

認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

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日より、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。

2 申請の要件

下記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穏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

3 申請の流れ

1 事前準備

- ・書類の作成等を人権市民協働課と相談。
- ・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）の同意取得等。

2 総会の開催

- ・規約に従い、総会を開催。

【協議事項】

【作成資料】

①申請不動産の所有に至った経緯について議決

総会議事録

（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）

②特例適用を申請する議決

総会議事録・公告申請書

3 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。
ただし、当該書類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
- 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

4 審査

- ・申請の要件、提出書類の内容等を市で審査

5 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

- ・異論がなかった場合、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

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

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
 - 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
 - ②①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
 - ・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
 - 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
 - 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
 - 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、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。

5 その他

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。