

**認可地縁団体が所有する不動産に
係る登記の特例 申請の手引き**

**熊本市地域活動推進課
各区役所総務企画課**

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……………	1
2 申請の要件……………	1
3 特例の適用を受けるための公告申請手続……………	2
4 公告申請後の手続……………	5
5 その他……………	6
6 申請の流れ(フローチャート)……………	7
7 関係法令……………	9

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、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・施行され、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、認可地縁団体への所有権の移転の登記をできるようにする特例規定が設けられました。

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。

要件①：当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること

要件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

要件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

要件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

3 特例の適用を受けるための公告申請手続

認可地縁団体がこの特例の適用を受けるにあたっては、認可地縁団体の区域を包括する市町村長が、認可地縁団体がその所有する不動産について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者に対し、異議を述べるべき旨を公告することが必要となります。この公告を求める認可地縁団体は、代表者が公告の申請書類を揃えて市町村長に対し申請します。

【申請に必要な書類】

・ 公告申請書（地自法施行規則第22条）

～添付書類～

- 1 申請不動産の登記事項証明書
- 2 特例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
- 3 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や就任承諾書、認可地縁団体証明書等）
- 5 自治法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

要件①：当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること

要件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) 申請不動産を所有又は占有している事実が記載された当該認可地縁団体の事業報告書等

(申請時点とその10年以上前の時点における資料)

- 2) ・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 等のいずれか

(申請時点とその10年以上前の時点における資料)

※宛先又は名義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となっている場合には、便宜上そうなることについて、当該認可地縁団体に対し確認を行います。

3) 2)の資料が入手困難な場合のみ

ア) 入手困難であることの理由書

イ) ・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

等のいずれか

要件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) ・当該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)

等のいずれか

2) 1)の資料が入手困難な場合のみ

ア) 上記資料が入手困難な理由書

イ) 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

要件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) ・ 登記記録上の住所の属する市区町村長が、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 のいずれか

※「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、これらの資料等を添付できれば、要件④を満たすこととなります。

なお、この場合において、当該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とされています。

【資料の入手が困難で精通者等の証言を記した書面を提出する場合】

精通者等の証言を記した書面を提出する場合は、以下の事項を確認させていただきます。

- 1) 資料の入手が困難な疎明要件については、精通者等の証言を記した書面にて進めていくことを総会で説明し、認可地縁団体の総意を諮っていること。
- 2) 2人以上の精通者等からの証言を揃えていること。
- 3) 精通者等の証言を記した書面に、該当認可地縁団体とどのような関係にある者なのか、精通者等であることを示す事情を記載していること。
(例：〇〇年から該当自治会の区域に居住している、該当自治会の〇〇年度の自治会長である)

4 公告申請後の手続

認可地縁団体の代表者が上記の公告の申請を行い、市町村長において、不動産が登記の特例の適用を受けるための要件を満たしていると判断した場合には、市町村長により、申請を行った認可地縁団体がその所有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ものは、当該市町村長に対し異議を述べるべき旨の公告がなされます。

この場合において、異議を述べることができるのは、当該不動産の所有権にかかわりのある登記関係者等に限られています。(例：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、当該不動産の所有権を有することを疎明する者)

登記関係者等が異議を述べることができるのは公告の期間内であり、この公告の期間は3ヶ月を下ってはならないこととされています。

【異議申出に必要な書類】

登記関係者の別	確認事項	
	登記関係者である旨	申請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	

I 異議を述べる者が現れなかった場合

認可地縁団体が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ったものとみなされ(法第260条の38第3項)、認可地縁団体は、市町村長から、公告をしたこと及び登記関係者が公告の期間内の異議を述べなかったことを証する情報の提供を受けることとなります(法第260条の38第4項)。

認可地縁団体は、この証する情報と申請情報(不動産登記法第18条に規定する申請情報をいう。)とを併せて登記所に提供すると、証する情報に記載された不動産について、所有権の保存・移転の登記を申請することができます。

II 異議を述べる者が現れた場合

登記関係者等が異議を述べた場合には、市は異議を申述した者に係る資格要件の確認を行います。

【資格要件：次のいずれかに該当する者】

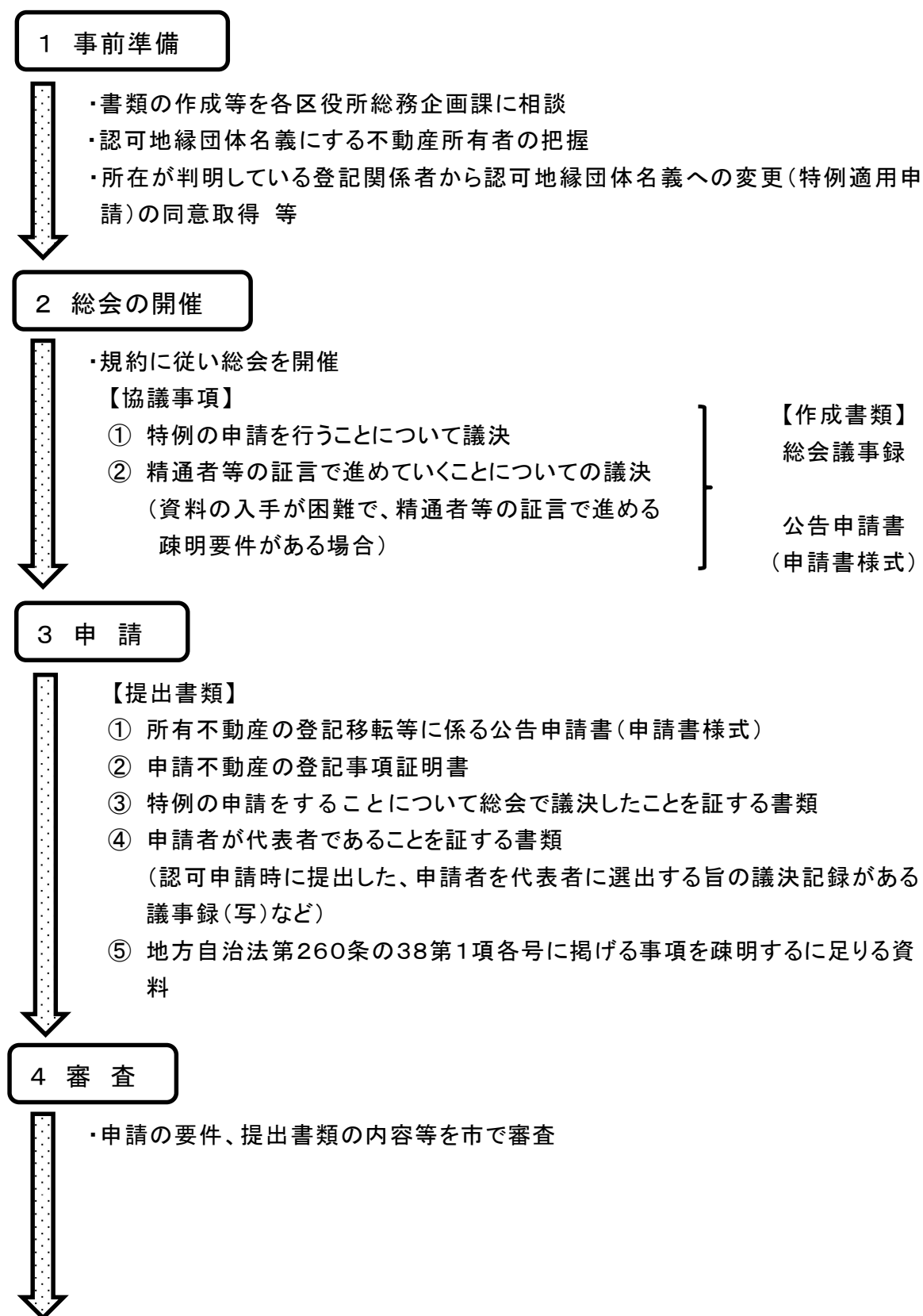
- ① 不動産の登記関係者（表題部所有者、所有権の登記名義人、これらの相続人）
- ② 不動産の所有権を有することを疎明する者

確認の結果、異議申立人に資格が認められた場合には、認可地縁団体への通知を行い、特例制度に関する手続きは中止されることとなります。

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。

6 申請の流れ(フローチャート)



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項の申請を行った認可地縁団体の名称、区域及び主たる事務所
- ② 公告申請書(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

異議がなかった場合

- ・異議がなかったことについて通知
→認可地縁団体名義での登記可

異議があった場合

- ・異議があったことについて通知→特例手続中止

7 関係法令

《地方自治法第二百六十条の三十八》

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](#) (平成十六年法律第百二十三号) [第二条第十号](#) 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つて、十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る資料を添付しなければならない。

- 一 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること。
 - 二 当該認可地縁団体が当該不動産を十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。
 - 三 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。
 - 四 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、当該申請を行つ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(次項から第五項までにおいて「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、三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、第一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一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、当該市町村長が第二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一項の規定により申請を行つた認可地縁団体に提供するものとする。

- 5 第二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一項の規定により申請を行つた認可地縁団体に通知するものとする。

《地方自治法第二百六十条の三十九》

不動産登記法第七十四条第一項の規定にかかわらず、前条第四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(同法第十八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一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 不動産登記法第六十条の規定にかかわらず、前条第四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一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。