

多数相続における認可地縁団体の設立について

吉村 春南

中部地方整備局 多治見砂防国道事務所 用地第一課 (〒507-0023 岐阜県多治見市小田町4-8-6)

木曽川上流域の上松町倉本区の大沢において、砂防えん堤の建設に必要な土地の一部が所有者不明の多数共有地の存在により、用地取得が困難な状況にある。その結果、本事業は20年近くにわたり進展しない状態が続いていた。本件では、課題の解決策として、「認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例」を活用し、事業を推進する取組みについて報告するものである。なお、本案件は事業継続中である。

キーワード 用地取得, 多数共有地, 所有者不明土地, 認可地縁団体

1. 事業概要及び現状の課題

＜流域概要＞

本事業対象の大沢は、木曽山脈の前山である山稜（檜尾岳2,727.7m～糸瀬山1,666.6m）にその源を発し、西下して木曽川左岸に流入する流域面積 $A=4.58\text{ km}^2$ の土石流危険渓流である。

上松町倉本地区では、大沢の扇状地形を利用した宅地や農地、また、木曽川との合流付近では、地域の重要交通網であるJR中央本線や国道19号線等の保全対象がある。

大沢流域の地質は、領家帯の新期花崗岩類（白亜紀～古第三紀）に分類される伊奈川（木曽駒）花崗岩を基岩とし、谷部には大転石を伴う崖錐堆積物・土石流堆積物である礫質土が分布することから、本流域における計画流出土砂量は、 $V=177,500\text{ m}^3$ と多い。

このため、土石流対策として、大沢第1、2砂防えん堤の2基を計画している。

＜本案件の概要＞

本事業の対象用地のうち、大沢第1砂防えん堤用地内に、56名からなる多数共有地として、倉本施業森林管理組合が管理する共有地（上松町大字萩原69番地）が含まれていた。

その中には、法定相続人の不明による相続未了、遠方・海外移住者の方などが確認され、相続登記作業が進展しない要因となった。



図-1 大沢流域、倉本区区域（多数共有地）位置図

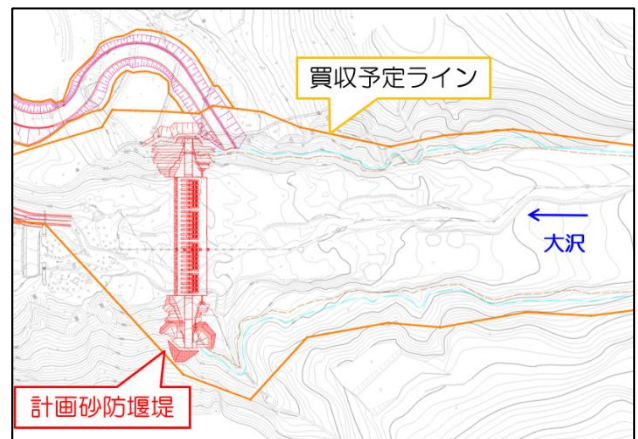


図-2 大沢第1砂防えん堤 用地買収範囲図

2. これまでの事業経緯

本事業の用地取得作業は、2008年より開始し、当初「①任意交渉（共有者全員の同意）」によるものとした。対象用地は管理組合の管理地内であることから、管理組合において、全ての土地について当事務所が代理にて相続登記を行うことで買収に応じてもらうことの提案を行い、了承が得られた。

しかし、大沢第1砂防えん堤の取得対象地の登記簿を確認した結果、69番地は56名からなる多数共有地であることが確認された。土地の名義の多くは、地元自治会「倉北区」に住居し、かつ、管理組合に所属する方であった。その中には、法定相続人の不明や遠方に住居することによる相続未了、海外移住の方など、総勢14名を数え、事業が進展しない状況が続いた。このため、相続登記作業は2014年度まで進めるも、行き詰まる状況となった。

このため、別途「②共有物分割請求訴訟」の利用によることの検討を行ったものの、訴訟に時間と費用を要することから採用が困難であることの結論に至った。

上松町役場からは、③大沢第1砂防えん堤の位置変更についての可能性についても提案を受け、検討したものの適地がなく、採用に至らなかった。

2018年には、改めて事業を進めるために、「④認可地縁団体が所有する不動産に係る登記の特例（地方自治法第260条の2）」を活用することの提案を上松町役場において行い、2020年には管理組合に説明を行う予定であった。

しかし、コロナ禍で未開催となっており、2023年度より用地取得に向けて事業を再開しているところである。

3. 認可地縁団体制度の活用に向けて

(1) 認可地縁団体制度の概要

a) 制度創設の背景

地域社会において重要な役割を担う自治会、町内会等の地縁による団体は、いわゆる「権利能力なき社团」に該当するものと位置づけられてきた。これら社团については、その資産は構成員に総有的に帰属するが、不動産登記は、代表者名義等により不動産登記簿に登記されてきていた。

このため、1991年の地方自治法第260条の2の改正により、地縁団体（自治会、町内会など）が、市町村長の認可を受けた場合、法人格を取得し、不動産登記の登記名義人となることのできる特例制度（認可地縁団体制度）が導入された。

市町村長が一定の手続を経て証明書を発行することにより、認可地縁団体が不動産の登記申請を行うことができる制度である。

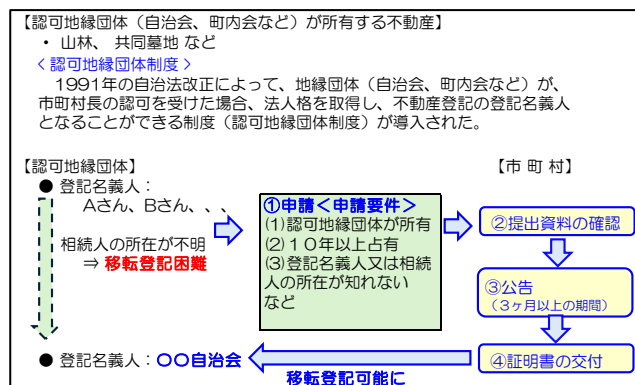


図3 認可地縁団体が所有する不動産の申請フロー



図4 地縁団体（自治会、町内会）が所有する不動産例

b) 制度の概要

●地縁による団体

町また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

●認可を受けた地縁による団体の権利能力

法律上の権利義務の主体となり、認可地縁団体は法人格を有し、土地、集会施設等の不動産を団体名義で登記できる。また、団体の活動に資する財産を団体名義で所有、借用できる。

●認可要件

- ・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ことと認められること
- ・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
- ・その区域に住所を有する全ての個人は、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になっていること
- ・規約を定めていること

※ 規約に定める事項： 目的、名称、区域、事務所の所在地、構成員の資格に関する事項、代表者に関する事項等

< 認可地縁団体のメリットとデメリット >

【メリット】

- 土地の権利関係
 - ・不動産を認可地縁団体名義で登記可能
 - 個人名義の場合に発生する相続による名義変更の手続きが不要
 - ・特例制度を利用
 - これまで相続未整理などにより登記が困難であった土地でも、団体名義で登記可能
- 組織運営
 - ・契約（保険契約、賃貸借契約、預金など）を団体名義で行うことができる。
 - ・法人格を持つことで社会的信用が高まり、行政からの補助金や委託事業の受託、寄付の受入れなどが行いやすくなる。
 - ・団体名義で財産管理ができるため、代表者個人に集中していた負担を軽減できる。
- 個人に関わる責任
 - ・不動産の管理主体が団体となるため、個人所有の場合に比べて個人の責任負担が軽減される。
 - ・代表者個人に責任が集中する不安が減ることで、地域活動の担い手を確保しやすくなる。
- 税金関係
 - ・多くの自治体では、収益事業を行わない場合、法人住民税の均等割について減免措置が設けられている。

【デメリット】

- 土地の権利関係
 - ・土地は団体構成員の「総有」として扱われるため、個人の共有持分（持分権）は認められなくなる。
 - ・団体が解散した場合でも、個人の持分として返還を求めることはできない。
 - ・団体の構成員は原則として区域内の居住者であるため、区域外の人とは団体の構成員になることができない。
 - ・正当な理由がない限り、区域内の住民からの加入申請を拒むことはできない。
- 収益の取扱い
 - ・団体が得た収益は地域活動などの共同利益のために使用するものであり、個人へ分配することはできない。
- 組織運営
 - ・認可地縁団体になると、法人として一定の事務手続きや書類管理が必要になる。
- 【例】
 - ・代表者、名称、区域、事務所などの告示事項に変更があった場合は市町村への届出が必要
 - ・規約変更には市町村長の認可が必要
 - ・少なくとも年1回の総会開催が必要
 - ・財産目録および構成員名簿を作成し、事務所に備え置く必要がある
- 税金関係
 - ・法人住民税の減免を受ける場合、自治体への申請手続きが必要となる。

(2) 事業再開後の認可地縁団体設立に向けた取組み

本対象用地の多くは、地元自治会「倉本区」住居者の名義、また、管理は森林管理組合が行っている。

森林管理組合は、認可支援団体としての条件を満たさないことから、条件を満たす「倉本区」にて認可地縁団体を設立することとした。

2019年には管理組合長の賛同を得られたものの、2020年のコロナ禍にて説明会が開催されない状況が近年まで続いた。

2021年に制度が改正されたこと、事業の進展がないことも踏まえて、改めて2023年度より再開し、2024年度に下協議、2025年度には認可地縁団体設立に向けた地元協議を開催し、登記特例申請・証明書交付、2025年3月に登記申請・登記完了したところである。

a) 認可地縁団体設立に向けた問題点・課題の整理

2023年度には、管理組合との下協議において、以下の現状と問題点・課題を整理した。

1. 倉本施業管理組合における組合員の居住地調査
 - 地区内 30 名、地区外 11 名、未登記 14 名
2. 倉本区地縁団体の設立と倉本施業管理組合から地縁団体への権利移行時の課題点

課題として、以下の4項目を確認した。

 - ① 倉本区の地区内には管理組合の組合員でない方も含まれ、非組合員も含む共有財産になることへの理解の確認。
 - ② 区域外に住居を構える組合員（権利者）の複数名については、権利がなくなることの同意が得られるかの確認。
 - ③ 個人としての所有権が残らないことへの同意が得られるかの確認。
 - ④ 新たな加入者（住居者）も含めた共有財産となることへの同意が得られるかの確認。

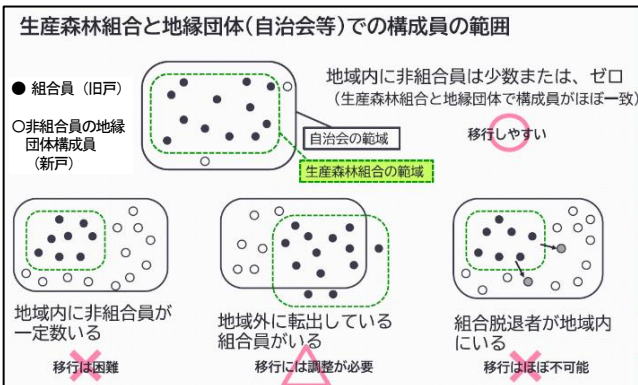


図-5 認可地縁団体へ移行するための条件（林野庁HP）

b) 本事業における地縁団体設立による解決方法の整理

地縁団体を設立し、登記名義を共有名義から地縁団体「倉本区」の名義に変更し国と契約を行う。一般的な解決方法と相続登記に関する作業量は、同量であるが、地縁団体が主体となり行うため、同じ作業で管理組合が管理している土地全体の所有権移転および相続登記 56 名分が一度に行えることの確認を行った。

表-1 解決方法の違い

	一般的な解決方法	地縁団体設立による解決方法
登記の流れ	法定相続人 → 代表相続人 → 国	法定相続人 → 代表相続人 → 地縁団体 → 国
相続登記名義変更主導者	国	個人・地縁団体

c) 具体の作業と役割分担

① 相続問題の解決に向けて

相続登記を行うには、法定相続人が有する所有権放棄、相続人の中の一人を相続代表者とし、登記名義人から登記を移す必要がある。権利放棄に際しては、法定相続人全員に説明を行い「放棄書」に署名押印の必要があった。

② 放棄書の依頼

権利放棄の署名には、地元に住む方であれば、理解を得やすいが、住居が遠方である、あるいは、孫・ひ孫の世代になると理解を得にくい。このため、放棄書に手紙と説明書類を添付し、事業の必要性、地縁団体の性格等を説明し、返信を待つこととした。ここで、町役場より、「突然手紙を送付しても、不信に思われる可能性があり、事前に代表となる方より電話での一報を行ってもらうことが望ましい」とのアドバイスに基づき、その際の役割分担を行ったうえで、依頼を行うこととした。

表-2 放棄書に関わる役割分担

必要作業	作業分担
・必要書類の作成 ①放棄書協力依頼の手紙、②放棄書、③相続関係図、④事業説明の手紙・資料	多治見砂防国道事務所
・手紙の差出人	①放棄書協力依頼の手紙：相続代表者、上松町 ④事業説明の手紙・資料：多治見砂防国道事務所
・郵送費負担	多治見砂防国道事務所
・法定相続人の確認・連絡先の調査	多治見砂防国道事務所・上松町
・送付前の事前電話連絡	相続代表者
・必要書類の送付・返信先	上松町

法定相続人全員から放棄書を受領した後は、相続代表者となる方が、相続登記を行い、登記名義人を代表者個人とする必要があり、それらの手続きがなされた。

d) 地縁団体設立のための申請

団体設立に際しては、申請に適応する「規約」が必要

なため、倉本区の規約の改定・申請様式等の確認も含め、町役場に相談を行い、協同して書類作成を行った。



図-6 認可地縁団体設立に向けての流れ

e) 事前協議・説明会および臨時総会の開催

自治会役員および倉本施業森林組合との事前協議を行ったうえで、各々合意に向けた説明会を実施した。

< 自治会役員への事前協議、自治会協議・説明 >

制度、趣旨説明および理解、規約・規程の変更案作成（要一部改正）、設立に向けての名簿作成、所有財産の確認

< 倉本施業森林管理組合との協議・説明 >

経緯の理解、共有地の自治会への移譲について、（個人としての権利は喪失する）、自治会での森林管理について、書類作成等の事前準備について

事前協議・説明会を踏まえ、自治会・倉本施業森林管理組合において各臨時総会が開催され、各了解を得て、認可地縁団体設立に向けての申請の運びとなった。

5. 終わりに

本案件では、2008年度より多数相続の解消に向け、地元等と協議を行ったものの一度は行き詰まった。

しかし、認可地縁団体を設立することで、支援団体への登録登記を行うことができ、時間や費用面において大きな進展・メリットがあった。今後は測量・立木調査を行い、用地取得に向けた事業を進める予定であり、他地区においても認可地縁団体の設立を予定している。

本事例を踏まえ、地元と協同、活用を図っていきたい。

参考文献

- 自治会、町内会等法人化の手引 第4次改訂版 地縁団体研究会編集 ぎょうせい 2024年1月。