

認可地縁団体の手続きの あらまし

令和3年11月



 江南市
KONAN CITY

目次

I. 制度の概要	1
1. 「地縁による団体（地縁団体）」とは？	1
2. これまでの経緯	1
II. 許可申請の手続き	2
1. 申請できる団体	2
2. 認可の要件	2
3. 法人化によるメリット・デメリット	4
4. 認可手続きの流れ	5
5. 認可申請に必要な書類	6
6. 申請にあたっての注意事項	9
7. 認可・告示事項	10
III. 認可後の地縁団体	11
1. 認可地縁団体の性質	11
2. 認可地縁団体証明書の発行	12
3. 印鑑登録と印鑑登録証明書の発行	12
4. 税関係の手続きと納税義務	13
5. 登記手続きについて	14
6. 告示事項や規約に変更があった場合	15
IV. 認可の取消と解散	17
1. 認可の取消	17
2. 認可地縁団体の解散	17
V. 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例	18
1. 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例とは	18
2. 申請の要件	18
3. 申請の流れ	19
4. 特例適用の要件を満たしていることを疎明するに足る資料	21
VI. 手続き窓口一覧	23
よくある質問	24
認可地縁団体申請書等 様式集	28

I. 制度の概要

1. 「地縁による団体（地縁団体）」とは？

「地縁による団体」（以下、地縁団体という。）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」と定義されており、一定の地域に住所を有することのみを構成員の資格としています。

そのため、自治会や町内会のように、区域に住所を有する人は誰でも構成員になることができる団体は、原則として地縁団体であると考えられます。

2. これまでの経緯

地縁団体は、法律上いわゆる「権利能力なき社団」に位置付けられており、平成3年4月2日の地方自治法の改正以前は、法人格の取得が認められていなかったため、地区で保有する集会所等の不動産登記は、当時の代表者又は役員の名義で登録されていました。

そのため、資産管理の面で以下のような問題が生じる恐れがありました。

これまでの問題点

- ① 代表者が奇貨としてその不動産を第三者に売却してしまう
- ② 代表者が死亡してその相続人らが誤解して相続してしまう
- ③ 代表者個人の債権者がその不動産を差し押さえてしまう
- ④ 複数人名義で登記したが、死亡による相続人が不明になってしまう

こうした問題に対処するために、平成3年4月2日施行の地方自治法の改正において、地縁団体が一定の手続きを行い、市の認可・告示を受けることで、法人格を取得し、団体名義で不動産登記することができるようになりました。

このように、市の認可により法人格を取得した地縁団体のことを「認可地縁団体」と言います。

なお、令和3年9月1日施行の地方自治法の改正において、認可地縁団体の総会に出席しない構成員は、書面による表決権の行使に代えて、電子メールなどの「電磁的方法」により表決権を行使することができるようになりました。

電磁的方法には、電子メールなどによる送信、ウェブサイト・アプリケーションを利用した表決、情報をディスク等に記録して、当該ディスク等を交付する方法などがあります。

また、令和3年11月26日施行の地方自治法の改正において、地縁団体が不動産又は不動産に関する権利を「保有している」もしくは「近い将来確実に保有する予定」であることとする認可申請の要件が見直され、不動産等の保有の有無に関わらず、地域的な共同活動を円滑に行うために、認可による法人格の取得ができるようになりました。

Ⅱ. 許可申請の手続き

1. 申請できる団体

地方自治法において、法人格付与の対象となるのは地縁団体に限られます。

以下のような団体については地縁団体には該当しないため、申請を行うことができません。

申請できない団体の具体例

◎特定の目的の活動だけを行う団体

スポーツや趣味の同好会、伝統芸能保存会、環境保全団体等

◎住所以外に「年齢」「性別」などの加入要件がある団体

高齢者クラブ、青年会、婦人会、マンション管理組合等

2. 認可の要件

認可を得るためには次の4項目をすべて満たしていることが必要です。

なお、認可後にこれらの要件を満たさなくなった場合は、認可の取消となります。

(1) 目的

地縁団体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ことと認められること。



ポイント!!

「地域的な共同活動」とは、清掃・美化活動、防犯・防災活動、集会所の管理運営や親睦行事など一般的な自治会等の活動で、「規約」に明記されていることが必要です。活動内容については、活動記録が記載された書類(総会資料等)により確認します。

(2) 区域

地縁団体の区域が、住民にとって客観的に明らかであること。

当該地縁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こと。



ポイント!!

区域は、団体の構成員のみならず他の市民にとっても客観的に明らかな形(地図、町名・地番等)で境界が画されていることが必要となります。認可にあたり新たな区域を設定するなど、区域が不安定な状態にある地縁団体に対しては認可することはできません。

(3) 構成員

団体の区域に住所を有するすべての個人は、その構成員になることができるものとし、現にその相当数の者が構成員となっていること。



ポイント!!

年齢・性別等を問わず区域に住所を有するすべての個人が構成員となれる旨が「規約」に定められていることが必要です。また、「相当数の者」とは、一般的に区域内の住民(自治会等に参加していない人を含む)の過半数をいい、構成員となっていることを、構成員名簿で確認できることが必要です。

(4) 規約

以下の8つの事項を定めている規約があること。【P6・様式 P29】

- ①目的 ②名称 ③区域 ④主たる事務所の所在地
- ⑤構成員の資格に関する事項 ⑥代表者に関する事項
- ⑦会議に関する事項 ⑧資産に関する事項

3. 法人化によるメリット・デメリット

メリット

(1) 不動産の登記

自治会等で法人格を取得することにより、団体名で不動産の登記ができるため、不動産の相続の際のトラブルを避けることができます。一度自治会名義で登記すれば、以後代表者の変更になっても不動産登記の内容を変更する必要がありません。

(2) 各種税法上の優遇

地縁団体は、税法上の公益法人とみなされ、税法上優遇されます。収益事業を行わない場合に、必要な手続きをすれば、減免対象となります。(収益事業を行う場合には、税法上の優遇はありません。)

※コミュニティセンター助成事業(一般社団法人 自治総合センター)で、集会施設の建て替えや改修をするために補助事業を利用する場合には、認可地縁団体であることが要件になっています。

デメリット

(1) 登記費用

- ・地縁団体は、公益法人とみなされ、税法上優遇されますが、登記のための登録免許税については減免措置がないため、名義変更の際に費用が発生します。
- ・手続きを司法書士等に依頼する場合には、別途費用がかかります。

(2) 認可申請の準備・認可後の手続き

- ・不動産の所有者(個人名で登記されている場合)に相続が発生している場合は、相続人を確認する必要があり、そのために取得する戸籍謄本に多くの費用がかかる可能性があります。また、相続人から委任状をもらうのが非常に困難な場合があります。
- ・認可地縁団体も法人であるため、法人設立の届出(市、県、税務署)や税法上の優遇を受けるための減免申請など代表者が行なわなければならない手続きがあります。
- ・代表者の変更や規約の変更などが生じた場合にも、市に届出をする必要があります。



ポイント!!

区・町内会活動は、従前と変わりません。

認可地縁団体は、住民の自発的な意思による任意団体としての性格が従前の区・町内会となら変わるものではありません。自治会活動等に対して、市は一般的な指導・監督する権限を持たないため、市との関係も基本的には変わりません。

4. 認可手続きの流れ

(1) 地縁団体の認可申請への意思決定

認可申請することについて区・町内会等の中で話し合いをします。

- ・要件の確認(目的・区域・構成員・規約)



(2) 申請の準備

- ・規約の作成
- ・構成員名簿の作成(整備)
- ・代表者の選任準備



事前相談

市役所地方創生推進課
※必要書類等について、
事前にご相談ください。



(3) 総会の開催

以下の協議事項を総会において議決し、議事録を作成します。

【協議事項】①認可申請について ②規約について ③構成員の確定について
④代表者の決定について ⑤資産の確定について



(4) 認可申請書類の作成・提出

認可申請書に必要書類を添えて地縁団体の代表者が市長に対して申請します。

提出

認可

審査(認可・不認可)

市役所地方創生推進課
審査後、認可の告示を行い、
認可通知書を交付します。

(5) 認可後の各種届出

- ・認可後、不動産登記が可能となります。
- ・登記申請時に必要な「地縁団体証明書(地縁団体告示事項証明書)」の発行(P12)の手続きをしてください。なお、認可地縁団体の印鑑登録・印鑑登録証明書の発行(P12)が必要な場合があります。
- ・国税・県税・市税に関する届出(P13)を行ってください。
- ・代表者や事務所の所在地、その他告示事項の変更や規約の変更があった場合は市へ変更の届出(P15)が必要です。

5. 認可申請に必要な書類

申請に必要な書類

- (1) 認可申請書
- (2) 規約
- (3) 認可申請について総会で議決したことを証する書類(総会議事録)
- (4) 構成員名簿
- (5) 活動状況を記載した書類
- (6) 申請者が代表者であることを証する書類
- (7) 区域図
- (8) 裁判所による代表者の職務執行停止等の有無について

申請する際に必要な書類については、以下の点に注意してください。

(1) 認可申請書 (様式 P28)

主体たる事務所がない場合は、代表者の住所を記入してください。

(2) 規約 (様式 P29)

規約には、以下の8つの事項のすべてが記載されていることが必要です。

① 目的

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、地縁団体の権利能力の範囲を明確にするために、活動内容をできるだけ具体的に定めます。



ポイント!!

スポーツや芸術など特定の活動のみを目的とすることはできません。

② 名称

団体の正式名称を記載します。特に制限はありませんが、他の法律に抵触しないように注意してください。



ポイント!!

既に存在する名称や、他の団体と間違ってしまうような名称は好ましくありません。

③ 区域

地縁団体の区域は、住民にとって客観的に明らかなものであることが必要です。町または字名、地番等により表示します。



ポイント!!

河川や道路などの客観的なものによる表示方法「〇〇町の△△川の北の区域」といった定め方も、区域内外の住民が一義的に認識できるものであればできます。

④ 主たる事務所の所在地

団体の事務所の所在地を、1か所に限り規定します。規約には、地番による明記のほか、「代表者の自宅に置く」、「〇〇集会所に置く」と明記しても構いません。

⑤ 構成員の資格に関する事項

区域に住所を有する全ての個人は構成員になれるものとし、「正当な理由がない限りこれを拒んではならない」旨を必ず記載します。



ポイント!!

構成員の条件には、区域に住所を有すること以外の条件(例えば、年齢、性別、国籍などの制限等)を設けてはいけません。加入及び脱退等の資格の取得・喪失の手続きについて、できる限り定めてください。

⑥ 代表者に関する事項

代表者は1人とし、その選出方法、任期、権限、代表者に委任する事項等を定めます。(地方自治法第260条の5から第260条の10の規定)

また、役員を選出方法、任務分掌なども規約に規定します。

⑦ 会議に関する事項

通常総会、臨時総会の招集方法、議決方法、議決事項を明記する必要があります。

また、事業計画・事業報告及び予算・決算、規約の改正等についても規定します。

原則的に、表決権は平等(構成員1人に対し1票)である必要があります。



ポイント!!

表決権は原則的に、構成員1人に対し1票ですが、世帯単位で意思決定を行うことが、地域社会において合理的である場合には、表決権を世帯単位に平等なもの(世帯単位で1票)としても良いとされています。ただし、規約の変更、財産の処分などの重要事項については、構成員個人で一票の表決権となります。(詳しくはP25よくある質問をご覧ください。)

⑧ 資産に関する事項

不動産や区費・町内会費、集会所の貸出により得た収入などすべての資産（負債は含みません）の構成、管理及び処分の方法を定めておく必要があります。財産目録の作成が義務づけられていますので留意してください。

なお、規約には、「資産の構成は別に定める財産目録による」とすることも可能です。

(3) 認可申請について総会で議決したことを証する書類

（様式 P38 総会議事録）

認可を申請する旨を、総会で正式に議決したことを確認するため、以下の議題について審議・承認され、議長及び議事録署名人の署名又は記名押印のある「総会議事録」（写しで可）を提出してください。

協議事項

- ①地縁団体の認可申請について
- ②規約について
- ③区域について
- ④構成員の確定について
- ⑤代表者の決定について
- ⑥資産の確定について

(4) 構成員名簿（様式 P43）

設立時の構成員全員の氏名、住所が記載された名簿を提出してください。（様式は任意。名前と住所の記載があれば、既存の名簿でも可。）



ポイント!!

団体の区域に住所を有するすべての個人は、その構成員になることができるものとし、現にその相当数の者が構成員となっていることが必要です。「相当数の者」とは、一般的に区域内の住民（自治会等に加入していない人を含む）の過半数をいいます。

(5) 活動状況を記載した書類（様式 P46）

活動状況を記載した書類及び収支決算書・予算書を提出してください。



ポイント!!

「活動状況を記載した書類」は、良好な地域社会の維持及び形成に資する地域活動を行っているかどうかを確認するものです。具体的な書類としては、総会等の資料として作成した前年度及び現年度の事業報告書、決算書・予算書などです。これらが無い場合は「活動状況報告書(P46)」の記載例を参考に作成してください。

(6) 申請者が代表者であることを証する書類（様式 P47）

申請者が代表者に相違ないことを確認するため、以下の書類を提出してください。

- ・代表者選出時の「総会議事録・様式 P38」
- ・「代表者であることを証する書類（P47）」（申請者本人の署名又は記名押印があるもの）

(7) 区域図

区域を示した図面を提出してください。（住宅地図等に境界の線を記入して、その区域を明確にしたもの）

(8) 裁判所による代表者の職務執行停止等の有無について（様式 P48）

裁判所による代表者の職務執行停止等がある場合、その旨の記載が必要です。また、代理人がある場合は記載してください。

6. 申請にあたっての注意事項

- ・申請にあたっては、必ず総会を開催し、認可申請の可否、規約の整備、区域の確定、構成員の確定、代表者の決定、資産の確定について審議してください。
- ・規約については、必ず見直しをしていただき、総会を開催される前に事前に市役所地方創生推進課へご相談ください。
- ・認可申請は、市役所地方創生推進課窓口へ提出してください。（FAX・メール不可）
- ・認可申請関係に必要な書類の記載については、28 ページ以降の「様式集」を参考にしてください。

7. 認可・告示事項

提出された申請書及び添付書類により認可要件に該当しているか審査をし、審査結果を代表者（申請者）に通知します。

審査の結果、地縁団体として認可した団体については、以下の項目を告示（書面掲示）します。

告示事項

- ① 名称
- ② 規約に定める目的
- ③ 区域
- ④ 主たる事務所
- ⑤ 代表者の氏名及び住所（代理人の有無）
- ⑥ 裁判所による代表者の職務執行停止の有無並びに職務代理者の選任有無
- ⑦ 規約に解散を定めたときはその事由
- ⑧ 認可年月日



ポイント!!

代表者や主たる事務所が変更した時など、告示事項に変更があった場合は、市への届け出が必要となります（Ⅲ-6.告示事項や規約に変更があった場合 P15 参照）。

⑤⑥の代理人等がある場合は、その氏名と住所も告示します。代理人等を告示していない場合は、代理での各種申請（印鑑登録・変更等）はできません。

Ⅲ. 認可後の地縁団体

1. 認可地縁団体の性質

認可を受けた地縁団体は、法的な位置付けが変わり、権利能力や義務を有することになります。

(1) 団体名義での資産登記できる権利（P14）

不動産をはじめとする資産の登記が可能となります。ただし、登記には費用（登録免許税、司法書士に依頼した場合の報酬等）がかかります。

(2) 団体名義での法律行為ができる権利

団体名義で契約をはじめとする法律行為の主体となることができます。

(3) 税関係の手続きと納税義務（P13）

認可後には、法人の設立に関する届出等を県税事務所、市役所税務課に提出しなければなりません。法人としての納税義務が発生しますが、収益事業を行わない場合は、登録免許税を除き、減免となる場合があります。

(4) 告示事項の変更手続きの義務（P15）

団体の名称や代表者、主たる事務所の所在地が変わったときなど、告示されている内容について変更があった場合は、市役所へ届出が必要となります。

(5) 規約の変更手続きの義務（P16）

団体の名称や区域、役員の構成など規約の内容を変更する場合には、市の認可が必要となります。事前に市役所に相談のうえ、認可を受けてください。

(6) 財産目録、構成員名簿の作成と備え置きの義務

財産目録 …認可を受けるとき及び毎年度終了後に財産目録を作成し、常にこれを主たる事務所に備え置いてください。

構成員名簿…構成員名簿を備え置き、構成員の変更があるごとに必要な変更を加えてください。認可申請時以外は、市への報告・提出の必要はありません。

(7) 総会開催の義務

認可地縁団体は、少なくとも毎年1回、通常総会を開催し、事業報告及び決算の承認を受けてください。

2. 認可地縁団体証明書の発行

不動産登記をする際には、地縁団体証明書（地縁団体告示事項証明書）が必要となります。申請は誰でもでき、認可地縁団体の台帳の写しをもって交付します。

地縁団体証明書（地縁団体告示事項証明書）の発行

- <受付窓口> 江南市役所 地方創生推進課
- <手数料> 1通 300円
- <必要なもの> 地縁団体告示事項証明書交付請求書(様式 P50)

3. 印鑑登録と印鑑登録証明書の発行

認可地縁団体は、団体名義で印鑑登録を行うことができます。また、不動産登記をする際は、印鑑登録証明書が必要となる場合があります。印鑑登録は1団体につき1個です。

(1) 団体名義の印鑑登録

代表者本人が手続きを行います。

印鑑登録方法

- <受付窓口> 江南市役所 地方創生推進課
- <手数料> 無料
- <必要なもの> ・認可地縁団体印鑑登録申請書(様式 P51)
・地縁団体として登録する印鑑(団体印)
・代表者個人の登録印(代表者の実印)
・代表者個人の印鑑登録証
・代表者個人の本人確認書類(運転免許証、健康保険証など)

<印鑑登録できない印鑑>

- ・認可地縁団体の名称を表していないもの
- ・ゴム印その他の印鑑でその形態が変形しやすいもの
- ・印影の大きさが、1辺の長さ8mmの正方形より小さいもの
- ・印影の大きさが、1辺の長さ30mmの正方形より大きいもの
- ・印影を鮮明に表しにくいもの
- ・その他、認可地縁団体印鑑として適当でないと市長が認めたもの

(2) 印鑑登録証明書の発行

代表者本人が手続きを行います。

印鑑登録証明書の発行方法

<受付窓口> 江南市役所 地方創生推進課

<手数料> 1通 300円

<必要なもの>

- ・認可地縁団体印鑑登録証明書交付申請書(様式 P52)
- ・地縁団体として登録した印鑑(団体印)
- ・代表者個人の本人確認書類(運転免許証、健康保険証など)

4. 税関係の手続きと納税義務

認可を受けた地縁団体は、公益法人等とみなされ、税法上における納税義務者となるため、法人設立の届け出をする必要があります。詳しくは各窓口にお問い合わせください。

(1) 法人設立に関する届出

提出先		認可地縁団体の認可を受けた法人	
		収益事業を行わない場合	収益事業を行う場合
国 税	小牧税務署	(不要)	・法人設立届出書 ・収益事業開始届出書
県 税	愛知県東尾張県税事務所 (法人県民税事業税担当)	・法人の設立等に関する報告書 ・団体印又は代表者印 ・団体規約	・法人の設立等に関する報告書 ・国税の「収益事業開始届出書」の写し
市 税	江南市役所 税務課	・法人の設立等に関する届出書 ・団体印又は代表者印 ・団体規約	・法人の設立等に関する届出書 ・国税の「収益事業開始届出書」の写し

(2) 各種税関係一覧

税の種類		認可地縁団体の認可を受けた法人	
		収益事業を行わない場合	収益事業を行う場合
国 税	法人税	非課税	課税
	登録免許税※ ¹	課税	課税
県 税	法人県民税	均等割のみ課税 (申請により減免★)	課税(均等割と法人税割額)
	不動産取得税※ ²	課税(申請により減免★)	課税
市 税	法人市民税	均等割のみ課税 (申請により減免★)	課税(均等割と法人税割額)
	固定資産税	課税(申請により減免★)	課税

★ 収益事業を行わない場合、減免することができますので、減免対象や申請方法については、各窓口までお問い合わせください（VI. 手続き窓口一覧 P23 参照）。

※ 不動産登記の手続きを司法書士等の専門家に依頼する場合、別途費用がかかりますので注意してください。

※¹ 登録免許税

登記の原因により、税額が異なります。詳しくは、法務局に確認してください。

※² 不動産取得税

自治会等住民が組織する地域団体が、専ら公共の用に供する集会所等を取得した場
合については、申請により減免できる場合があります。詳しくは、県税事務所に相
談してください。

5. 登記手続きについて

(1) 法人登記

地縁団体としての法人登記は、市が行う告示をもってこれに代えることとなります。そのため、法務局への法人登記は必要ありません。

(2) 不動産登記

不動産を新しく登記する場合や団体名義に移転する場合には、法務局での手続きが必要になります。その際には、登録免許税がかかります。

不動産登記をする際に必要となる「地縁団体証明書（地縁団体告示事項証明書）」は、市役所地方創生推進課で交付しておりますが、必要書類など詳しくは、法務局にてご確認ください。

6. 告示事項や規約に変更があった場合

代表者や主たる事務所の所在地が変わったときなど、告示されている内容（Ⅱ-7. 認可・告示事項 P10）に変更があった場合や、規約の内容を変更する場合には、変更の手続きが必要です。市長の変更認可・告示がないと、変更した事項には効力がないため第三者に対抗できません。

なお、運営に係る細則等の変更の場合は、手続きは不要です。

(1) 告示事項（P10）に変更があった場合

団体の名称や規約に定める目的、区域、主たる事務所等告示事項に変更があった場合は、以下のような手続きが必要です。

① 総会の開催

認可地縁団体の規約の定めるところにより総会を開催し、変更事項についての議決を行ってください。



② 告示事項変更届出書の提出

市役所に以下の書類を提出してください。

<提出書類>

- ・告示事項変更届出書(様式 P54)
- ・告示された事項に変更があった旨を証する書類(総会の議事録(様式 P38、総会資料の写し)
- ・「代表者であることを証する書類(様式 P47)」(代表者の氏名及び住所変更の場合)



③ 告示事項変更の告示

市にて審査の上、告示事項変更の告示を行います。



ポイント!!

「代表者の氏名及び住所」の変更は、毎年、年度末の区長・町総代報告書と併せて届出書等ご案内を送付しています。それ以外の告示事項が変更する場合は個別に市へご相談ください。

(2) 規約に変更があった場合

規約の内容を変更する場合には、市の認可を受ける必要がありますので、事前に市にご相談ください。なお、規約の内容のうち、団体の「名称」「規約に定める目的」「区域」「主たる事務所」を変更した場合は、Ⅲ-6-(1) 告示事項に変更があった場合の手続き（P15）を一緒に行ってください。なお、運営細則等の変更の場合の手続きは不要です。

① 市への事前相談

認可地縁団体の規約の変更内容について事前に市へご相談ください。



② 総会による決議

規約の定めるところにより総会を開催し、規約の変更についての議決を行ってください。なお、規約の変更にあたっては、総構成員の4分の3以上の議決が必要となります。



③ 規約変更認可申請書の提出

市役所に以下の書類を提出してください。

<提出書類>

- ・規約変更認可申請書(様式 P55)
- ・規約(案)
- ・規約変更の内容及び理由(様式 P56)
- ・規約変更を総会で議決したことを証する書類(総会の議事録・様式 P38)



④ 規約変更の認可

市役所にて規約変更の内容を審査し、認可後に規約変更認可通知書を送付します。



ポイント!!

議事録には、議長及び規約に定める数の議事録署名人の署名又は記名押印が必要です。また、規約の変更の場合は、総構成員の4分の3以上の議決が取られていることがわかるように議事録を作成してください。

IV. 認可の取消と解散

1. 認可の取消

次の事項に該当する場合は、認可が取り消されます。

- ① II-2 認可の要件（P2・3）のいずれかを欠くこととなったとき
- ② 不正な手段により認可を受けたとき

2. 認可地縁団体の解散

次の事項に該当する場合は、認可地縁団体は解散となります。

法人として破産、解散及び清算については、裁判所の監督の下に所要の手続きを進めることとなります。

- ① 規約で定めた解散事由が発生したとき
- ② 破産手続き開始の決定
- ③ 認可が取り消されたとき
- ④ 総会において、総構成員の4分の3以上の賛成で、解散することが決議されたとき
(規約に特段の定めがある場合を除く)
- ⑤ 団体の区域に住所を有するすべての個人のうち「相当数」の者が構成員となっていると認められなくなったとき

V. 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

1. 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例とは

市の認可を受け法人化したものの、認可地縁団体名義に変更しようとした不動産が、既に亡くなられた方たちの共有名義になっている場合、相続の確定に多大な労力を要したり、相続人が不明のため、登記手続きができなかったりすることがありました。

そのため、平成27年4月1日に施行された地方自治法の一部改正により、認可地縁団体が一定期間所有（占有）していた不動産であって、登記名義人やその相続人のすべて又は一部の所在が知れない場合、一定の手続きを経ることで、認可地縁団体へ不動産の所有権の保存又は移転の登記をできるようにする特例制度が設けられました。ただし、この特例制度は、認可地縁団体が所有する不動産について、その所有権の保存または移転の登記を認可地縁団体のみ申請により可能とするものであり、不動産登記は対抗要件としての公示制度と位置付けられるものであるため、当該不動産の所有権の有無を確定させるものではありません。

2. 申請の要件

認可地縁団体が所有する不動産に係る特例制度を利用する場合は、次の4つの要件をすべて満たしている必要があります。

不動産登記の特例制度の適用を受けるための4つの要件

- 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10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。
- 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の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（表題部所有者、所有権の登記名義人、これらの相続人）の全部又は一部の所在が知れないこと。

3. 申請の流れ

(1) 事前準備

- ・書類作成等を事前に市へ相談
- ・申請不動産の所有者の把握、所有が判明している登記関係者からの同意取得



(2) 総会による決議

- 規約の定めるところにより総会を開催し、以下の内容についての議決し、議事録を作成
<協議事項>
- ・不動産登記法の特例の申請についての議決
 - ・特例適用を申請する旨の議決



(3) 申請

市役所に以下の書類を提出してください。

<提出書類>

- ① 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書(様式 P58)
- ② 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
- ③ 不動産登記法の特例の申請について総会で議決したことを証する書類(総会議事録)
- ④ 申請者が代表者であることを証する書類(様式 P47)
- ⑤ 特例を受けるための一定要件を満たしていることを疎明するに足りる資料(P21・22)



(4) 審査

申請の要件、提出書類の内容等について市で審査します。



次のページへ

(5) 公告（3か月以上）

要件を満たしていると確認できた場合、下記事項について市が3か月以上公告します。

<公告する事項>

- ① 地方自治法第260条の38第1項の申請を行った認可地縁団体の名称、区域及び主たる事務所
- ② 申請書様式に記載された申請不動産に関する事項
- ③ 申請不動産の所有権の保存又は移転の登記をすることについて異議を述べることができる者の範囲は、申請不動産の表題部所有者若しくは所有権の登記名義人若しくはこれらの相続人又は申請不動産の所有権を有することを疎明する者であること
- ④ 異議を述べることができる期間及び方法に関する事項



(6) 情報提供

異議がなかった場合には、市は登記関係者の同意があったものとみなし、認可地縁団体に異議がなかったことを証する情報を提供します。



(7) 登記

認可地縁団体は、情報提供の書面を含む必要書類を持参し、法務局で登記を申請することができますようになります。



ポイント!!

公告に対し異議があった場合は？

意義があった場合、意義を申述した者に係る資格要件の確認を行い、資格が認められれば、特例手続きは中止となり、市は認可地縁団体に対し、意義があった旨の通知を送付します。

市から認可地縁団体に異議を述べた登記関係者等の氏名や住所、異議を述べた理由等を通知しますので、認可地縁団体は異議を述べた登記関係者等との協議等を行うことができます。

4. 特例適用の要件を満たしていることを疎明するに足りる資料

認可地縁団体が所有する不動産について、この特例の適用を受けるために一定の要件を満たしていることを疎明するに足りる資料については、次のとおりです。

(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 10 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

① 申請不動産の所有又は占有に係る事実が記載された認可地縁団体の事業報告書

② 上記①のほか、

- ・ 公共料金の支払領収書
- ・ 閉鎖登記簿の登記事項証明書又は謄本
- ・ 旧土地台帳の写し
- ・ 固定資産税の納税証明書
- ・ 固定資産課税台帳の記載事項証明書 等

③ 上記②の資料が入手困難な場合、入手が困難であった理由書を提出するほか、

- ・ 認可地縁団体が申請不動産を所有又は占有していることについて、申請不動産の隣地の所有権の登記名義人や申請不動産の所在地に係る地域の実情に精通した者等（以下「精通者等」といいます。）の証言を記載した書面
- ・ 認可地縁団体による申請不動産の占有を証する写真 等

(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の当該認可地縁団体の構成員であった者であること

① 下記の書類

- ・ 認可地縁団体の構成員名簿
- ・ 市町村が保有する地縁団体台帳
- ・ 墓地の使用者名簿（申請不動産が墓地である場合） 等

② 上記①の資料が入手困難な場合、入手が困難であった理由書を提出するほか、

- ・ 申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人のすべてが認可地縁団体の構成員又はかつて当該地縁団体の構成員であったものであることについて、申請不動産の所在地に係る精通者等の証言を記した書面 等

(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

- ・ 不在住証明書（登記記録上の住所の属する市区町村の長が、当該市町村に登記関係者の「住民票」及び「住民票の除票」が存在しないことを証明した書面）
- ・ 登記記録上の住所に宛てた登記関係者宛の配達証明付き郵便が不到達であった旨を証明する書面
- ・ 申請不動産の所在地に係る精通者等が、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 等



ポイント！！

登記関係者のうち少なくとも一人について、所在の確認を行った結果、所在が知れないことを疎明するに足る資料が添付できれば当該要件を満たすことになります。
この場合、所在が判明している登記関係者には、申請不動産の所有権の保存又は移転の登記について、事前に同意を得ておく必要があります。

VI. 手続き窓口一覧

機関名	連絡先	項目
小牧税務署	〒485-8651 小牧市中央一丁目 424 電話 0568-72-2111	法人税
名古屋法務局 一宮支局	〒491-0842 一宮市公園通 4-17-3 (一宮法務合同庁舎) 電話 0586-71-0600	登録免許税 不動産登記等
愛知県東尾張県税事務所	〒486-8515	
法人県民税事業税担当	春日井市鳥居松町 3-65 電話 0568-81-3197	法人県民税 法人事業税
不動産取得税担当	電話 0568-81-3769	不動産取得税
江南市役所		
地方創生推進課	〒483-8701 江南市赤童子町大堀 90 電話 0587-54-1111	地縁団体の認可 地縁団体証明書、印鑑登録・ 印鑑登録証明書
税務課		法人市民税・固定資産税

よくある質問

Q. 自治会等が地縁による団体として認可されると、市の指揮監督下におかれることになるのですか。

A. 地縁団体の市の認可は、自治会等が権利義務の主体となるために必要な要件を充足しているかどうかを確認するにとどまるものです。
したがって、認可後も、従来からの自治会等と同様に住民の皆さんが自主的に組織して活動するものであることに変わりはなく、市の行政権限の分担や市の下部組織とみなされることはありません。

Q. 自治会の区域に飛地があったとしても、認可の対象となりますか。

A. 認可地縁団体の区域は、「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」が要件として定められています。この場合、当該地縁団体の構成員のみならず、その他の住民にとって容易に認識できる区域であることが必要であることとされており、例えば、河川、道路等により区域が区別されていることが明確であればよいとされています。
そのため、必ずしも区域が隣接していることは必要ではなく、飛地があったとしても、地域としてのまとまりが歴史的な実態としてあるのであれば認可の対象となります。

Q. 不動産等を保有していなくても、地縁による団体として認可の対象となりますか。

A. 以前は不動産等を保有することを認可の要件としていましたが、令和3年度の地方自治法の改正により、不動産等の保有の有無にかかわらず、地域的な共同活動を円滑に行うことを目的として認可を受けることができるようになりました。

Q. 団体の保有財産の一部に、神社の祠や墓地がありますが、このような宗教的色彩の強い財産を保有していても認可の対象となりますか。

A. 地縁団体はいわゆる公共団体ではなく、一定の区域に住居を有する者の地縁に基づいて形成された団体であり、宗教的活動の禁止や宗教上の組織等に対する支出の制限を定めた憲法上の規定との関係が生じることはありません。また、地方自治法においても特別の規定を設けられていないことから、神社の祠や墓地は、地縁団体の保有資産となりうるものです。

Q. マンション管理組合は、地縁による団体としての認可の対象となりますか。

A. マンションの管理組合等の団体は、構成員が区分所有者という特定の属性を必要とするものであることから、認可の対象とはなりません。

Q. 構成員に法人を含むことはできないのですか。

A. 地域社会における近隣関係の中心は、活動の主体である人と人とのつながりによるものであり、法人は地域社会にとっては二次的な参加者に過ぎないと考えられます。構成員となることはできませんが、団体に対し様々な支援を行う関係から「表決権をもたない賛助会員」として位置付け、地域の活動に参加することは可能です。

Q. 個人単位ではなく、世帯単位を構成員としている地縁による団体は認可の対象となりますか

A. 認可地縁団体の構成員は、個人として捉えることとなっており、世帯で捉えることはできません。

Q. 個人を構成員としていても、表決権を世帯単位で1票とすることはできませんか。

A. 会員は、それぞれ1個の表決権を有していますが、世帯単位で活動し意思決定を行っていることが沿革的にも地域社会においても是認され、そのことが合理的であると認められる事項に限り、世帯単位で1票とすることは可能です。

この場合、規約に「所属する世帯の構成員数分の1票」とする旨を定めておくことが必要です。

世帯単位で表決権を行使する場合でも、各個人の表決権を奪うことはできませんので、世帯構成員分の1票を総会の出席者に委任することになります。総会に出席する世帯の代表者を通じて出席者を除く世帯全員の委任状を提出することにより、ようやく世帯で1票の表決権を行使することとなります。

なお、代表者や監事の選任、規約の変更、財産の処分などの重要事項については、構成員個人で1票の表決権となります。

Q. 未成年者を構成員から除外することはできますか。

A. 地縁による団体の構成員は、区域に住所を有するすべての個人であり、区域に住所を有すること以外には年齢、性別、国籍等の条件を付けることはできません。したがって、未成年者等制限行為能力者であることをもって構成員から除外することはできません。
なお、未成年者等制限行為能力者の表決権の行使に当たっては、民法の規定に従って法定代理人の同意を要することとなります。

Q. 認可地縁団体の事務の効率化や感染症対策などの観点から、総会を書面のみによる開催とすることはできますか。

A. 認可地縁団体の総会を書面のみをもって開催することはできません。
なお、総会に出席しない区民は書面又は電磁的方法による表決や委任による代理表決をすることが可能であり、そのような区民が相当数見込まれる状況においては、実際に集まらずとも、出席者が一堂に会するのと同様に、相互に議決できる環境であれば、ウェブ会議、テレビ会議、電話会議などにより、総会を開催することも可能です。ただし、ウェブ会議等ではなく、直接集まって意見を述べたい区民がいる場合、総会の場所を確保し、その機会を設けることは必要となります。

Q. 電磁的方法による表決を行うためには「規約又は総会の決議」が必要となりますが、既に規約に書面や代理人による表決による規定がある場合に規約の改正は必要なのでしょうか。

A. 表決の方法は、現行の規約に「書面による表決」、「代理人による表決」のみが記載されている場合、電磁的方法による表決ができる旨の追記が必要となります。
なお、規約に書面や代理人による表決の規定がない場合も「電磁的方法による表決」を規約へ追記又は総会の決議にて定める必要があります。（「書面による表決」、「代理人による表決」を可能とする場合も同様に規約へ追記又は総会の決議にて定める必要があります。）
総会の決議により表決の方法を決定する場合は、例えば「今後継続的に電磁的方法による表決を可能とする決議」、「毎年その都度電磁的方法による表決を可能とする決議」など、地域の実情に応じて決議の内容を決定することが考えられます。
その決定をするための総会の開催時期については特段の定めはありません。
新たに規約を定める場合は、「書面による表決」、「代理人による表決」、「電磁的方法による表決」のいずれか各団体で選択した方法を規約へ記載する必要があります。

Q. 認可を受けた地縁による団体が、その区域を構成する住民の意見の対立により2つの団体に分裂した場合、認可は取り消されることとなるのでしょうか。

A. 認可を受けた地縁による団体が分裂した場合、申請時の要件を欠くことになると考えられますので、認可を取り消すこととなります。なお、分裂した後の自治会等が、その区域を見直したうえで、改めて認可を申請すれば、市は必要な要件を満たしているかどうかを審査し、認可することとなります。

Q. 地縁団体の規約で、代表者やその他役員で構成する役員会を設け、一定事項の決定を役員会で処理することはできるでしょうか。

A. 地縁団体の総会は、最高意思決定機関であり、役員会等の機関によって代替することはできず、本来あらゆる決定は総会で決定されるべきものです。しかし、保有財産の処分や規約の変更等団体の本質的な部分を左右する事項を除き、構成員の利害にさほど影響のない事項までも総会で決めることは非効率的であるため、総会での同意を前提に、一定の事項を役員に委任することはできます。
この場合、その旨を規約に明記しておく必要があります。