



まちづくり・かわら版

No.55

令和5年3月8日



編集・発行

施行者：長崎市

(東長崎土地区画整理事務所)
長崎市矢上町40番28号

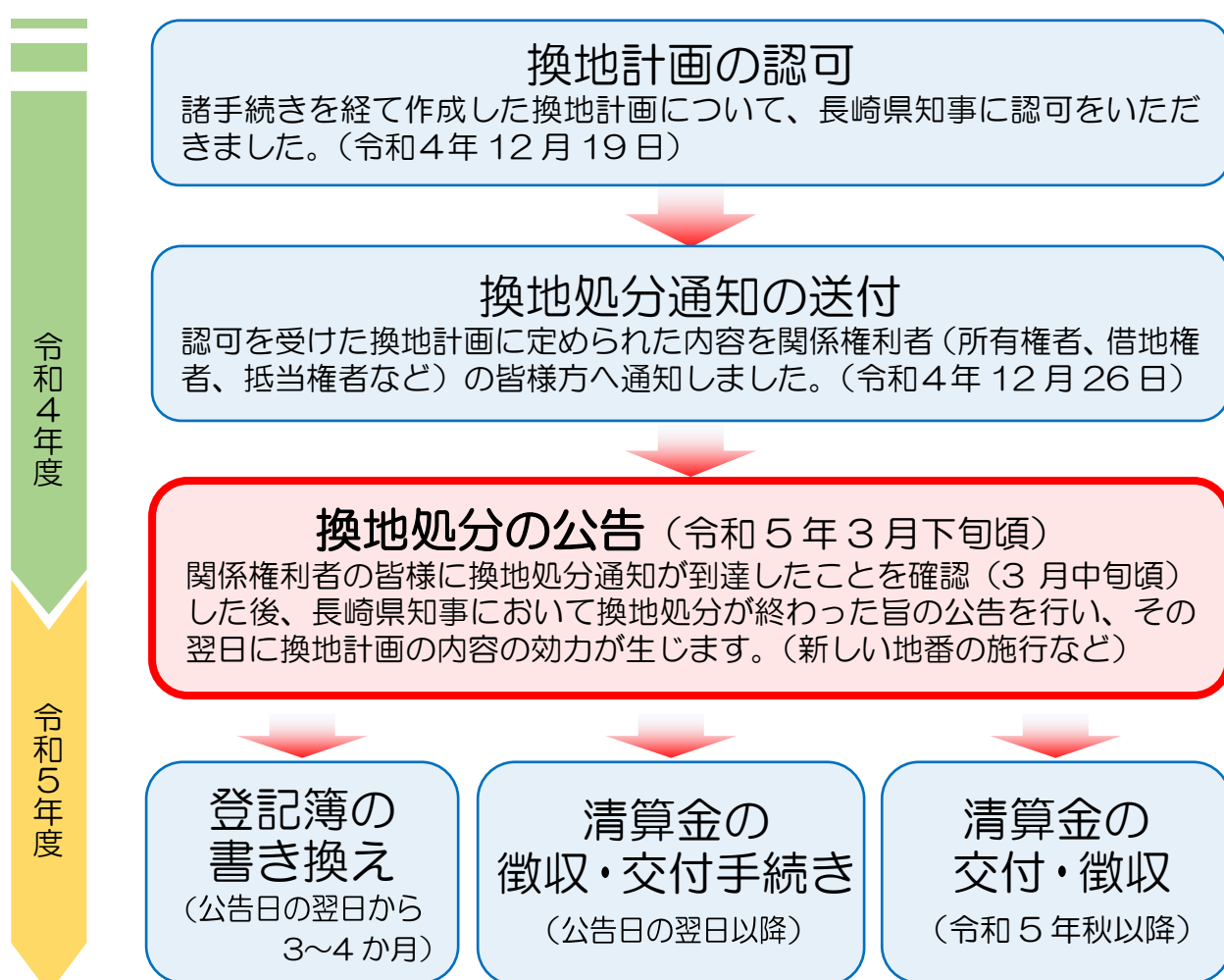
早春の候、平間・東地区の土地区画整理事業の権利者の皆様方には、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

さて、昨年末、換地処分通知書をお送りいたしましたところ、3月中旬頃までに全ての権利者の皆様への到達が確認できる見込みとなりました。これもひとえに権利者皆様のご協力の賜物であり、ここに改めてお礼申し上げます。

全ての権利者の皆様への到達が確認できると、今度はいよいよ県知事あてにその旨を市長が届け出て、換地処分を行ったことを公告する手続きに入ります。

公告がなされますと、その翌日に換地処分の内容が効力を発揮することになりますので、権利者の皆様の土地に関する権利が確定し、新しい地番の施行とともに、登記簿の書換（長崎市が手続きを行います）や、清算金の交付・徴収のための事前手続きなどに入ることとなりますので、公告日が分かり次第お知らせいたします。これらの手続きが順調に進みますと、本年秋頃から清算金の交付・徴収に入る予定となりますので、合わせてお知らせいたします。

また、公告日以降の新地番の施行に伴い、皆様に行っていただく住所変更の手続きを別冊にまとめておりますので、ご覧いただきますようよろしくお願い申し上げます。





1. 換地処分公告について

● 換地処分の公告（令和5年3月下旬頃）

長崎県知事により「換地処分の公告」が行われると、その翌日から「換地処分通知書」に記載された内容の法的な効力が発生します。なお、公告日については、別途お知らせいたします。

（1）新しい土地の町名・地番・地目・地積が確定します。

「従前の土地」にある権利関係は、「換地処分後の土地」に移されます。

新しく地番が変更になることで、住所変更等の手続きが必要となります。

→別添の「住所変更手続きのしおり」をご確認ください。

（2）清算金が確定します。

換地処分が公告された後、各権利者の皆様に清算金確定通知書を送付いたします。清算金の額は、先に送付した換地処分通知書に記載した額と同額です。（徴収と交付の双方がある場合は、相殺いたします。）

● 清算金の交付・徴収のスケジュール（予定）

公告日翌日（令和5年3月下旬頃）

清算金額の確定（換地処分公告日の翌日）

- ・清算金確定通知書の送付【市⇒権利者】

公告日翌日以降～ 各種申請書類の提出【権利者⇒市】※必要に応じて

- ・清算金分割納付申請書 **※期限を別途お知らせします。**
- ・清算金債権の譲渡届出書
- ・清算金債務（債権）の承継届出書
- ・清算金分割納付取消し及び清算金繰上納付申請書
- ・重畳的債務引受け承認申請書

令和5年秋頃～ 清算金交付決定通知書または納入通知書の送付【市⇒権利者】

清算金の交付、徴収

【清算金の交付】の方

施行者（長崎市）から各権利者の皆様に清算金をお支払いいたします。

→ 3～4 ページ をご確認ください。

【清算金の徴収】の方

各権利者の皆様から施行者（長崎市）に清算金を納付していただきます。

→ 5～6 ページ をご確認ください。



2. 清算金(交付・徴収)について

(1) 清算金交付の方

①清算金を受け取る方を変更される場合

清算金が交付となる場合で、債権者に代わって清算金の受け取りを希望される場合には、「**清算金債権の譲渡届出書**」を提出してください。(随時)

※債権者全員からの同意が必要となります。

※債権者全員の押印(実印)が必要です。(印鑑登録証明書添付)

※受け取る方を変更する場合、東長崎土地区画整理事務所にご連絡をお願いします。

②相続が発生した場合

権利者の方が亡くなるなどで相続が生じた場合には、「**清算金債権の承継届出書**」を提出してください。(随時)

適正な届出書を受領した後は、その後の通知、連絡等は承継した方に行います。

※相続人全員からの同意が必要となります。

※相続人全員の押印(実印)が必要です。(印鑑登録証明書添付)

※相続が生じた場合、東長崎土地区画整理事務所にご連絡をお願いします。

③清算金を受領した際の課税について

清算金を受領した場合は、所得税に関する「5,000万円特別控除」または「代替資産取得の特例措置」が受けられます。(ただし、条件によっては特例措置が受けられない場合もあります。)

今後、確定申告に必要な証明書を発行する予定です。(発行時期等については、該当者に別途お知らせいたします。)

重要1 「5,000万円特別控除」の特例の適用を受けた場合において、納付すべき税額が算出されない方は、手続きを要することなく特例の適用を受けることができますが、医療費控除や寄付金控除などの適用を受けるため、確定申告をする場合は、清算金についても確定申告を要します。

(土地区画整理法第90条による換地不交付の場合、この特例は非適用です。)

重要2 清算金については、令和5年秋頃以降に該当者の方から請求書の提出をいただいた後に順次支払う予定ですが、交付金は所得とみなされることから、確定申告の際に手続きを行うこととなりますのでご注意ください。

④相続税を算定する場合の清算金の取り扱いについて

換地処分により交付される清算金のうち、課税時期において確実と見込まれるものがあるときは、その金額を評価上考慮して、仮換地の価額から加算して評価します。

⑤農地等で相続税等の納税猶予の特例を受けている場合について

従前地が農地等であって、贈与税又は相続税の納税猶予の特例を受けている方で、換地処分後の土地が農地である場合や新たに農地を購入（買い換え）する場合など、引き続き、納税猶予の適用を受ける場合は、「贈与税及び相続税の納税猶予の特例を受けている農地等の買換え等に関する承認申請書」を換地処分公告日の翌日から1カ月以内に管轄する税務署に提出する必要がありますので、税務署にご確認ください。

上記③～⑤の内容について、詳しくは管轄する税務署へお問い合わせください。

- 長崎市内にお住まいの方
長崎税務署（TEL：095-822-4231）
※音声ガイダンスが流れたら 2番を選択してください。

- その他の地域にお住まいの方
管轄する税務署にお問合せください。

→ 7ページにお進みください

(2) 清算金徴収の方

① 分割払いを希望される場合

清算金を長崎市に納付していただく方において、分割払いを希望される方は、**換地処分公告日の翌日から40日以内**に「**清算金分割納付申請書**」を提出していただく必要があります。(期日については、後日お知らせします。)

また、提出された申請書の内容を精査し、承認する場合は、後日「清算金分割納付承認書」を送付いたします。

【清算金の分割払いでの注意事項】

- ・徴収額が3万円以上の方が対象となります。
- ・分割払いの期限については、原則として、5年以内となります。
- ・2回目以降の支払いについては、毎回の残額に対して年0.1%の利子が生じます。
- ・「清算金分割納付申請書」の提出期限を超えた場合、**受理できませんので、期限を厳守していただくようお願いします。**

② 分割納付を選択した後に、繰上納付をする場合

清算金分割納付申請書の手続きを行い、分割納付が認められた方で、繰上納付を希望される方は、「**清算金分割納付取消し及び清算金繰上納付申請書**」を提出してください。(随時)

③ 相続が発生した場合

権利者の方が亡くなるなどで相続が生じた場合には、「**清算金債務の承継届出書**」を提出してください。(随時)

適正な届出書を受領した後は、その後の通知、連絡等は継承した方に行います。

※相続が生じた場合、東長崎土地区画整理事務所にご連絡をお願いします。

④ 清算金の納付について重畳的債務を希望される場合

「重畳的債務引受け」とは、債務者と債務引受人が連帯債務を負う形式の債務の引受方法です。土地等の売買契約を締結した際に、契約書の中で規定されている場合があります。この場合、債務者も債務に対する責任は免除されません。

その際は、「**重畳的債務の引受け承認申請書**」を債務者及び債務引受人の連名で提出してください。(随時)

併せて、契約書等契約内容が分かる書類の添付も必要です。

⑤相続税を算定する場合の清算金の取り扱いについて

換地処分により徴収される清算金のうち、課税時期において確実と見込まれるものがあるときは、その金額を評価上考慮して、仮換地の価額から減算して評価します。

上記⑤の内容について、詳しくは管轄する税務署へお問い合わせください。

- 長崎市内にお住まいの方
長崎税務署（TEL：095-822-4231）
※音声ガイダンスが流れたら 2番を選択してください。

- その他の地域にお住まいの方
管轄する税務署にお問い合わせください。

→ 7ページにお進みください



よくあるご質問

Q1 仮換地を売買した場合、清算金は売主・買主のどちらが受取る、または、支払うべきでしょうか？

A1 清算金の交付又は徴収の権利義務は、換地処分公告日（令和5年春頃）時点の土地の所有者に帰属します。

仮換地を売買する際に特約で清算金の帰属を定めている場合は、当事者間で清算行為を行うか、清算金が交付の場合、3ページに記載している「清算金債権の譲渡届出書」、または、清算金が徴収の場合、5ページに記載している「重畳的債務の引受け承認申請書」を東長崎土地区画整理事務所に提出してください。

いずれにしましても、再度、売買契約書をご確認いただきますようお願いいたします。

Q2 換地処分公告前に権利者が死亡し、相続登記が行われていない場合や、換地処分公告後に権利者が死亡した場合、清算金はどうなるのでしょうか？

A2 清算金に係る債務、または、債権の承継人（「清算金債務の承継届出書」または、「清算金債権の承継届出書」の提出があった方）、または、相続人全員がその権利割合に応じて清算金の交付・徴収の対象となります。（各承継届出書の提出がない場合は、法定相続分に分割して、交付・徴収します。）

Q3 清算金を債務者の代わりに支払ったり、債権者の代わりに受け取ったりできますか？

A3 清算金が徴収の場合、「重畳的債務の引受け承認申請書」、清算金が交付の場合、「清算金債権の譲渡届出書」を東長崎土地区画整理事務所に提出すれば、債務者や債権者の代わりに清算金を支払ったり、受け取ったりすることができます。

また、徴収の場合、債務者名義の納付書を使って、他の方が納付することもできます。

Q4 いつから清算金の交付・徴収は始まりますか？

A4 令和5年秋頃を予定しています。

今後の流れとしましては、分割納付の申出や債務引受、債権譲渡等の受付をした後に、清算金交付決定通知書または納入通知書を送付させていただきます。

◎ 清算金が交付となる場合は、請求書を同封しますので、記名押印いただき、東長崎土地区画整理事務所までご提出ください。

◎ 清算金が徴収となる場合は、納入通知書（兼納付書）を同封いたしますので、指定する金融機関等よりお支払いください。



(1) 権利者の変動届を行ってください。

- ◎ 平間・東地区土地区画整理事業区域内の土地の権利が変動（売買や相続など）した場合や住所・氏名などに変更があった場合は、所定の様式により東長崎土地区画整理事務所へ届け出てください。

届け出に必要な用紙は事務所に備えていますので、遠方にお住まいで来所が難しい方などは、東長崎土地区画整理事務所（Tel：095-839-5381）にご連絡をいただきますようお願いいたします。

(2) 許可手続き等の終了について

- ◎ 換地処分公告日の翌日（令和5年春頃予定）から次の手続きは不要となります。

ア 土地区画整理法第76条の許可申請

施行区域内における建築行為等については、土地区画整理法第76条の規定による建築物等許可申請が必要でしたが、換地処分公告日の翌日以降は不要となります。

イ 各種証明書（仮換地証明書、底地証明書等）の発行

施行者（長崎市）が発行していた仮換地証明書や底地証明書等は、換地処分公告日までとなります。

ウ 仮換地の分筆・合筆等の施行者確認

これまで、仮換地の分筆・合筆等に関わる手続きについては、仮換地変更願を提出し、施行者（長崎市）の確認が必要でしたが、換地処分公告日の翌日以降は不要となります。