

東三河都市計画事業
蒲郡駅南土地区画整理事業

換地処分通知のご案内

令和8年3月

問い合わせ先

蒲郡市 都市開発部 区画整理課 換地担当
TEL:0533-66-1147



蒲郡市 区画整理課



目次

1 はじめに (P1)

2 かんちしょぶん換地処分とは (P1~2)

- (1) 換地処分通知【今回の通知】
- (2) 換地処分の^{こうこく}公告
- (3) 換地処分の公告がなされると

3 清算金とは (P2~5)

- (1) 清算金の^{きょうたく}供託不要の申出照会
- (2) 清算金の^{そうさい}相殺
- (3) 清算金の金額の通知
- (4) 清算金の^{さいむひきうけ}債務引受・^{さいけんじょうと}債権譲渡
- (5) 清算金の^{ぶんかつのうふ}分割納付
- (6) 清算^{ちようしゅう}徴収・^{こうふ}交付金通知書の送付
- (7) 清算金にかかる税金

4 換地処分に伴う関連事務等の終了について (P6)

- (1) 土地区画整理法第76条の許可申請
- (2) 各種証明書等(仮換地^{かりかんち}証明書、^{そこち}底地証明書等)の発行
- (3) 仮換地^{かりかんち}の^{ぶんごうひつ}分合筆等の^{せこうしゃ}施行者確認

5 ^{とうき}区画整理登記について (P7~8)

- (1) 土地に関する登記
- (2) 建物に関する登記
- (3) 登記の停止(^{とうきへいさ}登記閉鎖)

6 ^{とうきしきべつじょうほう}登記識別情報の通知について (P8~10)

- (1) 換地の組合せと登記識別情報の関係
- (2) 登記識別情報の取扱い
- (3) 登記識別情報の保管方法〔参考〕
- (4) 登記識別情報を「将来使用する」場合〔参考〕
- (5) 登記識別情報を「紛失してしまった」場合〔参考〕

日頃より、東三河都市計画事業蒲郡がまごおりえきみなみ駅南土地区画整理事業に格別なご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。当事業は、令和8年1月に換地計画の認可を受け、このたび、換地処分を行うこととなりました。本冊子では、換地処分とは何か、また換地処分による効果など、換地処分の概要をご案内いたします。

「換地処分」とは、土地区画整理事業の最終段階において、「換地計画」に定められた事項の効力を発生させる手続きをいい、せこうしゃ施行者（市）は、関係する権利者（しよゆうけんじゃ所有者・しゃくちけんじゃ借地権者・ていとうけんじゃ抵当権者等）に「換地計画」の内容を「換地処分通知」として送付します。

※「換地計画」とは、じゆうぜん施行区域内の宅地について、従前の土地と換地処分後の土地に関する権利事項を記載したもので、換地の位置・形状・地積及び清算金などを定めており、土地区画整理法第86条第1項の規定に基づき、愛知県知事より認可を受けています。

（1）換地処分通知【今回の通知】

◎この通知は、【通知文書】・かくひつかくけんりべつ【各筆各権利別清算金明細書】・【案内図】・【換地図】からなっています。

◎【各筆各権利別清算金明細書】に記載の「従前の土地」欄は土地登記簿上の内容を、「換地処分後の土地」欄は、整備が完了した新たな土地（換地）の内容を表したものです。また、「清算金」欄の「徴収」とは、施行者（市）へ納付していただく金額のことをいい、「交付」とは、施行者（市）がお支払いする金額のことをいいます。共有名義の場合は、共有者全員分の総額を表示しています。

（詳しい内容は、同封の『各筆各権利別清算金明細書の見方』を参照してください。）

◎【案内図】は、換地処分後の土地の位置を表示しています。

◎【換地図】に記載されている土地のへんちよう辺長の単位は、メートル（1cm未満切捨て）で表示しています。

◎上記資料の他、共有地権者（土地を共有でお持ちの方）には「共有者名簿」を、敷地権者（分譲マンションをご所有の方）には「敷地権明細書」を、添付しています。

(2) 換地処分公告

※令和8年9月頃(予定)

- ◎ 施行者(市)は、「換地処分通知」が関係する権利者全員に到達したことを確認した後、愛知県知事に換地処分を行った旨の「届出」をします。
その後、愛知県知事により、換地処分があった旨の「公告」がなされます。
- ◎ 予定は、手続状況により変更となることがありますが、公告日が決まり次第、お知らせいたします。

(3) 換地処分公告がなされると

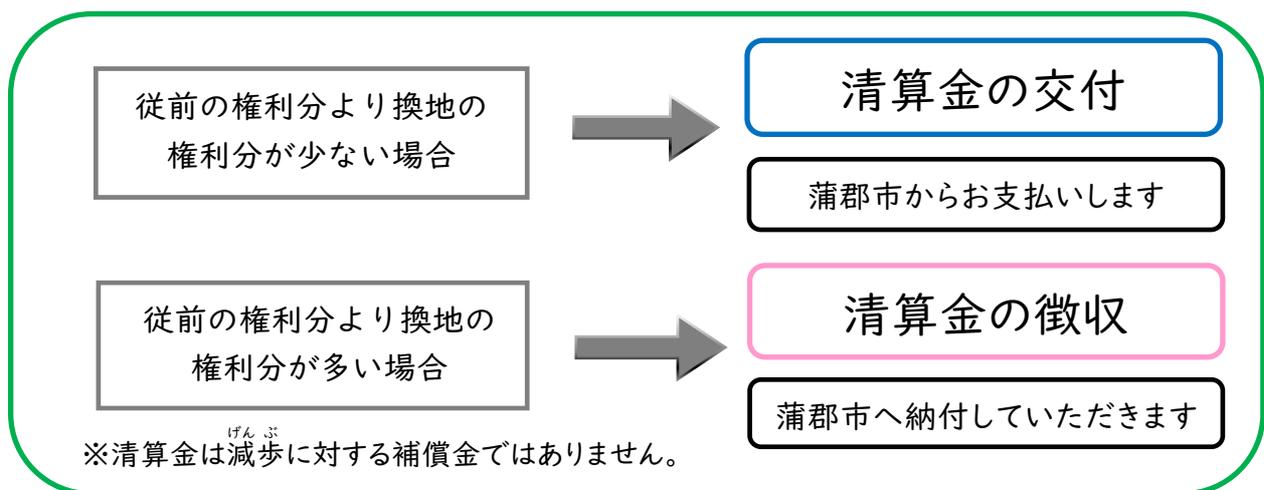
「換地処分公告」がなされると、その翌日から次の効力が発生します。

- ◎ 清算金が確定します。 ➡ **3** 清算金とは
- ◎ 「従前の土地」に存在している権利関係は、「換地処分後の土地」に移され、新しい土地の町名・地番・地目・地積が確定します。 ➡ **5** 区画整理登記について

3 清算金とは

清算金とは、整理**前**の土地(従前地)と整理**後**の土地(換地)をそれぞれ評価し、整理前後で生じた権利の過不足を是正する^{ぜせい}ために、徴収または交付される金銭のことです。

清算金の徴収・交付は、換地処分公告日における土地所有者及び借地権者に対して行います。



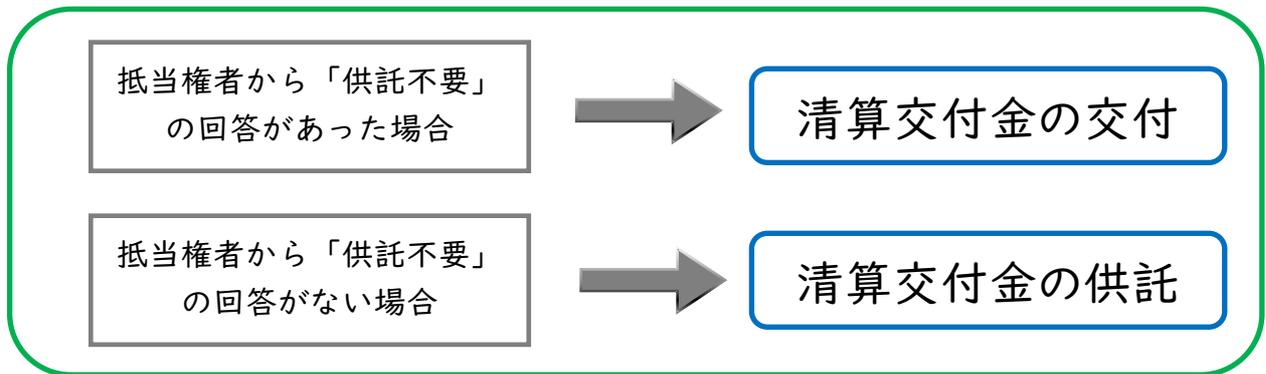
※清算金に関わる通知等は、換地処分公告日の翌日以降、権利異動の最終確認等を行った後、ご案内いたします。

清算金に係る手続については、下記のようなものがございます。

(1) 清算金の供託不要の申出照会

※施行者(市)が行います。

◎清算金が交付となる土地に抵当権などの登記がある場合は、換地処分^の公告の後、抵当権者(金融機関など)に対し、清算金^{きょうたく}供託の要否を照会します。



(※供託とは、金銭等を国の機関である供託所に提出し、その管理を委ねることです。)

(2) 清算金の相殺

◎清算金は、換地の各筆各権利別に算出されますが、同一人物が換地を複数所有するなど、「清算徴収金」と「清算交付金」がある場合は、清算金を相殺^{そうさい}(差し引き)して、徴収または交付します。

(3) 清算金の金額の通知

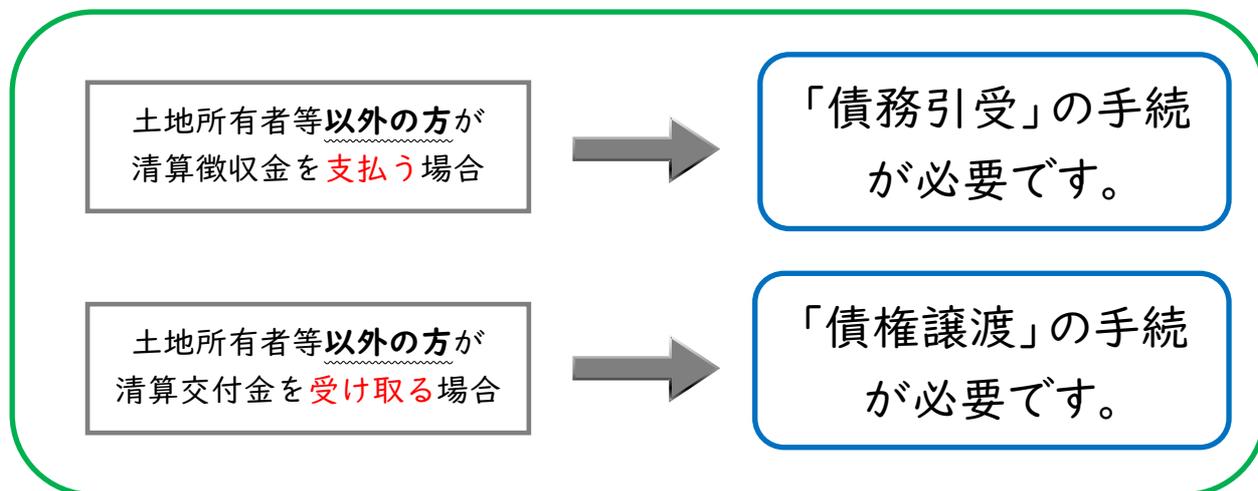
※令和8年11月頃(予定)

◎「清算金通知書」には、権利者ごとに清算金を集計または相殺した清算金額を記載します。

(4) 清算金の債務引受・債権譲渡

※必要な方は手続を行ってください。

◎換地処分の公告日における土地所有者・借地権者以外の方が、清算徴収金を支払い、または、清算交付金を受け取る場合は、清算金の「債務引受」または「債権譲渡」の手続が必要です。



◎「債務引受」または「債権譲渡」の手続に必要な様式は、「清算金通知書」に同封します。
(清算金通知以降、蒲郡市区画整理課に届出をしてください。)

(5) 清算金の分割納付

※必要な方は手続を行ってください。

◎清算徴収金が5万円以上の場合は、申請により、清算金額に応じて、最長5年の分割納付^{ぶんかつのうふ}をすることができます。

◎資力に乏しいなどの理由で、5年以内の分割納付が困難な場合には、最長10年の分割納付が認められる場合があります。(※個別に相談を承ります。)

◎清算徴収金を分割納付する場合は、第2回目の徴収以降、毎回の残額に対して利子が付きますが、その利率は、換地処分の公告日の翌日における財政融資資金法の貸付利率(令和8年1月1日現在:1.4%)に準じて決定します。

(※100万円を5年間(分割回数11回)で支払う場合、利子総額は約35,000円です。)

(6) 清算徴収・交付金通知書の送付

※令和9年1月頃(予定)

◎清算金の「債務引受^{さいむひきうけ}」、「債権譲渡^{さいけんじょうと}」の手続、あるいは、清算徴収金の「分割納付^{ぶんかつのうふ}」の手続等を経た後、最終的に確定した債権・債務の対象者に「清算金額」を通知するため、あらためて「清算徴収金通知書(及び納付書)」または「清算交付金通知書(及び請求書)」を送付します。

(清算徴収金であって「分割納付」をする場合は第1回目の通知となります。)

(7) 清算金にかかる税金

◎清算交付金を取得した場合の課税について

清算交付金を取得した場合は、所得税に関する「5,000万円特別控除」または「代替資産取得の特例措置」が受けられます。確定申告に必要なとなる証明書として、「公共事業用資産の買取り等の申出証明書」「公共事業用資産の買取り等の証明書」「収用証明書」を発行します。

この特例の適用を受けた場合において納付すべき税額が算出されず、かつ申告義務のない方は確定申告をする必要はありません。しかし、医療費控除や寄付金控除などの適用を受けるため確定申告をする場合は、特別控除を適用して、譲渡所得が0となったとしても、清算交付金について確定申告を要します。

(※土地区画整理法第90条による換地不交付の場合、この特例は適用されません。)

なお、清算交付金のお支払いは令和9年1月以降の予定ですが、換地処分^{かんちぶんぶん}の公告があった年(令和8年予定)の所得とみなされますので、令和9年2月からの確定申告の際にご注意ください。

詳しくは管轄する税務署へお問い合わせください。

◎相続税を算定する場合の清算金の取扱いについて

換地処分により徴収または交付される清算金のうち課税時期において確定と見込まれるものがあるときは、その金額を考慮して施行区域内の土地を評価します。

当該区画整理事業では、換地計画縦覧の通知日(令和7年9月5日)以降の相続について考慮が必要な場合があります。

既に相続税の申告が済んでいる方で清算金を考慮していない場合、申告期限内であれば「訂正申告」を、そのまま申告期限が過ぎてしまった場合は「修正申告」または「更正の請求」が必要な場合があります。

詳しくは管轄する税務署へご相談ください。

4 換地処分に伴う関連事務等の終了について

下記の関連事務等は、換地処分の公告日の翌日をもって終了します。

(1) 土地区画整理法第76条の許可申請

◎施行区域内における建築行為等については、土地区画整理法第76条の規定による建築物等許可申請が必要でしたが、換地処分の公告日の翌日以降は不要です。

(2) 各種証明書（仮換地証明書、底地証明書等）の交付

◎施行者（市）が発行していた仮換地証明書、底地証明書等の交付は終了します。

(3) 仮換地の分筆・合筆等の施行者確認

◎仮換地の分筆・合筆等に関わる手続については、仮換地変更願を提出し、施行者（市）の確認が必要でしたが、換地処分の公告日の翌日以降は不要です。

※新たに土地を分合筆する場合には、名古屋法務局（豊川出張所）に登記申請することになりますが、区画整理登記が完了するまでの間は、登記事務が一時的に停止されますのでご注意ください。

5 くかくせいりとうき 区画整理登記について (施行者(市)が行う登記) とうき

「換地処分公告」がなされると、施行者(市)は、換地計画に基づき、一括して管轄の名古屋法務局(豊川出張所)に「土地及び建物」の登記を申請します。

この登記申請は、「換地処分公告日」における登記内容に基づいて行います。

※ただし、土地・建物の所有者及び抵当権者等、権利に関する事項について、変更がある場合は別途手続が必要です。(施行者(市)は行うことができません。)

例<登記簿の書き換え>

表題部 (土地の表示)		調製	平成18年6月12日	不動産番号	000000000000
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	蒲郡市港町			余白	
① 地番	② 地目	③ 地積㎡		原因及びその日付(登記の日付)	
500×番	宅地	300	00	余白	
余白	余白	余白	余白	管轄転属により登記 平成18年6月12日	

表題部は蒲郡市が書き換えを行います。

権利部(甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成5年1月10日 第1234号	原因 平成5年1月10日売買 所有者 蒲郡市港町100番1号 蒲郡太郎 順位2番の登記を移記
	余白	余白	管轄転属により登記 平成18年6月12日

変更前の登記簿の内容を引き継ぎます。
(蒲郡市が書き換えを行うことはできません)

権利部(乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成5年1月10日 第1245号	原因 平成5年1月10日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年0.5%(年365日割計算) 損害金 年14.6%(年365日割計算) 債務者 蒲郡市港町100番1号 蒲郡太郎 抵当権者 蒲郡市港町200番2号 蒲郡港町信用組合 順位1番の登記を移記
	余白	余白	管轄転属により登記 平成18年6月12日

(1) 土地に関する登記

◎土地の登記は、土地の所在である町名地番、地目及び地積の変更について、施行者(市)が登記申請を行います。

◎地積については、不動産登記法によってその表示方法が規定されています。

地目が宅地の場合及び地積が10㎡未満の土地の場合に限り、㎡未満(小数第2位まで)も記載されます。

◎公図については、現在、法務局に備え付けられている従前の地図(公図)から、土地区画整理事業により作成された新たな公図が備え付けられます。

(2) 建物に関する登記

◎既に登記されている建物については、区画整理登記に伴い建物の所在及び家屋番号が変更されます。これらも、施行者（市）が一括して登記申請を行います。

(3) 登記の停止（登記閉鎖）

◎区画整理登記の期間（換地処分の公告日の翌日から区画整理登記の完了まで）中は、施行区域内の土地及び建物に関する登記事務が一時的（約2～3か月）に停止されます。（※一般の所有権移転、住宅ローン等の抵当権設定、土地の分合筆等の登記はできなくなりますので、ご注意ください。）
なお、区画整理登記が完了したときは、登記の閉鎖が解除された旨を通知します。

6 とうきしきべつじょうほう 登記識別情報の通知について

区画整理登記により、下記のとおり、「従前の土地の権利証」がそのまま効力を有する場合と、新たに法務局から「登記識別情報通知」（権利証に代わるもの）が交付される場合があります。

(1) 換地の組合せと登記識別情報の関係

◎換地の組合せと登記識別情報との関係は、下記のとおりです。

換地の組合せ		登記識別情報について
従前の土地	換地処分後の土地	
1筆	1筆	登記識別情報は通知されません。 現在、お持ちの「登記済権利証」を「換地処分通知」とあわせて大切に保管してください。
1筆	複数筆	
複数筆	1筆	区画整理登記の完了後、新たに登記識別情報が通知されます。 (2) 登記識別情報の取扱い をご覧ください。

◎建物に関する登記識別情報は、新たに通知されません。現在お持ちの「登記済権利証」がそのまま有効となりますので、大切に保管してください。

◎新たな「登記識別情報通知」は、法務局から発行されます。
（※発行された新たな「登記識別情報通知」は施行者（市）より送付します。）

(2) 登記識別情報の取扱い

- ◎「登記識別情報通知」は、不動産の売買や担保を設定する場合などに、登記義務者として登記を申請する際に必要となります。
- ◎登記識別情報は、「123-A45-B67-C89」のように、12桁の英数字が組み合わされた暗証番号となっています。番号自体は用紙(A4サイズ)の下部を折り込んで被覆^{ひふく}されています。

《登記識別情報通知サンプル》

登記識別情報通知

次の登記の登記識別情報について、下記のとおり通知します。

【不動産】
蒲郡市…

【不動産番号】
18…

見 本

令和●●年●●月●●日
名古屋法務局豊川出張所
登記官 ● ● ● ●
記

登記識別情報

123-A45-B67-C89

「登記識別情報」は、用紙(A4サイズ)の下部を折り込んで被覆されています。

- ◎被覆部分^{はが}は剥さず、そのまま保管することをお勧めします。
また、手帳などに書き写すことなどはしないことをお勧めします。

(3) 登記識別情報の保管方法(参考)

◎登記識別情報は、本人だけが知っていることが前提となる情報です。したがって、第三者に盗み見られないような方法で管理する必要があります。

(※キャッシュカードの暗証番号を他人に教えないのと同じです。)

◎書面で交付される「登記識別情報通知」は、登記識別情報が記載された部分を被覆し、第三者に盗み見られないような工夫がされています。

この被覆を剥してしまった場合は、当該通知書を封筒等で封印して保管するなど、厳重に管理してください。また、①剥した年月日、②剥した場所、③剥した者、④剥した理由をメモしておくことをお勧めします。(将来、登記識別情報を使用するとき、法務局より事情を確認される場合があります。)

(4) 登記識別情報を「将来使用する」場合(参考)

◎将来、不動産を売却したり、抵当権等を設定するために登記義務者として登記を申請する際には、登記識別情報が必要となります。その際、司法書士などへ依頼される場合には、「登記識別情報通知」をそのまま(被覆を剥さず)お渡しください。

依頼した司法書士などの指示によって、あなたご自身が被覆を剥すなど、登記手続に必要な行為を行うこととなります。

(5) 登記識別情報を「紛失してしまった」場合(参考)

◎「登記識別情報通知」を紛失してしまった場合、再通知(再発行)はされません。

◎紛失されても将来登記ができなくなることはありませんが、登記識別情報を悪用される危険性がありますので、管轄の名古屋法務局(豊川出張所)へ「失効の申出」の手続きをとり、紛失された登記識別情報を失効されることをお勧めします。

◆不動産・商業・法人登記についてのお問合せ先

○土地・建物などの不動産登記に関すること
名古屋法務局 豊川出張所 電話0533-86-2097
〒442-0067 豊川市金屋西町3-3

○商業登記・法人登記に関すること
名古屋法務局 岡崎支局 電話 0564-52-6415
〒444-8533 岡崎市羽根町字北乾地50-1(岡崎合同庁舎)