

篠原土地区画整理事業施行地区内の仮換地の売買について

現在南国市では、篠原土地区画整理事業を進めています。

本事業では、順次工事に着手し、整備された街区から地権者に土地の引渡し（使用収益の開始）を行っていきます。

なお、換地処分（実質的事業の終了）は令和6年度に予定していますが、それまでの登記は従前地のままであり、「仮換地」として本事業の施行者である南国市（以下「施行者」）が管理します。

仮換地の表示の例：「〇〇街区▽▽画地」

以下に、特に使用収益が開始された後の仮換地の売買についてご案内します。

1. 売買と所有権移転登記

仮換地を売買する場合は、その仮換地に対応する登記上の従前地を売買することになります。従前地の所有権移転登記を行うことにより、仮換地の使用収益権を取得することになります。

2. 仮換地の分割

売買などのために仮換地を分割する場合には、その仮換地に対応する従前地を分筆登記することになります。分割する仮換地の面積に応じて、施行者が従前地の分筆面積等を決定しますので、事前にご相談ください。なお、分合筆の申請書を法務局に提出する際は施行者を經由しなければいけませんので、ご注意ください。

また、分筆登記をされた後は施行者に分筆の届出をしてください。

3. 使用収益が開始された仮換地の地目変更

地目変更登記は従前地に対して行うので、「従前地の物理的な公図上の位置」によって現況の地目が判断されることから、実質不可能と思われます。

このことから、従前地が農地である場合、対応する仮換地が宅地の状態となっても所有権の移転の都度農業委員会へ転用届出をしなければならなくなる可能性があります。

詳細は、土地家屋調査士または法務局にお問い合わせください。

4. 仮換地の形状および面積

売買に際して仮換地の形状および面積等は、施行者が発行する「仮換地証明書」で確認してください。（売買の前に仮換地の分割を行った場合には、分筆登記後に、施行者に分筆の届出をいただいてから約10日後から証明書の発行が可能になります。）

なお、仮換地の面積等は令和5年度（予定）に工事の出来形を測量し、令和6年度（予定）の換地処分に伴う登記まで確定するものではありません。仮換地指定した面積等は、工事の施行による多少の誤差等により増減することがあります。

5. 清算金の帰属（特にご注意ください）

令和6年度（予定）の換地処分により、換地相互間の不均衡を是正するための清算金が発生（徴収又は交付）する可能性があります。

清算金が発生した場合、徴収又は交付の対象者は、「換地処分の公告があった日の翌日の土地所有者」となります。

仮換地を売買する場合には、後に争いとならないよう清算金について十分に説明し、当事者間のどちらが負担・受領するのかをとり決めて下さい。（売買に際しての当事者間での民法上の取り決めになります。施行者に対しては前述「換地処分の公告があった日の翌日の土地所有者」です。）

仮に、売買時の契約内容が『「換地処分の公告があった日の翌日の土地所有者」以外の方が負担・受領すること』となっている場合、換地処分の公告があった日の翌日以降に施行者に届出をしていただくこととなります。届出の時期は売買契約時ではありませんのでご注意ください。

篠原土地区画整理事務所 (南国市都市整備課 土地区画整理係) 〒783-0006 高知県南国市篠原1115-1 ☎088-821-7373
