

認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例について

<制度の概要>

通常、登記名義の変更手続は、登記権利者（新たな名義人）と登記義務者（現在の名義人、死亡している場合にはその相続人）双方の共同で行う必要があります。そのため、登記簿に表示された所有者や相続人の所在が分からない場合には、名義変更ができません。認可地縁団体においても、市の認可を受け法人化したものの、所有者の所在が不明なため、登記手続ができないことがありました。

これに対処するため、地方自治法の一部が改正（平成27年4月1日施行）され、認可地縁団体が所有する不動産で一定の要件を満たす場合、所定の手続を経ることで、認可地縁団体が単独で登記の申請を行うことができるようになりました。

【地方自治法第260条の38、39】

<申請要件>

申請には、次の①～④全ての要件を満たしている必要があります。

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記名義人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は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、ここでいう「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。

<注意事項>

- 市の認可を受けていない地縁団体（町内会、自治会）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、特例制度を申請できます。

新規認可に当たっては、規約の作成、構成員名簿の取りまとめ、総会の開催等が必要です。
詳しくは政策推進課にお問合わせください。

- ・ 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が、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。

<手続の流れ>

1 事前準備

- 手続の流れ、必要書類の準備等について、政策推進課と相談する
- 申請不動産の所有者を把握する
- 所在が判明している登記関係者から、特例制度を適用することについて同意を得ておく
- 総会を開催し、次の事項について協議・議決のうえ、議事録を作成する
 - ① 特例制度の申請を行うことについて
 - ② (認可申請時に提出した保有資産目録／保有予定資産目録に申請不動産の記載がない場合) 申請不動産の所有に至った経緯等について

2 申請

- 次の資料を提出する
 - ① 公告申請書
 - ② 申請不動産の登記事項証明書
 - ③ 認可申請時に提出した保有資産目録又は保有予定資産目録
又は、申請不動産の所有に至った経緯等について総会で議決したことを証する書類
 - ④ 申請者が代表者であることを証する書類
 - ⑤ 特例制度の申請を行うことについて総会で議決されたことを証する書類
 - ⑥ 所在の分かっている登記名義人等から同意を得たことが分かる書類
 - ⑦ 地方自治法第260条の38第1項各号に掲げる事項を疎明するに足りる書類
- ※ 詳細については次ページ

3 審査

- 申請要件を満たしているか、提出書類により市が審査する

4 公告手続

- 申請要件を満たしている場合、市は次の事項について公告を行う
 - 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、登記関係者等までであること
- 甲賀市掲示板に公告文を貼り出すほか、市HPへの掲載等を行う
- 公告期間は3ヵ月以上とする
- ※ 異議申し立てがあった場合、認可地縁団体に書面で通知し、特例手続は中止となります。

5 証する情報の提供

- 異議申し立てがなかった場合、登記関係者等の同意があったとみなし、市は認可地縁団体に対して公告結果を証する情報を書面により提供する

6 登記手続

- 認可地縁団体は情報提供の書面を含む必要書類を用意し、法務局にて登記手続を行う
- <申請要件と疎明資料>

申請時に提出する書類のうち「地方自治法第260条の38第1項に掲げる事項を疎明するに足りる資料」の例です。4つの申請要件はそれぞれ以下の資料により疎明することが可能と考えられます。

- (1) 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること
- (2) 当該認可地縁団体が当該不動産を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

- ① 当該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
- ② ①のほか
 - ・ 公共料金の支払い領収書
 - ・ 閉鎖登記簿の登記事項証明書又は謄本
 - ・ 旧土地台帳の写し
 - ・ 固定資産税の納税証明書
 - ・ 固定資産課税台帳の記載事項証明書 等
- ③ ②の資料が入手困難な場合は、入手困難である理由書のほか
 - ・ 申請者が当該不動産を所有又は占有していることについて、当該不動産の隣地の所有権の登記簿名義人や当該不動産の所在地に係る地域の実情に精通した者等の証言を記した書面
 - ・ 当該不動産の占有を証する写真

- (3) 当該不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人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

- ① 下記の書類
 - ・ 認可地縁団体の構成員名簿
 - ・ 市町村が保有する地縁団体台帳（認可地縁団体登録証明書）
 - ・ 墓地の使用者名簿（当該不動産が墓地の場合） 等
- ② ①の資料が入手困難な場合は、入手困難である理由書のほか
 - ・ 当該不動産の所在地に係る地域の実情に精通した者等の証言を記した書面

- (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

- ・ 不在住証明書
（登記登録上の住所の属する市区町村の長が、当該市区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した書面）
- ・ 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着であった旨を証する書面
- ・ 当該不動産の所在地に係る精通者等が、登記関係上の現在の所在を知らない旨の証言を記載した書面

※「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

含まれることとなるため、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ことについての資料をもって、当該要件を満たすこととなります。

※所在が判明している登記関係者においては、この特例により不動産登記を申請することについて事前に同意を得ておくことが望ましいです。円滑に手続を進めるためにも、事前に手続を進めるためにも、事前に所在の追跡及び同意の確認を行ってください。

<異議申し立て>

公告に対しての異議申し立ては、申出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、異議を述べること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。

◆ 異議を述べることができる者の範囲

- 表題部所有者又は所有権の登記名義人
- 表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人
- 所有権を有することを疎明する者

◆ 必要書類

申請不動産の登記移転等に係る異議申出書（様式）

※ 申出書の記載事項は、その後の当事者間での協議を円滑にするため、認可地縁団体に通知されます。

申請不動産に関する登記事項証明書

住民票その他市長が必要と認める書類

⇒次の2点を確認するための書類で、具体的には表中のものを想定しています。

- ① 異議を述べる者が登記関係者であること
- ② 申出書に記載された氏名及び住所

資格の別 確認事項	① 異議を述べる者が登記 関係者等であること	② 申出書に記載され た氏名及び住所
表題部所有者又は所有権の登記名義人	<ul style="list-style-type: none"> • 登記事項証明書 	<ul style="list-style-type: none"> • 住民票の写し • 戸籍の附票の写し
表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人	<ul style="list-style-type: none"> • 登記事項証明書 • 戸籍謄抄本 	
所有権を有することを疎明する者	<ul style="list-style-type: none"> • 所有権を有することを疎明するに足りる書類 	

◆ 異議申し立てが認められた場合

- 特例手続は中止となり、登記の特例手続に必要な証する情報の提供は行われません。
- 認可地縁団体には、異議があった旨及び申立書の内容を通知します。