

## 2

# 区分地上権設定契約の流れ

## 1. 用地補償調査（用地測量・調査）

区分地上権の設定をお願いする土地の用地測量を行います。用地測量では、土地所有者の方と隣接の土地所有者の方々に境界確認のための立ち会いをお願いします。立ち会いで確認いただきました境界により、事業用地を正確に測量させていただきます。



## 2. 土地調書による土地の数量（面積）などの確認

用地測量結果にもとづき、区分地上権の設定をお願いする土地の数量（面積）などについて調書を作成し、内容を確認していただきます。

調書の内容についてご了解いただきましたら、調書に署名押印いただきます。



## 3. 補償額の算定

調書に署名押印をいただきましたら、土地所有者などの権利者の方々に区分地上権設定に対する補償額を補償基準に基づき公平・公正に算定いたします。

なお、借地権等が設定されている場合、借地権等の権利割合について権利者双方で話し合いのうえ決めていただきます（必要となる書類「配分届」）。



## 4. 用地補償説明

土地所有者などの権利者の方々に個別に区分地上権の設定範囲、補償額について説明させていただきます。





## 5. 契約の締結

補償額などについてご了解いただきましたら、契約を締結させていただきます。

皆様にご用意していただく書類等は主に以下になります。

- ①「印鑑証明書」      ②「実印」
  - ③「振込先（銀行名・支店名・口座番号）が確認できるもの」
- ※その他必要に応じてご用意いただく書類等がございます。

契約書、登記関係書類（登記原因証明情報）、補償金請求を委任する場合の委任状等は事業者が用意いたします。



注) 抵当権が設定されている場合

区分地上権は、抵当権よりも先の登記順位番号で登記（設定）させていただく必要がありますので、そのことについて契約締結までに抵当権者（銀行など）からご了解をいただく必要があります。



## 6. 区分地上権の設定登記

契約締結後、事業用地に区分地上権設定登記を行います。

- ①分筆が必要な場合には分筆登記もあわせて行います。
- ②抵当権等が設定されている場合には、抵当権等の抹消登記並びに必要なに応じて抵当権等の再設定登記を行っていただくこととなります。



## 7. 補償金の支払い

区分地上権の設定登記及び区分地上権より先の順位の抵当権等の抹消登記が完了後、補償金の支払手続をとらせていただきます。

