

認可地縁団体が所有する不動産に係る 登記の特例制度の手引き

函館市市民部市民・男女共同参画課

令和5年(2023年)12月改訂

目次

1	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
2	公告手続き（申請）に必要な要件・・・・・・・・・・・・・・・・	1
3	公告手続き（申請）に必要な書類・・・・・・・・・・・・・・・・	2
4	公告・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4
5	公告に対する異議の申し出・・・・・・・・・・・・・・・・	5
6	異議を述べなかったことを証する情報の提供 （公告に対し異議がなかった場合）・・・・・・・・	5
7	異議の申し出があった旨の通知 （公告に対し異議があった場合）・・・・・・・・	6
	様式・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7

1 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

町会等の地縁による団体が、市町村長の認可を受けて法人格を取得し認可地縁団体になった後、土地や建物など不動産の所有権の移転登記を行う際、登記名義人が多数で相続登記されていないなどの理由により、全ての相続人の確定や承諾を得ることが難しく、認可地縁団体への所有権の移転登記が困難なことがあります。

そのため、平成27年4月1日より、地方自治法（以下「法」という。）が一部改正され、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ました。

これにより、一定の要件を満たすものについては、市長の公告手続きを経て、認可地縁団体が登記申請できるようになりました。

2 公告手続き（申請）に必要な要件

認可地縁団体が、次の要件を全て満たしている場合、市長に所有不動産の移転登記等に係る公告を求める申請ができます。

(1)認可地縁団体が申請不動産を所有していること
(2)認可地縁団体が申請不動産を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)申請不動産の表題部所有者（不動産登記法第2条第10号に規定する表題部所有者をいう。以下同じ。）または所有権の登記名義人の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
(4)申請不動産の ・表題部所有者または所有権の登記名義人 ・上記の相続人 の全部または一部の所在が知れないこと

3 公告手続き（申請）に必要な書類

申請には、次の書類が必要です。

書類	留意事項
(1) 申請書様式	<ul style="list-style-type: none"> ・申請書様式は、「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」の記載要領に基づき記載してください。 ・添付書類の登記事項証明書の記載事項と違いがないよう注意してください。
(2) 所有権の保存また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) 申請不動産に関し、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	<ul style="list-style-type: none"> ・認可地縁団体申請時に既に保有資産目録または保有予定資産目録を市に提出している場合は、省略できます。 ・ただし、市に提出した資産目録に申請不動産が記載されていない場合や、市に資産目録を提出していない場合は、申請不動産の所有について、議決した議事録および議案書を提出してください。
(4) 申請者が代表者であることを証する書類	<ul style="list-style-type: none"> ・認可地縁団体申請時もしくは代表者が変更した際、市に告示事項変更届出をしている場合には、省略できます。 ・代表者変更後、市に告示事項変更届出をしていない場合には、届出後に本申請をすることとなります。
(5) 法第260条の46第1項各号の事項を疎明する資料	<p>次の4つの事項を疎明するに足りる資料が必要です。</p> <p>（法第260条の46第1項第1号および第2号関係）</p> <p>ア 認可地縁団体が不動産を所有および10年以上所有の意思を持って平穩かつ公然と占有していることを疎明するため、申請不動産の所有また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に加え、</p>

- ・ 公共料金の支払い領収書
- ・ 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
- ・ 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

のいずれかの書類を提出してください（これらの書類の宛先については、原則、認可地縁団体となっている必要があります。）。

なお、これらの書類の入手が困難な場合は、書類の入手が困難な理由を記載した書面を提出することを前提に、不動産の隣地の所有権の登記名義人や不動産の所在地に係る地域の実情に精通したもの等（以下「精通者等」という。）の証言を記載した書面や、不動産の占有を証する写真等により疎明することも可能です。

（法第260条の46第1項第3号関係）

イ 申請不動産の登記事項証明書に記載されている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であるか、もしくは過去に構成員であったことを疎明するため、次のいずれかの書類を提出してください。

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

なお、これらの書類の入手が困難な場合は、書類の入手が困難な理由を記載した書面を提出することを前提に、不動産の所在地に係る精通者等の証言を記載した書面等により疎明することも可能です。

（法第260条の46第1項第4号関係）

ウ 申請不動産の登記関係者の全部または一部の所在が知れないことについて疎明するため、次のいずれかの書類を提出してください。

- ・ 登記記録上の住所の属する市区町村の長が、

	<p>当該市区町村に登記関係者の「住民票」および「住民票の除票」が存在しないことを証明した書面</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>なお、全部また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よいです。この場合、所在を知っている登記関係者から、事前に本申請をすることについての同意を得るようになしてください。</p>
--	--

4 公告

市長は、当該申請が相当と認めるときは、下記の事項について公告します。

なお、公告の期間（異議を述べることができる期間）は、3か月としております。

【公告に関する事項】

- (1) 名称
- (2) 区域
- (3) 主たる事務所
- (4) 申請書の様式に記載された申請不動産に関する事項
- (5) 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異議を述べることができる者の範囲
 - ・申請不動産の登記関係者（表題部所有者、所有権の登記名義人、またはそれらの相続人）
 - ・申請不動産の所有権を有することを疎明する者
- (6) 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 公告に対する異議の申し出

公告に対し，申請不動産の登記関係者等が異議を述べる場合，次の書類が必要です。

書類	留意事項
(1) 申出書様式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申出書様式は，「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」の記載要領に基づき記載してください。 ・ 添付書類の登記事項証明書の記載事項と違いがないよう注意してください。
(2) 添付書類	異議を述べる登記関係者により，次のとおり異なります。

異議を述べる登記関係者	必要な添付書類
申請不動産の表題部所有者または所有権の登記名義人	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請不動産の登記事項証明書 ・ 住民票の写し ・ 戸籍の附票の写し
申請不動産の表題部所有者または所有権の登記名義人の相続人	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申請不動産の登記事項証明書 ・ 戸籍謄抄本 ・ 住民票の写し ・ 戸籍の附票の写し
申請不動産の所有権を有することを疎明する者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住民票の写し ・ 戸籍の附票の写し ・ その他，所有権を有することを証明する書類

6 異議を述べなかったことを証する情報の提供（公告に対し異議がなかった場合）

公告に対し，異議がなかった場合，申請不動産の登記関係者の承諾があったものとみなし，市長は，申請のあった認可地縁団体に対し，書面により，公告をしたことおよび登記関係者等が期間内に異議を述べなかったことを証する情報の提供（以下「証する情報」という。）をし

ます。

この「証する情報」と必要書類を登記所に提出することで、不動産登記法第74条第1項または第60条の規定にかかわらず、認可地縁団体が申請不動産の所有権の保存または移転の登記を申請することができます。

なお、「証する情報」の提供に係る手数料は1件につき300円です（函館市手数料条例）。

※ 本制度は、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づ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。

7 異議の申し出があった旨の通知（公告に対し異議があった場合）

申請不動産の登記関係者等が、期間内に異議を述べたときは、市長は、申請のあった認可地縁団体に対し、異議を述べた登記関係者等の氏名や住所、異議を述べた理由等を通知し、公告による手続きは中止となります。

様式

申請書様式（第二十二條の二の五関係）

年 月 日

函館市長あて

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

「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」の記載要領

- 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
北都町内会集会所	1 0 0 m ²	所在：特別区北都町六丁目 7番 家屋番号：7番

・土地

地 目	面 積	所 在 地
宅地	1 2 3 . 4 5 m ²	特別区北都町六丁目7番

・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 北都町内会集会所

特別区北都町六丁目3番3号 総務 太郎

② 宅地

特別区北都町六丁目3番4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，土地の主な用途により，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。

（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（宅地及び鉱泉地以外の土地で十平方メートル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。

函館市長あて

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。

函 市 民
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

函館市長

公告結果（承諾）の情報提供について

地方自治法第260条の46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つたため、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。

函 市 民
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

函館市長

公告結果（異議申出あり）通知書

地方自治法第260条の46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

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