

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

令和5年4月1日

加西市

ふるさと創造部ふるさと創造課

1 特例制度について

平成3年の地方自治法改正に伴い、自治会・町内会等も地縁による団体の認可をうけることで、その団体名義で不動産の登記を行うことができるようになりました。（認可地縁団体）

この制度が制定される以前は、自治会等の区長を始め役員の名義で登記をし、自治会名義の不動産として管理されてきました。しかし、登記上は個人名義であり、認可地縁団体へ名義変更を実施する際に、その登記名義人の所在が知れない場合や既に故人となっていて、その相続人の所在が不明であるために所有権移転登記手続きに必要な承諾書が用意できず、名義変更手続きが滞る事例がありました。

このようなことに対処するために、地方自治法の一部が改正され、平成27年4月1日より、一定の要件を満たした認可地縁団体が一定期間所有（占有）していた不動産であって、登記名義人やその相続人の全て又は一部の所在が知れない場合、市長が一定の手続きを経て証明書を発行することで、認可地縁団体が単独で登記の申請をできるようになりました。

2 申請要件

- ① 申請を行う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。
- ③ 当該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当該認可地縁団体の構成員又はかつて構成員であった者であること。
- ④ 当該不動産の登記関係者（表題部の所有者、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。

※根拠条文

地方自治法第260条の46第1項

3 注意事項

この特例制度は、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あり、不動産登記を根拠として第三者に対する不動産の所有権を主張することはできません。（第三者に対する抵抗力はある）が、その記載内容が事実かどうかまでは保証されません。（不動産登記に公信力はない。）。

4 手続きの流れ

(1) 事前準備

- ① 申請不動産の所有者を把握します。
- ② 所在が判明している登記関係者から、認可地縁団体名義への変更について同意を得ます。
- ③ 総会を開催し、次の事項について協議・議決の上、議事録を作成します。
 - (ア) 特例制度の申請を行うことについて
 - (イ) 認可申請時に提出した保有資産目録・保有資産目録に申請不動産の記載がない場合は、申請不動産の所有に至った経緯等について

(2) 申請

次の資料を提出します。

- ア 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書
- イ 申請不動産の登記事項証明書
- ウ 認可申請時に提出した保有資産目録、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
- エ 申請者が代表者であることを証する書類（地縁団体の印鑑証明書）
- オ 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書類

(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します。

(4) 公告手続

- ア 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います。
 - (ア) 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
 - (イ) 申請書に記載された申請不動産に関する事項
 - (ウ) 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ものの範囲は、登記関係者及び申請不動産の所有権を有することを疎明する者（以下「登記関係者等」という）までであること。
- イ 市の掲示板、公報及びホームページに公告文を掲示します。
- ウ 公告期間は、3か月以上です。

※異議申立てがあった場合、認可地縁団体に書面で通知し、特例手続きは中止となります。

(5) 証する情報の提供

異議申立てが無かった場合、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します。

(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います。

申請手続フロー図

(1) 申請要件の確認

(2) 事前準備

申請不動産の所有者把握

所在が判明している登記関係者からの名義変更についての同意

総会を開催し、**下記の2点**について協議・議決の上、議事録作

- (1) 特例制度の申請を行うこと
- (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は、申請不動産の所有に至った経緯等

(3) 申請

申請書及び下記の添付書類を提出

- (1) 申請不動産の登記事項証明書
- (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
- (3) 申請者が代表者であることを証する書類
- (4) 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書類

(4) 審査

申請要件を満たしているかを市が審査

(5) 公告

申請要件を満たす場合は、下記の事項を市が公告（3か月間）

- (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事ができる者の範囲は、登記関係者等までであること

(6) 登記手続

異議申立てがないまま公告期間を経過したときは、法務局において登記手続を行うことができる。

5 申請要件と疎明書類

次に掲げるものは、申請時に提出する書類のうち4（2）オによる説明の「地方自治法第260条の46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年以上所有の意志をもって、平穏かつ公然と占有していること。

※書類・資料は、申請時点のものと10年以上前のものが必要です。

<事実確認のための書類> (1) (2) 共通

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

<疎明するための資料>・・・下記のいずれかで。

公共料金の支払領収書

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

その他市長が必要と認める書類

※上記資料の提出が困難な場合は、隣地の所有者又は地域の実情に精通した者等の

証言を記載した書類

(3) 当該不動産の表題部所有者又は所有者の登記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。

<疎明するための資料>

- 認可地縁団体の構成員名簿
- 墓地の使用者名簿（申請不動産が墓地である場合）
- その他市長が必要を認める書類

※上記資料の提出が困難な場合は、入手困難な理由と申請不動産の所在地に係る精通者の証言を記載した書面等

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

※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。

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ます。

円滑に手続きを進めるためにも、事前の所在の追跡及び同意の確認を行ってください。

<疎明するための資料>

- 不存在証明書（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、登記関係者が申請した本籍（又は住所）及び氏名に該当する「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」→市民課にて証明
- 登記記録上の住所に充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
- 申請不動産の所在地に係る精通者等の証言を記載した書面
- その他市長が必要を認める書類

6 異議申立て

公告に対しての異議申立ては、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。

<異議を述べる事ができる者の範囲>

- 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

※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
- 住民票の写し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

表 住民票の写しその他市長が必要と認める書類

確認事項 資格の別	(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	<input type="checkbox"/> 登記事項証明書	<input type="checkbox"/> 住民票の写し <input type="checkbox"/> 戸籍の附表の写し
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	
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	

<異議申立てが認められた場合>

- (1) 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。
- (2) 認可地縁団体は、異議があった旨及び申立書の内容を通知します。