



# 区画整理だより



発行: 仙台市 都市整備局 市街地整備部 蒲生北部整備課

令和3年10月19日

<https://www.city.sendai.jp/gamo-kikaku/kurashi/machi/kaihatsu/tochikukaku/gamohokubu.html>

## ご挨拶

日頃より、蒲生北部整備事業にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。

また、お陰様を持ちまして、事業の実質的な完了となります「換地処分」の公告」を9月30日に終えることができましたこと、心より感謝申し上げます。

さて、「換地処分」後においても、区画整理登記や、清算金の徴収・交付など重要な手続きを進めていくことから、今後の手続きやスケジュールなどについては、『区画整理だより』などにより、皆様にお伝えしてまいりますので、引き続き、ご理解とご協力をいただきますようお願い申し上げます。

## 今回の「区画整理だより」は以下の内容について、お知らせいたします。

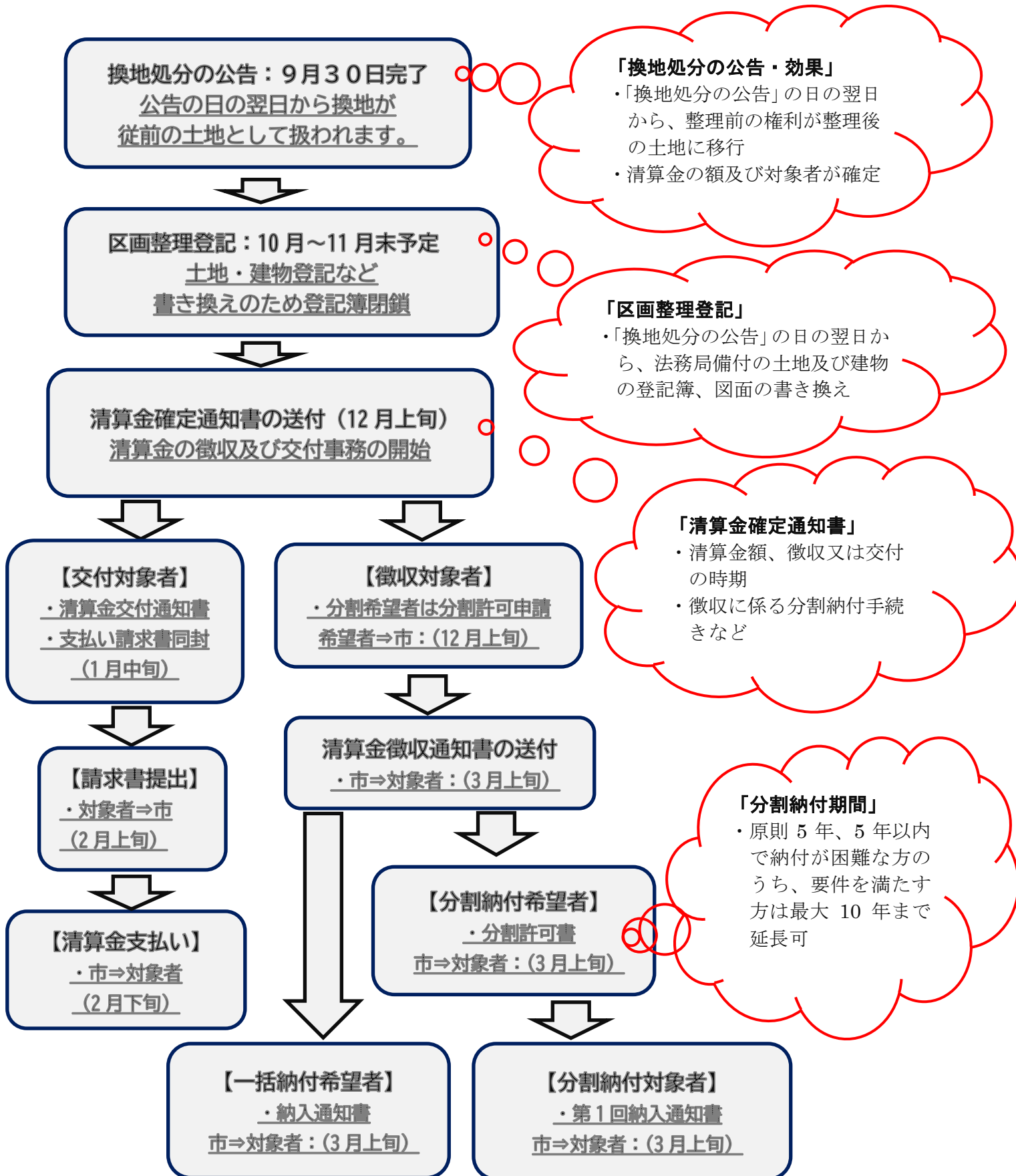
- ◆ 「換地処分」について **【報告】**
- ◆ 「換地処分公告後の手続き【換地】」について **【重要】**
- ◆ 「区画整理登記」について **【重要・再掲載】**
- ◆ 「清算金確定通知書の送付」等について **【重要・新規】**
- ◆ これまでに保留地を購入された皆様へ **【重要・新規】**
  - ・ 保留地の精算金の徴収について
  - ・ 保留地の所有権移転登記について
- ◆ 「換地処分の公告に伴い申請や届出が不要となる書類」について **【新規】**

## ◆ 「換地処分の公告」について **【報告】**

- ・ 「換地処分の公告」を9月30日に終え、この手続きにより、皆様の「換地」が「従前の土地」として扱われるとともに、清算金の額と対象者が確定いたしました。
- ・ また、「換地処分の公告の日」の翌日（10月1日）から、法務局において、区画整理登記のため、土地及び建物の登記簿が閉鎖となりました。

◆「換地処分公告後の手続き【換地】」について【重要】

- ・換地処分公告後の手続きは、以下のとおりとなります。詳しくは、別途書類等を事前にお送りしますので、ご確認願います。（書類送付時期：12月上旬）



## ◆「区画整理登記」について【重要・再掲載】

- ・換地処分の公告の日の翌日（10月1日）から換地計画に基づき法務局に登記されている土地登記簿、建物登記簿、図面の書き替えを行っています。具体的には、土地及び建物の登記簿の表題部（所在、地番、地目、地積、家屋番号）や、法務局備付地図（公図）を換地の位置、形状に合わせて書き替えることとなります。
- ・この作業に際して、書き替える土地等の登記簿が閉鎖（閉鎖期間：10月1日～11月30日予定）されるため、売買や相続などによる移転登記申請、新たな抵当権設定及び抹消登記申請、土地の分筆及び合筆登記申請等が行えませんので、ご注意願います。

## ◆「清算金確定通知書の送付」等について【重要・新規】

### ○清算金確定通知書の送付について

- ・換地処分の公告により、清算金の額及び対象者が確定しましたので、今後は、清算金の徴収又は交付の手続きを進めることとなります。
- ・清算金の徴収又は交付の対象者は、換地処分の公告の日（9月30日）の「関係権利者（宅地の所有者、借地権者）」となります。
- ・この手続きは、12月上旬に下記の書類を関係権利者の方々にお送りしますので、詳しくは送付書類をご確認願います。

### 【清算金確定通知書等 12月上旬にお送りする書類】

1. 清算金確定通知書及び清算金内訳書
2. 清算金の徴収・交付手続きについて（手引き書）
3. 徴収清算金の分割納付許可申請手続きのご案内（徴収対象者のみ）
4. 個人番号（マイナンバー）等の提供のお願い（交付対象者のみ）
5. 公共事業用資産の買取り等証明書の発行（交付対象者のみ）

## ○交付清算金の供託について

- ・清算金が交付となる土地に抵当権等が設定されている場合は、原則、その清算金は法務局に供託（預ける）することになりますが、債権者から供託不要の申し出があった場合は、土地の所有者等の皆様にお支払いすることとなります。
- ・なお、債権者に対する供託についての意向確認は、施行者（仙台市）が行います。

## ○徴収清算金に係る「債務引受」及び交付清算金に係る「債権譲渡」について

- ・清算金の対象者（換地処分公告時点）以外の方が、清算金を納付（支払い）する場合は「債務引受（徴収）」の手続きが必要となり、清算金を受取る場合は「債権譲渡（交付）」の手続きが必要となります。
- ・清算金の対象者以外の方が、納付又は受取る場合とは、一つの例として、土地の売買において、売買契約書等により当該清算金について取り決め（土地の売主が負担する旨の特約を付している。）などが想定されます。
- ・また、相続により、債務又は債権を継承した場合においても、同様の手続きが必要となります。

## ○交付清算金に係る税金などについて

- ・交付される清算金（徴収及び交付双方があるときは、相殺前の交付額が対象）は、所得とみなされるため課税の対象となりますが、租税特別措置法に基づく特例を受けられる場合があります。
- ・特例の内容や手続きなどについては、12月上旬に送付する「清算金確定通知書」と一緒にお送りする「清算金徴収・交付手続きについて【手引書】」にて、お知らせします。

## ○その他清算金手続きについて

- ・今回の「区画整理だより」において、お知らせした項目は、清算金の手続きのなかでも重要な項目を掲載していますが、各土地の状況により、手続きが異なる場合があります。
- ・つきましては、令和3年2月に「個別説明会のご案内」に際し、お送りした「換地計画・換地処分について【手引き編】」や、12月上旬にお送りする予定の上記の「【手引書】」をご確認願います。
- ・なお、ご不明な点がございましたら、蒲生北部整備課までお問い合わせ下さいますようお願いいたします。

## ◆これまでに保留地を購入された皆様へ【重要・新規】

### ○保留地の精算金について

- ・保留地売買契約締結時において、売買地積は出来形確認測量前の地積により売買しており、「換地処分の公告」に伴い地積が確定したことから、保留地売買契約書第2条（売買代金）の規定により、地積に増減が生じた場合は、売買価格として精算することとなっています。
- ・精算については、別途「保留地売買代金精算金確定通知」をお送りしますので、納付していただきますようお願いいたします。
- ・なお、この通知書において、保留地の新町名地番も併せてお知らせします。

### ○保留地の所有権移転登記について

- ・現在、換地処分の公告に伴う区画整理登記（保存登記）を進めており、当該登記完了後（11月末予定）において、所有権移転登記を行うこととなります。
- ・所有権移転登記については、保留地売買契約書第6条（所有権移転登記）の規定により、売渡人である仙台市が登記手続きを行い、登記に係る費用については、買受人の方に負担していただくこととなっていますので、ご理解願います。
- ・なお、所有権移転登記手続きについては、施行者（仙台市）が委託する司法書士（一般社団法人宮城県公共嘱託登記司法書士協会会員）が行うこととなりますので、別途お知らせします。

◆「換地処分の公告に伴い申請や届出が不要となる書類」について【新規】

- ・これまで必要としていた下記の申請、届出については、換地処分の公告に伴い不要となりましたのでお知らせします。

＜申請、届出が不要となった書類＞

相続届出書、所有権移転届出書、住所氏名変更届出書、代表者選任通知、  
借地権申告書、借地権以外の権利の申告書、権利変動届出書、  
土地区画整理法第76条許可申請書

---

仙台市都市整備局 市街地整備部 蒲生北部整備課  
住所：〒980-8671 仙台市青葉区二日町1番23号  
二日町第四仮庁舎(アーバンネット勾当台ビル)3階



TEL:022-214-8031 FAX:022-214-1006 Email: fko002250@city.sendai.jp