

認可地縁団体が所有する不動産 の登記申請の特例制度

令和7年12月

南あわじ市役所 総務企画部市民協働課

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

認可地縁団体が所有する不動産について、その不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人が多数でその多くが死亡していたり、その相続人もまた多数いて相続登記がされておらず相続人の所在が分からぬ場合があり、事実上、所有権の保存又は移転の登記の申請をすることができない状況にあります。

この問題を解決するために、平成 27 年 4 月 1 日に地方自治法の一部が改正され、「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例（以下「特例制度」といいます。）」が創設されました。これは、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、認可地縁団体が市長に対し公告申請することで単独で所有権の保存又は移転の登記が可能となりました。

対象となる要件

次の 4 つの要件をすべて満たす必要があります。

- 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
- 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

- ※ 申請にあたり、所在が判明している登記関係者（表題部所有者、所有権の登記名義人、これらの相続人）から特例制度の申請を行うことについて事前に同意を得てください。

※ 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。

必要な書類 (各 1 部ずつ)

- 1 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書
- 2 所有权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）
- 3 申請不動産の所有に至った経緯（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場合は不要）及び特例制度の申請を行うことについて協議・議決した総会の議事録
- 4 申請者が代表者であることを証する書類（告示事項証明書）
- 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

(次頁参照)

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

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）

（1）疎明するための資料の例（1 つ以上必要）

- 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
- 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（法務局）
- 旧土地台帳の写（法務局）
- 固定資産税の納税証明書（市役所税務課）
- 固定資産課税台帳の記載事項証明書（市役所税務課） 等

（2）上記資料の提出が困難な場合、資料の入手が困難であった理由を記載した書面を提出するとともに、次の書類を添付してください。

- 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の証言を記した書面 ※（1）疎明するための書類が提出できない場合は必須
- 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）疎明するための資料の例（1 つ以上必要）

- 認可地縁団体の構成員名簿（認可申請時に提出した名簿）
- 墓地の使用者名簿（申請不動産が墓地である場合） 等

（2）上記資料の提出が困難な場合、資料の入手が困難であった理由を記載した書面を提出するとともに、次の書類を添付してください。

- 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

※（1）疎明するための書類が提出できない場合は必須

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

（1）疎明するための資料の例（1つ以上必要）

不在住証明書

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（総合窓口センターで取得）

登記記録上の住所に宛てた登記関係者宛の配達記録証明付き郵便が不到達であった旨を証明する書面 等

（2）上記資料の提出が困難な場合、資料の入手が困難であった理由を記載した書面を提出するとともに、次の書類を添付してください。

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した書面 ※（1）疎明するための書類が提出できない場合は必須

※ なお、全部又は一部の所在が知れないことは、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となります。

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当たっては、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ください。

手続きの流れ

事前準備

- 手続きの流れ、必要書類の準備等について市役所担当課（市民協働課）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に地縁団体名義へ変更（特例制度を適用すること）について同意を得る
- 総会を開催し、次の事項を協議・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 申請不動産の所有に至った経緯（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ないとき）



公告申請

- 次の書類を提出する（各1部ずつ）
 - ① 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書
 - ② 所有权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 申請不動産の所有に至った経緯（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場合は不要）及び特例制度の申請を行うことについて協議・議決した総会の議事録
 - ④ 申請者が認可地縁団体の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



審査

- 申請要件を満たしているか、提出書類の内容等を市が審査します



公 告 (公告期間は3ヵ月以上)

- 申請要件を満たしている場合、次の事項について市長は公告を行います
 - ① 地方自治法第260条の46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
 - 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
- ※ 異議申出があった場合、申請した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



公告結果の情報提供

- 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、公告結果を証する情報を書面により提供します



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、法務局で登記手続きを行うことができます

※ 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づ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。

公告に対する異議申し立て

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とおりで、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

必要な書類

- 1 申請不動産の登記移転等に係る異議申出書
※ 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。
- 2 添付書類（申出人によって添付書類が異なりまので、次の表を参照してください）

登記関係者等の別	意義を述べる者が登記関係者であること	申出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	<input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 戸籍謄抄本	<input type="checkbox"/> 住民票の写し <input type="checkbox"/> 戸籍の附票の写し
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資料	

異議申し立てが認められた場合

- 1 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。
- 2 認可地縁団体には、異議があつた旨および申出書の内容を通知します。