

改正地方自治法を適用することで
多数共有地の登記名義を認可地縁団体に移転した事例

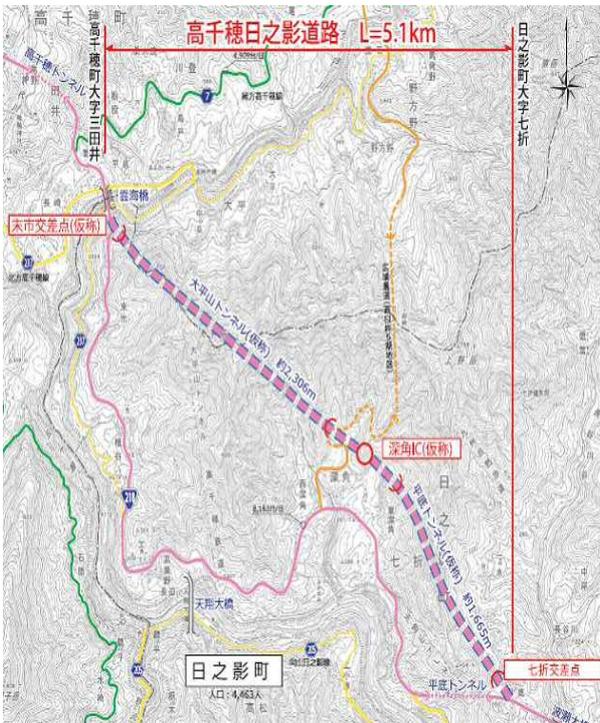
延岡河川国道事務所 用地課 ◎前田 優二
○久保山 正一

1 はじめに

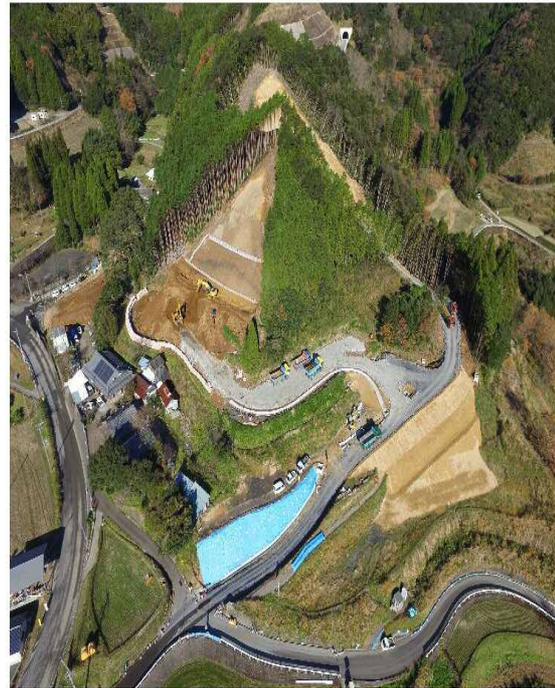
本事例は、一般国道218号高千穂日之影道路事業において、多数共有地の登記名義を改正地方自治法を適用し、地元地縁団体名義にすることで、比較的短時間で買収することができた事例である。

2 事業の概要

一般国道218号高千穂日之影道路は、宮崎県西臼杵郡高千穂町大字三田井から同県同郡日之影町大字七折までの延長5.1kmの自動車専用道路で、現道である国道218号の平面線形及び縦断勾配の不良箇所を回避するとともに、大雨等による災害発生時には、国道218号の代替道路となり、宮崎県北地域と熊本方面を結ぶ唯一の緊急輸送道路一次ネットワークを形成する道路として、現在鋭意整備中である。



事業概要図



工事施工状況

3 用地取得を行う土地の概要

当該事業により取得が必要となった土地は、登記事項証明書によると50名の共有名義として明治24年に保存登記がなされていることから、全員既に他界されていると推

祖である登記名義人を被告として訴訟を行うことに対し、心理的な抵抗が大きいことが予想されたため、これについても実施を見送った。

そのような中、平成26年7月に、地方自治法の一部が改正（平成26年5月30日公布、平成27年4月1日施行）され、認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例が創設されることが判明したため、その方法で解決可能か検討を行うこととした。

5 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例の活用

地方自治法第260条の2においては、地縁団体（自治会等）が、地域的な共同活動のための不動産を保有するため、市町村長の許可を受けた場合、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が規定されている。しかしながら、認可地縁団体が所有する不動産については、登記簿上の登記名義人が多数に及び、しかも相続登記がされていないなど、登記義務者が分からない場合があり、認可地縁団体への所有権の移転の登記に支障をきたしていることが明らかになっている。この問題を解決するため、今回の地方自治法の改正では、一定の要件を満たした認可地縁団体の所有する不動産については、市町村長が一定期間公告することにより、登記関係者の承諾があったものとみなすこととし、認可地縁団体が単独で登記の申請を行うことができることとなった。そして、その具体的要件は、今回新設された地方自治法第260条の38に次のように規定されており、今回のケースでは、下記の要件を満たしていると認められたため、地元A地区及び日之影町と登記手続きに向けて協議を進めることとした。

- ①認可地縁団体が所有している不動産であること
- 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が当該不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人となっていること
- ④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部又は一部の所在が知れないこと

6 地元A地区及び日之影町との協議

地元A地区には認可地縁団体が設立されていなかったため、まず始めに認可地縁団体を設立してもらう必要が生じた。そのため、認可地縁団体設立の認可手続きを行う日之影町の担当窓口と協議を行い、必要な書類等の確認を行った。その結果を踏まえ、地元A地区の役員と協議を行ったところ、もともと当所事業に非常に協力的であったうえに、当該土地以外にも同様の名義の土地を所有しており、地区としてもメリットがあること等から、認可地縁団体を設立することに快諾してもらえた。また合わせて認可地縁団体設立後には、特例制度を活用して登記名義を変更してもらうことにも了解が得られ、そ

の後に開催された地元総会の決議を経て、認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例制度を活用した手続きを進めることとなった。

7 具体的な手続き等について

地元A地区による認可地縁団体の設立から特例制度を活用した所有権移転登記まで、申請手続きの窓口である日之影町の全面的な協力もあり、手続きはスムーズに進めることが出来た。今回の手続きにおいては、申請後に3ヶ月以上の公告手続きが必要となったが、その期間中に異議の申述が起こらないようにするための1つの手段として、事前に登記関係者に対し、認可地縁団体名義へ変更することへの同意を得ることが望ましいと日之影町より助言を得た。そのため地元A地区にて、所在の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への同意書を取って頂いた。その結果、公告手続き期間中に異議の申述がなされることは無かった。

また、市町村長に対し申請を行う際に必要となる疎明資料は、地元A地区と日之影町との協議の結果、以下の書面を準備した。

①認可地縁団体が所有している不動産であることの疎明

→認可地縁団体の申請の際に提出した「保有資産目録」

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穩かつ公然と占有していることの疎明

→固定資産課税台帳の記載事項証明書、及び地元A地区と日之影町との間で締結されている、当該土地における管理委託契約書（地元A地区が公園施設を管理している）

③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が当該不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人となっていることの疎明

→申請不動産の所在地に係る地元精通者の証言を記載した書面

④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部又は一部の所在が知れないことの疎明

→申請不動産の所在地に係る地元精通者が、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（少なくとも1人に関する証言で良いとのこと）

地方自治法第260条の38第1項第3号関係
 (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についての証明)

老人クラブの総会で共有地の登記簿の名簿を皆で見たとこ、**■**性以外の者は、かつて**■**姓落の者であったと確認がとれた。
 昔は**■**の者が**■**の祭りや地蔵さんにお参りに来ていたことを聞いたことがある。

上記のとおり証言します。

平成27年 年 月 日

住 所 日之影町大字 **■**
 氏 名 **■**

要件③に関する疎明資料1

地方自治法第260条の38第1項第3号関係
 (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についての証明)

今の**■**地区には、**■**から分家していった者が多数いるが、分家ときには土地を本家から分けてもらっていたため、**■**の期長親戚用下あたりの土地は、以前**■**の**■**氏の土地だった。
■地区の者の墓に**■**の者の墓があることから、明治時代の**■**姓帯に**■**だった。
 今の**■**地区の**■**は、以前は**■**地区のつきあいをしていたし、以前**■**の**■**さんは、**■**地区であった。

上記のとおり証言します。

平成27年 年 月 日

住 所 日之影町大字 **■**
 氏 名 **■**

要件③に関する疎明資料2

地方自治法第260条の38第1項第3号関係
 (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についての証明)

町史を編纂するなかの調査で、**■**地区は**■**地が4、5戸で始まっていたことや、明治21年10月12日付の七野村戸長 **■**から西臼井郡長 **■**宛てに提出した文書の地区に、単独の地区としての**■**地区はなく、**■**地区の隣が**■**地区だったことが記述されていることがわかった。
■地区の分家、**■**地区に多いが、分家のときには土地を分けてもらっていたので、**■**の者の土地がないと分家できない。
 これらの史実・事実から、当時の**■**地区の中に含まれていたことが分かる。

上記のとおり証言します。

平成27年 年 月 日

住 所 日之影町大字 **■**
 氏 名 **■**

要件③に関する疎明資料3

地方自治法第260条の38第1項第4号関係
 (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についての証明)

老人クラブの総会で共有地の登記簿の名簿を皆で見たとこ、名簿の中での**■**については、現在家が無く、登記関係者がどこにいるのかが分からない状況である。

上記のとおり証言します。

平成27年 年 月 日

住 所 日之影町大字 **■**
 氏 名 **■**

要件④に関する疎明資料

8 まとめ

平成27年1月23日に地元総会の場で、今回の手続きに関する説明会を開催し、地区からの了解を得たのち、平成27年3月29日に認可地縁団体設立に関する設立総会を経て、平成27年4月2日に認可地縁団体が設立された。その後、平成27年5月1

4日に、認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例制度を申請することについて、臨時総会の承認を得て、平成27年5月20日から公告手続きが開始された。そして3ヶ月間の公告期間終了後の平成27年9月3日に地元A地区に所有権の移転が完了し、当所との土地売買契約に関する総会の議決を経て、無事契約締結を行うことが出来た。

9 おわりに

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	共有		昭和63年法律第37号附則第2条第2項の規定により移転 平成8年3月6日
2	共有者全員の持分全額移転	平成27年9月3日 第[]号	原因 平成27年4月2日委任の終了 所有者 宮崎県西臼杵郡日之影町大字[] 公民館

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。
平成27年9月16日
宮崎地方裁判所 登記官 []

管理番号 D23490 (1/4)

登記事項証明書
(所有権移転完了・抜粋版)

平成27年4月1日に施行された新たな法律に基づく手続きであったものの、施行からわずか5ヶ月程度で、地元A地区への名義変更手続きを完了することが出来た。これらの手続きが短期間で完了できたのは、地方自治法の一部が改正されることを知った平成26年7月から、地元A地区及び日之影町と綿密に協議を行い、手続きを進めてきた事も1つの要因であると考えられるが、一番の要因は、地元A地区及び日之影町が、当所事業に対し非常に協力的であったことである。平成27年1月23日に開催した説明会以降は、地元A地区が率先して手続きを進め、日之影町も手続きがスムーズに進むよう、積極的に地元A地区に対し助言等を行ってもらった。このように、起業者、地元自治体、地権者がうまく連携することで、早期解決を図ることが出来たと考えられる。

本件事案のように、実所有者である地元地区は用地買収に了解しているものの、相続が発生した多数共有地で、登記手続きが難航するようなケースでは、特例制度の活用を検討することで、今後の活路を見いだすことが出来る可能性が大いにありとされる。