

押付地区河川防災ステーション整備事業に伴う用地取得手法について
～地方自治法に新たに規定された認可地縁団体の不動産登記の特例制度の活用～

利根川下流河川事務所 用地課 大竹 さやか

1. はじめに

公共事業で用地取得を行っているとき、多数共有地に直面することがある。多数共有地については、関係者の数が多く解決に相当な時間と労力が必要となることも多く、大きな問題となっている。

本事例は、こうした状況の中、平成27年に創設された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、多数共有地を認可地縁団体名義へ変更したものである。

2. 事例の紹介

2.1 事業用地の概要

大正13年に設立された25区画からなる区（A地区）の共同墓地。登記簿を調査すると大正12年に登記された22名の共有地であった。名義人は既に全員死亡しており、その相続人は総勢400名を超えた。



2.2 用地取得の手続き

通常、相続が発生している土地を取得し所有権移転登記を行う場合、先に相続登記を行う必要があり法定相続人全員の署名押印が必要となる。総勢400名超の全相続人から承諾を得るには相当の時間と労力が必要となるのは容易に想像できた。

2.3 実際の所有者

まずは所有者の特定である。登記簿上、個人名義や共有名義となっても実際の所有者ではないことがある。

A地区の区長によると、当該墓地はA地区の所有であると認識しており、公共料金（井戸ポンプの電気料金）の支払い等、管理をしているとのことであった。

実際は自治会等の地縁団体（※）の所有であっても、登記簿上、団体ではなく個人や共有名義で登記されていることは珍しくない。これは平成3年の地方自治法改正以前、自治会、町内会等の地縁団体は「権利の能力なき社団」と位置づけられ、不動産等の資産を団体名義で登記することができなかつたためである。

（※）地縁団体とは、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

2.4 墓地の移転について

A地区は当該墓地の移転について、町の用意した代替地を希望していた。

当該墓地は25区画のうち19区画が利用されていたが、利用者の中には本事業における移転を機に別の墓地への移転を希望している方もいた。

A地区が代替地を取得するには当該墓地の土地補償代金を全て代替地に充てる必要があ

り、相続人全員の方、特に代替地以外への移転を希望している方から理解が得られるかという懸念があった。

3. 認可地縁団体制度～登記の特例制度

先に述べたように平成3年の地方自治法改正以前は不動産等の資産を団体名義で登記することができなく、代表者の個人名義や構成員全員の共有名義等で登記されており、実際は地縁団体等の所有であっても登記簿上わからないものとなっていた。このような土地は相続登記もされず相続人が膨大な人数となったり、世代交代により真の所有者がわからなくなったりと、問題となっていた。

平成3年の地方自治法改正により、地縁団体が一定の要件を満たし、市町村長の許可を受けた場合、法人格を取得し、不動産等の資産を団体名義で登記することができる認可地縁団体制度が導入された。

しかし、法改正前に登記されたものについては、認可地縁団体へ名義を変更しようとする、名義人の相続人を含む登記関係人全員の承諾が必要となり、登記は進まなかった。

このような状況を受け、平成27年に地方自治法の改正が施行され、登記の特例制度が創設された。（地方自治法第260条の38及び同条39）

この登記の特例制度は、認可地縁団体が所有する共有名義の不動産について、認可地縁団体名義への所有権移転・保存登記について、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、認可地縁団体単独での登記申請を可能としたものである。

4. 登記の特例制度活用

4. 1 登記の特例申請の要件（地方自治法第260条の38第1項）

市町村への申請は、「次の各号に掲げる事項を疎明するに足りる資料を添付しなければならない。」と定められている。

- 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て又は一部の所在が知れないこと

なお、疎明とは、確信ではなく、一応確からしいという推測を判断権者に生じさせることで足りる。

4. 2 疎明資料

本申請に添付した疎明資料は次のとおりである。

【①② 「地元精通者の証言を記載した書面」及び「墓地使用承諾書」】

地元精通者の「昔から当該墓地はA地区の所有であると認識している」との証言及び本申請時より十年以上前にはA地区が占有し管理していた資料として、平成3年にA地区が発行した墓地使用承諾書を添付した。

【③「疎明資料の入手が困難な理由書」】

当該墓地が登記されたのは大正時代で時期がかなり古く登記名義人は既に全員死亡しており、当時全員が A 地区の自治会構成員であったかどうかについて確認できる資料は無かった。

しかし、22名の登記簿上の住所から全員同じ区域内に住所を有していたと推測でき、また地元精通者の方の中には登記名義人のうち多くを覚えていることも確認できた。

そこで、上記のことを記載し、「疎明資料の入手が困難な理由書」として添付した。

【④「不在籍証明書・不在住証明書」】

登記名義人のうち1人について、所在が不明であったため、不在籍証明書及び不在住証明書を添付した。

4. 3 申請手続きの流れ

A 地区においては、認可地縁団体が設立されていなかったため、認可地縁団体の設立から行った。大きな流れは図1のとおりである。

登記の特例制度の手続きは、市町村は申請について相当と認めた場合、3ヶ月以上公告し、登記関係者から異議

申し出がなかった場合、不動産の所有権の移転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し、市町村により証明書が交付される。

ここでいう登記関係者とは、登記名義人及びその相続人、所有権を有することを疎明する者である。

本申請については、3ヶ月以上公告した結果、異議申し出はなく証明書が交付された。

4. 4 申請までの経緯

本特例制度を用いた事例はまだ数が少なく当該町においても初めての事例であった。

添付資料は総務省の通知（「地方自治法の一部を改正する法律等の施行における留意事項(認可地縁団体関係)について(通知)」）を参考とした。また、全国で本制度を活用した事例を調べ、具体的にどのような資料を添付しているのか参考として資料提供を依頼し、いくつかの行政機関から協力が得られた。

必要な添付資料は市町村の判断に委ねられており、自治体によっては本制度を活用しようとしても断念せざるを得ないケースも多々あると聞く。

一番の課題は本特例制度によって登記名義を A 地区へ移転した場合、異議を唱える者がいないかということであった。これは申請を受ける町としても本事業を進める国としても特に気を配らなくてはならない重要なことである。

そこで、そういった心配を軽減し町にも理解していただけるよう、事前に関係者への説明を実施した。

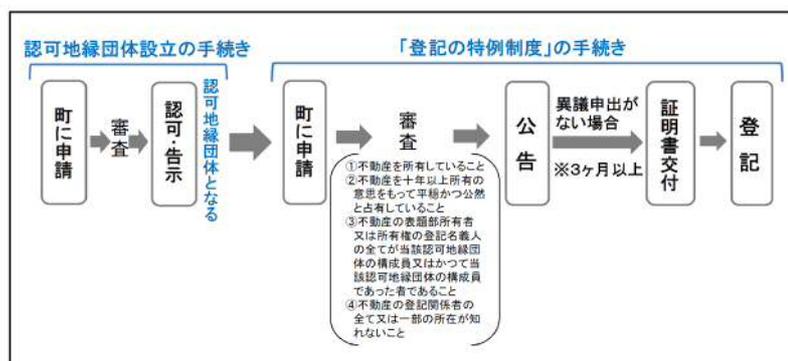


図1 認可地縁団体設立から登記の特例制度手続きの流れ

4. 5 登記関係者への説明

当該墓地使用者(各墳墓管理者)は概ね次の3つに分けられる。

- a) 名義人の相続人であり A 地区の住人である者 (8名)
- b) 名義人の相続人であるが地区外に住んでいる者 (8名)
うち、代替地へ移転 (4名)、地区外へ移転 (4名)
- c) 名義人の相続人ではないが墳墓を所有している者 (3名)

その他、墓地は使用していないが名義のみある者 (7名) がいた。

事前の説明は、A 地区の住民及び名義人の相続人の中で墓地を使用している方 (a、b) にのみ行った。

まず、A 地区の住民を対象に登記の特例制度について説明会を開催し、本制度の活用について賛同を得た。次に、地区外の住人への説明は国で行うこととなったが、問題は地区外に住んでいる方で特に代替地以外への移転を希望している方への説明であった。

土地代金は A 地区に補償することになり、代替地へ移転する場合は特に問題はないが、代替地以外へ移転する場合、土地の補償がないとお金が持ち出しになる可能性があるからである。1 人でも反対者がいれば、本制度の活用は断念せざるを得ない。

説明する際は相手の立場で考えた上で、以前は団体名義で登記ができなかったため便宜上共有名義とせざるを得なかったこと、A 地区の地元精通者等の話では当該墓地は昔から地区の所有であるとの認識とのこと、本特例制度を活用することのメリット・デメリット等、丁寧に説明することで相手から理解を得ることができたと考えている。

5. 今後の取り組み

今後は実際の移転について A 地区及び各墳墓管理者と協議を進めていく。

関係者の皆様のご理解とご協力により、土地の問題が解決でき用地取得に向け大きく前進できたことを無駄にしないためにも、早期に移転していただけるよう A 地区及び各関係者との調整を密にしたいと考える。

6. さいごに

地元説明会を行ってから認可地縁団体設立及び登記の特例申請の証明書交付まで約 2 年を要した。特例制度が創設されたのは平成 27 年とまだ日が浅く事例が少ない中、今回は手探りの状況であったが、今後事例が増えノウハウが浸透すれば更に短い期間での手続きが可能であり、認可地縁団体の所有する多数共有地の問題が飛躍的に解決できるのではないかと考える。

登記関係者への説明は重要なことであるのは当然であり、どこまで同意を得るかは難しいところであるが、登記の特例制度が創設された背景を鑑みると、今後本制度が有効に活用されることを期待したい。

最後に、今回登記の特例制度を用いて多数共有地問題が解決できたことは、地元の皆様のご協力のもとより、町の協力があつたことが大きく、この場を借りて感謝申し上げたい。

本事例の紹介が今後の公共用地取得に役立てば幸いである。