

# **権利申告等の手引き**

**篠崎駅西部土地区画整理事業**

(篠崎町七丁目14番、15番、16番、17番、18番及び19番の一部)

**【土地の権利関係の申告等】**

**【土地面積の実測確認申請】**

令和7年3月

**江戸川区土木部**

# 目 次

## 【土地の権利関係の申告等】

<b>1 権利関係の申告等について</b>	1
(1) 申告等の対象	2
(2) 申告等の方法	2
(3) 申告等の期間	2
(4) 受付場所	2
<b>2 借地権の申告</b>	3
(1) 借地権申告書	3
<b>3 借地権以外の権利の申告</b>	4
(1) 借地権以外の権利申告書	4
<b>4 申告してある借地権に変動が生じた場合の届出</b>	5
(1) 権利変動届出書	5
<b>5 申告してある借地権以外の権利に変動が生じた場合の届出</b>	6
(1) 権利変動届出書	6
<b>6 相続の届出</b>	7
(1) 相続届出書	7
<b>7 住所、または氏名が変わった場合の届出</b>	7
(1) 住所氏名変更届出書	7

<b>8 共有地、共同借地における代表者選任通知</b>	8
(1) 代表者選任通知書	8
<b>9 土地所有権移転の届出</b>	8
(1) 土地所有権移転届	8
(2) 土地の分筆、合筆をする場合	8
<b>10 仮換地指定後の各種権利の届出</b>	8

## 【土地面積の実測確認申請】

<b>1 土地面積の実測確認申請について</b>	9
(1) 実測確認申請のできる方	9
(2) 申請の方法	10
(3) 申請の期間	10
(4) 受付場所	10
<b>2 実測確認申請書の審査及び確認通知書の送付</b>	10
<b>3 申請書及び添付図面の作成方法</b>	11
(1) 土地面積の実測確認申請書	11
(2) 見取り図	11
(3) 実測図	11
(4) 境界表示図	11
(5) 境界確認書	12

# 【土地の権利関係の申告等】

権利の申告が必要な方は、  
**「登記されていない権利」や「権利の変更」**  
がある方です。

- 申告、届出等がない場合、土地区画整理事業を進めるうえで権利がないものとして事業が進められる場合がありますので、ご注意ください。

## 【申告等の期間】

事業計画決定日から  
換地処分（区画整理事業の終了）まで

- 申告等の用紙は、篠崎地区まちづくり事務所に用意してあります。また、事業計画決定日から江戸川区ホームページに掲載します。下記の二次元コードから、ダウンロード及び電子申請が可能です。



← 申告等の用紙はこちらからダウンロードできます。  
(事業計画決定日から掲載します。)

# 1 権利関係の申告等について

土地区画整理事業では、現在の土地の位置や面積等をもとにして区画整理後の土地（換地）の位置や面積を定めることになっています。このため、事業を実施するにあたり、すべての土地の所有権及び借地権をはじめとする皆さま方の権利関係を確認し、事業に反映する必要があります。

現在、土地登記簿を活用して調査をしておりますが、すべての権利等が登記されているとは限りません。登記されていない借地等の権利は、皆さまからの申告等により確認させていただきます。

また、土地区画整理法の規定でも、所有権以外の権利で登記していないものがすべて申告や届出等の対象になっております。

この申告等がない場合、権利が確認できないために各権利者あてに**仮換地指定**※1、**換地処分**※2、及び**清算金**※3の徵収交付等の区画整理事業を進めるための江戸川区からの通知ができません。したがって、権利がないものとして事業が進められる場合があります。

江戸川区は、皆さまの権利を守るため、権利関係を一日も早く正確に確認し、区画整理事業に反映しなければならないので、皆さまからの申告等をお願いいたします。

## **仮換地指定**※1

現在の土地に変わるべき区画整理後の土地の位置形状等を江戸川区が権利者に指定します。これによって、新しい土地を使用することになり、現在の土地は使用できなくなります。

## **換地処分**※2

区画整理後の土地に関する図面や面積等の明細及び清算金を明らかにしたものを作成し、これをもとに権利者に通知します。これにより、現在の土地にある権利は区画整理後の土地に移行され、清算金が確定します。

## **清算金**※3

区画整理後の土地は、現在の土地に見合うよう定めますが、厳密には困難です。このため、それぞれ区画整理前と後の不均衡及び土地相互間の不均衡を金銭により是正するもので、この金銭を清算金といいます。

## (1) 申告等の対象

- **借地権の申告** (3ページ参照)
- **借地権以外の権利の申告** (4ページ参照)
- **借地権または借地権以外の権利変動の届出** (5~6ページ参照)
- **相続の届出** (7ページ参照)
- **住所、氏名の変更の届出** (7ページ参照)
- **共有地、共同借地の代表者選任通知** (8ページ参照)
- **土地所有権移転の届出** (8ページ参照)
- **仮換地指定後の各種権利の届出** (8ページ参照)

## (2) 申告等の方法

申告等は、この手引きに書かれている方法で申告して下さい。

各様式に署名（自署で氏名を手書きすること）のうえ、本人確認書類を添付するようお願いします。署名が印字など自署でない場合は、記名に加えて押印が必要です。

### 【本人確認書類】

- ・ 運転免許証（運転経歴証明書も可）の写し（※有効期限内のもの）
  - ・ 個人番号カード（マイナンバーカード）の写し（※有効期限内のもの）
  - ・ 旅券（パスポート）の写し（※有効期限内のもの）
  - ・ 印鑑登録証明書の原本
- （その他）住民基本台帳カード、在留カード、外国人登録証明書 等
- （法人の場合）
- ・ 法人の印鑑登録証明書の原本
  - ・ 法人の代表者の本人確認書類 +  
法人の代表者であることが確認できる登記事項証明書の原本

## (3) 申告等の期間

事業計画の決定の公告のあった日から換地処分の公告の日（区画整理事業の終了）までの間に申告等をしてください。

## (4) 受付場所

- 篠崎地区まちづくり事務所

江戸川区北篠崎二丁目26番7号 電話：03-5664-2619

## 2 借地権の申告

### (1) 借地権申告書

**登記されていない借地権**※<sub>1</sub>をお持ちの場合は、申告していただく必要があります。この申告をしていただきませんと、土地区画整理審議会※<sub>2</sub>委員（借地権の代表委員）の選挙権、被選挙権が認められません。また、権利がないものとして取扱われますのでご注意ください。

次のような場合は「**借地権申告書**」を提出してください。

- すでに借地権（定期借地権を含む）を有している場合。
- 今後、土地区画整理事業中に新たに借地権を有することとなった場合。
- すでに申告してある借地権の全部または一部について、転借権※<sub>3</sub>または転々借権をお持ちになった場合。
- 登記してある地上権の全部または一部について、賃借権を有することとなった場合。

#### 【 提出書類 】

- 借地権者と土地所有者双方が署名（連署）した**借地権申告書**
- 借地権者と土地所有者双方の**本人確認書類**

（土地所有者から連署が得られない場合）

#### ○ **借地権を証明する書類**

（借地権契約書、確定判決書、和解調書、地代の領収書、供託書など）

※本申告書は、借地権者と土地所有者で連署した申告書が基本となります。

#### **借地権**※<sub>1</sub>

建物所有を目的として、土地を借りている場合の権利（地上権及び賃借権）をいいます。

#### **土地区画整理審議会**※<sub>2</sub>

皆さまの意見を事業に反映させ、公正に事業を進めるために設けられた機関で、選挙により選ばれる地区内に権利を有する者（8名）と区長が選任する学識経験者（2名）の10名で構成されます。

#### **転借権**※<sub>3</sub>

賃借人が借りた賃借物を第三者に建物所有目的で賃貸した場合の第三者に生じる権利をいいます。

### 3 借地権以外の権利の申告

#### (1) 借地権以外の権利申告書

**登記されていない借地権以外の権利**※<sup>1</sup>（賃借権、地上権、地役権、永小作権など）をお持ちの場合は、申告していただく必要があります。

次のような場合は「**借地権以外の権利申告書**」を提出してください。

- 借地権以外の権利を有している場合。
- 区画整理事業中に新たに借地権以外の権利を有することとなった場合。
- 申告してある借地権以外の権利の全部または一部について、新たに転借権または転々借権を有することとなった場合。
- 登記してある借地権以外の地上権の全部または一部について、賃借権を有することとなった場合。

#### 【 提出書類 】

- 権利者と土地所有者双方が署名（連署）した**借地権以外の権利の申告書**
- 権利者と土地所有者双方の**本人確認書類**

（土地所有者から連署が得られない場合）

- **借地権以外の権利を証明する書類**

※本申告書は、権利者と土地所有者で連署した申告書が基本となります。

#### 借地権以外の権利

- 賃借権・・・賃料を支払って、他人の土地を使用収益できる権利。
- 地上権・・・他人の土地に対し、地下・地表・空中の空間について、工作物を所有する目的で土地を使用する権利。
- 地役権・・・他人の土地を通行の用に供するための権利。
- 永小作権・・・小作料を支払って他人の土地で耕作または牧畜を行う権利。

## 4 申告してある借地権に変動が生じた場合の届出

### (1) 権利変動届出書

すでに申告してある**借地権に変動が生じた場合**は届出をしていただきます。

借地権に変動があっても、この届出書が提出されない場合は、新しい権利が確認できないため、すでに申告してある借地権の内容で仮換地指定や換地処分等がなされることになります。

権利の変動があった場合は、すみやかに届出をお願いします。

次のような変動があった場合は、「**権利変動届出書**」を提出してください。

#### ○ 権利の移転

- ・借地権の全部または一部が譲渡、贈与等（相続を除く）により権利者に変動があった場合。
- ・共同で有している借地権で権利者に変動があった場合。

#### ○ 権利の変更

権利部分の位置、形状、面積等について変更があった場合。

#### ○ 権利の消滅

借地権の全部または一部について消滅した場合。

### 【 提出書類 】

- 権利者と土地所有者等、双方が署名（連署）した**権利変動届出書**
- 権利者と土地所有者双方の**本人確認書類**

（土地所有者から連署が得られない場合）

#### ○ **権利の変動を証明する書類**

※本申告書は、権利者と土地所有者で連署した申告書が基本となります。

## 5 申告してある借地権以外の権利に変動が生じた場合の届出

### (1) 権利変動届出書

すでに申告してある**借地権以外の権利※1**に変動が生じた場合は届出をしていただきます。

借地権以外の権利に変動があつても、この届出書が提出されない場合は、新しい権利が確認できないため、すでに申告してある借地権以外の権利の内容で仮換地指定や換地処分等がなされることになります。

権利の変動があつた場合は、すみやかに届出をお願いします。

次のような変動があつた場合は、「**権利変動届出書**」を提出してください。

○ 権利の移転

- ・借地権以外の権利の全部または一部が譲渡、贈与等（相続を除く）により権利者に変動があつた場合。
- ・共同で有している借地権以外の権利で権利者に変動があつた場合。

○ 権利の変更

権利部分の位置、形状、面積等について変更があつた場合。

○ 権利の消滅

借地権以外の権利の全部または一部について消滅した場合。

#### 【 提出書類 】

- 権利者と土地所有者等、双方が署名（連署）した**権利変動届出書**
- 権利者と土地所有者双方の**本人確認書類**

（土地所有者から連署が得られない場合）

○ **権利の変動を証明する書類**

※本申告書は、権利者と土地所有者で連署した申告書が基本となります。

#### 借地権以外の権利※1

- 賃借権・・・賃料を支払って、他人の土地を使用収益できる権利。
- 地上権・・・他人の土地に対し、地下・地表・空中の空間について、工作物を所有する目的で土地を使用する権利。
- 地役権・・・他人の土地を通行の用に供するための権利。
- 永小作権・・・小作料を支払って他人の土地で耕作または牧畜を行う権利。

## 6 相続の届出

### (1) 相続届出書

土地所有者または借地権等の権利をお持ちの方が亡くなった場合は原則、相続登記をして下さい。しかし、**相続登記をされていない方が**、権利申告書等への連署や申し出等の区画整理上の手続きに緊急を要する場合には「**相続届出書**」を提出していただきます。

なお、この届出は土地の相続登記を行うための届出ではありません。

#### 【 提出書類 】

- 相続人が署名した**相続届出書**
- **相続を証明する書類**  
(被相続人及び相続人全員の戸籍謄本、除籍謄本、原戸籍謄本など)
- 相続届出書に署名した方全員の**本人確認書類**
- **遺産分割協議書**  
(相続人が複数いて法定相続と異なる場合)
- **相続放棄申述受理証明書**  
(相続放棄者がいる場合)
- **相続分不存在証明書**  
(過去に被相続人から遺贈または贈与によって相続分に相当するものを取得した方（特別受益者）がある場合)

## 7 住所、または氏名が変わった場合の届出

### (1) 住所氏名変更届出書

権利をお持ちの方の住所または氏名（法人の場合は、事務所の所在地、または名称）に変更があった場合は、届出が必要です。

#### 【 提出書類 】

- **住所氏名変更届出書**
- **変更の経緯がわかる書類**（住民票抄本、戸籍抄本、戸籍の附票など）  
法人の場合は、変更の経緯がわかる法人登記簿（全部事項証明書）
- 届出者の**本人確認書類**

## 8 共有地、共同借地における代表者選任通知

### (1) 代表者選任通知書

共有名義の土地を有している方（宅地が共有の場合、共同借地権の場合、宅地の同一部分に2人以上の借地権者がある場合）は、それぞれのうちから**代表者1人を選任する届出**が必要です。

選任された代表者は、土地区画整理審議会委員の選挙権、被選挙権を得ることができます。

#### 【提出書類】

- 共有者全員が署名した**代表者選任通知書**
- 共有者全員の**本人確認書類**

## 9 土地所有権移転の届出

### (1) 土地所有権移転届

売買、贈与、相続等により**土地の所有権が移転**し、所有権移転登記をされた方は届出していただく必要があります。

#### 【提出書類】

- 土地所有権移転届出書**
- 登記事項証明書（全部事項証明書）の写し**
- 本人確認書類**

### (2) 土地を分筆、合筆する場合

土地の分筆、合筆を行なう場合は、事前にご相談ください。

土地区画整理事業中は、一部分筆や合筆ができない場合があります。

## 10 仮換地指定後の各種権利の届出

仮換地指定後に土地所有権、借地権、借地権以外の権利等を届出する場合は、これまで述べました届出のほかに提出していただく書類もありますので、事前にお尋ねください。

# 【土地面積の実測確認申請】

土地登記簿の面積よりも、  
**「現在の土地面積が大きいこと」**  
を証明できる土地所有者が申請できます。

## 【申請期間】

事業計画決定日から 60 日間  
(60 日間：閉庁時間を除く)

- 申請の用紙は、篠崎地区まちづくり事務所に用意してあります。また、事業計画決定日から江戸川区ホームページに掲載します。下記の二次元コードより、ダウンロード及び電子申請が可能です。



← 申請の用紙はこちらからダウンロードできます。  
(事業計画決定日から掲載します。)

# 1 土地面積の実測確認申請について

皆さまがお持ちの土地について、実際の面積と土地登記簿に記載されている面積とに違いが生じている場合があります。このような場合、土地の所有者はその実際の面積を、江戸川区（施行者）に対して申し出ることができます。この申し出のことを「**土地面積の実測確認申請**」といいます。

土地区画整理事業では、現在の土地の位置や面積等をもとにして区画整理後の土地（換地）を定めることになります。換地を定めるときの基準となる現在の土地の面積は、原則として土地登記簿の面積がもとになります。しかし、この申請をすることにより、実際の面積が確認されると、申請した面積が換地を定めるときの基準となる面積として取り扱われることになります。

土地面積の実測確認申請をされる方は、以下に記載されている事項により申請してください。

※ 区から土地面積（登記簿面積と区が測量した面積）に対して説明を受けた方は申請不要です。

## （1）実測確認申請のできる方

実測確認申請をすることができる方は、土地登記簿に記載されている**土地所有者**に限ります。

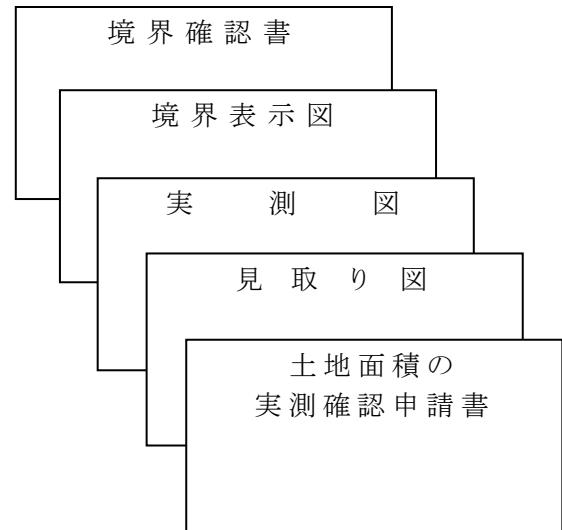
なお、申請する土地が共有地となっている場合は、原則として共有者全員の連署により申請してください。ただし、土地登記簿に記載されている土地所有者が死亡している場合は、相続人がこれに代わることができます。この場合には、**相続を証する書面及び相続届出書**を提出してください。

また、測量等にかかる費用は土地所有者の負担になります。

## (2) 申請の方法

申請にあたっては、所定の申請書を使用し、**申請者が署名（自署で氏名を手書きすること）のうえ、本人確認書類**を添付してください。（共有者がいる場合は全てのもの）また、以下の順序により書類を作成し、提出してください。  
申請書類の各つなぎ箇所には、**申請者の契印（割印）を押印してください。**

- ア 土地面積の実測確認申請書
- イ 見取り図
- ウ 実測図
- エ 境界表示図
- オ 境界確認書



## (3) 申請の期間

申請のできる期間は、**事業計画決定の公告の日から60日以内**となってます。

## (4) 受付場所

○ 篠崎地区まちづくり事務所

江戸川区北篠崎二丁目26番7号 電話：03-5664-2619

# 2 実測確認申請書の審査及び確認通知書の送付

提出された申請書は、内容を審査した後、現地で境界点の位置等を関係者と立会のうえ確認し、申請書の内容が確認されると、申請者あてに実測地積確認通知書を送付いたします。

### 3 申請書及び添付図面の作成方法

#### (1) 土地面積の実測確認申請書

申請書の記載については、次のことに注意してください。

申請者は、1筆の土地ごとに作成してください。ただし、同じ土地所有者が連続した2筆以上の土地をお持ちの場合は、連続している全筆を必ずまとめて作成してください。この場合、土地の表示欄には全筆を記入し、申請地積欄には各筆の実測面積を記入してください。

ただし、申請地内の各筆が明確でない場合は、全体の実測面積を土地登記簿面積に按分して申請地積欄に記入してください。

#### (2) 見取り図

見取り図は、申請地とこれに隣接する土地を表示した図面です。この図面は、公図の写しを使用し、図面の縮尺は原則として500分の1で作成してください。

#### (3) 実測図

実測図は、申請地を実測した図面です。この図面の縮尺は、原則として250分の1で作成してください。

なお、実測図には、辺長、求積に必要な事項及び**資格を有する測量者の署名及び押印(認印)**が必要です。

#### (4) 境界表示図

境界表示図は、申請する土地とこれに隣接する土地の境界点の位置を明示した図面です。この図面の縮尺は、原則として250分の1で作成してください。

境界点の位置の表示方法は、境界点の標識の種別（石杭、木杭、鉄錘等）を明記し、境界点相互間の距離及び境界点と建築物（建築物のない場合は移転困難な工作物）の一角を結ぶ直線距離を記入していただきます。

なお、境界表示図には、**隣接する土地所有者の署名と押印(認印)**が必要となります。

## (5) 境界確認書

境界確認書は、申請する土地に隣接する土地の所有者が、境界を確認し承諾したことを証するものです。申請にあたっては、**隣接する土地所有者の署名と押印(認印)がされた境界確認書**が必要となります。

ただし、国または地方公共団体の所有する道路、水路等に接している場合は事前に江戸川区（施行者）に相談してください。

境界確認書の記入にあたっては、次のことに注意してください。

隣接する土地が共有地となっている場合は、原則として共有者全員の承諾が必要となります。

隣接する土地の所有者が死亡している場合は、相続人の承諾が必要になります。この場合は相続を証する書面を添付してください。

## 【問合せ先】

篠崎地区まちづくり事務所（土木部 区画整理課 計画換地係）

江戸川区北篠崎 2-2 6-7

電話： 03-5664-2619

篠崎地区まちづくり分室（※こちらに職員は常駐しておりません。）

江戸川区篠崎町 7-2-2 1