

認可地縁団体における不動産登記の特例制度とは

白馬村総務課

1. 認可地縁団体における不動産登記の特例とは（地方自治法第 260 条の 38）

平成 3 年（1991 年）に地方自治法が一部改正され、認可地縁団体が不動産の登記名義人になる事ができるようになりましたが、その不動産の登記名義人（表題部所有者（※1 参照）、所有権の登記名義人及びこれらの相続人）が多数で相続登記がなされていない等により、相続人の所在が判らない場合が多くあり、不動産登記法に則った手続きを取る事が難しく、認可地縁団体への所有権移転登記ができず支障を来していました。

※1 表題部所有者：所有権保存登記が行われていない土地で、法務局に備え付けの登記簿に住所の記載がなく、氏名のみ記載された所有者のこと。

この問題を解決する為に、更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」制度が創設され平成 27 年 4 月 1 日に施行されました。

これにより、一定の条件を満たした認可地縁団体が所有する不動産については、当該団体が村へ公告申請し、3 カ月以上の公告期間をおき、異議がなかった場合、「公告した結果、異議がなかった」旨を証する書面を交付する事で、不動産移転登記が可能となる制度です。

2. 特例の対象となる為の要件

次の 4 つの要件をすべて満たし、かつこれらを疎明するに足りる資料（※2 及び次頁参照）がある場合に、特例申請の対象となります。

※2 疎明するに足りる資料：ある事実について言明し、それが確かであるとの判断を得ることを目的として作成される資料のこと。

- (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）の全部又は一の所在が知れないこと

※ 申請する際には、所在が判明している登記関係者（上記参照）からこ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。

3. 公告申請に必要となる書類

- (1) 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書（様式あり）
- (2) 所有権の保存又は移転登記をしようとする不動産の登記事項証明書（法務局）
- (3) 認可申請時に添付した保有資産目録又は保有予定資産目録
ただし、当該目録に申請不動産の表示がないときは、申請不動産の所有に係る事項について、総会で議決したことを証する書類（総会資料や議事録の写し）
- (4) 申請者が代表者であることを証する書類
代表者選出の議決を行った総会議事録及び代表者承諾書の写し、若しくは申請者が代表者として記載されている地縁団体証明書
- (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

※ 「疎明するに足りる資料」及び「事務の流れ等」については、次ページを参照

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る資料について

白馬村総務課

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等
 - (2) 上記の他
 - ① 法務局備付けの旧土地台帳の写し、登記事項証明書又は登記簿謄本
 - ② 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（村税務課）
 - ③ 公共料金の支払領収書
 - (3) 上記(2)の資料が入手困難な場合は、
 - ① 当該団体が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また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) ① 当該団体の構成員名簿（認可申請時に提出した名簿）
 - ② 村の地縁団体台帳（地縁団体証明書）
 - ③ 墓地の場合は、墓地の使用者名簿 等
 - (2) 上記(1)の資料が入手困難な場合は、
 - ① 入手が困難であった理由を記した書面
 - 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全てが当該団体の構成員又はかつて当該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 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）の全部又は一の所在が知れないこと
 - (1) 登記関係者の住所地の市区町村長が、当該市区町村にその者の「住民票」及び「住民票の除票」等が存在しないことを証明した書面（不在住・不在籍証明書）
 - (2) 登記関係者の住所地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
 - (3) 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

※ 上記4の「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となる為、登記関係者のうち少なくとも一人について、所在が知れない事を疎明できればこの要件を満たすこととなります。

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にのみ申請により可能とするもので、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。