

従前地分筆運用について

宮代町道仏土地区画整理組合

平成21年11月

背景及び主旨

この運用は、土地区画整理事業地内の分筆について平成16年2月23日付法務省民二第492号で通知されたことにより、当組合において従前地分筆を行う場合について示したものである。

通達の内容は、「これまで取り扱いとしては、土地区画整理事業施行地内の土地の分筆登記は、現地で従前地の区画を復元し、明らかにすることができれば、これを実測して分筆登記をすることができるが、従前地の区画を明らかにすることが出来なければ、分筆登記することは出来ないものとしていた。一方で土地区画整理事業による仮換地指定がされると、従前地に対する使用収益権は停止され、仮換地を使用収益することになるが、事業の施行が長期間にわたると仮換地に対する使用収益権を分割譲渡したいというニーズが生ずることになる。従来、このような場合には、現地での従前地の区画の復元が困難になっていることから、従前地を共有持分として処分する方法がとられてきた。しかし、従前地の共有持分を処分する方法では、複数の権利者が従前地を共有することとなるため、金融機関から融資を受けるにあたって支障が生ずるなど、従前地所有者の負担が大きく、実際のニーズは満たされないとの指摘がされていた。したがって、仮換地に対する権利の処分を容易にするためには、従前地の分筆の方法によるところが最良と考えられる」という通達である。

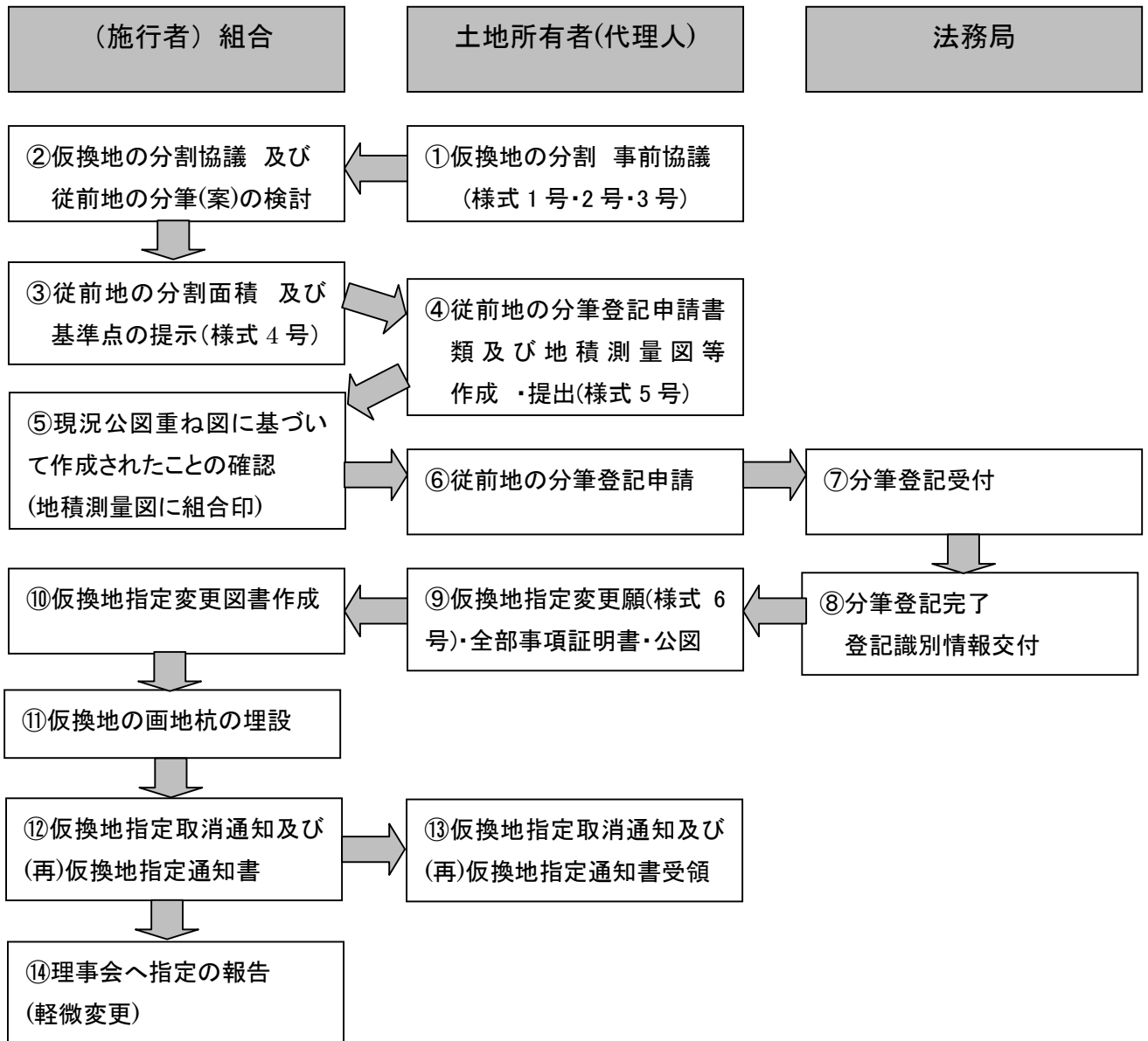
本運用はこのような取り扱いを認めるにあたり、当組合の手続きについて取りまとめたものである。

従前地分筆は、あくまでも権利者個人の手続きであり、施行者である組合が区画整理事業を施行するのに必要な業務ではないため、組合は直接的な手続きはしない。

組合は権利者の要請に対して、登記所への分筆届に必要な証明書等を発行し、変更された登記をもとに仮換地指定の変更を行うものである。

また、このことは土地権利者の自己都合により発生する業務であるため、開発者や権利者は組合の指導を受けるとともに相応の費用負担を求める。

従前地分筆の流れ



【業務内容】 ※費用は毎年度初めに組合が委託業者と締結する単価契約による(別紙)

	作業分類	作業内容
②	従前地の座標値計算	従前地の座標計算 図面作成
⑪	換地設計の変更	仮換地割り込み及び計算 図面・換地調書修正
⑫	画地測量の変更	画地確定計算 杭打ち(計算・現場) 図面・調書修正
⑬	仮換地指定の変更	取消通知 指定通知 図面・調書修正

(様式1号)

仮換地分割及び従前地分筆協議書

平成 年 月 日

宮代町道仏土地区画整理組合
理事長 岩 崎 文 庫 様

申請者(委任を受けた場合、代理人)

住所

氏名

印

TEL

土地区画整理事業に伴い、下記の土地は貴組合より仮換地指定されておりますが、仮換地の分割を目的とする従前地の分筆又は仮換地に合わせて従前地の分筆を予定しているため、別紙「確約書」を添えて提出しますので、協議をお願いします。

記

従前地			仮換地		
字	地番	登記地積(m ²)	街区	画地	地積(m ²)

※ 添付書類

- ① 仮換地分割案図
- ② 確約書(様式2号)
- ③ 委任状(様式3号)

確約書

「仮換地分割及び従前地分筆協議書」を提出するにあたり、下記のとおり確約いたします。

1. 仮換地指定取消通知及び仮換地指定通知について、不服審査請求及び訴訟は自己利用による仮換地変更の申請のため、行わないこと。
2. 今回の分筆にあたり、発生する費用は土地所有者が負担することとし、負担方法は組合の指示に従うこと。
3. 登記及び税金などの費用については土地所有者が負担し、組合に一切の請求をしないこと。

施行者

宮代町道仏土地区画整理組合

理事長 岩 崎 文 庫 様

平成 年 月 日

土地所有者

住所

氏名

印

(様式3号)

仮換地分割及び従前地分筆に関する委任状

平成 年 月 日

土地所有者 住所

氏名

印

TEL

私は、次のものを代理人と定め、下記土地の仮換地分割及び従前地分筆並びに仮換地変更指定の協議に関する一切の権限を委任します。

代理人 住所

氏名

TEL

記

従前地			仮換地		
字	地番	登記地積(m ²)	街区	画地	地積(m ²)

仮換地分割及び従前地分筆協議回答書

平成 年 月 日

申請者

様

宮代町道仏土地区画整理組合
理事長 岩 崎 文 庫

幸手都市計画事業道仏土地区画整理事業施行地内に存する下記の仮換地の分割を目的とする従前地の分筆又は仮換地に合わせて従前地の分筆につきましては、事業施行上支障がないため、協議の結果に基づいて図書等を作成し、従前地分筆地積測量図証明願を提出してください。

記

	従前地			仮換地		
	字	地 番	登記地積(m ²)	街区	画地	地積(m ²)
分筆前 の土地						
分筆後 の土地						

(様式5号)

従前地分筆地積測量図証明願

平成 年 月 日

宮代町道仏土地区画整理組合
理事長 岩 崎 文 庫 様

申請者(委任を受けた場合、代理人)

住所

氏名

印

TEL

貴組合土地区画整理事業地内における従前地の分筆登記を行うにあたり、すでに提出した「仮換地分割及び従前地分筆協議書」に基づき事前協議が終了し、下記従前地の分筆登記をしたいので、別添地積測量図が貴組合の所有する公図(実測図)に整合することを証明願います。

記

	従前地			仮換地		
	字	地 番	登記地積(m ²)	街区	画地	地積(m ²)
分筆前 の土地						
分筆後 の土地						

※ 添付書類

① 従前地分筆の地積測量図

手数料 300 円/1 件

(様式 6 号)

従前地分筆に伴う仮換地指定変更願

平成 年 月 日

宮代町道仏土地区画整理組合
理事長 岩 崎 文 庫 様

申請者(委任を受けた場合、代理人)

住所

氏名

印

TEL

このたび、下記の従前地の分筆登記が完了したので、仮換地指定の取消及び再指定をお願いします。

記

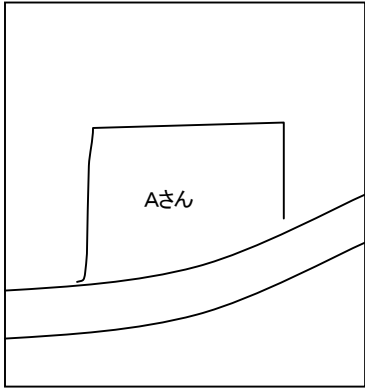
	従前地			仮換地		
	字	地番	登記地積(m ²)	街区	画地	地積(m ²)
分筆前の土地						
分筆後の土地						

※ 添付書類

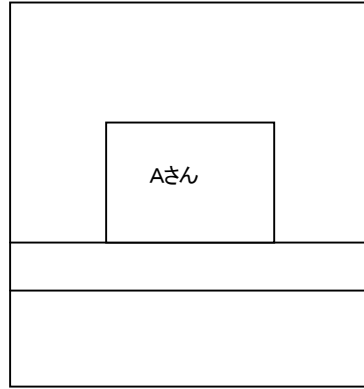
① 土地登記簿(全部事項証明書)

② 公図

現在の仮換地指定

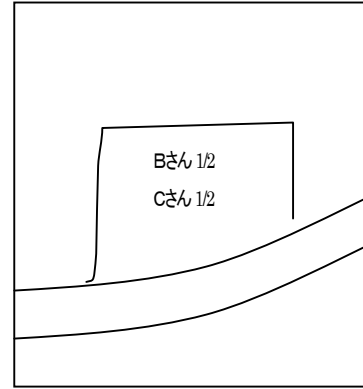


従前地

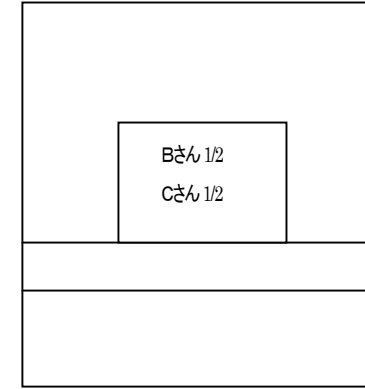


仮換地

相続後の(共有)仮換地



従前地

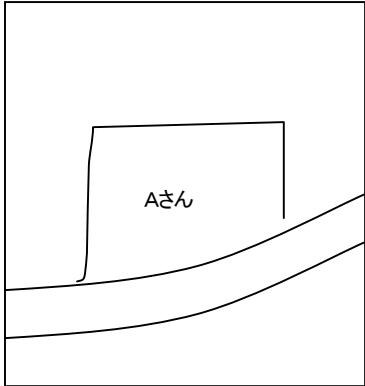


仮換地

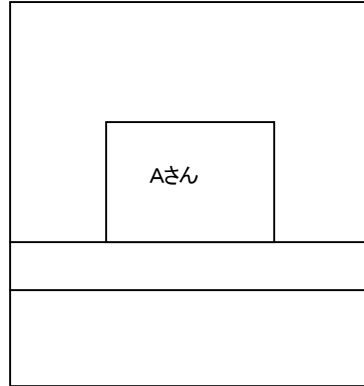
事例 相続が発生したので仮換地を分割したい！

今までは、区画整理事業の工事中や後では現地での従前地の区画の復元が困難になっていることから、従前地を共有持分として登記する方法がとられてきました。共有持分のBさんはここに家を建てようとして住宅ローンを銀行に相談しに行くと土地を担保とする場合Cさんの承諾が必要だといわれた。Cさんは「自分でも土地を使いたいので担保とされるのは困る」といわれた。

現在の仮換地指定

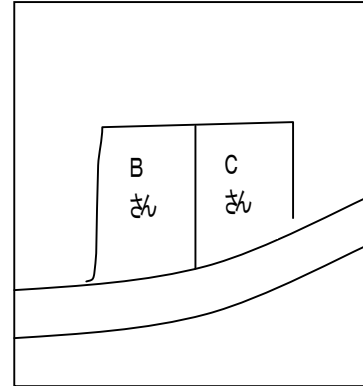


従前地

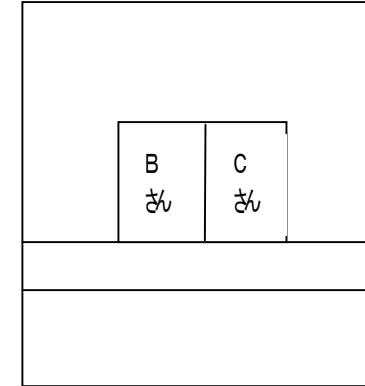


仮換地

相続後の(分筆)仮換地



従前地



仮換地

そこで、分筆をしたいということになります。この手続きを従前地分筆といいます。一般の土地では所有者が個人で行えますが、土地区画整理事業地内の場合、従前地に対して仮換地が指定されていますので、従前地を分筆した場合、当然に仮換地も分割する必要があり、分筆前に組合との事前協議が必要となります。この場合、従前・従後地の評価の再計算は行わず、前の仮換地を分筆しただけなので評価はそのまま(減歩・仮換地面積の和は一緒)としますが、それぞれの面積や土地の周りの長さなどの計算を行わなければなりません。そして仮換地指定の取消と再通知を行います。分筆に必要な法務局への証明書と画地杭の設置が必要となりますが、これらの費用は事業に直接関係なく個人利用に対するものなので組合から個人に請求いたします。