

標題 土地区画整理施行地区における地上権の取扱いについて

氏名(所属) 峰 昌輝 (神奈川県大和市役所 渋谷土地区画整理事務所 事業管理課)

1 はじめに

土地区画整理事業を進めるに当たり、地区内には様々な権利関係が存在している。それらの権利は、時として事業に影響を及ぼす場合がある。土地区画整理法第89条によれば、仮換地は換地計画を定めるとき、あるいは工事に必要があるときに指定できるものと規定されている。

所有権以外の権利については、換地についても照応するようこれらの権利を定めなければならないと定められているが、この取扱いについて詳細に述べたものはあまり見当たらない。

そこで、本論文では、地上権の存する従前地が、地上権を必要としない位置に換地された場合の事例を紹介し、その取扱いについて述べてみたい。今後、皆様の参考となれば幸いである。

2 事業の概要

事業名称：大和都市計画事業 渋谷(南部地区)土地区画整理事業

施行者：大和市 施行期間：平成5～28年度 施行面積：42ha 事業費：453億円

公共施設整備：

《都市計画道路》5路線(東西駅前広場含む)、幅員16m、延長1,939m

《区画道路》111路線、幅員16m～4m、延長11,906m

特殊街路(歩行者専用道路16路線)、幅員6～4m、延長743m

《公園》5箇所、面積9,800㎡

平均減歩率：17.86% 区画整理事業の進捗率：94.8%(平成26年4月現在)

3 地区の概要

本地区は、神奈川県のはぼ中央の大和市の南部に位置し、市南部地域の中核として位置づけられている。

小田急江ノ島線高座渋谷駅を地区中央に有し、東西約600m、南北約700m、面積は約42.0haである。

地区のはぼ中央付近には私鉄線駅があり、またこれとは別に東海道新幹線が地下を通過している。

都市基盤が未整備のまま既成市街地が無秩序に形成された状況を改善し、良好な住環境の創出と適切な土地利用を図るため、土地区画整理事業を実施している。

平成5年の事業計画決定後、平成10年から本格的な補償交渉や道路・宅地の造成工事に着手し、施行中である。

駅の西側は既に整備が終わり、街並みも整っている。駅の東側は現在整備中であり、整備済みの画地から順次建物が建設され、新たな街並みが立ち上がってきている。

事業区域内の骨格となる都市計画道路の整備も完了し、現在の進捗は9割を超え、事業の終盤に差し掛かっている状況である。



【 施行地区 】

4 JRの地上権

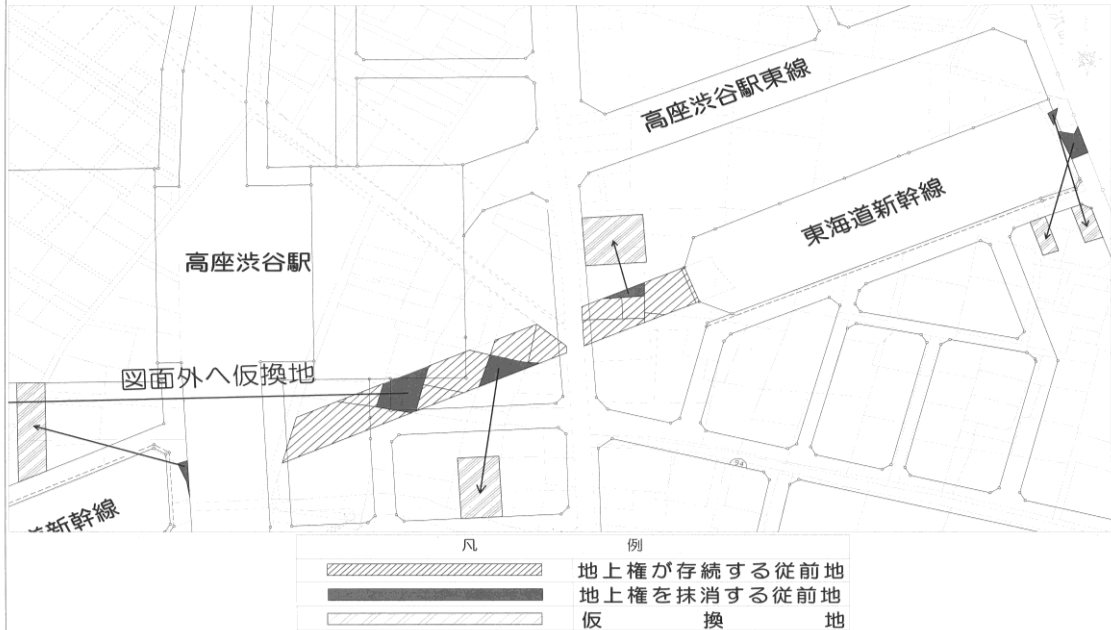
4-1 現存する地上権

私鉄駅の下を含む地下に東海道新幹線が通過しており、地下トンネル設置のために、昭和37年に「ずい道構築物設置」を目的とする国鉄(当時)の地上権が設定された。

その後、国鉄の分割民営化に伴い、地上権は東海旅客鉄道株式会社(以下、「JR」という)に移転されている。

地上権の地代は、無料である。

○ 地上権設定図（従前地及び仮換地重ね図）



4- (2) 登記の状況

表題部 (土地の表示)			
所在	大和市福田 字〇×		
地番	地目	地積	原因及びその日付
***番**	畑	100	(略)

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	△年3月3日 第30000号	原因 △年3月3日 売買 所有者 甲野太郎

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
1	地上権設定	昭和37年4月20日 第5000号	原因 昭和37年3月20日 設定 目的 ずい道構築物設置 存続期間 ずい道構築物存続期間中 地代 無料 地上権者 日本国有鉄道
付記1号	1番地上権移転	平成2年2月2日 第2000号	原因 昭和62年4月1日 日本国有 鉄道改革法第22条の承継 地上権者 新幹線鉄道保有機構
付記2号	1番地上権移転	平成4年4月4日 第4000号	原因 平成3年10月1日 新幹線 鉄道に係る鉄道施設の譲渡等に 関する法律第2条の譲渡 地上権者 東海旅客鉄道株式会社

従前軌道の上に位置し地上権が設定されている土地は、極力軌道の上に仮換地指定するよう設計をしたが、全ての筆を軌道の上に換地することは、駅前広場や区画道路の配置から、換地設計上、技術的に困難である。本件においては、従来軌道の上に位置していた画地のうち6画地が、平成19年に軌道敷地外に仮換地指定され、平成19年から24年にかけて使用収益開始の効力が発生したことに伴い、この6画地に存する地上権については以後存続する必要性がなくなることから、地上権登記を抹消する必要が出てきた。

5 地上権の抹消**5- (1) 手続き**

本件地上権は、区画整理事業が原因で抹消登記の必要が生じたものの、施行者たる市は当事者でなく、また土地区画登記令2条に規定する代位登記にも該当しないことから、市による囑託登記ではなく、地上権設定者（土地所有者）と地上権者JRによる共同申請となる。

実際の手続きでは、市の担当職員が両当事者の代理人となって法務局に申請を行なった。

登記の申請にかかる登録免許税については施行者の負担としている。

なお、当事者について住所氏名の変更や相続等が生じている場合には、地上権抹消の前提として、それらの変更や相続の登記を済ませておく必要がある。

5- (2) 必要書類

地上権抹消の登記にあたり必要なものは以下のとおりである。

- ① 登記申請書：不動産登記法所定の申請書式である。A4版で作成する。
- ② 登記原因証明情報：地上権抹消の原因を証明する証書である。
- ③ 登記済証または登記識別情報：地上権者JRの登記済証または登記識別情報である。平成4年にJRが地上権を取得した際の登記済証（平成4年4月4日第4000号）の添付が必要となる。
- ④ 代理権限証書：両当事者から代理人に登記手続きを委任する委任状である。
- ⑤ 資格証明書：JRの代表者の代表権を証する会社登記事項証明書（登記簿）等である。

5- (3) 書式**登 記 申 請 書**

登記の目的	1番地上権抹消
原 因	平成 26年 9月 X日 解除
抹消すべき登記	昭和37年 4月20日 第5000号 (※1)
権 利 者	甲 野 太 郎
義 務 者	東海旅客鉄道株式会社 代表取締役 民営 一郎
添 付 書 類	登記原因証明情報 登記済証 代理権限証書 (※2)
平成26年 9月 Y日 申請	横濱地方方法務局 大和出張所 御中
代 理 人	職員 二郎 (印) 連絡先電話番号 046-000-0000
登録免許税	金 円 (※3 一不動産につき千円)
不動産の表示	(略)

※1 登記簿乙区1番の地上権全体を抹消するため、当初地上権設定時の受付番号である

昭和37年4月20日第5000号を記載する。添付する登記済証の番号とは違うので注意を要する。

※2 委任状と資格証明書をあわせて、添付書面の「代理権限証書」となる。

登 記 原 因 証 明 情 報**1 当事者及び不動産等**

抹消すべき登記 昭和37年 4月20日 第5000号

当事者 権利者(甲) 甲 野 太 郎

義務者(乙) 東海旅客鉄道株式会社

不動産 ・大和市福田字〇× ****番** 畑 100㎡

2 登記の原因となる事実または法律行為 (※)

本物件は大和都市計画事業渋谷(南部地区)土地区画整理事業における仮換地指定により、地上権の存する土地ではなくなったため、甲及び乙は、平成26年9月X日、地上権を解除した。
平成26年 9月 Y日 横濱地方方法務局 大和出張所 御中
上記の登記原因により地上権が消滅したことに相違ありません。

権利者 甲 野 太 郎 (印)

義務者 東海旅客鉄道株式会社 代表取締役 民営 一郎 (印)

※ 抹消の原因となる事項を記載する。仮換地指定や効力発生をもって当然に地上権が消滅するものではないことから、本件における抹消原因(法律行為)は、将来に向けての合意解除としている。

委 任 状

(受任者) 職員 二郎

私は上記の者に下記の権限を委任します。

- 1 平成26年9月Y日付、登記原因証明情報のとおりの地上権抹消登記申請に関する一切の権限
- 2 登記完了証を受領すること
- 3 登記の申請に不備がある場合に、当該登記の申請を取下げ、又は補正をすること

平成26年 9月 Y日

甲 野 太 郎

(印)

東海旅客鉄道株式会社 代表取締役 民宮 一郎

(印)

6 登記の完了

6- (1) 登記完了証

登記が完了すると、権利者と義務者の双方に対しそれぞれ登記完了証が発行される。

登 記 完 了 証

次の登記申請に基づく登記が完了したことを通知します。

申請受付年月日 平成26年 9月 Y日 申請受付番号 第28000号

登記の目的 1番地上権抹消

不動産 土地 不動産番号(略) 大和市福田字〇× ***番** 畑 100㎡

平成26年 月 日 横浜地方法務局 大和出張所 登記官 (印)

6- (2) 抹消後の登記簿

乙区2番に主登記で1番地上権の抹消が登記される。これにより乙区1番には付記も含め全てに下線が引かれ、抹消されたことが表示される。(下線のあるものは抹消事項であることを示す。)

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	<u>地上権設定</u>	<u>昭和37年4月20日</u> <u>第5000号</u>	原因 <u>昭和37年3月20日 設定</u> 目的 <u>ずい道構築物設置</u> 存続期間 <u>ずい道構築物存続期間中</u> 地代 <u>無料</u> 地上権者 <u>日本国有鉄道</u>
付記1号	<u>1番地上権移転</u>	<u>平成2年2月2日</u> <u>第2000号</u>	原因 <u>昭和62年4月1日 日本国有</u> <u>鉄道改革法第22条の承継</u> 地上権者 <u>新幹線鉄道保有機構</u>
付記2号	<u>1番地上権移転</u>	<u>平成4年4月4日</u> <u>第4000号</u>	原因 <u>平成3年10月1日 新幹線</u> <u>鉄道に係る鉄道施設の譲渡等に</u> <u>関する法律第2条の譲渡</u> 地上権者 <u>東海旅客鉄道株式会社</u>
2	<u>1番地上権抹消</u>	<u>平成26年9月Y日</u> <u>第28000号</u>	原因 <u>平成26年9月X日 解除</u>

(表題部および甲区には変動が無いため記載省略)

7 換地処分後の地上権設定

従前に軌道上に位置しておらず、換地後に新たに軌道上に換地される土地については、換地処分後に新規の地上権設定をする必要がある。

これも抹消登記同様、嘱託登記の対象とはならず当事者の共同申請となり、土地評価額に応じて登録免許税が課税される。換地処分まで期間が空くため、予算措置に注意が必要となる。

8 おわりに

当地区の事業も終盤にさしかかり、換地処分にむけて細かな論点が数多く出てくる局面に入っている。

区画整理地区には一つとして同じものはなく、それぞれ地区ごとに様々な課題があるが、先行事例や他地区の取り組みを参考にしつつ、事業完了にむけて一つひとつ取り組んでいきたい。

