

尾張都市計画事業 江南布袋南部土地区画整理事業

換地処分のご案内

目次

1. はじめに	P1
2. 換地処分とは	P1
3. 清算金とは	P2
4. 施行者（市）が行う区画整理登記について	P5
5. 登記識別情報の通知について	P7

令和6年5月



1 はじめに

江南布袋南部土地区画整理事業は、令和6年3月15日に愛知県から換地計画の認可を受け、令和6年9月を目途に換地処分を予定しております。このご案内では、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。

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手続のことで、土地区画整理事業が行われる前の土地の権利関係が、新たに割り当てられる土地に移行する等の行政処分のことを指し、その内容を関係する権利者（所有者・借地権者等）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、事業が行われる前の土地と、それに引き継がれる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（**3**参照）などを定めたものをいい、土地区画整理法第86条第1項の規定に基づき、令和6年3月15日に「江南布袋南部土地区画整理事業」は愛知県知事に換地計画の認可を受けました。

(1) 換地処分の通知

- ①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。
- ②【各筆各権利別清算金明細書】に記載の「従前の土地」は、土地の登記簿上の内容を表したものであり、「換地処分後の土地」は「従前の土地」からの権利を引き継ぎ、新たに割り当てられた土地（換地）の内容を表したものです。また、「清算金、仮清算金及び清算金精算額」の欄のうち、「徴収」とは施行者（市）へ支払っていた金額、「交付」とは施行者（市）がお支払いする金額です。共有名義の場合は共有者全員の総額で、持分に応じて金額を按分します。
- ③【換地図】に記載されている土地の辺長の単位はm（1cm未満切り捨て）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6年9月頃を予定しています。公告日が決まり次第、改めて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」に記載してある内容で、次のような効力が発生します。

- ①清算金が確定します。
- ②住所・地番の変更に伴い、住所変更等の手続が必要となります（詳細は別冊「換地処分に伴う住所変更のご案内」をご覧ください）。賃貸物件を所有されている方、駐車場・駐輪場等を経営されている方は、上記別冊の12ページをご覧ください。
- ③「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」に移行し、新しい土地の町名・地番・地目・地積が確定します。

3 清算金とは

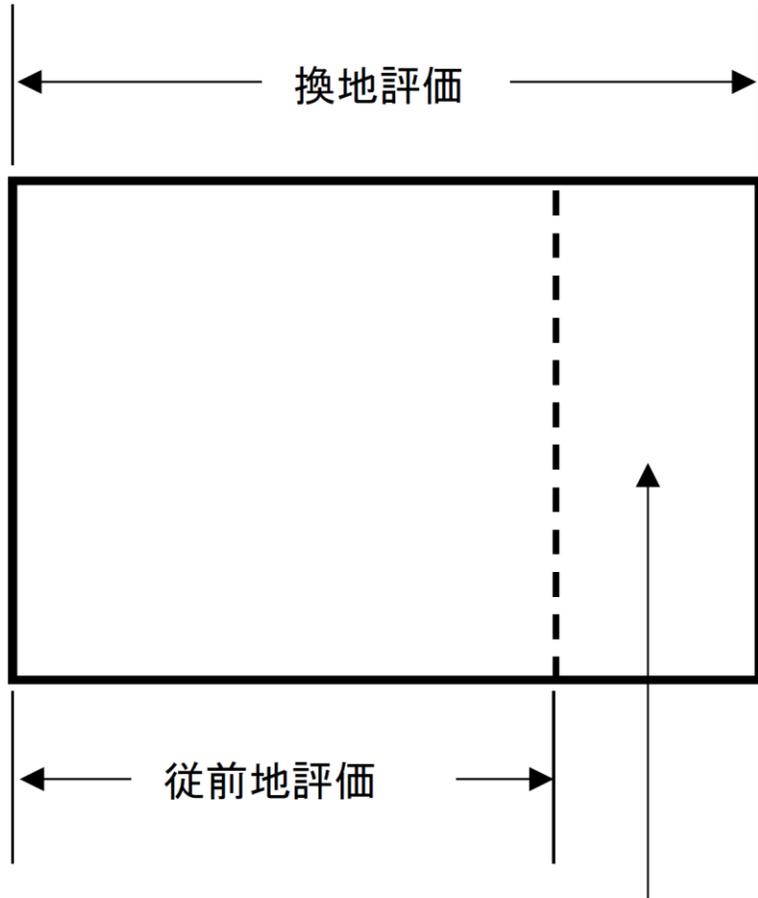
清算金は、区画整理前の土地（従前地）と区画整理後の土地（換地）をそれぞれ評価し、整理前後に生じた権利の過不足を金銭により是正するためのものです（イメージは次ページを参照）。

清算金の徴収・交付の対象者は、換地処分の公告日時点における土地の所有者及び借地権を有する者で、清算金は公告の翌日に確定します。

※清算金に関する詳細なご案内は今後、別途発行する予定です。

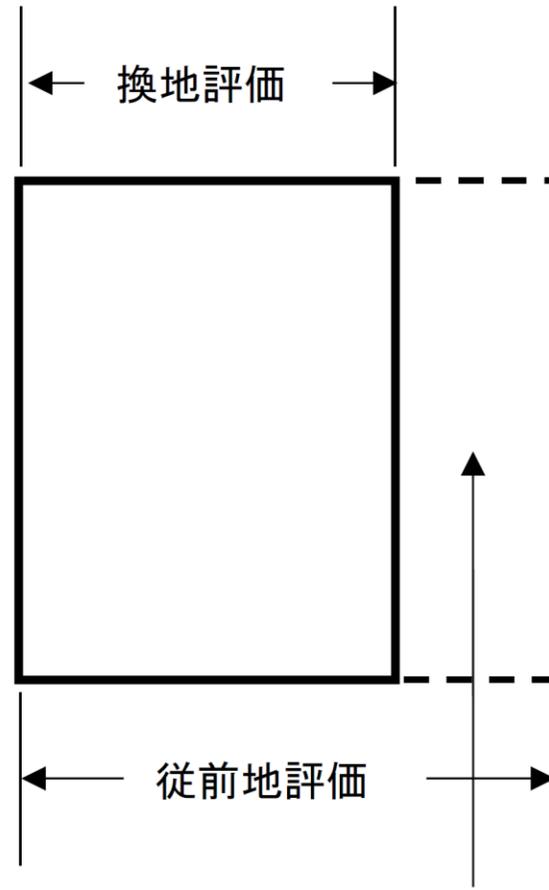
【清算金が生じる場合】のイメージ

● 過渡の場合



過渡地積⇒清算金（徴収）

● 不足渡の場合



不足渡地積⇒清算金（交付）

※ 清算金は、減歩に対する補償金ではありません。

(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、施行者（市）が抵当権者等に対し、清算金供託の要否を照会します。抵当権者等から「供託不要」の回答があった場合は、供託を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（それぞれの土地ごと）に算出されますが、同一人物について清算徴収金と清算交付金がある場合、相殺（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

施行者（市）は抵当権等の登記がある土地の抵当権者に清算金供託の要否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) 清算金の分割納付

清算徴収金が3万円以上の場合、金額に応じて最長5年までの分割納付ができます。換地処分の時期が近くなりましたら、対象の方には追って希望調査を実施する予定です。

(5) 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、清算金の「債務引受」または「債権譲渡」の手続が必要です。
詳細は「都市整備課 区画整理グループ」までお問い合わせください。

4 施行者（市）が行う区画整理登記について

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、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（みなさまの大事な権利にかかわる、権利部については施行者（市）で行うことができませんので、登記事務の停止解除後、手続きをお願いします）。

（1）土地に関する登記

- ①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）が法務局に登記申請を行います。
- ②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宅地以外でも地積が10㎡未満の土地の場合に限り、㎡未満（少数第2位まで）も記載されます。
- ③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に変更し、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も、施行者（市）が法務局に登記申請を行い、建物の所在及び家屋番号が変更になります。なお、複数の筆に建物がまたがっている場合は、建物が一番大きくかかっている地番となります。

（3）登記の事務停止（登記閉鎖）

施行者（市）が区画整理登記を行うため、換地処分の公告日の翌日から区画整理登記の完了までの期間、地区内の土地及び建物に関する登記手続は一時的（約2～3か月）にできなくなります。なお完了した時は、解除された旨を通知しますので、事務停止期間終了後、不動産を管轄する法務局（名古屋法務局一宮支局）で必要な方は変更手続きをお願いします。

＜例＞登記簿の書き換え

愛知県江南市布袋下山町〇〇〇-△

全部事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)		調整	余白	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			江南市布袋下山町		
			原因及びその日付〔登記の日付〕		
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²			
〇〇〇-△	宅地	100	00	〇〇〇-×から分筆 〔令和〇〇年△月×日〕	

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	令和〇〇年△月△日 第〇〇〇〇号	原因 令和〇〇年×月×日売買 所有者 江南市布袋下山町××× 江南太郎 順位〇番の登記を転写 令和〇〇年×月△日受付 第△△△△号
2	所有権移転	令和〇〇年△月×日 第××××号	原因 令和〇〇年□月□日売買 所有者 江南市布袋下山町△△△ 江南藤花

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	所有権移転	令和〇〇年△月△日 第△△△△号	原因 令和〇〇年□月×日売買保証委託契約 による求償債権令和〇〇年△月△日設定 債権額 金〇〇〇〇万円 損害金 年△△% 債務者 江南市布袋下山町△△△ 江南藤花 抵当権者 江南市布袋下山町□□□ 〇〇信用保証株式会社 共同担保 目録(△)第××××号

表題部は施行者（市）が法務局に申請し、書き換えを行います。

権利部は施行者（市）で書き換えを行うことができないため、変更前の内容を引き継ぎます。今回の換地処分により所有権等の登記名義人の住所の変更が必要な場合は、登記閉鎖の解除後、不動産を管轄する法務局で変更の手続きをお願いします。

5 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「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。換地の組み合わせによるパターンは以下のとおりです。

換地の組み合わせ		登記識別情報の通知について
従前の土地	換地処分後の土地	
1筆	1筆	「登記識別情報の通知」は発行されません。現在お持ちの「登記済権利証」をそのままご使用ください。
1筆	複数筆	
複数筆	1筆	区画整理登記の完了後、新たに「登記識別情報の通知」が発行されます。法務局から施行者（市）に届きますので、届き次第、対象者には配達記録にて郵送します。

※建物に関する「登記識別情報の通知」は新たに発行されません。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。

<サンプル> 登記識別情報通知

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】

江南市・・・

【不動産番号】

18・・・

令和〇〇年〇〇月〇〇日

名古屋法務局一宮支局

登記官 ○ ○ ○ ○

記

登記識別情報

123-A45-B67-C89

登記識別情報は権利証に代わる大切な情報で、所有者だけが知っています。そのため、第三者に知られないような方法で管理する必要がありますので、金庫等に保管するなど厳重に管理してください。

また、交付される登記識別情報通知の登記識別情報の記載部分は被覆され、第三者に知られないような工夫がされていますので、必要時（売却等）以外はなるべく剥さないようにしてください。

発行

江南市役所

都市整備部 都市整備課 区画整理グループ

TEL (0587) 54-1111 (代表)
内線442、426、362