

下志段味組合だより

迎春



新年を迎えて 組合長 加藤 鈞

新年明けましておめでとうございます。

さて、平成四年の組合設立から実に三十年という長い年月が経ちましたが、ようやく昨年十一月二十五日(金)に換地処分公告がなされました。ここまで来ることができましたのも組合員の皆様方のお陰と感謝しております。事業も最後の詰め段階となつてまいりましたが、最後まで変わらぬご理解とご協力をよろしくお願いいたします。

令和四年度上半期までの進捗率は、事業費ベースで約九十七%となっております。

工事については、「百七十四街区造成及び第十二号水路等築造工事(その二)並びに舗装工事」が完成し、全ての工事が完了しました。中志段味境の完成形で整備できない公共施設については、換地処分の公告に合わせて道路管理者ではなく、住宅都市局市街地整備課へ引継ぎを行い、公共施設の引き継ぎも完了しました。

令和元年度から実施している仮清算金の交付及び徴収については、交付金の交付は昨年度で完了しており、徴収金は十月に最終の分割金が納付され、全て完了しました。また、確定測量の結果、仮清算時の換地面積と差が生じた方の交付及び徴収については、今年度中の完了に向けて取り組んでまいります。

保留地については、昨年の十一月で全て処分完了しました。契約地積と確定測量の結果に地積の増減がある保留地については、精算をお願いいたします。

事業完遂に向け、これまで以上に役員が一丸となって鋭意努力してまいりますので、本年も一層のご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げますとともに、組合員の皆様方のご健勝とご多幸を祈念して年頭の挨拶いたします。

第95回 総代会報告

令和四年十二月十八日(日)、サイエンス交流プラザにおいて開催しました。

総代五十八名(書面出席四名含む)が出席し、寺平徳夫副組合長の司会のもと、加藤鈞組合長が挨拶し、続いて、来賓として金庭宜雄市会議員から挨拶と出席公職者の紹介が行われました。

その後、議長に加藤章一総代を選出して議事に入り第一号議案及び第二号議案が審議のうえ、賛成多数で議決承認されました。続いて、報告事項として、令和四年度定期監査(上半期)について加藤洋興会計委員長が収支の説明を行い、山内正道代表監事より監査報告とあわせて意見が述べられました。

第一号議案 定款の一部変更について

換地処分の公告に伴い、定款五条(事務所の所在地)を変更するものです。

(変更前) 守山区大字下志段味字西新外670番地
(変更後) 守山区下志段味三丁目518番地

第二号議案 宅地整備補償金支払規程の制定について

本組合の宅地整備補償金支払規程を定めたいので、承認を求めます。 ※規程の概要は裏面に載せています。

報告事項 令和四年度定期監査(上半期)について
組合の監査要綱第四条に基づき、令和四年四月一日から九月三十日まで(令和四年度上半期の監査)について報告するものです。



名古屋市中志段味特定土地区画整理組合の令和四年度定期監査(上半期)を実施したところ、収支決算書、財産目録、金銭の収支及び証拠書類等の整理は正確であり、その事務処理並びに事業の執行状況も適切であると認めます。

令和四年十一月二十一日
代表監事 山内正道

総代協議会報告

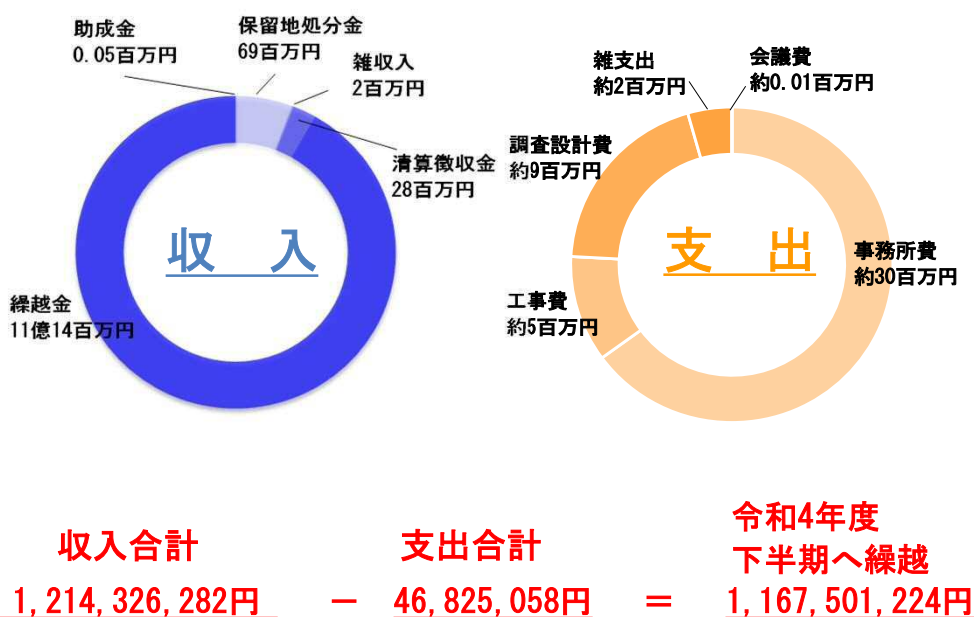
総代会終了後、総代協議会を行い、想定余剰金の使途について、加藤公生解散準備委員長が説明を行いました。

解散諸費(案)

- 1. 想定余剰金額：約4億4000万円
- 2. 余剰金の使途

大科目	小科目
地権者還元	宅地整備補償金
登記関係費用	住所変更登記
	保留地所有権移転登記
解散記念行事等	記念品
	記念誌
	組合記録の保管
	記念碑及び建立用地使用料
	解散式典
合計	約4億4000万円

令和四年度上半期収支決算



収入合計

1,214,326,282円

支出合計

46,825,058円

令和4年度
下半期へ繰越

1,167,501,224円

総代会及び協議会での主な意見

令和4年度上半期 決算図

A Q 住宅変更登記について、地権者ですべきことはあるか。組合から司法書士へ依頼し行おうと考えていますが、地権者の皆様には住所変更証明書、委任状等の提出をお願いすると思ひます。

A 住所変更登記については、地権者ですべきことはあるか。組合から司法書士へ依頼し行おうと考えていますが、地権者の皆様には住所変更証明書、委任状等の提出をお願いすると思ひます。

A Q 令和4年度収支決算書の予備費の約五億四千万円と、余剰金の約四億四千万円の差額が約一億円あるため、余剰金は約一億円増えるということか。

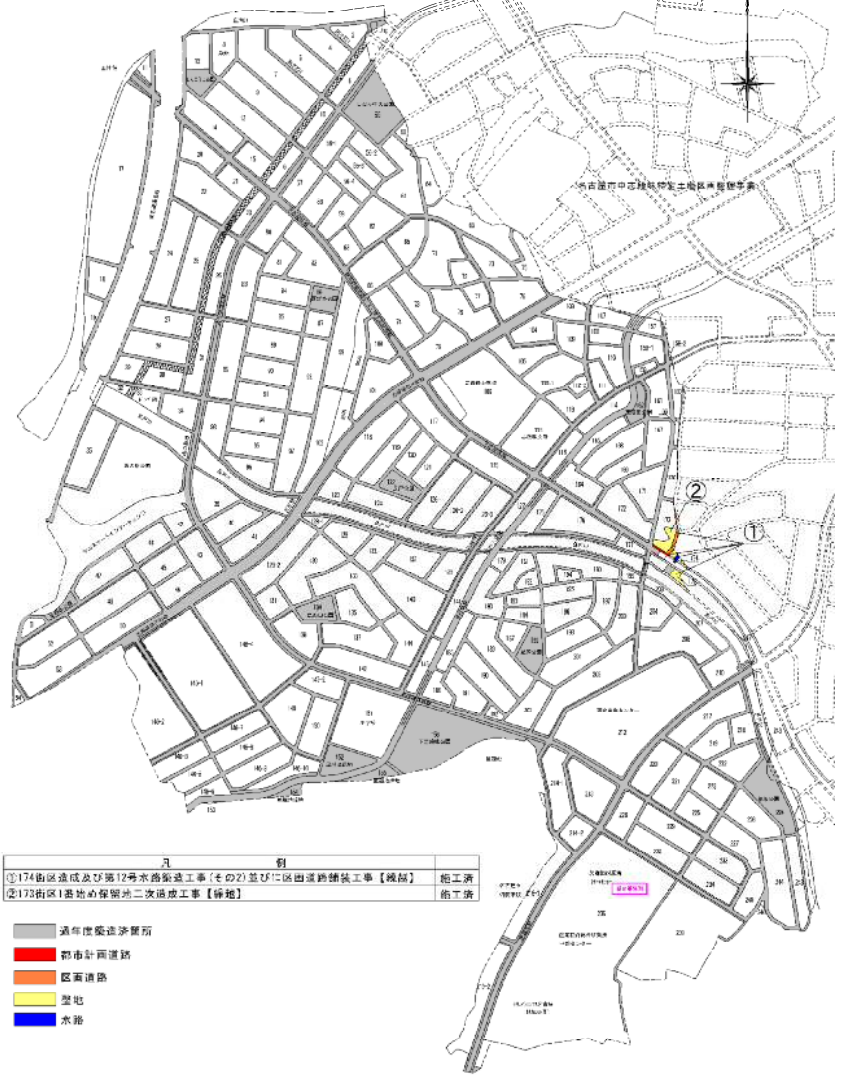
A 予備費の約五億四千万円には来年度以降の支出を含んでおらず、余剰金が一億円増えるわけではありません。

A Q 突発的なことが起きた場合の費用は見込んでいないのか。不測事態に対応するための費用を来年度以降の予算に見込んでいます。

A Q 余剰金額が増えた場合、宅地整備補償金の総額を増やすのか。次回の総代会で資金計画の変更に係る事業計画変更を議案として上程する予定です。そのためにも補償金額は確定し、余剰金額が増えた場合は、別の使い方を検討します。

A Q 宅地整備補償金の総額はいくらか。余剰金が約四億四千万円で、その八割の約三億五千二百万円が宅地整備補償金の総額となります。

A Q 宅地整備補償金の権利地積というのは、過渡しあるいは不足渡しを考慮する前の地積か。そのとおりです。



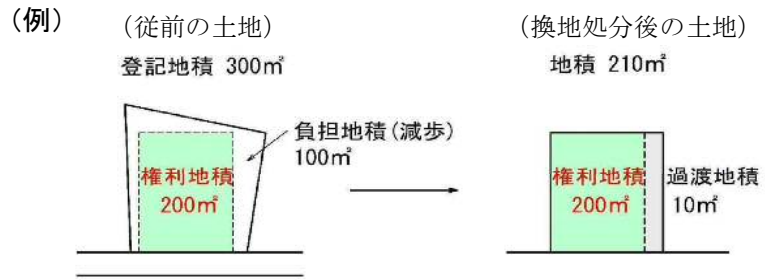
保留地に関する今後の予定について

第2号議案

- 1. 換地処分に伴う登記事項の書替えについて**
◆令和4年11月28日～令和5年3月31日（書替え期間、法務局事務停止期間）
現在、名古屋法務区局名東出張所にて事業区域内の登記の書替えが行われており、登記事務は停止中です。保留地については新たな表題部が作成され、本組合名義の保存登記が行われます。
- 2. 保留地の所有権移転登記**
◆令和5年2月上旬から順次ご案内、4月以降に登記手続き
事務停止が終わったのち（令和5年4月以降予定）に保留地を購入された方の名義に所有権移転登記を行います。
所有権移転登記に伴う手続き、費用（登録免許税、司法書士費用等）等については、令和5年2月上旬から順次ご案内します。
- 3. 保留地地積の増減による精算について**
◆令和5年2月頃案内
契約保留地の地積が確定測量の結果、増減がある場合は、土地売買契約書第6条及び第7条の規定に基づき精算を行います。地積の増減及び精算金額、精算方法等の詳細については、令和5年2月頃にご案内します。

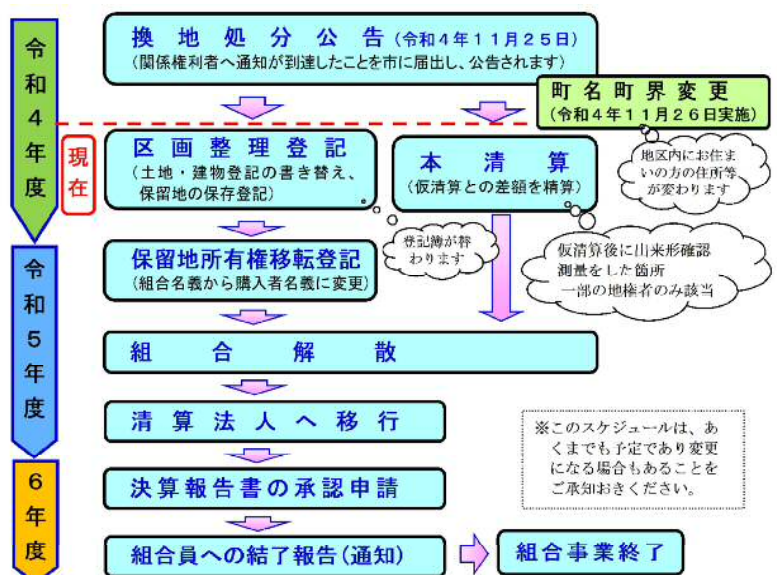
【概要】
換地の利用に関し、適切な工事を行うことに対する補助を目的として定めた規程です。この規程により、余剰金の一部を換地処分時の土地所有者へお支払いします。

- ・支払対象地…組合が仮換地指定を行い、換地処分した換地。
ただし、減歩を免除した下記の土地は支払対象外。
・神社境内地 ・墓地 ・東邦ガス施設用地 ・コミュニティセンター用地
・名古屋市の貯水槽及び防火水槽用地
- ・支払対象者…換地処分公告時（令和4年11月25日）に土地登記簿に記載されている所有権者。
※名古屋市住宅供給公社が分譲した換地は、土地所有者ではなく、住宅供給公社へ支払う。
- ・権利地積 …従前の土地の登記地積から負担地積（減歩）を差し引いた地積。



今後のスケジュール

現在、法務局にて区画整理登記が行われており、令和5年3月末に完了する予定です。今後、保留地所有権移転登記・住所変更登記等を行い、令和5年度中に組合を解散、清算法人へ移行し、令和6年度に清算法人を結了する予定です。



- 4. 保留地の契約内容等の変更手続きについて**
次の場合は、下記の事務委託先にて手続きをお願いします。
【①契約時の住所が変更になった場合】
例 契約時の住所A：名古屋市北区→現在の住所B：名古屋市守山区
- 【②契約者が亡くなられた場合】**
亡くなった方の名義では登記ができません。相続される方の名義に変更する手続きが必要ですので、必ず事務委託先にご連絡をお願いします。
- 【③金融機関で融資を受け、既に完済したが権利の抹消手続きをしていない場合】**
土地購入代金等を金融機関から融資を受けて、保留地台帳に権利の登録をされた方で、その後、融資を完済しているが保留地台帳の権利抹消の手続きが済んでいない場合は、保留地台帳の権利抹消手続きをお願いします。
なお、権利抹消手続きが済んでいるかは、お持ちの土地売買契約書で確認できます。

(問合せ先)
名古屋市守山区下志段味三丁目518番地
公益財団法人名古屋まちづくり公社（事務委託先）
志段味開発部 換地・補償課 担当：近藤・加藤・小山
電話 052-736-9071（土日休日を除く9～12時、13時～17時）

※このスケジュールは、あくまでも予定であり変更になる場合もあることをご承知おきください。