

川越都市計画事業
武蔵高萩駅北土地区画整理事業

換地処分のご案内

令和6年7月

日高市

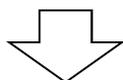
目 次

1. 今後の予定	1
2. 換地処分	2
(1) 換地処分とは（法第 103 条関係）	2
(2) 換地処分通知とは	2
(3) 換地処分の公告と効果について	2
(4) 換地処分通知の添付書類について	3
(5) 換地処分通知の見方	4
3. 区画整理登記（登記簿の書き替え）	6
(1) 区画整理登記について	6
(2) 一般登記事務の一時停止について	7
(3) 登記識別情報の通知について	7
4. 清算金	8
(1) 清算金とは	8
(2) 清算金の対象者について	8
(3) 仮換地を購入した場合	8
(4) 土地が共有の場合の清算金について	8
(5) 清算金の供託について	8
(6) 清算金の相殺について	9
(7) 清算金の手続きについて	9
(8) 徴収清算金の分割納付について	9
(9) 交付清算金に伴う税金について	9
5. その他	10
(1) 地区内にお住まいの方の住所変更について	10
(2) 権利変動に関する変更のお願い	10
(3) 建築行為などの法第 76 条の許可申請について	10
(4) 相続税の納税猶予特例を受けている方	10

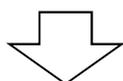
1. 今後の予定

令和6年7月12日 ※同封の通知です。	換地処分通知の発送	参考 P 2
------------------------	-----------	--------

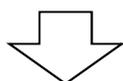
現在はこの段階です。



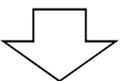
令和6年11月上旬	換地処分の公告	参考 P 2
-----------	---------	--------



換地処分の公告の 翌日から約3か月間 (令和6年11月上旬頃 ～令和7年2月頃)	区画整理登記 (換地処分に伴う 土地・建物の登記)	参考 P 6
---	---------------------------------	--------



令和7年2月頃	土地区画整理登記完了	参考 P 7
---------	------------	--------



令和7年4月以降	清算金の徴収・交付	参考 P 8
----------	-----------	--------

※現時点での予定であり、スケジュールは変更する可能性があります。

2. 換地処分

(1) 換地処分とは(法第 103 条関係)

換地処分とは、土地区画整理事業の最終段階において、「従前の土地」に存する権利内容を「換地処分後の土地」に移行させるための行政処分の手続きです。

関係権利者(所有者・借地権者・抵当権者等)の皆様に、換地計画で定められた内容を通知することを換地処分といいます。

(2) 換地処分通知とは

換地処分通知は、換地計画において定められた内容(位置、地積及び清算金の額等)を関係権利者の皆様へ正式に通知するものです。

※『換地処分通知』は再発行できない重要なものですので、大切に保管してください。

なお、「換地処分通知」は、令和6年5月9日現在の土地登記簿に基づいて作成しています。

(3) 換地処分の公告と効果について

換地処分通知が全ての関係権利者に届きますと、埼玉県知事により換地処分の公告(令和6年11月上旬予定)がされます。

換地処分の公告が行われますとその翌日から、下記のような効力が発生します。

- ◆土地の権利は、「換地処分後の土地」に移行され、新しい土地の町名・地番・地目・地積が確定します。
- ◆清算金が確定します。
- ◆新住所に変更となります。(地区内にお住まいの方のみ)

(4) 換地処分通知の添付書類について

換地処分通知は、以下のように①～⑤の調書、⑥～⑦の図面で構成されています。皆様の土地の所有状況により添付書類の構成が異なります。

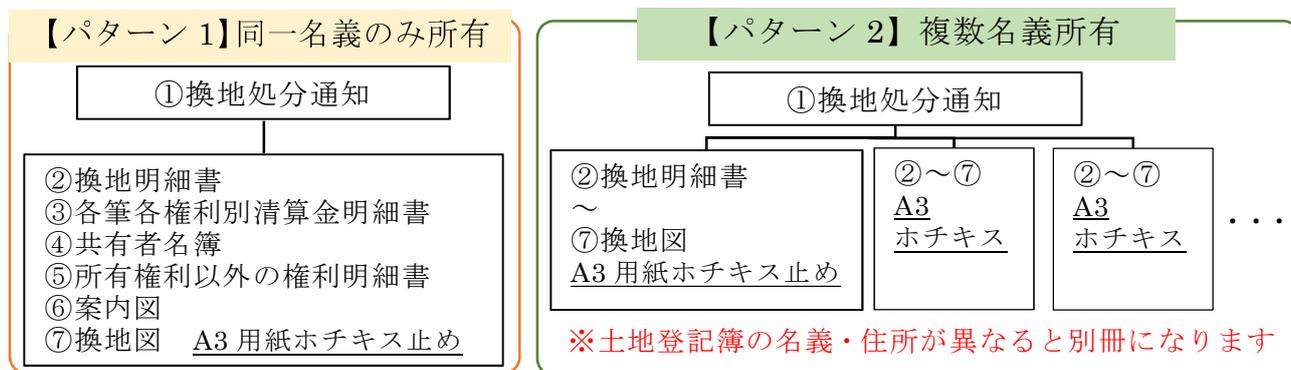
書類名	内容	添付対象者
① 換地処分通知 (鑑) A4 用紙サイズ	土地区画整理法第103条に基づき、施行者である日高市から関係権利者の皆様宛に換地処分をする旨を通知する文書です。 換地処分通知の氏名は、令和6年5月9日現在の土地登記簿に記載されている所有者の氏名で作成しています。	全員 ※個人に対して1枚です
② 換地明細書	あなたが現在所有している従前の土地登記簿の内容とそれに対応する換地処分後の登記内容を記載しています。※土地所有者の方のみ添付。	土地所有者のみ
③ 各筆各権利別 清算金明細書	あなたが所有している土地の清算金額を記載した調書です。	全員
④ 共有者名簿	共有者全員の氏名、登記持分を記載しています。土地を共有で所有している方のみ添付しています。	土地または権利が共有のみ
⑤ 所有権以外の 権利明細書	あなたが所有している土地の所有権以外の権利(抵当権、根抵当権等)を記載。	一つの土地に6件以上権利設定されている土地のみ
⑥ 案内図 (地区全体図)	あなたの換地のある街区を着色した図面です。	換地に所有権又は抵当権等のある方
⑦ 換地図 (街区図)	あなたの換地画地を着色した図面です。	換地に所有権又は抵当権等のある方

A4
用紙

A3
用紙

ホチキス
止め

「換地処分通知」鑑については、



(5) 換地処分通知の見方

換地明細書の見方

換 地 明 細 書

NO. 100

所有者の住所 及び氏名	従前の土地					換地処分後の土地							記事	
	所有権 の登記 の有無	日高市				街区 番号					所有権以外の権利又は処 分の制限で既登記のもの			
		町又は字	地番	地目	地積		町又は字	地番	地目	地積	種別	部分符号		
日高市大字高萩●●番地●● 日高 太郎		大字高萩字 ●●	9995番1	畑	510	10	武蔵高萩● 丁目	10番1	宅地	380	55			
日高市大字高萩●●番地●● 日高 太郎		大字高萩字 ●●	9999番1	宅地	310	57	10	武蔵高萩● 丁目	10番2	宅地	215	82	1番 抵当権	全部

現在の土地登記簿に記載されている 土地所有者の氏名・住所	現在の土地登記簿に記載されている 表題部の内容	換地処分により書き換えられる 土地登記簿の表題部の内容 ・宅地以外の地目で、10 m ² 以上の地積は、整数で登 記されます。 ・換地が交付されない場合は、「空欄」となります。	現在の土地登記簿に記載されている 所有者以外の権利の内容
---------------------------------	----------------------------	---	---------------------------------

各筆各権利別清算金明細書の見方

各筆各権利別清算金明細書

権利者の住所及び氏名		住所		No.		100		土地登記簿に記載されている住所・氏名です		別紙共有者名簿第◆号のとおり		所有権が共有の場合は、共有者の内訳を記載した共有者名簿を添付しています。		(所 有 権 者 の 部)		100-1		
従前の土地		換地処分後の土地		清算金精算額		うち供託すべき金額		記 事										
所在	地番	地目	登記簿地積 基準地積 m ²	所有権以外の権利 又は処分の制限 種 別 部分符号 地 積 m ²	権利価額 円	街区 番号	所在	地番	地目	地 積 m ²	所有権以外の権利 又は処分の制限 部分符号 地 積 m ²	権利価額 円	徴 収 円	交 付 円	徴 収 円	交 付 円	記 事	
日高市大字 高萩字●●	9995番1	畑	510 (510.05)		14,900,000	10	日高市 武蔵高 萩●丁 目	10番1	宅地	380.55		14,903,500	3,500					
日高市大字 高萩字●●	9999番1	宅地	310.57 (310.57)	1番 抵当権 全部	7,500,000	10	日高市 武蔵高 萩●丁 目	10番2	宅地	215.82	全部	7,499,000		1,000	1,000			

現在の土地登記簿の表題部に記載されている内容
()内の基準地積は、換地及び清算金を算定するために用いている地積で、条例により定めております。

現在の土地登記簿に記載されている所有権以外の権利の内容

現在の土地の権利価額
※土地区画整理事業の清算金を徴収・交付するために算定した価額

換地処分後の土地の内容
・換地が交付されない場合は「空欄」になります。
・宅地以外の地目で、10 m²以上の地積は、整数で登記されます。

換地処分後の土地の権利価額
※土地区画整理事業の清算金を徴収・交付するために算定した価額

清算金額
「従前の土地」の権利価額と「換地処分後の土地」の権利価額の差額が清算金額となります。
・徴収＝従前の土地の権利価額<換地処分後の土地の権利価額
※徴収：日高市へ納めていただきます。
・交付＝従前の土地の権利価額>換地処分後の土地の権利価額
※交付：日高市からお支払いいたします。
差額がない方は、清算金はありません。

「供託すべき金額」
交付清算金の筆に抵当権等の担保権が設定されている場合は、法務局へ供託することになります。
ただし、抵当権者等から「供託不要」の申し出があった場合は、交付します。
抵当権者等へ供託不要の確認は、日高市が行います。

3. 区画整理登記(登記簿の書き替え)

(1) 区画整理登記について

換地処分公告の翌日から法務局に登記されている土地及び建物登記簿、図面の書き替えが行われます。これらの作業は、日高市が法務局に嘱託して進めます。

この登記手続きにより、土地登記簿、建物登記簿の表題部(所在、地番、地目、地積、家屋番号)を書き替えるとともに、法務局備え付けの地図(公図)を換地の位置・形状に合わせて書き替えます。これらの手続きを、「区画整理登記」といいます。

なお、登記簿の所有権に関する事項(甲区)及び所有権以外の権利に関する事項(乙区)は、書き替えることはできません。

土地・建物登記簿は、表題部の下記着色部分の内容が書き替えられます。

① 土地の登記簿

※「②地目」「③地積」は変動しないこともあります

埼玉県日高市大字高萩〇〇一〇 全部事項証明書 (土地)

表題部(土地の表示)		調整	平成25年〇月〇日	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	日高市大字高萩字〇〇	余白			
	日高市武蔵高萩〇丁目	余白			
①地番	②地目	③地積		原因及びその日付[登記の日付]	
150番1	畑	450	余白		
1番2	宅地	315	23	①②③令和6年〇月〇日 土地区画整理法による換地処分 [令和6年〇月〇日]	
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	平成25年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 平成25年〇月〇日売買 所有者 日高市大字高萩字〇〇●●番地〇 日高 太郎		

② 建物の登記簿

埼玉県日高市大字高萩〇〇一〇 全部事項証明書 (建物)

表題部(主である建物の表示)		調整	余白	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇
建物図番号	余白				
所在	日高市大字高萩字〇〇100番地1、100番地3	余白			
	日高市武蔵高萩〇丁目1番地2	土地区画整理法による換地処分により変更 令和6年〇月〇日			
家屋番号	100番1	余白			
	1番2	土地区画整理法による換地処分により変更 令和6年〇月〇日			
①種類	②構造	③地積		原因及びその日付[登記の日付]	
居宅	木造瓦葺2階建	1階	201	55	平成〇年〇月〇日 新築 [平成〇年〇月〇日]
		2階	138	55	
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25年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 平成25年〇月〇日売買 所有者 日高市大字高萩字〇〇●●番地〇 日高 太郎		

(2) 一般登記事務の一時停止について

換地処分の公告の翌日から一定期間(約3か月間を予定)は、区画整理登記のため、土地区画整理事業施行地区内の土地・建物に関する登記事務ができなくなりますのでご注意ください。

区画整理登記が完了しましたら、日高市よりその旨をお知らせします。

(3) 登記識別情報の通知について

登記識別情報とは、一般の登記完了時に通知される12桁の符号です。現在では、登記申請を行う際に、登記名義人であることを示す情報として、この登記識別情報を使用します。

原則として、区画整理登記では新たな土地の登記識別情報が通知されません。そのため、同封の「換地処分通知」と従前の土地の「登記識別情報(または登記済証(権利証))」をあわせて大切に保管してください。

なお、従前の土地2筆以上をひとつの換地(合併換地)とした場合は、「登記識別情報通知」が発行されます。登記完了後に日高市より土地所有者に送付します。(下表参照)

換地の組み合わせ		登記識別情報
従前の土地	換地処分後の土地	
1筆	1筆	「 <u>登記識別情報</u> 」は通知されません。 現在、お持ちの登記識別情報(または登記済証(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	新たに「 <u>登記識別情報</u> 」が通知されます。*

※新たな登記識別情報の通知は、土地区画整理登記完了後に、対象の方へ日高市からお送りします。

(4) 保留地の登記手続きについて

保留地は、はじめ日高市名義で登記されます。その後、日高市から保留地を購入した方へ所有権移転登記を行います。手続き等については、改めてお知らせします。

4. 清算金

(1) 清算金とは

清算金は、土地区画整理事業により従前の土地と換地処分後の土地に生じた不均衡を金銭で是正するものです。清算金を支払う場合を「徴収」、受け取る場合を「交付」といい、この徴収額と交付額の地区全体の合計は同額になります。清算金の徴収・交付の金額は、換地処分の公告の翌日に確定します。

(2) 清算金の対象者について

清算金の徴収または交付の対象となる方は、換地処分の公告日の土地所有者、借地権者の方です。

ただし、登記されている土地所有者の方が死亡されている場合は、換地処分をはじめ清算金など事業上の権利・義務を明確にするため、相続登記を行い、登記簿名義人を変更していただくか、日高市へ相続を証する書面を添付して相続届出を行ってください。相続届出がされていない場合、交付清算金は法務局へ供託し、徴収清算金は法定相続割合に分割して徴収します。

(3) 仮換地を購入した場合

清算金は、換地処分の公告の日に登記されている土地所有者の方が対象者となりますので、仮換地を購入された方が対象となります。

ただし、売主との売買契約書等により「清算金については売主に帰属する」等の特約事項があるときは、その特約事項に基づいて取扱いができます。

その場合は、清算事務のときに手続き（債務引受・債権譲渡）が必要になりますので、改めてお知らせします。

(4) 土地が共有の場合の清算金について

お送りした各筆各権利別清算金明細書には、土地一筆ごとの清算金額が記載されていますので、共有の場合は、この金額に各人の持分を乗じたものが、共有者一人一人の清算金額となります。

共有持分は、送付した共有者名簿の持分の欄に記載されています。

(5) 清算金の供託について

土地区画整理法では、抵当権等の担保権がある土地に清算金が交付される場合、交付清算金を法務局に供託しなければなりません。

ただし、抵当権者等から「供託しなくてもよい」旨の申出があれば、清算金（交付金）を権利者に支払うことができます。抵当権者等に「清算金を供託しなくてもよいか」の照会は、日高市が換地処分公告後に一括して行います。

(6) 清算金の相殺について

地区内に数筆の土地を所有している土地所有者で清算金の徴収と交付がある場合は、徴収と交付の額を差し引きした額を徴収又は交付します。

(7) 清算金の手続きについて

清算金額の決定通知や徴収または交付手続きは、令和7年2月以降を予定しています。

(8) 徴収清算金の分割納付について

徴収清算金3万円以上の場合は、下表の通り分割納付することもできます。清算金の分割納付額は権利者からの申出を基に利子を付して請求します。申出方法については、令和7年2月以降に改めてご連絡します。

【徴収清算金額に応じた分納期間及び回数（施行条例第26条）】

徴収すべき清算金の総額	分割期限	分割の回数
3万円以上 5万円未満	6か月	2回
5万円以上10万円未満	1年	3回
10万円以上15万円未満	1年6か月	4回
15万円以上20万円未満	2年	5回
20万円以上25万円未満	2年6か月	6回
25万円以上30万円未満	3年	7回
30万円以上35万円未満	3年6か月	8回
35万円以上40万円未満	4年	9回
40万円以上50万円未満	4年6か月	10回
50万円以上	5年	11回

(9) 交付清算金に伴う税金について

交付を受けた清算金は税制上収用等により資産を譲渡したとみなされますが、今後日高市が発行する「公共事業用資産の買取等の証明書」を添付の上、住所地を管轄する税務署に確定申告することで、租税特別措置法の収用等により資産を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例で、その資産の譲渡所得から5,000万円（5,000万円に満たない場合はその金額）が控除されます。

なお、たな卸資産には適用されません。

5. その他

(1) 地区内にお住まいの方の住所変更について

換地処分の公告の日（令和6年11月上旬予定）の翌日から、土地区画整理事業施行地区内にお住まいの方及び事務所等を置いている法人の方は、住所が変更になります。

新しい住所及び住所変更の手続き等については、改めてお知らせします。

(2) 権利変動に関する変更のお願い

換地処分の公告までに土地の売買や相続などにより権利の変動が生じた場合、抵当権などを設定（変更も含む）した場合、お手数ですが日高市役所市街地整備課までご連絡をお願いします。

また、住所を変更された場合も同様に届け出をお願いします。

今回お送りした換地処分通知は、令和6年5月9日現在の土地登記簿の内容で作成しています。令和6年5月9日以降に売買等により他の方へ権利が移っている場合は、新しい権利者の方へ換地処分通知に関する一連の説明をお願いします。

(3) 建築行為などの法第76条の許可申請について

現在、土地区画整理事業施行地区内における建築行為については、土地区画整合法第76条の規定による日高市の許可申請が必要ですが、換地処分の公告の翌日以降から不要となります。なお、通常の建築確認に関する手続きは、換地処分の公告以降も必要です。

(4) 相続税の納税猶予特例を受けている方

相続税の納税猶予特例を受けている方は、換地処分の公告の翌日（令和6年11月上旬を予定）から1か月以内に「代替農地等の取得に関する承認申請書」を管轄する税務署まで提出してください。手続きについては、個人で行っていただく必要があります。

また提出されない場合、相続税の納税猶予特例が受けられなくなりますので、必ず手続きを行ってください。詳しくは、税務署までお問い合わせください。

この案内をご覧になり、ご不明な点や質問等がございましたら、下記連絡先までお問い合わせください。

日高市 市街地整備課 区画整理担当

埼玉県日高市大字南平沢1020番地

電 話：042-989-2111

F A X：042-985-3371