

認可地縁団体が所有する不動産に係る 登記の特例の手引き

令和3年1月

村上市 自治振興課 自治振興室

目次

1	登記の特例とは	1
2	申請のための要件	2
3	手続きの流れ	3
4	申請時の提出書類	6
5	公告に対する異議申出	9
6	参考資料（記入例など）	11

<担当・問い合わせ先>

村上市 自治振興課 自治振興室

電話：0254-53-2111（内線5110）

I

登記の特例とは

平成3年に認可地縁団体制度が創設され、市長の認可を受けた地縁団体（※1）は団体名義で土地や建物などの不動産の登記名義人となることができるようになりました。

しかし、町内・集落が所有・管理していた不動産は、多くの人の共有名義で登記されていることが多く、その上相続登記がされていないなどの理由で相続人の所在がわからない場合があり、不動産登記法に則った手続きが難しく、認可地縁団体への所有権移転が進まない問題が生じていました。

この解決方法として、地方自治法に「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」規定が設けられ、一定の要件を満たした認可地縁団体が所有する不動産については、一定の手続きを経て市長が証明書を発行することで、認可地縁団体が単独で移転登記の申請を行うことができるようになりました。

（※1）地縁団体…町内や集落などの自治会のこと。市長の認可を受けた場合は、認可地縁団体と呼ばれる。

◎制度を活用できる不動産

登記の特例制度は、自治会の所有権移転を進められるようにするためのものですが、「相続人が多くて同意をもらったりする作業が大変」という不動産に活用できるのではなく、「相続人が見つからなくて同意をもらえないため、従来の登記移転手続きが行えない」という不動産に適用されるものです。

「相続人が多くて同意をもらったりする作業が大変」という場合は、従来の登記移転手続きが可能なため、登記の特例制度は利用できません。

2

申請のための要件

次の4つの要件を全て満たしている必要があります。

- (1) 申請する不動産を認可地縁団体が所有していること
- (2) 申請する不動産を認可地縁団体が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、認可地縁団体の構成員またはかつて認可地縁団体の構成員であった者である
- (4) 申請する不動産の登記関係者（※2）の全部または一部の所在が知れないこと

(4) の条件については、登記関係者のうち 1 人でも所在が分からなければ、要件を満たすことになります。

また、(1)～(4)までの要件を満たしていることについて、申請時に証明する必要があります。（「4. 申請時の提出書類」(p3~4) 参照）

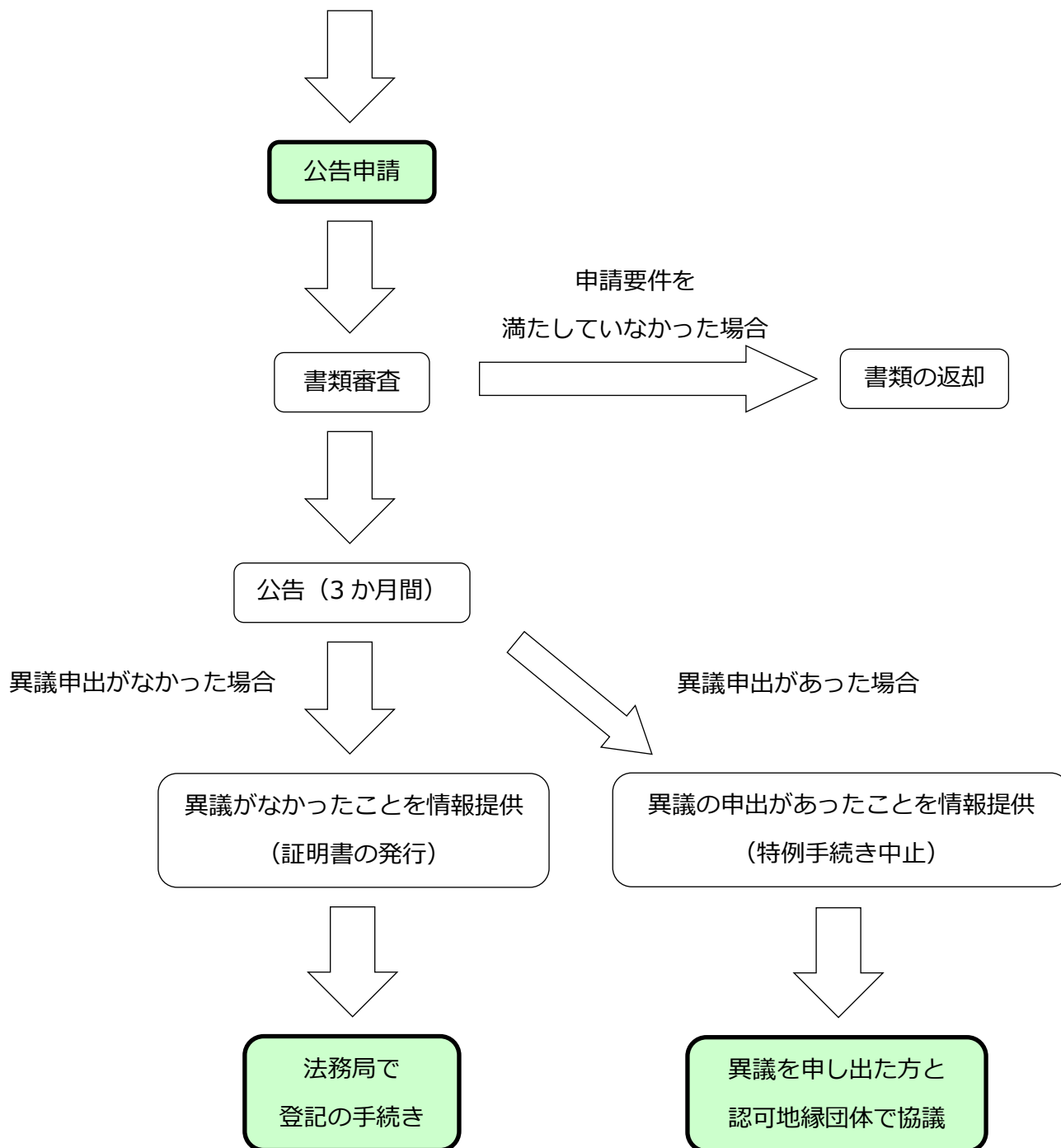
(※2) 登記関係者…表題部所有者、所有権の登記名義人、これらの相続人

3

手続きの流れ

■全体の大まかな流れ ※太枠が自治会で行う手続き

申請の準備（事前相談・総会の開催など）



■具体的な進め方

(1) 村上市自治振興課に事前相談

書類の作成等について、事前に自治振興課へご相談ください。

■連絡が取れる登記関係者について

連絡が取れる登記関係者には、登記の特例制度を利用して不動産の登記名義を自治会のものにする事について、事前に説明をして同意・承諾を得ておくことをお勧めします。

同意を得ておかなければ、(5) 公告のときに異議申出があり、公告手続きを中断する可能性があります。

(2) 総会の開催

登記の特例制度を申請することを総会で説明し、議決をとってください。

※添付書類に必要な保有（予定）資産目録に申請する不動産が記載されていない場合は、申請する不動産を所有することになった経緯についても議決をとる必要があります。

(3) 申請書の提出

必要書類については、「4. 申請時の提出書類」（p3~4）をご確認ください。

(4) 書類審査

申請の要件や提出書類の内容等について、市で審査します。

(5) 公告（3カ月間）

（4）で要件を満たしていると確認できた場合は、以下の項目についてを市役所掲示板と市ホームページで公告します。

- ①申請を行った認可地縁団体の名称・区域・主たる事務所の所在地
- ②申請不動産に関する事項
- ③異議を述べることができる者の範囲
- ④異議を述べることができる期間・方法

(6) 情報提供

（5）の公告期間中に異議を述べる者がいなかった場合、登記関係者等の承諾があったとみなし、認可地縁団体に公告結果の情報提供を行います。

この情報提供の書類が、法務局での登記に必要な証明書になります。

(7) 法務局での登記

登記の移転に係る手続きは、法務局の説明に従ってください。

4

申請時の提出書類

申請時の提出書類は下記のとおりです。

①所有不動産の登記移転等に係る公告申請書

規定の様式があります。市役所窓口で配布しているほか、市ホームページの認可地縁団体のページからダウンロードすることができます。

②申請する不動産の登記事項証明書

法務局に申請してください。

③保有（予定）資産目録

認可地縁団体になるための申請を行ったときのものをご提出ください。（認可申請の書類に必要な書類で、認可後は各自治会で管理するものです。）

なお、認可申請時の保有（予定）資産目録に申請する不動産の記載がない場合は、申請する不動産を所有することになった経緯について総会で確認・議決し、その総会の議事録を添付する必要があります。

④申請者が代表者であることを証する書類

以下のものが例として挙げられます。

例：認可地縁団体証明書

任命されたことが記載されている総会議事録 など

⑤「2. 申請のための要件」の(1)～(4)を満たしていることを証する書類

(1)～(4)のそれぞれの要件を満たしていることを証する書類の具体例は、次のとおりです。

(1) 申請する不動産を認可地縁団体が所有していること

- ・申請する不動産の所有や占有に係る事実が記載された直近の認可地縁団体の事業報告書（不動産の保全管理に関する記載や、決算書に租税公課の額が記載されていればOK）
- ・直近の公共料金の支払領収書
- ・直近の固定資産税の納税通知書（宛て先が認可地縁団体や代表者だと好ましい）

など

(2) 申請する不動産を認可地縁団体が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

- ・閉鎖登記簿の登記事項証明書や謄本（法務局に申請、10年以上前の所有が確認できるもの）
- ・10年以上前の公共料金の支払領収書
- ・10年以上前の固定資産税の納税通知書等
- ・固定資産課税台帳の記載事項証明書
- ・旧土地台帳の写し

など

(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、認可地縁団体の構成員またはかつて認可地縁団体の構成員であった者であること。

- ・認可地縁団体や当時の自治会の構成員名簿
- ・地縁団体台帳

など

(4) 申請する不動産の登記関係者(※2)の全部または一部の所在が知れないこと。

- ・登記関係者の不在住証明
- ・登記記録上の住所の市町村長が、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
- ・登記記録上の住所に宛てた登記関係者宛ての郵便の不到達証明書
- ・申請不動産の所在地に係る精通者などが、登記関係者の所在を知らない旨を証言した書面（上申書などが考えられます。）

など

それぞれの要件を満たしていることを証する書類がない場合は、

- ・資料の入手が困難であった理由を記載した書面
- ・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などの証言を記載した書面

を提出することで対応が可能です。書類をそろえられない場合は、必ず事前にご相談ください。

5

公告に対する異議申出

公告に対して異議がある方は、次のとおり手続きを行ってください。

(1) 申出の要件

異議を述べるには、次の①②の要件をどちらも満たしている必要があります。

① 次のいずれかに該当する者

- ・表題部所有者または所有権登記名義人
- ・表題部所有者または所有権登記名義人の相続人
- ・所有権を有することを疎明する者

② 3 か月間の公告期間内に行われた異議申出であること

(2) 異議申出の方法

上記の要件を満たしている場合、異議を述べる者が、異議申出書に次の書類を添付して、自治振興課に提出してください。

資格	登記関係者等であることの 確認のための書類	名前および住所の 確認のための書類
表題部所有者 または 所有権登記名義人	申請不動産の登記事項証明書	住民票の写し または 戸籍の附票の写し
表題部所有者 または 所有権登記名義人の相続人	申請不動産の登記事項証明書 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	

**申請する不動産の登記関係者や、不動産の所有権を有することを疎明する者が公告
に対して異議を述べた場合は、公告による手続きは中止となります。**

異議申出がされた後は、異議を述べた者が（１）申出の要件を満たしているかを確認し、要件を満たしていた場合は公告を中止し、申請した認可地縁団体に異議の内容などを情報提供します。

異議を述べた方と認可地縁団体は、不動産の所有権移転について協議を行ってください。

なお、申出の要件を満たしていない場合は、異議の申出は受け付けられませんので、公告を継続することになります。

6

参考資料（記入例など）

1. 公告申請

(1) 公告申請書【記入例・名義人が少人数の場合】	12
(2) 公告申請書【記入例・名義人や申請不動産が多い場合】	13
(3) 保有資産目録	15
(4) 保有予定資産目録	16
(5) 総会議事録	17
(6) 上申書	18
(7) 申請不動産の登記移転等に係る異議申出書	19
(8) 公告結果（承諾）の情報提供について	20
(9) 公告結果（異議申出あり）通知書	21

(1) 公告申請書【記入例・名義人が少人数の場合】

令和〇年〇〇月〇〇日

村上市長 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
〇〇区集会所	〇〇m ²	村上市〇〇11番地1

・土地

地 目	面 積	所 在 地
宅地	〇〇m ²	村上市〇〇22番地2

・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

村上市〇〇33番地3 〇〇 〇〇

村上市〇〇44番地4 〇〇 〇〇

(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

(2) 公告申請書【記入例・名義人や申請不動産が多い場合】

令和〇年〇〇月〇〇日

村上市長 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
別紙のとおり

(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

別紙

申請不動産に関する事項

〔1〕

・建物

村上市〇〇11番1 〇〇区集会所 〇〇m²

・表題部所有者の氏名及び住所

村上市〇〇111番1 〇〇 〇〇

村上市〇〇112番1 〇〇 〇〇

村上市〇〇113番1 〇〇 〇〇

・

・

・

村上市〇〇150番1 〇〇 〇〇

計40人

〔2〕

・土地

村上市〇〇11番1 宅地 〇〇m²

村上市〇〇22番2 山林 〇〇m²

村上市〇〇33番3 宅地 〇〇m²

村上市〇〇44番4 宅地 〇〇m²

・所有権の登記名義人の氏名及び住所

村上市〇〇110番1 〇〇 〇〇

村上市〇〇120番2 〇〇 〇〇

村上市〇〇130番3 〇〇 〇〇

・

・

・

村上市〇〇200番1 〇〇 〇〇

計10人

名義人の住所や名前の漢字までの内容が全て同じ土地がある場合は、〔2〕のようにまとめて記載することができます。

申請不動産に関する事項の記載については、**登記事項証明書と同じ内容を記載し、漢字や住所の相違、漏れ落ちなどがないよう十分に注意してください。**

登記事項証明書と申請不動産に関する事項の内容に相違がある場合は、3か月の公告が終了しても移転登記をすることができない可能性があります。

(3) 保有資産目録

(保有資産目録様式 (地方自治法施行規則第 18 条関係))

保 有 資 産 目 録

団体の名称
年 月 日現在

1 不動産

(1) 所有権を有する不動産

ア 建物

名 称	延床面積	所 在 地

イ 土地

地 目	面 積	所 在 地

2 不動産に関する権利等

(1) 所有権以外の権原により保有している不動産

権 原	不動産の種類	所 在 地

(2) 地域的な共同活動を行うためのその他の資産

資 産 の 種 類 及 び 数 量

(4) 保有予定資産目録

(保有予定資産目録様式(地方自治法施行規則第18条関係))

保有予定資産目録

団体の名称

年 月 日現在

1 不動産

不動産の種類	保有予定不動産 の取得予定時期	購入等の相手方	保有予定不動産 の所在地

2 不動産に関する権利等

資産の種類	権 原	権原取得の予定時期

(5) 総会議事録

○年度 ○○町内会 (臨時) 総会議事録

1 日 時 年 月 日 午前(午後) 時 分 開会

2 場 所

3 会員の現在数及び出席者数 現在の会員数 人
出席者(委任者も含む) 人

6 会議次第

- ①議長の選出
- ②議事録署名委員の選出
- ③共有名義となっている不動産について
- ④認可地縁団体が所有する不動産の登記の特例に関する申請について
- ⑤その他

7 議事の経過及びその結果

①議長の選出

君を出席者全員の同意により議長選任した。

②議事録署名委員の選出

君、君を出席者全員の同意により議事録署名人に選任した。

③共有名義となっている不動産について

共有名義となっている村上市○○11番1と村上市○○22番2について、○○町内会で管理・所有していることの再確認を行い、○○人の承認を得た。

④認可地縁団体が所有する不動産の登記の特例に関する申請について

○○町内会で所有する不動産の移転登記のため、登記の特例制度に申請することについて、賛成多数により可決した。

総会議長 _____ ○○ ○○ (自書) 印
議事録署名委員 _____ ○○ ○○ (自書) 印
議事録署名委員 _____ ○○ ○○ (自書) 印

(6) 上申書

〇〇年〇〇月〇〇日

村上市長 様

村上市〇〇11番11号
〇〇町内会
区長 〇〇 〇〇 印

上 申 書

当認可地縁団体が所有する不動産について、地方自治法第260条の38第1項の規定により所有権保存または所有権移転の登記をするための公告をお願いするにあたり、法第260条の38第1項各号に掲げる事項を疎明する資料として、下記のとおり相違ないことを上申いたします。

記

1. 〇〇〇〇…。
2. 〇〇〇〇…。
- 3.
- 4.

(7) 申請不動産の登記移転等に係る異議申出書

年 月 日

村上市長 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 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

(2) 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

(3) 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。

(8) 公告結果(承諾)の情報提供について

第 号
年 月 日

(申請団体) 御中

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

村上市長

公告結果(承諾)の情報提供について

地方自治法第260条の38第1項の規定により、 年 月 日付け文書をもって申請のあった不動産については、同条第2項の規定により公告をした結果、登記関係者等が同項の期間内に異議を述べなかったため、同条第3項の規定により、貴認可地縁団体が当該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登記関係者の承諾があったものとみなすこととなりましたので、同条第4項に規定する証する情報を提供します。

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

(2) 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

(3) 公告期間

2 公告の結果

1の公告については、1(3)の公告期間内に異議の申出はありませんでした。

(9) 公告結果(異議申出あり) 通知書

第 号
年 月 日

(申請団体) 御中

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

村上市長

公告結果(異議申出あり)通知書

地方自治法第 260 条の 38 第 1 項の規定により、 年 月 日付け文書をもって申請のあった不動産については、同条第 2 項の規定により公告をした結果、登記関係者等による異議の申出がありましたことを、同条第 5 項の規定に基づき通知します。

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

(2) 申請不動産に関する事項

・建物

名 称	延 床 面 積	所 在 地

・土地

名 称	延 床 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

(3) 公告期間

2 異議の内容等

(1) 異議を述べた登記関係者等

氏名

住所

登記関係者等の別

(2) 異議を述べた年月日

(3) 異議を述べた理由等