

令和5年12月25日

中部広域都市計画事業
安慶名土地区画整理事業

清算金のご案内

うるま市

はじめに

うるま市が施行しています「安慶名土地区画整理事業」につきまして、日頃よりご理解ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

実質的な事業の完了を意味する換地処分の公告が、令和5年10月6日に沖縄県知事により行われました。ここまで至ったのも、一重に事業にご協力いただいた皆様のおかげです。心から感謝申し上げます。

換地処分の公告が行われたことで、事業は清算金の手続きを進める段階となりました。つきましては、換地処分の公告により確定した清算金額と、清算金の手続き等に関する下記の資料を皆様にお送りいたします。

本資料では、清算金の手続きに関する今後のスケジュール、手続きの詳細についてご説明しています。是非ご一読をお願いします。

【今回同封している資料について】

清算金のご案内（本資料）

- 「土地区画整理清算金通知書」の内容、今後のスケジュール等に関する説明資料です。

土地区画整理清算金通知書

- 清算金額を記載している通知書です。今後、この通知書に記載している清算金に基づいて徴収・交付の手続きを行います。

清算金内訳書

- 清算金額の内訳書です。どの土地にいくら清算金が出ているのかを記載しています。

併存的債務引受の申出書

- 売買時の契約等により、「土地区画整理清算金通知書」に記載されている方とは違う方が徴収清算金の対象となる場合に提出していただく書類です。

債権譲渡の通知

- 売買時の契約等により、「土地区画整理清算金通知書」に記載されている方とは違う方が交付清算金の対象となる場合に提出していただく書類です。

清算金債務の承継届

- 徴収清算金の対象者が亡くなっており、法定相続人の方が徴収清算金の対象となる場合に提出していただく書類です。

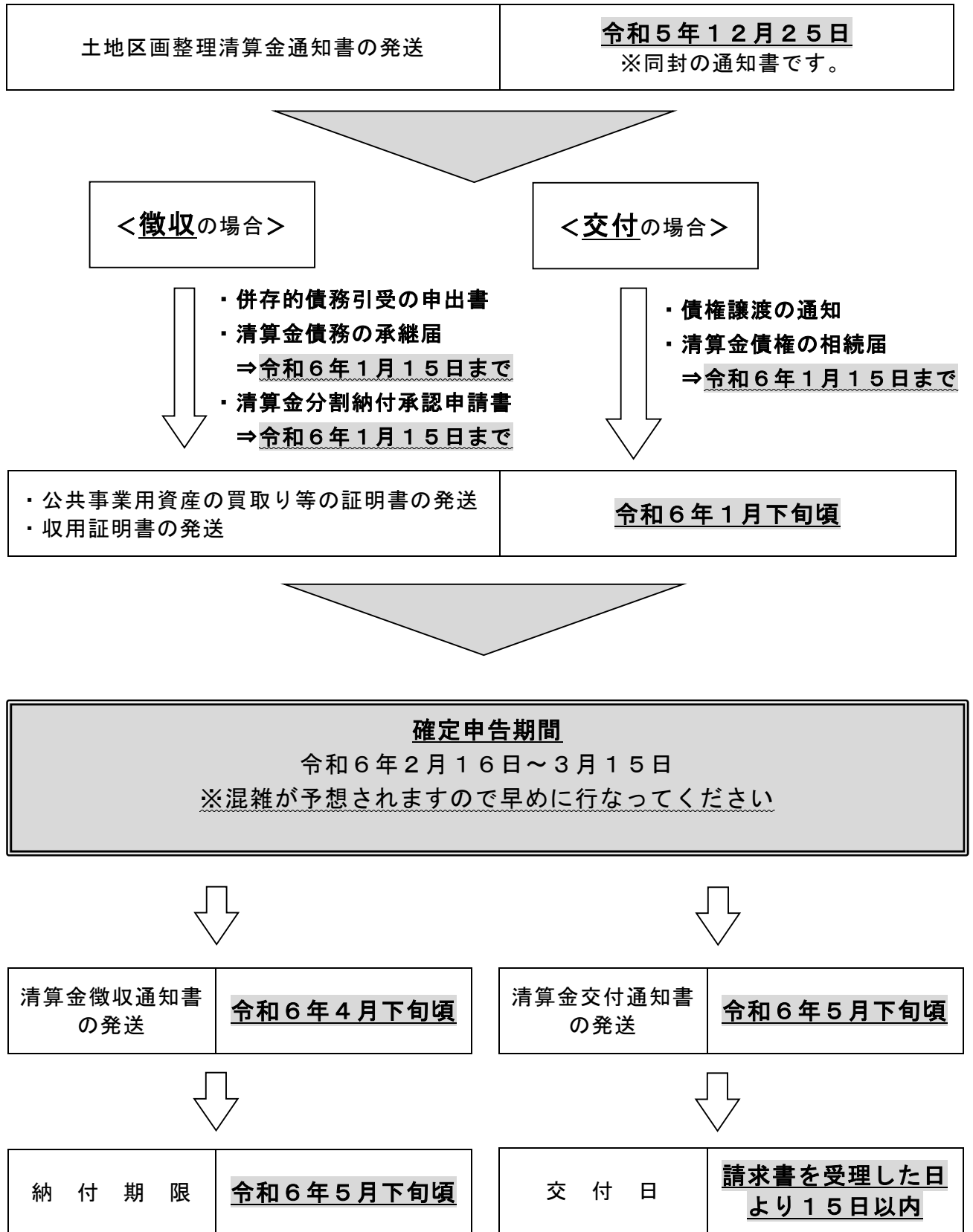
清算金債権の相続届

- 交付清算金の対象者が亡くなっており、法定相続人の方が交付清算金の対象となる場合に提出していただく書類です。

清算金分割納付承認申請書

- 徴収清算金の分割納付を希望される場合に提出していただく書類です。

■ 今後のスケジュール



※現時点での予定であり、時期が前後する可能性があります。

■ 清算金について

【清算金とは】

清算金は、土地区画整理事業前と土地区画整理事業後の土地の価値の格差を是正するためのもので、換地処分の公告の翌日に確定します。

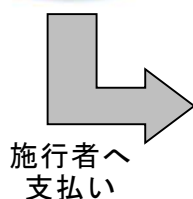
理想としては、筆ごとに従前地（区画整理前）と換地（区画整理後）の土地の価値が同一となるように換地計画を定めることですが、現実としては工事による面積誤差などの様々な理由により、不均衡が生じたまま換地処分を行わざるを得ません。

この不均衡を是正するために徴収交付される金銭が清算金です。

清算金の徴収と交付

清算金を支払う場合を「徴収」、受け取る場合を「交付」といいます。この徴収額と交付額の地区全体の合計は同額になります。

徴収清算金

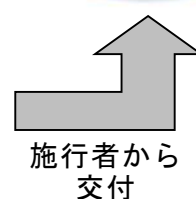


施行者へ
支払い

同額



交付清算金



施行者から
交付

施行者
(うるま市)

皆様の清算金については、換地処分の公告が行われた日の翌日である令和5年10月7日をもって確定しました。

これを受け、皆様の清算金額についてお知らせするため、清算金対象者の皆様に対して12月25日付で「**土地区画整理清算金通知書**」を本書類とともに同封しています。

今後、この通知に記載された清算金額に基づいて徴収・交付の手続きを行います。

※「土地区画整理清算金通知書」の送付対象者について

清算金の対象者は、令和5年10月6日の換地処分の公告時点の土地登記簿に記載されている権利者となります。10月7日以降に売買等により所有権の変更があった場合でも、清算金の対象者は変わりません。

※注1 換地処分以前に登記名義人が亡くなられている場合は、法定相続人の方に送付しています。

※注2 今後、売買契約等に基づいて清算金対象者を変更される場合には、別途届出が必要となります。届出の詳細については次ページの「清算金の対象となる方が変わる場合の届出について」をご確認ください。）

📄 土地区画整理清算金通知書について

【土地区画整理清算金通知書の記載内容について】

- ・ 徴収清算金 : 皆様が、施行者へお支払いいただく清算金です。
- ・ 交付清算金 : 皆様が、施行者から受け取る清算金です。
- ・ うち供託する金額 : 交付清算金のうち供託*の対象となっている金額です。
※供託については、次ページの「清算金の供託について」をご覧ください。）

【土地区画整理清算金通知書に記載している金額について】

- 同じ所有者で徴収清算金と交付清算金があるときは、相殺した額（差引した額）が清算金額となります。
- 共有で土地をお持ちの方は、登記持分により分割した金額を記載しています。
- 単独名義と共有名義の土地の両方をお持ちの方は、それぞれの土地の清算金を合わせた金額を記載しています。
- 登記名義人が亡くなられている場合は、法定相続分により分割した金額を記載しています。
- 「清算金債務の承継届」や「併存的債務引受の申出書」を既に提出されている場合は、その提出された書類に基づいた金額を記載しています。

※清算金の詳細については「清算金内訳書」をご確認ください。

☞ 清算金の供託について

抵当権等の担保権が設定されている土地に交付清算金がある場合は、金融機関から供託不要の申し出があった場合を除き、原則として法務局に供託します（供託とは法務局へ預けることです）。

「土地区画整理清算金通知書」を送付以前に、施行者から金融機関に供託するかどうか確認をとりました。このため、通知書の「うち供託する金額」欄に金額が記載されている場合は、その金額を法務局へ供託することになります。

☞ 清算金の対象となる方が変わる場合の届出について

売買等により、「土地区画整理清算金通知書」に記載されている方とは違う方が清算金の対象となる場合は、**令和6年1月15日までに**、下記の届出が必要になります。

例1) 徴収清算金を売主（債務引受人）が負担する場合
→ 同封の「併存的債務引受の申出書」を提出してください。

例2) 交付清算金を売主（譲受人）が受領する場合
→ 同封の「債権譲渡の通知」を提出してください。

※上記の書類に、印鑑証明（3ヶ月以内に発行されたもの）を添付して提出してください。法人の場合は、併せて代表者の資格証明書（3ヶ月以内に発行されたもの）を添付してください。

※申出期限に遅れそうな場合や、その他手続き等について質問がある場合は、担当課までお問合せください。

☞ 相続があった場合の届出について

「土地区画整理清算金通知書」に記載されている方がすでに亡くなっている場合は、法定相続人の方が清算金の対象となります。そのため、「土地区画整理清算金通知書」の記載内容を確認し、**令和6年1月15日までに**、下記の書類を提出していただくようお願いします。

（「徴収清算金」にのみ記載がある方）

「土地区画整理清算金通知書」に記載されている徴収清算金の対象者がすでに亡くなられており、「清算金債務の承継届」を未提出の場合

→ 同封の「清算金債務の承継届」を提出してください。

（「交付清算金」にのみ記載がある方）

「土地区画整理清算金通知書」に記載されている交付清算金の対象者がすでに亡くなられており、「清算金債権の相続届」を未提出の場合

→ 同封の「清算金債権の相続届」を提出してください。

※上記の書類に、本人確認書類、相続人全員が確認できるもの（戸籍謄本又は改製原戸籍謄本）、住民票、および印鑑証明（3ヶ月以内に発行されたもの）を添付して提出してください。

※上記の書類の提出がなかった場合は、法定相続人に対して清算金の徴収および交付の手続きを行います。

※申出期限に遅れそうな場合や、手続き等について質問がある場合は、担当課までお問合せください。

清算金の徴収・交付手続きについて

実際の金銭の徴収・交付手続きは下記のとおり行います。

●徴収対象者について

令和6年4月下旬頃（予定）に「清算金徴収通知書」および「清算金納入通知書」をお送りします。令和6年5月下旬頃（予定）の徴収期限までに、「清算金納入通知書」により納付していただきますようお願いいたします。

※ 清算金額の分割納付について

徴収清算金については、条例に基づいて**分割して納付することができます。**

ただし、**分割納付の場合は年利3%の利息が付されます。**分割納付の詳細は下の表をご確認ください。

分割での納付をご希望の方は、**令和6年1月15日までに、**同封の「清算金分割納付承認申請書」を提出していただく必要があります。

徴収すべき清算金の総額		分割徴収する期限	分割の回数
1万円以上	10万円未満	6か月以内	2
10万円以上	15万円未満	1年以内	3
15万円以上	20万円未満	1年6か月以内	4
20万円以上	25万円未満	2年以内	5
25万円以上	30万円未満	2年6か月以内	6
30万円以上	35万円未満	3年以内	7
35万円以上	40万円未満	3年6か月以内	8
40万円以上	45万円未満	4年以内	9
45万円以上	50万円未満	4年6か月以内	10
50万円以上		5年以内	11

※上記の納付期限・回数での分割納付が難しい場合は、別途協議に基づき納付期限を10年以内に延長することができます。

●交付対象者について

令和6年5月下旬頃（予定）に「清算金交付通知書」をお送りします。その後、皆様から施行者へ請求書を提出していただき、市が請求書を受理した日より15日以内に交付清算金をお支払する予定としています。

☞ 清算金に係る税金について

清算金は、税法上では土地の売買による譲渡所得とみなされます。ただし、公共事業に伴うものなので、以下のとおり特別な扱いが定められています。

- 徴収清算金の場合 不動産取得税
 - 個人の場合、特別な届出は不要です。
 - 法人の場合、種々のケースがありますので、この問題に精通した税理士もしくは直接税務署へご相談ください。

- 交付清算金の場合 所得税、法人税
 - 原則的に届出が必要です。
5000万円控除、もしくは代替資産取得の特例が受けられます。

☞ 公共事業用資産の買取り等の証明書について

交付清算金は、譲渡所得の課税の対象となります。複数の土地をご所有で、徴収清算金と交付清算金を相殺（差引）した結果が徴収であっても、いずれかの土地に交付清算金が生じている場合は、譲渡所得の課税の対象となります。ただし、控除の特例が適用されるよう税務署と協議済みです。

控除の特例を受ける際には、「公共事業用資産の買取り等の証明書」および「収用証明書」をお住まいの住所地を管轄する税務署に提出していただき、確定申告の手続きを行うことが必要となります。

なお、実際に徴収・交付の手続きを行うのは令和6年4月以降となりますが、控除の特例を受けるために、令和5年に清算金が交付されたとみなして、令和5年度の確定申告の手続きを行なっていただくこととなります。お間違えのないように手続きを行なってください。

●確定申告について

令和5年度の確定申告の期間は、令和6年2月16日～3月15日です。

申告期間の終了間際は混雑が予想されますので、早めに申告手続きを行なってください。

申告の際に提出していただく「公共事業用資産の買取り等の証明書」および「収用証明書」は、令和6年1月下旬頃に皆様にお送りいたします。「公共事業用資産の買取り等の証明書」および「収用証明書」については、申告の期間前に皆様のお手元に届くようにお送りしますので、お手元に届きましたら確定申告の手続きを行なってください。

確定申告の手続きの詳細については、お住まいの住所地を管轄する税務署にお問い合わせください。

●交付対象者が変更になった場合について

前述の通り、交付清算金について控除の特例を受ける際には、「**公共事業用資産の買取り等の証明書**」および「**収用証明書**」が必要となります。交付対象者が変更になった場合は、変更後の交付対象者の方に上記の書類を送付する必要がありますので、**必ず「債権譲渡の通知」を提出していただくようお願いします。**

■ その他

ご住所が変更になった場合

今後、事業が終了するまでの間で、ご住所が変更になった場合は、担当課までご連絡をお願いします。

うるま市ホームページのご案内

清算金の徴収および交付について、うるま市ホームページ（新サイト）でもご案内しております。各種提出書類の様式や記載例を掲載しておりますのでご参照ください。

うるま市ホームページ（新サイト）の掲載ページアドレス

⇒ <https://www-city-uruma.cms8341.jp/1009001000/contents/agenaseisan.html>

○ ホームページのトップから掲載ページへは下記のとおりにお進みください。

トップ ⇒ まちづくり・環境 ⇒ 都市計画 ⇒ 区画整理 ⇒ 安慶名土地区画整理事業
⇒ 清算金の徴収および交付について

ご不明な点がございましたら下記までご連絡ください。

担当課：うるま市 都市建設部 都市政策課 土木計画係
T E L：098-923-7620
F A X：098-923-7604
(連絡時間：平日 8:30 ~17:15)