

東三河都市計画蒲郡蒲南土地区画整理事業

清算徴収・交付金のご案内

- 1 清算金とは . . . p 1
- 2 清算金の徴収・交付 . . . p 1~6
- 3 よくある質問 . . . p 7

令和4年1月

1 清算金とは

(1) はじめに

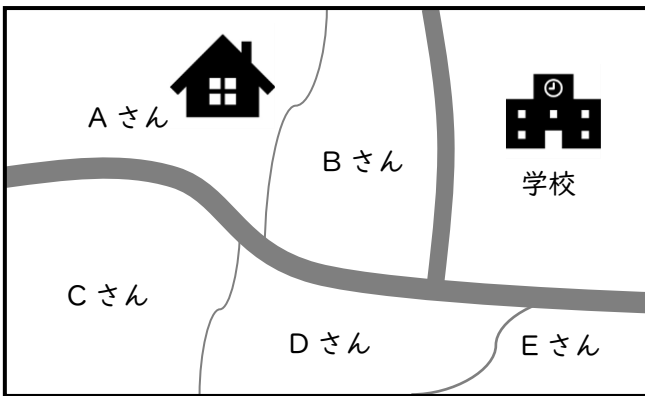
蒲郡蒲南土地区画整理事業は、令和3年11月12日に換地処分の公告がなされました。このことにより、清算金の権利者、金額が確定し、清算金の徴収・交付の進めていくことになります。

つきましては、清算金に係る各種書類を送付いたしますので、ご確認くださいませますようお願いいたします。

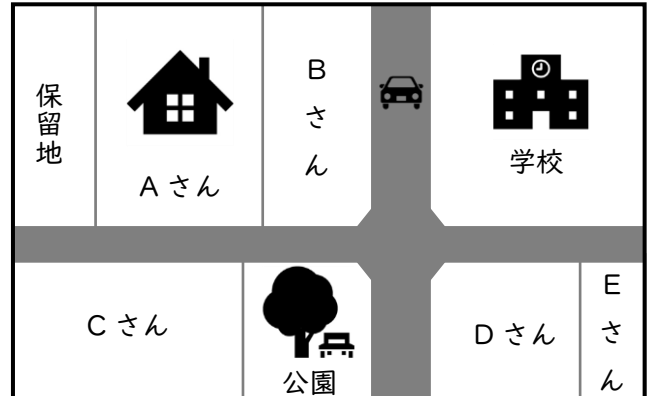
(2) 清算金とは

土地区画整理事業は、権利者の皆様から少しずつ土地を提供（減歩）していただき、道路、公園などを面的に整備することで、良好な生活環境を形成することを目的に実施しています。

区画整理前



区画整理後



清算金は、区画整理前^前の土地（従前地）と区画整理後^後の土地（換地）をそれぞれ評価し、整理前後に生じた権利の過不足を、金銭により是正するものです。

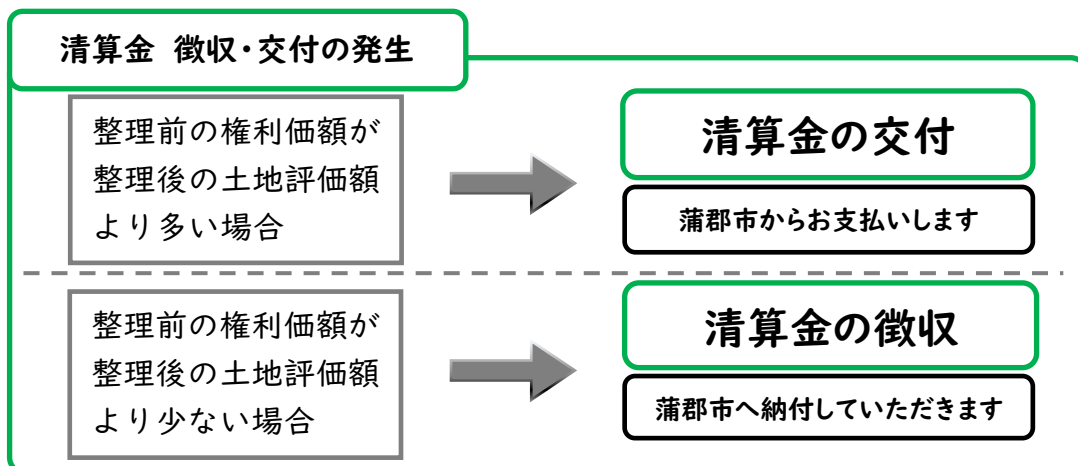
整理前の土地から算定される権利価額が、整理後の土地の評価額より多いときは清算金が交付（権利者が受け取る）され、少ないときは清算金が徴収（権利者が支払う）されることになります。

※清算金は減歩^{げんぶ}に対する補償金ではありません。

※清算金の徴収・交付は、換地処分の公告日（令和3年11月12日）における土地所有者及び借地権者に対して行います。

2 清算金の徴収・交付

清算金の権利者が確定すると、徴収・交付の手続きが始まります。



清算金に係る手続については下記のものがございます。

(1) 清算金の供託不要の申出照会 ……市と抵当権者間で行いました。

清算金が交付となる土地に抵当権等の登記がある場合は、換地処分^{きんちぶんぶん}の公告の後に施行者(市)が抵当権者に対し、清算金供託不要^{きようたく}の申出を照会します。抵当権者から「供託不要」の回答があった場合は、供託せず清算交付金を土地所有者に交付します。「供託不要」の回答がない場合は、清算交付金を供託所に供託します。

※供託とは、金銭等を国の機関である供託所に提出し、その管理を委ねることです。

※抵当権者とは、債務者または第三者(物上保証人という)が担保に供した物を、占有を移さず設定者の使用・収益にまかせながら、債務が弁済されない場合に、その物の競売代金から優先弁済を受けることができる立場の者のことです。

令和3年12月3日(金)付で施行者(市)より清算金が交付となる土地の抵当権者等には、「供託不要」の申出について照会を行いました。

(2) 清算金の相殺 ……市が行います。

清算金は各筆各権利別(宅地毎)に算出されますが、同一人物について清算徴収金と清算交付金^{さうさい}がそれぞれある場合は、相殺(差し引きすること)して、徴収または交付します。

今回送付した通知

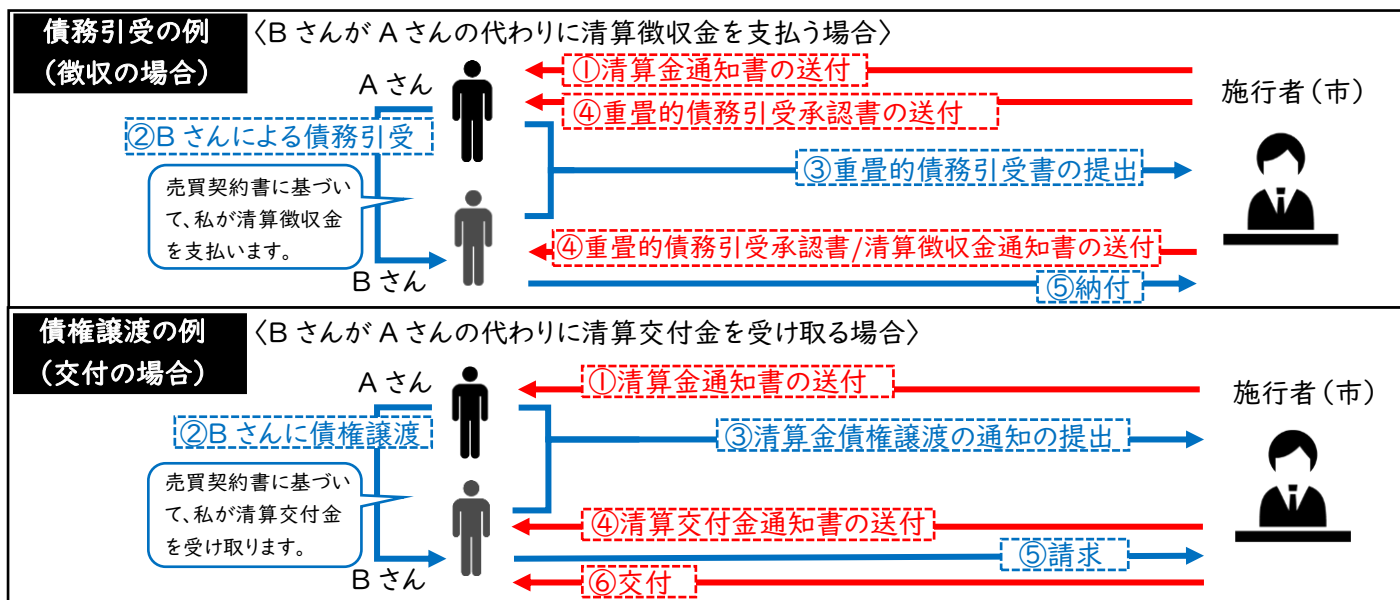
(3) 清算金の金額の通知 ……市が行います。

「清算金通知書」には、各権利に対する清算金が集計または相殺された清算金額が記載されています。本通知には「重畳的債務引受申出書」や「清算金債権譲渡の通知」、「清算徴収金分割納付申出書」を同封しますので、必要な方はP3~P5の記載例をご確認いただき、区画整理課に提出してください。

(4) 清算金の債務引受・債権譲渡 ……必要な方が行ってください。

換地処分^{きんちぶんぶん}の公告日(令和3年11月12日)における土地所有者及び借地権者以外の方が、清算徴収金を支払い、または、清算交付金を受け取る場合は、清算金の「債務引受^{さいむひきうけ}」または「債権譲渡^{さいけんじょうと}」の手続が必要です。

なお、債権譲渡の手続によらず、委任状により金銭の請求及び受領を行う方法もあります。(委任による請求手続及び委任状の様式については、次回、清算交付金通知書の送付時にお知らせします。)



【債務者に代わって、清算徴収金を支払う方】

債務者に代わって、清算徴収金を支払う方は下記の「重疊的債務引受申出書」を令和4年2月22日までにご提出ください。

※ 印鑑登録証明書を忘れずに添付してください。

第15号様式(第12条関係)

見本

令和○年 △月 □日

東三河都市計画蒲郡蒲南土地区画整理事業
施行者 蒲郡市
代表者 蒲郡市長 様

住所 蒲郡市○○町■番地
(甲)納付義務者 氏名 蒲郡 花子
電話番号 0533-66-××××

住所 蒲郡市○○町▲番地
(乙)債務引受人 氏名 蒲郡 太郎
電話番号 0533-66-××××

重疊的債務引受申出書

このたび、甲と乙は、下記のとおり重疊的債務の引受を行いましたので、このことについて債権者蒲郡市長において承認してください。

1 東三河都市計画蒲郡蒲南土地区画整理事業における甲が債権者蒲郡市長に対して負担する清算金債務 金 _____ 円 を乙は重疊的に引き受け、甲と連帯してその債務の履行を約する。

2 土地区画整理法及び同法施行令並びに東三河都市計画蒲郡蒲南土地区画整理事業施行条例に定められた清算金債務についての規定は、乙に対して準用する。

(注意事項)

1 甲、乙共に**実印**を押して下さい。
2 甲、乙共に**印鑑登録証明書(3か月以内に交付されたもの)**を必ず添付してください。

提出日を記入する。

実印を押してください。

今回送付した第6号様式清算金通知書に記載されている徴収金額をご記入ください。

印鑑登録証明書を忘れずに添付してください。

※重疊的債務引受申出書の提出があった場合、後日、甲乙に対し、重疊的債務引受承認書を送付します。

【債権者に代わって、清算交付金を受け取る方】

債権者に代わって、清算交付金を受け取る方は下記の「清算金債権譲渡の通知」を 令和4年2月22日 までにご提出ください。

※印鑑登録証明書を忘れずに添付してください。

※法務局や公証役場で確定日付を必ず押印いただいでください。

22号様式(第17条関係)

見本

令和○年△月□日

提出日を記入する。

東三河都市計画蒲郡蒲南土地区画整理事業
施行者 蒲郡市
代表者 蒲郡市長 様

住所 蒲郡市○○町■番地
譲渡人氏名 蒲郡 花子
電話番号 0533-66-××××

住所 蒲郡市○○町▲番地
譲受人氏名 蒲郡 太郎
電話番号 0533-66-××××

蒲郡印

蒲郡印

法務局や公証役場で押印いただいでください。
※押印日が証書の作成日として確定されます。

実印を押してください。

今回送付した第6号様式清算金通知書に記載されている交付金額をご記入ください。

清算金債権譲渡の通知

東三河都市計画蒲郡蒲南土地区画整理事業における蒲郡市長に代わって有する債権金 円 を譲渡しましたので、民法第467条第1項の規定により通知します。

(注意事項)

- 1 譲渡人、譲受人共に**実印**を押してください。
- 2 譲渡人、譲受人共に**印鑑登録証明書(3か月以内に交付されたもの)**を必ず添付してください。

印鑑登録証明書を忘れずに添付してください。

確定日付に関する問合せ先

名古屋法務局 豊川出張所

〒442-0067 豊川市金屋西町3-3 Tel:0533-86-2097

豊橋公証人合同役場

〒440-0888 豊橋駅前大通2-81 emCAMPUS EAST 4階 Tel:0532-52-2312

※確定日付とは

その日にその証書(文書)が存在していたことを証明するものです。文書の作成日を確定させることで文書をめぐる紛争の発生等をあらかじめ防止するものです。

確定日付の押印には、700円(令和4年1月現在)の手数料がかかります。



(5) 清算金の分割納付 ……必要な方が行ってください。

清算徴収金が5万円以上の場合、申請により5年以内の分割納付ができます。^{ぶんかつのうぶ}

令和4年2月22日までに区画整理課にご提出ください。

5年以内の分割納付が困難な場合は、相談の上、10年以内の分割納付ができます。ご希望の方は、区画整理課までご連絡ください。

清算徴収金を分割納付する場合は、第2回目の徴収以降、毎回の残額に対して利子が付きませんが、その利率は換地処分の公告日の翌日(令和3年11月13日)における財政融資資金法の貸付利率(0.003%)に準じて決定します。

(※例えば、100万円を5年間(分割回数11回)で支払う場合、利子総額は約70円です。)

提出日を記入する。

第7号様式(第6条関係) **見本** 令和○年 △月 □日

東三河都市計画蒲郡蒲南土地区画整理事業
 施行者 蒲郡市
 代表者 蒲郡市長 様

住所 蒲郡市○○町■番地
 氏名 蒲郡 花子
 電話番号 0533-66-××××

清算徴収金分割納付申出書

今回送付した第6号様式 清算金通知書に記載されている日付をご記入ください。

令和○年 △月 □日付け蒲区第 ○○○ 号で通知がありました清算徴収金を下記のとおり分割納付したいので、承認してください。

記

清算徴収金	希望回数	第1回希望納付金	第2回以降希望納付金
1,000,000 円	11 回	100,000 円	90,000 円

1 回目の納付額が2回目以降の額を下回らないように記載してください。

清算徴収金及び希望回数、希望納付額を記載してください。提出のあった「清算徴収金分割納付申出書」を確認後、誤記などがなければ、後日、利子を含めた「清算徴収金分割納付承認書」を施行者(市)より送付します。

(参考)

清算徴収金額	分割期間	分割回数
5万円以上10万円未満	6か月	2回
10万円以上15万円未満	1年	3回
15万円以上20万円未満	1年6か月	4回
20万円以上25万円未満	2年	5回
25万円以上30万円未満	2年6か月	6回

清算徴収金額	分割期間	分割回数
30万円以上35万円未満	3年	7回
35万円以上40万円未満	3年6か月	8回
40万円以上45万円未満	4年	9回
45万円以上50万円未満	4年6か月	10回
50万円以上	5年	11回

(6) 清算金債務の相続届 ……必要な方が行ってください。

清算金債務について、相続があった場合、相続人全員の印鑑登録証明書を添付した清算金債務の相続届(第13号様式)を提出いただくと、その後の通知は相続を継承した方に送付させていただきます。

相続等が発生した場合は施行者(市)へご連絡ください。様式は蒲郡市区画整理課の窓口でお渡しします。

(7) 繰上納付の申出 ……必要な方が行ってください。

清算金について、分割納付を認められた方で、繰上納付を希望される方は、清算徴収金繰上納付申出書(第10号様式)をご提出ください。様式は蒲郡市区画整理課にてお渡しします。

徴収・交付
の開始

令和4年3月頃～(予定)

(8) 清算徴収・交付金通知書の送付 ……市が行います。

清算金の「^{さいむひきうけ}債務引受」、「^{さいけんじょうと}債権譲渡」の手続、あるいは、清算徴収金の「^{ぶんかつのうふ}分割納付」の手続等を行った後、あらためて「清算徴収金通知書」または「清算交付金通知書」を送付します。

清算徴収金であって「分割納付」をする場合は第1回目の通知となります。

(9) 清算金にかかる税金

◎清算交付金を取得した場合の課税について

清算交付金を取得した場合は、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。確定申告に必要となる証明書として、①「公共事業用資産の買取り等の申出証明書」、②「公共事業用資産の買取り等の証明書」、③「収用証明書」を令和4年2月頃(予定)に発行します。

こ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、清算交付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、この特例は適用されません。)

なお、清算交付金のお支払いは令和4年3月以降の予定ですが、換地処分の公告があった**令和3年分の所得**とみなされますので、令和4年2月からの確定申告の際にご注意ください。

詳しくは管轄する税務署へお問い合わせください。

◎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または交付される清算金のうち課税時期において確実に見込まれるものがあるときは、その金額を考慮して評価します。当該区画整理事業では換地計画縦覧の通知日(令和2年12月22日)以降の相続について考慮が可能です。既に相続税の申告が済んでいる方で清算金を考慮していない場合、申告期限内であれば「訂正申告」を、そのまま申告期限が過ぎてしまった場合は「更正の請求」が可能です。

詳しくは管轄する税務署へご相談ください。

税金に関する問合せ先

蒲郡市内にお住まいの方は… 豊橋税務署(所在地:豊橋市大国町111) TEL0532-52-6201
その他の方は… 管轄の税務署にお問い合わせください。

3 よくある質問

Q. 仮換地を売買した場合、清算金は売主・買主どちらに帰属するのでしょうか？

A. 清算金の徴収又は交付の権利義務は換地処分公告日（令和3年11月12日）時点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、本冊子でご案内しているP3の「重疊的債務引受申出書」（徴収の場合）、P4の「清算金債権譲渡の通知」（交付の場合）を市に提出してください。

なお、債権譲渡（交付の場合）の手続によらず、清算金の帰属はそのままにしておいて、委任状により金銭の請求及び受領を行う方法もあります。

今一度、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。

Q. 登記名義人が亡くなっている場合、清算金はどうなるのでしょうか？

A. 本人が亡くなっている場合は、清算金に係る債務の承継人（P6（6）の届出のあった方）、または、相続人全員がその権利割合に応じて清算金の徴収・交付の対象となります。

なお、相続人の間で係争等があり、相続が確定できない場合の清算交付金は供託することになります。

Q. 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？

A. 本冊子に記載しているP3の「重疊的債務引受申出書」（徴収の場合）、P4の「清算金債権譲渡の通知」（交付の場合）を市に提出いただくと債務者、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、清算交付金の場合は、委任状により、金銭の請求及び受領を委任する方法もあります。この場合は印鑑登録証明書の添付や確定日付印の押印などは不要です。

Q. いつから清算金の徴収・交付は始まりますか？

A. 令和4年3月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、清算徴収金通知書または清算交付金通知書を送付させていただきます。

交付の場合は、請求書を同封しますので、署名いただき、区画整理課までご提出ください。

徴収の場合は、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。

Q. 供託とは、どのような制度ですか？

A. 供託とは、供託者が金銭等の供託物を国家機関である供託所に提出してその管理を委ね、供託所を通じて債権者等の特定の相手に取得させることにより、一定の法律上の目的を達成しようとする制度をいいます。

清算交付金を施行者（市）から債権者に支払う際に、受領拒否や住所不明等で、債権者を確知できないときは、供託所（法務局）に清算交付金を供託することになります。供託された清算交付金を受け取るには供託所（法務局）において払渡請求を行っていただく必要があります。

