

東三河都市計画  
蒲郡蒲南土地区画整理事業

換地処分通知のご案内

令和3年7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) 換地処分の通知
- (2) 換地処分の<sup>こうこく</sup>公告
- (3) 換地処分の公告がなされると

## 3 清算金とは (P2~4)

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

## 4 換地処分に伴う諸手続き(住所変更等)について (P5)

## 5 換地処分に伴う関連事務等の終了について (P5)

- (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<sup>かりかんち</sup>証明書、<sup>そこち</sup>底地証明書等)の発行
- (3) 仮換地<sup>かりかんち</sup>の<sup>ぶんごうひつ</sup>分合筆等の<sup>せこうしゃ</sup>施行者確認

## 6 <sup>とうき</sup>区画整理登記について (P8~9)

- (1) 土地に関する登記
- (2) 建物に関する登記
- (3) 登記の停止(<sup>とうきへいさ</sup>登記閉鎖)

## 7 <sup>とうきしきべつじょうほう</sup>登記識別情報の通知について (P9~11)

- (1) 換地の組み合わ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、東三河都市計画蒲郡蒲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3年6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、換地処分とはどのようなことか、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

「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、関係する権利者（所有者・借地権者・抵当権者等）に「換地計画」の内容を通知することです。

※「換地計画」とは、施行地区内の宅地について土地区画整理事業の最終的な行政処分を行うために、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・地積及び清算などを定めたものをいい、土地区画整合法第86条第1項の規定に基づき、愛知県知事より「換地計画の認可」を受けています。

### (1) 換地処分の通知

◎この通知は【通知文書】・【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表したものであり、「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）へ支払っ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。共有名義の場合の金額は、共有者全員分の総額で表示しています。

（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。）

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

### (2) 換地処分の公告

◎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した旨の「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。

- ◎「換地処分の公告」は、令和3年11月頃を予定しています。  
 (※予定は手続き状況により変更となることがあります。)  
 (※公告日が決まり次第、お知らせいたします。)

### (3) 換地処分の公告がなされると

「換地処分の公告」がなされると、その翌日から、今回送付しました「換地処分通知書」に記載の内容で、次のような効力が発生します。

- ◎清算金が確定します。 ➡ **3** 清算金とは

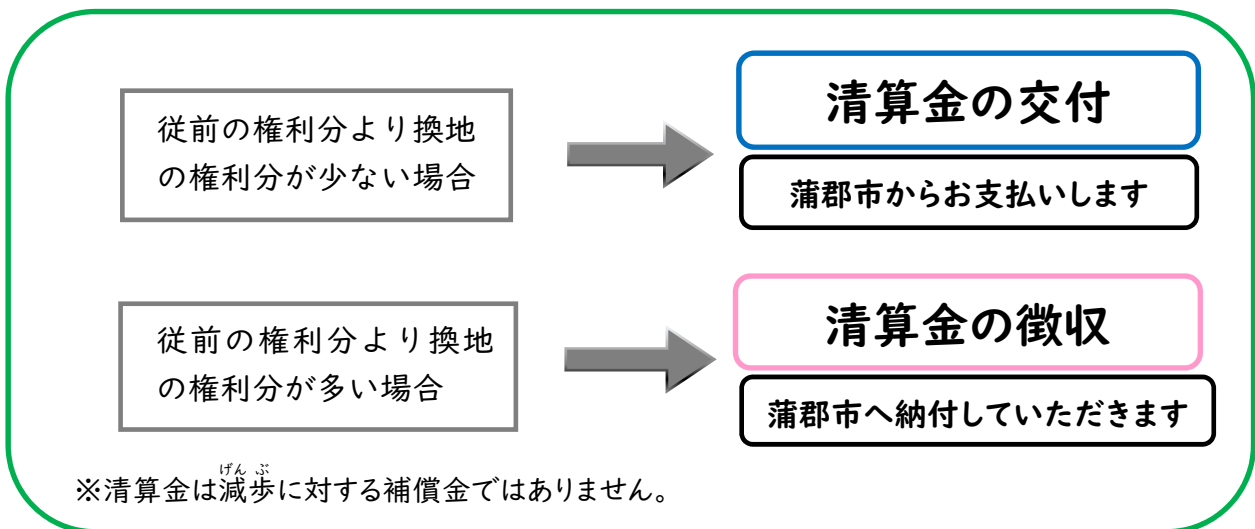
- ◎住所変更等の手続きが必要となります。 ➡ **4** 換地処分に伴う諸手続きについて

- ◎「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。 ➡ **6** 区画整理登記について

### 3 清算金とは

清算金は、区画整理**前**の土地(従前地)と区画整理**後**の土地(換地)をそれぞれ評価し、整理前後に生じた権利の過不足を、金銭により是正する<sup>ぜせい</sup>ためのものです。

清算金の徴収・交付は、換地処分の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。



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

清算金に係る手続き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

- ◎清算金が交付となる土地に抵当権等の登記がある場合は、換地処分の公告の後に施行者(市)が抵当権者に対し、清算金<sup>きょうたく</sup>供託の要否を照会します。抵当権者から「供託不要」の回答があった場合は、供託せず清算交付金を土地所有者に交付します。「供託不要」の回答がない場合は、清算交付金のうち必要な金額を供託所に供託します。  
(※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

- ◎清算金は各筆各権利別(宅地毎)に算出されますが、同一人物について清算徴収金と清算<sup>そうさい</sup>交付金がそれぞれある場合は、相殺(差し引きすること)して、徴収または交付します。

## (3) 清算金の金額の通知

- ◎施行者(市)は、抵当権等の登記がある土地の抵当権者に「供託不要の申出」について照会を行った後、各権利者に清算金通知書を送付します。

## (4) 清算金の債務引受・債権譲渡

- ◎換地処分の公告日における土地所有者及び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<sup>さいむひきうけ</sup>」または「債権譲渡<sup>さいけんじょうと</sup>」の手続きが必要です。  
(清算金の金額の通知以降、蒲郡市区画整理課に届出てください。)

## (5) 清算金の分割納付

- ◎清算徴収金が5万円以上の場合は、申請により5年以内<sup>ぶんかつのうふ</sup>の分割納付ができます。  
◎5年以内の分割納付が困難な場合は、10年以内の分割納付ができます。  
(※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3年6月1日現在:0.002%)に準じて決定します。  
(※例えば、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45円です。)

## (6) 清算徴収・交付金通知書の送付

◎清算金の「債務引受」<sup>さいむひきうけ</sup>、「債権譲渡」<sup>さいけんじょうと</sup>の手続き、あるいは、清算徴収金の「分割納付」<sup>ぶんかつのうふ</sup>の手続き等を行った後、あらためて「清算徴収金通知書」または「清算交付金通知書」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。確定申告に必要となる証明書として、「公共事業用資産の買取り等の証明書」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ない方は、手続きを要することなく特例の適用を受けることができますが、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、清算交付金についても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。)

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り扱いについて

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実と見込まれるものがあるときは、その金額を考慮して評価します。当該区画整理事業では換地計画縦覧の通知日(令和2年12月22日)以降の相続について考慮が可能です。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「更正の請求」が可能です。

詳しくは管轄する税務署へご相談ください。

### ◎農地等で相続税等の納税猶予の特例を受けている方について

従前地<sup>じゅうぜんち</sup>が農地等であって、贈与税又は相続税の納税猶予の特例を受けている方で、換地処分後の土地も引き続き納税猶予の適用を受けるときは、「贈与税及び相続税の納税猶予の特例を受けている農地等の買換え等に関する承認申請書」を換地処分の公告から1ヵ月以内に管轄する税務署に提出が必要となります。

管轄する税務署長の承認を受けずに清算交付金を受けた場合、清算交付金に対応する部分について、農地等の譲渡がなされたものとみなされ、その部分に対応する相続税の額と、それに係る利子の額を納付しなければなりませんのでご注意ください。

詳しくは管轄する税務署へお問い合わせください。

## 4 換地処分に伴う諸手続き(住所変更等)について

換地処分の公告日の翌日から、新しい町名、新しい地番となります。

施行区域内にお住いの方、及び事務所等を置いている法人や会社等においては、住所・所在地の書き換え等、諸手続きが必要となるものがあります。

※住所等の変更ができるのは換地処分の公告日の翌日以降です。

※換地処分に伴う諸手続き(住所変更等)のご案内については、後日、換地処分の公告日のお知らせとともにお届けします。

「新旧町界図」は次ページ参照

## 5 換地処分に伴う関連事務等の終了について

換地処分の公告日の翌日以降、下記の事務は終了します。

### (1) 土地区画整理法第76条の許可申請

◎これまで、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となります。

### (2) 各種証明書(仮換地証明書、底地証明書等)の発行

◎これまで、施行者(市)が発行していた仮換地証明書、底地証明書等は、換地処分の公告日をもって終了します。

### (3) 仮換地の分合筆等の施行者確認

◎これまで、仮換地の分合筆等ぶんごうひつに関わる手続きについては、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となります。

〔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。区画整理登記が完了するまでの間は、登記が一時的に停止されますのでご注意ください。〕

# 新旧町界図



旧



# 新



## 6 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

換地処分の公告がなされると、施行者(市)は、換地計画において定められた内容に基づき、一括して管轄の名古屋法務局に土地及び建物の登記を申請します。この登記申請は、換地処分の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、登記名義人の住所等については、個別に変更の手続きが必要です。(施行者(市)は行うことができません。)

### 例<登記簿の書き換え>

愛知県蒲郡市府相町△△△100-1 全部事項証明書 (土地)

|             |      |                    |            |                         |              |
|-------------|------|--------------------|------------|-------------------------|--------------|
| 表題部 (土地の表示) |      | 調製                 | 平成〇〇年〇月〇〇日 | 不動産番号                   | 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇 |
| 地図番号        | [余白] | 筆界特定               | [余白]       |                         |              |
| 所在          |      |                    | 蒲郡市府相町△△△  | [余白]                    |              |
| ①地番         | ②地目  | ③地積 m <sup>2</sup> |            | 原因及びその日付〔登記の日付〕         |              |
| 100番1       | 宅地   | 100.00             |            | [余白]                    |              |
| [余白]        | [余白] | [余白]               | [余白]       | 管轄転属により登記<br>平成〇〇年〇月〇〇日 |              |

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 | 昭和〇〇年〇月〇〇日<br>第〇〇〇〇号 | 原因 昭和〇〇年〇月〇〇日 売買<br>所有者 蒲郡市府相町△△△100番地1<br>蒲郡太郎<br>順位〇番の登記を移記 |
|                     | [余白]  | [余白]                 | 管轄転属により登記<br>平成〇〇年〇月〇〇日                                       |

変更前の登記簿の内容を引き継ぐ形になります  
(蒲郡市は書き換えを行いません)

| 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                        | 根抵当権設定   | 昭和〇〇年〇月〇〇日<br>第〇〇〇〇号 | 原因 昭和〇〇年〇月〇〇日設定<br>極度額 金〇,〇〇〇万円<br>債権の範囲 信用金庫取引 手形債権 小切手<br>債権 蒲郡市府相町△△△100番地1<br>蒲郡太郎<br>根抵当権者 蒲郡市旭町〇〇番〇〇号<br>〇〇信用金庫<br>(取扱店 〇〇支店)<br>共同担保 目録(第〇〇〇〇/〇〇〇〇号<br>順位〇番の登記を移記 |
|                          | [余白]     | [余白]                 | 管轄転属により登記<br>平成〇〇年〇月〇〇日  |
| 2                        | 1番根抵当権抹消 | 平成〇〇年〇月〇〇日<br>第〇〇〇〇号 | 原因 平成〇〇年〇月〇〇日解除  |

### (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10m<sup>2</sup>未満の土地の場合に限り、m<sup>2</sup>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になります。それらについても施行者（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）

◎区画整理登記を行うため、換地処分公告日の翌日から区画整理登記の完了までの期間は、施行区域内の土地及び建物に関する登記手続きは一時的に（約3～4か月の期間）停止されます。なお、区画整理登記が完了した時は、登記の閉鎖が解除された旨を通知します。

（※区画整理登記が完了するまで、一般の所有権移転、住宅ローン等に係る抵当権設定、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。）

## 7 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「換地の権利証」として、そのまま効力を有する場合と、法務局から換地について新たに「登記識別情報」（権利証に代わるもの）が交付される場合があります。

### (1) 換地の組み合わせと登記識別情報の関係

◎換地の組み合わせと登記識別情報との関係は、下記のとおりです。

| 換地の組み合わせ |          | 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。<br>現在、お持ちの「登記済権利証」をそのまま使用してください。                |
| 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。<br><b>(2) 登記識別情報の取り扱い</b> 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、大切に保管して下さい。

◎新たな登記識別情報の通知は、区画整理登記の完了後、施行者（市）から郵送します。

## (2) 登記識別情報の取り扱い

◎登記識別情報は、不動産の売買や担保を設定する場合に、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」というように、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 A4サイズ用の紙の下部を折り込んで被覆<sup>ひふく</sup>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 A4サイズの用紙の下部を折り込んで被覆されています。

◎被覆部分<sup>はが</sup>は剥さず、そのまま金庫等に保管することをお勧めします。また、手帳などに書き写しておく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情報です。したがって、登記識別情報は、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。)

◎書面で交付する登記識別情報の通知については、登記識別情報を記載した部分を被覆し、第三者に盗み見られないような工夫がされています。この被覆を剥した場合には、当該通知書を封筒等で封印した上、金庫等に保管するなど厳重に管理してください。

(※万が一、被覆を剥してしまった場合は、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いてください。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、登記申請手続きについて司法書士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)司法書士へお渡しください。依頼した司法書士の指示によって、あなたご自身が被覆を剥すなど、登記手続き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。ただし、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のでご安心ください。

◎紛失された場合は、登記識別情報が悪用される危険性がありますので、念のため、法務局へ「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)