

区画整理地内の共有名義解消について

(ご 案 内)

ひたちなか市 都市整備部 区画整理事業所

目 次

質問 1. 区画整理地内の土地で共有名義となった理由は何ですか . . .	1 ~ 3
質問 2. 共有名義にしていると, どのような問題点があるのですか . . .	4
質問 3. 現在施行中の区画整理地内において, 現況が公図上の場所 に存在しなくても分筆ができるのですか . . .	5 ~ 9
質問 4. 施行者(市)で共有解消ができないのですか	10
<参考>換地処分にもなう登記で, 施行者が職権で書き換え可能な箇所について	11
質問 5. 施行中に共有を解消するための進め方を教えてください	
1. 区画整理施行中に共有を解消するための共有物分割登記の流れ	12 ~ 13
2. 区画整理施行中に共有を解消するための分筆の流れ	13
質問 6. 施行後(換地処分後)に共有を解消するための進め方を教えてください	14
ご注意	14
お問い合わせ先	14
<参考資料>区画整理を施行している地区における共有解消の流れについて . . .	15
<参考資料>区画整理が完了した地区における共有解消の流れについて	16

質問 1. 区画整理地内の土地で共有名義となった理由は何ですか

〔お答え〕 平成 16 年 2 月（法務省民事局から通知）以前は従前地が分筆できなかったことがあり、元々 1 筆の土地にたくさんの所有者が存在することになりました。

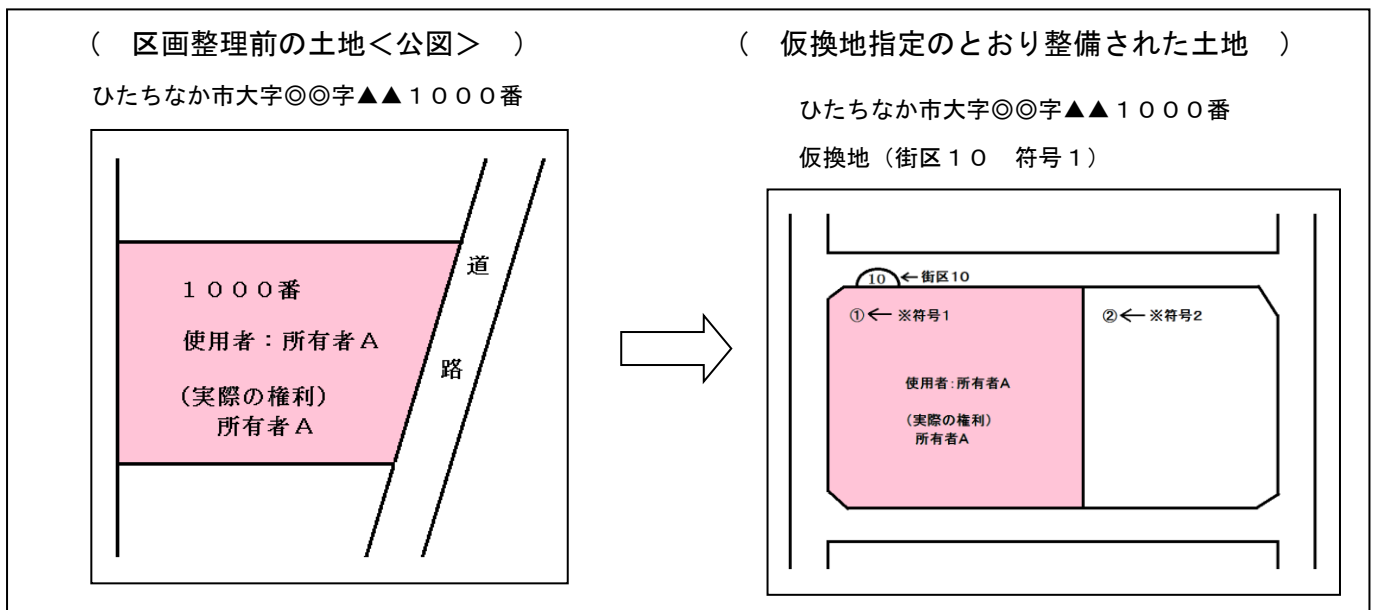
例えば、区画整理地内の土地で、元々大きな土地を所有していた方が土地を分譲（宅建業者に依頼）しようとした場合、法務局に備えてある公図と現況（場所）や形状が区画整理事業により変更され、元々の土地の形状が現場で確認できないといった理由から、分筆登記にて元々の公図に分筆する線を記すことが、法務局では認めていませんでした。

このため、一人ひとりの所有権を分けて登記する事ができず、多数の方が元々の土地 1 筆に所有権が連なり、止むを得ず共有名義とならざるを得ませんでした。

しかし、現在（平成 18 年 9 月以降）は、土地家屋調査士が作成した地積測量図に、現況図に基づいて作成した地積測量図であることを確認したという施行者の証明があれば従前地分筆が認められておりますので、共有名義となる問題は解消されております。

（例）

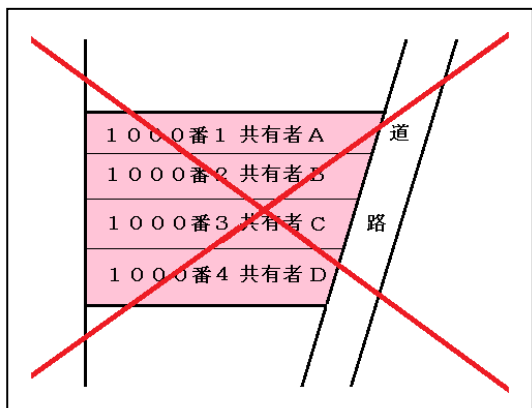
◎ 元々の土地が、区画整理にて仮換地指定のとおり整備された土地が使えるようになったとします。



整備された仮換地（街区10 符号1）を4つに分割して、譲渡したい！

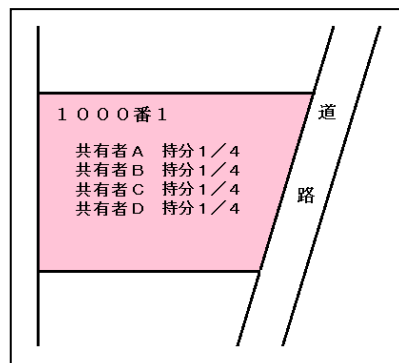
※ 次ページに続く

(従前地分筆が認められない土地<公図>)



(従前地分筆が認められず共有名義となった土地<公図>)

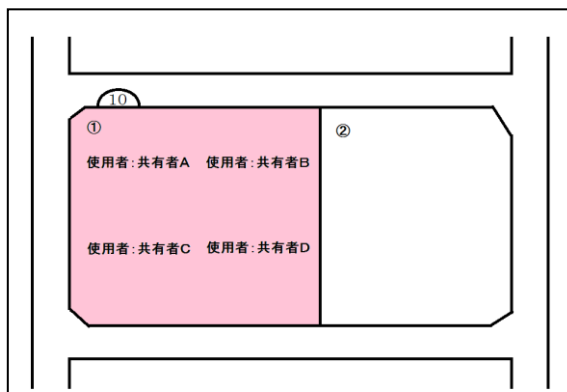
ひたちなか市大字◎◎字▲▲1000番



① (施行者に仮換地変更を依頼しなかった土地)

ひたちなか市大字◎◎字▲▲1000番

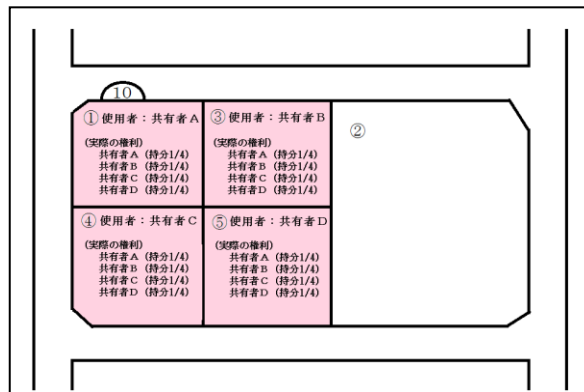
仮換地 (街区10 符号1)



② (施行者に仮換地変更を依頼した土地)

ひたちなか市大字◎◎字▲▲1000番

仮換地 (街区10 符号1, 符号3, 符号4, 符号5)

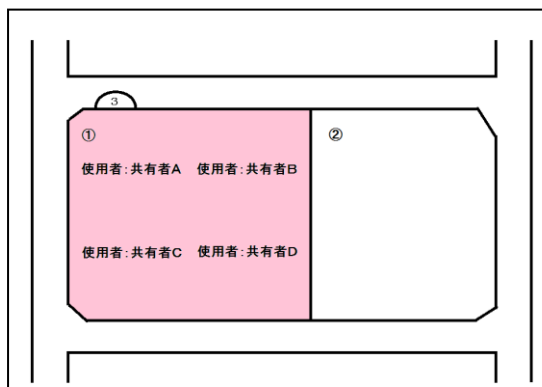


区画整理事業完了 (換地処分)

<換地処分後の公図の状況>

① (施行者に仮換地変更を依頼しなかった土地)

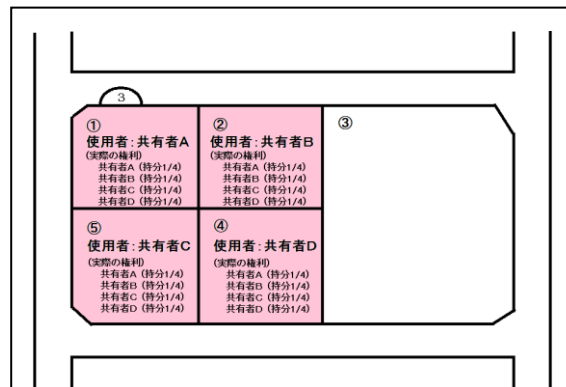
ひたちなか市◎◎一丁目3番1



○1つの土地を4人で共有することになっています。

② (施行者に仮換地変更を依頼した土地)

ひたちなか市◎◎一丁目3番1, 2, 4, 5



○4つの土地を4人で共有することになっています。

※次ページに続く



※2ページの続き



<換地処分後の登記事項証明書の状況から共有解消に至るまで>

① (施行者に仮換地変更を依頼しなかった土地)

ひたちなか市〇〇一丁目3番1

■土地の登記事項証明書 (全部事項証明書)

全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)	調整	空白	不動産番号	0000000000
地図番号	空白	筆界特定	空白	
所在	ひたちなか市大字〇〇字▲▲ ひたちなか市〇〇一丁目			空白
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)	
3番1	宅地	250.00	平成20年1月30日 土地取得登記法による換地処分 地の名称: 15番2, 15番3, 15番4	

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	平成2年11月17日 第13358号	原因 平成2年3月1日相続 所有者 ひたちなか市大字〇〇1000番地 A
2	所有権一部移転	平成17年5月19日 第13862号	原因 平成17年3月30日売買 共有者 ひたちなか市大字〇〇424番地 持分 4分の1 B
3	A持分一部移転	平成17年5月28日 第13881号	原因 平成17年4月10日売買 共有者 ひたちなか市〇〇一丁目15番2-202号 持分 4分の1 C
4	A持分一部移転	平成17年12月25日 第14502号	原因 平成16年10月12日売買 共有者 ひたちなか市大字〇〇2000番地 持分 4分の1 D

平成20年10月1日 水戸地方裁判所 登記官 藤田 次郎 印

*下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D70134 (1/1) 1/1

○1つの土地を4人で共有することとなっております。共有解消には分筆登記と共有物分割登記が必要です。



換地処分後の土地を分筆登記



共有物分割登記



■土地の登記事項証明書 (全部事項証明書)

全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)	調整	空白	不動産番号	0000000000
地図番号	空白	筆界特定	空白	
所在	ひたちなか市〇〇一丁目			空白
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)	
3番5	宅地	250.00	平成20年4月30日 筆界特定 (筆界表示法による)	

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	平成2年11月17日 第13358号	原因 平成2年3月1日相続 所有者 ひたちなか市大字〇〇1000番地 A
2	所有権一部移転	平成17年5月19日 第13862号	原因 平成17年3月30日売買 共有者 ひたちなか市大字〇〇424番地 持分 4分の1 B
3	A持分一部移転	平成17年5月28日 第13881号	原因 平成17年4月10日売買 共有者 ひたちなか市〇〇一丁目15番2-202号 持分 4分の1 C
4	A持分一部移転	平成17年12月25日 第14502号	原因 平成16年10月12日売買 共有者 ひたちなか市大字〇〇2000番地 持分 4分の1 D
5	A持分全部移転	平成20年4月30日 第14563号	原因 平成20年4月25日 共有物分割 所有者 ひたちなか市〇〇一丁目3番地5 D
6	B持分全部移転	平成20年4月30日 第14563号	原因 平成20年4月25日 共有物分割 所有者 ひたちなか市〇〇一丁目3番地5 D
7	C持分全部移転	平成20年4月30日 第14563号	原因 平成20年4月25日 共有物分割 所有者 ひたちなか市〇〇一丁目3番地5 D

平成20年10月1日 水戸地方裁判所 登記官 藤田 次郎 印

*下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D70134 (1/1) 1/1

○共有が解消されました。

② (施行者に仮換地変更を依頼した土地)

ひたちなか市〇〇一丁目3番1, 2, 4, 5

■土地の登記事項証明書 (全部事項証明書)

全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)	調整	空白	不動産番号	0000000000
地図番号	空白	筆界特定	空白	
所在	ひたちなか市大字〇〇字▲▲ ひたちなか市〇〇一丁目			空白
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)	
3番5	宅地	250.00	平成20年1月30日 土地取得登記法による換地処分 地の名称: 15番2, 15番3, 15番4	

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	平成2年11月17日 第13358号	原因 平成2年3月1日相続 所有者 ひたちなか市大字〇〇1000番地 A
2	所有権一部移転	平成17年5月19日 第13862号	原因 平成17年3月30日売買 共有者 ひたちなか市大字〇〇424番地 持分 4分の1 B
3	A持分一部移転	平成17年5月28日 第13881号	原因 平成17年4月10日売買 共有者 ひたちなか市〇〇一丁目15番2-202号 持分 4分の1 C
4	A持分一部移転	平成17年12月25日 第14502号	原因 平成16年10月12日売買 共有者 ひたちなか市大字〇〇2000番地 持分 4分の1 D

平成20年10月1日 水戸地方裁判所 登記官 藤田 次郎 印

*下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D70134 (1/1) 1/1

○4つの土地を4人で共有することとなっております。共有解消には共有物分割登記が必要です。



共有物分割登記



■土地の登記事項証明書 (全部事項証明書)

全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)	調整	空白	不動産番号	0000000000
地図番号	空白	筆界特定	空白	
所在	ひたちなか市〇〇一丁目			空白
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)	
3番5	宅地	250.00	平成20年4月30日 筆界特定 (筆界表示法による)	

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	平成2年11月17日 第13358号	原因 平成2年3月1日相続 所有者 ひたちなか市大字〇〇1000番地 A
2	所有権一部移転	平成17年5月19日 第13862号	原因 平成17年3月30日売買 共有者 ひたちなか市大字〇〇424番地 持分 4分の1 B
3	A持分一部移転	平成17年5月28日 第13881号	原因 平成17年4月10日売買 共有者 ひたちなか市〇〇一丁目15番2-202号 持分 4分の1 C
4	A持分一部移転	平成17年12月25日 第14502号	原因 平成16年10月12日売買 共有者 ひたちなか市大字〇〇2000番地 持分 4分の1 D
5	A持分全部移転	平成20年4月30日 第14563号	原因 平成20年4月25日 共有物分割 所有者 ひたちなか市〇〇一丁目3番地5 D
6	B持分全部移転	平成20年4月30日 第14563号	原因 平成20年4月25日 共有物分割 所有者 ひたちなか市〇〇一丁目3番地5 D
7	C持分全部移転	平成20年4月30日 第14563号	原因 平成20年4月25日 共有物分割 所有者 ひたちなか市〇〇一丁目3番地5 D

平成20年10月1日 水戸地方裁判所 登記官 藤田 次郎 印

*下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D70134 (1/1) 1/1

○共有が解消されました。

質問2. 共有名義にしていると、どういう問題があるのですか

〔お答え1〕固定資産税・都市計画税における共有資産の納税については、土地区画整理事業の施行区域内の場合、従来は分筆登記ができなかったため、例外として共有者全員の申請に基づき分割した納税通知書が送付されていますが、事業が完了すると共有資産分割納付が解除され、一般の共有名義と同様の納付方法に変更となります。

※詳細は資産税課に確認願います。

〔お答え2〕お持ちになっている土地が複数人の共有持分で設定され、持分に応じて公図が分割されていない場合は、不動産登記上でご自分の土地の所在を特定する事が困難であるばかりでなく、今後、境界等について共有者相互でトラブルになる可能性もあります。

〔お答え3〕相続等が発生すると共有者の名義が変わるなど、権利者数が増加する複雑な土地になります。

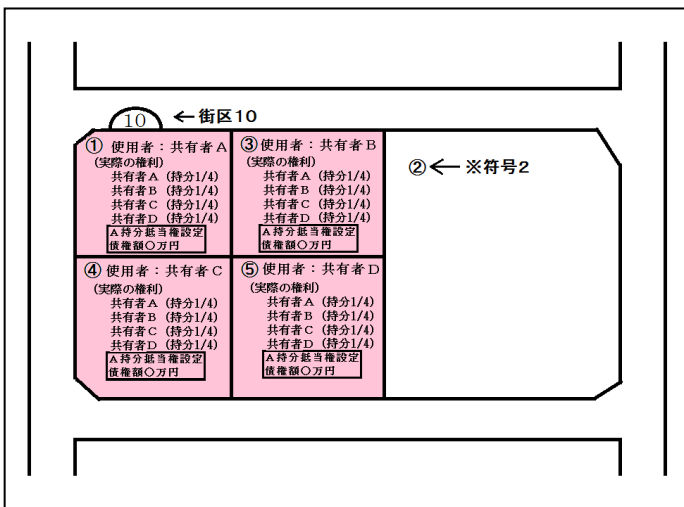
このような状態が続けば、更に相続等により権利者が増加し、共有名義の解消をする事が困難になる場合があります。

〔お答え4〕土地を共有するという事は、登記されている土地の一つを複数人で共有することになりますので、共有者の一人が金融機関等から融資を受けた場合（他の共有者に債権は及びません）、それぞれの共有地に、共有持分に応じて抵当権が設定されていることとなります。

※下記（例）を参照してください。

〔例〕区画整理前の土地「ひたちなか市大字◎◎字▲▲1000番」を4人で共有し、仮換地4筆（街区10 符号1, 符号3, 符号4, 符号5）をそれぞれが使用し、そのうちの共有者Aが融資を受け抵当権を設定した場合、実際の権利は他の共有地にも共有者A持分の抵当権が設定されていることとなります。

共有者Aが抵当権を設定した場合の仮換地



共有者Aが抵当権を設定した場合の登記事項証明書

■土地の登記事項証明書（全部事項証明書）

全部事項証明書（土地）

表題部（土地の表示）		調整	索引	不動産番号
地籍番号	索引	境界特定	索引	0000000000
所在	ひたちなか市大字◎◎字▲▲			索引
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付（登記の日付）	
1000番	宅地	1000.00		

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	所有権移転	平成2年11月17日 第13209号	原因 平成2年9月1日借越 共有者ひたちなか市大字◎◎1000番地 A
2	所有権一部移転	平成17年5月19日 第13842号	原因 平成20年3月20日売買 共有者ひたちなか市大字◎◎1024番地 持分 4分の1 B
3	A持分一部移転	平成17年5月20日 第13841号	原因 平成17年4月18日売買 共有者ひたちなか市大字◎◎1000番地 持分 4分の1 C
4	A持分一部移転	平成17年12月25日 第14502号	原因 平成17年10月12日売買 共有者ひたちなか市大字◎◎2000番地 持分 4分の1 D

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
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	A持分抵当権設定	平成18年11月17日 第13209号	原因 平成18年11月17日金融機関貸付借付日設定 債権額 金1850万円 利率 年2.00%（ただし、平成22年11月18日から年4.00%（ただし、月割計算。月未満の期間は年365日割計算） 借付金 年14.5%（年365日割計算） 債権者 ひたちなか市大字◎◎1000番地 A 抵当権者 京成興行ひたちなか市東石川2丁目10番1号 ひたちなか銀行株式会社 共同担保 目録（注）第9905号

質問3. 現在施行中の区画整理地区内において、現況が公図上の場所に

存在しなくても分筆ができるのですか

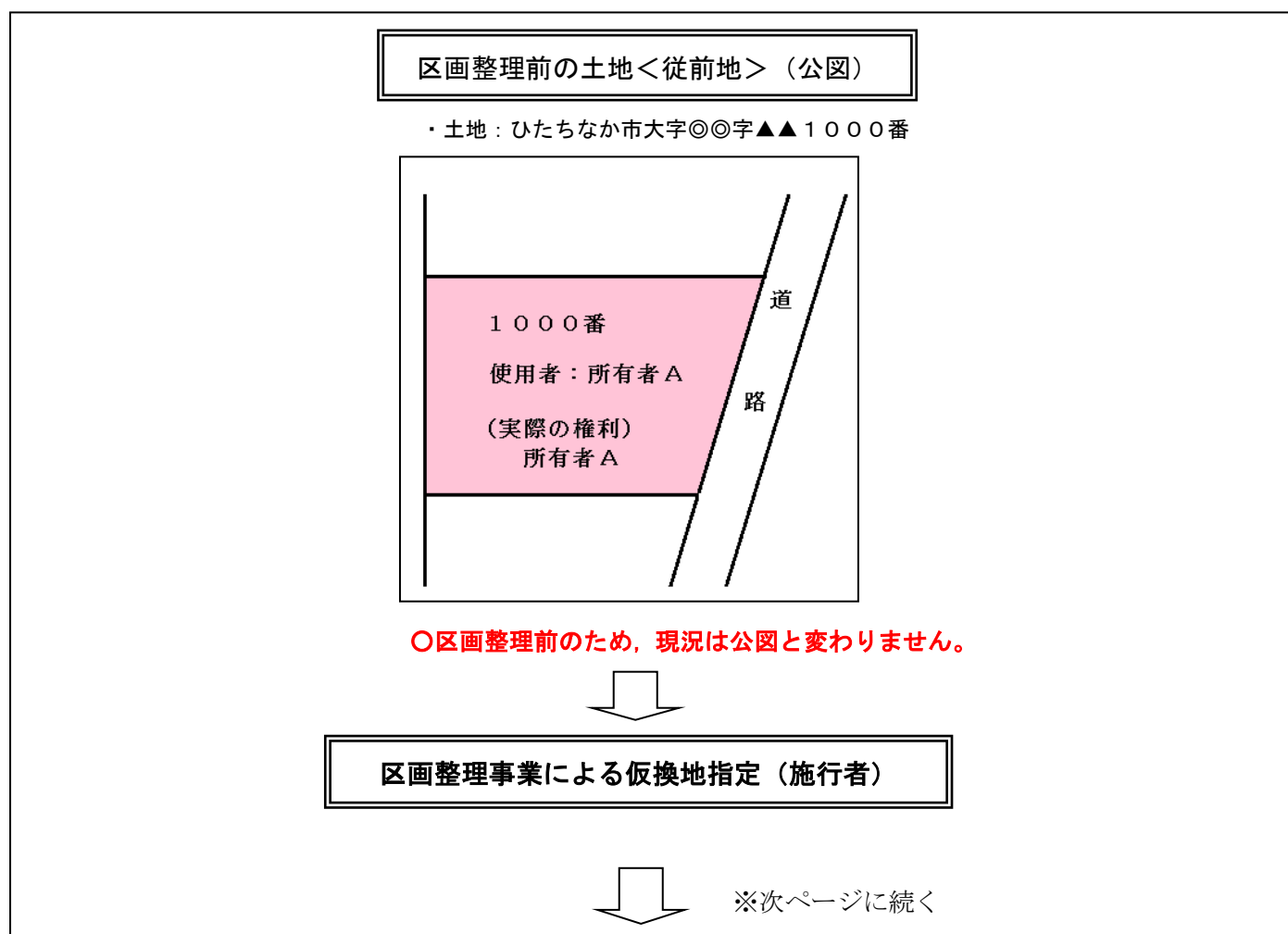
〔お答え〕平成16年2月23日付で法務省民事局より、「土地区画整理事業施行地内の土地の分筆登記の取り扱について」各法務局長宛に通知があり、「分筆登記の際に作成する地積測量図は、区画整理事業施行者が保管している実測図に基づいて作成されている」ことを、区画整理事業施行者が証明すれば要件を満たすものとして認められることになりました。

ひたちなか市では水戸地方法務局と調整を行い、土地家屋調査士等が区画整理事業で作成した現況図に基づいて地積測量図を作成し、その地積測量図を施行者（市）が証明すれば、元々の場所（公図の場所）に現況が存在しなくなっていたとしても、その証明をもって分筆登記をすることが平成18年9月よりできるようになりました。

このことにより、下記の例のとおり登記された土地（従前地）1筆に対して1つずつの仮換地とすることが可能となり、土地を共有する必要がなくなりました。

（例）

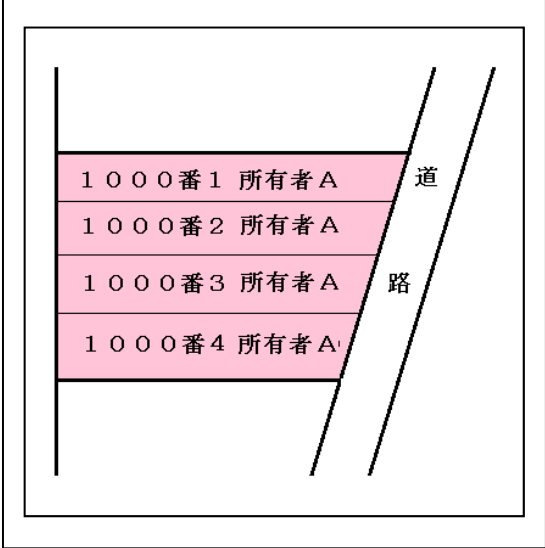
◎ ここでは、区画整理を整備する前から仮換地指定され、区画整理により整備がされた後に土地（仮換地）を4分割し、共有名義とならないように分譲する手続きについての流れの例をご紹介します。



※6ページの続き

従前地分筆登記申請（水戸地方法務局）

従前地分筆登記完了



○分筆登記が完了し、公図も4つに切れました。

従前地分筆登記が完了したことにより、仮換地（街区10符号1）を4つに分割します。

仮換地分割（仮換地変更願提出）

The form is titled '仮換地分割' and includes a table for recording details. The table has columns for '区画番号' (Plot No.), '面積' (Area), '用途' (Use), '区分' (Division), '備考' (Remarks), and '備考' (Remarks). The table is currently empty.

○施行者（市）に備えてあります「仮換地変更願」により、施行者に仮換地の分割を依頼します。

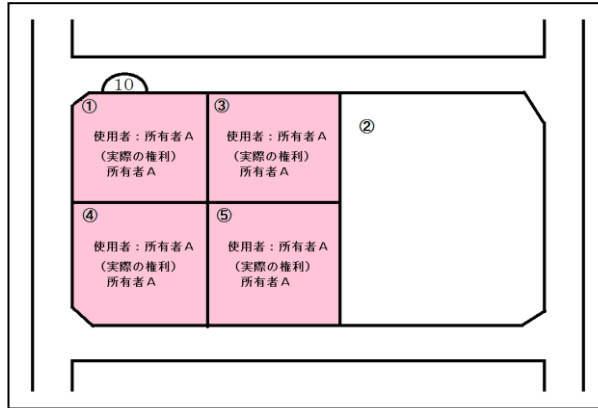
※次ページに続く



※7ページの続き

仮換地指定変更(施行者)

- ・土地：ひたちなか市大字◎◎字▲▲1000番1 仮換地（街区10 符号1）
- ・土地：ひたちなか市大字◎◎字▲▲1000番2 仮換地（街区10 符号3）
- ・土地：ひたちなか市大字◎◎字▲▲1000番3 仮換地（街区10 符号4）
- ・土地：ひたちなか市大字◎◎字▲▲1000番4 仮換地（街区10 符号5）



○仮換地が4つに分割されました。



仮換地（街区10 符号3，符号4，符号5）を分譲した結果，B，C，Dに譲渡することになった。

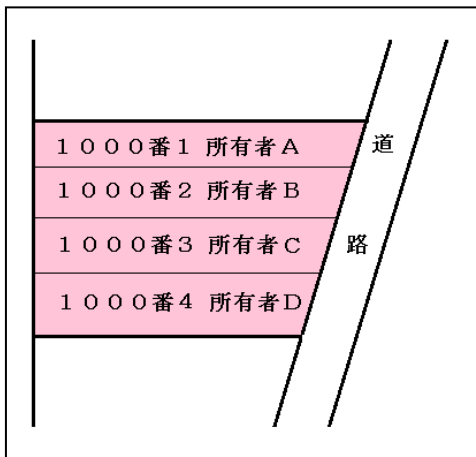


所有権移転登記申請（水戸地方法務局）



所有権移転登記完了

公図



○上記図は公図上に所有者を示したイメージ図です。

登記事項証明書

○それぞれの土地に，それぞれの所有権として登記されました



※ 次ページに続く



※ 8ページの続き

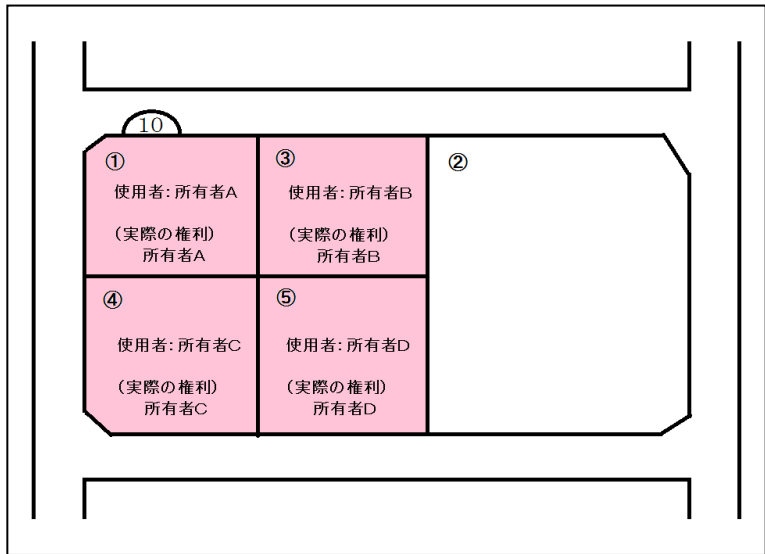
所有権移転 (仮換地変更願提出)

○施行者（市）に備えてあります「仮換地変更願」により、施行者に仮換地の所有権移転を依頼します。



仮換地指定変更（施行者）

- ・土地：ひたちなか市大字◎◎字▲▲1000番1 仮換地（街区10 符号1）所有者A
- ・土地：ひたちなか市大字◎◎字▲▲1000番2 仮換地（街区10 符号3）所有者B
- ・土地：ひたちなか市大字◎◎字▲▲1000番3 仮換地（街区10 符号4）所有者C
- ・土地：ひたちなか市大字◎◎字▲▲1000番4 仮換地（街区10 符号5）所有者D



○それぞれの土地が、公図上や仮換地上も明確になり、それぞれの土地の所有権も明確になりました。

※15ページの参考資料も併用してご覧ください。

質問4. 施行者（市）で共有解消ができないのですか

〔お答え〕換地処分に伴う登記においては、土地の登記事項証明書では、表題部（11ページ参照。

③から⑥まで）の書き換えまでが法令で認められております。

そのため、土地の登記事項証明書に記載されている所有権（甲区※11ページ参考図⑧）や所有権以外の権利（乙区※11ページ参考図⑨）についての権利の移動等の内容の変更は、施行者（市）では行えないことになっております。

しかしながら、土地所有者の方々におかれましては、共有解消をするための手続きが複雑で不明な点多々あると思われまますので、施行者（市）では登記申請や手法等についての相談や支援を行ってまいります。

1. 施行中に行う場合は...

- 区画整理を施行している間に共有を解消する場合は、登記されている土地（従前地）の「**分筆登記**」と「**共有物分割登記**」を行って頂くことになります。

・分筆登記 ⇒ 土地家屋調査士に依頼

・共有物分割登記 ⇒ 司法書士に依頼

※12ページから13ページを参照願います。

2. 施行後（換地処分後）に行う場合は...

- ◎ 施行完了後（換地処分後）に行う場合は、2つのケースがありますので注意して進めてください

(1) 換地が現況に応じて分割されていない場合

- 本来であれば、土地所有者が区画整理施行者に仮換地を複数に分割する仮換地変更願を申し出て売買等が行われていれば良いのですが、何らかの理由で、土地所有者が仮換地を複数分割せずに、仮換地に明示された現況の土地1筆の中に、独自に境界杭を埋設して売買等が行われている事例があります。

そのような場合は、「施行中に行う場合」と同様に「**分筆登記**」と「**共有物分割登記**」が必要になります。

・分筆登記 ⇒ 土地家屋調査士に依頼

・共有物分割登記 ⇒ 司法書士に依頼

※14ページを参照願います。

(2) 換地が現況に応じて分割されている場合

- 元々の土地所有者が、区画整理施行者に仮換地を複数に分割する仮換地変更願を申し出て、仮換地を複数に分けた状態で仮換地変更指定を受け、換地処分を受けた場合は分筆登記は必要ありません。

しかし、これまで説明していますように、従前地分筆の手続きができなかった土地（平成18年9月以前に分筆）、若しくはそれ以降であってもこれらの作業を行われない場合など、登記上において共有名義となっている土地があります。

この場合は、「**共有物分割登記**」を行って頂くことになります。

・共有物分割登記 ⇒ 司法書士に依頼

※14ページを参照願います。

<参考>換地処分にもなう登記で、施行者が職権で書き換え可能な箇所について

- 区画整理事業が完了（換地処分）し、その換地処分に伴う登記で施行者が職権で書き換えることが法令で認められているのは、区画整理事業により変更となった、下記中の①表題部に書かれている部分の、③所在、④地番、⑤地目（※ただし農地は農地法の届出が出されていないと不可）、⑥地積が対象になります。

また、⑦原因及びその日付につきましては、換地処分の日付が記載されます。

※②は法務局で付記します。

このようなことから、⑧（所有権）や⑨（抵当権等）の各権利部分は、区画整理事業により権利が変更することはありませんので、権利者に無断で書き換えることは法令で認められておりません。

⑩⑪については、従前の土地1筆に対しまして複数の換地にした場合において、その従前に質権や抵当権が設定された場合には、共同担保目録に記載されます。

■土地の登記事項証明書（全部事項証明書）

全部事項証明書（土地）

表題部（土地の表示）①		調整	余白	不動産番号	② 000000000000
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	ひたちなか市大字●○字▲△③			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〕		
1000番④	宅地⑤	⑥ 400 40	⑦		
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		
⑧ 1	所有権移転	平成19年11月17日 第13358号	原因 平成〇〇年〇〇月〇〇日売買 所有者 ひたちなか市大字●○字▲△1000番地 浦島太郎		
2	所有権一部移転	平成20年5月13日 第13862号	原因 平成〇〇年〇〇月〇〇日売買 共有者 ひたちなか市大字●○字▲△624番地 持分40040分の25000 常陸太郎		
権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）					
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		
⑨ 1	抵当権設定	平成19年11月17日 第13359号	原因 平成19年11月17日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1850万円 利息 年3・00%ただし、平成22年11月18日から 年4・00%（ただし、月割計算。月未満の期間は年 356日日割計算） 損害金 年14・5%（年365日日割計算） 債務者 ひたちなか市大字●○字▲△1000番地 浦島太郎 抵当権者 茨城県ひたちなか市東石川2丁目10番1号 ひたちなか銀行株式会社 共同担保 目録（は）第9905号		
共同担保目録					
記号及び番号	（は）第9905号⑩		調整	平成24年2月25日	
記号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備		
⑪ 1	ひたちなか市大字●○字▲△1000番地 家屋番号 1000番の建物	1	余白		

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

（水戸地方方法務局管轄）

平成23年11月17日

水戸地方方法務局

登記官

勝田太郎

印

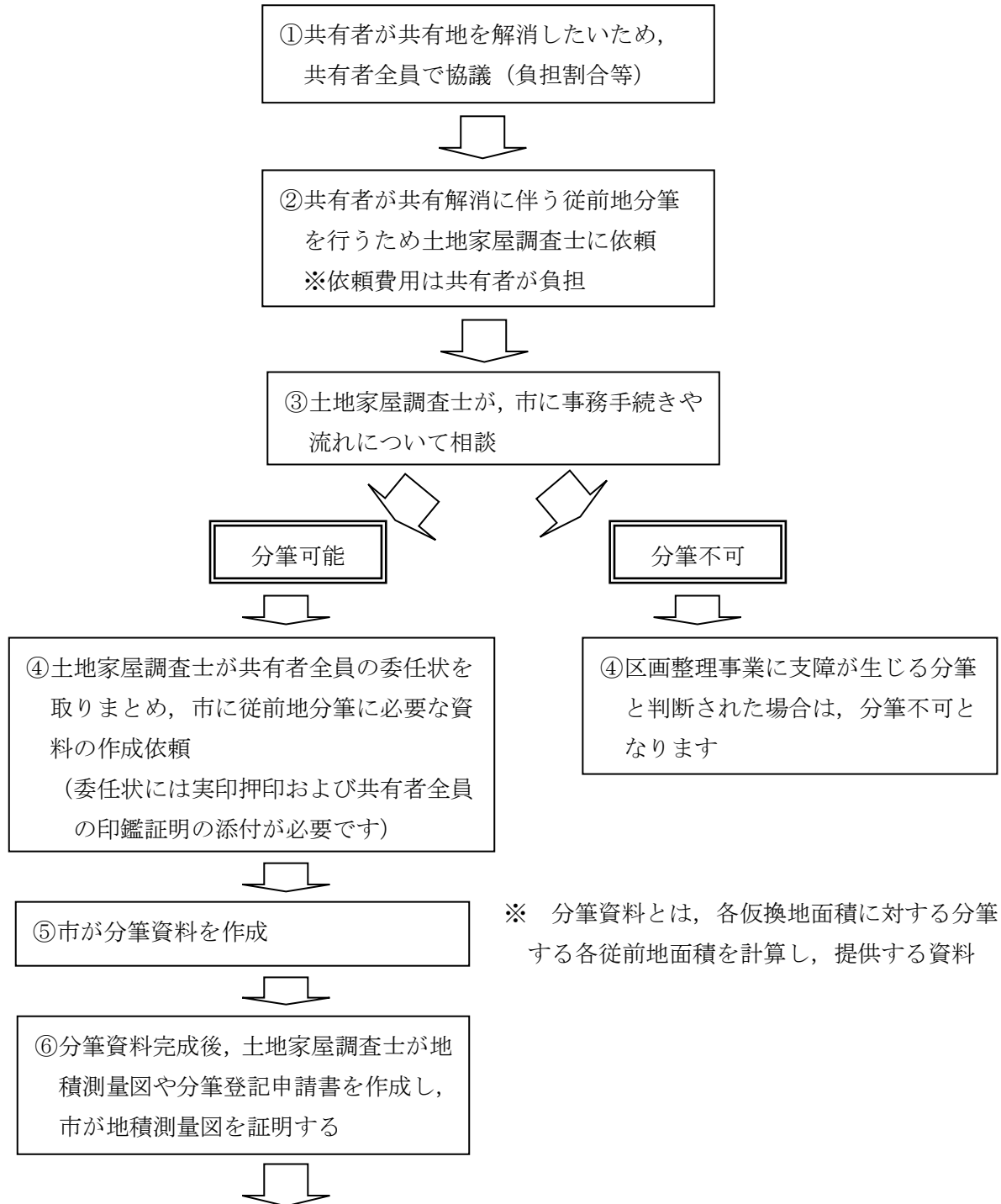
*下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D70134 (1/1) 1/1

質問5. 施行中に共有を解消するための進め方を教えてください

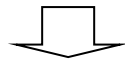
〔お答え〕 5～9 ページで解説いたしましたとおり、区画整理事業により土地（区画整理前の土地）の現況や形状が変更されたため、元々の場所（公図の場所）に現況が存在しなくなったというような土地でも、従前地の分筆が可能となりましたので、どのように手続を進めるのか、次のとおりその流れをお示しいたします。

1. 区画整理施行中に共有を解消するための分筆の流れ



※ 分筆資料とは、各仮換地面積に対する分筆する各従前地面積を計算し、提供する資料

※ 次ページに続く

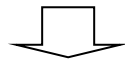


※ 12ページの続き

⑦土地家屋調査士が法務局に分筆登記申請
※登記手数料（登録免許税）は、共有者が負担

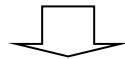


⑧分筆登記の完了

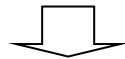


2. 区画整理施行中に共有を解消するための共有物分割登記の流れ

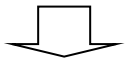
⑨分筆登記完了後、共有を解消するため共有物分割登記を司法書士に依頼
※依頼費用は共有者が負担



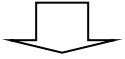
⑩司法書士が共有物分割登記申請書を作成し、法務局に登記申請
※登記手数料（登録免許税）は、共有者が負担



⑪共有物分割登記完了



⑫共有物分割登記申請が完了後、区画整理の台帳等を変更するため、仮換地指定変更願を市に申請



⑬市が仮換地指定変更通知を各権利者に送付

⑭区画整理担当部署から固定資産税担当部署に仮換地指定変更になった事を報告。

※ 施行中に共有を解消する場合は、15ページの参考資料も併用してご覧ください。

質問6. 施行後（換地処分後）に共有を解消するための進め方を教えてください

〔お答え〕 質問5でお答えしていますように、基本的には区画整理施行中の事務処理の流れと変わりません。

※12ページから13ページを参照願います。ただし、換地処分後につきましては、③から⑥の手続きはありません。

ただし、換地が現況に応じて分割されている場合は、分筆作業が必要ありませんので共有物分割登記のみとなります。

※共有分割登記については、13ページ「2. 区画整理施行中に共有を解消するための共有物分割登記の流れ」を参照願います。ただし、換地処分後につきましては、⑫から⑭の手続きはありません。

※ 施行後(換地処分後)に共有を解消する場合は、16ページの参考資料も併用してご覧ください。

〔ご注意〕

この解説版としてご案内をさせていただいた内容は、あくまで共有名義の解消の手続きを進めるものとして作成したものです。記載されている考え方や説明は一般的なものであり、個別の土地譲渡などおのずとあてはまらないところもありますし、場合によっては不適切な表現になっていることもありますのでご注意願います。

〔お問い合わせ先〕

ひたちなか市 都市整備部 区画整理事業所

TEL : 029-273-0111 (代表)

- | | | |
|----------|----------------|----------------|
| ・六ッ野地区 | 区画整理事業課 | (内線 1371~1373) |
| ・佐和駅中央地区 | 区画整理事業課 | (内線 1371~1373) |
| ・佐和駅東地区 | 区画整理一課 | (内線 6513~6514) |
| ・武田地区 | 区画整理一課 | (内線 6513~6514) |
| ・東部第1地区 | 区画整理二課 | (内線 6516~6517) |
| ・東部第2地区 | 区画整理二課 | (内線 6517~6518) |
| ・阿字ヶ浦地区 | 那珂湊地区土地区画整理事務所 | (内線 242~244) |
| ・船窪地区 | 那珂湊地区土地区画整理事務所 | (内線 242~244) |

開庁時間：午前8時30分から午後5時30分（土・日・祝日を除く）

区画整理を施行している地区における共有解消の流れについて

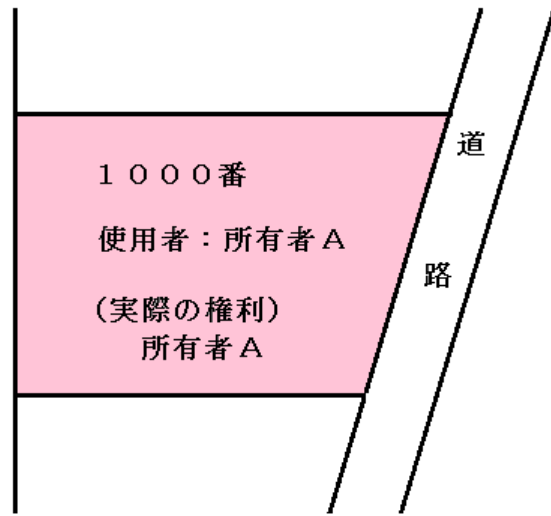
参考資料

区画整理施行前から共有解消に至るまでの土地の流れ

「仮換地指定前（区画整理施行前）」

（土地の表示）※単独名義

従前地：ひたちなか市大字○○字●1000番



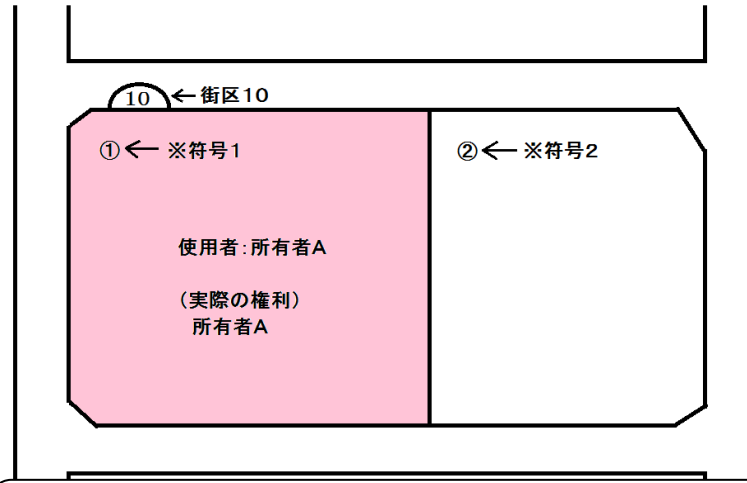
仮換地指定

「仮換地指定（区画整理施行中）」

（土地の表示）※単独名義

従前地：ひたちなか市大字○○字●1000番

仮換地：街区10 符号1



※ 区画整理の施行にともない、従前地1筆に対して仮換地1筆で設定されました。

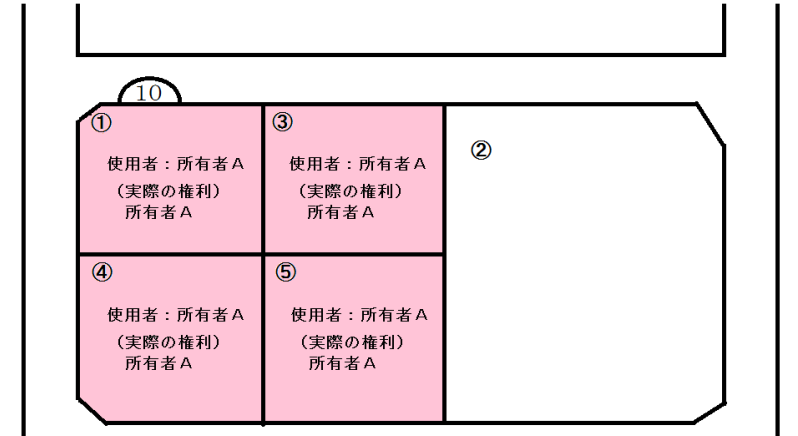
仮換地分割

「仮換地分割（区画整理施行中）」

（土地の表示）※単独名義

従前地：ひたちなか市大字○○字●1000番

仮換地：街区10 符号1, 3, 4, 5

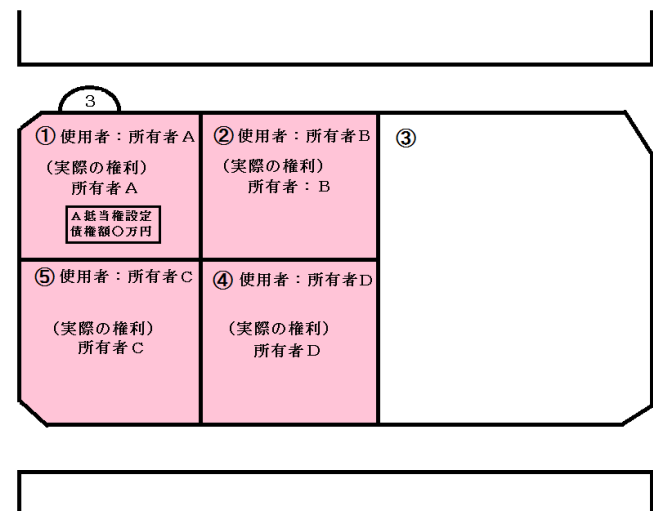


※ A氏が土地を分譲（宅建業者に依頼）する目的で、施行者に仮換地指定変更の手続きを行い、仮換地を4つに分割しました。

「区画整理完了（換地処分）」

（土地の表示）※単独名義

- ・換地処分後の土地：ひたちなか市○○一丁目3番1
- ・換地処分後の土地：ひたちなか市○○一丁目3番2
- ・換地処分後の土地：ひたちなか市○○一丁目3番5
- ・換地処分後の土地：ひたちなか市○○一丁目3番4

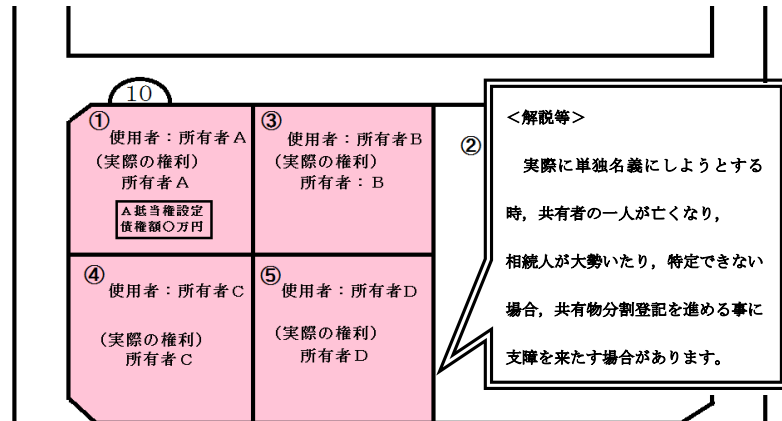


換地処分

「共有解消の手続（土地家屋調査士<分筆登記>および司法書士<共有物分割登記>に依頼）」

（土地の表示）※単独名義

- ・従前地：ひたちなか市大字○○字●1000番1 仮換地：街区10 符号1
- ・従前地：ひたちなか市大字○○字●1000番2 仮換地：街区10 符号3
- ・従前地：ひたちなか市大字○○字●1000番3 仮換地：街区10 符号4
- ・従前地：ひたちなか市大字○○字●1000番4 仮換地：街区10 符号5



共有解消

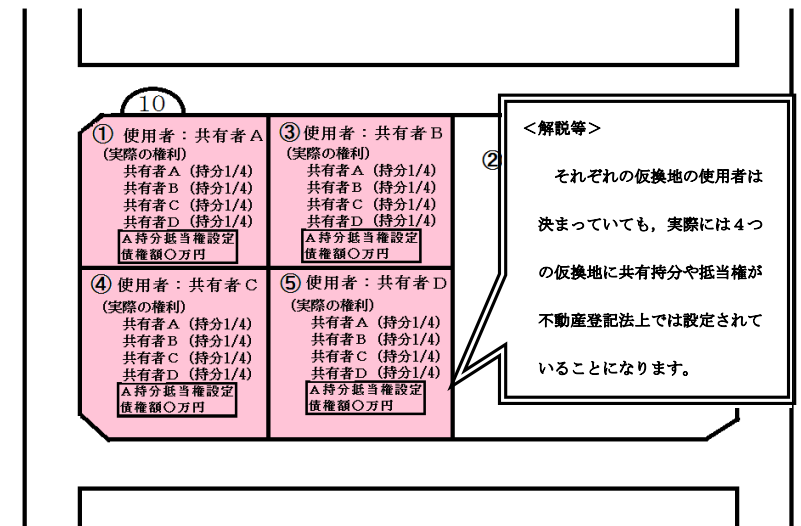
※ 共有解消に先立ち、まずは従前地を分筆登記する必要がありますため土地家屋調査士に依頼してください。
従前地の分筆登記が完了しましたら、司法書士に共有を解消するために共有物分割登記を依頼してください。
登記費用は、共有者で負担することになります。

「仮換地分譲（区画整理施行中）」

（土地の表示）※共有地

従前地：ひたちなか市大字○○字●1000番

仮換地：街区10 符号1, 符号3, 符号4, 符号5



※ A氏が分譲（宅建業者に依頼）した結果4人で共有することになり、更にA氏が持分1/4を担保に銀行から融資を受けました。

仮換地分譲

区画整理が完了した地区における共有解消の流れについて

参考資料

◎ケース1：換地（換地処分後の土地）が現況に応じて分割されていない場合

「仮換地指定（区画整理施行中）」

（土地の表示）※共有地
従前地：ひたちなか市大字◎◎字●1000番
仮換地：街区10 符号1

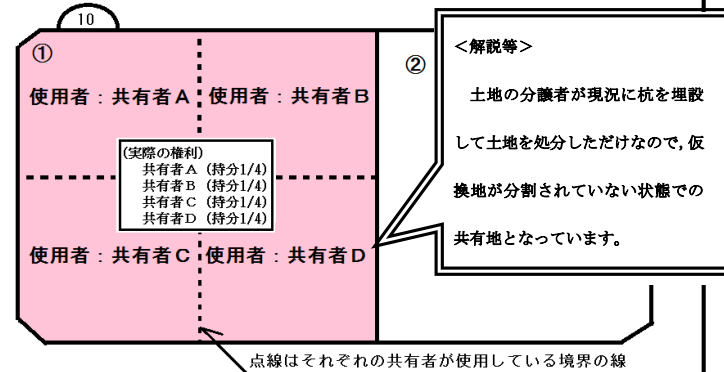
「区画整理完了（換地処分）」

（土地の表示）※共有地
ひたちなか市◎◎一丁目3番1

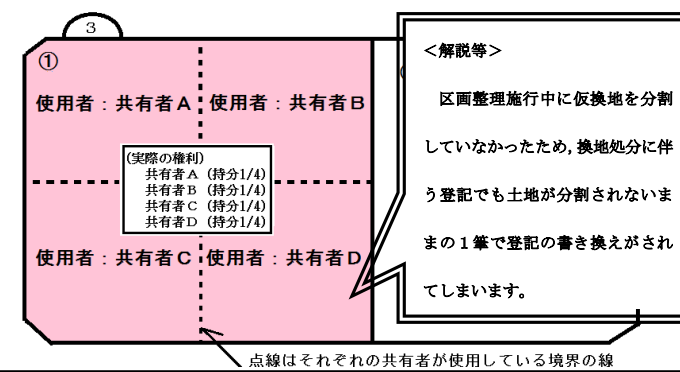
「共有解消の手続（土地家屋調査士＜分筆登記＞および司法書士＜共有物分割登記＞に依頼）」

（土地の表示）※単独所有地
ひたちなか市◎◎一丁目3番1, 2, 4, 5

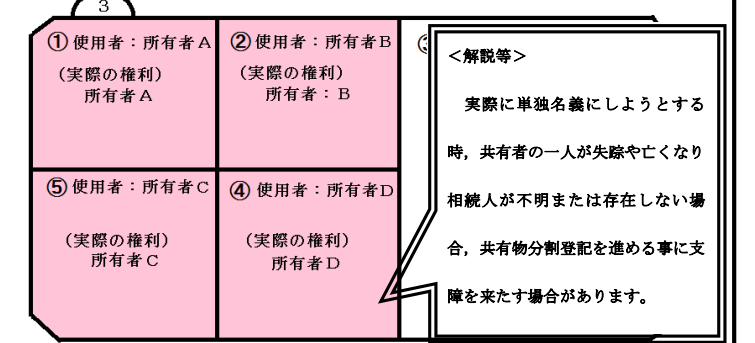
共有解消に至るまでの土地の流れ



換地処分



共有解消



※ 元々の所有者が何らかの理由で仮換地を分割していない状態で分譲し、現況では分割して使用（点線）している例です。

※ 換地処分に伴う区画整理登記では、仮換地に応じた登記しかできませんので、仮換地の分割をしなかった場合につきましては、換地（換地処分後の土地）を分割しない状態で登記されます。

※ 共有解消に先立ち、まずは換地処分後の土地（換地）を分筆登記する必要があるため土地家屋調査士に依頼してください。換地処分後の土地（換地）の分筆登記が完了しましたら、司法書士に共有を解消するために共有物分割登記を依頼してください。登記費用は、共有者で負担することになります。

◎ケース2：換地（換地処分後の土地）が現況に応じて分割されている場合

「仮換地指定（区画整理施行中）」

（土地の表示）※共有地
従前地：ひたちなか市大字◎◎字●1000番
仮換地：街区10 符号1, 符号3, 符号4, 符号5

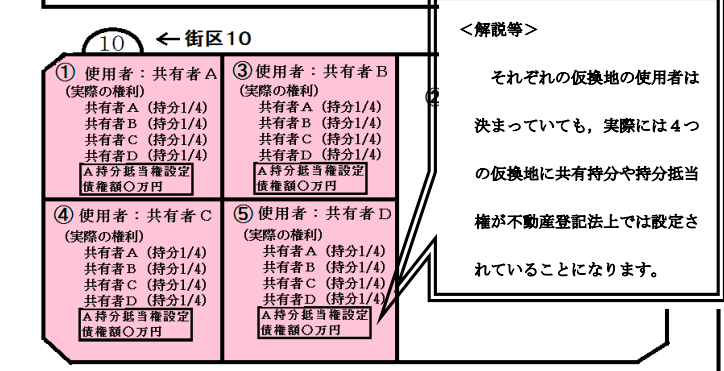
「区画整理完了（換地処分）」

（土地の表示）※共有地
ひたちなか市◎◎一丁目3番1, 2, 4, 5

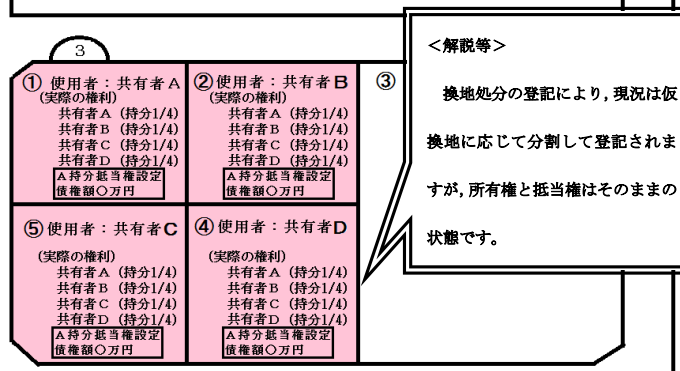
「共有解消の手続（司法書士に依頼）」

（土地の表示）※単独所有地
ひたちなか市◎◎一丁目3番1, 2, 4, 5

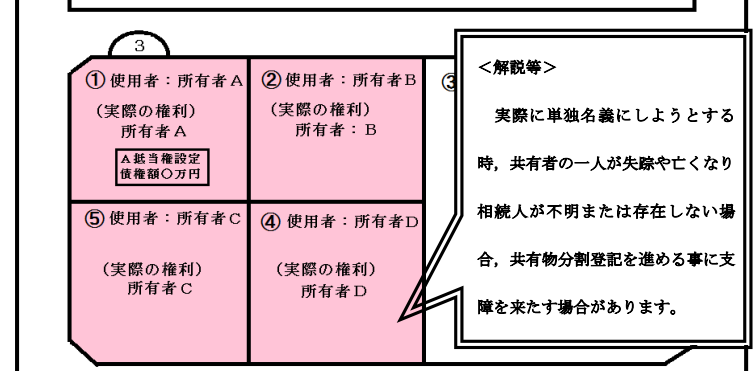
共有解消に至るまでの土地の流れ



換地処分



共有解消



※ 4人で共有することになり、更にA氏が共有持分1/4を担保に銀行から融資を受けた際の例です。

※ 換地処分に伴う区画整理登記では、土地の表示や地番、地積の書き換えはできますが、所有権や抵当権を書き換えることは不動産登記法で認められておりません。

※ 共有者全員で単独名義にすることについて協議し、共有者全員で司法書士に依頼（費用負担割合は共有者全員で話し合ってください。）し、司法書士に共有物分割登記を行ってもらいます。