

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

<制度の概要>

通常、登記名義の変更手続きは、登記権利者（新たな名義人）と登記義務者（現在の名義人、死亡している場合にはその相続人）双方の共同で行う必要があります。そのため、登記簿に表示された所有者や相続人の所在が分からない場合には、名義変更ができません。認可地縁団体においても、市の認可を受け法人化したものの、所有者の所在が不明なため、登記手続きができないことがありました。

これに対処するため、地方自治法が改正され、認可地縁団体が所有する不動産で一定の要件を満たす場合、認可地縁団体が所定の手続きを経ることで、認可地縁団体単独で所有権の保存または移転の登記を可能にする特例制度が創設されました。

【地方自治法第 260 条の 38、39】

<申請要件>

申請には、次の①～④全ての要件を満たしている必要があります。

- 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
- ③ 当該不動産の表題部所有者または所有権の登記名義人全てが当該認可地縁団体の構成員また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
- 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）の全部または一部の所在が知れないこと

<注意事項>

- ・ 市の認可を受けていない地縁団体（町内会、自治会）が特例制度の対象となる不動産を所有する場合は、新たに市の認可を受けて認可地縁団体を設立すれば、特例制度を申請できます。

新規認可にあたっては、規約の作成、構成員名簿の取りまとめ、総会の開催等が必要です。詳しくは市民協働ふれあい課にお問合わせください。

- ・ 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、その所有権の保存また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。

<手続きの流れ>

1 事前準備

- 手続きの流れ、必要書類の準備等について、市民協働ふれあい課と相談する
- 申請不動産の所有者を把握する
- 所在が判明している登記関係者から、特例制度を適用することについて同意を得ておく
- 総会を開催し、次の事項について協議・議決のうえ、議事録を作成する
 - ① 特例制度の申請を行うことについて
 - ② (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) 申請不動産の所有に至った経緯等について

2 申請

- 次の資料を提出する
 - ① 公告申請書
 - ② 申請不動産の登記事項証明
 - ③ 認可申請時に提出した保有資産目録または保有予定資産目録
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
 - ④ 申請者が代表者であることを証する書類
 - ⑤ 特例制度の申請を行うことについて総会で議決されたことを証する書類
 - ⑥ 所在の分かっている登記名義人等から同意を得たことが分かる書類
 - ⑦ 地方自治法第 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
- ※詳細については次ページ

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する

4 公告手続き

- 申請要件を満たしている場合、市長は次の事項について公告を行う
 - ① 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 申請書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、登記関係者等までであること
 - 羽曳野市掲示板に公告文を貼り出すほか、市 HP への掲載等を行う
 - 公告期間は 3 ヶ月以上とする
- ※異議申出があった場合、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 証する情報の提出

- 異議申出がなかった場合、登記関係者の同意があったとみなし、市長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する
- 提供に係る手数料：200円

6 登記手続き

- 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、法務局にて手続きを行う

<申請要件と疎明資料>

申請時に提出する書類のうち「地方自治法第260条の38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。

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穏かつ公然と占有していること

★ 書類・資料は、申請時点のものと10年以上前のものが必要です

<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>

- 公共料金の支払い領収書
- 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 等

※ 上記資料の提出が困難な場合は、ご相談ください。

③ 当該不動産の表題部所有者または所有権の登記名義人全てが当該認可地縁団体の構成員また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名簿
- 認可地縁団体台帳（認可地縁団体登録証明書）
- 墓地の使用者名簿（申請不動産が墓地である場合） 等

※ 上記資料の提出が困難な場合は、ご相談ください。

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）の全部または一部の所在が知れないこと

★ 少なくとも一人について資料を添付すれば要件は満たしますが、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。

不在住証明書

（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の「住民票」及び「住民票の除票」が存在しないことを証した書面）

登記記録上の住所に宛てた登記関係者宛で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

精通者等の証言を記載した書類

<異議申し立て>

公告に対しての異議申し立ては、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通りで、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

- (1) 表題部所有者又は所有権の登記名義人
- (2) 表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人
- (3) 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（様式）

※ 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。

- ① 異議を述べる者が登記関係者であること
- ② 申出書に記載された氏名及び住所

確認事項 資格の別	① 異議を述べる者が 登記関係者等であること	② 申請書に記載された 氏名及び住所
(1) 表題部所有者又は所有 権の登記名義人	<input type="checkbox"/> 登記事項証明書	<input type="checkbox"/> 住民票の写し <input type="checkbox"/> 戸籍の附票の写し
(2) 表題部所有者又は所有 権の登記名義人の相続人	<input type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 戸籍謄抄本	
(3) 所有権を有することを 疎明する者	<input type="checkbox"/> 所有権を有することを 疎明するに足りる書類	

◆ 異議申し立てが認められた場合

- ・ 特例手続きは中止となり、登記の特例手続きに必要な、証する情報の提供は行われません。
- ・ 認可地縁団体には、異議があった旨および申出書の内容を通知します。

<問い合わせ先>

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、ご不明な点等は下記担当までお問い合わせください。

また、申請を希望する場合も、事前にご連絡いただくようお願いいたします。

〒583-8585

大阪府羽曳野市誉田 4 丁目 1 番 1 号

羽曳野市役所市民協働ふれあい課

電話番号：072-947-3609

※ 代表者変更が滞っている等、特例申請の前に別途お手続きが必要になる場合があります。

※ 平日、営業時間内のみのお受付です。土日、夜間はお手続きできません。