

「換地処分」 通知のお知らせ

【平成4（1992）年】



【令和4（2022）年】

目次

1 はじめに	P1
2 「換地処分」とは	P1
3 「清算金」とは	P2
4 「換地処分」に伴う諸手続き（住所変更等）	P4
5 「換地処分」に伴う関連事務等の終了	P5
6 区画整理登記	P5
7 保留地について	P6
8 今後のスケジュール（予定）	P6
9 登記識別情報の通知について	P7



1 はじめに

日頃より、富田第二土地区画整理事業に特段のご理解とご協力を頂き厚く御礼申し上げます。
このお知らせは、県中都市計画事業富田第二土地区画整理事業区域内の「土地所有者・借地権者・抵当権者等（以下「権利者）」」へ送付しています。

当事業は、令和5年9月29日に「換地計画」の認可を受け、「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、「換地処分」の効果など、「換地処分」の概要をご案内いたします。

2 「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（画地の形状や面積、住所の変更等）手続きをいい、関係する権利者に「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・地積及び清算金などを定めたものをいい、土地区画整理法（以下「法」）第86条第1項の規定に基づき、福島県知事から「換地計画の認可」を受けています。

(1) 「換地処分」の通知

今回送付した書類は、【換地処分通知（通知文・換地明細書・各筆各権利別清算金明細書・換地案内図・換地図・その他（該当者のみ明細書等）】・【換地処分通知のお知らせ（この冊子）】からなっています。

○ 換地明細書

従前の土地と、「換地処分」後の土地の登記内容を記載した調書です。

○ 各筆各権利別清算金明細書

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（郡山市）へ支払っていただく金額のことをいい、「交付」とは施行者（郡山市）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、総額とその割合が記載されています。

○ 案内図と換地図

案内図は施行地区全体を、換地図は街区（公道で囲まれた範囲）を示しています。

○ その他

共有者名簿（土地を複数人で所有している方のみ）や所有権以外の権利明細書（抵当権設定）などは、該当者のみに送付されます。

※「換地処分」の通知は再発行できませんので、大切に保管してください。
なお、権利譲渡をされる場合は、この冊子と一緒に新たな権利者にお渡ししてください。

(2) 「換地処分」の公告

- 施行者（郡山市）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、福島県知事に「換地処分」をした旨の「届出」をします。
その後、福島県知事により「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6年2月頃を予定しています。公告日は手続き状況により変更になることがあります。決定しましたら改めてお知らせします。

(3) 「換地処分」の公告がなされると

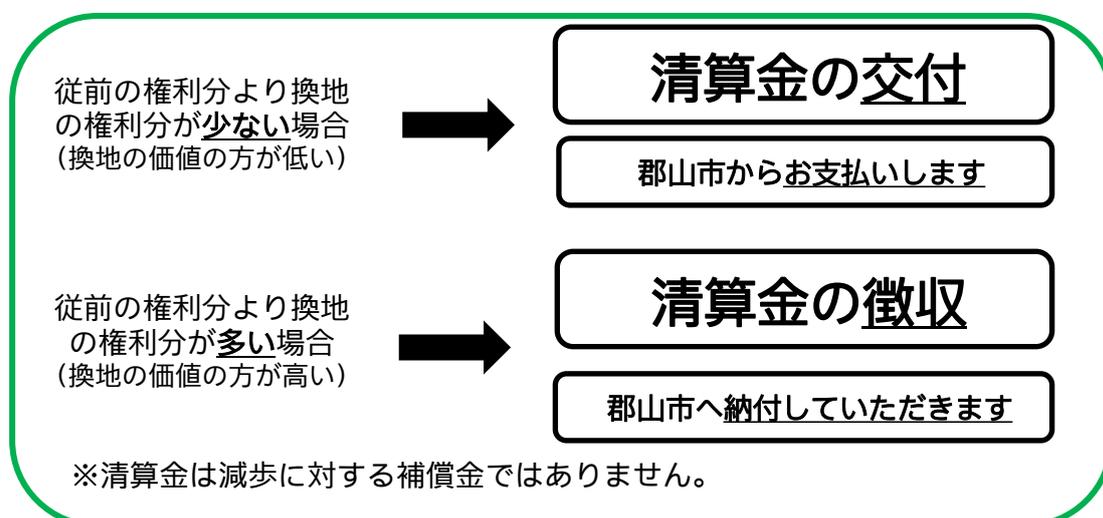
「換地処分」の公告がなされると、その翌日から今回送付しました「換地処分通知書」に記載してある内容で次のような効力が発生します。

- 清算金が確定します。 ➡ **3 清算金とは** P.2
- 住所変更の手続きが必要になります。 ➡ **4 「換地処分」に伴う諸手続き** P.4
- 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** P.5

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、金銭により是正させるためのものです。

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にご案内いたします。

(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（郡山市）が抵当権者に対し、清算金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金の徴収と清算金の交付がそれぞれある場合は、相殺（差し引き）し、合計額を徴収または交付します。

(3) 清算金の金額の通知

○ 施行者（郡山市）は、抵当権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、清算金の徴収、または、清算金の交付を受ける場合は、清算金の「債務引受」または「債権譲渡」の手続きが必要です。

(5) 清算金の分割納付

○ 清算金を一括で納めるのが困難な場合は、申請により5年以内の分割納付ができます。（金額により年数の上限が異なります。）

○ 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3%（法施行令第61条）です。

なお、滞納した場合の利率は10.75%（法第110条第4項）です。

(6) 清算徴収・交付金通知書の再送付

○ 清算金の各種手続きを行った方への対応

債務引受 → 届出のあった権利者へ、あらためて清算金徴収通知書を送付します。

債権譲渡 → 届出のあった権利者へ、あらためて清算金交付通知書を送付します。

(7) 清算金に係る税金

○ 清算金の交付を受けた場合の課税について

清算金の交付を受けた場合は、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、確定申告を要します。

※換地不交付（法第90条）の場合、この特例は適用されません。

○ 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5年2月21日）以降の相続について考慮が可能です。すで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。

○ 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

従前の土地が農地等であって、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場合は、「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」の公告日から1ヶ月以内に管轄する税務署※へ提出が必要です。

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。

※ 郡山税務署 〒963-8655 郡山市堂前町20番11号 Tel024-932-2041（自動音声案内）

4 「換地処分」に伴う諸手続き（住所変更等）

「換地処分」の公告日の翌日から、新しい町名、新しい地番になります。

施行区域内にお住まいの方及び事業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。

※ 住所変更等の換地処分に伴う諸手続きについては、後日送付する「住所変更のお知らせ」をご覧ください。

5 「換地処分」に伴う関連事務等の終了

「換地処分」に伴い、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

- 施行区域内における建築行為等については、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（仮換地指定等証明書など）

- 施行者（郡山市）が発行していた各種証明書等は、「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

- 仮換地の分合筆等に関わる手続きについては、仮換地変更願により施行者（郡山市）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、法務局（※）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。

※福島地方法務局郡山支局郡山第2法務総合庁舎（以下「法務局」）

〒963-8539 郡山市希望ヶ丘31番26号 Tel024-962-4500（自動音声案内）

6 区画整理登記

「換地処分」の公告がなされると、施行者（郡山市）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（郡山市）では行うことができません。

(1) 土地に関する登記

- 施行者（郡山市）が実施する変更登記申請
土地の所在地である町名地番、地目及び地積になります。
- 地積の表示
不動産登記法によって表示方法が規定されています。

- 宅地及び宅地以外の地目で10㎡未満の土地 ➡ 小数点第二位まで表示されます。
- 宅地以外の地目で10㎡以上の土地 ➡ 整数（小数点以下切捨て）で表示されます。

- 公図（法務局に備え付けられている地図）
従前地から換地の公図に切り替わります。

(2) 建物に関する登記

- 施行者（郡山市）が実施する変更登記申請
既に登記されている建物について、所在及び家屋番号が変更になります。

(3) 登記の停止（登記停止）

- 区画整理登記を行うため、施行区域内の通常登記が「換地処分」の公告日の翌日から区画整理登記完了まで、約1年間停止されます（所有権移転など通常の登記ができなくなります）。
区画整理登記が完了した際は、登記停止が解除された旨を通知します。

7 保留地について

保留地は、「換地処分」以前は登記上存在していない土地になります。このため、「換地処分」（区画整理登記）により一度「郡山市」名義となり、ここから各権利者へ名義を変更していきます。

区画整理登記完了後（令和7年3月頃）に権利者あて個別に本契約締結のご案内をいたしますので、通知をお待ちください。

なお、所有権移転や住所変更をする（した）場合はお手続きがございましたので、区画整理課へお問い合わせください。

8 今後のスケジュール（予定）

- 「換地処分」通知（この通知）が権利者全員に到達する 令和6年1月頃
- 「換地処分」の公告 令和6年2月頃
住所等（町名地番）変更、「住所変更のご案内」送付
必要に応じ個人・法人の住所等変更手続き開始
「換地処分」に伴う関連事務等の終了
- 区画整理登記開始（登記停止） 令和6年2月頃
- 清算金の金額の通知 令和6年5月頃
- 清算金の交付・徴収開始 令和6年6月頃

- 区画整理登記完了（登記停止の解除）
法務局所管の登記や公図が書き換わります
換地の状況により登記識別情報の交付

令和7年2月頃

- 保留地の本契約手続き開始

令和7年3月頃

9 登記識別情報の通知について

- 区画整理登記により、「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権利証に代わる「登記識別情報」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、下表のとおりです。

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。 (2)登記識別情報の取扱いをご覧ください。
-	保留地	本契約締結し、法務局での登記の完了後、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の通知は、区画整理登記の完了後に郵送されます。

(2) 登記識別情報の取扱い

- 登記識別情報は、不動産の売買や担保を設定する際に、登記義務者として登記を申請する際に必要になります。
- 登記識別情報は、「123-A45-B67-C89」など、12桁の英数字が組み合わせられた暗証番号となっています。番号自体は、A4縦用紙の下部を折り込んで被覆されています。

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】

【不動産番号】

【受付年月日・受付番号】 サンプル

【登記の目的】

【登記名義人】

下線のあるものは抹消事項であることを示す。

令和〇年〇月〇日
福島地方方法務局郡山支局 登記官 〇〇〇〇

印

登記識別番号
123-A45-B67-C89

○ 被覆部分は剥さずに、そのまま保管すること、また、手帳などに書き写しておくなどをしないことをお勧めします。

被覆されています。

(3) 登記識別情報の保管方法

○ 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、キャッシュカードの暗証番号のように、第三者に知られることのないように管理し、保管する必要があります。

○ 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、第三者に知られることのないような工夫がされています。

この被覆を剥した場合は、当該通知書を封筒等に入れたうえで金庫等に入れるなど厳重に保管してください。

※ 被覆をはがした場合は、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、売買等で使用する際に、法務局に事情を確認される場合があります。

(4) 【参考】登記識別情報を将来使用する場合

○ 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になります。その際、登記申請手続きについて司法書士へ依頼する場合には、登記識別情報を被覆を剥がさずにそのまま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り、あなた自身が被覆を剥がすなど、登記手続きに必要な行為を行うこととなります。

(5) 【参考】登記識別情報を紛失した場合

○ 登記識別情報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、紛失したとしても、将来登記ができなくなることはありません。

○ 紛失してしまった場合は、登記識別情報が悪用される危険がありますので、念のため、法務局へ「失効の申出」の手続きをとり、紛失した登記識別情報を失効することをお勧めします。

お問合せ先

各項目にお問い合わせ先の記載がない場合、お問い合わせ先は以下のとおりです。

- **1 はじめに** ~ **8 今後のスケジュール**

郡山市都市構想部区画整理課整備係 Tel024-924-2341

- **9 登記識別情報の通知について**

福島地方法務局郡山支局郡山第2法務総合庁舎 Tel024-962-4500 (自動音声案内)

〒963-8601 郡山市朝日一丁目23番7号
郡山市役所 本庁舎 3階
郡山市都市構想部区画整理課整備係
電話 024-924-2341

