



認可地縁団体が所有する不動産に 係る登記の特例制度の手引き



【郡山市ウェブサイトにも関係情報や各種様式を掲載しています】

※QRコードを読み込んでください



郡山市
市民・NPO活動推進課

目 次

| | | |
|---|-----------------------------|---|
| 1 | 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例とは | 1 |
| 2 | 登記の特例の適用を受けるための要件 | 2 |
| 3 | 申請の流れ | 3 |
| 4 | 特例適用の要件を満たしていることを疎明するに足りる資料 | 6 |
| 5 | 不動産の登記関係者等が異議を述べる場合の手続 | 8 |
| 6 | その他 | 8 |

1 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例とは

これまで、地縁による団体が認可を受けて法人格を取得し、不動産登記ができるようになって、所有権の移転登記を行う際、当該不動産における名義人が複数で、相続登記がされていないなど登記義務者が判明しない場合があり、全ての相続人の確定や承諾を得るために多大な労力を費やし、所有権の移転登記に支障をきたしているという問題がありました。

このような状況から地方自治法の一部が改正（平成 27 年 4 月 1 日施行）され、一定の要件を満たした認可地縁団体が所有する不動産であって、登記名義人やその相続人の全て又は一部の所在が知れない場合、一定の手続を経ることで、認可地縁団体が単独で登記の申請を行うことができるようになりました。

2 登記の特例の適用を受けるための要件

認可地縁団体が所有する不動産に係る特例制度を利用する場合は、以下の4つの要件を全て満たしている必要があります。

(1) 当該不動産を所有していること

この特例は、当時の制度上、地縁による団体名義で登記ができなかったため、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っており、申請時において当該認可地縁団体が所有している必要があります。

(2) 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

地縁による団体は、市長の認可を受けて認可地縁団体となりますが、この認可により団体の同一性が失われるものではありません。そのため、当該不動産の占有期間については、認可を受ける前の地縁による団体であった期間を含めることが可能です。

(3) 当該不動産の表題部所有者又は所有権の登録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

認可地縁団体の構成員でない第三者が登記名義人となっている不動産や、認可地縁団体の構成員が個人的に所有している不動産については対象外となります。

また、ここでいう「構成員」には、市長の認可を受ける前の地縁による団体の構成員も含まれます。

(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）の全部又は一部の所在が知れないこと

「全部又は一部の所在が知れないこと」とは、全部の所在が知れていること以外は全て含まれることになり、登記関係者のうち少なくとも一人について所在が知れない場合には要件を満たすこととなります。ただし、所在が判明している登記関係者がいる場合には、この特例により認可地縁団体が当該不動産の登記名義人となることについて事前に同意を得ておくことが望ましいと考えられています。

3 申請の流れ

事前準備

書類の作成等について、事前に市民・NPO活動推進課へご相談ください。

また、団体名義に変更する不動産の所有者の把握、所在が判明している登記関係者から団体名義へ変更（特例適用申請）することへの同意を得てください。

総会の開催

総会を開催し、以下の内容について議決を行ってください。

【協議事項】

◇申請不動産に関し、特例適用を申請する旨の議決

申 請

以下の書類を市民・NPO活動推進課に提出してください。

【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 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
- ③ 申請不動産に関し、特例適用を申請することについて総会で議決したことを証する書類

※令和3年11月25日以前に認可を受けた団体において、認可申請時に提出した保有資産目録又は保有予定資産目録に申請不動産の記載があるときは、当該目録をもってこれに代えることができる。

- 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（詳細は6～7ページ参照）

[根拠法令] 地方自治法第260条の38第1項、地方自治法施行規則第22条の2

審 査

申請の要件、提出書類の内容等を市で審査します。

公 告

要件を満たしている場合、市が3か月以上の公告をします。

【公告する事項】

- ① 地方自治法第260条の38第1項の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 申請書の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

※登記関係者等が異議を述べる場合の手続については8ページ参照

[根拠法令] 地方自治法第260条の38第2項、地方自治法施行規則第22条の3

※異議を述べる者が現れた場合

不動産の登記関係者等（登記関係者又は申請不動産の所有権を有することを疎明する者をいう。以下同じ）が異議を述べた場合は、公告による手続は中止となります。

市は、認可地縁団体に異議を述べた登記関係者等の氏名や住所、異議を述べた理由等を通知しますので、認可地縁団体は異議を述べた当該者との協議等を行ってください。

[根拠法令] 地方自治法第260条の38第5項

情報提供

公告をした結果、登記関係者等が異議を述べなかった場合は、市は関係者の承諾があったものとみなし、認可地縁団体に公告をしたこと及び登記関係者が当該期間内に異議を述べなかったことを証する情報を提供します。

認可地縁団体は、「証明書等交付請求書」を市民・NPO活動推進課に提出してください。表題部所有者又は登記名義人が全て一致する場合は、まとめて請求することができます。

なお、「登記関係者から異議が述べられなかった情報」は1通あたり250円です。

[根拠法令] 地方自治法第260条の38第3項・第4項、地方自治法施行規則第22条の4

登記の申請

認可地縁団体は、この情報提供の書面を含む必要書類を持参し、法務局で登記を申請することができるようになります。

詳しい登記手続については、福島地方法務局郡山支局（電話 962-4500）にお問合せください。

[根拠法令] 地方自治法第260条の39

4 特例適用の要件を満たしていることを疎明するに足りる資料

認可地縁団体が所有する不動産について、この特例の適用を受けるために一定の要件を満たしていることを疎明するに足りる資料については、次のとおりです。

- (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
- ② 上記①のほか、
 - ・ 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 等
- ③ 上記②の資料の入手が困難な場合は、入手が困難な理由を記した書面(理由書)を提出するほか、
 - ・ 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権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(以下「精通者等」という。)の証言を記載した書面
 - ・ 認可地縁団体による申請不動産の占有を証する写真 等

- (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 下記の書類
 - ・ 認可地縁団体の構成員名簿
 - ・ 市区町村が保有する地縁団体台帳
 - ・ 墓地の使用者名簿(申請不動産が墓地である場合) 等
- ② 上記①の資料の入手が困難な場合は、入手が困難な理由を記した書面(理由書)を提出するほか、
 - ・ 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精通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 下記の書類

- ・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
- ・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

※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が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、所在が判明している登記関係者には、特例制度の申請を行うことについて、事前に同意を得ておくことが望ましいです。

[根拠法令] 地方自治法第 260 条の 38 第 1 項～第 4 項

5 不動産の登記関係者等が異議を述べる場合の手続

異議を述べる登記関係者等は、公告の期間内に以下の書類を市民・NPO活動推進課に提出してください。

【提出書類】

- ① 申請不動産の登記移転等に係る異議申出書
- ② 住民票の写し
- ③ 上記①②のほか、以下の表に記載の書類

| 登記関係者等の別 | 提出書類 |
|-----------------------|----------------------|
| 表題部所有者又は所有権の登記名義人 | 登記事項証明書 |
| 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 |

異議を述べた登記関係者等の氏名や住所、異議を述べた理由等は、認可地縁団体に通知します。

[根拠法令] 地方自治法施行規則第 22 条の 5

6 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。

認可地縁団体が所有する不動産に係る
登記の特例制度の手引き
(令和3年12月発行)

郡山市市民部市民・NPO活動推進課

〒963-8601 福島県郡山市朝日一丁目23番7号

TEL : 024-924-3471

FAX : 024-931-5186

E-mail : shiminnpokatudou@city.koriyama.lg.jp