

認可地縁団体の手引き

認可地縁団体が所有する不動産に係る

登記の特例制度

令和5年度改訂版

I 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

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	.....
1			
2	申請の要件	.....
1			
3	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の流れ		
		.....	2
4	申請の流れ	.....	3～
4			
5	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～
6			
6	その他	.....
6			
7	様式（公告申請様式）	.....	7～1
1			
8	様式（保有予定資産目録及び就任同意書）	.....	12～1
4			
9	参考資料（総会議事録の見本）	.....	15～1
6			

I 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

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する上に、相続人が不明のため名義変更を断念せざるを得ないことがありました。

そのため、平成27年4月1日より、地方自治法に特例制度が設けられ、不動産登記法に則った手続きをとることが困難で、登記名義人やその相続人の全てまたは一部の所在が知れない場合等の要件を満たした不動産については、一定の手続きを経ることで、認可地縁団体が単独で登記の申請を行うことができるようになりました。

なお、市の認可を受けていない地縁団体が、特例制度の対象となる不動産を所有している場合は、市の認可を受けて認可地縁団体を設立した後であれば、特例適用を申請できます。

2 申請の要件

下記の全ての要件を満たしている必要があります。

- (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穩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

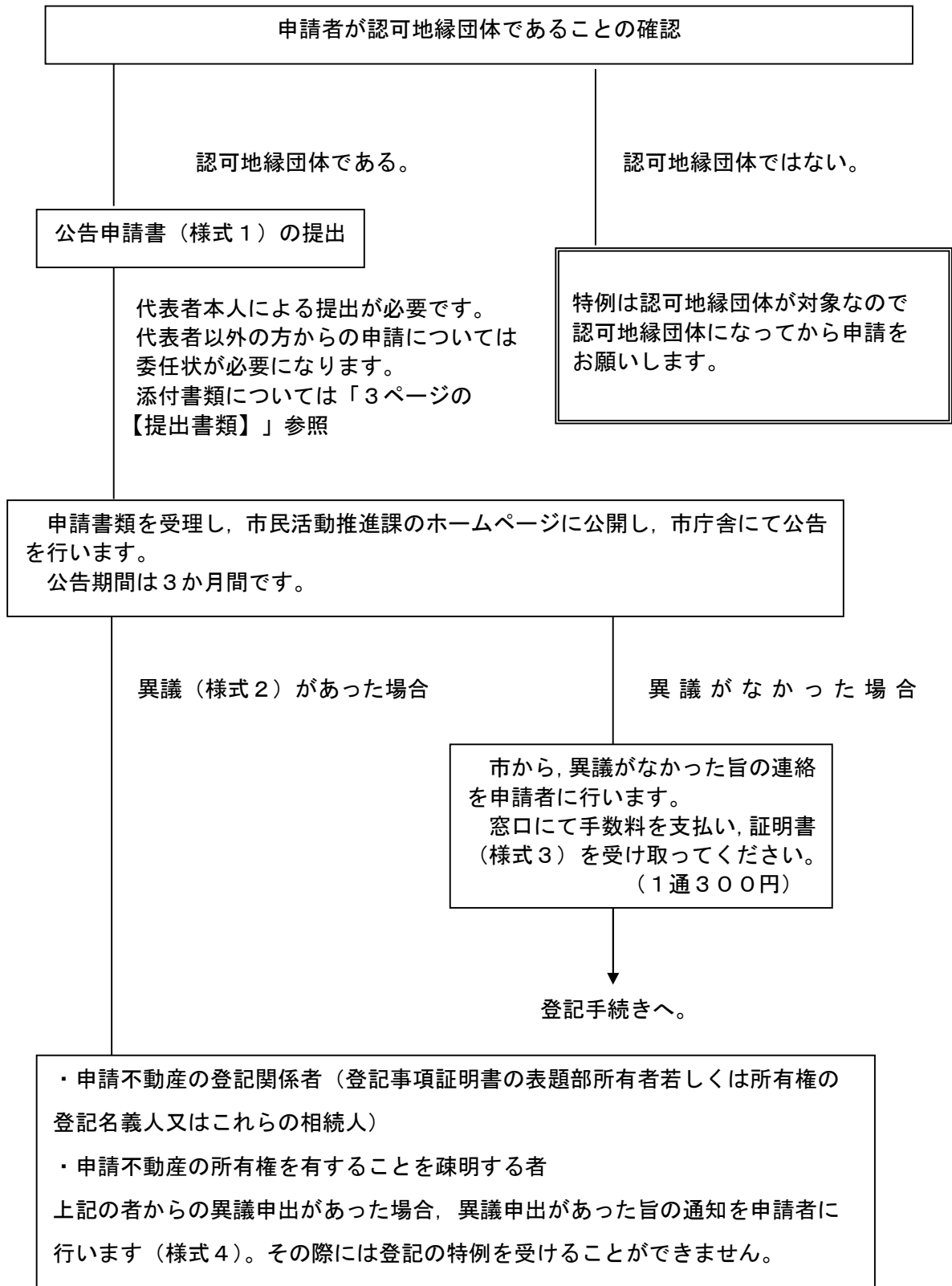


※ 地縁団体の名義で登記ができなかったことにより、便宜上認可地縁団体の構成員又はかつて構成員であった者が登記名義人になっている不動産が対象であり、申請時点において認可地縁団体が所有していることが要件となります。

つまり、認可地縁団体の構成員が個人的に所有している不動産や、認可地縁団体ではない団体が所有している不動産は対象となりません。そのため、認可地縁団体が所有者であるという確認（当該不動産の所有者を把握し、所在が判明している登記関係者から認可地縁団体への名義変更の同意取得など）が必要です。

時効取得等の場合は、この制度ではなく裁判の手続きによることとなります。

3 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の流れ



4 申請の流れ

1 事前準備

- ・書類の作成等を市民活動推進課と相談。
- ・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。

2 総会の開催

- ・規約に従い，総会を開催。

【協議事項】

- ①申請不動産の所有に至った経緯について議決
- ②特例適用を申請する議決
- ③公告申請書

【作成資料】

総会議事録

3 申請

【提出書類】

- ①様式1の公告申請書
- ②申請不動産の登記事項証明書及び公図
- ③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
- ④申請者が代表者であることを証する書類
(就任同意書)
- ⑤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市で審査

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カ月以上の公告を実施

【告示事項】

- ①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
- ②申請書様式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
- ④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 情報提供

・異論がなかった場合、登記関係者の同意があったとみなし、市は申請認可地縁団
体に対し、書面にて公告結果の情報提供を実施

7 登 記

・申請認可地縁団体は、情報提供の書面と認可地縁団体証明書を含む必要書類を法務
局に提出し登記

5 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

- (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穩かつ公然と占有していること

※必須書類

①申請不動産の所有又は占有に係る事実が記載された認可地縁団体 総会の議事録

- ② ①のほか,
 - ・ 公共料金の支払領収証
 - ・ 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 等
- ③ ②の資料が入手困難な場合, 入手困難な理由書を提出するほか,
 - ・ 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

- (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

①下記の書類

- ・ 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
- ② ①の資料が入手困難な場合には, 入手困難な理由書を提出するほか,
 - ・ 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

(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

※ 登記関係者 … 表題部所有者又は所有権の登記名義人、これらの相続人

- ・ 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（不在住証明書）
- ・ 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、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。
ただし、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必要です。

6 その他

当該特例制度について、倉敷市は公告をすることにより登記関係者が期間内に異議を述べなかったことを証する情報提供をするだけであり、登記の正当性を認めるものではありませんのでご注意ください。

年 月 日

倉敷市長あて

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

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及び公図
- 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（就任同意書）
- 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

倉敷市長あて

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

(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及び公図
- 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。

市 推 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

倉敷市長 伊 東 香 織

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

(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。

市 推 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

倉敷市長 伊 東 香 織

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

(3)公告期間

2 異議の内容

(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

「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
中央町集会所	100㎡	所在：倉敷市中央六丁目7番 家屋番号：7番

・ 土地

地 目	面 積	所 在 地
宅地	123.45㎡	倉敷市中央六丁目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中央町集会所

倉敷市中央六丁目3番3号 総務 太郎

②宅地

倉敷市中央六丁目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、土地の主たる用途により、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、野原、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（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。

就任同意書

私は令和 年 月 日開催の令和 年度（ 通常 ・ 臨時 ）総会において、

（団体名） の代表者に選任されました。

ついては、異議なく就任を同意いたします。

なお、代表者就任にあたり次のとおり申告します。

1 裁判所による代表者の職務執行の停止の有無 （ 有 ・ 無 ）

2 裁判所による代表者の職務代行者選任の有無 （ 有 ・ 無 ）

（有の場合）職務代行者住所

氏名

3 代理人の有無 （ 有 ・ 無 ）

（有の場合）職務代行者住所

氏名

令和 年 月 日

住 所

氏 名

就任同意書（記入上の注意）

※基本は全て“無（なし）”に丸がつくようになります。
該当するかどうかは下記の説明文により判断してください。

- ・裁判所による代表者の職務執行の停止並びに職務代行者選任は、裁判所において民事保全法第24条（仮処分の方法）により、仮処分命令の申立ての目的を達成するために行う処分です。
- ・「代理人」は、地方自治法第260条の8の代理人及び第260条の10の特別代理人をいいます。

民事保全法

（仮処分命令の必要性等）

第二十三条 係争物に関する仮処分命令は、その現状の変更により、債権者が権利を実行することができなくなるおそれがあるとき、又は権利を実行するのに著しい困難を生ずるおそれがあるときに発することができる。

2 仮の地位を定める仮処分命令は、争いがある権利関係について債権者に生ずる著しい損害又は急迫の危険を避けるためこれを必要とするときに発することができる。

（仮処分の方法）

第二十四条 裁判所は、仮処分命令の申立ての目的を達するため、債務者に対し一定の行為を命じ、若しくは禁止し、若しくは給付を命じ、又は保管人に目的物を保管させる処分その他の必要な処分をすることができる。

地方自治法（一部改正）

第二百六十条の八 認可地縁団体の代表者は、規約又は総会の決議によつて禁止されていないときに限り、特定の行為の代理を他人に委任することができる。

第二百六十条の十 認可地縁団体と代表者との利益が相反する事項については、代表者は、代表権を有しない。この場合においては、裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、特別代理人を選任しなければならない。

〇〇町内会臨時総会議事録（見本）

日 時 令和〇年〇月〇日（曜日） △時～△時
 場 所 〇〇公会堂
 会員数 ◎◎名 出席者〇〇名（内委任状●●名） 欠席者××名

議 題

議案第1号 倉敷市に登記の特例申請をすることについて

議案第2号 登記の特例申請に関する土地の確定について
 （申請する土地は登記上の地番と一致していることの確認）

議案第3号 町内会が土地の所有及び占有に至った経緯

議案第4号 登記名義人が地縁団体であった構成員の確認について

議案第〇号 〇〇〇〇〇〇〇〇について

開 会

司会者 臨時総会を開催します。現在の会員数は◎◎名、出席者〇〇名（うち委任状提出者●●名）で、出席者が過半数に達していますので総会は成立しました。最初に、議長及び議事録署名人（書記）の選任を行います。議長に倉敷 太郎氏，議事録署名人に瀬戸内 花子氏，吉備 三四郎氏を推薦いたします。ご異議ありませんか。

（全員賛成）

議長，議事録署名人はフルネームで。※名前は例ですので，実際のお名前を入れてください。

議 長 議長に推薦されましたので、本日の議長は〇〇〇〇が務めます。皆様のご協力よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります。

議案第1号〇〇〇〇〇〇〇〇について、事務局に説明を求めます。

事務局 議案第1号について説明

（質 疑）

議 長 他にご意見はありませんか。何もないようでしたら、採決に入ります。議案第1号について賛成の方、挙手をお願いいたします。

〇名です。

反対の方、挙手をお願いいたします。

〇名です。

よって、賛成多数ですから、議案第1号〇〇〇〇〇〇〇〇は可決されました。

（以下、議案第2号、議案第3号・・・と審議していただき、各議事の経過の概要及びその結果を記録します。）

前記、議決を証するため、議長、議事録署名人において署名、押印した。

令和〇年〇月〇日

議長 倉敷 太郎
議事録署名人 瀬戸内 花子
議事録署名人 吉備 三四郎



議長1名，議事録署名人2名以上の署名，押印が必要です。
※名前は例ですので，実際の名前を入れてください。

※ 総会において議決すべき事項

- 1 登記の特例申請について
- 2 登記の特例申請に関する土地の確定について
(登記上の地番を明確にし，議決してください)
- 3 土地の所有及び占有に至った経緯
- 4 登記名義人の確定について
(登記名義人が認可地縁団体の構成員であったことの確認)

お問い合わせ先

〒710-0833 倉敷市西中新田620番地1

倉敷市 市民活動推進課 電話426-3107

電子メール：collabo@city.kurashiki.okayama.jp

ホームページ

