

土浦・阿見都市計画事業神立駅西口地区土地区画整理事業
権利申告等取扱要領

(趣旨)

第1条 土地区画整理法(昭和29年法律第119号。以下「法」という。)第85条第1項の規定による権利申告,同条第3項の規定による権利変動届及び法第130条第2項の規定による代表者選任通知並びに事業施行上必要があつて定めた所有権移転届,住所・氏名変更届及び相続届(以下「申告書等」という。)が,土地区画整理事業施行者(以下「施行者」という。)あてになされた場合の事務処理及び権利の確認については,この要領の定めるところによる。

(申告書等の種別及び内容)

第2条 土地区画整理法施行規則(昭和30年建設省令第5号。以下「規則」という。)に定められた借地権申告書,借地権以外の権利の申告書及び権利変動届出書並びに施行者が定めた届出書は,次に掲げるとおりとする。

(1) 規則第23条及び同条第1項で準用する規則第16条の規定により様式が定められているもの

ア 借地権申告書(様式第1号)

本書面は,未登記の借地権(建物所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。)について,次のような場合に申告する。

(ア) 既に借地権を有している場合又は有することとなった場合

(イ) 既に申告されている借地権について転借権又は転々借権を有することとなった場合

(ウ) 登記されている借地権たる地上権の全部又は一部について賃借権を有することとなった場合

イ 借地権以外の権利の申告書(様式第2号)

本書面は,借地権以外の権利(建物所有が目的でない地上権,賃借権,小作権,質権,先取特権,抵当権等をいう。)で,登記されていないものについて,次のような場合に申告する。

(ア) 未登記の借地権以外の権利を有している場合又は有することとなった場合

(イ) 既に申告されている借地権以外の地上権及び賃借権等を有する宅地を使用し,又は収益する権利について転借権又は転々借権を有することとなった場合又は抵当権等の権利について転抵当権等を有することとなった場合

ウ 権利変動届出書(様式第3号)

本書面は,法第85条第1項の規定に基づき既に申告した未登記の権利について,次のような変動があつた場合に届け出る。

(ア) 権利の移転

a 権利の全部又は一部について譲渡などが行われ,権利者に変動があつた場合

b 共同権利者のうちの1人又は数人に変動があり権利者が変わった場合又は単独

の権利者が共同権利者になった場合もしくは共同権利者が単独権利者になった場合

(イ) 権利の変更

権利者に変更はないが、契約期間、権利部分の位置、地積及び区画などについて、変更があった場合。ただし、権利部分の位置、地積等が変わり、他の権利を侵害するようなものは、権利の変更として扱うのは適当でないので、当該変動届は、原則として受理しない。

(ウ) 権利の消滅

- a 契約の解除に伴い、既に申告してある権利が消滅した場合
- b 既に申告してある権利が混同又は債務の弁済等により消滅した場合

(2) 施行者が様式を定めるもの

ア 所有権移転届出書 (様式第4号)

本書面は、土地について所有権移転の登記がなされた場合に、施行者あて新旧土地所有者が連署して所有権移転があった旨を届け出るためにする届出書である。換地設計が決定した後における土地の分割が伴う所有権の移転にあつては、仮換地分割願 (様式第5号) の提出を求める。

イ 住所・氏名変更届出書 (様式第6号)

本書面は、土地所有者、借地権者、借地権以外の権利者が住所、氏名、主たる事務所 (本店) の所在地又は名称 (商号) を変更した場合にその旨を証する書面を添えて提出する届出書である。

ウ 相続届出書 (様式第7号)

本書面は、申告者等が死亡し、未だ相続登記がされていない場合に、相続人が申告書等を提出するため、又は土浦・阿見都市計画事業神立駅西口地区土地区画整理審議会委員選挙において権利を行使するため提出する届出書である。

エ 代表者選任届 (様式第8号)

本書面は、法第130条第2項の規定で宅地の共有者等の代表者を選任した場合、その旨を施行者に通知するため提出する届出書である。

(書類の調査等)

第3条 申告書等の受付事務は、次に掲げるものとする。

- (1) 提出された申告書等には、すべて受付印を押し、受付簿に記入する。ただし、一見して書類の不備が判明するもので、その場で直接返却する場合は、この限りでない。
- (2) 添付書類中に写しがあるときは、必ず原本の提示を求め、係員が照合し、相違ないときは原本照合済の印を押し、照合責任者記名のうえ押印すること。
- (3) 係員は、申告書等に申告人等に代わって、加筆、訂正、削除等の行為をしてはならない。やむを得ず書き方等を示す必要があるときは、鉛筆で書き、申告書等を提出する当事者にボールペン又はインク書きで記入してもらう。

2 提出された申告書等の内容、添付書類及び印鑑についての調査に当たっては、次

に掲げる事項に留意し、完全な書類を整えるものとする。

- (1) 申告書等の各記載欄の記入があること。
- (2) 申告書等の用紙中印刷した文字で必要のない字句の削除があること。
- (3) 申告書等の記載に当たっては、ボールペン又はインクを使用していること。
- (4) 必要個所の押印があること。
- (5) 印鑑証明書の印鑑と申告書等に押印した印鑑が同じものであること。

なお、既に提出されている印鑑証明書と申告書等との押印を照合した結果相違ないと認められるものについては印鑑照合済の印を押し、照合責任者記名のうえ押印するものとする。

- (6) 印鑑証明書、戸籍謄抄本等の添付書類が有効期間内であること。

有効期間は、原則として発行日から起算して6か月とする。ただし、除籍謄抄本及び除住民票謄抄本等その後変更が生じないものは、この限りでない。

- (7) 印鑑証明書記載の住所と申告書等に記載された住所が同じであること。
- (8) 位置見取図等（以下「添付図面」という。）については、位置、周囲長、地積を調査し、現況図及び登記簿を調査したもの（以下「土地登記調査簿」という。）と照合する。調査及び照合の結果、添付図面が完備していると認められるものは、土地登記調査簿・図面照合済の印を押し、調査責任者記名のうえ押印すること。
- (9) 土地登記調査簿の登記事項欄の住所、氏名と連署した土地所有者の住所、氏名が同じであること。もし異なっていれば、変更を証する書面の添付の確認を行うものとする（既登記の地上権者が、転貸借の申告書に連署した住所、氏名と地上権の登記事項中の住所、氏名とが一致しない場合も同様とする。）。

ア 住所が不突合の場合

- (ア) 住民票抄本又は戸籍の附票との照合

これらの書面によって土地登記調査簿上の住所と現住所との関連及び経過を明らかにする。

- (イ) 不在籍証明書及び不在住証明書との照合

これらの書面の添付により土地登記調査簿上の所有者及び権利者と同名の者が登記されている住所にいない事実が明らかになり、申告書等に連署した者と土地登記調査簿上の権利者とが同一人であると判断できる。ただし、土地登記調査簿上権利を所有したときが昭和27年7月1日に施行された住民登録実施以後であれば不在籍証明の添付は必要としない。

- (ウ) 法人の登記事項証明書との照合

土地登記調査簿上の権利者が法人である場合は、この書面によって、事務所又は本店を変更した経過を明らかにする。

イ 氏名が不突合の場合

- (ア) 戸籍抄本との照合

申告書等に連署する者は、通称の氏名を記載するのではなく、戸籍上の氏名を記載するのであるから改名した場合は、この書面を添付することによってその旨を明らか

にする。

(イ) 不在籍証明書及び不在住証明書との照合

土地登記調査簿上の氏名が誤記によって印鑑証明書の氏名と一致しない場合は、これらの書面を添付することによって本籍にも住民登録の場所にも土地登記調査簿上の氏名の者と同名の者がいないことが明らかになり、申告書等に連署した者と土地登記調査簿上の権利者とが同一人であることを判断する。

なお、登記済証（権利証）により登記の錯誤が明白である場合にはその登記済証が錯誤の事実を証する書面となる（昭和 24 年 6 月 18 日付け民事甲第 1369 号民事局長通達）。

(ウ) 法人の登記事項証明書との照合

土地登記調査簿上の権利者が法人である場合は、この書面によって名称を変更した経過を明らかにする。

ウ 相続により住所、氏名が不突合となった場合

(ア) 家督相続の場合

戸籍抄本との照合

この書面には、被相続人と相続人の記載があり、相続関係を明らかにする。

(イ) 遺産相続の場合

除籍謄本及び戸籍謄本又は戸籍抄本との照合

被相続人が成人としての能力を有したころからのもので、相続人全員の記載がある書面の添付を要する。したがって、1 通の謄本で相続人全員が確認できる場合は、必ずしも相続人全員の謄抄本全部の添付は必要としない。

なお、被相続人が死亡する以前に相続人が除籍され他の戸籍になっている場合は、その者の戸籍抄本が必要である。

(ウ) 改正法による相続の場合

除籍謄本及び戸籍謄本又は戸籍抄本との照合

被相続人が成人としての能力を有したころからのもので、相続人全員の記載がある書面の添付を要する。したがって、1 通の謄本で相続人全員が確認できるのであれば、必ずしも相続人全員の謄抄本全部の添付は必要としない。

なお、被相続人が死亡する前に相続人が新戸籍編製又は養子縁組等により除籍された他の戸籍がある場合は、その戸籍抄本が必要である。

(エ) (ア)から(ウ)までに添付された書面では相続関係が判明しないものについては、次の書面を添付させる。

a 住民票抄本又は戸籍の附票との照合

相続届に添付された印鑑証明書の住所は、その者の現在の住民登録上の住所であるが、この住所と相続を証する書面である戸籍の謄抄本中に記載された相続人の住所とが一致しないとき、これらの書面によって相続人の住所が転居等により変更した経過をたどり戸籍の謄抄本記載の住所と一致させ、相続人であることを確かめる。

b 不在籍証明書及び不在住証明書との照合

被相続人の土地登記調査簿上に記載された住所と除籍又は戸籍の謄抄本に記載された住所とが一致しない場合は、これらの書面を添付することによって、土地登記調査簿上の被相続人と同名の者が土地登記調査簿上の住所にいないことが明らかになり土地登記調査簿上の権利者と被相続人が同一人であると判断できる。ただし、土地登記調査簿上被相続人が権利を取得したときが、昭和 27 年 7 月 1 日に施行された住民登録実施以後であれば、不在籍証明の添付は必要としない。

c 相続の放棄を証する書面との照合

相続人中に相続を放棄した者がある場合は、その旨を証する家庭裁判所で証明又は証明の写しの添付を求める。これは民法(明治 29 年法律第 89 号)第 915 条及び第 938 条の規定によって相続を放棄する場合は家庭裁判所に申し述べることになっている。

エ 権利承継により住所、名称が不突合となった場合

法人の登記事項証明書との照合

この書面によって権利承継の経過を明らかにする。

(10) 土地所有者、借地権者又は借地権以外の権利者が無能力者であるため法定代理人が代わって申告等をする場合

親権者にあつては戸籍抄本、後見人にあつては指定又は選任を証する書面等の添付を求める。

(11) 土地所有者、借地権者又は借地権以外の権利者に代わり委任により代理人が申告等をする場合は、代理権を証する書面の添付を求める。

(12) 相続人(土地登記調査簿上は被相続人名義)が申告書等に連署する場合

申告書等の氏名欄に「被相続人何某、相続人何某」のごとく記載して相続人の押印を求める。

(13) 法定代理人又は委任による代理人が申告書等に連署する場合

申告書等の氏名欄に連署すべき当事者の氏名と代理人の氏名を記載して代理人の押印を求める。

なお、この場合、委任者及び代理人は印鑑証明書を添付すること。

(14) 共有者又は共同借地権者が申告書等に連署する場合は、委任状により 1 人の権利者に委任した場合を除き共有者又は共同借地権者全員の押印を求める。

(15) 借地権の転貸借の申告の場合

転貸借人が「借地権者」欄に記入、転貸人が「土地所有者又は申告に係る借地権の目的である権利所有者」欄に記入し、この欄の「土地所有者又は」までを削除する。また、土地所有者が申告書の末尾の土地所有者欄に住所、氏名を記載し、それぞれの押印を求める。

既登記の地上権者が転貸する場合は「土地所有者又は申告に係る借地権の目的である権利所有者」欄の適当な場所に「既登記の地上権者」と記載し、「土地所有者又は申告に係る借地権の目的である権利所有者」の文字は削除する。

なお、既登記の地上権者等が転貸した場合を除き、転貸借申告に係る権利の目的たる

部分の権利について、転貸人の借地権申告が受理されていることを原則とするが、その申告があること。

(16) 権利変動の届出をする場合

変動に係る当事者が連署し、土地所有者が届出書の末尾の土地所有者住所氏名記入場所に記入し押印していること。ただし、権利変動届の当事者の一方が土地所有者であれば、末尾の記載は必要ない。

法第 85 条第 1 項及び第 3 項の規定によれば前 2 号の場合においては、必ずしも土地所有者住所氏名の記入は必要としていない。しかし、施行者としては、権利の転借又は移転等が円満に行われていることが望ましいので行政上の指導として、土地所有者の署名押印を要求するが、土地所有者の署名押印がないことをもって、これらの申告書等を受理しないことはできない。

(17) 申告書等の文字を訂正し、挿入し、又は削除した場合

欄外にその字数を記載し、その書類に署名した者全員の押印と、その旨の記載があること。

(18) 申告書等に連署するものが共有者又は共同借地権者である場合

所定の用紙に記載できないときは、他の用紙を氏名欄に継ぎ足して記載する。この場合、その継ぎ足した用紙と所定の用紙とを貼り合わせた箇所に連署した者の押印を要する。

(19) 権利を証する書面を添付して申告又は届出がされた場合

添付書類は、契約者、調停調書等権利が確認される書類の他、地代領収書等により現に権利が存していることが証明されなければならない。したがって、登記事項証明書や家屋台帳謄本だけでは借地権は認められない。

このことは、登記事項証明書及び家屋台帳では、土地を使用して建物を建てていることは判明するが、権原が存するか否かを判断することができないからである。

(20) 権利を証する書面を添付して申告又は届出がされた場合

この申告書等を審査するときは、その権利が建物所有を目的とする地上権又は賃借権（借地権）であるかどうかには注意すること。したがって、権利の存在が確認されるが、借地権か借地権以外の権利か不明な場合は、家屋台帳の謄本（建物を所有していることがわかる書面）又は登記事項証明書の添付を求めること。

(21) 権利を証する書面とは、次のような書面をいう。ただし、これらの書面のすべてが単独で権利を証する書面として認められるということではなく、単独で又は数種で権利を証する書面として認められるということである。

ア 確定判決書、和解調書又は調停調書

イ 公正証書等による契約書

ウ 登記事項証明書又は家屋台帳謄本

エ 建築承諾書

オ 地代、賃料、権利金又は敷金等の領収書

○具体例

- a 権利を証する書面として、数年前に確定した借地権確認訴訟事件の判決書を添付しているが、この書面だけでは、現に借地権が存在するか否か判断できないため、数か月前からの地代領収書又は地代供託書の写しが必要である。
- b 借地契約書を添付して行う権利の申告であっても、当該契約書が数日前に締結されたものである等権利の存在が十分確保できるものであれば、その契約書だけの添付であっても有効な権利申告と考えられる。
- c 火災により家屋を焼失した借地権者は、直ちに借地権が消滅したものとして扱うことはできないが、当該借地権から借地契約書だけを添付して権利の申告があっても、その書面だけでは権利を証する書面が完備しているとはいえず、更により災後の地代領収書又は地代供託書の写し及び災前の登記事項証明書の提出を求める必要がある。
- d 一時借地か疑問がある事例については、〔旧〕借地法（大正 10 年法律第 49 号）第 11 条の規定の関係もあり契約書のほかに登記事項証明書、建物構造図等の書面が必要である。

（権利の内容等に疑問がある申告書等の処理手続）

第 4 条 既に申告又は変動届により認められている借地権及び借地権以外の権利で、権利に変動があったと認められるもの（権利者が不在又は権利が消滅したもの）及び権利の内容に疑問があるもの（権利の重複又は権利の位置が明らかでないもの）について処理する場合は、次に掲げるところによる。

（1）権利に変動があったとみられるもの

ア 権利者が不在の場合

権利者が権利を取得した際の住所（申告書又は変動届出書記載の住所）又は権利のある宅地に居住していない場合で権利の有無に疑問があるときは、その住所について戸籍、除籍、住民票及び除住民票等を調査し、次のとおり処理する。

（ア）権利者の現住所が判明し、権利が存続する場合は、権利者から住所、氏名変更届を提出してもらう。

（イ）権利者の現住所が判明せず、かつ、権利の存在が認めがたい場合（家屋の所有者が異なるとか別に権利を主張する者がいるようなとき。）又は権利者の現住所が判明し、権利者が権利の消滅について認めているが、何らかの事情で連署できないものについては、土地所有者から次に掲げる書類を添付して権利変動届（権利消滅の届出）があったときは、この届出書を受理し、当該申告に係る権利が消滅したものとして処理する。

a 権利消滅を証する書面又は権利消滅の事由を記載した理由書

b 権利を消滅したことによって起こる問題について一切の責任を負う旨の念書

c 権利者の住所が判明しない場合で権利を消滅させるときは、市区町村長発行の不在住証明書

イ 権利者が死亡していた場合

借地権又は借地権以外の権利を申告していた者が死亡した場合は、相続を証する書面

を添付して権利変動届出書を提出してもらい、これにより権利者を変更する。

2 権利の内容に疑問があるもの

(1) 権利が重複した場合

既に借地権申告がなされている部分と同一の範囲を目的として更に借地権（転貸借ではない。）の申告があり、いずれも申告書の書面上は正当なものであった場合は、土地所有者及び関係権利者から事情を聴取し、いずれかの権利について消滅しているものなら権利変動届出書により借地権の消滅届の提出を求める。

(2) 権利の一部が重複した場合

既に権利の申告がなされている部分の一部が重複するような権利申告がなされた場合は、重複部分の地積及び位置が判明しがたいので、土地所有者及び関係権利者から事情を聴取し、協議を整え、重複部分を解消してもらい申告書の訂正を求める。

(3) 権利の位置が明らかでない申告等があった場合

申告書等に記載された添付図面でその権利の位置が明らかでないものがあった場合は、申告人等に権利の位置を明らかにするよう指示し、明確にする。

(4) その他疑問がある申告又は変動届があった場合

申告又は届出のあった数個の権利地積が、一筆の宅地地積と一致しないような場合又は添付図面の記載が誤っているような場合で、事業施行上必要があるものについては、前号の取扱いに準じて申告人等に訂正を求める。

(決定手続)

第5条 起案書に前3条に定める書類の調査結果、処理経過及び意見を記載して、意思決定のうえ次に掲げる受理又は返却手続を行うものとする。

(1) 受理

ア 受理が確定した書類は、権利者調書（様式第9号）等それぞれの簿書に記載し、整理した上、（様式第10号）及び（様式第11号）による受付簿の整理済欄に年月日を記載する。

イ 申告書等は、各別に番号を付して編てつし、受付簿に番号を記入して書類を保存する。

ウ 権利を証する書面を添付した申告又は権利変動届を受理した場合は、連署しない土地所有者又は権利者に「あなたに係る権利について何某から提出のあった申告又は権利変動届を受理した。」旨を通知し、通知の内容と年月日は記録しておく。この場合に連署しない者から受理を不相当とする旨の申出があっても、権利の存在を否定するに足る書類が提出されなければ施行者は権利があるものとして取り扱う。この記録は保存しておく。

(2) 返却

ア 返却は、返却簿（様式第12号）に返却の事由、返却年月日等を記載し、写しを取ったうえ、申告人等に返却事由を十分説明して返却簿に申告人等の受領印を取り返却する。

イ 申告人等が返却を拒んだときは、配達証明郵便にて返却事由を付して返却する。

この場合においても受領を拒んだときは、受領を拒否された旨を記録し整理して保存する。

また、配達証明郵便をもって返却したときは、書類を発送した日を返却年月日として、受付欄に返却年月日及び返却方法を記入し、配達証明書を保存する。

権利申告書等の様式

- (1) 借地権申告書 (様式第 1 号)
- (2) 借地権以外の権利の申告書 (様式第 2 号)
- (3) 権利変動届出書 (様式第 3 号)
- (4) 所有権移転届出書 (様式第 4 号)
- (5) 仮換地分割願 (様式第 5 号)
- (6) 住所・氏名変更届出書 (様式第 6 号)
- (7) 相続届出書 (様式第 7 号)
- (8) 代表者選任届 (様式第 8 号)
- (9) 権利別権利者調書 (様式第 9 号)
- (10) 権利申告書・権利変動届出書受付簿 (様式第 10 号)
- (11) 所有権移転届出書, 住所・氏名変更届出書, 相続届出書, 代表者選任届受付簿 (様式第 11 号)
- (12) 返却簿 (様式第 12 号)

付 則

この要領は、土浦・阿見都市計画事業神立駅西口地区土地区画整理事業の事業計画決定の公告の日から施行する。