

# 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

## 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

認可地縁団体は団体名義で不動産登記ができますが、地縁団体が管理・所有していた不動産の登記が共有名義のままになっていることがあります。不動産登記法に則った所有者の移転登記を行おうとしても相続人の所在が分からない等により、手続きが進まない問題が生じていました。

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すべてまたは一部の所在が知れない場合、一定の手続きを経ることで、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 次の4つの要件を満たす必要があります

- ① 認可地縁団体が申請する不動産を所有していること
- ② 認可地縁団体が申請する不動産を 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 申請する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 申請する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

※1 「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。

### 3 提出書類

#### ■は必須、□はいずれか1つ提出

- (ア) 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書（ホームページに様式あり）
- (イ) 申請する不動産の登記事項証明書（法務局で取得する）  
登記内容を確認します。認可地縁団体の地区外の名義人がいた場合は特例適用できません。
- (ウ) 申請する不動産を認可地縁団体名義に登記を行うこと及び特例適用を申請する旨を総会で議決した議事録  
申請する不動産が認可地縁団体で保有する不動産であること、特例申請をすることの同意を得ていることを確認します。
- (エ) 申請者が代表者であることを証する書類  
認可地縁団体証明書を総務課で取得してください。代表者の変更手続きができていない場合は、手続き後に特例申請をしてください。
- (オ) 疎明資料  
4つの要件を満たしていることを証する書類のことです。  
次のとおりとなります。

#### 要件①

□申請する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。現在、認可地縁団体が所有している内容が確認できればよい。  
認可申請時に保有資産目録・保有予定資産目録を提出している場合はそれでもよい。

□直近の固定資産税の納税通知書と課税明細書（認可地縁団体宛でない場合はその理由書）

□直近の公共料金の支払い領収書

など

## 要件②

- 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（法務局で取得）
  - 固定資産課税台帳の記載事項証明書（税務課で取得）
  - 10年以上前の固定資産税の納税通知書と課税明細書（認可地縁団体宛でない場合はその理由書）
  - 10年以上前の公共料金の支払い領収書 など
- 
- ◎上記のものが提出できない場合
- 入手困難である理由書（任意様式）
- 認可地縁団体が申請不動産を10年以上所有又は占有していることについて、地域の実情に精通している者の証言を記した書面
- 申請不動産の占有を証する写真等

## 要件③

- 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） など
- 
- ◎上記のものが提出できない場合
- 入手困難である理由書（任意様式）
  - 申請不動産の登記名義人すべてが認可地縁団体の構成員またはかつて構成員であった者であることについて、地域の実情に精通している者の証言を記した書面

#### 要件④

□不在住証明書（国東市に登記関係者※2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類。）

市民健康課で権利と義務の関係が確認できる書類を添付して申請する。認可地縁団体名義で登記する総会議事録、認可地縁団体登録証明書（総務課で取得）などを添付し、代表者が申請する。

□登記記録上の住所に宛てた登記関係者※2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※2の現在の所在を知らない旨の証言を記載した書面

※2「登記関係者」とは、当該不動産の表題部所有者もしくは所有権の登記名義人または相続人をいいます。相続人の確認は、戸籍謄本と戸籍抄本または戸籍の附票の写しで行いますので、相続人に取得してもらってください。

◎所在が判明している登記関係者※2からは、特例制度の申請を行うことについての同意を得ておくことが望ましいです。（提出任意）

市の公告後、登記関係者から異議申出があると特例の手続きはできません。

登記関係者※2の所在が知っている場合の権利に関する登記は、登記権利者と登記義務者の共同申請によることが原則です。（不動産登記法第60条）  
「登記名義人の数が多くて大変」「相続人の数が多くて大変」という理由では特例申請の利用はできません。



## 4 公告

4つの要件を満たしている場合、市が次の事項を3か月以上の公告（市ホームページにも掲載）をします。

- (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また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※2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

## 5 異議申出

公告に対しての意義は、申出書に必要な書類を添付し提出することにより申し出ます。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) 表題部所有者または所有権の登記名義人
- (2) 表題部所有者また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（ホームページに様式あり）

■次ページの表1のとおり

◎異議申出があった場合、市は公告を取り下げます。そのため、特例手続きは中止となります。

申出書の記載事項は、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します。認可地縁団体は異議申出者との協議等をおこなってください。

・登記関係者別の添付必要書類（表1）

登記関係者等の別	登記関係者であること	申請書に記載された氏名及び住所
（1）表題部所有者または所有権の登記名義人	■登記事項証明書	■住民票の写しまたは戸籍の附票の写し
（2）表題部所有者または所有権の登記名義人の相続人	■登記事項証明書 ■戸籍謄本または戸籍抄本	
（3）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書類※4	

※4「所有権を有することを疎明」する者は、原則として登記関係者以外の者であること。

## 6 情報提供

3か月以上の公告期間中に異議申出がなかった場合、市は関係者の承諾があったものとみなし、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します。

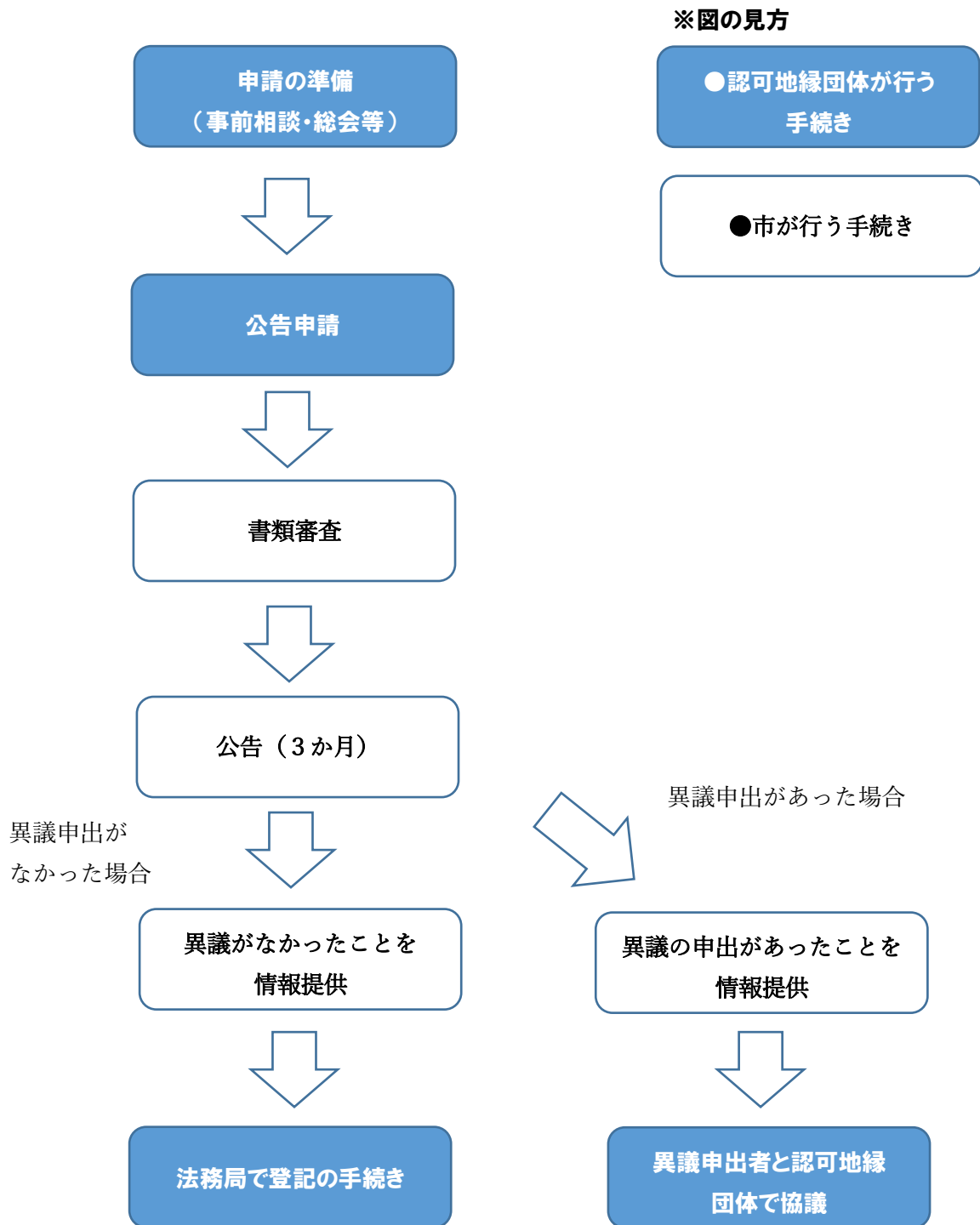
## 7 その他

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れるものではありません。

## 8 問い合わせ先

国東市 総務課 総務係  
電話：0978-72-5160

# 手続きの流れ



(第二十二條の二の五関係)

# 申請書

建物 1棟  
土地 1筆までの場合

年 月 日

国東市長

様

認可地縁団体の名称及び主たる事務所の所在地

名 称

所在地

代表者の氏名及び住所

氏 名

住 所

## 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書

地方自治法第260条の46第1項の規定により、当認可地縁団体が所有する下記不動産について所有権の保存又は移転の登記をするため公告をしてほしいので、別添書類を添えて申請します。

### 記

○ 申請不動産（所有権の保存又は移転の登記をしようとする不動産）に関する事項

・建物

名 称	延 床 面 積	所 在 地

・土地

地 目	面 積	所 在 地

・表題部所有者又は所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所

氏名又は名称

住 所

(別添書類)

- 1 申請不動産の登記事項証明書
- 2 申請不動産に関し、地方自治法第260条の46第1項に規定する申請をすることについて総会で議決したことを証する書類
- 3 申請者が代表者であることを証する書類
- 4 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



(第二十二條の二の五関係)

# 申請書

建物・土地  
複数ある場合

年 月 日

国東市長

様

認可地縁団体の名称及び主たる事務所の所在地

名 称

所在地

代表者の氏名及び住所

氏 名

住 所

## 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書

地方自治法第260条の46第1項の規定により、当認可地縁団体が所有する下記不動産について所有権の保存又は移転の登記をするため公告をしてほしいので、別添書類を添えて申請します。

### 記

- 申請不動産（所有権の保存又は移転の登記をしようとする不動産）に関する事項別紙のとおり

(別添書類)

- 1 申請不動産の登記事項証明書
- 2 申請不動産に関し、地方自治法第260条の46第1項に規定する申請をするについて総会で議決したことを証する書類
- 3 申請者が代表者であることを証する書類
- 4 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

別紙

申請不動産に関する事項

■建物

国東市〇〇1番1      〇〇区公民館      〇〇㎡

・表題部所有者又は所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所

国東市〇〇10番1      〇〇 〇〇

国東市〇〇20番1      〇〇 〇〇

・  
・  
・

計5人

■土地

国東市〇〇1番1      宅地      〇〇㎡

国東市〇〇2番      雑種地      〇〇㎡

国東市〇〇3番2      山林      〇〇㎡

・表題部所有者又は所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所

国東市〇〇50番1      〇〇 〇〇

国東市〇〇60番1      〇〇 〇〇

・  
・  
・

計40人

名義人の住所や名前がすべて同じであれば、記入例の土地のようにまとめて記載できます。  
登記事項証明書に記載されているものと相違がないように記入してください。

(第二十二条の三関係)

# 異議申出書

年 月 日

国東市長

様

異議を述べる者の氏名及び住所

氏 名

住 所

## 申請不動産の登記移転等に係る異議申出書

地方自治法第 260 条の 46 第 2 項の規定による公告に基づき、当該公告を求める申請を行った認可地縁団体が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、下記のとおり異議を述べる旨、申し出ます。

### 記

#### 1 公告に関する事項

- 申請を行った認可地縁団体の名称
- 申請不動産に関する事項

・建物

名 称	延 床 面 積	所 在 地

・土地

地 目	面 積	所 在 地

・表題部所有者又は所有権の登記名義人の氏名又は名称及び住所

氏名又は名称

住 所

- 公告期間

#### 2 異議を述べる登記関係者等の別

- 申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人
- 申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人
- 申請不動産の所有権を有することを疎明する者

#### 3 異議の内容（異議を述べる理由等）

(別添書類)

- 申請不動産の登記事項証明書
- 住民票の写し
- その他の市町村長が必要と認める書類（ ）

(注) この異議申出書に記載された事項については、その後の当事者間での協議等を円滑にするため認可地縁団体に通知されます。