

認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例の手引き

(令和6年4月)

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

認可地縁団体制度により、市長の認可を受けた地縁団体（※1）は、法人格を取得し、団体名義で土地や建物などの不動産の登記名義人となることができるようになりました。

しかし、地域によって所有・管理していた不動産は、名義人が複数人で登記されているケースが多く存在し、長年相続登記がされていないなどの理由で相続人の所在がわからない場合があり、認可地縁団体への所有権移転が進まない問題が全国的に生じていました。

そこで、認可地縁団体へ所有権移転の登記の円滑化を図るため、平成27年4月1日施行の地方自治法の改正により、「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」規定が設けられ、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は、一定の手続きを経ることで、認可地縁団体が単独で移転登記の申請を行うことができるようになりました。（根拠法令：地方自治法第260条の46）

（※1）地縁団体とは、「町または字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地域的なつながり（地縁）によってつくられた団体」をいい、自治会等のように一定の区域の住民で構成された団体のこと。

◎ 制度を活用できる不動産

登記の特例制度は、認可地縁団体による所有権移転を促進する目的のもので、「相続人が見つからなくて、どうしても同意をもらえないため、従来の登記移転手続きが行えない」という不動産に適用されます。

「相続人が多くて同意をもらったりする作業が大変」という場合は、従来の登記移転手続きが可能なため、登記の特例制度は利用できません。

また、不動産登記は対抗要件（※2）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。

（※2）当事者間で効力の生じた法律関係または権利関係を、第三者に対して主張するための要件

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(1)～(4)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、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録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 申請手続きの流れ

①事前準備（認可地縁団体）⇩

- ・自治防災課への相談⇩
- ・当該不動産所有者の把握⇩
- ・所在が判明している登記関係者からの同意⇩

(注) 連絡が取れる登記関係者について

連絡が取れる登記関係者には、登記の特例制度を利用して不動産の登記名義を自治会のものにするについて、事前に説明をして同意・承諾を得ておくことをお勧めします。

同意がない場合、⑤公告のときに異議申出があり、公告手続きを中断する可能性があります。



②総会開催（認可地縁団体）⇩

総会を開催し、申請不動産に関し、特例適用を申請する旨の議決をとってください⇩

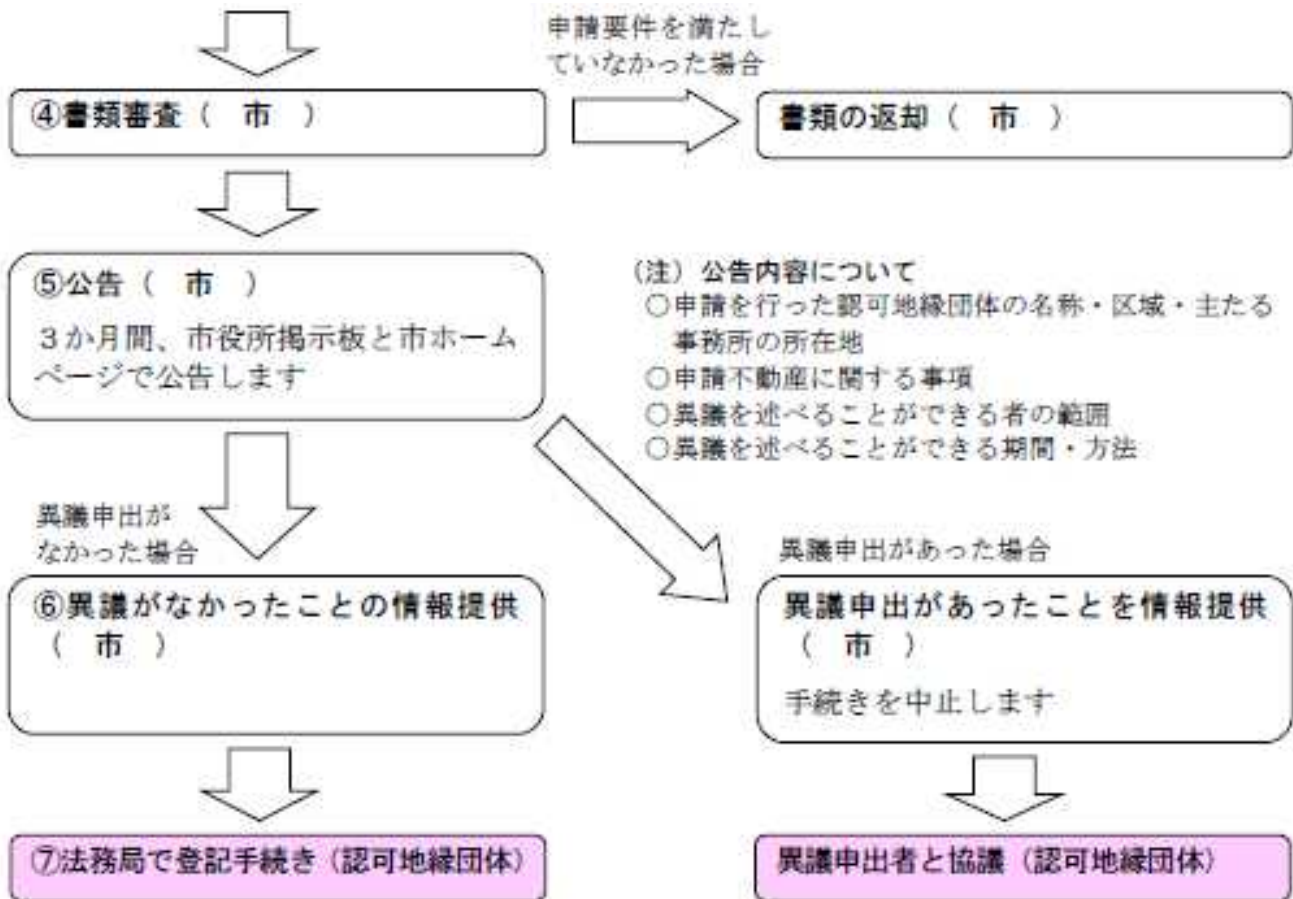
(注) 保有資産（予定）目録について

添付書類で必要な保有（予定）資産目録に申請する不動産が記載されていない場合は、申請する不動産を所有することになった経緯についても議決をとる必要があります。



③公告申請（認可地縁団体）⇩

4 申請時の提出書類を自治防災課に提出してください⇩



4 申請時の提出書類

申請時の提出書類は以下のとおりです。

(1) 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書 (様式1)

様式は、市ホームページの認可地縁団体のページからダウンロードすることができます。

(2) 申請する不動産の登記事項証明書

法務局に申請してください。

(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

公告申請のための総会の議決を経ているかを確認します (議事録等)。

なお、認可を受けている地縁団体において、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

以下のものが例として挙げられます。

例：認可地縁団体証明書

任命されたことが記載されている総会議事録等

(5) 「2 登記の特例の適用を受けるための要件」の(1)～(4)を満たしていることを証する書類

具体例については、次項「5. 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」を御参照ください。

5 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

以下の資料等により疎明することが可能であると考えられています。

(1) 申請する不動産を認可地縁団体が所有していること

(2) 申請する不動産を認可地縁団体が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 申請する不動産の所有や占有に係る事実が記載された直近の認可地縁団体の事業報告書（不動産の保全管理に関する記載や、決算書に租税公課の額が記載されていること）

② ①に加えて

- ・ 閉鎖登記簿の登記事項証明書や謄本（法務局に申請、10年以上前の所有が確認できるもの）
- ・ 公共料金の支払領収書や固定資産税の納税通知書（10年以上前の所有が確認できるもの）
- ・ 固定資産課税台帳の記載事項証明書
- ・ 旧土地台帳の写し

(3) 申請する不動産の表題部所有者または所有権の登記名義人の全てが、認可地縁団体の構成員またはかつて認可地縁団体の構成員であった者であること。

- ・ 認可地縁団体や当時の自治会の構成員名簿
- ・ 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）

(4) 申請する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）の全部または一部の所在が知れないこと。

- ・ 登記記録上の住所の市町村長が、当該市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に宛てた配達証明付き郵便の不到達を証明する書面
- ・ 申請不動産の所在地に係る精通者等が、登記関係者の現所在を知らない旨を証言した書面

※ それぞれの要件を満たしていることを証する書類がない場合（様式3）資料の入手が困難であった理由を記載した書面

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の証言を記載した書面

6 公告に対する異議申出

公告に対して異議がある方は、次のとおり手続きを行ってください。

(1) 申出の要件

異議を述べるには、次の①②の要件をどちらも満たしている必要があります。

① 次のいずれかに該当する者

- ・表題部所有者または所有権登記名義人
- ・表題部所有者または所有権登記名義人の相続人
- ・所有権を有することを疎明する者

② 3か月間の公告期間内に行われた異議申出であること

(2) 異議申出の方法

上記の要件を満たしている場合、異議を述べる者が、異議申出書（様式3）に次の書類を添付して、自治防災課に提出してください。

登記関係者等の別	添付書類(登記関係者であることの確認のための書類)	添付書類(名前及び住所確認のための書類)
表題部所有者または所有権登記名義人	申請不動産の登記事項証明書	住民票の写しまたは戸籍の附票の写し
表題部所有者または所有権登記名義人の相続人	・申請不動産の登記事項証明書 ・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	

申請する不動産の登記関係者や、不動産の所有権を有することを疎明する者が公告に対して異議を述べた場合は、公告による手続きは中止となります。

異議申出がされた後は、異議を述べた者が(1)申出の要件を満たしているかを確認し、満たしていた場合は公告を中止し、申請した認可地縁団体に、異議の内容等を情報提供しますので異議を述べた方と認可地縁団体は、不動産の所有権移転について協議を行ってください。

なお、申出の要件を満たしていない場合は、異議の申出は受け付けられませんので、公告を継続することになります。

