

各筆換地等明細書の記載例説明

施行規則第43条の5別記様式第4号備考により記載するが、その細部及び記載例は次のとおり。

1 各筆換地明細、清算金明細及び換地を定めない土地の明細

(1) 所有権に関する明細

この明細は、従前の土地の所有者ごとにその所有者が所有する従前の土地とその換地（地積を特に減じて換地を定め又は換地を定めない場合を含む。）について記載する。記載例は川田五郎（例の2は大山二郎、例の3は村木一郎、例の4は村木三郎）が所有する土地についての明細である。

A 細部記載要領

- a 所有者の住所及び氏名又は名称……所有者として記載するのは、登記簿上の所有者（所有権の登記のない土地については表題部、所有権の登記のある土地については甲区欄）又はその相続人である。共有者については、連記できる場合以外は、筆頭の者の住所氏名を記載し「外何名共有」として他の者については別紙に記載する。
- b 所有権の登記の有無……従前の土地が所有権の登記のない土地であるときは「無」と記載し、所有権の登記のある土地であるときは空欄とする。
- c 従前の土地及び換地の所在……郡市区町村の符号は、あらかじめ印刷した場合は該当しないものを抹消する。大字、字の名称は、直上に記載したものと同一場合は、単に「同」と記載する。
- d 従前の土地の地番、地目、地積……登記簿上の表示を記載する。換地計画上の基準とする実測地積が登記簿上の地積と異なるときは、登記簿地積を黒書し、その下に実測地積を朱書する。
- e 従前の土地及び換地の用途……実施要領第2の2の(1)又は(2)による基礎調査によって判定された現況の用途を記載する。この場合の用途の区分は、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第99条の地目区分におおむね準ずるが、当該地区の換地計画樹立上の基準（換地選定及び評価の基準）として必要な用途区分で、前記の地目区分では適切でないもの（例えば地目は原野であるが、用途は草地であるような場合等。）又は不十分なもの（例えば地目は畑であるが、樹園地については換地選定及び評価基準を異にする場合に用途として普通畑及び樹園地とする場合等。）については、必要な区分によることとする。なお、判定できる限り省略してよい（例えば普通畑を畑とすることく。）。
- f 各組合せごとの記載の省略……換地交付基準額、換地交付基準地積、地積の増減割合、清算金の各欄についての従前の土地と換地の各組合せごとの記載は、従前の土地の全部又は一部に所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限がなく、かつ、不換地又は特別減歩を行わない場合には省略できる。
- g 宅地等に係る換地交付基準地積……従前の宅地等で共同減歩を行わないものを含む場合も総計欄等の換地交付基準地積欄には、共同減歩の有無にかかわらず従前の土地の地積の合計に地区の換地交付率を乗じて得た地積を記載する。
- h 総計欄等における清算金の記載等……所有権に関する明細及び所有権以外の使用及び収益を目的とする権利に関する明細（下表では「賃借権等明細」という。）を通じて、権利者別の総計欄等においては、用途別合計欄を除いて、換地交付基準額及び清算金を記載することとするが、実際にその明細書の頭書に記載した者が、徴収、支払の対象とする清算金については、符号を付して区分する。この場合、符号を付する区分はおおむね次表のと

おりとする。

権利者の区分	小作地 清算の 対象区分	清算金に符号を付する欄	
		所有権に関する明細	賃借権等明細
(1) 自作地のみをもつ者		総計	
(2) 自作地と貸付地をもつ者	A	自作地等の総計	
	B	総計	
	C	総計（地主、小作人の内訳を示す）	
(3) 自作地と借受地をもつ者	A		耕作地等の総計
	B	総計	
	C		耕作地等の総計（地主、小作人の内訳を示す）なお、記事欄に組み合わせごとの内訳を示す。
(4) 貸付地のみをもつ者	B C	総計（Cのときは地主、小作人の総計を示す）	
(5) 借受地のみをもつ者	A C		総計（Cのときは地主、小作人の内訳を示す）

（備考）「小作地清算の対象区分」欄の区分は次のとおり。

A 組合員として小作人を対象として清算。

B 地主を対象として清算。

C 地主と小作人の会合等により地主、小作人間の清算金の分担割合を決め両者を対象として清算。

B 記載例

（例の1）表

a 従前の土地1筆に換地1筆を組み合わせる例

アの例……従前の土地の登記簿上の地目が山林で現況の用途が田の場合の例

イの例……従前の土地に抵当権の登記がある場合の例。この場合「所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限」欄の「種別」欄の権利の名称の上に登記してある権利を示すため（登）と付記する。

ウの例……従前の土地の一部に未登記の賃借権が設定してあり、換地の一部に指定をした場合の例で、従前の土地の地積欄及び価額欄の下段に（ ）を付して、従前の土地のうち権利又は処分の制限のある部分の地積及び価額を記載し、また「所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限」欄の「部分」欄に換地の部分の地積並びに（ ）を付して部分の価額をその下に記載する。また「記事」欄には借受人の住所（字名のみ）、氏名及び借受人が組合員である場合は、（組）の符

号を記載する。

クの例……異種目換地（一時利用地指定中に転用許可を得ていない場合）の例で、換地の用途欄に非農用地区域内であることを示すため（非）と付記する。

なお、条件差差積清算の例では、この土地を共同減歩対象に含む取り扱いとした例である。

ケの例……点在宅地を地区に入れた場合の例で、この例では、従前の土地の登記簿地積は760.21㎡であるが、実測地積800㎡で、この実測地積を基準地積とするため「800」と朱書する例である。なお、宅地、鉱泉地及び宅地、鉱泉地以外の土地で10平方メートルを超えないものについては、地積の記載に当たり小数点2位まで記載する必要があるので留意すること。

b 従前の土地数筆に換地1筆を組み合わせる例

エの例……従前の土地2筆（うち1筆は所有権の登記のない土地）に対し、換地1筆を組み合わせた例

オの例……従前の土地2筆に同日付けで設定された同一内容の抵当権がある場合の例で、「所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限」欄の「部分」欄に「全部」と記載する点がイの例と異なる。

c 従前の土地1筆に換地数筆を組み合わせる例

カの例……従前の土地1筆（登記簿が原野で草地として利用されている土地）に対して、草地を2筆換地した例。なお、換地のうち1筆（12番）に地役権が存続する場合の例を示した。

キの例……従前の土地の1筆の1部に賃借権が設定されている場合に換地2筆のうち1筆の全部に指定した例。従前の土地の部分の記載方法は、ウの例と同じ。

d 用途別合計……各筆の記載が終われば、従前の土地及び換地の用途別の地積、評定価額の合計を記載する。

e 総計……総計欄には、従前の土地及び換地の地積、評定価額の総計及びこの総計に応じた換地交付基準額、地積、換地交付基準地積の増減の割合及び清算金を記載する。

f 所有権以外の権利又は処分の制限のない土地の合計……従前の土地及び換地の地積及び評定価額の総計から所有権以外の権利又は処分の制限の対象となる土地及び土地の部分に関する地積及び評定価額を控除した地積及び価額を記載する。また、これに応じた換地交付基準額等の記載はeと同様とする。この場合、地役権の存続する土地の地積及び価額は控除しない。

g 自作地等の合計……従前の土地並びに換地の地積及び評定価額の総計から、所有権及び地役権以外の使用又は収益を目的とする権利の対象となる土地又はその部分の地積及び価額を控除した地積及び価額を記載する。また、従前の土地に応じた換地交付基準額等の記載はeと同様とする（記載例では、ウ及びキのうち賃借権の対象となる部分の地積及び価額のみを控除する。）。なお、宅地等の非農用地も所有権以外の使用及び収益を目的とする権利がない限り、自作地等の総計にその地積及び価額を算入する。また、増価額清算の例の1の場合総計欄等の清算金欄にいずれも符号が付してないのは頭書の者が借受地も持っているので、所有権以外の使用又は収益を目的とする権利に関する明細の「耕作地等の総計」欄に符号が付されるためである。

h 自作地等の団地数……自作地等の合計欄に算入した土地についての従前の土地及び換地の団地数を記載する。ただし、非農用地又は非農用地区域に換地する従前の土地及び換地の団地数は算入しない。

(例の2)表

i コの例……法第53条の2の2の規定により換地を定めない場合の例で、換地欄に斜線を引き、記事欄については記載例のとおり記載する(以下「例の2」表において同じ)。

j サの例

① 従前の土地の「地積」、「価額」及び「換地交付基準額」の各欄

上段……「地積」の欄にあつては当該土地の全地積を、「価額」及び「換地交付基準額」の欄にあつては、当該土地の全地積に対応する価額及び換地交付基準額を記載する。

下段……「地積」の欄にあつては、従前の土地の地積から、その特に減じた地積を控除して得た地積を、「価額」、「換地交付基準額」及び「換地交付基準地積」の各欄にあつては、従前の土地の地積からその特に減じた地積を控除して得た地積に対応する価額、換地交付基準額及び換地交付基準地積をそれぞれ〔 〕で記載する。

② 換地の「地積」及び「価額」の各欄には「従前の土地」の欄に〔 〕で記載した地積及び価額に対応する地積及び価額を記載する。

③ 「清算金」の欄には、その特に減じた地積に対応して支払われる金額を併せて記載し、「記事」の欄にはその旨を記載する。記載例は、その特に減じた地積を950㎡とする例である。

k シの例……法第52条第2項の規定により、当該換地区(A区)より他の換地区(B区)にとび換地を行う場合の例で、換地欄に()を付す。なお、この場合の換地交付基準地積は従前の土地の地積にB区の換地交付率を乗じたものとする。また、増価額清算の場合も、A区の換地交付基準額は従前の土地の価格と同額とする。

l スの例……シの例とは逆に他の換地区(B区)より当該換地区(A区)にとび換地を行う場合の例で、従前の土地について()を付す。なお、この場合の換地交付基準地積は従前の土地の地積にA区の換地交付率を乗じたものとする。また、増価額清算の場合の換地交付基準額の欄には、従前の土地の価額にA区で配分される増価額を加えた額を上段に記載し、この額と従前の土地の価額との差額を下段に記載(例の23,005円)する。この場合における清算金は、この額(23,005円)と換地価額との差額とする。

m セの例……法第52条第2項の規定により他の換地区(B区)の創設換地にみあうものとして取り扱われる当該換地区(A区)における換地を定めない土地の例
用途別合計及び総計……総計では、とび換地に関する()を付した地積、価額は算入しない。また、記載例のように総計の下に()を付して、不換地等の区分ごとの集計を記載する。なお、この不換地等の所有者が、同一換地計画の中で他にも従前地と換地の組み合わせをもっているときは、それらと同一の計画書でも差し支えない。

(例の3)表

- n 農地中間管理機構が農地中間管理権を設定し、転借人に貸付が行われていない例

「所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限」欄の「種別」欄は、機構法第2条第5項に掲げる権利を記載する。また「記事」欄には農地中間管理機構の名称を記載する。記載例は農地中間管理機構が組合員となる例である。

(例の4)表

- o 農地中間管理機構が農地中間管理権を設定し、転借人に貸付が行われている例

「所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限」欄の「種別」欄はnと同じ。「記事」欄には上段に農地中間管理機構の名称、下段に転借人と表示し転借人の住所(字名のみ)、氏名又は名称を記載する。記載例は転借人が組合員となる例である。

(2) 所有権以外の使用及び収益を目的とする権利に関する明細

この明細には、頭書の者(例の1は川田五郎、例の2は田口四郎)が借り受けている土地を記載する。また例の3は農地中間管理権が設定されている全ての土地を記載する。

A 細部記載要領

- a 従前の土地の表示……地目、用途欄の記載は(1)と同様とする。地積欄の記載に当たり、登記簿の地積と換地計画の基準とすべき地積が異なるときは、後者のみを記載すればよい。
- b 所有者の氏名又は名称……氏名又は名称のほか、字名又は町名を付し、またその所有者がその土地について組合員であるときは(組)と付記する。

B 記載例

(例の1)表

- a 記載例 エ……従前の土地122番の一部500㎡に頭書の者が賃借権を設定しており、この122番に対しては数筆の換地が定められた場合、そのうち1筆の全部が賃借権の対象地として指定された場合の例である。
- b 用途別合計……従前の土地及び換地の用途別の地積及び価額を合計する。
- c 総計……従前の土地及び換地についての地積及び価額の合計、換地交付基準額、換地交付基準地積、地積の増減の割合及び清算金を記載する。
- d 耕作地等の総計……頭書の者が自作地と借受地を有している場合に、所有権に関する明細の「自作地等の総計」欄と上記Cの「総計」欄の合計の数字を記載する。
- e 耕作地等の団地数……頭書の者が借受地のみのときは、その団地数、借受地と自作地を有しているときは、その両者をあわせた団地数を記載する。

(例の2)表

- f 農地中間管理機構が農地中間管理権を設定し、転借人に貸付が行われている例

「権利の表示」欄は、機構法第2条第5項に掲げる権利を記載する。また「記事」欄には農地中間管理機構の名称を記載する。記載例は転借人が組合員となる例である。

(例の3)表

- g 農地中間管理機構が農地中間管理権を設定した全ての土地を記載する例

「権利の表示」欄はfと同じ。「記事」欄には転借人と表示し住所(字名のみ)、氏名又は名称を記載し、転借人がその土地について組合員であるときは(組)と付記する。また「耕作地等の総計」及び「耕作地等の団地数」は、農地中間管理機構として転借人がいない組合せを記載する。

2 その他特別の定めをする土地の明細

この明細には、機能交換の対象となる施設敷地及び共同減歩又は不換地等みあいの創設換地について記載する。

アの例……法第54条の2第6項及び第7項の規定により国（国土交通省）の所有する道路、水路等の機能交換の場合の記載例である。所有者が国、地方公共団体であるときは、住所の記載を要しない。なお、換地処分前の土地の地目は、登記簿上の地目、用途については1の(1)のAのeに準ずる。

イの例……法第53条の3第1項第1号の規定による創設非農用地換地（共同減歩によるもの）に関する記載例である。なお、取得者が土地改良区以外であるときは清算金の記載を要する。

ウの例……法第53条の3第1項第3号又は法第53条の3の2第1項第2号の規定による創設非農用地換地の場合の記載例である。

エの例……法第52条第2項及び法第53条の3の2第1項第2号の規定に関する記載例で、A区及びB区で不換地とした土地をみあいにしたB区での創設非農用地換地を示したもので、(1)所有権に関する明細の例の2、セの例（A区の不換地）に対応するものである。なお、地目、用途欄で「宅地」となっているのは、一時利用地の指定後に農地転用の許可を得た事例である。

オの例……法第53条の3の2第1項第1号の規定による創設農用地換地の場合の記載例である。