

北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業
権利申告等取扱要領

目次

- 第1章 総則（第1条）
- 第2章 申告等の種類（第2条－第8条）
- 第3章 申告等の受理手続き（第9条－第12条）
- 第4章 申告等にあたっての留意点（第13条－第25条）

第1章 総則

（趣旨）

第1条 この要領は、土地区画整理法（以下「法」という。）に規定する権利申告、権利変動届（法第85条）、代表者選任通知（法第130条）、並びに土地区画整理事業施行上必要があつて定める相続届等（以下「申告等」という。）について、法、土地区画整理法施行令、土地区画整理法施行規則及び北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画事業施行規程を定める条例に定めるもののほか、事務手続きの細則を定めるものである。

第2章 申告等の種類

（借地権申告）

第2条 借地権（建物所有を目的とした地上権及び賃借権）で未登記のものについて、次の各号に該当する場合には、土地所有者若しくは当該権利の目的である権利を有する者（以下「土地所有者」という。）と連署して申告する。（別記様式第1）

- (1) 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
- (2) 登記されている地上権について賃借権を有することとなった場合
- (3) 既に申告されている借地権について転借権について転借権を有することとなった場合

2 土地所有者の連署が得られない場合は、当該権利を証する書類を添えて申告するものとし、権利を証する書類は、次の各号に該当するものとする。

- (1) 借地権設定契約書
- (2) 確定判決書、和解調書、調停調書
- (3) 地代（賃料）、権利金、敷金等の領収書
- (4) その他必要に応じて、建物登記事項証明書、建築承諾書など

(借地権以外の権利の申告)

第3条 借地権以外の権利で未登記のもの（法第100条第2項の規定により施行者が管理する宅地又はその部分を目的とする権利を含む）について、次の各号に該当する場合は、土地所有者等と連署して申告する（別記様式第2）。土地所有者等の連署が得られない場合は、当該権利を証する書類を添えて申告する。権利を証する書類は、借地権申告の場合に準ずる。なお、借家権に基づく土地の使用は、宅地についての直接の権利ではないので、申告の対象とはならない。

- (1) 既に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
- (2) 登記されている借地権以外の地上権について、賃借権を有することとなった場合
- (3) 既に申告されている借地権以外の権利について、転借権を有することとなった場合

(権利変動届)

第4条 既に申告されている所有権以外の権利について、次の各号に該当する変動があった場合に、当該変動に関する当事者が連署して届け出る（別記様式第3）。当事者の連署が得られない場合は、変動を証する書類を添えて届け出る。

- (1) 権利について、譲渡など（相続を除く）により権利者が変わった場合。単独の権利者が共同の権利となった場合又はその逆、若しくは共同の権利者のうち一部について権利者が変わった場合
- (2) 権利者に変更はないが、契約期間、権利部分の位置、地積、区画などについて変更があった場合。変更の影響が他の権利に及ぶ場合は、関係する権利の変動届を合わせて提出する場合
- (3) 既に申告されている権利について、契約の解除、権利の混同又は債務の弁済等により消滅した場合

(相続届)

第5条 土地所有者が死亡したが相続登記がなされていない場合及び申告にかかわる権利者が死亡した場合は、相続人が相続を証する書類を添えて届け出る（別記様式第4）。相続人全員の法定相続による共有又は共同借地の場合は、相続人のうち一人の届出でよいが、法定相続と異なる相続の場合は、遺産分割協議書を添えて、相続人全員の連署による届出が必要である。相続を証する書類とは、相続登記に必要な書類一式で次の各号に該当するものである。

- (1) 被相続人及び相続人全員の戸籍謄本、除籍謄本、原戸籍謄本となり、被相続人が成人としての能力を有したころから連続して必要である。
- (2) 遺産分割協議書となり、遺産の分割は、まず被相続人の遺言による指定があればそれに従う。指定がない時は、共同相続人全員の協議により分割する。遺産分割協議書は、相続人全員の実印による押印が必要である。協議が成立しないときは、家庭裁判所に分割の審判を求めることができる。

- (3) 相続を放棄する者がある場合は、家庭裁判所の相続放棄申述受理証明書が必要となり、相続人は、被相続人が死亡したことを知った時から3ヶ月以内に、家庭裁判所にその者の相続すべき財産を放棄する旨を申述することができる。相続を放棄した場合は、最初から相続人でなかったことになり、代襲相続は認められない。
- (4) 相続人の中で、過去において被相続人から遺贈又は贈与により相続分を相当するものを取得した者（特別受益者）がある場合、その者の相続分が存在しないことを特別受益者が実印を押して証明する相続分不存在証明書が必要となる。
- (5) 住所が合致しない場合は、住民票抄本又は戸籍の附票が必要となり、土地所有者が死亡した場合は、相続登記を行うことを原則とするが、権利申告等への連署若しくは審議会委員の選挙権・被選挙権の行使などで、緊急を要する場合に限り、所有権移転届で処理することとする。この場合、併せて所有権移転登記を行うよう指導する。売買契約は有効に成立していても、登記されなければ第三者に対抗することができず、また換地処分においても権利者として扱うことができない。

（所有権移転届）

第6条 所有権が移転した場合は、所有権移転登記を行うことを原則とするが、権利申告等への連署若しくは審議会委員の選挙権・被選挙権の行使などで、緊急を要する場合に限り、所有権移転届で処理することとする（別記様式第5）。この場合、売買契約が成立していても、登記されなければ換地処分において権利者として扱うことができない。

（住所氏名変更届）

第7条 権利者の住所氏名が変更した場合は、戸籍抄本、住民票抄本、戸籍の附票、法人の場合は法人登記簿の抄本など、変更の経緯をたどることができる一連の書類を添えて届け出る（別記様式第6）。

（代表者選任通知）

第8条 宅地が共有の場合、共同借地権の場合又は宅地の同一部分に二人以上の借地権者がある場合は、それぞれのうちから代表者一人を選任して、その者の氏名及び住所を施行者に通知しなければならない（別記様式第7、法第130条第2項）。選任された代表者が、土地区画整理審議会委員の選挙権・被選挙権を行使する。

第3章 申告等の受理手続き

（申告等の受付）

第9条 提出された申告書、届出書、通知、願出書（以下「申告書等」という。）及び添付書類について、次の各号に該当していることの確認を行ったあと、受付印を押し、受付簿に記入する。なお、施行者は申告書等の記載に加筆・訂正・削除を行ってはならない。

- (1) 記載欄に記入漏れがない。
- (2) 必要な添付書類がそろっている。
- (3) 印鑑と印鑑登録証明書（個人）若しくは印鑑証明書（法人）（以下「印鑑証明」という。）が一致している。印鑑証明が既に提出されている場合はそれと照合し、「印鑑照合済」の印及び照合者の印を押す。
- (4) 印鑑証明、戸籍謄本、住民票等の添付書類は、有効期限内である。
印鑑証明、戸籍謄本、住民票等の添付書類の有効期限は原則として6ヶ月以内とする。ただし、除籍謄本、除住民票等、発行後変更が生じないものについてはこの限りではない。添付書類の中に写しがある場合は、原本の提示を求めて照合し、「原本照合済」の印及び照合者の印を押す。
- (5) 申告書等に記載された住所と、印鑑証明の住所が一致している。
- (6) 連署した土地所有者の住所氏名が、登記簿記載の住所氏名と一致している。

（審査）

第10条 申告書等、添付書類及び印鑑について記載内容を照合し、申告書等及び添付図面に記載されている権利の位置、周囲長、地積について、登記事項証明書、現況測量図等と照合し、「原簿、図面照合済」の印及び照合者の印を押す。

（受理）

第11条 申告書等を受理したときは、次の各号のとおり処理する。

- (1) 申告等を受理したときは、土地調書、借地権調書、借地権以外の権利調書に記載して整理する。
- (2) 申告書等は種類別に日付順に整理する。印鑑証明は後日の照合のために、氏名順に整理する。
- (3) 土地所有者等の連署が得られず、権利を証する書類により受理した場合は、土地所有者等に申告等を受理した旨を通知する。土地所有者等から施行者が申告等を受理したことに対して異議の申出があったときは、権利の存在を否定する書類の提出を求める。土地所有者から権利の存在を否定するに足る書類の提出がない限り、施行者は当該権利が存するものとして扱う。
- (4) 申告等の権利の存否について訴訟になっている場合は、当面当該権利が存するものとして処理し、確定判決後、判決に沿って処理する。

（返却）

第12条 申告書を返却する際は、次の各号のとおり処理する。

- (1) 申告等を受理することができない場合は、申告書等及び添付書類一式を返却する。返却する場合は、申告者に返却の理由を十分説明した上、受領印を徴す。
- (2) 申告者が返却する書類の受け取りを拒んだときは、返却理由をつけて配達証明郵便にて送付し、配達証明の受領書を保存する。
- (3) 配達証明郵便によっても受領を拒んだときは、その旨がわかるように経緯を記録して、その書類とともに保存する。

第4章 申告等にあたっての留意点

(権利の消滅)

第13条 借地権が消滅していると認められるが、借地権の消滅について借地権者の連署が得られない場合は、次の各号のとおり処理する。

(1) 借地権者の現住所が判明している場合は、施行者から配達証明郵便をもって「借地権が存続しているのなら借地権が存していることを証する書類を添えて回答すること。指定日までに回答がなければ、借地権者は消滅しているものとして扱う。」旨を照会し、回答がない場合に、土地所有者からの権利変動届をもって借地権を消滅させる。

(2) 借地権者の現住所が不明の場合は、借地権の消滅を証する書類のほか、当該借地権者の不存証明書（市長村長発行）を添えて、土地所有者から権利変動届を提出してもらう。

(権利の混同)

第14条 借地権者が、その権利の目的となっている宅地を取得して土地所有者となった場合は、権利の混同として、権利変動届の提出がなくても借地権が消滅したものとして扱う。ただし、借地権が一筆の一部であり、その部分の特定が困難である場合は、新土地所有者からの権利変動届により部分を特定した上で消滅させる。

(権利の重複)

第15条 借地権申告が同一の範囲で重複した場合は、双方から借地権を証する書類の提出を求めて審査し、借地権が存しないと認められる方の申告書を返却する。それによっても判断がつかない場合は、宅地の同一部分に二人以上の権利がある場合（法第130条）として扱い、代表者選任通知により処理する。なお、申告にかかる借地権の一部が重複した場合も同様とする。

(代理人)

第16条 代理人による申告書等の作成については、次の各号のとおり処理する。

(1) 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は、申告書等の氏名欄に、連署すべき権利者と代理人の氏名を記載して、代理人が押印し、代理人の印鑑証明を添付する。

(2) 法定代理人の場合、親権者にあつては戸籍抄本、後見人にあつては後見人の指定又は選任を証する書類を添付する。親権は、両親があれば両親が共同して行う。両親のうち一方が死亡その他で親権の行使ができないときは、片親が行う。後見人は、遺言により指定される指定後見人、配偶者が後見人となる法定後見人、家庭裁判所の選任による選任後見人がある。

(3) 委任による代理人の場合、代理権を証する書類（委任状）及び委任者の印鑑証明が必要である。この場合、包括的委任（区画整理全般にわたる委任）では代理権の存続が確認できないことから、申告等のつど委任状の添付を要する。

(共同の申告等)

第17条 共有者又は共同の借地権者が申告書等に連署する場合は、特定の者に委任するか、若しくは共有者全員の署名・押印により行う。

(権利の目的が土地所有権以外の場合)

第18条 権利の申告等において、権利の目的が土地所有権以外の権利である場合は、申告書等の「土地所有者」を「借地権(申告(申出)に係る権利)の目的である権利所有者」と書き替えて使用する。

(転貸借)

第19条 建物の所有を目的とする転貸借の申告の場合は、「借地権者」を「転借人」に、また「土地所有者」を「転貸人」と書き替えて使用し、「転貸人」の後に「(既登記の地上権者)」「(既申告の借地権者)」等と記載する。

(法人の代表者が数人ある場合)

第20条 法人の代表者が数人ある場合、数人の代表者のいずれも法人を代表する者として扱うため、代表者全員が連署する必要はなく、そのうちの一人が法人の代表者として印鑑証明を添付して申告を行えば足りるものとする。なお、法人の印鑑証明の添付により代表者であることが確認されるため、法人登記簿の謄抄本は必要としない。

(外国人、外国会社の場合)

第21条 外国人及び外国会社の場合については、次の各号のとおり処理する。

(1) 外国人で日本に居住する者(3ヶ月以下の在留期間が決定された者や、短期滞在・外交・公用の在留資格が決定された者等を除く。)は、住民基本台帳法の適用を受け、印鑑の登録も可能なため、申告書等に署名する場合は、一般の申告等と同様に扱う。

(2) 外国会社の代表者は、その会社の本国の代表者である必要はなく、日本における代表者(商法第479条)の署名押印とする。

(法人が解散した場合)

第22条 既に申告等をした法人が解散し、その後において権利の消滅・移転等の申告等をする場合は、その法人の清算人が署名する。この場合、清算人の資格を証明するため、法人の登記簿謄本と清算人の印鑑証明を添付する。

(権利変動届等と換地変更願)

第23条 権利変動届、相続届、所有権移転届を提出する場合で、換地設計の変更が必要な場合は、併せて換地変更願を提出することを原則とする。ただし、換地変更願の提出がないことを理由にこれらの申告等を受理しないことはできない。

(借地上の区分所有建物)

第24条 借地上の建物を区分所有している(借地権敷地権を含む)場合、借地権申告は共同借地権として区分所有者全員の連署で行う。区分所有者が単独で申告することはできない。ただし、長屋建てのように、土地所有者との契約で個別に権利部

分を特定できる場合で、賃料もそれに応じて個別に支払っている場合は、区分所有者が単独で申告することができる。

(換地が定められない宅地に関する借地権申告)

第25条 道路の認定若しくは位置指定等がなされており、現に道路として利用されている宅地のみについての借地権申告は受理しない。また、換地が定められない宅地について使用収益が停止された後は、借地権申告を受理しない。

附 則

この要領は、事業計画決定の公告の日から施行する。

借 地 権 申 告 書

年 月 日

借 地 権 者	住 所	〒		
	生年月日	平成 昭和 大正 年 月 日	性別	
	氏 名	印	電話	支障なければ記載してください
土 地 所 有 者	住 所	〒		
	生年月日	平成 昭和 大正 年 月 日	性別	
	氏 名	印	電話	支障なければ記載してください

北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業

施行者 吹田市

代表者 吹田市長 様

全部

次表の土地の 平方メートルについて、下記の内容の借地権を

一部

有することを申告します。

年 月 日 登 記 簿 登 記 事 項					
町 丁 目	地 番	地 目	地 積 (㎡)	摘 要	所有者の住所及び氏名

記

地 番	地 積 (㎡)	契 約 年 月 日	摘 要

備 考

- 借地権の目的である権利が土地所有権以外の権利である場合は、「土地所有者」を「借地権の目的である権利所有者」と書き換えて使用してください。
- 土地所有者が連署せず、借地権を証する書面を添えて申告する場合は、「土地所有者」欄は記載しないでください。
- 借地権者又は土地所有者が法人である場合は、「住所」「氏名」欄には法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載し、「生年月日」「性別」欄は記載しないでください。
- 定期借地権の場合は、「摘要」欄は記載しないでください。
- 借地権者、土地所有者とも実印を押印し、印鑑登録証明書を添付してください。

(裏)

権利部分の図面

(権利部分の図面についての注意)

- 1 借地権が1筆の土地の全部の場合は、図面は必要ありません。
- 2 借地権が1筆の土地の一部であるときは、その借地権の目的となっている部分の位置を明らかにするために、図面に次の事項を記載してください。
 - (1) 借地権の目的となっている土地の1筆全部と、これに接する道路、水路等
 - (2) 借地権の目的となっている部分の周囲の長さや筆界からの距離
 - (3) 借地権の目的となっている部分に建物、工作物等があるときは、その位置及び形状
 - (4) 方位

別記様式第2【借地権以外の権利の申告書】

借地権以外の権利の申告書

年 月 日

権利者	住所	〒		
	氏名	印	電話	支障なければ記載してください
土地所有者	住所	〒		
	氏名	印	電話	支障なければ記載してください

北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業

施行者 吹田市

代表者 吹田市長 様

全部

次表の土地の 平方メートルについて、下記の内容の 権を
一部

有することを申告します。

年 月 日 登記簿 登記事項						
町丁目	地番	地目	地積 (㎡)	摘要	所有者の住所及び氏名	記事

記

地番	地積 (㎡)	契約年月日	摘要

備考

- 1 申告に係る権利の目的である権利が土地所有権以外の権利である場合は、「土地所有者」を「申告に係る権利の目的である権利所有者」と書き換えて使用してください。
- 2 土地所有者が連署せず、権利を証する書面を添えて申告する場合は、「土地所有者」欄は記載しないでください。
- 3 権利者又は土地所有者が法人である場合は、「住所」「氏名」欄には法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載してください。
- 4 土地が法第100条の2の規定により施行者が管理する宅地又はその部分である場合にあつては、登記簿登記事項の表中「記事」欄にその旨を記載し、同表中「記事」欄以外の欄は記載しないでください。
- 5 権利者、土地所有者とも、実印を押印し、印鑑登録証明書を添付してください。

別記様式第3【権利変動届出書】

権利変動届出書

年 月 日

権利者	住所	〒		
	生年月日	平成 昭和 大正 年 月 日	性別	
	氏名	印	電話	支障なければ記載してください
土地所有者	住所	〒		
	生年月日	平成 昭和 大正 年 月 日	性別	
	氏名	印	電話	支障なければ記載してください

北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業
 施行者 吹田市
 代表者 吹田市長 様

次表の土地について 年 月 日申告に係る 権について、下記のと
 移転
 おり 変更 がありましたので届け出ます。
 消滅

年 月 日 登記簿 登記事項						
町丁目	地番	地目	地積 (㎡)	摘要	所有者の住所及び氏名	記事

記

区分	地番	地積 (㎡)	変動年月日	権利者氏名	摘要
			年 月 日		

備考

- 届出に係る権利の目的である権利が土地所有権以外の権利である場合は、「土地所有者」を「届出に係る権利の目的である権利所有者」と書き換えて使用してください。
- 権利の移転の場合は、「権利者」欄を「新権利者」に、また「所有者」欄を「旧権利者」と書き換えて使用してください。
- 土地所有者が連署せず、権利を証する書面を添えて届け出る場合は、「土地所有者」欄は記載しないでください。
- 借地権以外の権利に関する変動届の場合は、「生年月日」及び「性別」は記載しないでください。
- 権利者又は土地所有者が法人である場合は、「住所」「氏名」欄には法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載し、「生年月日」「性別」欄は記載しないでください。
- 土地が法第100条の2の規定により施行者が管理する宅地又はその部分である場合にあっては、登記簿登記事項の表中「記事」欄にその旨を記載し、同表中の「記事」欄以外の欄は記載しないでください。

別記様式第4【相続届出書】

相 続 届 出 書

年 月 日

被相続人	住 所	〒			
	氏 名				
相続人	住 所	〒			
	生年月日	平成 昭和 大正 年 月 日	性 別		持分
	氏 名		電 話	支障なければ記載してください	／
			印		
相続人	住 所	〒			
	生年月日	平成 昭和 大正 年 月 日	性 別		持分
	氏 名		電 話	支障なければ記載してください	／
			印		

北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業

施行者 吹田市

代表者 吹田市長

様

所有権

次表の土地について 年 月 日 を相続したので相続を証する

借地権

書類を添えて届け出ます。

登記簿登記事項又は被相続人が申告した土地				
町 丁 目	地 番	地積 (㎡)	権利の種別	被相続人の住所及び氏名

備 考

- 1 相続人が多数のときは、適当な用紙を継ぎ足して記入し、その継ぎ足した箇所に全相続人が押印してください。
- 2 相続人が1人のときは「持分」の記載は不要です。相続人が複数で「持分」の記載がない場合は、相続人が等分したものとみなす。
- 3 相続を証するのに必要な書類を添付してください。相続を証する書類としては、一般的に次のようなものがあります。
 - (1) 被相続人及び相続人全員の除籍謄本、戸籍謄本、原戸籍謄本
 - (2) 遺言、遺産分割協議書
 - (3) その他係員の指示により、相続放棄申述受理証明書、相続分不存在証明書、住民票妙本、戸籍の附票など
- 4 全相続人が実印を押印し、印鑑登録証明書を添付してください。

別記様式第5【所有権移転届出書】

所有権移転届出書

年 月 日

新所有者	住 所	〒		
	生年月日	平成 昭和 大正 年 月 日	性別	
	氏 名		印	電話 <small>支障なければ記載してください</small>
旧所有者	住 所	〒		
	氏 名			

北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業
 施行者 吹田市
 代表者 吹田市長 様

次表の土地について 年 月 日 所有権を移転しましたので届け出ます。

年 月 日 登記簿登記事項				
町 丁 目	地 番	地 目	地 積 (㎡)	摘 要

所有権移転の原因	
----------	--

備 考

- 係員の指示がある場合は、登記事項証明書等、所有権の移転を証する書類を添付してください。
- 土地所有者が法人である場合は、「住所」「氏名」欄には法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載し、「生年月日」「性別」欄は記載しないでください。
- 所有権移転の原因は、売買、贈与、相続、競落等と記載してください。
- 分筆を伴う所有権移転の場合は、「摘要」欄に「何番から分筆」と記載し、見取図に次の事項を記載してください。
 - 分筆前の土地
 - 分筆後の筆界及び周囲の辺長
 - 方位
- 所有権以外の登記のある権利の移転の場合は、「所有権」と記載されている部分を訂正し、この様式を用いて届け出て下さい。

分 筆 見 取 図 (裏 面)

別記様式第6【住所氏名変更届出書】

住 所 (氏 名) 変 更 届 出 書

年 月 日

変更後の住所（氏名）	〒		
変更前の住所（氏名）	〒		
生年月日	平成 昭和 大正 年 月 日	性別	
氏 名	印	電話	支障なければ記載してください

北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業

施行者 吹田市

代表者 吹田市長

様

住所

次表の土地又は土地について存する権利について、権利者の 氏名 を変更しました

ので届け出ます。

年 月 日 登記簿 登記事項又は申告内容			
町 丁 目	地 番	権 利 種 別	摘 要

備 考

- 1 住所又は氏名の変更を証する市町村長の証明書を添付してください。
- 2 権利者が法人である場合は、「住所「氏名」欄には法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載し、変更を証する法人登記簿の妙本を添付してください。「生年月日」「性別」欄は記載しないでください。
- 3 「権利種別」欄には所有権、地上権、賃借権等の区別を記載してください。
- 4 上表には、届出人が施行地区内において所有する土地又は土地について存する権利について、全部記載してください。

別記様式第7【代表者選任通知】

代 表 者 選 任 通 知

年 月 日

代表者	住 所	〒
	氏 名	印

北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業
 施行者 吹田市
 代表者 吹田市長 様

上記の者を北部大阪都市計画事業佐井寺西土地区画整理事業施行地区内の
 共 有 者
 共同借地権者 の代表者に選任したので、土地区画整理法第130条第2項の規
 借 地 権 者
 定により通知します。

借 地 権 者 共 同 借 地 権 者 共 有 者	住 所	〒	電 話	支障なければ記載してください
	氏 名		生年月日	平成 昭和 大正 年 月 日
	住 所	〒	電 話	支障なければ記載してください
	氏 名		生年月日	平成 昭和 大正 年 月 日

権 利 の 目 的 と な っ て い る 土 地

町 丁 目	地 番	地積 (㎡)	権利の種別	摘 要

備 考

- 1 権利者が多数の場合は、適当な用紙を継ぎ足して記載し、継ぎ足した箇所に権利者全員が押印してください。
- 2 権利者が法人の場合は、「住所「氏名」欄は、法人の主たる事務所の所在地及び名称を記載し、「生年月日」は記載しないでください。
- 3 権利者全員が実印を押印し、印鑑登録証明書を添付してください。