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

【問合せ】
西脇市役所まちづくり部まちづくり課
TEL：0795-22-3111㈹
FAX：0795-22-1014

1　制度の概要

認可地縁団体に名義を変更しようとした不動産が、既に故人の名義となっていたり、所在が知れない場合、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、地方自治法が改正され、平成27年４月１日から、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すべて又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をできるようにする特例制度が設けられました。

2　申請要件

以下のすべての要件を満たしている必要があり、それを疎明する資料の提出が必要です。

1　この認可地縁団体がこの不動産を所有していること。
2　この認可地縁団体がこの不動産を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　この不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人のすべてが認可地縁団体の構成員であった者であること。
4　この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。

※　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、不動産登記は対抗要件としての公示制度と位置付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。

3　認可手続の流れ

1　事前準備
⑴　申請不動産の所有者を把握します
⑵　所在が判明している登記関係者から、認可地縁団体名義への変更について同意を得ます。
⑶　総会を開催し、次の事項について協議・議決の上、議事録を作成します。
ア　特例制度の申請を行うことについて
イ　認可申請時に提出した保有資産目録・保有予定資産目録に申請不動産の記載がない場合又は保有資産目録を提出していない場合は、申請不動産の所有に至った経緯等について

2　申請
次の資料を提出します。
⑴　所有不動産の登記移転等に係る公告申請書
⑵　申請不動産の登記事項証明書
⑶　認可申請時に提出した保有資産目録、保有予定資産目録又は申請不

動産の所有に至った経緯等について、総会で議決したことを証する書類

⑷　申請者が代表者であることを証する書類（地縁団体の印鑑証明書）

⑸　地方自治法第 260条の46第１項各号に掲げる事項を疎明するに足りる書類　※詳細は「４　申請要件と疎明書類（４ページ）」に記載

3　審査

申請要件を満たしているか、提出書類により市が審査します。

4　公告手続

⑴　要件を満たしている場合、市は次の事項について公告を行います。

ア　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

イ　申請書に記載された申請不動産に関する事項

ウ　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、登記関係者及び申請不動産の所有権を有することを疎明する者（以下「登記関係者等」という）

⑵　市の掲示板及びホームページに公告文を掲示します。

⑶　公告期間は**３か月以上**です。

※　異議申立てがあった場合、認可地縁団体に書面で通知し、特例手続きは中止となります。

5　証する情報の提供

異議申立てがなかった場合、登記関係者等の同意があったとみなし、市は認可地縁団体に対して公告結果を証する情報を書面により提供します。

6　登記手続

認可地縁団体は、情報提供の書面を含む必要書類を用意し、法務局にて登記手続きを行います。

申請手続フロー図

1　申請要件の確認

2　事前準備

・申請不動産の所有者把握
・所在が判明している登記関係者からの名義変更についての同意
・総会を開催し、**下記の２点**について協議・議決の上、議事録作成
⑴　特例制度の申請を行うこと。
⑵　認可申請時に提出した保有資産目録・保有予定資産目録に申請不動産の記載がない場合又は保有資産目録を提出していない場合は、申請不動産の所有に至った経緯等

3　申請

・申請書及び下記の添付書類を提出
⑴　申請不動産の登記事項証明書
⑵　認可申請時に提出した保有資産目録・保有予定資産目録又は申請不動産の所有に至った経緯等について総会で議決したことを証する書類（総会議事録等）
⑶　申請者が代表者であることを証する書類（認可地縁団体の証明書等）
⑷　地方自治法第 260条の46第１項各号に掲げる事項を疎明するに足りる書類
※詳細は「４　申請要件と疎明書類（4ページ）」に記載

4　審査

・申請要件を満たしているかを市が審査

5　公告

・申請要件を満たす場合は、下記の事項を市が公告（３ヶ月以上）
⑴　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
⑵　申請書に記載された申請不動産に関する事項
⑶　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、登記関係者等までであること。

6　登記手続

・異議申立てがないまま公告期間を経過したときは、法務局において登記手続きを行うことができる。

４　申請要件と疎明書類

次に掲げるものは、申請時に提出する書類のうち「地方自治法第260条の46第１項に掲げる事項を疎明するに足りる資料」の例です。

４つの申請要件は、それぞれ以下の資料により疎明することが可能と考えられます。

疎明する項目	必要書類
⑴当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること ⑵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	※書類・資料は、**申請時のものと10年以上前のもの**が必要 【事実確認のための書類】 □　申請不動産の所有又は占有に係る事実が記載された事業報告書等 【疎明するための資料（下記いずれか）】 □　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 □　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 □　その他市長が必要と認める書類
	【上記書類の提出が困難な場合（下記すべて）】 □　上記が入手困難な理由書 □　隣地の所有者又は地域の実情に精通した者（民生委員や地域の古老・元区長等）の証言を記載した書類
⑶当該不動産の表題部所有者又は所有者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構成員であったこと	【疎明するための資料】 □　認可地縁団体の構成員名簿 □　墓地の使用者名簿（申請不動産が墓地である場合） □　その他市長が必要と認める書類
	【上記書類の提出が困難な場合（下記すべて）】 □　上記が入手困難な理由書 □　隣地の所有者又は地域の実情に精通した者（民生委員や地域の古老・元区長等）の証言を記載した書類
⑷当該不動産の登記関係者（表題部所有者、所有権の登記人これらの相続人）の全部又は一部の所在が知れないこと	※**少なくとも１人**について資料を添付すれば要件を満たします。（所在不明者全員分は必要ありません）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同意を得ておくことが望ましいとされます。円滑に手続きを進めるためにも、事前に所在の追跡及び同意の確認を行ってください。 【疎明するための資料（下記いずれか）】 □　不在証明書（登記登録上の住所の属する市区町村の長

	が当該市区町村に、登記関係者が申請した本籍（又は住所）に該当する「住所票」及び「住民票の除票が存在しないことを証した書面」⇒登記記録上の役所で所得可能 □　登記記録上の住所に充てた登記関係者宛ての配達記録証明付き郵便が不到着であった旨を証する書面 □　申請不動産の所在地についての実情に精通した方からの登記名義人の所在が不明である旨の証言を記載した書類 □　その他市長が必要と認める書類

5　異議申立て

公告に対しての異議申立ては、申出書に必要な書類を添付し、提出することにより行います。

なお、異議を述べることができる者の範囲は、次のとおりで、それぞれ必要書類が異なります。

【異議を述べることができる者の範囲】

□　表題部所有者又は所有権の登記名義人
□　表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人
□　所有権を有することを疎明する者

【必要書類】

□　申請不動産の登記移転等に係る異議申出書
※　申出書の記載事項は、その後の当事者間での協議を円滑にするため、認可地縁団体に通知されます。
□　申請不動産に関する登記事項証明書
□　住民票の写しその他市長が必要と認める書類
※　次の2点を確認するための書類で、具体的には表中のものを想定しています。
⑴　異議を述べる者が登記関係者であること
⑵　申出書に記載された氏名及び住所

表　住民票の写しその他市長が必要と認める書類

確認事項 / 資格の別	⑴異議を述べる者が登記関係者であること	⑵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 □　戸籍の附表の写し
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	

【異議申立てが認められた場合】

⑴　特例手続きは中止となり、登記の特例手続に必要な証する情報の提供は行われません。
⑵　認可地縁団体へ異議があった旨及び申立書の内容を通知します。