

志太広域都市計画事業
焼津市南部土地区画整理事業

換地処分ガイドブック

やいづ
南部
YAIZU NANBU

令和6年5月

焼津市南部土地区画整理組合

Ver.2

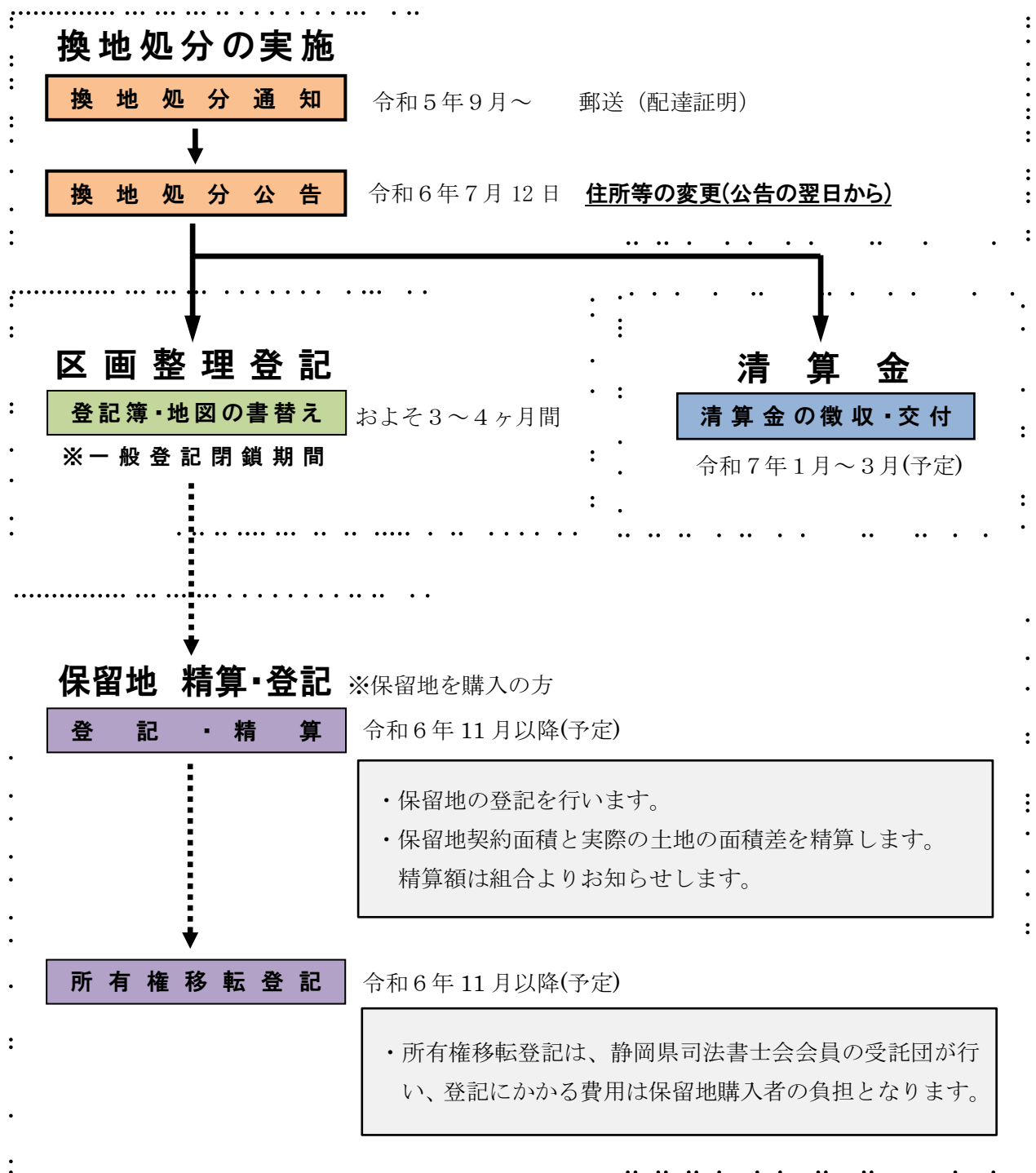
～ 目 次 ～

1 事業完了に向けての業務の流れについて	2
2 換地処分とは	3
3 換地処分が行われると	3
➤ 新しい町名・地番に変わります	3
➤ 住所が変わります	3
➤ 清算金が確定します	3
➤ 各筆各権利別清算金明細書	4
4 新しい土地の町名、地番の設定と区画整理登記(登記の書替え)について ..	5
➤ 地番整理	5
➤ 登記簿(表題部)の書替え手続きは、組合が行います	6
➤ 区画整理登記の書替え作業中、法務局の登記簿は閉鎖されます	6
➤ 現在お持ちの登記済証は、今後も大切に保管してください	6
➤ 地目が宅地以外で10㎡を超える土地の地積について	6
➤ 土地登記簿書替え(例)	7
➤ 建物登記簿書替え(例)	8
➤ 新しい登記識別情報通知が交付される場合のイメージ	9
5 清算金について	10
➤ 清算金とは	10
➤ 清算金の徴収・交付は、誰に対して行うのか	10
➤ 清算金の徴収・交付の時期及び方法	10
➤ 清算金の相殺	10
➤ 清算金の供託	10
➤ 清算金に関する税金等	11
6 保留地について	12
➤ 地番、地積、住所、本籍など	12
➤ 精算	12
➤ 所有権移転登記と登録免許税	12
➤ 登記識別情報通知と代理受領について	13
7 お願い	13
8 お問い合わせ	13

1 事業完了に向けての業務の流れについて

昭和 63 年 2 月 26 日に認可され進めてまいりました本土地区画整理事業は、建物の移転、道路等の諸工事、出来形確認測量が全て完了したことから、令和 5 年 3 月 10 日の総代会で「換地計画」が承認され、県知事に認可申請を行い、令和 5 年 9 月 5 日「換地計画」は、認可されました。

このことから、「換地計画」に定められた事項の効力を発生させる手続きとして「換地処分」を行います。



2 換地処分とは

「換地処分」とは、縦覧などの手続きを経て県知事に認可された「換地計画」の内容を、権利者（土地所有者、抵当権者等）に通知して効力を発生させる手続きです。

「換地処分通知」が権利者全員に到達しますと、静岡県知事は換地処分があった旨を静岡県の公報に掲載し、その効力が発生します。

これを「換地処分公告」といいます。

3 換地処分が行われると

○ 新しい町名・地番に変わります

「換地処分公告」がされると、その翌日(令和6年7月13日)から、これまでの土地の町名(字)、地番、地目、地積(面積)などは、新しい町名、地番などに変わります。

そして、登記簿(土地・建物)の書替え作業(区画整理登記)が行われます。

変更後の内容は、「換地処分通知」の「各筆各権利別清算金明細書」(4ページ参照)における換地処分後の土地の欄に記載されています。

○ 住所が変わります

土地の町名、地番が整理され新しくなることから、地区内にお住まいの方の住所及び法人の所在地が変更になります。

○ 清算金が確定します

「換地処分通知」に記載されている「清算金」(徴収金または交付金)は、「換地処分公告」の翌日に確定します。

『清算金について』

清算対象者には、令和7年1月以降に、「清算金額通知書」などの関係書類を発送し、清算金の納付、または交付の手続きをお願いすることになります。

○ 各筆各権利別清算金額細書

参考例

各筆各権利別清算金額明細書

所有権者の部

権利者の住所				焼津市本町二丁目16番32号				権利者氏名				焼津太郎																			
従前		土地		換地処分後		土地		焼津市		土地		権利価額		清算金、仮清算金及び清算金精算額		供託金 (円)		記事													
町地	又は	字	番	町地	登記地積 (㎡)	基準地積 (㎡)	種別	部分	符号	地積 (㎡)	所有権以外の権利または処分の制限	権利価額	街番	区号	焼津市	町地	地積 (㎡)	名番目	換地地積 (㎡)	符号	地積 (㎡)	所有権以外の権利または処分の制限	権利価額	徴収 (円)	交付 (円)	供託金 (円)	記事				
三右衛門新田	52-3	池沼	584	(584.22)	全部	1 番 抵当権	全部					16,167,520	120		石津一丁目	6-5	宅地	398.59	(398.59)	全部			16,089,894	0	77,626	77,626	抵当権等設定されている場合に抵当権者の同意がなければ法務局に供託する金額です ↓ 77,626				
現在の土地登記簿の表題部記載事項																				徴収欄に記載されている金額は貴方が組合に納めていただく金額です ↑		交付欄に記載されている金額は組合が貴方にお支払いする金額です ※ただし、抵当権等が設定されている場合を除きます ↑				77,626		77,626			
1 筆	584.00	(584.22)										16,167,520			1 筆	398.59	(398.59)						16,089,894		77,626	77,626					

4 新しい土地の町名、地番の設定と区画整理登記(登記の書替え)について

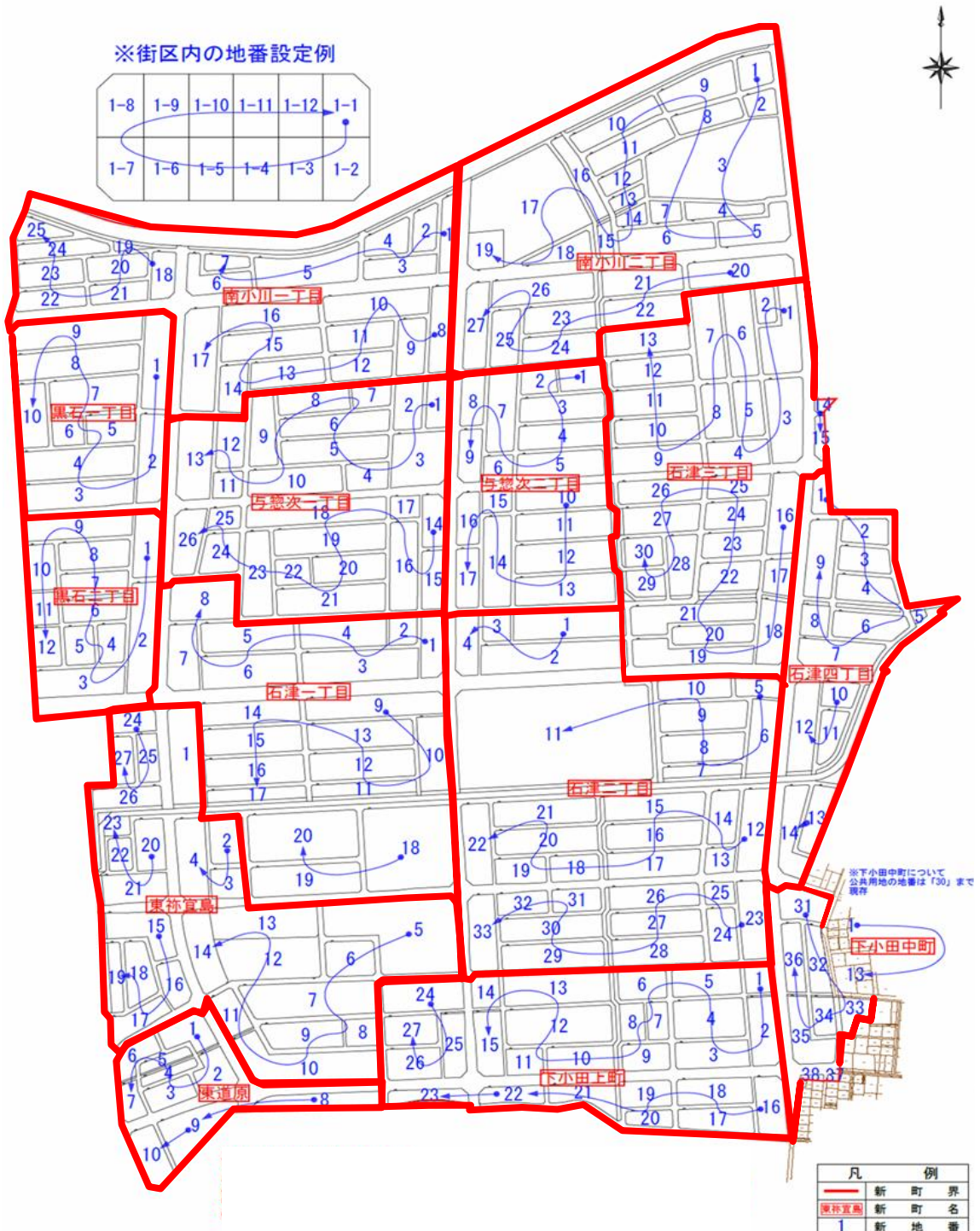
○ 地番整理

地番とは、土地に付けられている番号で、法務局（登記所）に登記されています。

複雑に入り組んでいる町界、地番を分かり易く整理し、現況に合った地図などを作成することが地番整理です。

本地区の換地処分による新しい地番の設定は、下図のように街区ごとに新地番を設定、さらに街区内の北東の角地から時計回りに枝番を設定する方式としました。

(街区地番方式)



○ 登記簿(表題部)の書替え手続きは、組合が行います

換地処分が行われると地番が新しくなり、登記簿(土地、建物)の所在等を書替える必要が生じます。この手続き(区画整理登記と言う)は組合が行い、完了後、権利者に通知します。なお、書替えることができるのは次の項目のみになります。

- ・ 土地登記簿 . . . 表題部(所在、地番、地目(変更がある場合)、地積)
- ・ 建物登記簿 . . . 表題部(所在、家屋番号)

前記以外の所有者、抵当権者等の住所、商業・法人登記簿の所在、役員の住所変更等は組合が行うことができません。手続きは、お手数ですが各自で行うようお願いします。(7～8ページ参照)

○ 区画整理登記の書替え作業中、法務局の登記簿は閉鎖されます

換地処分の公告の翌日(令和6年7月13日)から、換地処分に伴う登記簿の書替え(区画整理登記)が終わるまでの間(およそ3～4ヶ月間)、法務局では地区内の土地及び建物の登記申請や登記簿の全部事項証明書、要約書等の請求ができなくなりますのでご注意ください。これは登記簿の書替え作業を混乱なく早期に完了させるためのもので、ご協力をお願いします。

○ 現在お持ちの登記識別情報通知は、今後も大切に保管してください

区画整理登記は権利の登記ではないため、土地および建物の登記簿が書替えられても、新たに「登記識別情報通知(権利証)」は交付されません。

従って、現在お持ちの「登記識別情報通知」は、組合が送付する「換地処分通知」とあわせて大切に保管してください。

ただし、従前土地2筆以上の土地に対して、換地処分後の土地が1筆となる場合は、例外的に新しい「登記識別情報通知」が交付されますので、所有者にお渡しします。(9ページ参照)

※「登記識別情報通知」とは、所有権移転登記などを行う場合に、本人を確認するための12桁のパスワードが記載された通知です。

○ 地目が宅地以外で10㎡を超える土地の地積について

地目が宅地以外で10㎡を超える土地の地積(面積)については、不動産登記規則により、登記簿に小数点以下が表示されません。

このため、区画整理事業終了後、農地等を宅地へ地目変更する場合は、小数点以下の数値を証する書面(換地処分通知)を添付して申請することにより、表示を復活させることができます。

※「換地処分通知」は、再交付されることがない重要な書類です。大切に保管してください。

土地登記簿書替え（例）

静岡県焼津市南小川一丁目〇-〇

全部事項証明書（土地）

表題部（土地の表示）		調整	令和〇年〇月〇日	不動産番号	〇 8 0
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在	焼津市小川字〇〇〇				
	焼津市南小川一丁目				
①地番	②地目	③地積		原因及びその日付 [登記の日付]	
〇〇〇〇番	田	1 2 3		余 白	
余	余 白	余 白		平成 1 7 年法務省令第 1 8 号附則 第 3 条第 2 項の規定により移記 平成 1 9 年 1 月 1 5 日	
〇番〇	宅地	1 0 2 〇 0		令和 6 年 7 月 1 2 日土地区画整理法による換地処分 [令和 6 年 7 月 1 2 日]	

組合により変更

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 3 0 年 8 月 〇 日 第 〇 〇 〇 号	原因 平成 3 0 年 8 月 〇 日売買 所有者 焼津市小川〇〇〇〇番地 南部 太郎 順位 1 番の登記を移記

換地処分後に、ご本人の申請で変更

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 3 0 年 8 月 〇 日 第 〇 〇 〇 号	原因 平成 3 0 年 8 月 〇 日金銭消費貸借当日設定 債権額 金 2, 0 0 0 万円 利息 年 1. 9 % 損害金 年 1 5. 0 〇 〇 % 債務者 焼津市小川〇〇〇〇番地 南部 太郎 抵当権者 焼津市本町〇丁目〇番〇号 〇〇銀行 共同担保 目録（ら）第 〇 〇 号

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

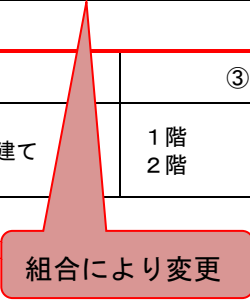
令和 6 年 〇 月 〇 日
静岡地方法務局藤枝支局

登記官 〇 〇 〇 〇

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。

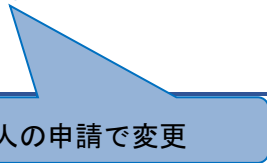
建物登記簿書替え（例）

静岡県焼津市南小川一丁目〇-〇		全部事項証明書（建物）			
表題部（主である建物の表示）		調整	令和〇年〇月〇日	不動産番号	〇八〇・・・・
所在図番号	余白				
所在	焼津市小川字〇〇〇番地（焼津市南部土地区画整理事業〇街区〇号）			余白	
	焼津市南小川一丁目〇番地〇			令和6年7月12日変更 令和6年7月〇日登記	
家屋番号	〇〇〇番			余白	
	〇番〇			令和6年7月12日変更	
①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付 [登記の日付]	
居宅	木造スレート葺2階建て	1階 2階	56 48	31 02	平成30年〇月〇日新築 [平成30年〇月〇日]



組合により変更

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	所有権保存	平成30年〇月〇日 第〇〇〇号	所有者 焼津市小川〇〇〇〇番地 南部 太郎



換地処分後に、ご本人の申請で変更

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30年8月〇日 第〇〇〇号	原因 平成30年8月〇日金銭消費貸借当日設定 債権額 金2,000万円 利息 年1.9% 損害金 年15.000% 債務者 焼津市小川〇〇〇〇番地 南部 太郎 抵当権者 焼津市本町〇丁目〇番〇号 〇〇銀行 共同担保 目録（ら）第〇〇号

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

令和6年〇月〇日
静岡県地方務局藤枝支局

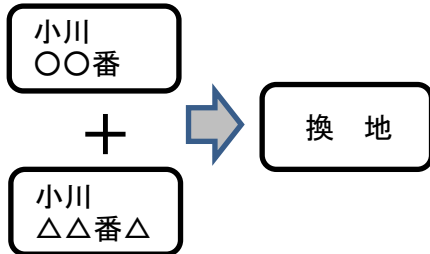
登記官 〇〇 〇〇

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。

新しい登記識別情報通知が交付される場合のイメージ

登記識別情報通知が
発行される場合

従前の土地複数筆に対し
1つの換地の場合（複数対1）



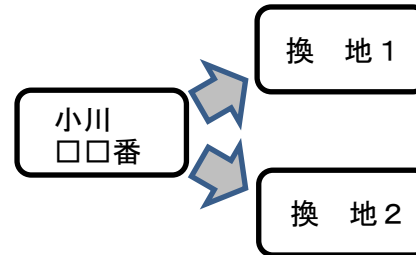
組合から保留地を購入した
場合は、購入者への所有権
移転登記後、発行されます

登記識別情報通知が
発行されない場合

従前の土地1筆に対し
1つの換地の場合（1対1）



従前の土地1筆に対し
複数の換地の場合（1対複数）



登記識別情報通知が発行されない場合は、ご自身がお持ちの
権利証が有効になります。

登記識別情報とは、従来の登記済権利証に代わるもので、不動産の名義
変更がされた場合に新たに名義人となる人に法務局から通知される書類
（情報）です。



「登記識別情報通知」の再発行
は、出来ませんので、大事に保
管してください。

5 清算金について

【重要】

○ 清算金とは

土地区画整理事業の換地処分により換地相互間に不均衡が生じた場合、その不均衡を是正するのが「清算」で、区画整理法 94 条の定めにより組合員間で金銭により清算する仕組みです。※実際の事務は下段のイメージのとおり組合が間に入り行います。

清算を行う理由の主なものは、換地不交付、減歩緩和により整理前と後の権利評価額に差がある場合（小学校、墓地、寺、神社）と、出来形確認測量により権利地積と実際の土地の面積に増減が生じたものなどが該当します。

【清算イメージ】



清算金は、組合が徴収対象者から集め、交付の方々にお支払いします。

○ 清算金の徴収・交付は、誰に対して行うのか

清算金は、換地処分の公告の翌日に確定し、清算金の徴収（納付）・交付は、その時点の土地所有者に対して行います。

売買の特約などにより旧所有者が徴収金を納付する場合は「重疊的債務引受申出書」、旧所有者が交付金を受け取る場合は「債権譲渡の通知」を組合へ提出してください。用紙は、市役所区画整理課に備え付けてあります。

○ 清算金の徴収・交付の時期及び方法

区画整理登記の完了後、各権利者に「清算金額通知書」や「請求書、納付書等」を送付します。送付は令和 7 年 1 月以降を予定しています。

清算金の額と、徴収（納付）または交付の方法については、その通知書に記載されています。

○ 清算金の相殺

清算金は、換地一筆ずつ計算し、権利者ごとに合算します。

複数の換地を所有し、それぞれの換地に徴収金（納付金）と交付金がある場合は相殺（差し引き）し、徴収（納付）または交付します。ただし、供託がある場合は相殺を行いません。

○ 清算金の供託

交付清算金のある土地に抵当権などの担保権が設定されている場合は、交付清算金を法務局に供託（預ける）することになります。

ただし、担保権者（金融機関等）から「清算金供託不要申出書」が提出された場合は、土地所有者に直接交付することができます。

この「清算金供託不要申出書」は、組合が担保権者に送付します。

○ 清算金に関する税金等

清算金（交付）は、税制上では土地の売買に絡む金銭の授受とみなされるため、当該年度の収入として確定申告が必要になります。

申告にあたっては、当該清算金（交付）が租税特別措置法の特例対象になるため、一部の税で特別の取扱いを受けることができます。

◆ **徴収清算金**（清算金を支払う）

- ・ 個人の場合は、特別な手続きは不要です。
- ・ 法人の場合は、種々のケースがありますので、税理士または税務署へご相談ください。

◆ **交付清算金**（清算金を受け取る）

* 個人の場合 …… 所得税、住民税

◎ **交付清算金が 20 万円未満の場合** → **確定申告不要**

- ・ 交付清算金が 20 万円未満の場合は、課税されませんので確定申告は不要です。

◎ **交付清算金が 20 万円以上の場合** → **確定申告必要**

- ・ 確定申告により 5,000 万円控除又は代替資産の取得の特例が適用されますので、清算金に対する所得税はかかりません。
- ・ 確定申告に必要な証明書等をお送りしますので、所轄の税務署で確定申告をしてください。

[注意] **換地不交付(法第 90 条)**に対する清算金がある場合 → **確定申告必要**

- ・ 従前土地が過少宅地のため換地が交付されないことに対して清算金を受領する場合は、土地を売却したとみなされ特例は認められません。上記にかかわらず確定申告が必要です。

【重要】 税や社会保障制度などで前記の特例を受けることができない場合があります。

(例) 配偶者控除、配偶者特別控除、扶養控除、国民健康保険税、介護保険料、後期高齢者医療制度など、詳しくは各制度の担当窓口へお問い合わせください。

* 法人の場合

◎ 交付清算金の額にかかわらず税務署へ申告が必要

- ・ 詳しくは、税理士または税務署へご相談ください。
- ・ 清算金の交付後、申告に必要な書類をお送りします。
- ・ 清算金（交付）は、換地処分公告の翌日が含まれる年の決算に参入されます。決算日によっては前記証明書が早く必要になる場合があります。お急ぎの場合はお申し出ください。

6 保留地について

保留地は、売買契約をした時点では登記がないため、換地処分公告後、組合が登記申請（保存登記）を行います。このとき名義人は一旦、南部土地区画整理組合となります。

その後、①契約時の面積と最終の測量面積に誤差がある場合は金銭による精算を行い、次に②保留地契約された方へ所有権移転登記を行います。

○ 地番、地積、住所、本籍など

換地処分により、保留地の町名、地番、地積（面積）が「保留地調書」（下図参照）のとおり確定します。このときの登記地目は宅地になります。

志太広域都市計画事業

焼津市南部土地区画整理事業

参考例

保 留 地 調 書

買受者住所	焼津市本町二丁目16番32号
買受者氏名	焼津太郎

測量面積が契約面積よりも大きい場合に差額を交付させていただきます

保留地契約時の土地				換地処分後の土地							
街区番号	画地番号	地積(m ²)	契約金額(円)	町名	地番	地目	地積(m ²)	地積差(m ²)	m ² 当り単価(円)	精算額(円)(徴収)	精算額(円)(交付)
103	3	65.75	7,436,851	黒石二丁目	10-2	宅地	65.85	0.10	113,108	11,310	0
合計		65.75	7,436,851				66.85	0.10	113,108	11,310	0

測量面積が契約面積よりも大きい場合に差額を徴収させていただきます

○ 精算

契約時の地積（面積）と測量した実測地積（面積）に誤差がある場合は、金銭による精算をさせていただきます。請求書（納付書）等を表示登記完了後に送付させていただきます。

（注意）この精算による確定申告は不要です。

○ 所有権移転登記と登録免許税

精算後、保留地を購入された方への所有権移転登記は、組合が指定した静岡県司法書士会会員の受託団が法務局へ申請します。

登記に際し、**司法書士手数料**と**登録免許税**は購入者のご負担となります。上記司法書士が納付書又は請求書を用意しますので、金融機関への払込みをお願いします。

そのほか、登記に添付書類が必要なものについては、司法書士から説明があります。

○ 登記識別情報通知と代理受領について

所有権移転登記が完了すると、保留地を購入された方へ「登記識別情報通知」を送付いたします。

ただし、「登記識別情報通知」の代理受領について組合の承認を受けている場合（登記済証の代理受領として承認を受けた場合も同じ）は、指定された代理受領者へ送付いたします。

※代理受領とは、抵当権などの担保権を設定するため、金融機関等が所有権者に代わり「登記識別情報通知」を受け取ることをいいます。

7 お願い

換地処分の公告の日(令和6年7月12日)までに、売買、相続などによる権利の変動が生じた場合は、すみやかにご連絡をお願いします。

また、換地処分に伴う登記簿の書替えが終るまでは、従前土地の分筆、換地の分割ができませんのでご承知おきくださいますようお願いいたします。

8 お問い合わせ

その他、換地処分等について、ご不明な点などありましたら、下記までお問い合わせください。

〒425-8502 焼津市本町二丁目 16 番 32 号 焼津市役所 5 階

焼津市 区画整理課 土地区画整理事務所

電 話：0 5 4 - 6 2 7 - 9 4 1 3

F A X：0 5 4 - 6 2 6 - 2 1 8 4