認可地縁団体の手引き

令和３年11月

　八尾市　コミュニティ政策推進課

**目次**

　はじめに

　Ⅰ　　制度の概要

１．　地縁による団体とは １

２．　申請できる団体 １

Ⅱ　　認可申請手続き

１．　認可の要件 ２

２．　認可申請のながれ ３

３．　認可申請時の提出書類 ４

４．　認可及び告示について ６

Ⅲ　　認可後の地縁団体

１．　認可地縁団体の性格 ７

２．　認可地縁団体の義務 ７

３． 認可告示後の手続き等 ８

Ⅳ　 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

１．　特例制度の概要 10

２．　特例の適用を受けるための要件 10

３．　特例制度申請のながれ 11

４． 特例制度申請時の提出書類 12

５．　申請後の手続き 13

はじめに

これまで、町会や自治会等は、「権利能力なき社団」と位置付けられ、法人格を有しなかったことから、集会所等の不動産を所有していても、町会や自治会等の団体名義で不動産の登記をすることができませんでした。

そのため、代表者の個人名義か構成員全員の名義で登記しなければならず、登記名義人の転居や死亡などにより、町会等の構成員でなくなった場合に、名義の変更や相続など様々な問題が生じる可能性がありました。

こうした問題に対処するため、平成３年に地方自治法の一部が改正され、地縁による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することが可能となり、団体名義で不動産登記ができるようになりました。

　また、令和３年には認可地縁団体の認可の目的が見直され、地縁による団体は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に、認可を受けることが可能となりました。

Ⅰ　制度の概要

１．地縁による団体とは

地方自治法第260条の２第１項において、地縁による団体は、「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、区域に住所を有することのみを構成員の資格としているものです。したがって、町会（自治会）のように、一定の区域に住所を有する者は誰でも構成員となれる団体は、地縁団体といえます。

２．申請できる団体

認可制度の対象となる団体は、区域内の全住民が誰でも構成員となることができる町会（自治会）のような地縁による団体に限られ、スポーツや伝統芸能などの特定の活動だけでなく、広く地域的な共同活動を行うものである必要があります。

【参考】　申請できない団体の例

　●活動の目的が限定されている団体

　　　▶スポーツ活動、伝統芸能保存活動等、特定の目的のみを持つ団体。

　●構成員に対して、住所以外の要件を必要とする団体

▶高齢クラブ、子ども会、婦人会、マンションの管理組合等、住所以外に年齢や性別などの要件を必要とする団体。

Ⅱ　認可申請手続き

１．認可の要件

認可を受けるためには、地方自治法第260条の２第２項に定める以下の４つの要件を全て満たしていることが必要です。

①地域的な共同活動を行っていること

そ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と認められること。

②明確な区域が設定されていること

その区域が、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。

③区域に住所を有するすべての個人が構成員になれること

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。

④規約を定めていること

地方自治法に沿った規約を定めていること。

２．認可申請のながれ

１　町会等の中で認可申請について話し合い

　　　　　　 ●町会の中で、認可申請を行い、法人格を取得するかを話し合います。

２　コミュニティ政策推進課に事前相談、規約案などの作成。

　　　　　　　●書類の作成等をコミュニティ政策推進課に相談。

３　総会の開催

　　　　　●既存の規約がある場合は、それに従い総会を開催し、申請書類を作成。

|  |
| --- |
| （協議事項）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 （作成資料） |
| ①規約の承認・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 規約 |
| ②認可申請することの議決・・・・・・・・・・・・ | 総会議事録 |
| ③構成員の確定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 構成員名簿 |
| ④代表者の選出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 代表者の就任承諾書 |
| ⑤区域の確定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 区域を明示した地図 |
| ４　申請 |  |

　　　　　　●認可申請書に以下の資料を添付し、コミュニティ政策推進課へ提出。

　　　　　　　　（提出書類）　　※詳細は、４～５ページ

①規約

②総会議事録の写し

③構成員の名簿

④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現に行っていることを記載した書類

⑤申請者が代表者であることを証する書類

（その他提出書類）

①裁判所による代表者の職務執行の停止の有無並びに職務代行者の選任の有無を記載した書類

②代理人の有無を記載した書類

③区域を明示した地図

５　審査

６　認可・告示

　（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

⑥裁判所による代表者の職務執行の停止の有無並びに職務代行者の選任の有無

⑦代理人の有無　⑧規約に解散の事由を定めたときは、その事由　⑨認可年月日

３．認可申請時の提出書類

□ 認可申請書 （様式１）

□ 規約

▶規約には、地方自治法第260条の２第３項に従い、次の８項目を定める必要があります。なお、それ以外の事項が定められていても構いません。

(1)目的

▶良好な地域社会の維持・形成のための地域的な共同活動（住民相互の連絡、環境整備、集会施設の管理等）を目的に定める必要があります。

▶地縁による団体の権利能力の範囲を明確にする程度に、活動内容をできる限り具体的に定めてください。

(2)名称

▶地方自治法上、団体の名称についての制限はありませんが、他の法令において名称の使用制限がある場合は、その規定に従う必要があります。

(3)区域

▶字、地番、住居表示番号で表示してください。道路や河川等などの客観的なものによる表示方法でも構いません。

例）　　「〇〇町○丁目全域」や「〇〇町○番地から〇番地まで」等

(4)主たる事務所の所在地

▶地縁による団体の住所になります。事務所は、「代表者の自宅に置く」、または「集会所に置く」等の記載もできますが、団体の唯一の事務所として、団体内部での連絡や会合等に最も適したところとすることが望ましいです。

(5)構成員の資格に関する事項

▶区域に住所を有する個人が全て構成員になれること及び正当な理由がない限り加入を拒んではならないことを必ず定めなければなりません。なお、法人や団体は構成員とはなれませんが、賛助会員となることはできます。

▶加入及び脱退等の資格得喪手続きをできる限り定めてください。

(6)代表者に関する事項

▶代表者の選出方法、任期、職務等を規定します。また、地方自治法第260条の５から同法第260条の10の規定が適用されますので留意してください。

(7)会議に関する事項

▶通常総会や臨時総会、役員会の開催方法、招集方法、議決方法、議決事項等を定めてください。また、地方自治法第260条の13から同法第260条の19の規定が適用されますので留意してください。

(8)資産に関する事項

▶保有資産の構成（負債は含まず）、取得、管理の方法及び処分の方法等を規定します。また、地方自治法第260条の４の規定により、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。

□ 認可を申請することについて総会で議決したことを証する書類

▶認可申請する旨を決定した総会の議事録の写しで、議長と議事録署名人の署名・押印のあるもの。

□ 構成員の名簿

▶構成員全員の氏名及び住所が必要です。名簿に記載するのは、世帯単位ではなく、構成員の個人名であることに留意してください。

* 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現に行っていることを記載した書類

▶総会に提出された前年度の事業報告書及び決算書、当該年度の事業計画書、予算書等、地縁団体の活動の実績を示す書類。

* 申請者が代表者であることを証する書類 （様式２）

▶申請者を代表者に選出する旨の議決を行った総会の議事録で、議長及び議事録署名人の署名・押印したものの写しと、申請者が代表者になることを受諾したことを証する署名・押印のある承諾書。

* 裁判所による代表者の職務執行の停止の有無並びに職務代行者の選任の有無を記載した書類　（様式３）

▶民事保全法に基づく、裁判所による代表者の職務執行の停止等がある場合は、その旨の記載が必要です。

* 代理人の有無を記載した書類　（様式３）

▶地方自治法第260条の８、第260条の10による代理人がある場合は、その旨の記載が必要です。

* 区域を明示した地図

▶規約で定める区域を囲んで表示した地図。

４．認可及び告示について

　地縁団体の代表者による認可の申請後、書類審査を経て、市長による認可、告示を行います。この告示により、認可地縁団体は法人となったこと及び告示事項を第三者に対抗できることになりますので、法務局への法人登記は必要ありません。

　告示される内容は、以下のとおりです。

（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

⑥裁判所による代表者の職務執行の停止の有無並びに職務代行者の選任の有無

⑦代理人の有無

⑧規約に解散の事由を定めたときはその事由

⑨認可年月日

Ⅲ　認可後の地縁団体

１．認可地縁団体の性格

(1)法律上、権利義務の主体となることができ、法人格を有します。

(2)不動産登記簿上、団体の名義で登記ができます。

(3)認可後も公共団体その他行政組織の一部ではありません（地方自治法第260条の２第６項）。

▶認可により権利能力を取得した後も、住民により任意的に組織された団体であり、法律上でも公法人とはなりません。

(4)正当な理由がない限り、その区域に住所を有する個人の加入を拒んではなりません（地方自治法第260条の２第７項）。

(5)民主的な運営の下に自主的に活動するものとし、構成員に対し不当な差別的扱いをしてはなりません（地方自治法第260条の２第８項）。

(6)特定政党のために利用してはなりません（地方自治法第260条の２第９項）。

２．認可地縁団体の義務

(1)告示した事項の変更　（地方自治法第260条の２第11項）

認可された地縁団体の代表者や事務所の所在地をはじめとする告示事項の内容に変更が生じた場合は、市長への届出が必要となりますので、以下の書類を揃えてコミュニティ政策推進課まで提出してください。なお、届出があった場合は、変更があった事項及びその内容について市長が告示します。この告示があるまでは、変更があった事項及びその内容について、第三者に対抗することができませんのでご留意ください。

（提出書類）

□ 告示事項変更届出書 （様式７）

□ 告示された事項に変更があった旨を証する書類　　▶総会議事録の写し等

□ 就任承諾書 （様式８・９）　　▶代表者が変更した場合

(2)規約の変更　（地方自治法第260条の３）

認可地縁団体の規約を変更する場合は、総構成員の四分の三以上の同意を得たうえで、コミュニティ政策推進課に以下の書類を提出し、市長の認可を受ける必要があります。新しい規約の効力は市長の認可を受けてその効力が生じます。

（提出書類）

□ 規約変更認可申請書 （様式10）

□ 変更後の規約

□ 規約変更の内容及び理由を記載した書類

□ 規約変更を総会で議決したことを証する書類　　▶総会議事録の写し

※総会議事録の写しは、いずれも、告示した事項又は規約を変更することについて決定した総会の議事録の写しで、議長と議事録署名人の署名・押印のあるものとなります。

 (3)財産目録の作成と備え置き　（地方自治法第260条の４第１項）

認可を受けるとき及び毎事業年度終了の時に財産目録作成し、常にこれを事務所に備え置いてください。

(4)構成員名簿の作成と備え置き　（地方自治法第260条の４第２項）

構成員名簿を備え置き、構成員の変更があるごとに訂正してください。

(5)代表者について　（地方自治法第260条の５、第260条の６）

認可地縁団体は、一人の代表者を置く必要があります。代表者は団体のすべての事務について代表権を有しますが、規約や総会の決議に従わなければなりません。

(6)総会開催の義務 (地方自治法第260条の13)

認可地縁団体の代表者は、少なくとも毎年１回、構成員の通常総会を開いてください。

３．認可告示後の手続き等

(1)法人の設立届の提出及び各種税金について

認可を受けた地縁団体は、法人格を有するため、八尾市役所市民税課、大阪府中河内府税事務所、八尾税務署（収益事業を行わない場合は不要）に、それぞれ法人設立の届出が必要になります。詳しくは、各窓口にお問い合わせください。

また、認可地縁団体に係る税金については、以下のとおりです。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 税の種類 | 認可を受けた地縁団体 | 問合せ先 |
| 収益事業を行わない場合 | 収益事業を行う場合 |
| 市　税 | 法人市民税 | 均等割額のみ課税※申請による減免措置あり | 法人税額、均等割額ともに課税 | 八尾市市民税課072-924-3832 |
| 固定資産税等 | 評価額を基に課税※申請による減免措置あり | 評価額を基に課税 | 八尾市資産税課072-924-9365 |
| 府　　税 | 法人府民税 | 均等割額のみ課税※申請による減免措置あり | 課　税 | 大阪府中河内府税事務所06-6789-1221 |
| 法人事業税 | 非課税 | 課　税 |
| 不動産取得税 | 課　税※申請による減免措置あり | 課　税 |
| 国　税 | 法人税 | 非課税 | 課　税 | 八尾税務署072-992-1251 |
| 登録免許税 | 課　税 | 課　税 |

※減免の対象や申請方法等については、各お問い合わせ先にご確認ください。

 (2)認可地縁団体について告示した事項に関する証明書の請求

コミュニティ政策推進課に請求を行うことにより、認可地縁団体であることの証明を受けることができます。法務局への不動産登記にはこの証明書が必要になります。１通につき300円の手数料が必要です。

(3)印鑑登録、印鑑登録証明書の発行及び印鑑登録廃止手続き

不動産登記等に必要な地縁団体の印鑑登録を行うことができます。代表者本人または代理人がコミュニティ政策推進課において認可地縁団体の代表者に係る印鑑の登録をした後、証明書発行の請求をすることができます。また、印鑑登録が不要となったときや登録した印鑑を紛失したときは、印鑑登録を廃止します。なお、代表者の変更等、登録資格に変更があったときは、職権で認可地縁団体の印鑑登録を抹消することになりますので、ご留意ください。

　　（印鑑登録の手続きに必要なもの）

□ 認可地縁団体印鑑登録申請書

□ 登録を予定する団体の印鑑

□ 代表者個人の印鑑

□ 代表者個人の印鑑登録証明書

□ 本人確認資料　　▶運転免許証等

（印鑑登録の証明書請求に必要なもの）

□ 認可地縁団体印鑑登録証明書交付申請書　　▶交付手数料　１通300円

□ 登録を受けた認可地縁団体の印鑑

□ 代表者個人の印鑑

□ 本人確認資料　　▶運転免許証等

 ※代理人が登録及び証明書請求をする場合は、上記のほか、委任状や代理人の印鑑等が必要となります。詳細は、お問い合わせください。なお、代理人は、地縁団体の認可手続きを行った際に届け出た代理人に限ります。

(4)不動産登記

法務局で土地及び建物の名義を団体名義で登記することができます。

登記申請の窓口は、大阪法務局東大阪支局（住所：東大阪市高井田元町２丁目８番１０号　東大阪法務合同庁舎、電話：06-6782-5413）となりますので、詳しくは、同局へお問い合わせください。

Ⅳ　　認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例

１．特例制度の概要

認可された地縁団体は、団体名義で不動産登記を行うことが可能となりますが、登記名義人の所在が知れない場合やすでに故人となっていて、その相続人の所在が不明であるために、所有権移転登記手続きに必要な承諾書が用意できず、名義変更の手続きが滞る事例がありました。

このようなことに対処するために、地方自治法の一部が改正され、平成27年４月１日より、一定の要件を満たした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、表題部所有者もしくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人の全て又は一部の所在が知れない場合、市長が一定の手続きを経て証明書を発行することにより、認可地縁団体が登記申請を行うことができるようになりました。

　なお、不動産登記は対抗要件としての公示制度と位置づけられるものであり、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．特例の適用を受けるための要件

 (1) 認可地縁団体は、地方自治法第260条の38第１項に定める次の４つの要件を全て満たした場合に限り、登記の特例に関する申請ができます。

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部又は一部の所在が知れないこと。

(2) 認可地縁団体は、市長に対して上記４つの要件を疎明するに足りる資料を添えて公告を求める申請を行います。

(3) 市長は申請が相当と認めるときは、総務省令の定めによる３か月以上の公告を行います。

(4) 登記関係者等が公告期間中に異議を述べなかったときは、登記関係者の承諾があったものとみなされ、市長の通知文書によって所有権保存登記や移転登記手続きを進めることができます。

３．特例制度申請のながれ

１　コミュニティ政策推進課に事前相談

い

　　　　　　 ●書類の作成等をコミュニティ政策推進課に相談。

●地縁団体名義にする不動産の所有者を把握、所在が判明している登記関係

者から、地縁団体名義への変更（特例適用申請）の同意を取得。

２　総会の開催

　　　　　　　●規約に従い総会を開催し、申請書類を作成。

|  |
| --- |
| （協議事項）　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 （作成資料） |
| ①申請不動産の所有に至った経緯について議決・・・ | 総会議事録 |
| ②特例適用を申請する議決・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 公告申請書 |
| ３　申請 |  |

　　　　　　　●「所有不動産の登記移転等に係る公告申請書」 （様式１）に以下の資料を

添付し、コミュニティ政策推進課へ提出。

　　　　　　　　（提出書類）　　※詳細は12ページ

　　　　　　　　　①不動産の登記事項証明書

②申請不動産に関し、地方自治法第260条の38第１項に規定する申請をす

ることについて総会で議決したことを証する書類

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

（その他提出書類）

申請不動産の公図

４　受理・疎明資料の確認

５　公告

（公告事項）

①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申請不動産に関する事項

③異議を述べることができる者は、登記関係者等（表題部所有者もしくは所有権の登記名義人も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）である旨。

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

●登記関係者等が異議を述べなかった場合、登記関係者の承諾があったものとみなし、市長は、認可地縁団体に対し、書面にて公告結果の情報提供を行います。

●登記関係者等が異議を述べた場合、市長は、その旨を書面にて認可地縁団体に対し通知します。

４．特例制度申請時の提出書類

特例を受けようとする認可地縁団体は、以下の書類を揃えて、市長に申請を行います。

（提出書類）

□ 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書 （様式１）

□ 申請不動産の登記事項証明書

□　申請不動産に関し、地方自治法第260条の38第１項に規定する申請をすることについて総会で議決したことを証する書類　▸総会議事録の写し等

□ 申請者が代表者であることを証する書類

▶代表者選任時の総会議事録の写し及び代表者就任承諾書、運転免許証等本人確認資料。

□ 申請要件に該当することを疎明するに足りる資料（地方自治法第260条の38第１項各号）

□　申請不動産の公図

**申請要件に該当することを疎明するに足りる資料（地方自治法第260条の38第１項各号）**

（①②の疎明資料）

□ 申請不動産を所有又は占有している事実が記載された「事業報告書」等

□ 申請時点と10年以上前の時点における以下のいずれかの資料

・公共料金の支払領収書

・固定資産税 公課証明書

・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　等

▶上記資料の入手が困難な場合は、その理由書と併せて、隣地所有者や地域の実情に精通した者による証言を記載した証言書、占有を証する写真等を提出。

（③の疎明資料）

* 登記名義人が構成員であることが確認できる以下のいずれかの資料

・認可地縁団体の構成員名簿

・墓地の使用者名簿（申請不動産が墓地である場合）

▶上記資料の入手が困難な場合は、その理由書と併せて、地域の実情に精通した者による証言を記載した証言書を提出。

（④の疎明資料）

* 所在が知れないことを証明する以下のいずれかの資料

・登記記録上の住所で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（八尾市では、市民課で不在住証明書が発行されます。一通300円）。

・登記記録上の住所宛の配達証明付き郵便が不到達であった旨の証明。

・不動産の所在地に係る地域の実情に精通した者等による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証言書。

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部又は一部の所在が知れないこと。

５．申請後の手続き

(1)公告

市長は、申請書を受理した後、以下の内容について３か月以上の公告を行います。

①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申請不動産に関する事項

③異議を述べることができる者は、登記関係者等（表題部所有者もしくは所有権の登記名義人も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）である旨。

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

(2)異議を述べる者が現れなかった場合の手続き

公告期間中に異議が述べられなかったときは、認可地縁団体が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登記関係者の承諾があったものとみなされ、認可地縁団体は、公告をしたこと及び登記関係者が公告の期間内に異議を述べなかったことを証する「公告結果（承諾）の情報提供について」（様式３）を受けることになります。

この証する情報を登記所に提供することにより、認可地縁団体は、所有する不動産について、所有権保存登記・所有権移転登記をすることができることになります。

(3)異議を述べる者が現れた場合の手続き

公告内容に異議がある者は、以下の必要書類を揃えて市長に申し出ることができます。

また、異議の申し出があったときは、市長は申請を行った認可地縁団体に対し、「公告結果（異議申出あり）通知書」によりその旨を通知することになり、特例制度に関する手続きは中止されます。以後、当事者間での協議を経て同意が得られれば、申請を行った認可地縁団体は再度、市に対して公告を求める申請を行うことになります。

（提出書類）

□ 申請不動産の登記移転等に係る異議申出書 （様式２）

□ 申出者の住民票の写し

□ 申請不動産の登記事項証明書　等

○申出者が表題部所有者又は所有権の登記名義人である場合、

⇒申請不動産の登記事項証明書

○申出者が表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人である場合、

⇒申請不動産の登記事項証明書、戸籍謄抄本

○申出者が所有権を有することを疎明する者である場合、

⇒所有権を有することを疎明する資料

**（お問合せ先）**



八尾市

人権ふれあい部　コミュニティ政策推進課

〒581-0003八尾市本町一丁目1番1号（八尾市役所3階）

ＴＥＬ　 072-924-3827

ＦＡＸ　 072-992-1021