

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

1. 特例制度の背景

法人格を取得し、不動産登記ができるようになっても、共有又は個人名義から法人名義に所有権の移転登記を行う際、登記名義人の所在が知れない場合や、所有権者が数世代遡る場合においては、相続人の追跡調査や承諾を得るために多大な時間と労力を費やし、さらには全ての相続人の承諾が得られなければ所有権の移転登記ができないという問題が生じていました。

2. 改正の概要

このような背景から、地方自治法の一部が改正され、平成27年4月1日から認可地縁団体の所有する不動産のうち「一定の要件（3. 手続き欄の（ア）～（エ）」を満たすものについて、市が公告手続を経て、申請のあった認可地縁団体に対し、「公告したが異議申し出がなかったこと」を証明する書面を交付することで、認可地縁団体が単独で所有権保存登記や移転登記の申請をすることができる特例が設けられました。

3. 手続き

（1）規約にしたがい、総会を開催します。

【協議事項】

- ①特例適用を申請する議決
⇒議事録を作成

（2）市へ「所有不動産の登記移転等に係る公告申請書（様式1）」を提出します。

※公告申請書は、別紙「申請不動産に関する事項」の記載要領に基づき記載してください。
添付書類の「登記事項証明書」の記載事項と違いがないよう注意してください。

【添付書類】

- ①申請不動産の「登記事項証明書（全部事項）」 ※ 法務局発行
- ②申請者が代表者であることを証する書類
⇒【代表者就任承諾書】など
- ③次の内容を疎明するに足りる資料

（ア）認可地縁団体が当該不動産を所有すること。

- ・対象となる不動産を所有するに至った経緯等がわかる認可地縁団体の「総会議決資料」や所有に係る事実が記載された「事業報告書」等

（イ）認可地縁団体によって、10年以上所有の意思をもって平穏かつ公然と占有されていること。

- ・申請現在と10年以上前の「認可地縁団体の事業報告書」「公共料金の支払領収書」「固定資産税課税台帳の記載事項証明書」「固定資産税の納税証明書」「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」等の資料。

※なお、「公共料金の支払領収書」及び「固定資産税の納税証明書」の宛先については、原則認可地縁団体となっている必要があります。

- ・上記の資料の入手が困難な時は、その理由書と合わせて隣地の所有登記名義人や地域の実情に精通した者による証言書面、占有を証する写真等。

(ウ) 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、認可地縁団体の構成員又はかつて認可地縁団体の構成員であった者であること。

- ・登記名義人が構成員であることが確認できる「認可地縁団体の構成員名簿」。
- ・墓地の使用者名簿（※不動産が墓地の場合）。
- ・上記の資料の入手が困難な時は、その理由書と合わせて地域事情に精通した者による証言書面等。

(エ) 当該不動産の登記関係者（相続人を含む）の全部又は一部の所在が知れないこと。

- ・登記記録上の住所での住民票及び住民票の除票が存在しないことの証明
⇒ 不在住証明書（市役所本庁舎1階市民課、各支所・出張所で発行できます。
1通300円の手数料が必要です。）
- ・登記記録上の住所宛ての配達証明付き郵便が不到達であった旨の証明
⇒ 配達証明
- ・当該不動産および地域事情の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等。

※登記関係者のうち少なくとも1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証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。

※所在の判明している登記関係者がいる場合は、特例制度の申請を行うことについて、事前に同意を得るようにしてください。

(3) 市は提出された疎明資料により要件を確認します。

(4) 市は当該申請が相当と認める時は、以下の内容について3ヶ月以上の公告を行います。

- ①申請を行った認可地縁団体の名称・区域・主たる事務所
- ②申請不動産に関する事項
- ③異議を述べることができる者は、登記関係者等（表題部所有者もしくは所有権の登記名義人も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）であること。
- ④異議を述べることができる期間及び方法

(5) 公告期間中に異議が述べられなかったときは、当該不動産の所有権保存又は所有権移転の登記をすることについての登記関係者の承諾があったものとみなし、「公告結果（承諾）の情報提供について」により認可地縁団体に通知します。

認可地縁団体は、市からの通知文を登記申請書に添えて、所有権保存登記・所有権移転

登記の申請が可能になります。

- (6) 公告内容に意義がある者は、「申請不動産の登記移転等に係る異議申出書」(様式5)に次の必要書類を添えて市に申し出ることができます。

【添付書類】

異議を述べる登記関係者により、次のとおり異なります。

異議を述べる登記関係者	必要な添付書類
①申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人	・ 申請不動産の登記事項証明書 ・ 住民票の写し又は戸籍の附表の写し
②申請不動産の表題部所有者又は所有権の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 ・ 住民票の写し又は戸籍の附表の写し
③申請不動産の所有権を有することを疎明する者	・ 住民票の写し又は戸籍の附表の写し ・ 所有権を有することを疎明するに足りる資料

※異議申出書は、別紙「申請不動産に関する事項」の記載要領に基づき記載してください。添付書類の「登記事項証明書」の記載事項と違いがないよう注意してください。

- (7) 市は異議の申し出があったときは、公告申請者に対して「公告結果(異議申出あり)通知書」によりその旨を通知します。

以後は、認可地縁団体と異議の申出者との間で協議を行っていただくこととなります。

※市は公告することにより登記関係者が期間内に異議を述べなかったことを証する情報提供をするだけであり、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。