

認可地縁団体が所有する不動産に係る
登記の特例 申請の手引き

与謝野町総務課

目次

- 1 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例とは.....1
- 2 登記の特例の適用を受けるための要件.....1
- 3 申請の流れ..... 2
- 4 特例適用の要件を満たしていることを疎明するに足りる資料... 4
- 5 不動産の登記関係者等が異議を述べる場合の手続.....6
- 6 その他.....6

1 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例とは

認可地縁団体に名義を変更しようとした不動産が、既に亡くなられた人の名義になっている場合、相続の確定に多大な労力を要します。

そのため、平成27年4月1日より、地方自治法が改正・施行され、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または一部の所在が知れない場合、一定の手続きを経ることで、認可地縁団体への所有権の移転登記をできるようにする特例規定が設けられました。

なお、町の許可を受けていない地域団体が、特例制度の対象となる不動産を所有している場合は、町の許可を受けて認可地縁団体を設立した後であれば、特例適用を申請できます。

2 登記の特例の適用を受けるための要件

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、町長の許可を受けて認可地縁団体となりますが、この許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、許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、ここでいう「構成員」には、町長の許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ます。

3 申請の流れ

事前準備

書類の作成等について、事前に総務課へご相談ください。

また、団体名義に変更する不動産の所有者の把握、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）することへの同意を得てください。

総会の開催

総会を開催して、以下の内容について議決し総会議事録を作成してください。

【協議事項】

- ◆特例適用を申請する旨の議決
- ◆資産目録に当該不動産の記載がない場合、それを取得するに至った経緯等についての説明及び議決
- ◆精通者の証言で進めていくことについての議決（資料の入手が困難で、精通者等の証言で進める疎明要件である場合）

申請

以下の書類を総務課に提出してください。

【提出書類】

- ①**所有不動産の登記移転等に係る公告申請書**
- 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
※当該書類に申請不動産の記載が場合は、申請不動産の所有に係る事項（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資料（詳細は 4～6 ページ参照）

[根拠法令]地方自治法第 260 条の 38 第 1 項、地方自治法施行規則第 22 条の 2 の 2

審査

申請の要件、提出書類の内容を町で審査します。

公 告

要件を満たしている場合、町が3か月以上の公告をします。

【公告する事項】

- ①地方自治法第260条の38第1項の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
- ※登記関係者等が異議を述べる場合の手続については6ページ参照

[根拠法令]地方自治法第260条の38第2項、地方自治法施行規則第22条の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、公告による手続は中止となります。

町は、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。

[根拠法令]地方自治法第260条の38第5項

情報提供

公告をした結果、登記関係者等が異議を述べなかった場合は、町は関係者の承諾があったものとみなし、認可地縁団体に公告をしたいこと及び登記関係者が当該期間内に異議を述べなかったことを証する情報を提供します。

[根拠法令]地方自治法第260条の38第3項・第4項、地方自治法施行規則第22条の4

登記の申請

認可地縁団体は、この情報提供の書面を含む必要書類を持参し、法務局で登記を申請することができるようになります。

詳しい登記手続きについては、京都市法務局宮津支局（電話0772(22)2561）にお問い合わせください。

4 特例適用の要件を満たしていることを疎明するに足りる資料

認可地縁団体が所有する不動産について、この特例の適用を受けるために一定の要件を満たしていることを疎明するに足りる資料については、次のとおりです。

- (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 申請不動産を所有又は占有している事実が記載された認可地縁団体の事業報告書等（※申請時点とその 10 年以上前の時点における資料）
- ② 上記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
 - ・ **固定資産公課証明書** 等
- ③ 上記②の資料の入手が困難な場合は、入手が困難な理由を記した書面（理由書）を提出するほか、
 - ・ 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
 - ・ 認可地縁団体による申請不動産の占有を証する写真 等

- (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
 - ・ 町が保有する地縁団体台帳
 - ・ 墓地の使用者名簿（申請不動産が墓地である場合） 等

② 上記①の資料の入手が困難な場合は、入手が困難な理由を記した書面（上申書）を提出するほか、

- ・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

※資料の入手が困難で精通者等の証言を記した書面を提出する場合は、以下の事項を確認させていただきます。

- ・資料の入手が困難な疎明要件について、精通者等の証言を記した書面にて進めていくことを総会で説明し、認可地縁団体の総意を諮っていること。
- ・精通者等の証言を記した書面に、該当認可地縁団体とどのような関係にある者なのか、精通者等であることを示す事情を記載していること。

（例：〇〇年から該当自治会の区域に居住している、該当自治会の〇〇年度の自治会長である）

（４）当該不動産の登記関係者の全部又は一部の所在が知れないこと

① 下記の書類

- ・登記記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明した書面（不在住証明書）
- ・登記記録上の住所に宛てた登記関係者宛ての配達証明付き郵便が不到達であった旨を証明する書面
- ・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

※登記関係者のうち少なくとも一人について、所在の確認を行った結果、所在が知れないことを疎明するに足りる資料が添付できていれば当該要件を満たすこととなります。この場合、所在が判明している登記関係者には、特例制度の申請を行うことについて、事前に同意を得ておくことが望ましいです。

【資料の入手が困難で精通者等の証言を記入した書面を提出する場合】

精通者等の証言を記した書面を提出する場合は、以下の事項を確認させていただきます。

- ・資料の入手が困難な疎明要件について、精通者等の証言を記した書面にて進めてい

くことを総会で説明し、認可地縁団体の総意を諮っていること。

・精通者等の証言を記した書面に、該当認可地縁団体とどのような関係にある者なのか、精通者等であることを示す事情を記載していること。

(例：〇〇年から該当自治会の区域に居住している、該当自治会の〇〇年度の自治会長である)

[根拠法令]地方自治法第 260 条の 38 第 1 項～第 4 項

5 不動産の登記関係者等が異議を述べる場合の手続

異議を述べる登記関係者等は、公告の期間内に以下の書類を総務課に提出してください。

【提出書類】

- ① 申請不動産の登記移転等に係る異議申出書
- ② 住民票の写し
- ③ 上記①②のほか、以下の表に記載の書類

登記関係者等の別	提出書類
表題部所有者又は所有権の登記名義人	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	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	所有権を有することを疎明するに足る資料

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は、認可地縁団体に通知します。

[根拠法令]地方自治法施行規則第 22 条の 5

6 その他

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れるものではありません。