

第4章 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制度

認可地縁団体に名義を変更しようとした不動産の登記名義人が、多数で相続登記されていない場合には、所有権の移転登記の確定に多大な労力を要することになります。

このため、地方自治法の改正(平成27年4月1日施行)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」が創設され、認可地縁団体が単独で所有する不動産のうち一定の要件を満たすものについて、町長が告示手続きを経て証明書を発行することにより、認可地縁団体が単独で自己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の申請をすることを可能とする特例が設けられました。

この特例制度は、町の認可を受けていない地縁団体は対象外ですが、町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。

ただし、この特例制度は認可地縁団体が実質的に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からの申請によって可能とするものですが、あくまで不動産登記は対抗要件としての(所有していることを第三者に主張するための)公示制度です。制度申請による告示を受けて、異議申し出があった場合には、その解決は当事者間で行っていただくことになり、町はその仲裁を行ったり、所有権が誰にあるのかを確定させたりすることはできません。

2. 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例手続き

(1)申請の要件

次の全ての要件を満たしていること。

- 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ものであること
- 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

(2)申請の流れ

1 事前準備

- ・書類の作成等について役場総務課に相談
- ・地縁団体名義にする不動産の所有者の把握(登記全部事項証明書等の取得等)、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】

- ①申請不動産の所有に至った経緯について議決
(保有財産目録又は保有予定財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ことの議決

3 申請

- ・申請書に添付書類を添えて町長に提出(総務課)

【提出書類(申請書および添付書類)】

- ①所有不動産の登記移転等に係る公告申請書《6章(16)》
- 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)
- ③財産目録
※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46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 (約1か月)

- ・審査の要件、提出書類の内容等を町で審査します。

5 公告 (3か月)

- ・審査の結果、要件を満たしている場合、下記の事項について町が3ヶ月以上公告を実施します。

【公告事項】

- ①地方自治法第260条の46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

●異議申出に必要なもの

- ①異議申出書《6章(18)》
- ②申出する方の住民票の写し(お住まいの市町村役場等で取得してください)
その他町長が必要とする書類を出していただくことがあります。

6 公告結果を証する書類の交付

- ・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、その旨を証する書類を申請のあった認可地縁団体に交付します。
- ・異議の申出があった場合は、公告結果(異議申出あり)通知書を申請団体へ交付します。
(特例手続の中止→登記はできません)

7 登記

・申請認可地縁団体は、町から情報提供を受けた公告結果の書面を含めた必要書類を持参して法務局で登記手続きをしてください。

高知地方法務局香美支局 香美市土佐山田町旭町1丁目4-10 ☎0887-52-3049

【登記手続に必要な書類の一例】※事前に法務局までお問い合わせください

- * 認可地縁団体の印鑑登録証明書
- * 認可地縁団体の告示事項証明書
- * 固定資産評価証明書
- * そのほか法務局が定める書類
- * 認可登録団体の登録した印鑑
- * 登録免許税

(3) 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資料要件(①～④)ごとに疎明資料が必要です。

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

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(必須)

2 1のほか、次の付加証明書類(用意できるものすべて)

- ・公共料金の支払領収書
- ・閉鎖登記簿の登記事項証明書
- ・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

3 2の付加証明書類が入手困難な場合に、資料の入手が困難であった理由を記した書面に次の書類を添付

- ・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者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

※上記資料をもっても要件①②の疎明に足りない場合は資料を追加すること

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

1 次の疎明書類(いずれか)

- ・認可地縁団体の構成員名簿
- ・町が保有する地縁団体台帳
- ・墓地の使用人名簿(申請不動産が墓地である場合) 等

2 1の疎明資料が入手困難な場合には、資料の入手が困難であった理由を記した書面に次の書類を添付

- ・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

1 次の疎明書類(いずれか)

- ・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≪6章(17)≫)
- ・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

※「全部又は一部の所在が知れないこと」とは、全部の所在が判明していること以外はすべ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になります。

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あたっては、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。

3. その他

この特例制度は、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の申請によって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ので、ご注意ください。