

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

認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例とは

平成3年の地方自治法の一部改正により、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が、認可地縁団体が所有する不動産の登記名義人（表題部所有者、所有権の登記名義人、これらの相続人）が多数で相続登記がされていないなど、相続人の所在が分からない場合があり、不動産登記法に則った手続きをとることが難しく、認可地縁団体への所有権の移転登記に支障を来していることが判明しました。

この問題を解決するために、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に係る登記の特例」が創設されました。

一定の条件を満たした認可地縁団体が所有する不動産については、認可地縁団体が市へ公告申請し、市は「公告した結果異議申出がなかった」ことを証する書面を交付することで、特例により不動産の移転登記が可能になりました。

特例の対象となる要件

次に掲げる4つの要件をすべて満たし、かつこれらを疎明するに足りる資料がある場合に特例の対象となります。

- (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
- (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
- (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

※ なお、実際に申請する際は、所在が判明している登記関係者（表題部所有者、所有権の登記名義人、これらの相続人）から、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。

公告申請に必要な書類

- (1) 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書（様式あり）
- (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（法務局）
- (3) 申請不動産に関し、地方自治法第260条の38第1項に規定する申請をすることについて総会で議決したことを証する書類（総会資料、議事録の写し）
- (4) 申請者が代表者であることを証する書類（認可申請又は告示事項変更届の時に提出した書類と同じ、代表者選出の議決を行った議事録及び代表者承諾書の写し、もしくは申請者が代表者として記載されている地縁団体証明書）
- (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

※ (5)の資料となるものは、次ページを参照してください。

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

- (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等
 - ② ①のほか
 - ・ 公共料金の支払領収証
 - ・ 閉鎖登記簿の登記事項証明書又は謄本（法務局）
 - ・ 旧土地台帳の写し（法務局）
 - ・ 固定資産税の納税証明書（中野市税務課）
 - ・ 固定資産課税台帳の記載事項証明書（中野市税務課） 等
 - ③ ②の資料が入手困難な場合は、資料の入手が困難であった理由を記載した書面を提出するとともに、次の書類を添付する必要があります。
 - ・ 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の証言を記した書面
 - ・ 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（認可申請時に提出した名簿）
 - ・ 市が保有する地縁団体台帳（地縁団体証明書）（中野市市民協働推進室）
 - ・ 墓地の使用者名簿（申請不動産が墓地である場合） 等
 - ② ①の資料が入手困難な場合には、資料の入手が困難であった理由を記載した書面を提出するとともに、次の書類を添付する必要があります。
 - ・ 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地域の実情に精通した者等の証言を記した書面 等
- (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
 - ・ 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

※ なお、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を添付できれば当該要件を満たすこととなります。

この場合において、認可地縁団体が当該事項を疎明するに当たっては、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の同意を得ておくことが望ましいです。

申請の流れ

事前準備

- ・ 書類の作成等を市民協働推進室と相談
- ・ 地縁団体名義に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地縁団体名義への変更（特例適用申請）の同意取得等



総会の開催

- ・ 規約に従い、総会を開催
- ・ 市長に特例制度の申請をすることについて議決



申請

【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 特例制度の申請をすること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



審査

- ・ 申請の要件、提出書類の内容等を市で審査



公告

- ・ 要件を満たしている場合、下記の事項について市が3カ月以上の公告を実施

【告示事項】

- 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



情報提供（証明書の交付）

- ・ 異議がなかった場合、登記関係者の同意があったとみなし、市は申請認可地縁団体に対し、異議がなかったことを証する情報を提供
- ・ 異議があった場合、異議を申述した者に係る資格要件の確認を行い、資格が認められれば、特例手続きは中止となり、市は申請認可地縁団体に対し、異議があった旨の通知を送付



登記

- ・ 申請認可地縁団体は、情報提供の書面を含む必要書類を持参し、法務局で登記

※ 資料の最後に添付の「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例に係るフローチャート」も参考にしてください。

公告に対する異議申し立て

次の登記関係者等は、公告した申請内容に異議を申し出ることができます。

なお、異議を申し出された登記関係者等の氏名や住所などは、認可地縁団体に通知されます。

【異議を述べることができる登記関係者等の範囲】

- (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

【異議申出手続きに必要な書類】

- (1) 異議申出書（様式あり）
- (2) 添付書類（申出人によって添付書類が異なりますので、次の表を参照してください。）

登記関係者等の別	登記関係者等である旨	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	・ 登記事項証明書	・ 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	・ 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りる資料	

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、不動産登記は對抗要件としての公示制度と位置づ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。

認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例に係るフローチャート

