

川口都市計画事業

戸塚南部特定土地区画整理事業

換地処分のしおり

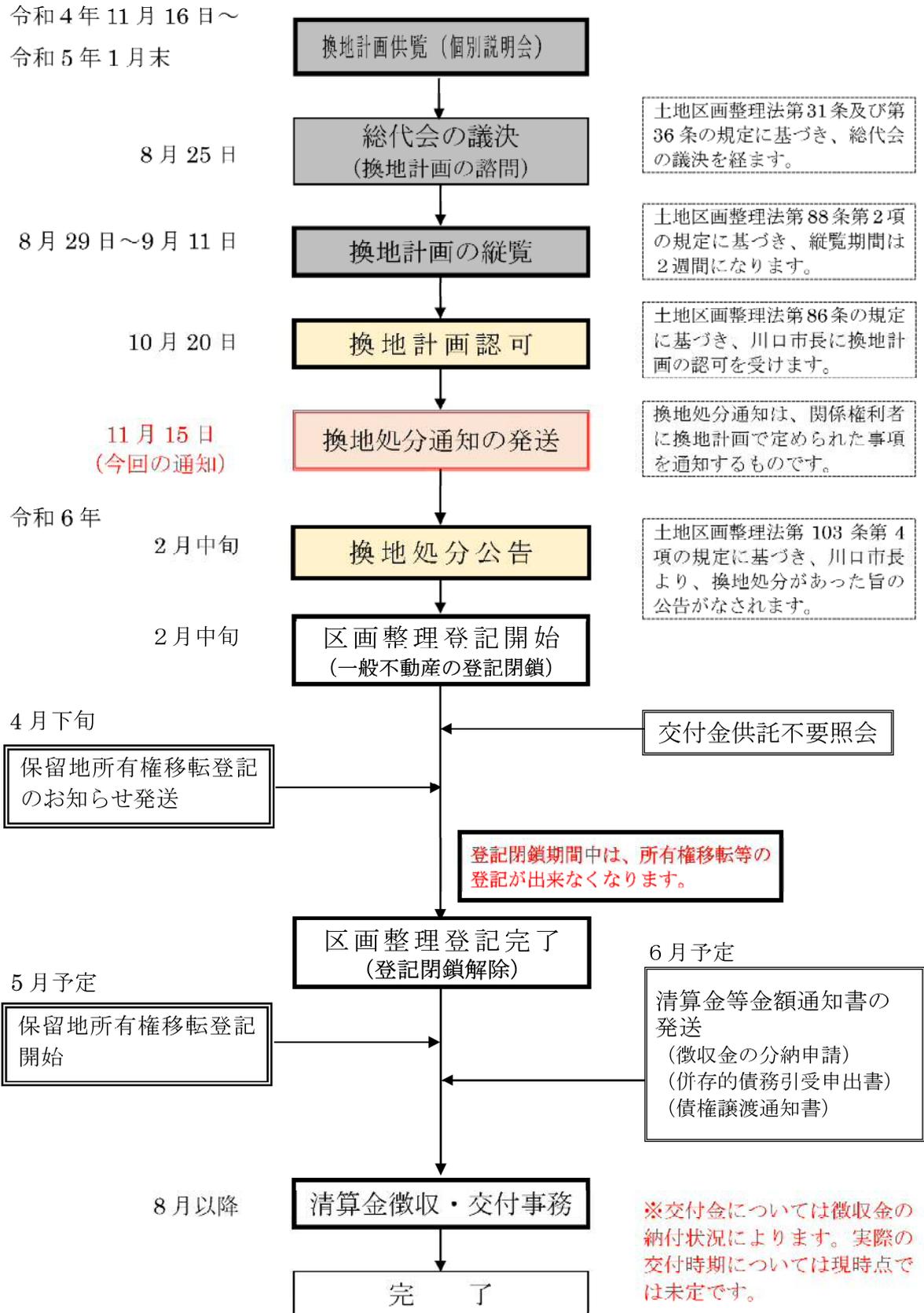
令和5年11月

川口市戸塚南部特定土地区画整理組合

『換地処分通知』は現在お持ちの登記識別情報通知（権利証）を補う重要な書類です。

再発行できませんので登記識別情報通知（又は権利証）と一緒に大切に保管してください。

今後の予定



目 次

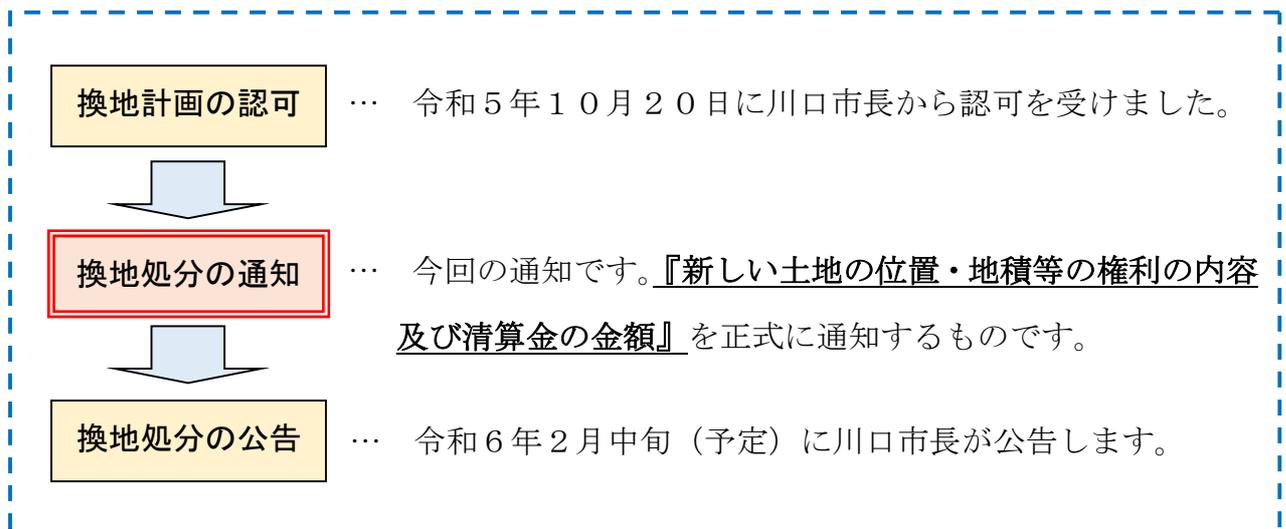
1. はじめに	1 頁
2. 換地処分とは	1 頁
(1) 換地処分の通知	
(2) 換地処分の公告	
(3) 換地処分の公告の効果	
3. 区画整理登記について	4 頁
(1) 登記の手続き	
(2) 登記事務の停止	
(3) 登記識別情報通知（権利証）について	
4. 清算金について	8 頁
(1) 清算金額について	
(2) 徴収清算金について	
(3) 交付清算金について	
5. 清算金の確定申告について	10 頁
(1) 申告について（確定申告・住民税申告など）	
(2) 確定申告用の書類の交付について	
6. 保留地を購入された方へのお知らせ	10 頁
(1) 換地処分通知について	
(2) 保留地の精算について	
(3) 保留地の所有権移転登記について	
7. その他	11 頁
(1) 権利の変動等について	
(2) 登記名義人が亡くなった相続人の方へのお願い	
(3) 土地区画整理法第 7 6 条の許可申請について	

1. はじめに

日頃より、川口都市計画事業戸塚南部特定土地区画整理事業に格別の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5年10月20日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、換地処分の公告の効果、清算金について等、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の事務手続き（行政処分）であり、川口市長の認可を受けた「換地計画」に定められた事項を関係する権利者（土地所有者、借地権者及び抵当権者等）の皆様へ通知するものです。



(1) 換地処分の通知

今回の通知は令和5年10月20日時点の登記又は申告された内容に基づき、権利者宛に送付しています。換地処分の公告日（令和6年2月中旬予定）までに権利の変動等が確認できた方には、新たに変更された内容が分かる通知を送付する予定です。

1) 換地処分通知について

① 換地明細書

換地明細書は、令和5年10月20日時点の土地の登記内容（「従前の土地」欄）から換地処分により書き替えられる内容（「換地処分後の

土地」欄)を記載した書類です。

見方につきましては別添「資料1」を参照してください。

(電気事業者の送電線下地に関わる「地役権」については、該当する権利者に別途「地役権明細書」を添付しています。)

② 各筆各権利別清算金明細書

各筆各権利別清算金明細書は、換地明細書と同様の内容に加えて、清算金等の価額を記載した書類です。

見方につきましては別添「資料2」を参照してください。

③ 位置図(換地不交付の場合、添付されません)

位置図は、事業区域全体の中での換地処分後の土地(換地)の位置を示した書類です。

④ 換地図(換地不交付の場合、添付されません)

換地図は、換地処分後の土地(換地)の町名、地番、地積及び寸法等を示した書類です。なお、保留地は着色されていません。

2) 換地処分通知の対象者

① 土地所有者

- ・登記されている土地所有者(共有の場合は共有者全員)
- ・登記されている土地所有者が死亡していて組合に「相続届出書」が提出されている場合、届出された相続人
- ・登記されている土地所有者が死亡していて組合に「相続届出書」が提出されていない場合、組合で確認した法定相続人

お願い

今回の通知は、権利者が死亡していても組合で確認できていない場合、登記に基づき通知しています。今後の事務手続きに支障がありますので速やかに相続人の方は組合に申し出てください。

- ② 所有権以外の権利を登記している権利者（抵当権者、賃借権者等）
- ③ 所有権以外の権利が未登記で組合に権利の申告をした権利者

※保留地をご購入された方へ

保留地については令和6年4月末ごろ、通知しますので今回の通知の対象外です。

(2) 換地処分のお知らせ

組合は、「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、川口市長に換地処分をした旨の「届出」をします。その後、川口市長により換地処分があった旨の「公告」をします。これを「換地処分の公告」といいます。（令和6年2月中旬（予定）に公告がされたことについて川口市のホームページに掲載する予定です。）

(3) 換地処分の公告の効果

「換地処分の公告」のあった日の翌日から、今回送付しました「換地処分通知」に記載されている内容で、以下の効果が発生します。

- 1) 従前の土地の所有権、抵当権等の権利（地役権を除く）はそのまま換地処分後の土地に移行します。

（換地不交付の場合は換地処分の公告日の終了をもって従前地の権利が消滅します。）

- 2) 清算金の額及び対象者が確定します。

※その他として、保留地が新たに登記されます。

注意

現在、お住いの「住所」が換地処分により、変わることはありません。

3. 区画整理登記について

区画整理登記とは、現在、土地の登記がされている表題部（所在、地番、地目及び地積）及び建物の登記がされている表題部（所在、家屋番号）を換地処分後の内容に書き替えること、保留地については新たに土地登記の表題部を作成することをいいます。

また、現在法務局に備え付けられている公図は閉鎖され、換地処分後の土地の位置、形状に合わせて新たに備え付けられます。

◎土地登記の書き替えイメージ

埼玉県川口市戸塚南一丁目10-1

全部事項証明書 (土地)

表 題 部 (土地の表示)		調整	〇〇年〇月〇日	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
地図番号	〇〇〇〇〇〇	筆界特定	余 白		
所 在	川口市大字戸塚字立山			余 白	
	川口市戸塚南一丁目			余 白	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²		原因及びその日付 [登記の日付]	
4000番1	畑	260		余 白	
10番1	宅地	200 00		令和6年2月〇〇日 上地区画整理法による換地処分 [令和6年2月〇〇日]	

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	〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 〇〇年〇月〇日売買 所有者 川口市大字戸塚4000番地1 川口 太郎

権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 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	〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 〇〇年〇月〇日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2,000万円 利息 年2・5% 損害金 年14・0% (年365日の日割計算) 債務者 川口市大字戸塚4000番地1 川口 太郎 抵当権者 川口市〇〇町△丁目××番□号 〇〇信用組合 (取扱店 ××支店) 共同担保 目録 (あ) 1234号

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。

表題部の「所在」、「①地番」、「②地目」、「③地積」等が書き替えられ、「地図番号」(公図の番号)が追加されます。(書き替えられる部分は赤字で表示していますが、実際の登記は赤字にはなりません。)

権利部の「甲区」及び「乙区」の部分は地役権に関する事以外は書き替えられません。

◎建物登記の書き替えイメージ

埼玉県川口市戸塚南一丁目 10-1

全部事項証明書 (建物)

表題部 (主である建物の表示)	調整	〇〇年〇月〇日	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
所在	余白		余白	
所在	川口市大字戸塚字立山 4000番地1 (仮換地 75街区1画地)		余白	
	川口市戸塚南一丁目 10番地1		令和6年2月〇〇日変更 令和6年2月〇〇日登記	
家屋番号	4000番1		余白	
	10番1		令和6年2月〇〇日変更	
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」
宅地	木造瓦葺2階建	1階 2階	200 00 150 00	〇〇年〇月〇日 新築 [〇〇年〇月〇日]

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	所有権保存	〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	所有者 川口市大字戸塚4000番地1 川口 太郎

権利部 (乙区) (所有権以外に関する事項)			
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	〇〇年〇月〇日 第〇〇〇〇号	原因 〇〇年〇月〇日金銭消費貸借同日設定 債権額 金2,000万円 利息 年2.5% 損害金 年14.0% (年365日の日割計算) 債務者 川口市大字戸塚4000番地1 川口 太郎 抵当権者 川口市〇〇町△丁目××番□号 〇〇信用組合 (取扱店 ××支店) 共同担保 目録 (あ) 1234号

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。

表題部の「所在」、「家屋番号」等が書き替えられます。(書き替えられる部分は赤字で表示していますが、実際の登記は赤字にはなりません。)

権利部の「甲区」及び「乙区」の部分は書き替えられません。

(1) 登記の手続き

「換地処分のお知らせ」後、速やかに組合が一括して、法務局に登記申請し、書き替え作業が行われます。

この手続きに関して、権利者の皆様が書類を提出することや費用負担はありません。

(2) 登記事務の停止

区画整理登記による登記の書き替え作業は約3か月間を予定しています。その期間は土地及び建物登記に関する一般の登記申請 (所有権移転登記、

抵当権等の権利の設定及び抹消等)の受付が停止されます。

あわせて、登記事項証明書、要約書及び公図等の交付申請の受付も停止されます。

登記の書き替えが完了しましたら、権利者の皆様にお知らせします。

(3) 登記識別情報通知(権利証)について

登記識別情報通知(又は権利証)は、本人確認手段の一つであり、不動産の売買や担保を設定する場合等に、登記義務者として登記を申請する際に必要となります。

1) 土地の登記識別情報通知について

区画整理登記により、従前の土地の登記識別情報通知(又は権利証)は換地処分後の土地のものとして、そのまま効力を有するため、原則として登記識別情報通知の交付はありません。【下表の区分①の場合】

ただし、下表の区分②記載の合併型換地(従前の土地が複数筆に対し、換地が1筆)のみ、法務局より「登記識別情報通知」(権利証に代わるもの)が交付されます。該当者の方には組合から送付いたします。

換地の組み合わせ			登記識別情報通知
区分	従前の土地	換地処分後の土地	
①	1 筆	1 筆	交付されません。 従前の土地の登記識別情報通知(又は権利証)を大切に保管してください。
	1 筆	複数筆	
②	複数筆	1 筆	区画整理登記完了後、 新たに交付されます。

2) 建物の登記識別情報通知について

建物に関する登記については内容(所在と家屋番号)のみの書き替えのため、現在お持ちの登記識別情報通知(又は権利証)がそのまま有効となりますので、大切に保管して下さい。

◎登記識別情報通知のイメージ

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】

川口市戸塚南一丁目〇〇番〇〇の土地

【不動産番号】

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

【受付年月日・受付番号（又は順位番号）】

令和6年2月〇〇日受付 第〇〇〇〇〇号

【登記の目的】

土地区画整理法の換地処分による所有権登記

【登記名義人】

川口市大字戸塚4000番地1

川口 太郎

(以下余白)

*下線のあるものは抹消事項であることを示す。

令和6年〇〇月〇〇日

さいたま地方法務局川口出張所

登記官

〇 〇 〇 〇

登記識別情報はこの中に記載されています。開封方法は裏面をご覧ください。

登記識別情報は、アラビア数字その他の符号の組合せからなる12桁の符号です。QRコードも記載されていますので、バーコードリーダー（QRコードリーダー）があれば、QRコードからの読み込みも可能です。

4. 清算金について

清算金とは、組合で定めた「換地規程」に基づき、「従前の土地」と「換地処分後の土地」をそれぞれ評価し、過不足を金銭により是正するものです。

(1) 清算金額について

「各筆各権利別清算金明細書」に記載されている清算金は換地処分の公告のあった日の翌日に確定し、換地処分の公告日時点の権利者（所有権者、借地権者）が徴収又は交付の対象者となります。

「各筆各権利別清算金明細書」に「供託すべき金額」（交付清算でかつ、先取特権、質権又は抵当権が設定されている。）があるときは土地区画整理法第112条に基づき、原則として、供託することになります。ただし、抵当権者等（主に銀行等の金融機関）から「供託しなくてもよい旨の申出」があったときは供託しないで権利者の方に交付します。

供託とは、抵当権者等の権利の保証のため、交付金を供託所に預け、保管してもらうことです。

複数の換地がある場合は、清算金の集計（徴収金のみを合算又は交付金のみを合算）又は相殺（徴収と交付の両方ある場合は差し引き）した金額で各権利者の清算金を確定します。

確定した清算金額および各種申請書等は令和6年6月ごろ、「清算金等金額通知書」にて通知する予定です。

また、交付清算金については確定申告が必要となりますので、10頁に記載している「5. 清算金の確定申告について」をご覧ください。

なお、個人で徴収清算金のみの方は、確定申告の必要はありません。

(2) 徴収清算金について

1) 徴収清算金の納付について

具体的な納付期限や納付方法等については令和6年8月ごろ、お知らせします。

2) 分割納付について

定款第74条に基づき、5万円以上の徴収清算金がある方は下表のとおり、分割して納付することができます。

なお、分割納付を希望する場合は、「清算金分納承認申請書」を組合へ提出していただく必要があります。

ただし、分割納付する場合は定款第74条第2項に基づき、利子が伴いますのでご了承ください。

徴収すべき清算金の総額	分割徴収する期限	分割の回数
5万円以上 10万円未満	6箇月 以内	2
10万円以上 15万円未満	1年 以内	3
15万円以上 20万円未満	1年6箇月以内	4
20万円以上 25万円未満	2年 以内	5
25万円以上 30万円未満	2年6箇月以内	6
30万円以上	3年 以内	7

3) 納付者を変更したいとき

徴収清算金の納付する方を変更したいときは組合に「併存的債務引受申出書」(当事者が実印で押印し、印鑑登録証明書を添付)を提出していただく必要があります。

(3) 交付清算金について

1) 清算金の交付について

清算事務に関してはまず、徴収対象者から納付していただき、その後、交付となります。このため、交付時期につきましては現在未定となっています。

交付の方法等は改めて、お知らせします。

2) 交付者を変更したいとき

交付清算金の受領する方を変更したいときは組合に「債権譲渡通知

書」(当事者が実印で押印し、印鑑登録証明書を添付)を提出していただく必要があります。

5. 清算金の確定申告について

土地区画整理事業の換地処分による交付清算金は税法上、譲渡所得(土地や建物を売った際の所得)の扱いとなります。(複数の換地に伴う清算金について徴収と交付が混在している方は、差し引き前の交付清算金が対象となりますのでご注意ください。)

(1) 申告について(確定申告・住民税申告など)

譲渡の課税時点は換地処分の公告のあった日の翌日(令和6年2月中旬)となり、この日に従前地を譲渡して、換地を取得したこととなり、あわせて清算金の徴収・交付があったとみなされます。

したがって、交付清算金は令和6年分の所得となります。令和7年2月以降の確定申告が必要となります。(交付の時期が令和7年以降になっても申告時期は変わりませんので、ご注意ください。)

なお、確定申告を行う際の手続きや注意事項については、お住まいの地域の税務署にご相談下さい。

(2) 確定申告用の書類の交付について

対象の方には確定申告に必要な書類を令和6年12月末までに、組合から送付する予定です。

6. 保留地を購入された方へのお知らせ

保留地については令和6年4月末ごろ、別途、詳細をご案内する予定です。

(1) 換地処分通知について

保留地の換地処分通知はありません。

(2) 保留地の精算について

保留地の売買契約時の契約地積と登記地積(確定地積)に増減があったときは増減地積に契約単価を乗じた金額を納付し、又は還付します。(保留地売買契約書第12条)

(3) 保留地の所有権移転登記について

保留地は施行者が表示（登記の新設）及び所有権保存の登記を行うため、「組合」名義となります。保留地売買契約書第4条に基づき、所有権の移転登記は組合で取りまとめて行いますが登記に要する費用については保留地購入者の負担となります。

登記に要する費用の他に、登記に必要な書類（住民票等）を用意していただく必要があります。

7. その他

(1) 権利の変動等について

換地処分通知を送付するための調査時点（令和5年10月20日）から換地処分公告（令和6年2月中旬予定）までに所有権移転、住所変更、抵当権の設定・抹消等の登記内容を変更したときは組合まで速やかに申し出るよう、お願いいたします。

(2) 登記名義人が亡くなった相続人の方へのお願い

今回の通知を受け取った時点で登記名義人が死亡している場合、清算金の徴収又は交付が完了していない時点で登記名義人が亡くなった場合は、今後の事務手続きに支障がありますので組合まで速やかに申し出るよう、お願いいたします。

(3) 土地区画整理法第76条の許可申請について

区画整理地区内で建物の建築等を予定されている方は許可が必要です。換地処分の公告がある日まで次の行為を行う場合は、土地区画整理法第76条第1項の規定に基づき許可が必要となります。

- ① 土地の形質の変更（土地の切り盛りを行うなど）
- ② 建築物その他工作物の新築、改築、増築
- ③ 重量が5トンを超える物件の設置、堆積

換地処分通知等に関する問い合わせ

〒333-0804

川口市大字久左衛門新田 47-1

川口市 区画整理組合推進室

TEL 048-294-2774