

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

特例制度について

認可地縁団体は、その団体名義での不動産の登記を行うことができるようになりましたが、以下の理由のため、名義変更手続きが滞る事例がありました。

- ・ 所有する不動産の登記名義人の所在が知れない
- ・ 所有する不動産の登記名義人がすでに故人となっていてその相続人の所在が不明である

このようなことに対処するため、地方自治法の一部が改正され、平成27年4月1日より、一定の要件を満たした認可地縁団体が一定期間所有または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、市長が一定の手続きを経て証明書を発行することで、認可地縁団体による単独での登記申請が可能となりました。

申請要件

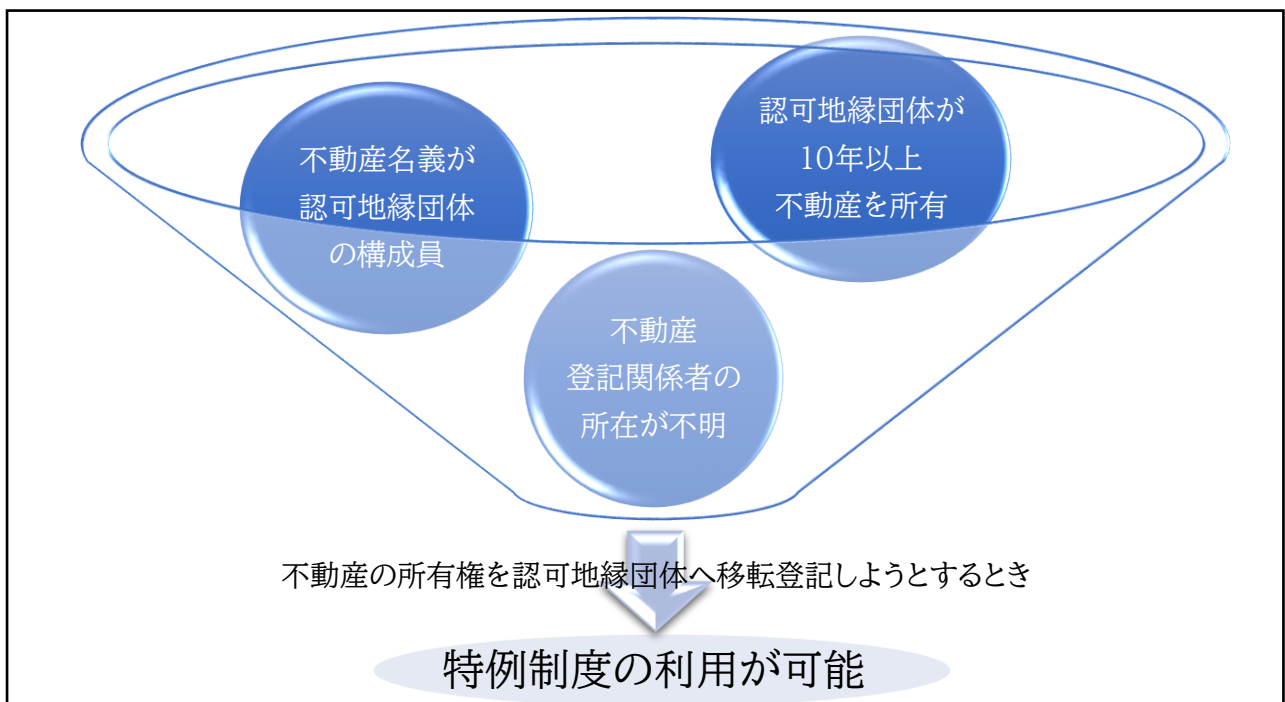
申請には、次の①～④全ての要件を満たしている必要があります。

- 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穏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

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。

特例制度についての概要図



申請手続きの流れ

①事前準備

- ・ 申請不動産の所有者を把握
- ・ 所在が判明している登記関係者から、地縁団体名義への名義の変更について同意を得る

②総会の開催

総会を開催し、次の事項について協議・議決のうえ、議事録を作成します。

- ・ 特例制度の申請を行うことについて
- ・ 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

③申請(提出書類)

- 1 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書
 - 2 申請不動産の登記事項証明書
 - 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
または、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 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
- ※(別紙:申請要件と疎明資料を参照)

④審査

申請要件を満たしているかを提出書類から市が審査します。

⑤公告手続き

申請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。

- 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 申請書様式の記載された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の範囲に関する事項
- 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

市の掲示板及びホームページに公告文を3ヶ月以上掲示します。

⑥通知

- ・ 異議申し立てがなかった場合、登記関係者の同意があったものとみなし、認可地縁団体に対して異議がなかったことを証する通知を送付します。
- ・ 異議申し立てがあった場合、意義が提出されたこと及び意義の内容を記載した通知を認可地縁団体に送付し、手続きは中止となります。

⑦登記手続き

認可地縁団体は異議がなかったことを証する通知を含む関係書類を用意し、法務局にて登記手続きを行います。

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項各号に掲げる事項(申請要件)を疎明するに足りる資料」の例です。

① 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること

地縁団体名義で登記できなかったことにより、便宜上、認可地縁団体の構成員又はかつて構成員であった者が登記名義人となっている不動産が対象となります。

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

※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認可地縁団体の事業報告書 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、入手困難な理由と隣地の所有者又は、地域の実情に精通した者等の証言を記載した書面。

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

【疎明するための資料】

- ・ 認可地縁団体の構成員名簿
- ・ 認可地縁団体台帳(認可地縁団体の登録証明書)
- ・ 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、入手困難な理由と申請不動産の所在地に係る精通者の証言を記載した書面等。

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

※登記関係者のうち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。

<疎明するための資料>

- ・ 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」が存在しない旨を証した書面)
- ・ 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、登記関係者の所在を知らない旨の証言を記載した書面

公告に対する異議申出

異議を述べることができる者

次の登記関係者については公告期間中、公告した申請内容について異議を申出ることができます

- ・ 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もの

必要書類

必要書類については登記関係者等の別によって異なり、以下のとおりです。

確認事項 登記関係者等の別	登記関係者等であること	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 するもの	所有権を有することを疎明するに 足りる資料	

異議申出が認められた場合

特例に関する手続きは中止となり、認可地縁団体には意義があった旨及び異議の内容を記載した通知書を送付します。

申請手続きのフローチャート

