

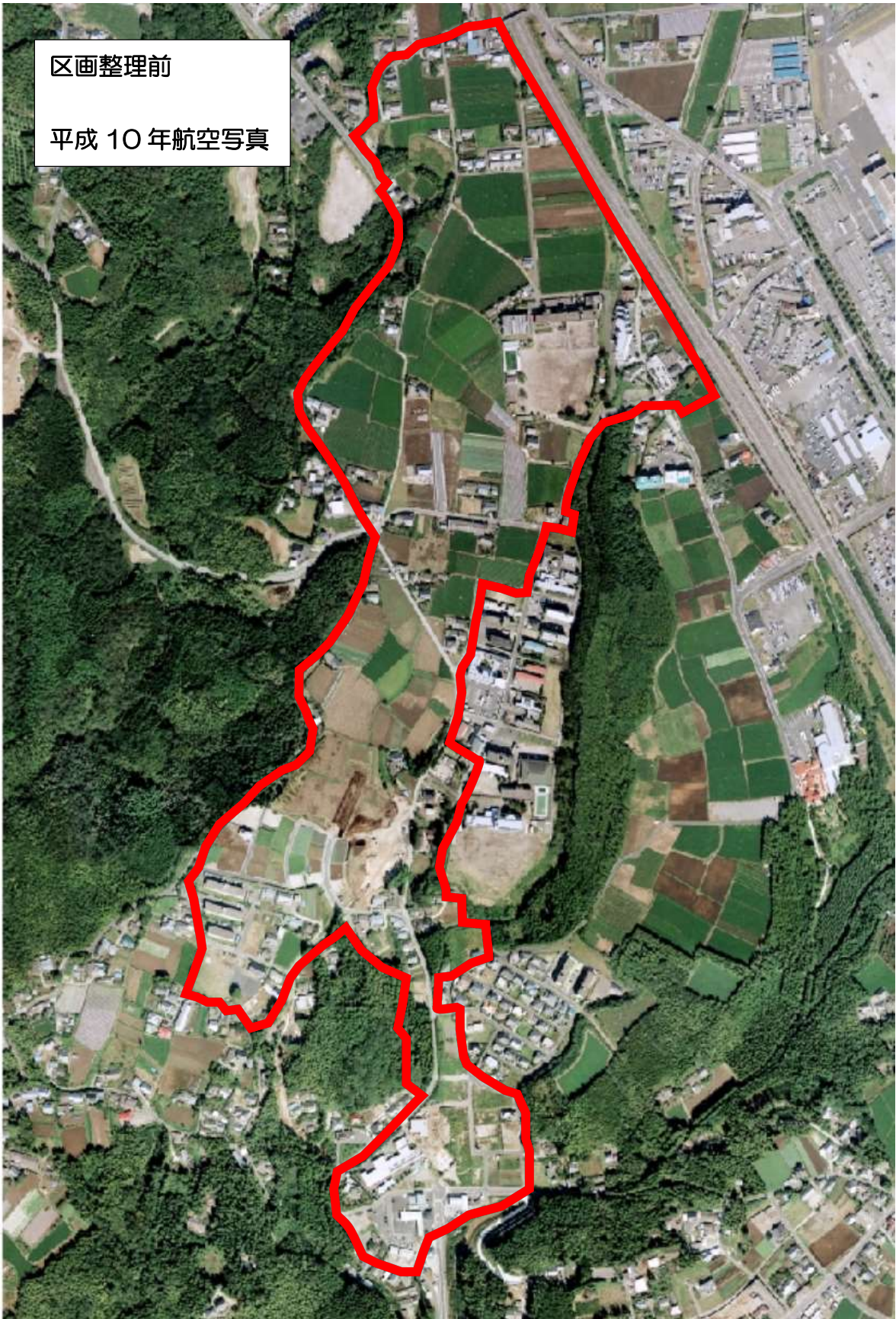
溝辺都市計画事業 麓第一土地区画整理事業

## 『麓第一土地区画整理事業の完了に向けて』

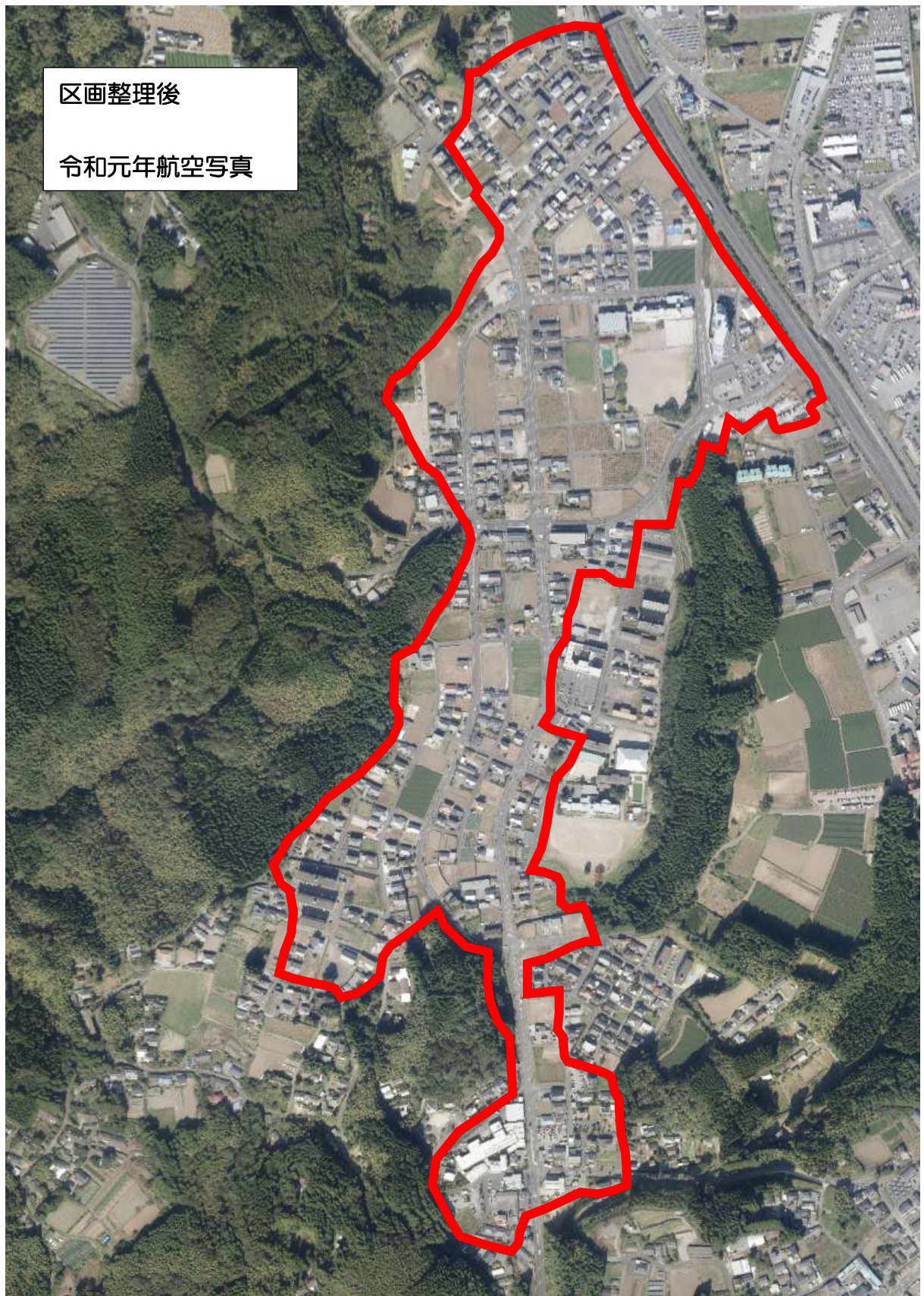


霧島市





区画整理前  
平成 10 年航空写真



区画整理後

令和元年航空写真

麓第一土地区画整理事業の完了に向けて、  
『これからの事業のながれ』についてご説明します。

## これからの事業のながれ

1 道路・宅地などの工事、出来形確認測量 (完了)



### 換地計画の作成 (完了)

2 換地の位置、形状、新しい町名・地番を記した図面と明細書、  
および各権利者の清算金の内容を記した明細書を作成します。



3 換地計画の説明 (完了)



4 換地計画縦覧・意見書の提出 (完了)



5 換地計画の決定 (完了)

令和4年1月現在ここまでは、事業が完了しているので、これ以降の手続きとなります。



6 換地処分

換地処分により、換地計画で定めた内容が確定します。



7 登記簿(土地・建物)などの書き換え



8 清算金の交付・徴収

※上記の項目ごとの詳細について、次ページ以降でご説明します。

令和元年度

令和2年度

令和3年度

令和4年度

## 1 道路・宅地などの工事、出来形確認測量(完了)

道路・宅地などの工事を進め、完了したところから仮換地の位置、形状・地積を確認するための測量を行います。



## 2 換地計画の作成(完了)

### 換地計画で作成するもの

- ① 換地設計  
従前の土地の図面、換地処分後の土地の図面。
- ② 各筆換地明細  
従前の土地の町名・地番・地目・地積が換地処分後の土地では、どのように替わるかを各筆毎に記した明細書。
- ③ 各筆各権利別清算金明細  
各権利者ごとの清算金の交付金額または徴収金額を記した明細書。

### 換地計画の内容について

- 審議会の意見  
換地計画を作成する際には、土地区画整理審議会に意見をお聴きしています。
- 評価員の意見  
清算金を定める際には、土地評価の専門家である評価員に意見をお聴きしています。



## 3 換地計画の説明(完了)

換地計画の内容を個別に説明します。

### 『換地計画の内容について』

- ① 換地設計
- ② 各筆換地明細
- ③ 各筆各権利別清算金明細



## 4 換地計画の縦覧・意見書の提出(完了)

換地計画を2週間縦覧します。  
換地計画について意見がある場合、縦覧期間内に施行者である霧島市に意見書を提出することができます。



## 5 換地計画の決定(完了)

意見書が提出された場合、霧島市は、土地区画整理審議会に意見書をお聴きし、意見書を採択するかどうかを決めます。

### ①意見書を採択した場合

→換地計画を修正して再度縦覧します。

### ②意見書を採択しなかった場合

→意見書を提出された方に採択しない旨を通知し、縦覧した内容で換地計画を決定します。

※意見書が提出されなかった場合、縦覧した内容で換地計画を決定します。  
最終的に定められた換地計画は、鹿児島県知事に認可の申請を行い、認可を受けたら確定することになります。



## 6 換地処分

### 換地処分の手続き

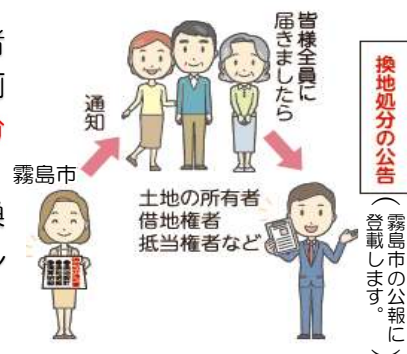
#### ① 換地処分の通知

霧島市から、土地の所有者、借地権者および抵当権者などの皆様に、換地計画で定めた内容を記載した書類「換地処分通知書」をお送りします。

また保留地を購入された皆様へは、換地処分を行う「お知らせ」をお送り致します。

#### ② 換地処分の公告

「換地処分通知書」又は「お知らせ」が皆様に届いたことを確認した後、霧島市が鹿児島県知事に届け出を行い、鹿児島県知事が、換地処分が行われたことを公告します。



### 換地処分の公告日の翌日から次のようになります

- ① 従前の土地の権利（所有権、借地権および抵当権など）が換地に移り、土地・建物の登記簿の町名・地番・地目・地積が替わります。
- ② 清算金の額および対象者が確定します。  
なお、清算金の交付または徴収の対象者は、原則として、換地処分の公告日における土地所有者と借地権者などとなります。

### 換地処分に伴う住所等の変更に係る諸手続きについて

換地処分により、町名及び地番の変更が生じます。居住する方及び事務所等を設置している法人会社等につきましては、住所及び所在地等、関連する事項の書き替え手続きが必要となります。換地処分の公告後、すみやかに住所変更通知書を通知します。

## 7 登記簿(土地・建物)

換地処分の公告日の翌日から、土地・建物の登記簿や、地図などが書き替えられます。

これらの書き換えは、霧島市が登記所(法務局)に申請を行います。

従いまして、換地処分の公告日の翌日から登記簿の書き替えが終わるまでの間は、区画整理区域内の一般の所有権移転登記、権利(抵当権等)の設定・抹消等に関する登記はできませんので、御注意下さい。

### 土地の登記簿

登記簿の表題部の次の項目が書き替えられます。

- 所在：新しい町名に書き替えられます。
- 地番：新しい地番に書き替えられます。
- 地目：換地の利用状況に合わせて書き替えられます。
- 地積：換地の地積に書き替えられます。

### 建物の登記簿

登記簿の表題部の次の項目が書き替えられます。

- 所在：新しい町名・地番に書き替えられます。
- 家屋番号：新しい家屋番号に書き替えられます。

### 地図

換地の位置、形状に合わせて書き替えられます。

〈登記簿書き替え例〉

〈土地〉

鹿児島県霧島市麓一丁目1			全部事項証明書 (土地)		
表題部 (土地の表示)		調製	〇〇〇年〇月〇日	不動産番号	0000000000000
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	霧島市溝辺町麓字麓原	余白			
	霧島市溝辺町麓一丁目	余白			
①地番	②地目	③地積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
1000番地	雑種地	122		余白	
1番地	宅地	112	02	〇〇〇年〇月〇日 土地区画整理法による換地処分 〔〇〇〇年〇月〇日〕	
権利部 (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	権利者その他の事項		
1	所有権移転	〇〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 〇〇〇年〇月〇日売買 所有者 霧島市溝辺町麓字麓原〇〇〇番地 霧島太郎		

〈建物〉

鹿児島県霧島市麓一丁目1			全部事項証明書 (建物)		
表題部 (主である建物の表示)		調製	〇〇〇年〇月〇日	不動産番号	0000000000000
所在図番号	余白				
所在	霧島市溝辺町麓字麓原1000番地	余白			
	霧島市溝辺町麓一丁目1番地	〇〇〇年〇月〇日変更 〇〇〇年〇月〇日登記			
家屋番号	1000番	余白			
	1番	〇〇〇年〇月〇日変更			
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
店舗・居宅	鉄筋・鉄骨造スレ ト葺2階建	1階	80	00	〇〇〇年〇月〇日新築
		2階	50	00	
権利部 (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	権利者その他の事項		
1	所有権保存	〇〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	所有者 霧島市溝辺町麓字麓原〇〇〇番地 霧島太郎		

登記簿の書き替えにより、下線部分が抹消事項となり、赤色の文字の部分が換地に合わせて書き加えられます。なお、実際の登記簿は赤色では記載されません。

- ①契約された保留地（市有地）の名義について  
保留地（市有地）は霧島市への換地ですので、一旦、市の名義で登記されます。その後、売買契約書に基づき市で所有権移転登記を行い、買主の名義となります。  
登記に要する費用（登記免許税等）については、売買契約書第8条に記載の通り、買主の負担となりますので、時期が来ましたら負担額を通知しますので御用意ください。
- ②その他  
この換地処分に伴う登記簿の書き替えを行った場合、特別な場合を除いて登記済証（いわゆる権利書）は発行されませんので、皆様が従来から保管されている権利証を補うものとして、「換地処分通知書」を権利証と一緒に保管してください。  
なお、登記簿の書き替えを確認していただくために、要約書の写しを送付する予定です。



## 8 清算金の交付・徴収

### 〔清算金について〕

清算金は、皆様に本来お渡しする換地と出来あがりの換地との間に生じた過不足を、金銭により是正するためのものです。

この過不足は、工事の施工誤差、換地を定めていないことにより生じたものです。

出来あがりの換地が、本来お渡しする換地よりも**少なくなっている場合**

→ 清算金の交付

出来あがりの換地が、本来お渡しする換地よりも**多くなっている場合**

→ 清算金の徴収

### 出来あがりの換地

出来あがりの換地とは、現実に出来あがって、皆様にお渡しした換地をいいます。

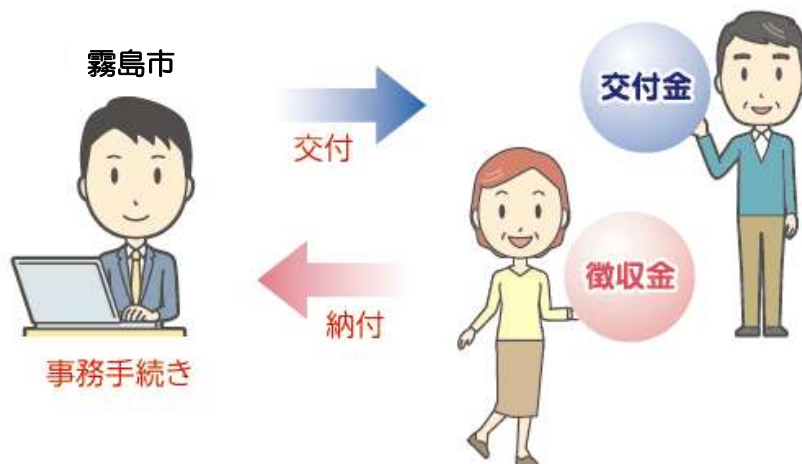
### 本来お渡しする換地

本来お渡しする換地とは、過不足が生じなかった場合の換地をいいます。

霧島市が、清算金の交付を受ける方にお支払い（交付）し、清算金を納付していただく方から清算金を集め（徴収）ます。

清算金のお支払いまたは納付の方法および時期については、換地処分公告の日以降にお知らせします。

なお、納付方法については、徴収の清算金は、その**総額が3万円以上**である場合は、分割納付もできます。



## 〔清算金の算定〕

清算金の算定では、出来あがりの評価額および本来お渡しする換地の評価額を算定し、その差額を求めます。

### 1 出来あがりの換地および本来お渡しする換地の指数の算定

出来形確認測量によって確定した換地の位置、形状、地積を基に出来あがりの換地および本来お渡しする換地の指数(単位：個)を算定します。  
※土地区画整理事業の土地評価は、施行期間が長期間となり、経済情勢も変化するので、指数で表してします。

### 2 指数 1 個あたりの価格

指数を金額に換算するため、指数 1 個あたりの価格(円/個)を算定します。

※指数 1 個あたりの価格を定める際の基準となる時期は、土地区画整理事業の工事が、おおむね出来あがった時期とします。

※指数 1 個あたりの価格は、土地評価の専門家である評価員の意見を聴いて定めます。

### 3 出来あがりの換地の評価額および本来お渡しする換地の評価額の算定

上記 1 で算定した出来あがりの換地の指数および本来お渡しする換地の指数に、上記 2 で定めた指数 1 個あたりの価格を乗じて、出来あがりの換地の評価額および本来お渡しする換地の評価額を算定します。

### 4 清算金の算定

出来あがりの換地の評価額と本来お渡しする換地の評価額との差を算定します。

出来あがりの  
換地の評価額



本来お渡しする  
換地の評価額



清算金の交付となります。  
評価額の差について  
清算金をお支払いします。

出来あがりの  
換地の評価額



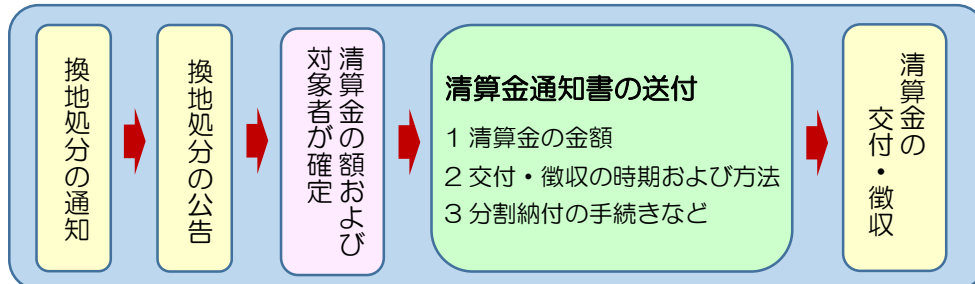
本来お渡しする  
換地の評価額



清算金の徴収となります。  
評価額の差について  
清算金を納付して頂きます。

## 〔清算金の交付・徴収〕

清算金の交付・徴収は換地処分の公告の日以降に行います。



清算金の交付・徴収の時期や手続きの詳細などについては、換地処分公告後に送付する清算金金額決定通知書（仮）でお知らせします。

### お知らせする主な内容

#### 1 清算金の金額

霧島市からお支払いする金額または、霧島市へ納付していただく金額をお知らせします。

- ① 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、清算金を按分します。
- ② 2つ以上の換地をお持ちの方などは、それぞれの換地にかかる清算金を、集計および相殺（差し引きすること）します。

なお、清算金の交付金がある土地について、抵当権・根抵当権が設定されている場合は、原則としてその交付金を法務局に供託します。ただし、抵当権者等から「供託しなくてもよい」旨の申し出がなされた場合は、集計および相殺します。

#### 2 交付・徴収の時期および方法

霧島市からお支払いまたは納付していただく具体的な時期および方法についてお知らせします。

#### 3 分割納付の手続き

徴収清算金の額が3万円以上ある場合については、金額に応じて「5年以内、10回以内」で、利子を含めて分割納付が可能です。

分割納付の手続きおよび利子などについてお知らせします。

#### 4 清算金の供託

抵当権・根抵当権が設定されている土地について、清算金の交付がある場合は、原則として法務局に供託します。

##### 《供託する場合》

抵当権等が設定されている土地について、清算金の交付がある場合は、その交付金についても抵当権等の対象となるため、原則としてその交付金を法務局に供託します。

※ 交付金の供託とは、抵当権者等の権利保証のため、交付金を所轄の法務局に預け、保管してもらうことです。



##### 《供託しない場合》

抵当権者等から供託不要の申し出がなされた場合には、土地所有者および借地権者に交付金をお支払いします。

なお、供託しなくてもよい旨の申し出の確認は、霧島市が行います。

#### 〔その他清算金に関する手続き〕

##### 1 購入された土地の清算金について

契約書に特約事項として清算金を売主（前地権者）が受け持つ旨が記載されている場合は、清算金の相殺を売主（前地権者）に行ないますので、契約書の写しなどを区画整理課へご提出ください。

##### 2 親子間など別権利者との清算金の相殺について

親子間など別権利者との間で清算金の相殺を希望される場合には、権利者連名で重畳的債務引受書という書類を提出していただければ、土地の清算金に係る徴収・交付の権利を全て一人にまとめることができます。ただし、債務を引き受けた方から徴収ができなかった場合は債務を引き渡した方に徴収をお願いすることもあります。希望がありましたら区画整理課へ連絡ください。

### 3 換地処分の公告日の翌日時点で地権者が亡くなっている場合

清算金は特別の申出がなければ法定相続分の按分で徴収・交付を行なうこととなります。相続人全員の押印がある代表者届けを提出いただければ、代表者の方と清算金のやり取りを行ないます。ただし、代表者届けを提出いただいた場合も霧島市では登記簿の所有権変更は出来ませんのでご了承ください。

### 施行者からのお願い

- 1 区画整理地区内で建物の建築等を予定されている方は許可が必要です。  
換地処分の公告がある日まで次の行為を行う場合は、土地区画整理法第76条第1項の規定に基づき許可が必要となります。
  - ① 土地の区画形質の変更
  - ② 建築物その他工作物の新築、改築、増築
  - ③ 重量が5トンを超える物件の設置、堆積等
- 2 権利者の皆さまには、今後各種通知やお知らせを行いますので、土地の売買、分筆及び権利の変動がある方をご相談下さい。
  - ・ 土地の売買を行う（行った）
  - ・ 区画整理地区内の土地を分筆する（した）
  - ・ 住所、氏名に変更が生じる（生じた）
  - ・ 相続登記、所有権移転登記などを行う（行った）
- 3 「仮換地証明書」「底地証明書」の発行を希望される方へ  
土地の所有者またはその代理人の方で、土地の売買、融資、登記のために「仮換地証明書」「底地証明書」が必要な場合は、区画整理課で発行しております。「仮換地証明書」の発行を代理人の方が申請される場合は、土地の所有者からの「委任状」が必要です。