

## 「地縁による団体」不動産登記関係参考資料

- ◆ 表示の登記又は所有権の保存若しくは移転の登記を申請する場合には、所有者又は登記権利者の住所証明書を申請書に添付することとされている（不動産登記法施行行細則41条）が、市町村長が発行する地縁団体の証明書は、名称及び事務所等が記載され、これを市町村長が証明することとなるので、同証明書をもって住所証明書として取り扱って差支えないと思われる。
- ◆ 登記の申請人が法人の場合には、代理権限を証する書面として、当該法人の代表者の資格を証する書面を申請書に添付しなければならない（不動産登記法35条1項5号）が、認可された地縁団体の代表者は一人に限定されているので、代表者の氏名及び住所の記載された証明書をもって代表者の資格を証する書面として取り扱って差支えないと思われる。
- ◆ 登記手続き
  - (1) 未登記不動産の場合

未登記の土地や建物については、地縁団体が自己の所有権を証する書面を添付して表示登記の申請をすることができるものとする。（不動産登記法80条・93条）
  - (2) 表示登記のみがされている場合
    - ① 表題部の所有権欄に代表者の個人名が登記されている場合は、代表者個人名義で所有権保存の登記を行った（不動産登記法100条1項1号）後に、地縁団体への所有権移転の登記をすべきであるとする。
    - ② 表題部の所有者欄に代表者の個人名が登記されているが、その者が死亡している場合は、代表者個人名義で所有権保存の登記を行った後に地縁団体への所有権移転の登記をすべきであるとする。
  - (3) 代表者個人名義で所有権等の権利の登記がされている場合
    - ① 地縁団体が法人格を取得する前に、代表者に変更が生じている場合は、登記名義人から新代表者個人名義へ所有権の権利の移転の登記をした後に、地縁団体へ所有権等の権利の移転の登記をすべきである。
    - ② 代表者個人名義（A）で所有権等の権利の登記後、その者の死亡による相続を原因とする相続人（B）への所有権等の権利の移転の登記がされている不動産については、通常は、不動産の所有権者は地縁団体であり、相続人が相続財産として取得することはあり得ないから、地縁団体への所有権等の権利の移転の登記は、相続の登記を抹消した後でなければできないものとする。
    - ③ 代表者個人名義で所有権等の権利の登記後、その者が死亡している場合には、その相続人が申請人となって法人格取得後の地縁団体へ所有権等の権利の移転の登記をすることになると考える。（不動産登記法42条）

- (4) 法人格取得前の地縁団体の代表者個人名義にする所有権等の権利の登記が未了の場合  
地縁団体が、法人格取得前に売買等により不動産を取得したにもかかわらず、代表者個人名義にする登記が未了の場合、法人格を取得する前の日付をもって売買等を登記原因とする同団体への所有権移転登記が認められるかは疑問である。この場合は、いったん不動産売買等をした当時の代表者名義で所有権移転登記をした後に、同代表者から法人格取得後の地縁団体へ移転登記をすべきものとする。
- (5) 地縁団体が所有する不動産が地縁団体構成員の全員の共有名義となっている場合  
共有名義人全員から法人格を取得した地縁団体へ、市町村長が法人格を認可した日を登記原因日付として、「委任の終了」を登記原因として移転登記をすることになる。

※ 以上、「地方自治法第260条の2第1項の認可を受けた地縁による団体に係る登記の申請手続きについての訓令・通達・回答の解説」から抜き出したものである。