

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

糸 島 市

令和3年6月

目 次

登記の特例

1	特例制度の概要	1
2	申請手続き	1
3	疎明するに足りる資料とは	2、3
4	公告手続き	3
5	異議申し立て	4
6	公告後	5
7	手続きの流れ	6

様式記入例

1	公告申請書	9
2	異議申出書	11

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

1 特例制度の概要

通常、登記名義の変更手続きは、登記権利者（新たな名義人）と登記義務者（現在の名義人、死亡している場合にはその相続人）双方が共同して行う必要がありますが、登記簿に表示されている所有者や相続人の所在が分からない場合には、名義を変更することができません。そのため、市の認可を受けて法人化したものの、所有者の所在が分からず、登記の手続きができないという問題が発生していました。

この問題を解決するため、地方自治法が改正され、一定の要件を満たす場合は、認可地縁団体が所定の手続きを経ることで所有権の移転の登記が可能となる特例制度が創設されました。（地方自治法第 260 条の 38）

（注意事項）

- ・市の認可を受けていない地縁団体（町内会・自治会）が特例制度の対象となる不動産を所有する場合は、新たに市の認可を受けて認可地縁団体を設立すれば、特例制度を申請できます。（詳しくは、地域振興課地域コミュニティ係にお問い合わせください。）
- ・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。

2 申請手続き

公告を希望する場合は、次の資料を提出してください。

1. 所有不動産の登記移転に係る公告申請書
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. 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
または、当該不動産の取得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（構成員名簿、役員名簿等）
5. 特例制度の申請を行うことについて総会で議決されたことを証する書類
6. 所在の分かっている登記名義人等から同意を得たことが分かる書類
7. 地方自治法第 260 条の 38 第 1 項各号に掲げる事項（4つの要件）を疎明するに足りる書類（詳細は次ページ）

3 疎明するに足る資料とは

疎明：証明とまではいかないが、客観的に見て信用に足る状態を立証すること。

地方自治法第 260 条の 38 第 1 項各号に掲げる事項（4 つの要件）は、それぞれ次の資料により疎明することが可能です。

要件 1. 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること

要件 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

以下の書類 A 及び、B から F のいずれかの資料を提出してください。

★書類・資料は、2 時点分（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＞

A) 申請不動産の所有又は占有に係る事実が記載された事業報告書

＜疎明するための資料＞

B) 公共料金の支払い領収書

C) 閉鎖登記簿の登記事項証明書又は謄本

D) 旧土地台帳の写し

※旧土地台帳とは、明治 20 年～昭和 12 年までに利用された、土地の所有者等の諸情報を記した台帳。各地の法務局に保管されています。

E) 固定資産税の納税証明書

F) 固定資産税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、ご相談ください。

要件 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認可地縁団体の構成員又はかつて認可地縁団体の構成員であった者であること

以下の書類 A～C のいずれかを提出してください。

A) 認可地縁団体の構成員名簿

B) 認可地縁団体台帳（認可地縁団体登録証明書）

C) 墓地の使用人名簿（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、ご相談ください。

要件 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

以下の書類 A～C のいずれかを提出してください。

- A) 不在住証明書（登記記録上の住所の属する市町村の長が、当該市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）
- B) 登記記録上の住所に宛てた登記関係者宛て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
- C) 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

<お願い>

登記関係者のうち少なくとも 1 人について資料を添付すれば要件は満たしますが、この特例により不動産登記をすることに対し異議のある場合が考えることから、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なうことについて同意を得ておくことが望ましいとされています。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（同意書の取得）を行ってください。

4 公告手続き

申請要件を満たした場合は、市長は次の事項について公告（3 ヶ月間）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、登記関係者等までであること

5 異議申し立て

公告に対する異議申し立ては、申出書に必要な書類を添えて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、それぞれ提出書類が異なります。

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

必要書類

- ・ 申請不動産の登記移転等に係る異議申出書
- ・ 申請不動産に関する登記事項証明書
- ・ 住民票その他市長が必要と認める書類

次の2点を確認するための書類で、具体的には表中のものを想定しています。

A 異議を述べる者が登記関係者であること

B 申出書に記載された氏名及び住所

登記関係者等の別	A 登記関係者等である旨	B 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者（※）	所有権を有することを疎明するに足る資料	

※原則として、登記関係者以外の者でなければなりません。

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地方自治法第260条の38第4項に規定する証する情報の提供は行われません。
2. 認可地縁団体には、異議があった旨及び申出書の内容を通知します。

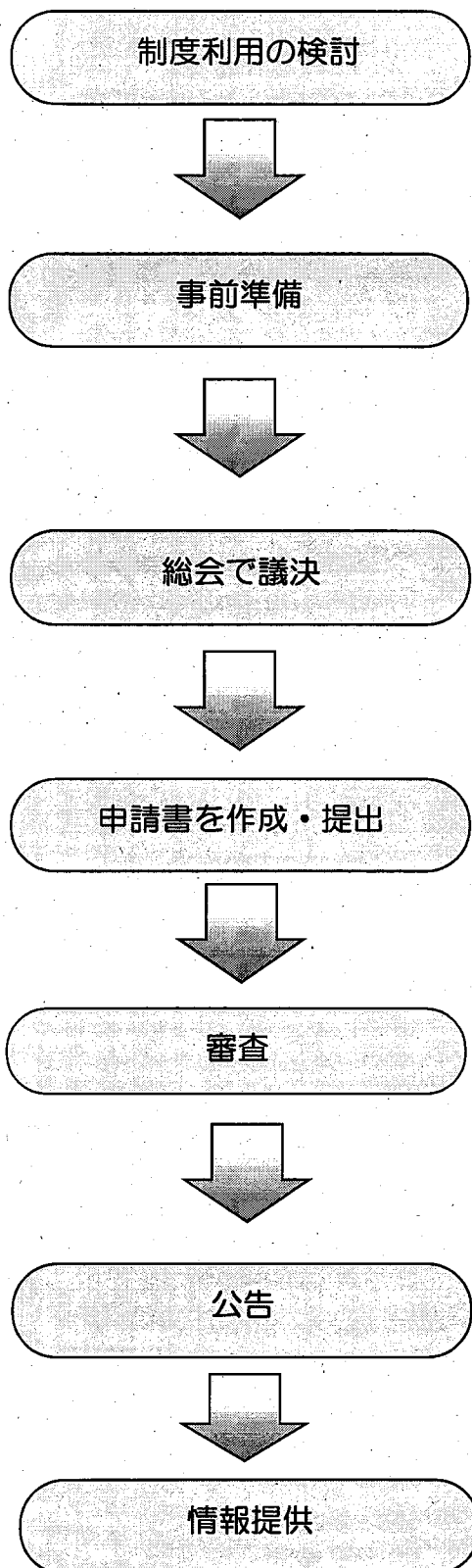
6 公告後

公告期間内に異議申し立てがなかった場合は、市から「公告結果（承諾）の情報提供について」により、当該申請を行った認可地縁団体に対し、情報を提供します。

市からこの通知を受けた場合は、特例措置の対象となる不動産を管轄している法務局において、必要な手続きを行なうことができます。

なお、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、その所有権の移転登記を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、当該不動産の有無を確定させるものではありません。

7 手続きの流れ



特例制度の主な流れは、次のとおりです。
地域で、特例制度を利用するか検討してください。

地域振興課へ相談する前に、可能な限り、対象となる不動産の所有者の把握に努めてください。

また、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なうことについて同意を得ておくことが望ましいです。

規約に従って総会を開催し、次の事項について議決し、議事録を作成してください。

1. 申請不動産の所有に至った経緯について
※保有資産目録に記載がない場合
2. 特例制度を申請することについて(公告申請書)

公告申請書や疎明資料等を揃え、地域振興課へ提出してください。

地域振興課等で審査を実施
※追加で資料等を求める場合があります。

公告期間は3ヵ月以上です。

(公告期間中に異議申し立てがあり、資格が認められた場合は、特例手続きは中止となります)

異議申し立てがなかった場合、登記関係者の承諾があったとみなし、情報提供します。

様式記入例

注意事項

- ①氏名に旧字体（旧漢字）が含まれる場合は、
新字体（新漢字）ではなく旧字体（旧漢字）で記入してください。

例：吉、崎、濱、實、徳 など

- ②住所の地番は、省略することなく正式に記入してください。

例： × 1－1－1
○ 一丁目1番1号

× 1－1
○ 1番地1

●年 ●月 ●日

糸島市長 様

認可地縁団体の名称及び主たる事務所
の所在地

名 称 ○○自治会

所在地 福岡県糸島市○○1番地

代表者の氏名及び住所

氏 名 糸島 太郎 印

住 所 福岡県糸島市○○2番地

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38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

○ 申請不動産に関する事項

・建物

名 称	延床面積	所 在 地
○○公民館	145㎡	糸島市○○○123番地

・土地

地 目	面 積	所 在 地
宅 地	800㎡	糸島市○○○123番地

・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 総務 次郎

住 所 福岡県糸島市○○8番地

(別添書類)

- 1 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
- 2 保有資産目録又は保有予定資産目録等
- 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38第1項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料
- 5 特例制度の申請を行うことについて総会で議決を得たことが分かる書類
- 6 所在の分かっている登記名義人等から同意を得たことが分かる書類

〔所有不動産の登記移転等に係る公告申請書に記載する「申請不動産に関する事項」の記載要領〕

○ 申請不動産に関する事項

・建物

名 称	延 床 面 積	所 在 地
●●集会所	100 m ²	糸島市～○丁目○番○号

・土地

地 目	面 積	所 在 地
宅地	123.45 m ²	糸島市～○丁目○番○号

・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

① ●●集会所

糸島市～○丁目○番○号 総務 太郎

② 宅地

糸島市～○丁目○番○号 総務 二郎

【建物について】

- 名称…○○町内会集会所、△区公民館等の名称が付されている場合はこれによること。そうでない場合は、「集会所」「事務所」「居宅」等の区分によること（参照：不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第113条第1項及び不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日付け法務省民二第456号法務省民事局長通達）第80条第1項）

- 延床面積…不動産登記規則第115条に基づき各階ごとに算出された床面積を合計したものとする。

（注）不動産登記規則第115条

建物の床面積は、各階ごとに壁その他の区画の中心線（区分建物にあっては、壁その他の区画の内側線）で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、一平方メートルの百分の一未満の端数は、切り捨てるものとする。

- 所在地…市区町村内の地番（不動産登記法第44条第1項第1号）及び家屋番号（同項第2号）まで記載すること。

【土地について】

- 地目…不動産登記規則第99条に定める区分により定めるものとする。

（注）不動産登記規則第99条

地目は、土地の主たる用途により、田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園及び雑種地に区分して定めるものとする。

- 面積…不動産登記規則第100条に定める「地積」と同一とすること。

（注）不動産登記規則第100条

地積は、水平投影面積により、平方メートルを単位として定め、一平方メートルの百分の一（住宅及び鉱泉地以外の土地で10m²を超えるものについては、一平方メートル）未満の端数は、切り捨てる。

- 所在地…市区町村内の地番（不動産登記法第34条第1項第2号）まで記載すること。

●年 ●月 ●日

糸島市長 様

異議を述べる者の氏名及び住所

氏 名 総務 太郎 印

住 所 福岡県糸島市〇〇15番地

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38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

(1) 申請を行った認可地縁団体の名称 〇〇自治会

(2) 申請不動産に関する事項

・建物

名 称	延床面積	所 在 地
〇〇公民館	145㎡	糸島市〇〇〇123番地

・土地

地 目	面 積	所 在 地
宅地	800㎡	糸島市〇〇〇123番地

・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 企画 次郎

住 所 福岡県糸島市〇〇〇169番地

(3) 公告期間 令和〇年〇月〇日～令和〇年〇月〇日

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）

申請不動産の登記名義人の相続人であり、現在相続登記の手続きを進めているところであるため。

(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。

糸島市企画部地域振興課

TEL 092-332-2062

FAX 092-324-0239