

地縁団体名義への所有権移転登記手続の改善促進（概要）

— 行政苦情救済推進会議の意見を踏まえたあっせん —

総務省行政評価局は、次の行政相談を受け、行政苦情救済推進会議（座長：大森彌 東京大学名誉教授）に諮り、認可を受けた地縁団体名義への所有権の移転の登記手続を促進する必要がある等の意見を踏まえて、平成 25 年 2 月 15 日、総務省及び法務省にあっせんしました。

（行政相談の要旨）

- 私達の自治会は、平成 17 年に認可地縁団体となり、戦前から保有する山林について団体名義への所有権の移転登記をしようと考えたが、登記簿に表示登記された所有者（107 人：昭和 11 年当時）の多くが既に死亡しているため、その相続人の確定に膨大な手間や費用がかかり、移転登記が困難な状況となっている。何か良い解決方法はないか（高知）。
- 地縁団体が保有する共同墓地の一部を、道路拡幅のため買収する必要が生じ用地提供を申し入れたが、関係する登記名義人は明治生まれで既に死亡しているため、相続人の把握や同意を得ることができず、やむなく事業計画を変更するしかなかった。当該公共事業に従事した市役所職員の申出を受けた行政相談委員から、何らかの登記制度の改正が必要ではないかとの委員意見（※）があった（群馬）。

※ 行政相談委員は、行政相談委員法（昭和 41 年法律第 99 号）第 4 条の規定に基づき、総務大臣に対して、業務の遂行を通じて得られた行政運営の改善に関する意見を述べるができる。

○ 制度の概要

- ・ 我が国の法制上、権利義務の主体となることができるのは自然人と法人に限定され、法人格を持たない自治会、町内会等の地縁団体の資産は、不動産登記において団体名義による登記は認められていない。このため、従来から、代表者の個人名義又は構成員全員の共有名義として登記が行われてきた。
- ・ 代表者の個人名義で登記されたものは、登記簿上、個人財産と団体財産との区別がつかないため、登記名義人の死亡などにより、その相続人が相続財産と誤解して処分するなど種々問題も生じていた。こうした問題に対処するため、平成 3 年の地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）改正により、市町村長の認可を受けた地縁団体には、法人格を付与する制度（認可地縁団体制度）が創設された。
- ・ しかし、同制度が導入されても、認可地縁団体が保有している不動産の所有権を当該団体名義へ移転登記することは、不動産登記制度上、公的な証明による権利関係の確認後でなければならない。

（あっせん要旨）

地縁団体によって戦前から継続的に所有され、管理されている土地については、一定の期間を限り、一定の手続（※）を経て作成される市町村長の証明書をもって関係相続人全員の戸籍謄本等の書類に代えるなど簡便な登記手続を認めるといった新たな制度を設けることが望まれる。

については、総務省（自治行政局）及び法務省（民事局）は、市町村が一定の手続（異議催告手続）に関与して作成する証明書の内容について協議の上、所有権の移転登記手続が進むよう所要の対応措置を検討する必要がある。

※ 当該土地について、認可地縁団体の所有地として名義変更することに異議があるのかないのか、その権利関係について異議のある者は申し出るよう催告する手続のこと。

このあっせんにより、登記名義人の相続人を探す場合、1 通当たり戸籍謄本（450 円）又は除籍謄本（750 円）の人数分の謄本交付請求費用に加えて、同意を得るための手続に係る費用（電話代及び交通費等）の負担が解消される。



地縁団体、不動産登記手続等について

地縁団体

自治会や町内会等の地縁団体は、地域住民相互の親睦を図ることを目的に自主的に組織された住民団体で、その起源は明治時代からといわれているが、戦後の混乱期や高度経済成長の時代を経て現在に至っており、その総数は294,359団体に上る（平成20年4月1日現在）。

このうち、市町村長の認可を受けた地縁団体の数は、35,564団体（12.1%）である。

表 地縁団体の名称別総数の状況

（単位：団体、%）

区分	自治会	町内会	町会	部落会	区会	区	その他	合計
団体数	122,916 (41.8)	66,905 (22.7)	17,634 (6.0)	6,903 (2.3)	3,980 (1.4)	38,880 (13.2)	37,141 (12.6)	294,359 (100.0)

（注）総務省自治行政局の平成20年4月1日現在の調査結果による。

認可制度

自治会、町内会等の地縁団体の要望を受け、平成3年4月に地方自治法が一部改正され、市町村長の認可を受けたときは、権利義務の帰属主体となることができる認可地縁団体制度が導入された。

地方自治法（昭和22年法律第67号）（抜粋）

第260条の2 町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体（以下本条において「地縁による団体」という。）は、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するため市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。

② 前項の認可は、地縁による団体のうち次に掲げる要件に該当するものについて、その団体の代表者が総務省令で定めるところにより行う申請に基づいて行う。

一 その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていると認められること。

二 その区域が、住民にとって客観的に明らかなものとして定められていること。

三 その区域に住所を有するすべての個人は、構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員となつていること。

四 規約を定めていること。

③ 規約には、次に掲げる事項が定められていなければならない。

- 一 目的
- 二 名称
- 三 区域
- 四 主たる事務所の所在地
- 五 構成員の資格に関する事項
- 六 代表者に関する事項

七 会議に関する事項

八 資産に関する事項

④ 第二項第二号の区域は、当該地縁による団体が相当の期間にわたって存続している区域の現況によらなければならない。

⑤ 市町村長は、地縁による団体が第二項各号に掲げる要件に該当していると認めるときは、第一項の認可をしなければならない。

⑥～⑰ (略)

不動産登記制度の原則

行政相談事例のように共有登記名義人が死亡し相続が発生している場合、その相続人全員（登記義務者）と法人格を取得した地縁団体（登記権利者）との共同申請により所有権の移転登記を行う。

不動産登記法（平成16年法律第123号）（抜粋）

（共同申請）

第60条 権利に関する登記の申請は、法令に別段の定めがある場合を除き、登記権利者及び登記義務者が共同してしなければならない。

（登記原因証明情報の提供）

第61条 権利に関する登記を申請する場合には、申請人は、法令に別段の定めがある場合を除き、その申請情報と併せて登記原因を証する情報の提供しなければならない。

（一般承継人による申請）

第62条 登記権利者、登記義務者又は登記名義人が権利に関する登記の申請人となることができる場合において、当該登記権利者、登記義務者又は登記名義人について相続その他の一般承継があったときは、相続人その他の一般承継人は、当該権利に関する登記を申請することができる。

○ 関係機関の意見

1 法務省民事局

あっせんに係る何らかの措置を講ずる必要性は認めるものの、登記名義人等の登記手続上の関与がないまま、その財産権を侵害することなく、当該登記名義人から認可地縁団体名義に登記名義を変更するためには、当該認可地縁団体が真実の所有者であることが担保される必要があり、そのためには、少なくとも当該登記名義の変更に必要な要件を具備した市町村の証明が登記申請の際に提出される必要がある（注）と考えている。

今後とも、当局としては、総務省の担当部局の協力が得られれば、引き続きあっせんに係る何らかの措置を講ずることの可否を検討してまいりたいと考えている。

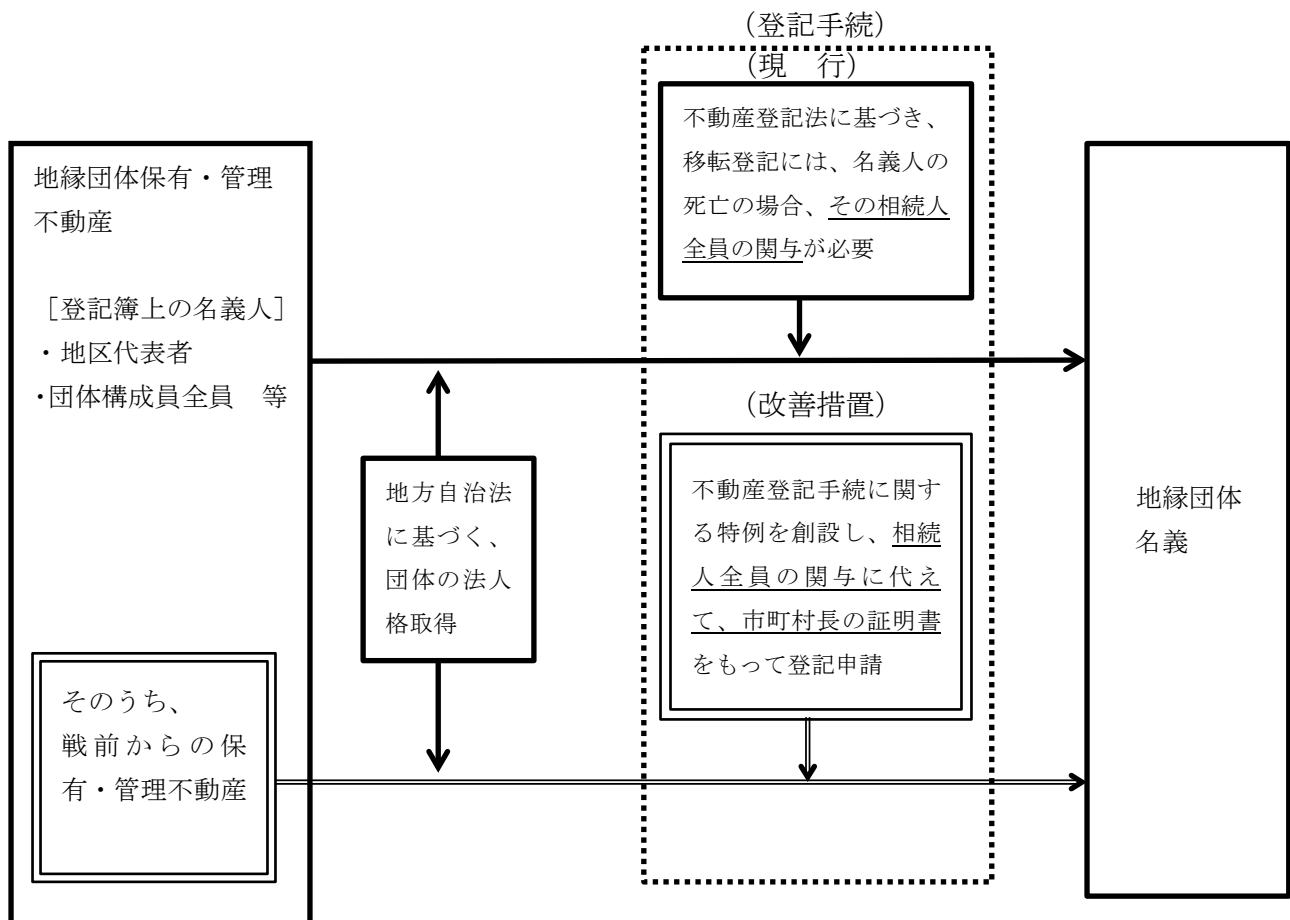
（注）異議催告手続を経た後に交付された、市町村長の「異議の申出がなかった旨の証明書」が添付情報として提出されること。

2 総務省自治行政局

異議催告手続に関し、異議がなかった旨を市町村長が証明する手続が検討されているが、異議が出た場合に訴訟のリスクが残るので、当局としては、事務手続面を含め市町村長に過大な負担を課さないことを前提に検討したいと考えている。

市町村長が交付する証明書に関し、法務省の知見、情報等があればお聞かせ願いたい。

地縁団体名義への所有権移転登記手続の改善促進（参考図）



【改善措置の内容（手続の流れ）】

- 特例措置の対象範囲
 - ・ 戦前から自治会等地縁団体が保有・管理している不動産であること。
 - ・ 地縁団体は、地方自治法第 260 条の 2 の規定に基づく法人格を取得しているものであること。
- 市町村長の証明手続
 - ・ 市町村長による公示・縦覧 → 異議の申出の受付
 - ・ 地縁団体の保有地であることにつき「異議の申出がなかった旨の証明書」の交付
- 移転登記手続
 - ・ 市町村長から交付を受けた「証明書」を添えて、認可地縁団体（登記権利者）による単独申請で所有権移転登記が可能

《参考》

〔行政苦情救済推進会議〕

総務省に申出のあった行政相談事案の処理に民間有識者の意見を反映させるための総務大臣の懇談会（昭和62年12月発足）。

メンバーは、次のとおり。

（座長）	大森 彌	東京大学名誉教授
	秋山 收	元内閣法制局長官
	加賀美幸子	千葉市女性センター名誉館長
	加藤 陸美	元環境事務次官
	小早川光郎	成蹊大学法科大学院教授
	谷 昇	（社）全国行政相談委員連合協議会会長
	松尾 邦弘	弁護士、元検事総長