

認可地縁団体が所有する不動産に係る
登記の特例の利用に関する手引き

東広島市地域づくり推進課

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
- 2 登記の特例の適用を受けるための要件
- 3 申請の流れ
- 4 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 参考資料

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、既に亡くなった人の名義になっている場合、古い名義人であるほど、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日に地方自治法が改正され、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、認可地縁団体へ所有権の移転の登記をできるようにする特例制度が設けられました。

なお、市の認可を受けていない地縁団体が、特例制度の対象となる不動産を所有している場合は、市の認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。町内会等の名義での不動産登記ができます。

2 登記の特例の適用を受けるための要件

以下の全ての要件を満たしている必要があります。

- (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。

手引き5ページ以降で解説していますが、認可地縁団体は、上記4点の要件を疎明するに足りる資料を提出する必要があります。

3 申請の流れ

1 事前準備

申請前に必要な内容です。

- 書類の作成等を市地域づくり推進課と相談
- 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

2 総会の開催

総会で、特例申請をすることを議決します。

- 規約に従い、総会を開催

【協議事項】	【作成資料】
①特例適用を申請する議決	総会議事録 公告申請書
②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ない場合は、当該不動産を所有するに至った経緯について議決	総会議事録

3 申請書提出

市地域づくり推進課へ公告申請書を提出します。

【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
⇒法務局で取得してください。
- (3) 認可申請時の保有資産目録又は保有予定資産目録
⇒当該目録に申請不動産の記載がないときは、申請不動産の所有に係る事項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
⇒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
- (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、5ページ以降を参照してください。

4 書類審査

市地域づくり推進課で申請書の内容を審査します。

- 申請の要件、提出書類の内容等を市で審査します。

5 公 告

申請に基づき3カ月以上の公告を行います。

【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

6 情報提供

公告結果をお知らせします。

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、書面にて公告結果の情報提供を実施（手数料300円）

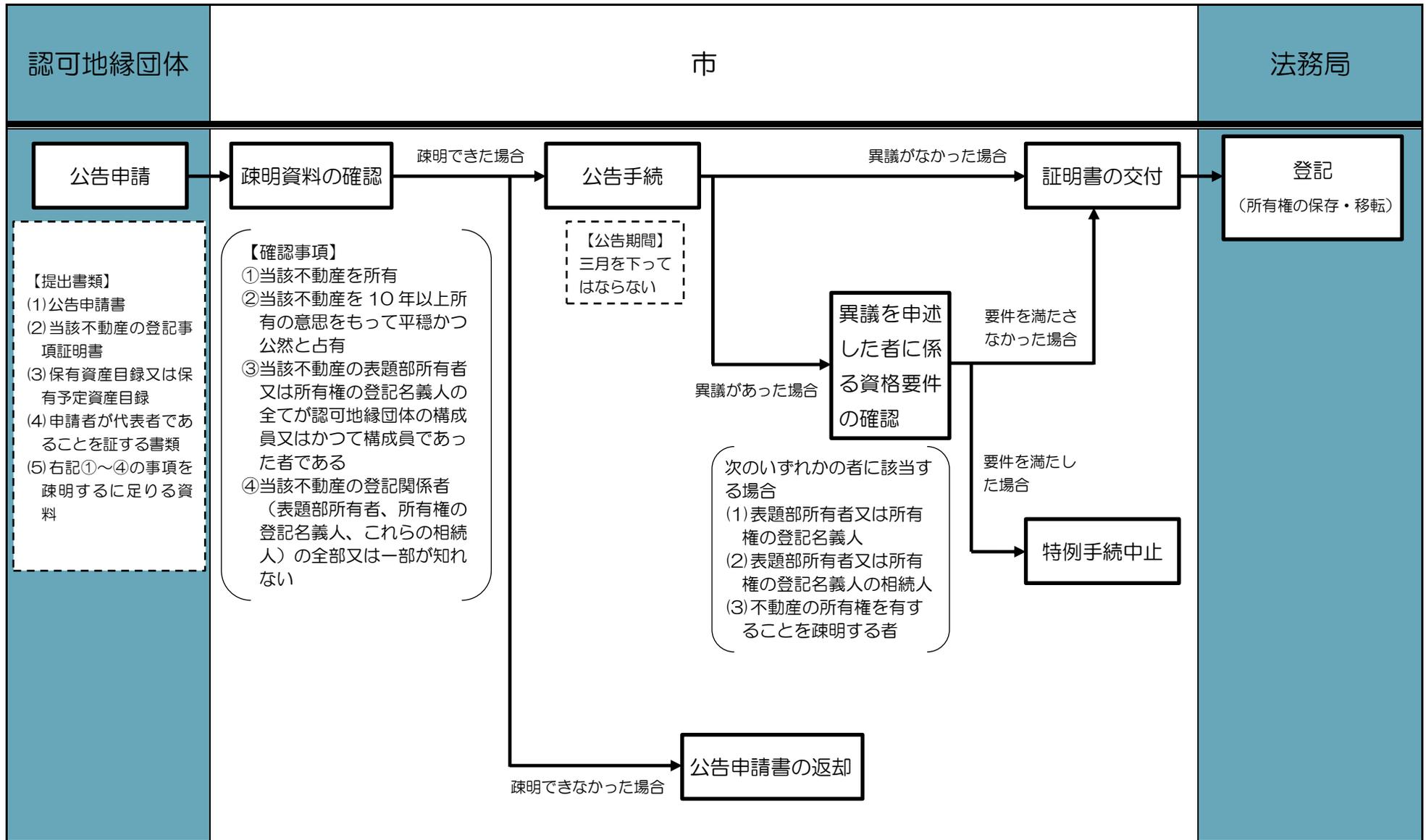
異議があった場合

…特例申請に関する手続は中止となり、市は申請人か地縁団体に対し、異議があった旨の通知を送付

7 登 記

不動産登記の申請を行います。

- 情報提供の書面を含む必要書類を持参し、法務局で登記



4 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つて平穩かつ公然と占有していること。

地方自治法第260条の38第1項第1号及び第2号を疎明する資料としては、以下のような書類が必要です。

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（申請時点及びその10年以上前の時点のもの）

②①に加え、

- ・ 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（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（市収納課）
- ・ 固定資産課税台帳の記載事項証明書（市資産税課）等

③②の資料が入手困難な場合、入手困難な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。

地方自治法第260条の38第1項第3号を疎明する資料としては、次のような書類が必要です。

- ①・ 認可地縁団体の構成員名簿
- ・ 市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

※不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の住所が、地縁団体台帳に記載する区域内であることを確認します。

②①の資料が入手困難な場合には、入手困難な理由書を提出するほか、

- 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（不在住証明書）
- 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、所在の確認を行った結果、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。

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。

「申請不動産に関する事項」の記載要領

○ 申請不動産に関する事項

・建物

名 称	延 床 面 積	所 在 地
〇〇集会所	100㎡	所在：東広島市××町△△番地 家屋番号：□番

・土地

地 目	面 積	所 在 地
宅地	123.45㎡	東広島市××町△△番

・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

①〇〇集会所

東広島市××町▽▽番□号 東広島 太郎

②宅地

東広島市××町△△号 東広島 一郎

【建物について】

○名称…〇〇町内会集会所、△区公民館等の名称が付されている場合はこれによること。
 そうでない場合は、「集会所」「事務所」「居宅」等の区分によること（参照：不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第113条第1項及び不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日付け法務省民二第456号法務省民事局長通達）第80条第1項）

○延床面積…不動産登記規則第115条に基づき各階ごとに算出された床面積を合計したものとすること。

（注）不動産登記規則第115条「建物の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線（区分建物にあっては、壁その他の区画の内側線）で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てるものとする。」

○所在地…市区町村内の地番（不動産登記法第44条第1項第1号）及び家屋番号（同項第2号）まで記載すること。

【土地について】

○地目…不動産登記規則第99条に定める区分により定めるものとすること。

（注）不動産登記規則第99条「地目は、土地の主たる用途により、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、野原、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園及び雑種地に区分して定めるものとする。」

○面積…不動産登記規則第100条に定める「地積」と同一とすること。

（注）不動産登記規則第100条「地積は、水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、一平方メートルの百分の一（宅地及び鉱泉地以外の土地で十平方メートルを超えるものについては、一平方メートル）未満の端数は、切り捨てる。」

○所在地…市区町村内の地番（不動産登記法第34条第1項第2号）まで記載すること。