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

認可地縁団体に名義を変更しようとした不動産が、既に亡くなった人の名義になっている場合、古い名義人であるほど、相続の確定に多大な労力を要します。

そのため、平成 27 年４月１日に地方自治法が改正され、認可地縁団体が一定期間所有（占有）していた不動産であって、登記名義人やその相続人の全て又は一部の所在が知れない場合、「所有不動産の登記移転等に係る公告申請」により、一定の手続きを経ることで、認可地縁団体へ所有権の移転の登記をできるようにする特例制度が設けられました。

申請の流れ

①事前準備

・書類の作成等を総務課と相談します。

・地縁団体名義にする不動産の所有者の把握、所在が判明している登記関係者から地縁団体名義への変更（特例適用申請）の同意取得等を行います。

②総会の開催

規約に従い、総会を開催します。

【協議事項】

⑴　申請不動産の所有に至った経緯について議決 総会議事録（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場合）

⑵　特例適用を申請する議決

③申請書類の提出

⑴　所有不動産の登記移転等に係る公告申請書

⑵　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

⑶　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

⑷　申請者が代表者であることを証する書類

⑸　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（※）

④審査

申請の要件、提出書類の内容等を総務課で審査します。

⑤公告

要件を満たしている場合、下記の事項について市が３か月以上の公告を実施します。

【告示事項】

⑴　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

⑵　申請書様式に記載された申請不動産に関する事項

⑶　申請不動産の所有権の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、申請不動産の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人若しくはこれらの相続人又は申請不動産の所有権を有することを疎明する者である旨

⑷　異議を述べることができる期間及び方法に関する事項

⑥異議

公告に係る登記関係者等が異議を述べようとするときは、異議を述べる旨及びその内容を記載した申出書に申請不動産の登記事項証明書、住民票の写しその他の市長が必要と認める書類を添えて行います。

⑦通知

【異議がなかった場合】

市長が認可地縁団体による申請不動産の登記について、登記関係者の承諾があったものとみなされた場合、異議がなかったことを証する通知を送付します。通知を法務局に提出し、不動産登記の申請を行うことができます。

【異議があった場合】

市長は、異議が提出された旨及び異議の内容を記載した通知書を送付します。

※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について

地方自治法第 260 条の 46 第1項各号 （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の全部又は一部の所在が知れないこと。

（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 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。

・公共料金の支払い領収書
・閉鎖登記簿の登記事項証明書または謄本
・旧土地台帳の写し
・固定資産税の納税証明書
・固定資産税課税台帳の記載事項証明書 等

資料の入手が困難な場合は、入手困難な理由書と併せて、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載した書面、認可地縁団体による申請不動産の占有を証する写真等の提出が必要です。

（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

・認可地縁団体の構成員名簿
・市区町村が保有する地縁団体台帳
・墓地の使用者名簿（申請不動産が墓地である場合） 等

資料の入手が困難な場合は、入手困難な理由書と併せて、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等の提出が必要です。

（４）当該不動産の登記関係者の全部又は一部の所在が知れないこと

・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

・登記記録上の住所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

・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

なお、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おくことが望ましいです。

申請書様式(第２２条の２の５関係)

年　　月　　日

岩沼市長　殿

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

１　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

申請書様式(第２２条の３関係)

年　　月　　日

岩沼市長　殿

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

(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。