

東松山都市計画事業
高坂駅東口第一土地区画整理事業

換地処分のご案内

(これからの事業の流れ 換地処分通知～清算金)



令和6年7月
東松山市 都市計画部 高坂区画整理事務所



70年分の想い、未来へ

東松山市は令和6年7月1日に市制施行70周年を迎えました

これからの事業の流れ

I 換地処分 P2~4

令和6年7月12日……………換地処分通知の送付【今回の通知】

令和6年11月上旬【予定】……………換地処分の公告

II 新しい住所 P5

換地処分の公告日の翌日以降……………変更手続きの開始

III 区画整理登記 P6~7

令和6年11月上旬~令和7年4月頃……………土地・建物登記簿などの書き替え

IV 清算金 P8~9

令和7年2月頃……………清算金等金額通知書の送付

令和7年5月以降……………清算金徴収・交付の開始

V 保留地 P10

令和7年4月以降……………権利者への所有権移転登記

※時期については、手続きの状況によって変更となる場合があります。

I 換地処分

1 換地処分とは

換地処分とは、換地計画に基づき従前地に存する権利を換地に移行する法的手続きです。

換地計画は、令和6年4月17日に埼玉県知事の認可を受け決定したため、換地計画で定めた内容を、関係権利者（所有者・借地権者・抵当権者）に「換地処分通知」として通知します。

2 換地処分通知の内容

換地処分通知の内容は、「①通知文（市長印を押したもの）、②換地明細書、③各筆各権利別清算金明細書、④案内図、⑤換地図、⑥共有者名簿（該当者のみ）」となります。**換地処分通知は再発行できませんので、大切に保管してください。**

▼①通知文の例

東松山区発0712001号
令和6年7月12日

東松山市計画課東高坂駅前第一土地区画整理事業
執行者 東松山市
代表者 東松山市長 森田 光一

換地処分通知

土地区画整理法第103条第1項の規定により、東松山市計画課東高坂駅前第一土地区画整理事業の換地計画において定められた、別紙明細書及び換地図のとおり、換地処分を行います。

(備考)

1. この通知に係る権利について不審があるときは、この通知があったことを知った日の翌日から起算して30日以内に、第三項第2項において署名捺印することになります。ただし、この処分があった目的の翌日から起算して1年を経過したときは、署名捺印することができません。

2. この通知に係る権利について不審があるときは、この通知があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に東松山市を管轄として、是等の取扱いの請求を提起することができます。ただし、この処分があった目的の翌日から起算して1年を経過したときは、署名捺印することができません。

3. 上記1の署名捺印をした場合には、当該署名捺印に対する取扱いが、この通知があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に東松山市を管轄として、是等の取扱いの請求を提起することができます。ただし、この処分があった目的の翌日から起算して1年を経過したときは、署名捺印することができません。

▼②換地明細書の見方(従前地と換地の登記内容を示す明細書)

所 有 者 の 住 所 及 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	町又は字	地番	地目	地積㎡	街区番号	町又は字	地番	地目	地積㎡		所有権以外の権利又は処分の制限で既登記のもの
東松山市大字〇〇1000番地 松山 太郎	有	大字高坂字〇〇	1000番	宅地	290 20	1	高坂一丁目	100番3	宅地	190 04	1番 抵当権	全部

従前地の登記簿の内容

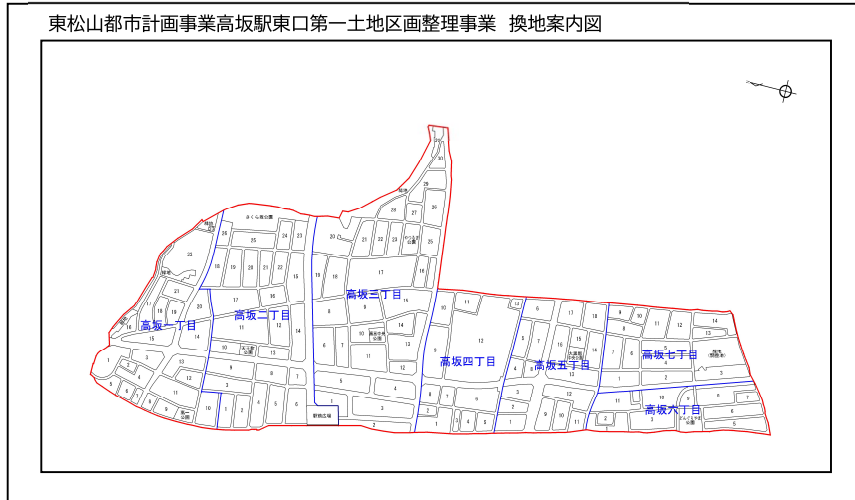
換地の登記簿の内容

▼③各筆各権利別清算金明細書の見方(筆、権利ごとの清算金額を示す明細書)

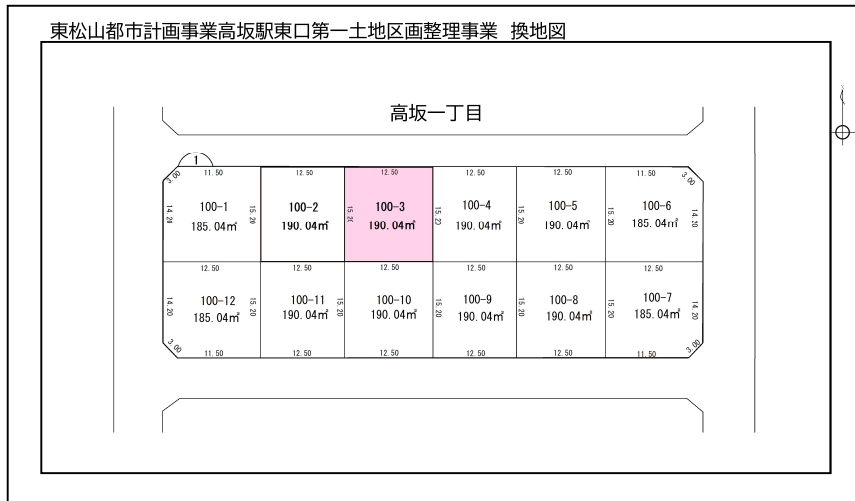
各筆各権利別清算金明細書										所有権者の部					
従前の土地					換地処分後の土地					清算金額					
所在	地番	地目	登記簿地積(基準地積)㎡	所有権以外の権利	権利価額	街区番号	所在	地番	地目	地積㎡	所有権以外の権利	権利価額	徴収	交付	うち供託すべき金額
東松山市大字〇〇字〇〇	1000番	宅地	290 20 (290 20)	1番 抵当権	11,613,000	1	東松山市高坂一丁目	100番3	宅地	190 04		11,608,000		5,000	5,000
東松山市大字〇〇字〇〇	1002番	畑	600 (620 10)		18,578,000	2	東松山市高坂二丁目	200番10	宅地	400 55		18,603,000	25,000		
合計	2筆		890 20 (910 30)		30,191,000			2筆		590 59		30,211,000 (相殺清算金)	25,000 (20,000)	5,000	5,000

徴収 施行者（東松山市）に納付していただく金額
交付 施行者（東松山市）からお支払いする金額
※同一所有者で徴収と交付がそれぞれある場合は、相殺（差し引き）した金額を徴収または交付します。

▼④案内図の例(施行区域の全体図)



▼⑤換地図の例(換地の位置、形状を示す図面)



▼⑥共有者名簿の例(登記簿記載の持分を示す名簿)

コードNo.		氏名		共有者名簿	
6000100	松山 太郎 外1名				
	住所	氏名	登記持分	摘要	
	東松山市大字高坂○番地	松山 太郎	1/2		
	東松山市大字毛塚○番地	松山 花子	1/2		

3 換地処分の公告

換地処分の公告は、換地処分通知が関係権利者全員に届いたことを確認した後に埼玉県知事が行います。

■換地処分の公告日（予定）

令和6年11月上旬

4 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、「換地処分の公告日の翌日」に換地処分の効力が発生します。

■換地処分の効果

①従前地から換地に移行します。

従前地の権利（所有権、借地権、抵当権など）が換地に移行します。

②清算金額及び対象者が確定します。

各筆各権利別清算金明細書記載の清算金額が確定します。

清算金徴収・交付の対象者は、換地処分の公告日の土地所有者及び借地権者です。

5 換地処分に伴い不要となる手続き

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、土地区画整理法第76条の規定による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仮換地の分合筆等の施行者確認

仮換地の分合筆等の手続きについては、施行者（東松山市）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は、法務局へ登記申請することになりますが、区画整理登記が完了するまでの間は登記事務が停止されますのでご注意ください。

（P6「2 登記事務の停止」参照）

Ⅱ 新しい住所(施行区域内にお住まいの方が対象です)

1 住所変更に伴う手続き

「換地処分の公告日の翌日」から、町名地番の書き替わりに伴い住所も変更となります。

市役所などが職権で住所変更するものと、ご自身で手続きをしていただくものがあります。住所変更手続きの詳細は、後日送付する「住所変更のしおり（仮称）」にてお知らせします。

換地処分の公告がなされるまでは、住所の変更手続きはできません。

■住所変更のしおり（仮称）の送付時期

令和6年10月頃

Ⅲ 区画整理登記(施行者(東松山市)が行います)

1 土地・建物登記簿などの書き替え

区画整理登記とは、土地・建物の登記簿などを換地の内容に書き替える登記です。換地処分の日以降に、施行者（東松山市）が法務局に登記申請します。

■ 区画整理登記で書き替わるもの

①土地登記簿

表題部の「所在」「地番」「地目」「地積」

②建物登記簿

表題部の「所在」「家屋番号」

③地図（公図）

土地の「位置」「形状」

※土地登記簿の地積は、地目が宅地及び地積が10㎡未満の場合は、小数点第2位まで表示され、それ以外の場合は、整数で表示されます。

2 登記事務の停止

区画整理登記を行っている間は、施行区域内の登記事務が停止されるため、所有権移転などの登記申請ができなくなります。これは登記事務を混乱なく行うためのものですので、ご協力をお願いします。

なお、区画整理登記が完了した際には、施行者（東松山市）から改めて権利者の皆様へお知らせします。

■ 区画整理登記期間（予定）

令和6年11月～令和7年4月頃

■ 停止される登記事務

①土地・建物の所有権移転登記

②抵当権の設定・抹消登記

③土地の分筆・合筆登記

3 登記識別情報通知

区画整理登記では、原則として「登記識別情報通知」は交付されませんが、例外として合併換地（従前地2筆以上を1筆の換地にする）に対しては、「登記識別情報通知」が交付されます。

▼換地の組み合わせと登記識別情報通知の関係

換地の組み合わせ		登記識別情報通知
従前地	換地	
1筆	1筆	「登記識別情報通知」は交付されません。 現在お持ちの「登記済権利証」または「登記識別情報通知」と「換地処分通知」を合わせて保管してください。
1筆	2筆以上	
2筆以上	1筆	「登記識別情報通知」が交付されます。 区画整理登記完了のお知らせと併せて、施行者(東松山市)から対象者へ送付します。

▼登記識別情報通知の例

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】
東松山市高坂〇丁目〇番〇の土地

【不動産番号】
〇〇〇〇〇〇〇〇〇

【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】
東松山市高坂〇丁目〇番地〇
松山太郎

(以下余白)

令和〇年〇月〇日
さいたま地方法務局
登記官

〇〇〇〇 印

記
登記識別情報

登記識別情報は、12桁の英数字の組み合わせからなる文字列です。
所有権移転や抵当権設定などの登記を行う場合に必要となります。

IV 清算金(すべての方が対象です)

1 清算金とは

清算金とは、従前地と換地の間に生じた不均衡を解消するための金銭です。

従前地の権利価額よりも換地の権利価額が大きい場合は清算金の徴収、小さい場合は清算金の交付になります。

2 清算金徴収交付の流れ

清算金の徴収交付の流れは下表のとおりです。詳細は、令和7年2月送付予定の「清算金のご案内」をご確認ください。

▼スケジュール表(時期については、手続きの状況によって変更となる場合があります。)

時期	徴収清算金の方	交付清算金の方
令和7年2月頃に	換地処分の公告日の権利者へ「清算金等金額通知書」「清算金のご案内」を送付します。	
令和7年3月中旬までに	<u>分割納付を希望する場合は</u> 清算金分割納付の申請が必要です。 (P9 参照)	—
	換地処分の公告日の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。	
令和7年5月頃に	納付書を送付します。	施行者(東松山市)宛ての請求書類を送付します。
令和7年6月末までに	<u>一括納付の場合は</u> 金融機関で清算金(全額)を納付してください。	必要事項を記載のうえ、請求書を提出してください。請求書受領後、2週間程度で清算金をお支払いします。
	<u>分割納付の場合は</u> 金融機関で清算金(分割1回目)を納付してください。	
分割納付完了まで	<u>分割納付の場合は</u> 半年ごとに清算金を納付してください。	—

3 徴収清算金の分割納付

徴収清算金は、下表のとおり清算金額に応じて分割して納付することができます。

なお、分割納付は利子が伴います。利率は、換地処分公告日の翌日の「法定利率」で、令和6年7月時点の法定利率は3%です。

▼分割納付の表

清算金額	期間	分割回数
100,000円以上 200,000円未満	6月	2回
200,000円以上 300,000円未満	1年	3回
300,000円以上 400,000円未満	1年6月	4回
400,000円以上 500,000円未満	2年	5回
500,000円以上 550,000円未満	2年6月	6回
550,000円以上 600,000円未満	3年	7回
600,000円以上 650,000円未満	3年6月	8回
650,000円以上 700,000円未満	4年	9回
700,000円以上 750,000円未満	4年6月	10回
750,000円以上	5年	11回

4 交付清算金にかかる税金

清算金を受け取った場合は、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」の適用が受けられます。適用を受けるために必要な書類は、対象者へ改めて送付します。

■交付清算金にかかる税金に関する問合せ先

東松山税務署
〒355-0028 東松山市箭弓町1丁目8番14号
Tel:0493-22-0990

※土地区画整理法第90条による換地不交付で清算金の交付を受ける場合は、上記の特例は適用されません。

V 保留地(保留地を購入された方が対象です)

1 保留地の登記

保留地は、土地区画整理事業で生み出した土地であるため換地処分までは登記簿がありません。そのため、換地処分（区画整理登記）の際に、一度施行者（東松山市）名義で登記簿を作成し、その後、各購入者に名義を変更します。

名義変更手続きは施行者（東松山市）が行いますが、所有権移転登記にかかる登録免許税は各購入者の負担となります。登録免許税の計算式は、固定資産税評価額×税率（1.5%）です。

登録免許税の支払い方法などの詳細は、名義変更をする際に改めてお知らせします。

■保留地の所有権移転登記

令和7年4月以降



令和6年7月

東松山市 都市計画部 高坂区画整理事務所

TEL0493-35-0112

東松山市 高坂区画



検索

