

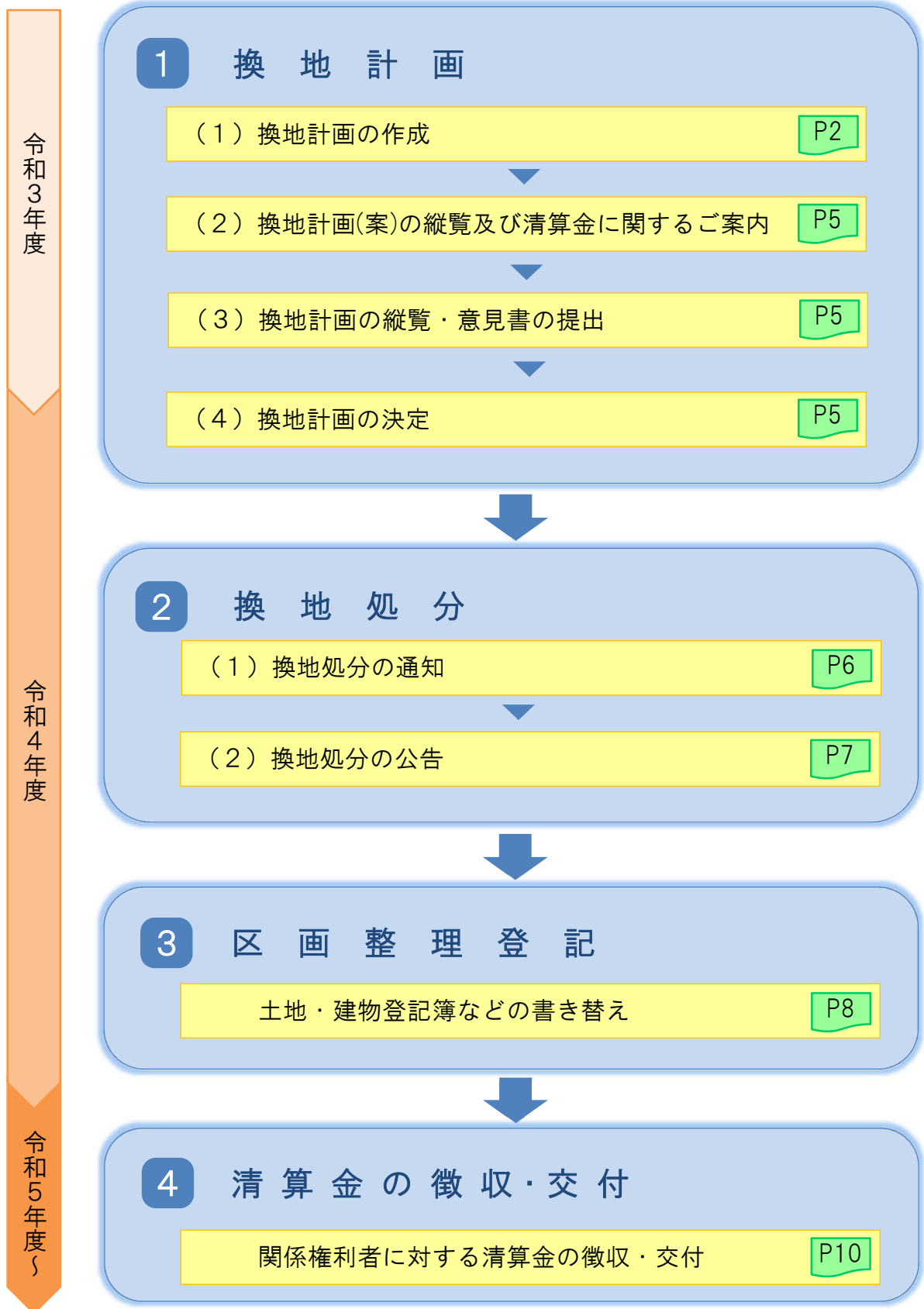
備後圏都市計画事業
水呑三新田土地区画整理事業

事業完了に向けた今後の流れ

2022年(令和4年)2月

福山市都市計画課

今後の事業の流れ



1 換地計画

(1) 換地計画の作成

土地区画整理法第 86 条,87 条

換地計画とは、従前の土地（区画整理前の土地）に対して、どのような換地（換地処分後の土地）を定めるか、新しい地番、面積、清算金はどうなるのかなどについて定めるものです。

換地計画の内容（土地区画整理法第 87 条）

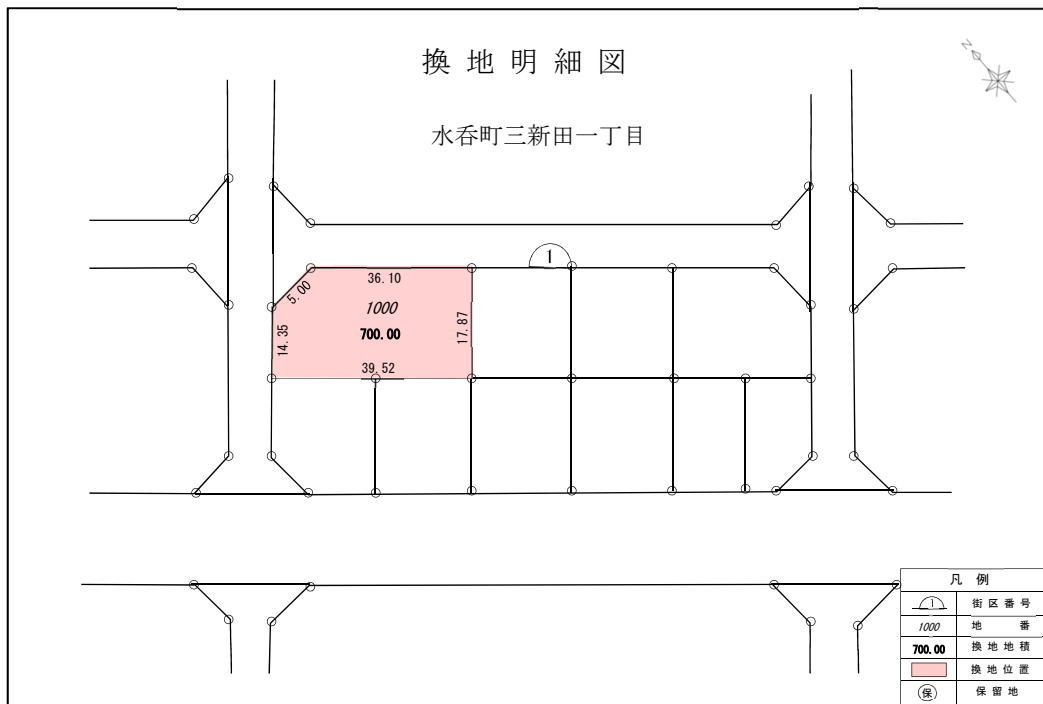
- ① 換地設計
- ② 各筆換地明細
- ③ 各筆各権利別清算金明細
- ④ 保留地その他特別の定めをする土地の明細

① 換地設計

換地の位置、地積、寸法及び新しい町名、地番を記載した図面です。

備後圏都市計画事業 水呑三新田土地区画整理事業

縮尺 1 : 500



1 換地計画

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のかを、各筆ごとに記載した明細書です。この内容で登記されます。

換地明細書

所有者の住所 及び 氏名	従前の土地				換地処分後の土地							記事		
	所有権の登記の有無	福山市				街区画地番号	福山市				所有権以外の権利又は処分の制限で既登記のもの			
		町丁目	地番	地目	地積㎡		町丁目	地番	地目	地積㎡	種別		部分	符号
福山市水呑町4000番地1 水呑 太郎		水呑町 字大川上新 田	4000 -1	田	1,000	1 1-1	水呑町 三新田 一丁目	100	宅地	700 00	1番抵当権	全部		

現在の登記簿に記載されている所有者の住所・氏名、土地の町名、地番、地目、地積です。

新たな土地として登記される町名、地番、地目、地積です。地積は出来形確認測量により実測された地積です。

登記簿に金融機関等の抵当権が設定されている場合に、権利の種別が記載されています。

③ 各筆各権利別清算金明細

従前の土地および各権利者（所有権者、借地権者、抵当権者など）ごとに清算金の徴収額または交付額を記載した明細書です。

各筆各権利別清算金明細書

権利者住所		従前の土地		換地処分後の土地										清算金、仮清算金及び清算金精算額		供託すべき金額	記事					
福山市水呑町4000番地1		権利者氏名 水呑 太郎		(所有権者の部)																		
市	町丁目	地番	地目	(基準地積)登記地積㎡	所有権以外の権利又は処分の制限	種別	部分	符号	地積	権利価額	街区画地番号	市	町丁目	地番	地目	地積㎡		所有権以外の権利又は処分の制限	種別	権利価額	徴収	交付
福山市	水呑町	4000	田	(1,000.00)	1番抵当権	全部			22,000,000	1	1-1	福山市	水呑町	100	宅地	700	00	全部	21,900,000	100,000	100,000	

施行前・後の土地の価額です。ただし、売買や課税の価額とは異なり、事業による減歩や清算金を算定するために、事業独自の評価に基づき算定した土地の価額となっています。

従前の土地の権利価額と換地処分後の土地の権利価額との差額として、清算金の金額が記載されています。徴収であれば、市へ記載の金額をお支払いただき、交付であれば、市が記載の金額をお支払します。なお、清算金が交付の場合で、抵当権等が設定されている場合は、交付清算金の金額が供託すべき金額として記載されています。

は、換地明細書と同じ

④ 保留地その他特別の定めをする土地の明細

保留地や換地不交付地，その他特別の定めを行った土地の明細書です。
当地区には以下のものがあります。

- 土地区画整理法第 91 条第 4 項による換地不交付地
→地積が著しく小さいため地積を増して換地を定めることが適当でない土地
- 土地区画整理法第 95 条第 6 項による換地不交付地
→公共施設の用に供している宅地及び公衆の通行の用に供している土地
- 土地区画整理法第 95 条第 3 項による創設換地（整理前になく，整理後新たに生み出す土地）
→主として区域内の居住者の利便に供するものの用に新たに供すべき土地（福山市ポンプ場用地）
- 土地区画整理法第 96 条第 2 項による保留地
→土地区画整理事業の施行の費用に充てるために，施行者が売却する土地

換地計画（案）を作成するにあたっては，以下のような方々に意見を聴いております。

○土地区画整理審議会の意見（土地区画整理法第 88 条）

換地計画を作成するにあたっては，土地区画整理審議会の意見をお聴きしております。（令和 3 年 12 月 27 日開催）

○評価員の意見（土地区画整理法第 65 条）

清算金を定めるにあたっては，土地評価に精通した評価員の意見をお聴きしております。（令和 3 年 6 月 29 日開催）

1 換地計画

(2) 換地計画(案)の縦覧及び清算金に関するご案内

換地計画(案)の縦覧に先立ち、換地計画(清算金)の内容を記載した資料【清算金明細書(案)】を土地所有者や借地権者などにお送りし、事前にご確認いただきます。その中で、ご質問等がある場合については、福山市役所にてご説明申し上げます。

The image contains four main components:

- Document Cover:** A document titled '換地計画(案)の縦覧説明書' (Vertical Review Explanation of the Exchange Plan Case) with a date of 2022年3月7日(月) to 2022年3月20日(日).
- Flowchart:** A vertical flowchart titled '今後の事業スケジュール' (Future Business Schedule) showing steps from '換地計画(案)の縦覧' to '換地計画(案)の決定'.
- Settlement Statement View:** A table titled '【換地計画の縦覧説明資料】 清算金明細書(案)の見方' (How to View the Settlement Statement Case) with columns for '項目' (Item), '内容' (Content), and '備考' (Remarks).
- Q&A Section:** A section titled '清算金とは?' (What is Settlement Money?) with several bullet points explaining the concept and providing contact information for inquiries.

(3) 換地計画の縦覧・意見書の提出 土地区画整理法第 88 条

土地区画整理法第 88 条により、換地計画を2週間、**公衆の縦覧**に供します。この期間内に利害関係者は、換地計画に対する**意見書**を福山市に提出することができます。

1 期 間	2022年(令和4年)3月7日(月) ~ 3月20日(日) の2週間
2 時 間	各 日 午前8時30分 ~ 午後5時15分
3 場 所	平 日 福山市役所本庁舎 11階 都市計画課 土・日 福山市水呑交流館(福山市水呑町 4363番地)

(4) 換地計画の決定 土地区画整理法第 86 条

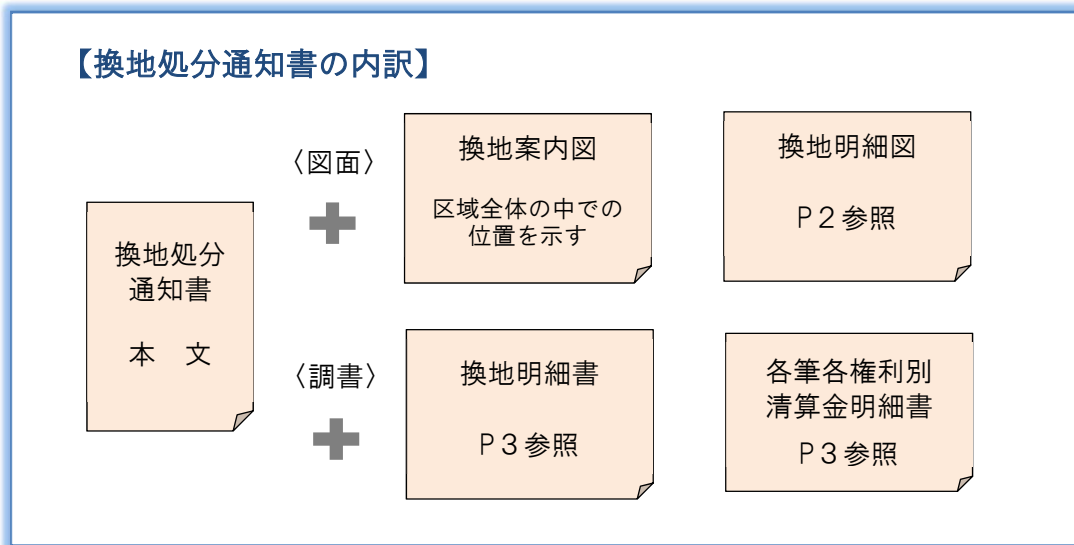
換地計画の縦覧期間中に意見書が提出された場合には、土地区画整理審議会に諮問し、審議会の意見を踏まえた上で、**換地計画が決定**します。

- 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。
- 意見書を採択しなかった場合 → その旨を意見書提出者に通知し、縦覧した内容で換地計画を決定します。

(1) 換地処分の通知

土地区画整理法第 103 条

換地処分とは、土地区画整理事業の最終段階の事務手続き（行政処分）であり、換地計画で定めた内容を土地所有者、借地権者、抵当権者などの関係権利者に通知して行います。具体的には、福山市から、以下の「換地処分通知書」を関係権利者の皆様にお送りします。



換地処分通知書は以下の方々にお送りします。

【換地処分通知書の対象者】

- ①従前の土地の所有者
 - ・ 登記簿に記載されている土地所有者
 - ・ 土地所有者が死亡している場合（相続登記が済んでいない）には、法定相続人（福山市が調査し、確認できた方）
 - ・ 共有で土地を所有している場合には、共有者全員
- ②従前の土地について、所有権以外の登記のある権利者
 - ・ 抵当権者、賃借権者など
- ③未登記の権利者で、権利の申告があった者
 - ・ 借地権者、賃借権者など

※換地処分は、換地処分の公告日時点における上記の関係権利者に対して行われます。

(2) 換地処分の公告

土地区画整理法第 103 条,104 条

「換地処分通知書」が、関係権利者の皆様に届いたことを確認した後に、福山市から広島県に通知が完了したことを届け出て、知事は換地処分があった旨を公告します。これを「換地処分の公告」といいます。

換地処分の公告がなされると、その翌日から換地処分通知書に記載した内容で、処分の効果が発生します。

【換地処分の効果】

換地処分の公告の日の翌日から次のようになります。

- 従前の土地が換地（換地処分後の土地）に書き替わります。
 - ・従前の土地の権利（所有権、借地権、抵当権など）が換地処分後の土地に移り、土地・建物の登記簿の町名・地番・地積などが替わります。
 - ・これに伴う登記簿の書き替えの手続きは、福山市が行います。
 - ・換地を定めなかった従前の土地に関する権利は消滅します。
- 清算金の額及び対象者が確定します。
 - ・各筆各権利別清算金明細書に記載されている清算金（徴収金または交付金）の額が確定します。
 - ・清算金の徴収または交付の対象者は、原則として、換地処分の公告日の土地所有者及び借地権者となります。
- 保留地は、施行者である福山市が取得します。
 - ・保留地は、一旦施行者である福山市が取得し、その後、保留地購入者に所有権移転登記を行います。

3

区画整理登記

土地・建物登記簿などの書き替え

土地区画整理法第107条

(1) 区画整理登記とは

換地処分の公告日の翌日に、新しい町名や地番などが確定するため、現在の土地・建物の登記簿や図面を新しく書き替える必要があります。この手続きを「**区画整理登記**」といい、福山市が広島法務局（福山支局）へ行きます。

① 土地の登記簿

表題部の「所在、地番、地目、地積」が書き替えられます

広島県福山市水呑町三新田一丁目 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)		調製	〇〇年〇月〇日	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	福山市水呑町字大川上新田			余白	
	福山市水呑町三新田一丁目			余白	
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²		原因及びその日付【登記の日付】	
4000番1	田	1000		余白	
100番	宅地	700 00		〇〇年〇月〇日 土地区画整理法による換地処分 【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	〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 〇〇年〇月〇日売買 所有者 福山市水呑町4000番地1 水呑太郎		

② 建物の登記簿

表題部の「所在、家屋番号」が書き替えられます

広島県福山市水呑町三新田一丁目 全部事項証明書 (建物)

表題部 (主である建物の表示)		調製	〇〇年〇月〇日	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
所在図番号	余白				
所在	福山市水呑町字大川上新田 4000番地1 (仮換地 1ブロック1-1ロット)			余白	
	福山市水呑町三新田一丁目 100番地			土地区画整理法による換地処分により変更 〇〇年〇月〇日	
家屋番号	4000番1			余白	
	100番			〇〇年〇月〇日変更	
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	200	00	〇〇年〇月〇日 新築 【〇〇年〇月〇日】
		2階	150	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	〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	所有者 福山市水呑町4000番地1 水呑太郎		

③ 図面

従前の図面が、換地の位置、地積、形状に合わせて書き替えられます。

3

区画整理登記

(2) 登記事務の停止

ご注意下さい

法務局が土地・建物の登記簿や図面を書き替える期間中は、原則として所有権移転などの一般の登記申請ができません。これは、登記簿などの書き替え作業を混乱なく早く行うためのものですので、皆様のご協力をお願いします。

- 期間中受け付けられない登記申請
 - ・土地・建物の売買等による所有権移転登記
 - ・抵当権の設定，抹消登記
 - ・土地の分筆・合筆登記

- 期間中でも受け付けられる登記申請
 - ・新築の建物の登記

(3) 登記済証（権利証）及び登記識別情報の保管のお願い

ご注意下さい

換地処分によって土地・建物の登記簿が書き替えられても、原則として新しい「登記識別情報通知」は発行されません。皆様が現在お持ちの「登記済証（権利証）または登記識別情報通知」と「換地処分通知書」を合わせて大切に保管してください。

登記識別情報通知

次の登記の登記識別情報について、下記のとおり通知します。

【不動産】
福山市水呑町三新田一丁目〇〇番の土地

【不動産番号】
〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

【受付年月日・受付番号・(又は順位番号)】
令和〇年〇月〇日受付 第〇〇号

【登記の目的】
土地区画整理法の換地処分による所有権登記

【登記名義人】
福山市水呑町〇〇〇〇番地
水呑 次郎

(以下余白)

令和〇年〇月〇日
広島法務局
登記官 〇〇 〇〇 印

目隠しされています。記

登記識別情報

↓

QR
コード

例外として、従前の土地2筆以上を1つの換地した場合（合併換地）は、「登記識別情報通知」が発行されます。

登記識別情報とは、従来の登記済証に代わるもので、12桁の英数字の組み合わせからなる文字列です。不動産及び登記名義人ごとに定められており、登記申請の際に、登記名義人の本人確認の役割を果たします。

4

清算金の徴収・交付

関係権利者に対する清算金の徴収・交付

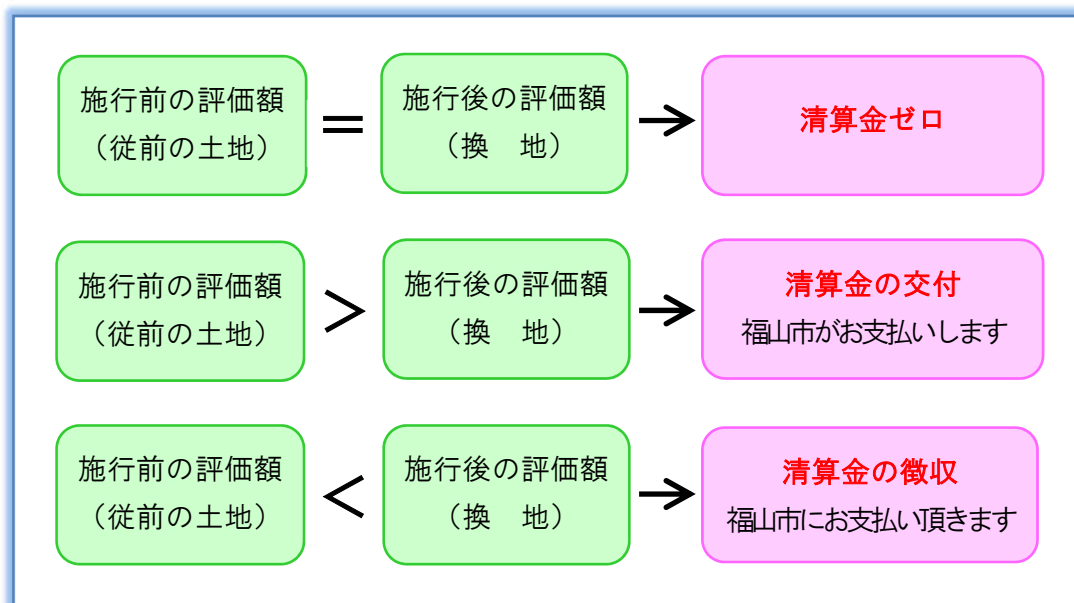
土地区画整理法第94条,110条

(1) 清算金とは

清算金とは、土地区画整理事業において、「従前の土地」と「換地」との間で評価上の不均衡が生じることがありますが、この不均衡を解消するためにやりとり（「徴収」や「交付」）される金銭のことを「**清算金**」といいます。

清算金は、施行前の土地（従前の土地）の評価額と施行後の土地（換地）の評価額を比較することにより算出されます。

土地区画整理事業では、施行前後の土地が同評価額になることが原則となっており、施行前の土地の評価額が施行後の土地の評価額より大きい場合はその差額を清算金として「交付」し、小さい場合は清算金として「徴収」します。



また、清算金は、福山市からお支払いする方と福山市にお支払い頂く方がいらっしゃいますが、地区全体でお支払いする方の総合計金額（交付額）とお支払い頂く方の総合計金額（徴収額）は同額となります。

福山市がお支払いする総合計金額
（交付額合計）

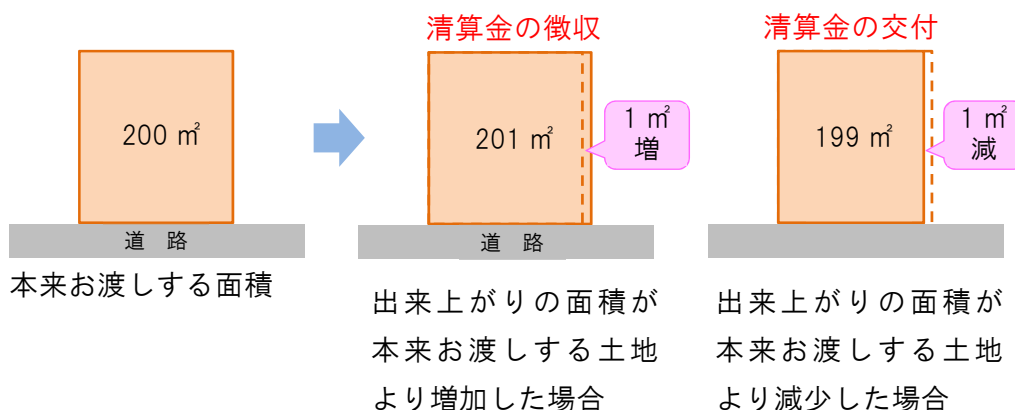
=

福山市にお支払い頂く総合計金額
（徴収額合計）

(2) 清算金が発生する主な要因

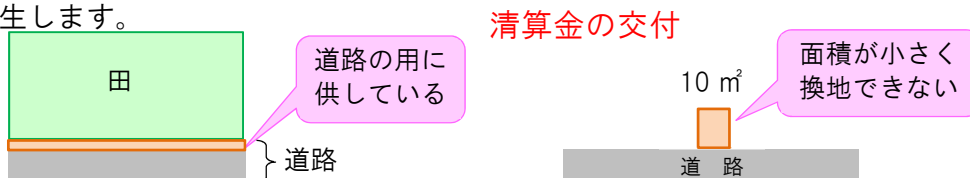
①工事の施工誤差によるもの

道路や公園などの公共施設の整備や宅地の整地工事では、計画通りの面積で施工することは困難であり、多少なりとも施工誤差が生じます。その施工誤差により生じた面積の増減によって、清算金が発生します。



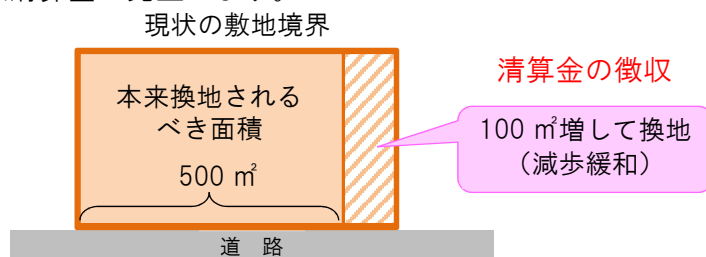
②換地を定めていないことにより生じるもの

従前地が道路の用に供していた土地や、面積が小さく換地を定めることが適当でないと認められた土地については、換地を定めていないことから交付清算金が発生します。



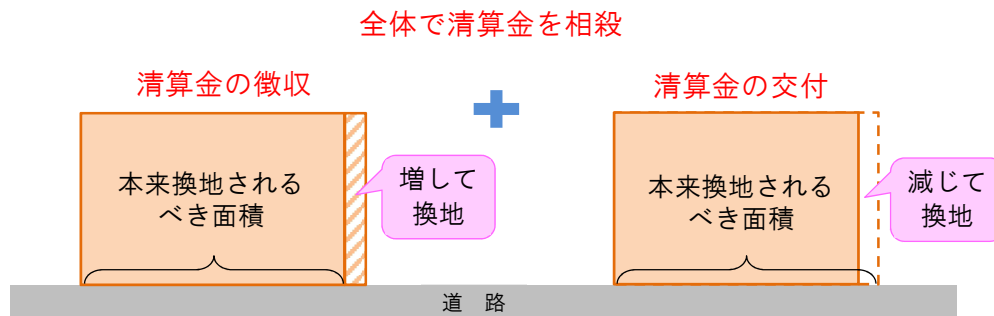
③減歩の緩和措置によるもの

もともと建物があった土地について、現状の土地利用を継続させるため、換地計算により算出された本来換地されるべき面積より増して換地（減歩緩和）されている場合は、徴収清算金が発生します。



④清算金の相殺によるもの

複数の土地を所有しており、一方を過渡しの換地、一方を不足渡しの換地としている場合には、それぞれの土地に徴収清算金、交付清算金が発生しますが、それらの清算金は相殺されます。



(3) 清算金徴収・交付の手続き

清算金は、「換地処分公告」があった日の翌日に確定しますので、清算金の徴収・交付に関する手続きはそれ以降に行います。(別途お知らせします。)

【清算金の金額】

清算金の金額は、換地処分通知書（清算金明細書）に記載されている金額となりますが、以下の場合には修正を加えてお知らせします。

①共有で土地をお持ちの場合

登記されている所有権者の共有持ち分の割合により按分した金額となります。

②相続が発生している場合

福山市が行った相続調査をもとに、法定相続人の法定相続分により按分した金額となります。

③2筆以上の土地をお持ちの場合

それぞれの土地の徴収及び交付清算金を相殺・合計した金額となります。

④土地の売買を行った際に清算金について取り決めがなされている場合

土地の売買を行った際に、清算金が発生した場合の取り決め（売買契約書等で売主または買主のどちらが清算金を負担するのか）がなされている場合には、施行者に対して債権譲渡・債務引受に関する書類を提出して頂くことで、その取り決めに応じた清算を行います。

【清算金の分割納付】

徴収清算金は、その金額に応じて分割して納付していただくことが可能です。なお、分割できる期間及び回数は、徴収清算金の総額に応じて決められております。

(備後圏都市計画事業水呑三新田土地区画整理事業施行規程 第25条)

徴収清算金の総額	分割できる期間	分割の回数
3万円以上10万円未満	1年以内	3
10万円以上20万円未満	2年以内	5
20万円以上30万円未満	3年以内	7
30万円以上40万円未満	4年以内	9
40万円以上	5年以内	11

※ 清算金を分割して納付する場合には利子が伴いますのでご注意願います。

【清算金の供託】

抵当権が設定されている土地について清算金が交付される場合には、その交付金についても抵当権の対象となるため、原則としてその交付金は供託所（法務局）に供託することになります。

※供託とは、抵当権者の権利の保証のため、交付金を供託所に預け、保管してもらうことです。

ただし、抵当権者から「供託しなくても良い」との申し出がなされた場合には、土地所有者及び借地権者に交付金をお支払いします。抵当権者への供託に関する確認は福山市が行います。

【交付清算金に係る税金】

交付される清算金は、所得があったとみなされ課税の対象となりますが、租税特別措置法に基づく特例（所得税に関する「5,000万円特別控除」など）が受けられます。詳細については別途お知らせします。