

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

岸和田市市民健康部自治振興課

令和7年4月

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

認可地縁団体は不動産の登記名義人となることができますが、登記関係者が共有関係等により多数存在し、かつ所在不明になっているような場合には、登記関係者の確定に膨大な手間や費用がかかることから、認可地縁団体名義で不動産の登記をすることができないという問題がありました。

そこで、認可地縁団体への所有権移転登記の円滑化を図るため、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」規定が設けられました。それにより、認可地縁団体が所有する不動産で、登記名義人やその相続人の全部又は一部の所在が分からない場合は、一定の手続きを経ることで、認可地縁団体が移転登記の申請を行うことができるようになりました。

◎制度を活用できる不動産

登記の特例制度は、登記名義人やその相続人が見つからないため、従来の登記移転手続きが行えない不動産に適用されます。

そのため、相続人が多くて同意をもらうことが大変であるという理由では、登記の特例制度は利用できません。

2. 登記の特例を適用できる要件（地方自治法 第260条の46第1項各号）

以下の4つの要件を全て満たしている必要があります。

（1）認可地縁団体が当該不動産を所有していること

地縁による団体名義で登記ができなかったため、便宜上団体の構成員が登記名義人となっている不動産が対象です。そのため、申請時において当該認可地縁団体が当該不動産を所有している必要があります。

（2）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

当該不動産の占有期間については、認可地縁団体になる前の期間を含めることができます。

（3）当該不動産の表題部所有者又は所有権の登録名義人の全てが、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

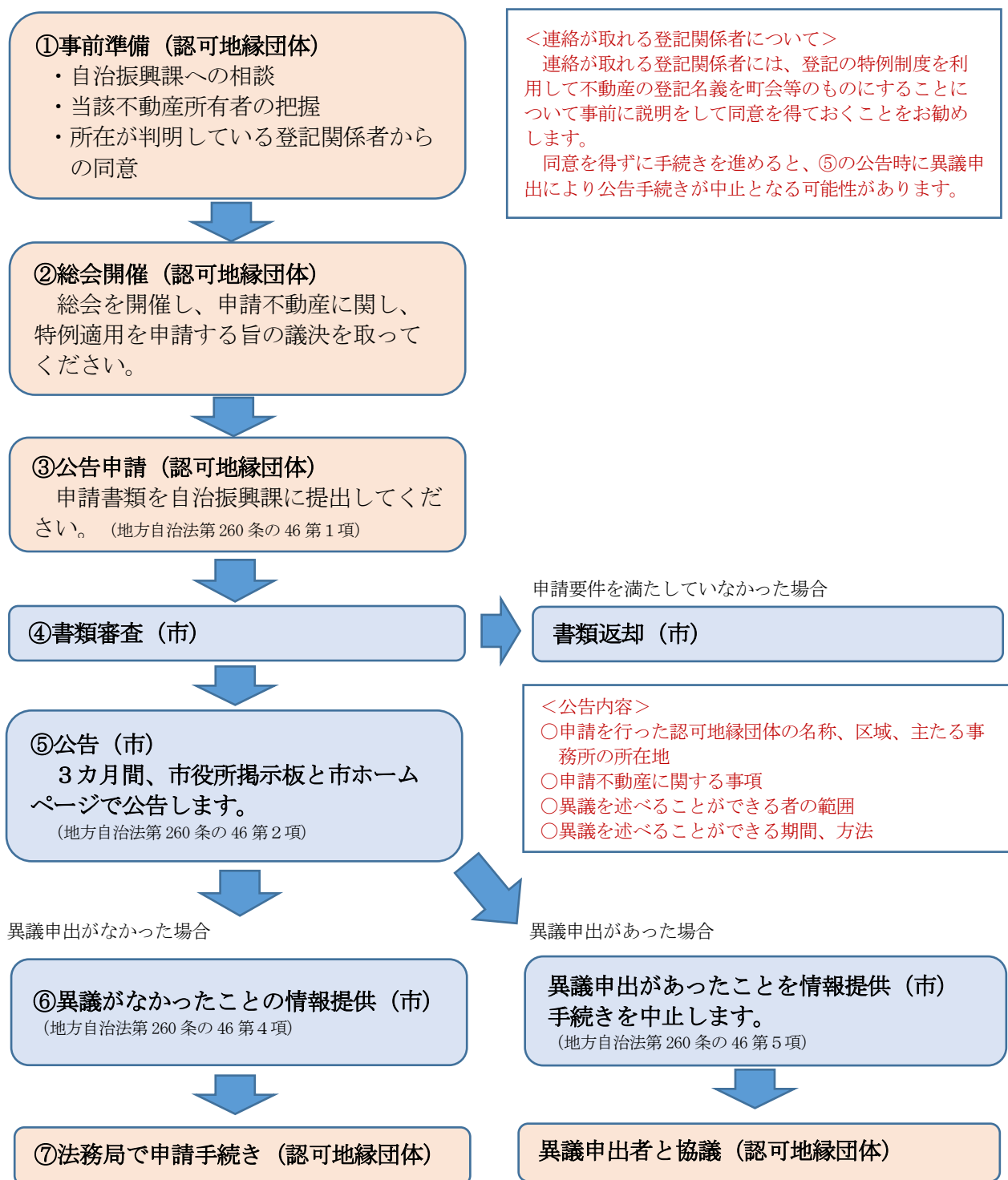
認可地縁団体の構成員でない第三者が登記名義人となっている不動産や、認可地縁団体の構成員が個人的に所有している不動産については対象外となります。

また、ここでいう「構成員」には、認可地縁団体になる前の団体の構成員も含まれます。

（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）の全部又は一部の所在が分からないこと

登記関係者のうち少なくとも一人について所在が分からない場合は要件を満たします。ただし、所在が判明している登記関係者がいる場合は、この特例により認可地縁団体が当該不動産の登記名義人となることについて事前に同意を得ておくことが望ましいと考えられています。

3. 申請手続きの流れ



4. 申請時の提出書類（地方自治法施行規則第 22 条の 2 の 5）

申請時の提出書類は以下のとおりです。

（１）所有不動産の登記移転等に係る公告申請書

様式があります。

（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）申請不動産に関し、特例適用を申請することについて総会で議決したことを証する書類

公告申請のための総会の議決を経ているかを議事録等で確認します。

（４）申請者が代表者であることを証する書類

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．登記の特例を適用できる要件」の（１）～（４）を満たしていることを疎明する書類

書類の具体例については、「５．特例適用の要件を満たしていることを疎明するに足りる資料」をご参照ください。

5. 特例適用の要件を満たしていることを疎明するに足りる資料

- (1) 認可地縁団体が当該不動産を所有していること
(2) 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

- ①当該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ること）
- ②以下のいずれかの書類
- ・ 公共料金の支払領収書
 - ・ 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

- (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

- ・ 認可地縁団体や登記当時の町会等の構成員名簿
- ・ 市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）

- (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）の全部又は一部の所在が分からないこと

- ・ 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に宛てた配達証明付き郵便の不到達を証明する書面
- ・ 申請不動産の所在地に係る精通者等が、登記関係者の現所在を知らない旨を証言した書面

※ (1)～(3)について、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（様式あり）が必要です。

6. 公告に対する異議申出（地方自治法施行規則第22条の3第2項・第3項）

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

①②の要件をどちらも満たしていること。

①次のいずれかに該当する者

- ・表題部所有者又は所有権登記名義人
- ・表題部所有者又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

②3カ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

異議申出書（様式あり）に必要書類を添付して自治振興課に提出してください。

登記関係者等の別	添付書類	
表題部所有者又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 又は 戸籍の附票の写し
表題部所有者又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	

当該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、異議を述べた者が申出の要件を満たしているかを確認し、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、異議の内容等を情報提供します。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ないので、公告を継続します。

年 月 日

岸和田市長 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

年 月 日

岸和田市長 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

理 由 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 46 第 1 項の規定により所有権保存又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 46 第 1 項各号に掲げる事項を疎明する資料が不存在である理由は下記のとおりです。

記

不存在の書類名	不存在の理由

年 月 日

岸和田市長 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

(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
- ☐ その他の市長が必要と認める書類（ ）

※ 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。

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

岸和田市長

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意義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) の公告期間内に意義の申出はありませんでした。

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

岸和田市長

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