
足寄都市計画事業足寄市街地区土地区画整理事業 事業の概要と完了に向けた今後の予定について

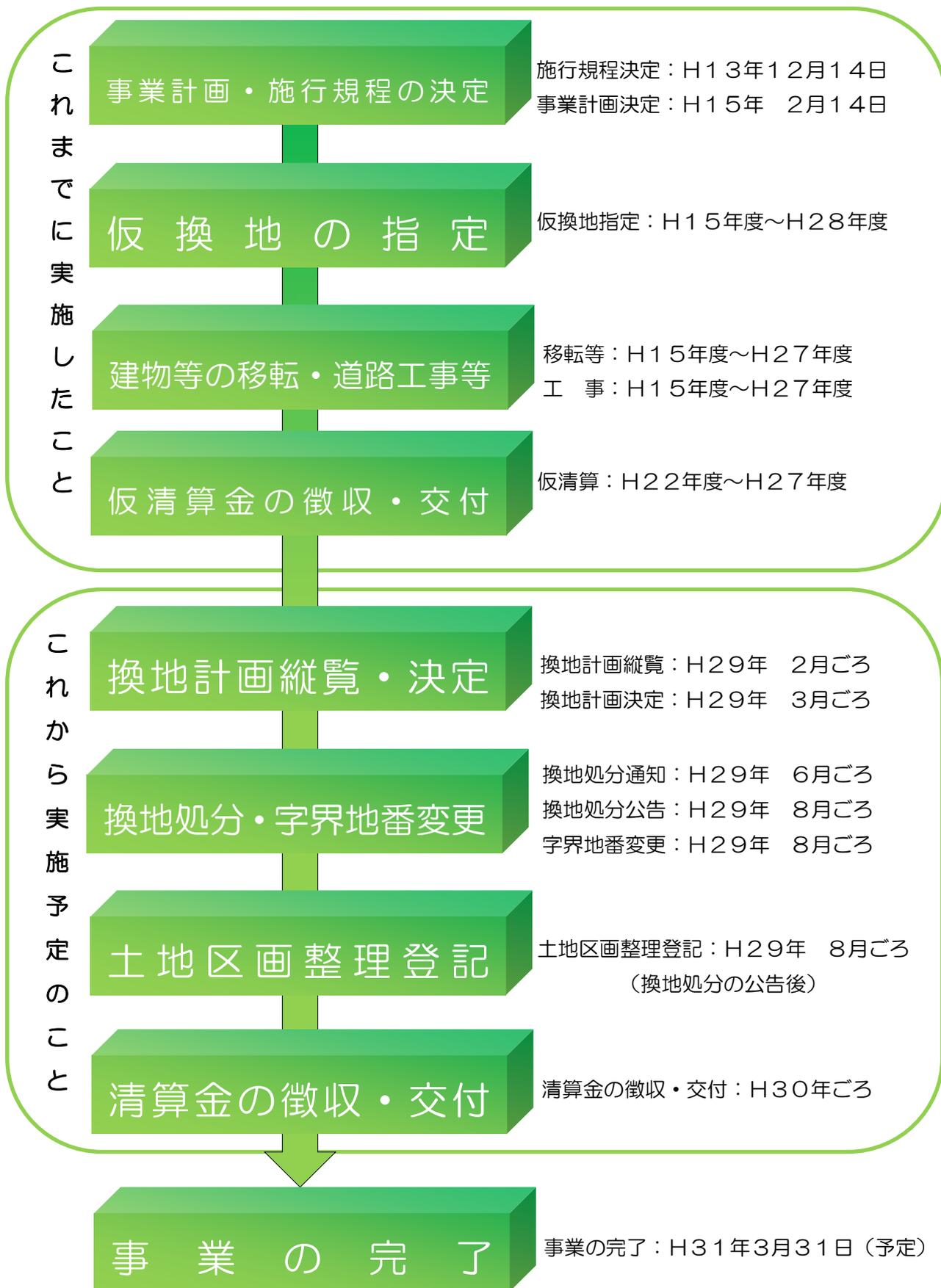
足寄都市計画事業足寄市街地区土地区画整理事業は、平成15年2月の事業計画決定以来、皆様のご協力により、平成30年度を以て完了する見込みとなりました。

つきましては、これまでに実施してきた事業の経過や事業完了までに予定している事項について、また今後皆様にご協力いただく「換地計画と換地処分」「清算金」「土地区画整理登記」などの概要をお知らせいたします。

- | | |
|------------------------|------|
| 1. 土地区画整理事業の進捗状況と今後の予定 | P 2 |
| 2. 換地計画と換地処分 | P 3 |
| 3. 清算金について | P 5 |
| 4. 土地区画整理登記について | P 8 |
| 5. おねがい | P 10 |



1 土地区画整理事業の進捗状況と今後の予定



※上記に記載したスケジュールは平成28年12月現在のものです。事業の進捗により前後する場合があります

2 換地計画と換地処分

2-1 換地計画とは

換地計画とは、施行地区内の土地や、土地に関する権利が、整理後にどのような姿となるかを定める計画です。換地計画は、①「換地設計」、②「各筆換地明細及び保留地その他の定めをする土地の明細」、③「各筆各権利別清算金明細」を作成して定めることとなります。

(1) 換地計画の作成

①「換地設計」とは

換地設計は、従前の土地に対して、どの位置に・いかなる地積の・いかなる形の換地を行うか、「換地図」を作成して定めます。

換地図は、従前の土地の状況を記した「換地図その1」と、換地の位置・形状・寸法・地積及び字地番や借地権等の形状を記した「換地図その2」となります。

②「各筆換地明細及び保留地その他の定めをする土地の明細」とは

従前の土地の字地番、地目、地積が、換地によりどのように変わるのかを各筆ごとに記した明細書のことをいいます。

なお、本書は新たに登記される土地（保留地など）についても作成します。

③「各筆各権利別清算金明細」とは

各権利者ごとに各権利（所有権、借地権、抵当権など）に対する清算金の交付金額または徴収金額を記した明細書のことをいいます。共有者がいる場合には、このほかに共有者名簿を作成します。

(2) 換地計画（案）の縦覧と換地計画の決定

換地計画（案）は、2週間の期間で公衆の縦覧に供します。換地計画の内容に意見がある場合、利害関係人は、縦覧期間内に意見書を提出することができます。

意見書が提出された場合、土地区画整理審議会に諮問して意見を聴取し、意見書を採択するかどうか決定します。意見書を採択する場合は、換地計画を修正して再度縦覧に供し、知事の認可を受けた後、修正した内容で換地計画を定めます。意見書を採択しない場合は、採択しない旨を意見書提出者に通知し、知事の認可を受けた後、縦覧した内容で換地計画を定めます。

なお、軽微な変更（権利者名・権利者住所などの記載誤り、所有権移転による権利変動など）により換地計画を修正する場合は、施行者限りの取扱いとし、審議会への諮問や再度の縦覧は行いません。

2-2 換地処分とは

換地処分は、従前の土地にあった権利関係を換地に移行させるための手続きです。換地計画で定めた内容を、関係権利者の皆様に通知して行います。

(1) 換地処分の公告と公告後の手続き等について

換地処分の通知が関係権利者の皆様全員に到達したことを確認できた後に、北海道知事に届出を行い、届出を受けた知事は「換地処分の公告」を行います。

換地処分の公告が行われると、換地処分で定めた内容が確定することとなり、公告の日の翌日から、施行地区内の土地は次のように変わります。

- ① 従前の土地の権利（所有権、抵当権など）が換地に移ります。また、足寄町で土地・建物の登記簿の表題部を換地計画で定めた内容に書き換えを行います。
- ② 保留地は、表示登記（字地番、地積、地目等）と足寄町へ所有権保存登記を行います。その後、保留地を購入された方へ所有権移転登記を行います（保留地所有権移転登記に必要な登録免許税（印紙）は、取得者の負担となります）。
- ③ 清算金の額及び対象者が確定します。なお、清算金の交付又は徴収に関する手続きは、H30年頃から行う見込みです。
- ④ これまで、土地の現況と字界の現況が異なっていた箇所の子界は、土地の現況に合致するように変更となります。また、地番についても一部変更となる箇所が出てきます。
- ⑤ 土地の字地番が変更となる場所に居住されている方や、本籍地を定めている方等の住所・本籍地が変更となります（詳細は、対象者に別途ご案内いたします。）。

(2) 換地処分通知の内容に不服があるとき

換地処分通知の内容について不服があるとき、通知を受けた関係権利者は、通知書を受け取った日の翌日から起算して3か月以内に北海道知事に対し審査請求をすることができます。

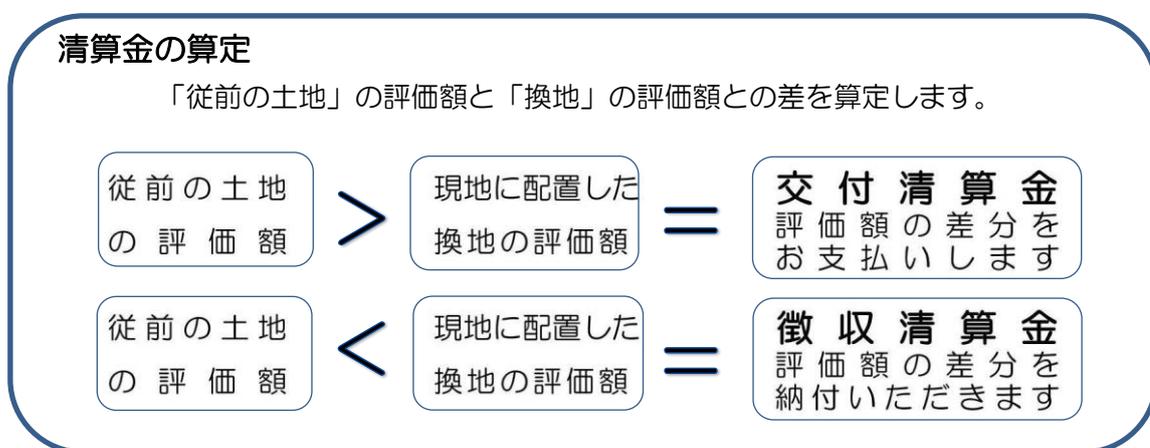
また、この処分の取消しの訴えを起こす場合は、通知書を受け取った日の翌日から起算して6か月以内に足寄町を被告として提起することができます（審査請求を行っている場合は、審査請求に対する採決の送達を受けた日の翌日から起算して6か月以内。）。

3 清算金について

3-1 清算金とは

土地区画整理事業では、換地を定める場合、位置・地積等が照応するように定めます。しかし事業を実施する中で、全ての土地を完全に照応するように定めることは困難であるため、換地された相互間で生じた不均衡を是正する措置として金銭で「清算」を行います。この金銭を「清算金」といい、清算金の算定は、従前の宅地と換地の評価を行い、その差をもって清算金を定めます。

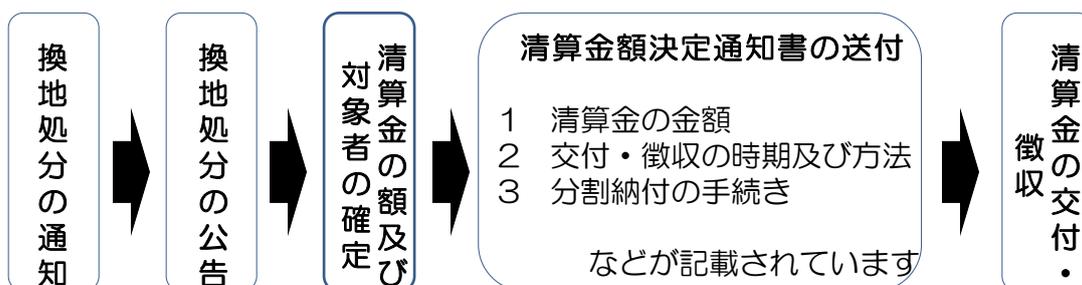
清算金は従前地と換地の評価額の差により、「徴収清算金」「交付清算金」「清算金なし」に分かれます。清算金が発生するかどうかは、次により評価を行い算定します（清算金は土地の買収費や補償費ではありません。）。



3-2 清算金の確定と手続きについて

清算金の額は、一筆ごと・一権利ごとに算定し、換地処分の通知に同封する「各筆各権利別清算金明細書」により権利者の皆様にお知らせし、換地処分の公告の日以降に「清算金額決定通知」で確定額をお知らせします。

《換地処分から清算金の手続きの流れ》



(1) 清算金の金額

清算金の額は、「各筆各権利別清算金明細」に記載してお知らせすることとなり、この額は、換地処分の公告の日の翌日に確定となります。

清算金が確定すると、「清算金額決定通知」「清算金内訳書」を通知します。通知先は、換地処分の公告の日時点の権利者となります。

通知する際に、一人の権利者が複数の土地又は権利を持ち、徴収及び交付清算金が混在している場合は、それぞれの清算金額の合計を相殺した額を記載して通知します。また、共有で土地をお持ちの方は、登記されている共有持分により清算金を按分した額をそれぞれに通知します。

なお、仮清算を受けている場合は、相殺後の清算金額から仮清算金額を差し引いた額を記載して通知します。

(2) 清算金の徴収・交付について

清算金の徴収・交付は、平成30年頃から行う予定です。徴収・交付手続きの詳細は、清算金額決定通知に同封してお知らせします。

なお、仮清算を受けている場合は、確定した清算金額から仮清算金額を差し引いた額を徴収・交付することとなります。

(3) 「清算金に関する権利義務の届出」を提出している場合の手続き

施行期間中に行った土地売買契約等の特約により、清算金の帰属を元の所有者とすることを定め、「清算金に関する権利義務の届出」を足寄町に提出している場合、元の所有者を対象に清算金の徴収・交付を行うことができます（所定の手続きがありますので後日対象者にお知らせします。）。

なお、清算金の帰属を元の所有者に定めている場合も、清算金額決定通知や今後の手続き方法のお知らせは、換地処分の公告の日時点の土地所有者に送付することとなりますので、当事者間で協議の上、手続きいただくようお願いします。

※ 売買等の契約時に、元の所有者が清算金債権債務を引受する旨の特約を締結していない場合は、換地処分の日時点の土地所有者に対応いただくこととなります。

(4) 徴収清算金の分割納付の手続き

徴収清算金は、総額が2万円以上である場合、分割して支払うことができます。分割払いを希望する場合は、清算金等金額通知の際に申込書を同封しますので、それにより申し込んでください。

ただし、分割払いは清算金額によって分割可能な回数が異なり、分割回数に応じて利子をお支払いいただくこととなります。

なお、交付清算金は分割交付を行いませんので、手続きはありません。

(5) 抵当権等が設定されている土地の交付清算金について

抵当権等が設定されている土地に交付清算金がある場合は、交付清算金も抵当権等の対象となるため、原則として交付清算金は法務局に供託することになります。

ただし、債権者から供託しなくてもよい旨の申し出がある場合は土地所有者等に清算金を交付します。申し出の様式は、清算金額決定通知等に同封して該当者に送付します。

(6) 交付清算金と税金

交付清算金は、租税特別措置法の5, 000万円控除の特例又は代替資産取得の特例の対象となります。特例を受けるには、清算金の交付手続き後に足寄町が送付する証明書類により、確定申告を行う必要があります（手続き方法は最寄りの税務署にお尋ねください）。

なお、交付仮清算金を受領後に所有権移転登記を行っている場合、確定申告時の取扱いが異なる場合がありますので、最寄りの税務署にご相談ください。

4 土地区画整理登記について

換地処分の公告を行うと、従前地の権利は新しい換地に移行します。そのため、足寄町で、土地及び建物の登記を新しい字地番・地目・地積などに書き換える手続き（土地区画整理登記）を行います。

(1) 足寄町が行う登記手続き

① 土地登記簿の表題部の書き換え（字名・地番・地目・地積など）

足寄郡足寄町北2条4丁目100				全部事項証明書 (土地)			
【表題部】(土地の表示)				調整	平成〇年〇月〇日	地図番号	余白
【不動産番号】							
【所在地】	足寄郡足寄町北1条4丁目						
	足寄郡足寄町北2条4丁目						
【①地番】	【②地目】	【③地積】	m ²	【原因及びその日付】		【登記の日付】	
〇〇番1	田	123					
100番	宅地	234	56	平成〇年〇月〇日 土地区画整理法による換地処分		平成〇年〇月〇日	
【甲区】(所有権に関する事項)							
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】		【権利者その他の事項】		
1	所有権移転	平成×年×月×日 第×××××号	平成×年×月×日 売買		所有者 足寄郡足寄町北1条4丁目〇〇番1 足寄 一郎		

赤枠の部分を、換地計画で定めた字・地番・地目・地積に書き換えます。

② 建物登記簿の表示変更（所在・家屋番号・所在図など）

足寄郡足寄町北2条4丁目100				全部事項証明書 (建物)			
【表題部】(主たる建物の表示)				調整	余白	所在図番号	余白
【不動産番号】							
【所在地】	足寄郡足寄町北1条4丁目〇〇番地1(仮換地 足寄都市計画事業足寄土地区画整理事業街区番号1画地番号1)		余白				
	足寄郡足寄町北2条4丁目100番地		土地区画整理法による換地処分により変更 平成〇年〇月〇日登記				
【家屋番号】	〇〇番1	余白					
	100番	平成〇年〇月〇日変更					
【①種類】	【②構造】	【③床面積】	m ²	【原因及びその日付】		【登記の日付】	
居宅	木造瓦葺2階建	1階 80.00 2階 50.00		平成△年△月△日 新築		平成△年△月△日	
【甲区】(所有権に関する事項)							
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】		【権利者その他の事項】		
1	所有権保存	平成△年△月△日 第△△△△△号	余白		所有者 足寄郡足寄町北1条4丁目〇〇番1 足寄 一郎		

赤枠の部分を、換地計画で定めた字・地番・地目・地積に書き換えし、家屋番号も所在地番に合わせて書換えます。

このほかに、登記された建物図面がある場合は、建物図面の字・地番・形状を書き換えます（各階平面図の書き換えは行いません。）。

③ 公図の備え付け

請 部	求 分	所 在	足寄郡足寄町北2条4丁目			地番	100番	
出 縮	力 尺	1/500	精 区	度 分	座 番 は	標 号 記	系 又 号	VII
補 記 事 項		これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。						
申請番号: 1 (1/1)		平成29年〇〇月〇〇日 釧路地方法務局 登記官			登記 一太郎 			

不動産登記法で定める地図として、「換地図」を法務局に備え付けます。

④ 保留地の表示登記及び所有権保存登記、所有権移転登記

足寄郡足寄町北2条4丁目1000				全部事項証明書 (土地)	
【表題部】(土地の表示)		調整	平成〇年〇月〇日	地図番号	余白
【不動産番号】					
【所在地】	足寄郡足寄町北2条4丁目				
【①地番】	【②地目】	【③地積】	m ²	【原因及びその日付】	【登記の日付】
1000番	宅地	234	56	平成〇年〇月〇日 土地区画整理法による換地処分	平成〇年〇月〇日
【甲区】(所有権に関する事項)					
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】	
1	所有権移転	平成×年×月×日 第×××××号	平成×年×月×日 売買	所有者 足寄郡足寄町北2条4丁目1000番 足寄 太郎	

換地計画で定める保留地は、換地処分の公告の日の翌日に確定し、施行者が取得することとなるため、足寄町を所有者とする所有権保存登記を行います。その後、保留地取得者を登記名義人とするための所有権移転登記を行います（所有権移転登記に係る登録免許税は、保留地取得者の負担となります。）。

(2) 足寄町が行えない登記

土地区画整理登記では、土地・登記建物の表示に関する事項の書き換えは行いますが、以下の登記事項は書き換えることができません。

- ① 土地・建物の登記名義人の住所変更 ※住所変更がある場合
- ② 登記されていない建物の保存登記・凶面の備え付け
- ③ 法人登記に関する住所変更（本支店の所在変更、代表者の住所変更等） ※本支店の所在や代表者の住所変更がある場合
- ④ その他権利部（甲区・乙区）に関する変更の登記

これらの登記は、本人からの申請があるまで登記変更はされません。土地区画整理登記の完了後、権利者の皆様にそれぞれ行っていただくこととなりますので、ご自分で行うか、司法書士等の専門家にご相談の上、手続きいただくようお願いいたします（登記手続きで住所等変更の証明書が必要な場合は足寄町で発行しますのでご連絡ください。）。

5 おねがい

○ 相続が発生している土地について

土地区画整理事業では、土地の登記名義人等を権利者として取り扱い、各種通知や手続きなどを行っていただくこととなりますが、登記名義人等が既に死亡している場合、今後の手続きは次のように取り扱うこととなります。

(1) 換地処分

換地処分は関係権利者に通知して行いますが、既に土地所有者等が死亡しており、相続登記が未了の場合は、法定相続人全員に対して通知を行うこととなり、換地処分後の手続き（清算金がある場合の各種届出・金銭のやり取り、登記完了証の收受など）についても相続人全員に行ってくださいこととなります。

(2) 清算金

① 交付清算金の場合

土地所有者が既に死亡しており、交付清算金が発生している場合、法定相続人全員で作成した「相続届」の提出が必要となります（清算金額確定通知に同封します。）。この届けに不備があったり、提出されない場合、相続人に直接清算金をお支払いすることはできず、交付清算金の全額を法務局に供託することとなります。

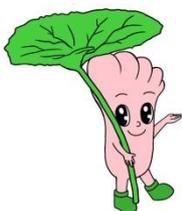
② 徴収清算金の場合

土地所有者が既に死亡しており、徴収清算金が発生している場合、「清算金債務の承継届」の提出が必要となります（清算金額確定通知に同封します。）。この届けに不備があったり、提出されない場合、法定持分に
応じた清算金の支払い手続きを法定相続人全員に行ってくださいこととなります。

以上のことから、既に遺産分割協議等により相続の方針が決まっていて、相続登記に未着手の場合は、早急に相続登記に着手いただきますようお願いいたします。施行地区内の土地の相続に関してご不明な点がありましたら、末尾記載の問合せ先までご連絡ください。

平成28年12月発行

本件に関するお問合せ先
足寄町建設課建設室区画整理担当
〒089-3797



北海道足寄郡足寄町北1条4丁目48番地1
TEL 0156-25-2141
FAX 0156-25-2402
E-Mail kukaku@town.ashoro.hokkaido.jp