

認可地縁団体の手引き ～認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例編～

〈令和5年4月〉

丹波市

《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る資料	3
5	不動産の登記関係者等が異議を述べる場合の手続	5
6	その他	5
○	所有不動産の登記移転等に係る公告申請書（様式）	6
○	申請不動産の登記移転等に係る異議申出書（様式）	7
○	地方自治法（関係する部分の抜粋）	8

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

これまで、地縁による団体が認可を受けて法人格を取得し、不動産登記ができるようになって、所有権の移転登記を行う際、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があり、全ての相続人の確定や承諾を得るために多大な労力を費やし、所有権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。

このようなことから地方自治法の一部が改正（平成27年4月1日施行）され、一定の要件を満たした認可地縁団体が所有する不動産であって、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、一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。

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穏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、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

事前準備

書類の作成等について、事前に市役所総務部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、以下の内容について議決を行ってください。

【協議事項】

- ◇申請不動産に関し、特例適用を申請する旨の議決
- ◇保有資産目録または保有予定資産目録に申請不動産の記載がない場合は、申請不動産を取得するに至った経緯についての議決

申請

以下の書類を市役所総務部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
※令和3年11月25日以前に認可を受けた団体において、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に申請不動産の記載があるときは、当該目録をもってこれに代えることができます。
- 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46第1項各号に掲げる事項を疎明するに足る資料（詳細は [3～5ページ](#) 参照）

[根拠法令] 地方自治法第260条の46第1項、地方自治法施行規則第22条の2

審査

申請の要件、提出書類の内容等を市で審査します。

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。

【公告する事項】

- ①地方自治法第260条の46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 **5 ページ** 参照

[根拠法令] 地方自治法第260条の46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。

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。

[根拠法令] 地方自治法第260条の46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、市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46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ますようになります。

詳しい登記手続については、法務局にお問合せください。

[根拠法令] 地方自治法第260条の47

4 特例適用の要件を満たしていることを疎明するに足る資料

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4つの要件を満たしている必要があります。要件を満たしていることを疎明する資料については次のとおりです。

【要件（１）（２）】

- (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穩かつ公然と占有していること

- ①申請不動産の所有又は占有に係る事実が記載された認可地縁団体の事業報告書
- ②上記①のほか、
- ・ 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)のほか、
- ・ 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など

【要件（３）】

- (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
 - ・ 市区町村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(理由書)のほか、
- ・ 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

【要件（４）】

- (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

- 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
 - ・ 登記記録上の住所に宛てた登記関係者宛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る資料が添付できれば当該要件を満たすことになります。
- 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。

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部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。

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せるものではありません。

令和 年 月 日

丹波市長 様

認可地縁団体の名称及び主たる事務所の所在地
名 称
所在地
代表者の氏名及び住所
氏 名
住 所

所有不動産の登記移転等に係る公告申請書

地方自治法第260条の46第1項の規定により、当認可地縁団体が所有する下記不動産について所有権の保存又は移転の登記をするため公告をしてほしいので、別添書類を添えて申請します。

記

○ 申請不動産に関する事項

・建物

名 称	延 床 面 積	所 在 地

・土地

地 目	面 積	所 在 地

- ・表題部所有者又は所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所
氏名又は名称
住 所

(添付書類)

- 1 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
- 2 保有資産目録又は保有予定資産目録等
- 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資料
- 5 登記名義人がかつて地縁団体の構成員であったことを証する書類

令和 年 月 日

丹波市長 様

異議を述べる者の氏名及び住所

氏 名

住 所

申請不動産の登記移転等に係る異議申出書

地方自治法第260条の46第2項の規定による公告に基づき、当該公告を求める申請を行った認可地縁団体が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、下記のとおり異議を述べる旨、申し出ます。

記

1 公告に関する事項

(1) 申請を行った認可地縁団体の名称

(2) 申請不動産に関する事項

・建物

名称	延床面積	所在地

・土地

名称	面積	所在地

・表題部所有者又は所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所

氏名又は名称

住所

(3) 公告期間

2 異議を述べる登記関係者等の別

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

3 異議の内容（異議を述べる理由等）

(添付書類)

- ☐ 申請不動産の登記事項証明書
- ☐ 住民票の写し
- ☐ その他の市長村長が必要と認める書類（ ）

(注) この異議申出書に記載された事項については、その後の当事者間での協議等を円滑にするため認可地縁団体に通知されます。

《参考》

地方自治法（昭和22年法律第67号）

【認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例の条文抜粋】

第260条の46 認可地縁団体が所有する不動産であつて表題部所有者（不動産登記法（平成16年法律第123号）第2条第10号に規定する表題部所有者をいう。以下この項において同じ。）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つた者であるもの（当該認可地縁団体によって、10年以上所有の意思をもつて平穩かつ公然と占有されているものに限る。）について、当該不動産の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人（以下この条において「登記関係者」という。）の全部又は一部の所在が知れない場合において、当該認可地縁団体が当該認可地縁団体を登記名義人とする当該不動産の所有権の保存又は移転の登記をしようとするときは、当該認可地縁団体は、総務省令で定めるところにより、当該不動産に係る次項の公告を求める旨を市町村長に申請することができる。この場合において、当該申請を行う認可地縁団体は、次の各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料を添付しなければならない。

- （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つ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当該認可地縁団体の構成員であつた者であること。
 - （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。
- 2 市町村長は、前項の申請を受けた場合において、当該申請を相当と認めるときは、総務省令で定めるところにより、当該申請を行った認可地縁団体が同項に規定する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のある当該不動産の登記関係者又は当該不動産の所有権を有することを疎明する者（次項から第5項までにおいて「登記関係者等」という。）は、当該市町村長に対し異議を述べるべき旨を公告するものとする。この場合において、公告の期間は、3月を下つてはならない。
- 3 前項の公告に係る登記関係者等が同項の期間内に同項の異議を述べなかつたときは、第1項に規定する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当該公告に係る登記関係者の承諾があつたものとみなす。
- 4 市町村長は、前項の規定により第1項に規定する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登記関係者の承諾があつたものとみなされた場合には、総務省令で定めるところにより、当該市町村長が第2項の規定による公告をしたこと及び登記関係者等が同項の期間内に異議を述べなかつたことを証する情報を第1項の規定により申請を行った認可地縁団体に提供するものとする。

- 5 第2項の公告に係る登記関係者等が同項の期間内に同項の異議を述べたときは、市町村長は、総務省令で定めるところにより、その旨及びその内容を第1項の規定により申請を行った認可地縁団体に通知するものとする。

第260条の47 不動産登記法第74条第1項の規定にかかわらず、前条第4項に規定する証する情報を提供された認可地縁団体が申請情報（同法第18条に規定する申請情報をいう。次項において同じ。）と併せて当該証する情報を登記所に提供するときは、当該認可地縁団体が当該証する情報に係る前条第1項に規定する不動産の所有権の保存の登記を申請することができる。

- 2 不動産登記法第60条の規定にかかわらず、前条第4項に規定する証する情報を提供された認可地縁団体が申請情報と併せて当該証する情報を登記所に提供するときは、当該認可地縁団体のみで当該証する情報に係る同条第1項に規定する不動産の所有権の移転の登記を申請することができる。