出してください。 ○ただし、市に提出した資産目録に申請不動産が記載されていない場合や、市に資産目録を提出していない場合は、申請不動産の所有について議決した議事録を提出してください。
④申請者が代表者であることを証する書類	○認可地縁団体申請時又は代表者が変更した際、市に告示事項変更届出をしている場合には、省略できます。 ○代表者変更後、市に告示事項変更届出をしていない場合には、届出後に本申請をすることとなります。
⑤地方自治法第260条の46第1項各号に掲げる事項を疎明 [※] するに足りる資料	詳細は4～5ページ参照

※「疎明」とは、証明とまではいかないが客観的に見て信用に足る状態を立証すること。

(3) 審査

申請の要件、提出書類の内容等を市で審査します。

(4) 公告

要件を満たしている場合、市が3か月以上の公告をします。公告をする事項は、以下の通りです。

- ①申請を行った認可地縁団体の名称、区域及び主たる事務所
- ②申請書の様式に記載された申請不動産に関する事項
- ③申請不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて異議を述べることができる者の範囲は、申請不動産の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人若しくはこれらの相続人又は申請不動産の所有権の所有権を有することを疎明する者である旨
- ④異議を述べることができる期間及び方法に関する事項（詳細は6ページ参照）

(5) 登記手続き

公告に対し異議がなかった場合、申請不動産の登記関係者の承諾があったものとみなし、市長は申請のあった認可地縁団体に対し、書面により公告をしたこと及び登記関係者等が期間内に異議を述べなかったことを証する情報の提供をします（発行手数料 300 円）。

市からこの通知を受けた場合は、福岡法務局において必要な手続きを行うことができます。

4. 疎明するに足りる資料

「地方自治法第 260 条の 46 第 1 項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料」については、次のとおりです。

要件	事実確認のための資料及び疎明するための資料
(1) 当該不動産を所有していること (2) 当該不動産を 10 年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有していること※ 1	事実確認のための資料【必須】 <input type="checkbox"/> 申請不動産の所有又は占有に係る事実が記載された事業報告書等 (例) 所有権の保存又は移転の登記を行うことについて総会で議決したことを証する書類（議事録等） 疎明するための資料【以下のいずれか 1 つ】 <input type="checkbox"/> 公共料金の支払い領収書※ ² <input type="checkbox"/> 固定資産税の納税証明書※ ² <input type="checkbox"/> 固定資産税課税台帳の記載事項証明書 <input type="checkbox"/> 閉鎖登記簿の登記事項証明書又は謄本 <input type="checkbox"/> 旧土地台帳の写し※ ³ 疎明するための資料が入手できない場合 <input type="checkbox"/> 入手が困難な理由を記した書面（任意様式）【必須】 その他、以下のいずれかを併せて提出してください。 <input type="checkbox"/> 認可地縁団体が申請不動産を所有又は占有していることについて、申請不動産の隣地の所有権の登記名義人や申請不動産の所在地に係る地域の実情に精通した者等（以下「精通者等」という）の証言を記載した書面 <input type="checkbox"/> 認可地縁団体による申請不動産の占有を証する写真等

要件	事実確認のための資料及び疎明するための資料
<p>(3) 当該不動産の表題部所有者又は所有権の登録名義人の全てが当該認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であった者であること</p>	<p>疎明するための資料【以下のいずれか1つ】</p> <p><input type="checkbox"/>認可地縁団体の構成員名簿</p> <p><input type="checkbox"/>認可地縁団体台帳（認可地縁団体登録証明書）</p> <p><input type="checkbox"/>墓地の使用人名簿（申請不動産が墓地である場合）</p> <p>疎明するための資料が入手できない場合</p> <p><input type="checkbox"/>入手が困難な理由を記した書面（任意様式）【必須】</p> <p><input type="checkbox"/>申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の全てが認可地縁団体の構成員又はかつて当該認可地縁団体の構成員であった者であることについて、申請不動産の所在地に係る精通者等の証言を記した書面等【必須】</p>
<p>(4) 当該不動産の登記関係者（表題部所有者、所有権の登記名義人、これらの相続人）の全部又は一部の所在が知れないこと※⁴</p>	<p>疎明するための資料【以下のいずれか1つ】</p> <p><input type="checkbox"/>不在証明書（登記記録上の住所の属する市町村の長が、当該市町村に登記関係者の「住民票」及び「住民票の除票」が存在しないことを証明した書類）</p> <p><input type="checkbox"/>登記記録上の住所に宛てた登記関係者宛ての配達記録証明付き郵便が不到達であった旨を証明する書面</p> <p><input type="checkbox"/>申請不動産の所在地に係る精通者等が、登記関係者の現在の所在を知らない旨の証言を記載した書面</p>

- ※1 要件（1）及び（2）に関する書類等は、申請時点のものと10年以上前のもの必要があります。
- ※2 原則として、公共料金の支払い領収書・固定資産税の納税証明書の宛先は認可地縁団体である必要があります。
- ※3 旧土地台帳とは、明治20年～昭和12年までに利用された土地の所有者等の諸情報を記した台帳で、各地の法務局に保管されています。
- ※4 登記関係者のうち少なくとも1人について資料を添付すれば要件は満たしますが、この特例により不動産登記をすることに対し異議申立てがある場合が考えられます。そのため、所在が判明している登記関係者から、特例制度の申請を行うことについて同意を得ておくことが望ましいとされています。円滑に手続きを進めるためにも、事前に所在の追及及び同意の確認（同意書の取得）を行ってください。

5. 異議申立て

公告に対しての異議申立ては、申請書に必要な書類を添付し提出することにより行います。なお、異議を述べる事ができる者の範囲は次のとおりで、それぞれ必要書類が異なります。

(1) 意義を述べる事ができる者の範囲

- ①申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人
- ②申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人
- ③申請不動産の所有権を有することを疎明する者

(2) 必要書類

- ①申請不動産の登記移転等に係る異議申出書（様式第2号）【必須】
- ②下表の「登記関係者等の別」に該当する書類
- ③その他市長が必要と認める書類

登記関係者等の別	書類	
	登記関係者である旨	申請書に記載された氏名及び住所
表題部所有者又は所有権の登記名義人	<input type="checkbox"/> 登記事項証明書	
表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人	<input type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 戸籍謄抄本	<input type="checkbox"/> 住民票の写し <input type="checkbox"/> 戸籍の附表の写し
所有権を有することを疎明する者	<input type="checkbox"/> 所有権と有することを疎明するに足りる書類	

(3) 異議を述べる者が現れた場合

不動産の登記関係者等（登記関係者又は申請不動産の所有権を有することを疎明する者をいう。以下同じ）が異議を述べた場合は、公告による手続きは中止となり、登記の特例手続きに必要な地方自治法第260条の46第4項に規定する証する情報の提供は行われません。

市は、認可地縁団体に異議を述べた登記関係者等の氏名や住所、異議を述べた理由等を通知しますので、認可地縁団体は異議を述べた当該者との協議等を行ってください。

6. 留意事項

- (1) 市の認可を受けていない地縁団体（自治会等）が特例制度の対象となる不動産を所有する場合は、新たに市の認可を受けて認可地縁団体を設立すれば、特例制度を申請することができます。
- (2) 当該特例制度は、認可地縁団体が所有する不動産について、その所有権の保存又は移転の登記を認可地縁団体のみの申請により可能とするものです。とりわけ、不動産登記は対抗要件としての公示制度と位置付けられるものであり、当該不動産の所有権の有無を確定させるものではありませんのでご注意ください。

7. 様式

- (1) 様式第1号 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書（省令第22条の2の5関係）
- (2) 様式第2号 申請不動産の登記移転等に係る異議申出書（省令第22条の3関係）
- (3) 様式第3号 公告結果（承諾）の情報提供について（省令第22条の4関係）
- (4) 様式第4号 公告結果（異議申出あり）通知書（省令第22条の5関係）

8. 問い合わせ先

- (1) 所管課 那珂川市 総務部 総務課 協働のまち推進担当
- (2) 連絡先 電話番号 092-953-2211（内線224）
E-mail soumu@city-nakagawa.fukuoka.jp