

地縁による団体（自治会・町内会等）の 法人化の手引き

〔 概 要 版 〕

八代市役所 市民活動政策課

平成 17 年 3 月 1 日作成

平成 24 年 4 月 1 日更新

平成 31 年 4 月 1 日更新

令和 3 年 11 月 12 日更新

【目次】

1	はじめに……………	1
2	「地縁による団体」とは……………	1
3	認可の要件……………	2
4	八代市における認可申請の手続き……………	2
5	認可後の地縁による団体について……………	4
6	注意及び禁止事項など……………	5
7	Q&A……………	7
8	認可地縁団体が所有する不動産に係る 登記の特例について…	9

法人化について

1 はじめに

これまで、町内会等は、青年団やスポーツサークル等と同じく法的には「権利能力なき社団」と位置付けられ、公民館や集会場の土地や建物等の財産を持っていても、町内会名義では不動産の登記等が出来なかったため、町内会長等の個人名義や共有名義で不動産の登記等を行っていました。

しかし、このような個人名義等の登記は、名義人が転居や死亡等により、町内会等の構成員でなくなった場合、登記名義人個人の財産と団体の財産を混同したり、相続の際に手続きが複雑になるなど、様々な問題が生じることがありました。

ついては、こうした問題を解決するため、地方自治法が改正（平成3年4月2日公布施行）され、町内会等は、地縁による団体とされ、一定の手続きを行えば市町村長の認可を受けることにより、法人格を持てるようになり、町内会等の名義で不動産登記ができるようになりました。

また、その後地方自治法の一部改正（令和3年11月26日公布施行）により、認可地縁団体の認可の目的を見直し、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ため市町村長の認可を受けることができるものとされました。

2 「地縁による団体」とは

地縁による団体とは、「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」と定義されています。

したがって、町内会等のように一定の区域に住所を有する人は誰でも入会できる団体は、原則として地縁による団体と考えられません。

しかし、婦人会や青年団のように構成員となるためには、一定の区域に住所を有することの他に、性別や年齢等の条件が必要な団体、及びスポーツクラブや歴史研究会のように活動の目的が限定されている団体は、地縁による団体とは考えられません。

なお、地縁による団体は、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有するため市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負います。

3 認可の要件

地縁による団体の認可には、次の四つの要件すべてに該当することが必要になります。

- (1) 地縁による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。
- (2) 地縁による団体の区域が、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。また、この区域は、当該地縁による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。

現に存在する地縁による団体が、認可にあたり新たな区域を設定したり、区域が明確でない地縁による団体に対しては、認可を行うのは適当ではないと考えられます。

- (3) 地縁による団体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。

一般的には、区域の住民の過半数が構成員となっている場合には概ね「相当数」とみなされるのではないかと考えられます。

- (4) 規約を定めていること。なお、この規約には ①目的 ②名称 ③区域 ④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 が定められていなければならないこと。

この、八つの事項は必ず定める必要がありますが、それ以外の事項を定めることは差し支えないと解されています。

4 八代市における認可申請の手続き

- (1) 事前相談 …… 申請できるかどうか、手続きはどのようなものかなどについて、事前に本庁市民活動政策課、または各支所地域振興課(鏡支所は市民環境課)に相談してください。
- (2) 地域内での話し合い …… 申請を行うかどうかを、町内会の役員の方々等を中心に十分話し合ってください。

(3) 総会

ア 地縁による団体の規約等に基づき招集された総会において、認可を申請する旨の議決を行う必要があります。

役員会、評議員会等の議決では認められません。また、申請の決定は、あくまで当該団体の自主的判断により行われるものです。

イ その他、認可を受けるのに必要な事項（例えば、認可要件に合致する規約の決定、構成員の確定、代表者の決定、不動産等の資産の確定など）も同時に決定してください。

(4) 申請 …… 代表者が認可申請書に次の書類を添え、市長に対し認可を申請することになります。

- ① 規約(又は会則)
- ② 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（総会の議事録の写し(原本持参)で、議長及び議事録署名人の署名押印のあるもの)
- ③ 構成員の名簿(構成員全員の氏名・住所を記載したもので、年齢・性別等は問わないこと)
- ④ 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現に行っていることを記載した書類（前年度の事業活動報告書として、総会に提出した報告書等）
- ⑤ 申請者が代表者であることを証する書類（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の写し(原本持参)で、議長及び議事録署名人の署名押印のあるもの及び申請者が代表者となることを受諾した旨の就任承諾書等の写し(原本持参)で申請者本人の署名押印のあるもの)
- ⑥ 地縁による団体の区域を客観的に認識できる地図

(5) 受理・審査 …… 八代市で受理し、認可の4つの要件を満たしているか、審査を行います(1ヶ月程度時間を要します)。

(6) 認可・告示 …… 市長は、地縁による団体が認可の要件をすべて備えていると認めるときは、認可をしなければならず、この認可をもって当該団体は権利能力を有し、法人格を得ることとなります。なお、認可を受けた地縁による団体が法人格を得たことを市長は遅滞なく告示することとなっており、この告

示をもって認可を受けた地縁による団体は、法人となったこと及び告示事項を第三者に対し対抗できることとなります。

告示事項等を記載した「地縁団体台帳」を八代市において作成します。この台帳の写しが、不動産登記の際、添付書類として必要となります。

- (7) 印鑑の登録 …… 「認可地縁団体印鑑登録申請書」を提出(登録する印鑑も持参)して、認可された地縁による団体で今後使用する印鑑を八代市に登録します。この登録した印鑑の「認可地縁団体印鑑登録証明書」も、不動産登記の際、必要となります。

なお、次のような印鑑は登録できません。

- ① ゴム印その他の印鑑で変形しやすいもの
- ② 印影の大きさが一辺の長さ 8 mmの正方形に収まるもの又は一辺の長さ 30 mmの正方形に収まらないもの
- ③ 印影を鮮明に表しにくいもの
- ④ その他登録を受けようとする認可地縁団体印鑑として適当でないもの

※不動産の登記を行う場合

八代市に「地縁団体台帳の写しの証明書」及び「認可地縁団体印鑑登録証明書」を請求し、町内会等の不動産登記をして下さい。また、これまで団体が保有しながら個人名義となっていた不動産の所有権移転登記の原因は「委任の終了」となります。

不動産登記の手続についての詳細は、法務局へお問い合わせください。

5 認可後の地縁による団体について

- (1) 告示事項を変更した場合 …… 認可を受けた地縁による団体は、次に掲げる告示された事項に変更があったときは、変更後の事項を告示する必要がありますので、「告示事項変更届出書」に変更があった旨を証する書類を添え遅滞なく八代市に届けてください。

- ① 名称
- ② 規約に定める目的
- ③ 区域
- ④ 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（職務代行者が選任されている場合は、その氏名及び住所）
- ⑦ 代理人の有無（代理人がある場合は、その氏名及び住所）
- ⑧ 規約に解散の事由を定めたときは、その事由（規約改正の認可年月日を含む）

(2) 規約を変更する場合 ……規約を変更する場合には、「規約変更認可申請書」に、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（総会議事録等）を添えて、市長に認可を申請し、認可を受けなければ規約の変更を行うことはできません。

(3) 解散した場合及び清算終了の場合 …… 認可を受けた地縁による団体は、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。

(4) 認可の取消しについて …… 市長は、認可を受けた地縁による団体が、認可の要件のいずれかを欠くこととなったとき、又は不正な手段により認可を受けたときは、その認可を取り消すことができます。

6 注意及び禁止事項など

(1) 認可を受けた地縁による団体を、公共団体その他の行政組織の一部とすることを意味するものと解釈してはならないとされています。

(2) 認可を受けた地縁による団体は、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。

(3) 認可を受けた地縁による団体は、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取扱いをしてはなりません。

(4) 認可を受けた地縁による団体は、特定の政党のために利用し

てはなりません。

- (5) 誰でも、市町村長に対し、告示した事項に関する証明書の交付を請求することができます。請求には、請求者の氏名及び住所、請求に係る団体の名称及び事務所の所在地を記載した証明書交付請求書を提出ください。また、この場合、郵便により、証明書の送付を求めることもできます。

7 Q&A

問1 個人単位でなく、世帯単位を構成員としても認可の対象になりますか？

答 地縁による団体の構成員は、個人としてとらえることとなっており、世帯でとらえることはできません。

問2 構成員の名簿には、生まれたばかりの子供も記載する必要がありますか？

答 全ての住民が構成員でなければ認可されないということではなく、地縁による団体の区域に住所を有するすべての個人の相当数の者が構成員となっていれば認可されます。基本として、生まれたばかりの子供についても、住民なので名簿に記載する必要がありますが、上記の理由により、記載がない場合でも認可はされます。

問3 規約の名称に制限はありますか？

答 制限はないので、「▲▲▲町町内会会則」「▲▲▲町自治会規程」等といった名称でも構いません。

問4 通常総会は、決算終了後、いつまで開催しなければなりませんか？

答 地方自治法第260条の4により、年度終了後3ヶ月以内に「財産目録」を作成する必要があることから、事業報告及び決算を作成し、その承認を得る必要があります。従って、通常総会は年度終了後3ヶ月以内に開催しなければなりません。

問5 事業報告及び決算の承認、事業計画及び予算の決定についてのみを審議する総会を開催するときも、構成員すべての議決(委任状を含む)が必要ですか？

答 会員は各々1箇の表決権を有するところですが、従来の町内会等においては世帯単位での表決権を平等とする運営が行われてきたものと思われま。そうしたことを勘案して「会員の表決権」を規約(見本)第21条のように定めることは可能ですが、そこに定める事項は、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実態的にも地域社会において認められ、また、こうすることが合理的である事項に限ります。

なお、規約の変更、財産処分及び解散については、民法の解釈として世帯単位での議決では認められません。

問 6 認可申請に係る処分に不服がある場合、救済方法はないのでしょうか？

答 不認可処分については、行政不服審査法に定める「処分」に該当するものであり、同法第 2 条に基づいて市町村長に対し審査請求をすることができます。また、市町村長の認可申請に係る不作為に対しても、同法第 7 条により審査請求が行えるなど、それぞれの状況に応じた救済方法があります。

8 認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例について

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

認可地縁団体に名義を変更しようとした不動産が、既に亡くなった人の名義になっている場合、古い名義人であるほど、相続の確定に多大な労力を要します。

そのため、地方自治法が改正され、平成27年4月1日から、認可地縁団体が一定期間所有していた不動産であって、登記名義人やその相続人の全て又は一部の所在がしれない場合、一定の手続きを経ることで、認可地縁団体へ所有権の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。

※市の認可を受けていない地縁団体（町内会、自治会）が特例制度の対象となる不動産を所有している場合は、市の認可を受けて認可地縁団体を設立した後であれば、特例制度を申請できます。

※当該特例制度は、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すが、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 申請の要件

申請には、下記の全ての要件を満たしている必要があります。

- 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年以上所有の意志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（表題部所有者若しくは所有権の登記名義人又はこれらの相続人をいう。）の全部又は一部の所在がしれないこと。

3 申請の流れ

1 事前準備

- ・必要書類の準備等について、市民活動政策課と相談する
- ・申請不動産の所有者を把握する
- ・所在が判明している登記関係者から、特例制度を適用することについて同意を得ておく

2 総会の開催

- ・規約に従い、総会を開催し、次の事項について協議、議決のうえ、議事録を作成する
- ① 特例制度の申請を行うことについて
 - ② 申請不動産の所有に至った経緯等について
(認可申請時に提出した保有資産目録・保有予定資産目録に申請不動産の記載がない場合)

3 申請

[提出書類]

- ① 所有不動産の登記移転等に係る公告申請書
- 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 申請者が代表者であることを証する書類（台帳の写し、承諾書等）
- ④ 特例制度の申請を行うことについて総会で議決されたことを証する書類
- ⑤ 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

4 審査

- ・申請要件を満たしているか、提出書類により市が審査する

5 公告

- ・申請要件を満たしている場合下記の事項について市が3カ月の公告を行う
- 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 申請の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

- ・異議申し立てがなかった場合、登記関係者の同意があったとみなし、市は認可地縁団体に 対して書面にて公告結果の情報提供を行う

※ 市から情報提供の書面を受け取ったら、法務局にて登記の手続きを行う

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

(1) 当該認可地縁団体が当該不動産を所有していること

- ・認可申請時に提出した保有資産目録又は保有予定資産目録
ただし、当該書類に申請不動産の記載がないときは、申請不動産の所有に係る事項について総会で議決したことを証する書類

(2) 当該認可地縁団体が当該不動産を10年以上所有の意志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等
・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
※「公共料金の支払領収書」及び「固定資産税の納税証明書」の宛先については、原則認可地縁団体となっている必要がある
- ② 認可した年が、申請する年より10年以上前であれば、台帳の写しと認可申請時に提出した保有資産目録又は保有予定資産目録
- ③ ①と②の資料が入手困難な場合は、入手困難な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の証言を記載した書面や、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また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

- ① ・認可地縁団体の構成員名簿
・認可地縁団体台帳（認可地縁団体登録証明書）
・墓地の使用者名簿（申請不動産が墓地である場合） 等

- ② ①の資料が入手困難な場合は、入手困難な理由書を提出ほか、申請不動産の表題部所有者又は所有権の登記名義人の全てが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、申請不動産の所在に係る精通者等の証言を書面等

(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）の全部または一部の所在がしれないこと

- ・ 登記登録上の住所の属する市町村の長が、当該市町村に登記関係者の「住民票」および「住民票の除票」が存在しないことを証明した書面（不在住証明書）
- ・ 登記記録上の住所に宛てた登記関係者宛の配達証明書付き郵便が不到着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

※少なくとも一人について資料を添付すれば要件を満たしますが、所在が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について同意を得ておくことが望ましいです。

5 異議申出

公告に対しての異議申し立ては、申出書に必要な書類を添付して提出することにより行います。なお、異議を述べることができる者の範囲は次のとおりで、それぞれ必要書類がこととなります。

(1) 異議を述べることができる者の範囲

- ・表題部所有者又は所有権の登記名義人
- ・表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人
- ・所有権を有することを疎明する者

(2) 必要書類

・申請不動産の登記移転等に係る異議申出書

※申出書の記載事項は、その後の当事者間での協議を円滑にするため、認可地縁団体に通知されます。

- ・申請不動産に関する登記事項証明書
- ・住民票その他市長が必要と認める書類

- ①異議を述べる者が登記関係者等であることを確認できる書類
- ②申出書に記載された氏名及び住所が確認できる書類

	①	②
表題部所有者又は所有権の登記名義人	・登記事項証明書	・住民票の写し ・戸籍の附表の写し
表題部所有者又は所有権の登記名義人の相続人	・登記事項証明書 ・戸籍謄抄本	
所有権を有することを疎明する者	・所有権を有することを疎明するに足る書類	

(3) 異議申出が認められた場合

- ・特例手続は中止となり登記の特例手続に必要な証する情報の提供は行いません。
- ・認可地縁団体には、異議があった旨及び申立書の内容を通知します。

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、その所有権の保存又は移転の登記を認可地縁団体のみの申請により可能とするものであるが、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、該当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。