

多数共有名義の土地を認可地縁団体に 移転登記し取得した事例

濱田 航¹・興梠 留衣¹

¹金沢河川国道事務所 用地第二課 (〒920-8643 石川県金沢市西念4丁目23番5号)

今回紹介する事例は、道路事業により必要となった地元町内会管理の多数共有名義の土地について、登記名義人全員が既に亡くなっており、用地取得に困難を極めることが予想されたことから「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」を活用し、地元の協力も得るなどして、短期間で取得した事例について説明するものである。

キーワード 多数共有地 認可地縁団体 登記の特例 早期取得

1. はじめに

公共事業の施行に必要となる土地の取得においては、地権者の事業への理解と協力を得たうえで、地権者全員と土地売買契約を締結することを基本としている。必要となる用地に相続が発生している場合、相続関係調査を行い、法定相続人と調整を経た上で契約を締結し土地を取得している。

さらに、多数共有名義の土地において相続が発生している場合、相続人が膨大であったり、追跡が困難になったり等、用地取得を進めていくうえで、様々な障害が発生している。

今回、道路事業により必要となった地元町内会管理の多数共有名義の土地（以下「本件共有地」という。）において「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例（以下「登記の特例制度」という。）」を活用し、用地取得を行った事例について紹介するものである。

2. 事例の紹介

(1) 土地の概要

当所が施行する道路事業に必要となる土地について、用地調査等を実施した結果、登記名義人が33名である本件共有地が存在することが判明した。本件共有地の現況は山林で、杉等の樹木が植林されている土地であった。

本件共有地の登記記録は、表題部のみであり、登記名

義人33名の氏名、持分の記載のみで、住所等は不明となっていた。閉鎖登記簿や旧土地台帳も、登記記録と同様に住所等は不明となっていた。その後の戸籍調査の結果、登記名義人32名については全員死亡していることが判明し、1名については戸籍・除籍の記録がなく追跡不能となっていた。これにより、本件共有地の法定相続人は200名を超える見込みとなった。

(2) 用地取得上の問題点と処理方針

本件の問題点としては、多数共有名義の土地であり、名義人が死亡し相続が発生しているにも関わらず相続登記が行われていないこと、地元町内会が実質的に所有している状態にあり、名義と実所有が異なっていることである。

通常、名義人が死亡している場合には、各相続人と協議を行い相続整理することになるが、本件においては、200名を超える法定相続人が各地に点在していること、戸籍調査の段階で追跡不能と判断された者がいることから、用地取得に至るまで困難を極めることが予想された。

地元協議を進めていく中で、本件共有地は過去に地区の火葬場として利用されていたこと、現在は地元町内会が管理していること、その地元町内会は認可地縁団体として登録されていることを確認した。問題を解決する手法としては、収用手続きや財産管理制度もあるが、先例から登記の特例制度を活用することが、最も早く用地取得ができると判断したものである。

3. 認可地縁団体制度と登記の特例制度について

(1) 認可地縁団体制度について

かつては町内会等の地縁団体は「権利能力なき社団」に該当するものとされ、不動産登記については、代表者名義等により不動産登記するより他に方法がないとされてきたが、平成3年の地方自治法改正によって、地縁団体が市町村長の認可を受けた場合、法人格を取得し、不動産登記の登記名義人となることができる制度（認可地縁団体制度）が導入された¹⁾。

(2) 登記の特例制度について

認可地縁団体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できないとされていたため²⁾、登記義務者と登記権利者との共同申請により所有権の移転登記をしなければならなかった。

これを本件共有地に置き換えれば、200名を超える法定相続人を登記義務者として共同申請することとなる。

こういった背景から、総務省行政評価局は、行政苦情救済推進会議に諮り、許可を受けた地縁団体名義への所有権の移転の登記手続き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を行った²⁾。その後、地方自治法が平成27年4月1日に改正されことにより、登記の特例制度が創設され、市町村長が一定の手続きを経て証明書を発行することにより、認可地縁団体が所有する不動産について、登記の申請を行うことができ、登記義務者と登記権利者との共同申請によらなくとも、所有権を取得することができるようになった。

4. 本件における登記の特例制度の適用

本件においては平成9年に地元町内会が認可地縁団体として登録されており、「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」の公告申請を行うことで、本件共有地の所有権の取得が可能であった。以下、実際に多数共有名義の土地を認可地縁団体に移転登記し、用地取得まで行った事例について紹介する。

(1) 市との事前相談

登記の特例制度について、当該地の市担当課と事前相談を行った結果、以下のとおり助言があった。

a) 登記名義人が既に死亡している場合について

登記名義人が既に死亡している場合には、区長や住民への聞き取りによって、登記名義人やその相続人が現在地区に居住していない旨を確認することができれば問題なく、聞き取り内容を記録した書面を疎明書類として市へ申請する。

b) 登記名義人や相続人のうち所在が分かる者に対する対応

認可地縁団体の登記に係る公告申請手続きにより、異議申し立て期間を設けているが、登記名義人や相続人からの同意を得ることが望ましいとされるのが一般的である。なお、本件においては、市は登記の特例制度について積極的に取り組んでおり、「法定相続人からの同意は不要とし、法定相続人のうち市内在住者のみに登記の特例制度活用について説明しておくこと」とされ、期間の短縮を後押ししてくれた。

c) 手続き全体の流れ

市から示された、手続き全体の流れについては、図-1のとおりである。

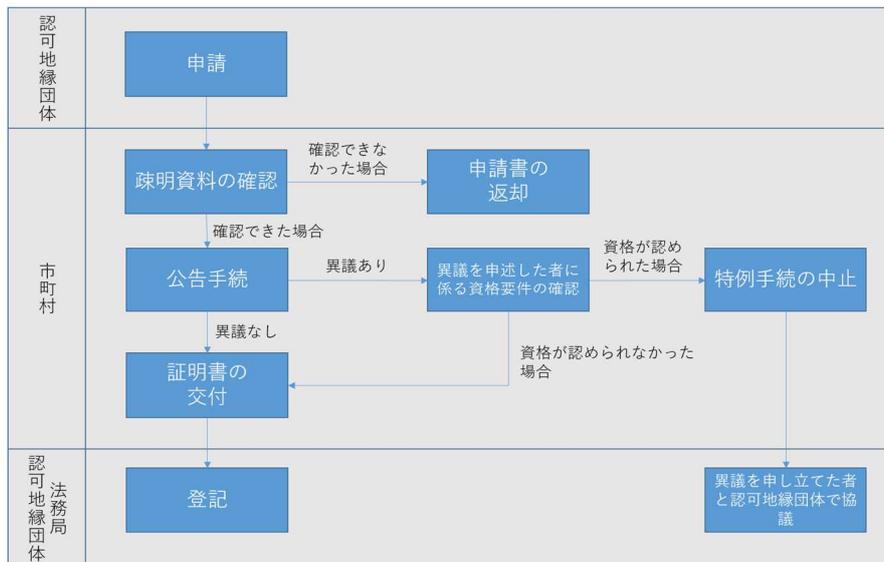


図-1 手続きフロー

(2) 地元町内会等との調整

登記の特例制度を活用するにあたり、申請人は認可地縁団体である地元町内会であることから、以下のとおり調整を行った。

a) 地元町内会代表（区長）との調整

地元町内会の代表である区長に対し、登記の特例制度を活用して本件共有地の用地取得を行うこと、認可地縁団体に財産を追加するには、総会を開催して承認を得る必要があること、公告手続きや所有権移転登記については地元町内会自身が行うことについて説明を行った。

また区長と調整を進めていく中で、追跡不能となっていた1名の関係人が町内に居住していることが判明し、かつて地元町内会の構成員として居住していた旨の証言を得ることができた。

b) 臨時総会への参加

地元町内会の臨時総会に参加し、構成員に対して、登記の特例制度を活用して本件共有地の用地取得を行うこと等について説明を行った。総会を開催する中で、本件共有地は長期にわたって地元町内会が管理してきたことから、登記の特例制度を活用することについて了解を得ることができた。

c) 市内在住者への説明

調査の結果、名義人の法定相続人のうち、市内在住者は48名であったが、説明業務を委託し、登記の特例制度を活用することについて迅速に説明することができた。

(3) 申請（地元町内会）

「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」の申請にあたっては、認可地縁団体が市町村長に対して、「所有不動産の登記移転等に係る公告申請書」に従い、以下の4つの資料を添えて申請する。

- ①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
- ②保有資産目録又は保有予定資産目録等
- 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38第1項各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料（以下、疎明資料）

本件においては、上記②について、地元町内会の臨時総会を開催し、保有資産目録及び本件共有地の所有権取得に関する議案を提出し、満場一致で可決承認された旨の議事録の写しを提出した。

また、疎明資料として提出する資料は以下のとおりである。

- 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十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また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

本件においては、上記①及び②について、旧土地台帳の写し及び地域実情に精通した者からの、地元町内会が本件共同地を実質的に所有・占有している旨の証言を記載した資料を提出した。③については、住民票等の調査の結果及び地域実情に精通した者からの証言をもとに、登記名義人の全てが地元町内会の構成員又はかつて構成員であったことを証明する書面を提出した。④については、市町村より発行された不在籍・不在住証明書を提出した。

(4) 疎明資料の確認（市担当課）

市担当課にて提出書類の確認及び要件の審査を行った。

(5) 公告手続（市担当課）

疎明資料の確認ができた場合、3カ月以上の公告を実施する。公告期間中に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）または、不動産の所有権を有する疎明をする者から異議の申述があった場合、資格が認められれば、特例手続が中止となり、異議を申し立てた者と認可地縁団体で協議を行うこととなる。異議がなかった場合、異議を申述した者の資格が認められなかった場合には、書面にて証明書の交付が行われる。

本件においては、公告期間については3カ月とし、市庁舎内で掲示されるのみでインターネット等での公開はなかった。

(6) 登記（地元町内会）

市より書面にて証明書の発行があった場合には、法務局にて証明書のほか、団体名義で登記をするために必要な書類を添えて、手続きを行うことになる。

本件においては、公告期間において異議の申述がなかったため、公告期間の経過後、証明書が発行された。その後、地元町内会が法務局にて、本件共有地の所有権移転登記を行った。

(7) 用地取得

本件共有地の所有権が地元町内会に移転したことを確認したことをもって、地元町内会と土地売買契約を行った。結果として、登記の特例制度を活用することを決定

してから、約11か月後の契約となった。本件の用地取得に至るまでの時系列についてまとめると表-1のとおりとなる。

表-1 用地取得に至るまでの時系列

日時	内容
R 3. 6	市担当課との事前相談
R 3. 7	区長との事前相談
R 3. 7	地元町内会臨時総会の開催
R 3. 1 0	市担当課へ公告申請書を提出
R 3. 1 1	市内在住者への説明完了
R 4. 2	証明書の交付
R 4. 2	認可地縁団体への所有権移転登記
R 4. 4	土地売買契約

5. 登記の特例制度を活用する場合の効果と課題

(1) 登記の特例制度を活用する場合の効果

本件共有地のように膨大な相続人が存在する場合、通常では相続人全員と土地売買契約を締結する必要があるため、事務処理に膨大な時間を要するだけでなく、遠方の相続人への補償説明等で多額の費用を費やしてきたところである。このような土地に対して、登記の特例制度を活用した場合、契約の相手方は認可地縁団体のみとなるため、補償説明等も最小限に抑えることができ、事務処理だけでなく、費用の面においても起業者の負担軽減になると考えられる。

また、本件は、登記の特例制度を活用することを検討した段階で、地元町内会が認可地縁団体として登録されていることが判明し、認可地縁団体の認定手続きを経ることなく、登記の特例制度を活用することが可能であったため、より起業者の負担軽減になったと考えられる。仮に、登記の特例制度を活用しなかった場合を考えると、追跡不能となっている名義人の相続整理ができず、土地収用法や財産管理制度などによる用地取得を検討しなければならなくなる。参考に、本件に関して、登記の特例制度を活用した場合と他の手法をとった場合のおおよその期間についての比較検討結果を表-2に示す。

表-2 比較検討結果（参考）

手法	期間
登記の特例制度	半年～1年程度
収用手続き	約3年
財産管理制度	1年以上

このことから、事業用地内に多数共有名義の土地が存在し、実質的に地元町内会等が管理をしている場合には、

登記の特例制度を活用できないか最初に検討する必要があると考える。

(2) 登記の特例制度を活用する場合の課題

本件においては、多数共有名義の土地が認可地縁団体に登録されている地元町内会が実質的に管理してきた土地であり、地元町内会と市も登記の特例制度の活用についても積極的であったため、比較的容易に進めることができたが、登記の特例制度を活用するうえで、障害となり得る事象について考察をしていく。

a) 認可地縁団体の認可要件について

認可地縁団体の認可要件として「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っていること」とある。つまり、地縁による団体でなかったり、地縁による団体であっても、青年団のように加入に年齢や性別等の要件があったり、構成員の住民数に対する割合が低かったりすると、認可地縁団体として申請できなくなる。

また、構成員として個人を指定しているものであり、家族単位で構成員を登録している団体も、申請ができないので注意が必要となる。

このような団体が実質的に管理している共有地は、登記の特例制度を活用して用地取得できないこととなる。

b) 疎明資料について

公告手続きを行うには疎明資料を添付して申請しなければならないが、疎明資料を作成するうえでもいくつかの障害があると考えられる。

例えば、「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また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」を証明する場合、本件共有地のように追跡不能の登記名義人が存在する可能性がある。この場合、かつて構成員であったことを証明しようとした場合、地域実情に精通した者からの証言がなければ証明ができないこととなる。

c) 地元町内会等の協力について

「4. 本件における登記の特例制度の適用」でも説明したが、申請者は認可地縁団体であり、多少なりとも手間と費用がかかることとなる。そのような中で協力を得る必要があるため、起業者として説明を尽くしていくと共に、必要書類について助言を行う等の支援をする必要があると考える。

また、町内会等が認可地縁団体として登録されていない地域であれば、認可地縁団体になるための手続きから始める必要があり、より協力を得るためのハードルが高くなると考えられる。

6. さいごに

本件においては、地元町内会や市が登記の特例制度の適用に積極的であったことや、業務委託を活用し説明を終えるなど、早期解決の要因が重なり、想定よりも早く土地売買契約を締結することができた。この登記の特例制度は、特に市町村や地元町内会等の協力が不可欠なものであり、それぞれに対するアプローチの方法が重要になってくるものである。

今回紹介した事例が、これから登記の特例制度を活用する事例に対して活用され、迅速な用地取得が可能となるための手助けになれば幸いである。

参考文献

- 1) 総務省 HP：「自治会・町内会等とは」
https://www.soumu.go.jp/main_content/000307324.pdf
- 2) 総務省行政評価局：「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－」（平成25年2月15日）
https://www.soumu.go.jp/main_content/000203515.pdf