

大野町共有地の利活用について

<説明会資料>

2022年02月05日

大野町自治会会長 岩田隆統

耀く大野町まちづくり委員会 事務局 鈴木智晴

目次

目次.....	2
はじめに.....	3
1章 大野町自治会共有地とは.....	4
2章 大野町自治会共有地の歴史.....	5
3章 旧地番と新地番の対比表.....	6
4章 土地を大野町自治会名義に変更する理由.....	6
5章 認可地縁団体化のメリットとデメリット.....	7
6章 手続き概要.....	8
7章 スケジュール概要.....	11
8章 不動産手続きの費用・課税について.....	11
9章 不動産登記完了後のスケジュール.....	12

はじめに

本資料は、明治以前から長年にわたり大野町で管理してきた土地の登記名義人を大野町自治会へ登記をするための資料です。

現在、大野町自治会が維持管理している土地は 200 名を超える共有名義になっており、その名義人もすでに死亡している方もあり相続手続きが実施されておらず通常の不動産取引ルールで所有権移転をすることは極めて困難な状況となっています。

そこで、全国に同様の問題が多数あることから、平成 26 年に地方自治法が改正され、認可地縁団体*が所有する不動産に係る不動産登記法の特例を利用して、一定の要件を満たした認可地縁団体が所有する不動産については、市町村長の証明により認可地縁団体名義で不動産の登記ができるようになりました。

これにより、大野町自治会が維持管理している土地についても、認可地縁団体（大野町自治会）名義に変更することが可能になったため、令和 2 年度の総会で認可地縁団体になることの検討が承認され手続きを進めている状況です。

*認可地縁団体とは：市町村内の一定に区域に住所を有する者の地縁による団体。例えば、大野町自治会は区域に住所を有する人は誰でも構成員になれる団体のため認可地縁団体と言える。しかし、大野町消防団は区域に住所を有するが、消防という条件追加されているので認可地縁団体とは考えない。

1章 大野町自治会共有地とは

大野町自治会の共有地として推定されている土地は以下の通りです。

(1) 所有地

所在地	地番	地目	面積㎡	備考
大野町 3 丁目	154	畑	910	大野町公民館
大野町 3 丁目	156	畑	469	大野町公民館
大野町 3 丁目	287	原野	91	熊野神社の跡地
大野町 4 丁目	101-1	畑	196	熊野神社の南
大野町 4 丁目	101-2	畑	734	熊野神社の南
大野町 6 丁目	83	田	828	ゼロスポーツ南
大野町 3 丁目	154	畑	910	大野町公民館
大野町 3 丁目	156	畑	469	大野町公民館
合計			3228	

(2) 地図



(3) 共有名義で登記された理由

「2章 大野町自治会共有地の歴史」で詳細はご説明いたします。 従来から大野町の共有地であったものが、明治 29 年公布（1896 年）（明治 31 年施行）の民法で「一村総持」は登記できる権利とされなかったため、便宜的に「一村総持」から、村民である岩田鷹次郎他 81 名（計 82 名）の共有名義に変更した。 岩田鷹次郎他 81 名が当時の村民であることは明治 3

1年7月に戸籍法の改正に合わせて作成され、大野町に保存されている「戸籍簿」（写し）から分かる。

2章 大野町自治会共有地の歴史

(1) 江戸時代

寛政年度（1789～1801年 江戸中期）に「大野邑原記」（以下 記と称す）*という大野村の歴史が書かれた古文書が見つかりました。記には「當社 熊野大権現」が慶長7年（1601年）畑田に奉遷し、寛文7年（1667年）に今の場所に奉遷されたとの記述があり、この当時から大野町の共有の神社土地として認識されていた。

(2) 明治時代

明治6年（1873年）に明治政府が行った地租改正により、日本で初めて土地に対する所有権が確立し、土地の権利者を政府が証する「地券」が発行された。

大野町では明治政府が発行した地券が保管されており、それによれば、当該不動産は美濃国各務郡大野村所有を証する「一村總持」と記載されていることから、当時から村での所有であったと言える。

明治22年（1889年）に制定された土地台帳規則により地券が廃止され、地租の基本台帳となった「土地臺帳」にも「一村總持」と記載されていることから、当該不動産の村所有が継続していたことが分かる。

現在まで相続が繰り返され、200名を超える地権者が存在するが、これらの史実・事実から当該土地は大野町の共有地として現在も維持管理*されており、その所有権は認可地縁団体である大野町が有しています。

*地租改正：明治政府が行った租税制度改革（地代の3%を地租とする旨を記載）

*大野邑原記:大野町公民館よりコピーを発見。なお、各務原市歴史民俗資料館にも同コピーを保管してあります。

*登記法：日本の最初の法律で人民の権利保護と政府の税収を目的とした。

*維持管理: 大野町自治会で毎年複数回の草刈り等の実施・美化活動および固定資産税等の環境維持活動をしております。

3章 旧地番と新地番の対比表

以下は岐阜地方法務局の協力を得て、旧の地番と現在の地番を対比させた一覧です。

なお、地番変更は昭和 56 年土地改良により行われました。

場所	旧字	旧地番	新番地	新地番	面積 ^{m²}	備考
ゼロスポーツ北	古宮	786	6丁目	83	828.00	
	古宮	811-2				
	古宮	787				
	古宮	810				
熊野神社南	宮山	1080-1	4丁目	101-1	79.93	
	古宮	826		101-2	645.74	
	宮山	1080-1		101-1	119.07	道路敷
	宮山	1080-1		101-2	88.26	道路敷
公民館	古宮	811-1	3丁目	154	910.00	
	古宮	827				
	宮裏	1255-1.2.3				469.00
熊野神社跡地	古宮	806	3丁目	287	91.00	

4章 土地を大野町自治会名義に変更する理由

大野町自治会で毎年複数回の草刈り等を実施して、美化活動をしており、維持管理に努めております。合わせて、固定資産税（固定資産税 54,600 円/年 羽島用水 7,750 円/年：平成 30 年度）の支払いし、大野町自治会で継続的な管理が行われております。

しかしながら、当該土地が複数の共有名義で、大野町自治会名義ではないため、納税や管理だけして、大野町民が利用できる施設等を作ることができません。

以前より、改善の要望は多くありましたが、登記までに相当の年数・調査と費用が必要なため、未解決のままでした。

平成 26 年の地方自治法の不動産登記法の特例ができたため、今後、大野町の認可地縁団体化を進め自治会名義に変更して土地の有効活用を図る予定です。

5章 認可地縁団体化のメリットとデメリット

(1) 認可地縁団体化のメリット

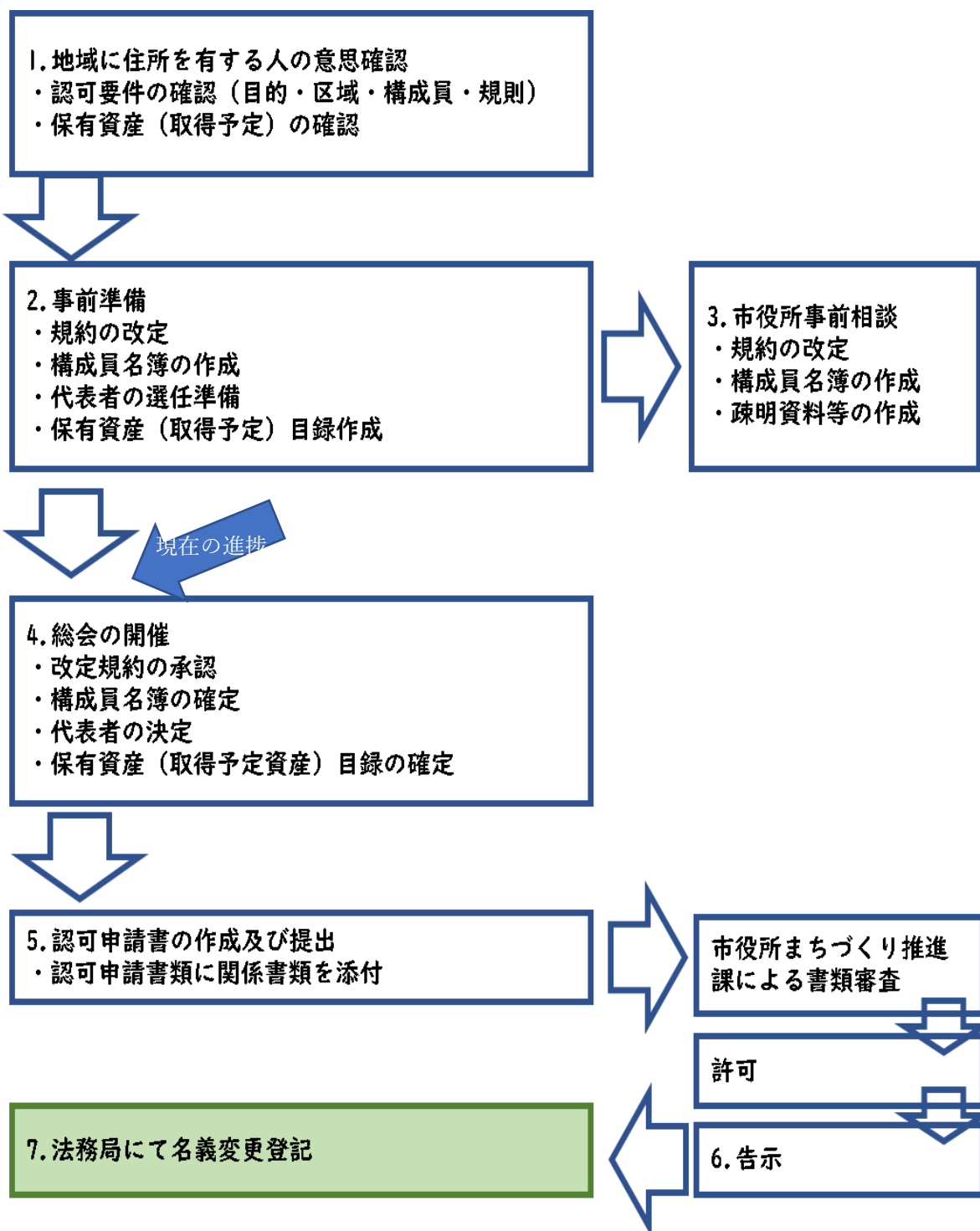
- ・認可地縁団体化することにより、社会的な信用が高まり、活動の幅が広まることで行政からの補助金、支援者から寄附を受けやすくなります。
- ・現在の共有名義者は、転居や死亡により名義人の変更や相続手続きなどが必要ですが、認可地縁団体名義になれば、その負担が軽減されます。
- ・自治会では、様々な活動の責任は代表者個人が負うこととなりますが、認可地縁団体化により責任の所在が認可地縁団体となることから、代表者が安心して活動を担うことができるため、活動の継続性が高まります。
- ・所有する土地が公共性の高いものや、現に自治会活動に直接利用されていれば、従来通り固定資産税の減免があります。ただし、営利活動に用いているものや自治会の活動に利用されていないものは課税の対象となります（従来通り）。

(2) 認可地縁団体化のデメリット

- ・認可地縁団体設立届などの手続きが面倒で煩雑。
- ・その他、認可地縁団体設立届けや、代表者の変更の場合は届け出が必要です。
- ・規約に定める範囲内で義務を負うこととなります。総会の開催や役員を選出等、規約に基づいて町内会を運営して行くこととなり、その手続きが従前に比べ少々厳しくなります。

6章 手続き概要

(1) 申請から認可等までの手続きフロー図（概要）



(2) 手続き内容

1.区域に住所を有する人の意思確認（令和2年度事業）

- ✓ 認可要件の確認（目的等、認可意思等の確認）
 - ・事前説明会等を含め最終的には、令和2年3月に予定している定期総会*にて認可地縁団体の申請を行うか否かの意思確認を行います。
- ✓ 保有資産の確認
 - ・今回の資料記載の土地について委員会で検討して、総会で承認をいただきました。

2.事前準備（令和3年度事業）

- ✓ 規約、構成員名簿、資産目録等の作成等
 - ・大野町自治会の規約の改定（案）は委員会で進めています。
 - ・構成員名簿作成は、大野町民のほぼ全員分の記載が必要なことから、班長に世帯分の記入用紙を配布いただき、ご記入後は封筒に入れて、開封できない状態で班長に回収いただき個人情報保護に努めます。
 - ・資産目録（所有予定不動産一覧）等の作成は委員会で進めています。

3.市との事前相談（令和3年度事業）

- ✓ 疎明資料等の概要は以下となり、委員会で作成をいたします。
 - ① 対象となる不動産を所有していることの証明書類
 - ② 10年以上の所有と管理していることの証明書類
 - ③ 登記上記載のある所在判明者全員にその譲渡意志を確認する。所在不明で意思確認が取れないことを疎明する資料
 - ④ 所在が判明している登録関係者がいる場合には、この特例により認可地縁団体が不動産の登記名義人なることについては事前に同意を得ておくことが望ましいため、個別で同意書に署名をいただきに伺います。

4.総会の開催（令和3年度の定期総会予定）

- ✓ 規約、構成員名簿等の承認、代表者の決定、保有資産（取得予定資産）目録の確定、申請を定期総会で決議します。

5.市への認可申請書の提出（令和4年度予定事業）

✓ 委員会で実施します。

6.市での公告等の承認の手続き（令和4年度以降の予定事業）

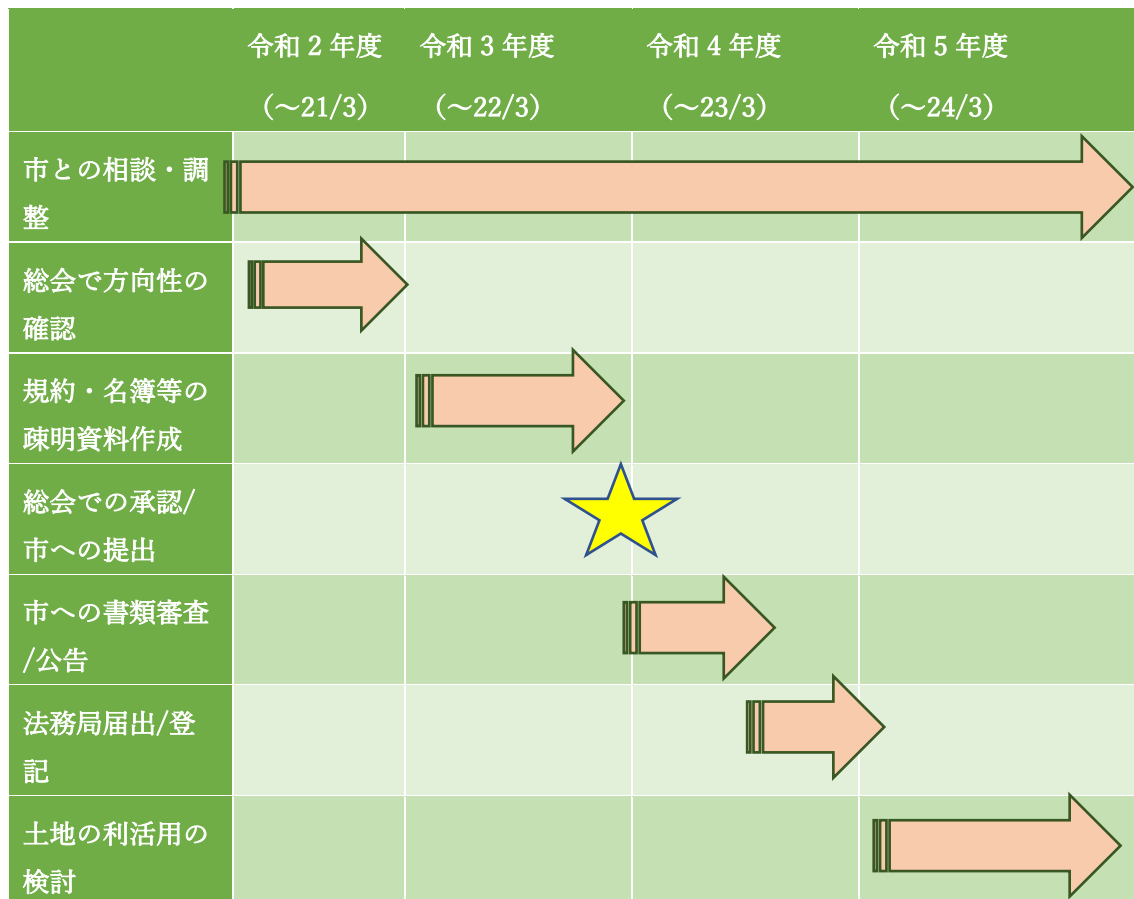
✓ 委員会で実施します。

7.法務局での変更登記（令和4年度以降の予定事業）

✓ 委員会より、司法書士や測量士に依頼して実施します。

7章 スケジュール概要

スケジュールは以下を予定しております。疎明資料等の作成に時間を要することが予定されますので、遅れる可能性があります。



8章 不動産手続きの費用・課税について

(1) 譲渡所得

- ✓ 認可を受けた地縁団体の所有名義とする際（無償譲渡による）には、譲渡所得について課税されません。

(2) 認可地縁団体後の課税

- 1) 法人税：公益法人とみなされ、収益事業にのみ課税（従前と同じ）

- 2) 寄付金税制：税制上の優遇措置無し（従前と同じ）
- 3) 法人県民税：収益事業により生じた所得のみ課税（従前と同じ）
- 4) 法人市民税：法人県民税と同じ（従前と同じ）
- 5) 法人事業税：収益事業により生じた所得のみ課税（従前と同じ）
- 6) 事業所税：収益事業に係る事業所床面積及び従業者給与総額のみ課税（従前と同じ）

(3) 土地登記税

- ✓ 登記には 20/1000 の登録免許税がかかる。他に司法書士費用がかかる。

(4) 公民館の建物登記

- ✓ 建物の測量と建築図面を提出して、保存登記を行う。登記料金は評価額の 4/1000 となる。他に測量士や司法書士の費用が必要。

9 章 不動産登記完了後のスケジュール

所有権の移転後の土地の利活用に関しては、総会や説明会を開催して、多様な活用方法を提案して町民のご意見を伺い、令和 5 年度以降の予定事業として進めていきます。