

宇都宮都市計画事業真岡市中郷・萩田土地区画整理事業

換地処分と今後の流れについて

令和6年9月

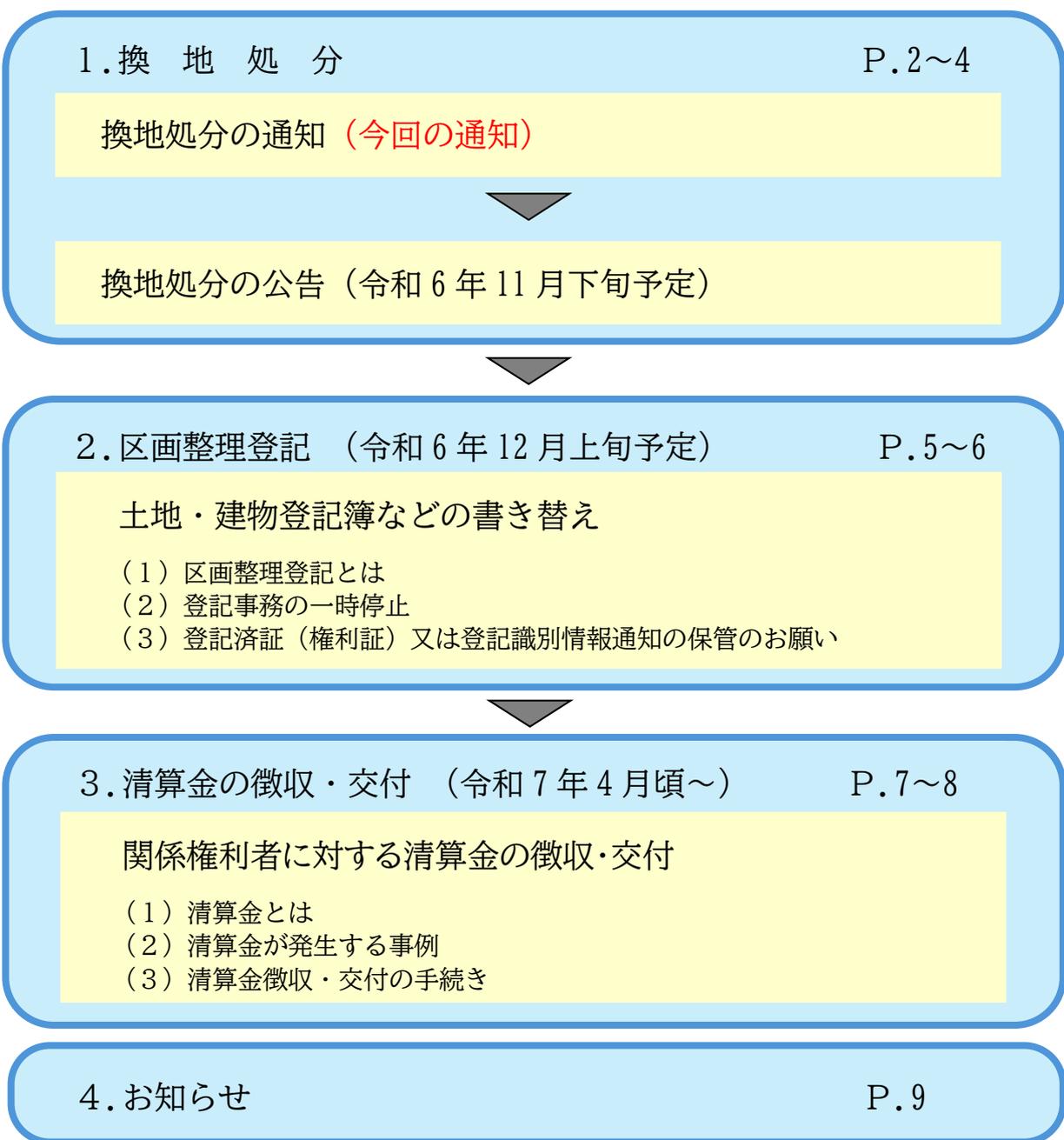
真岡市中郷・萩田土地区画整理組合

換地処分と今後の流れについて

宇都宮都市計画事業真岡市中郷・萩田土地区画整理事業は、平成23年に事業認可を得て以来、皆様のご理解とご協力のもとに建物の移転、道路等の諸工事を進めてまいりましたが、それらの工事もほぼ完了しましたのでこのたび換地処分通知を発送させていただきます。

つきましては、換地処分とはどんなことなのか、また換地処分後の流れについて下記のことをお読みいただき、皆様の参考にしていただくとともに土地区画整理事業が滞りなく完了できますよう、引き続きご協力をお願いいたします。

今後の事業の流れ



1. 換地処分

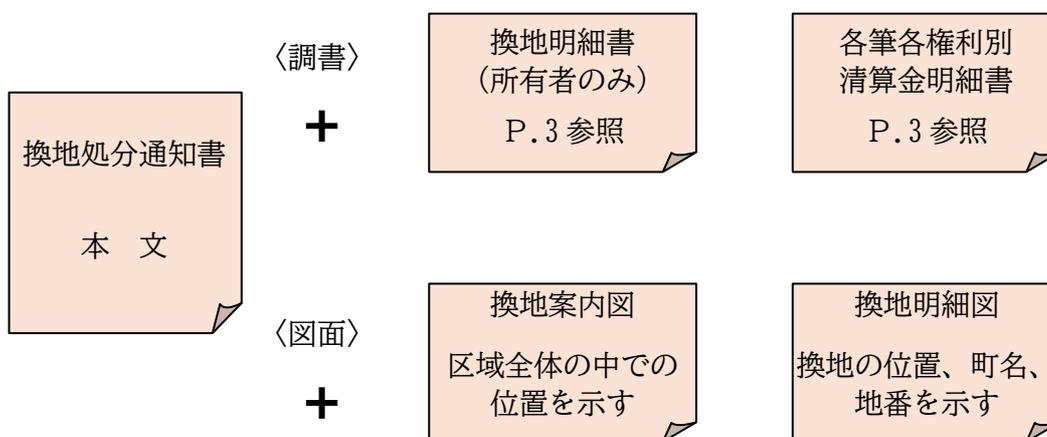
換地処分の通知

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）です。

関係権利者（所有者・抵当権者等）の皆様には換地計画で定めた内容（区画整理前の土地に対して、どのような換地を定めるか、新しい町名・地番、面積、清算金はどうなるのかなどについて定めるもの）を『換地処分通知書』として送付しています。

同封した『換地処分通知書』をご確認ください。

《換地処分通知書の内訳》



換地処分通知書は以下の方々にお送りしています。

《換地処分通知書の対象者》

- ① 従前の土地の所有者
 - ・ 登記簿に記載されている土地所有者
 - ・ 土地所有者が死亡している（相続登記が済んでいない）場合は、法定相続人（組合が調査し、確認できた方）
 - ・ 共有で土地を所有している場合は、共有者全員
- ② 従前の土地について所有権以外の登記のある権利者
 - ・ 抵当権者、賃借権者など
- ③ 未登記の権利者で、権利の申告があった者
 - ・ 借地権者、賃借権者など

1. 換 地 処 分

《換地明細書の見方》

従前の町名,地番,地目,地積が換地処分後の土地ではどのように替わるのかを各筆ごとに記載した明細書です。(土地所有者のみ添付しています)

換 地 明 細 書

所有者の住所 及び氏名	従前の土地				換地処分後の土地				所有権以外の権利または 処分の制限で既登記のもの	種別	部分	符号	記 事
	真岡市 町名(字名) 地番 地目 地積(m)												
真岡市中郷〇〇〇番地〇 真岡 太郎	中郷 〇〇〇-〇 字〇〇	宅地	310.01	〇〇	中萩一丁目 〇〇-〇	宅地	236.68	乙1番抵当権	全部				

現在の登記簿に記載されている所有者の住所,氏名,土地の町名,地番,地目,地積です。

新たな土地として登記される町名,地番,地目,地積です。地積は実測された地積です。(宅地以外の地目は面積が10㎡以上の場合は整数止めになっています)

登記簿に所有権以外の権利が設定されている場合に、権利の種別が記載されています。

《各筆各権利別清算金明細書の見方》

従前の土地及び各権利者(所有権者,借地権者,抵当権者など)ごとに清算金の徴収額または交付額を記載した明細書です。

権利者の住所及び氏名		各筆各権利別清算金明細書											
真岡市中郷〇〇〇番地〇 真岡 太郎		従前の土地				換地処分後の土地				清算金、仮清算金 及び清算金精算額		供託 すべき 金額	記 事
町又は字 地番 地目 登記地積(㎡) 基準地積(㎡)	権利	部分	符号	地積(㎡)	権利価額 (円)	真岡市 町名(字名) 地番 地目 換地地積(㎡)	部分	符号	地積(㎡)	権利価額 (円)	徴収 (円)	交付 (円)	
中郷字〇〇 〇〇〇-〇 宅地 310.01 (310.01)	乙1番抵当権	全部			6,072,598	中萩一丁目 〇〇-〇 宅地 236.68	全部			6,069,600		2,998	2,998
計 1筆 310.01 (310.01)					6,072,598					6,069,600		2,998	2,998
										相殺後の清算金額	0	2,998	

施行前・後の土地の価額です。ただし、売買や課税の価額とは異なり、事業による減歩や清算金を算定ために事業独自の評価に基づき算定した土地の価額となっています。

は、換地明細書と同じです。

徴収：換地すべき面積より工事施工後の出来上がりの面積が多い場合、面積が多くなった分の清算金を組合にお支払いいただきます。

交付：換地すべき面積より工事施工後の出来上がりの面積が小さい場合、面積が少なくなった分の清算金が組合から交付されます。

清算金は各筆毎に算出され合計欄下が徴収交付の差引後の金額となります。抵当権等が設定されている場合は交付清算金の金額が供託すべき金額として記載されています。

1. 換 地 処 分

換地処分の公告

「換地処分通知書」が、関係権利者の皆様に届いたことを確認した後に県知事は換地処分があった旨を公告します。これを「換地処分の公告」といいます。

換地処分の公告がありますと、その翌日から換地処分通知書に記載した内容で、処分の効果が発生します。

換地処分の公告は令和6年11月下旬の予定です。換地処分の公告の日については後日お知らせします。

《換地処分の効果》

換地処分の公告の日の翌日から次のようになります。

- 従前の土地が換地処分後の土地に移ります。
 - ・従前の土地の権利(所有権, 借地権, 抵当権など)が換地処分後の土地に移ります。
 - ・それぞれの土地が新しい町名や地番, 地目, 地積などに替わり、事業者や居住者の住所も変更となります。
- 換地を定めなかった従前の土地に関する権利は消滅します。
- 清算金の額及び対象者が確定します。
 - ・清算金の徴収及び交付の対象者は換地処分公告の日の土地所有者及び借地権者となります。

換地処分に伴う住所等の変更に係る諸手続きについては別添パンフレットをお読みください。

2. 区画整理登記

土地・建物登記簿などの書き替え

(1) 区画整理登記とは

換地処分公告の日（令和6年11月下旬予定）の翌日に、新しい町名や地番などが確定するため、現在の土地・建物の登記簿や図面を新しく書き替える必要があります。この手続きを「区画整理登記」といい、**組合が法務局に申請します。**

① 土地の登記簿

表題部の「所在、地番、地目、地積」が書き替えられます

表題部 (土地の表示)				調製	〇〇年〇月〇日	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	真岡市中郷字〇〇 真岡市中萩一丁目					余白	余白
①地番	②地目	③地積 m				原因及びその日付 (登記の日付)	
5000番1	畑	1000				余白	
100番	宅地	700		00		〇〇年〇月〇日 土地区画整理法による換地処分 【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 真岡市中郷〇〇〇番地〇 真岡 太郎			

② 建物の登記簿

表題部の「所在、家屋番号」が書き替えられます

表題部 (主である建物の表示)				調製	〇〇年〇月〇日	不動産番号	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
所在図番号	余白	筆界特定	余白				
所在	真岡市中郷字〇〇 5000番1 (仮換地 同所街区番号50画地番号1) 真岡市中萩一丁目100番地1					余白	土地区画整理法による換地処分により変更
家屋番号	5000番1					余白	
	100番					〇〇年〇月〇日変更	
①種類	②構造	③床面積 m				〇〇年〇月〇日	
居宅	木造かわらぶき2階建	1階	200	00		〇〇年〇月〇日新築 【〇〇年〇月〇日】	
		2階	150	00			
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 真岡市中郷〇〇〇番地〇 真岡 太郎			

③ 図面

法務局備付の図面が換地処分後の土地に書き替えられます。

2. 区画整理登記

(2) 登記事務の一時停止

ご注意ください

区画整理登記の期間中（換地処分公告の日の翌日から登記が完了するまで）は原則として所有権移転などの一般の登記申請ができません。これは、登記簿などの書き替え作業を混乱なく早く行うためのものですので、皆様のご協力をお願いします。

区画整理登記が完了し、一般の登記が可能となりましたら権利者の方々にその旨をお知らせいたします。

○期間中は受けられない登記申請

- ・土地・建物の売買や相続等による所有権移転登記
- ・土地・建物所有者の住所等の変更登記
- ・抵当権の設定、抹消登記
- ・土地の分筆・合筆登記

○期間中でも受けられる登記申請

- ・新築の建物の登記
- ・法人登記の本店・支店の所在変更や役員の住所変更登記

(3) 登記済証（権利証）又は登記識別情報通知の保管のお願い

ご注意ください

区画整理登記の書き替えが終わっても、原則として新たな登記識別情報通知（権利証）は交付されません。現在皆様がお持ちの「登記済証（権利証）」又は「登記識別情報通知」は今回の「換地処分通知書」とともに大切に保管してください。

ただし、例外として従前の土地2筆以上を一つの換地（合併換地）とした場合は土地所有者に新たな登記識別情報通知が発行されますので、登記完了後、関係権利者へお渡しすることになります。

登記識別情報とは従来の登記済証に代わるもので、12桁の英数字の組み合わせからなる文字列です。不動産及び登記名義人ごとに定められており登記申請の際に本人確認の役割を果たします。

登記識別情報通知

次の登記の識別情報について、下記のとおり通知します。

【不動産】

真岡市中萩一丁目〇〇番▲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】

真岡市中萩一丁目〇〇番地▲

真岡 太郎

令和〇年〇月〇日

宇都宮地方法務局真岡支局

登記官 〇〇 〇〇 印

目隠しされています 記

登記識別情報

目隠しされている12桁の登記識別情報表示欄

QR
コード

3. 清算金の徴収・交付

関係権利者に対する清算金の徴収・交付

(1) 清算金とは

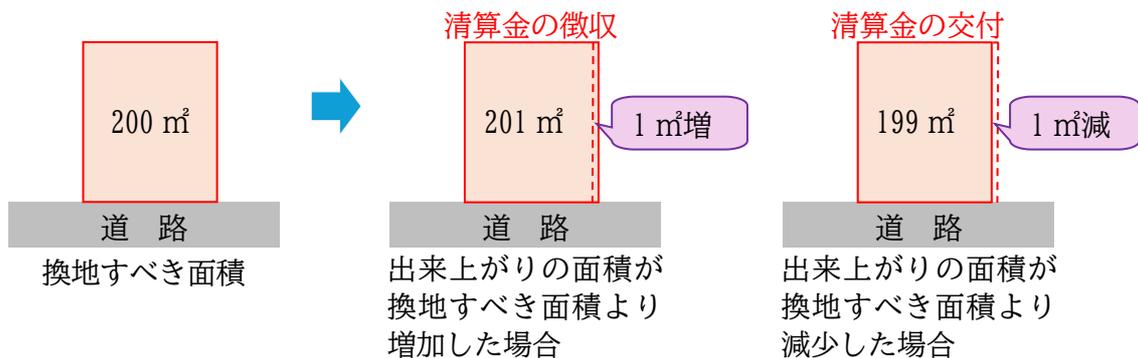
換地は、整理前と整理後の宅地の位置や形、地積など各々に土地の評価を行い、換地すべき面積を算出しますが、工事の誤差等により算出面積どおりの換地にならない場合があります。

そのため、これらの宅地間での不公平をなくすため、組合が換地すべき面積より出来上りの面積が多くなった方から徴収し、少なくなった方へ交付する金銭を「清算金」といいます。

(2) 清算金が発生する事例

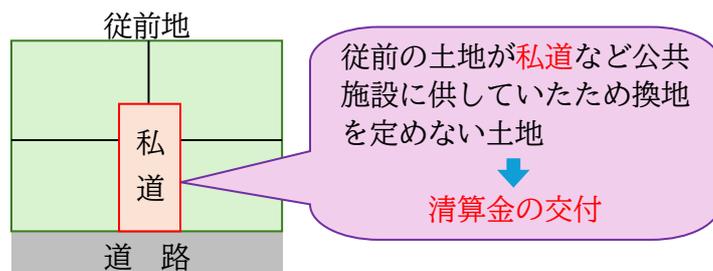
①工事の施工誤差によるもの

道路や公園などの公共施設の整備や宅地の整地工事では、施工誤差が生じことがあります。その施工誤差により生じた面積の増減によって清算金が発生します。



②私道等の換地を定めないことにより交付が生じるもの

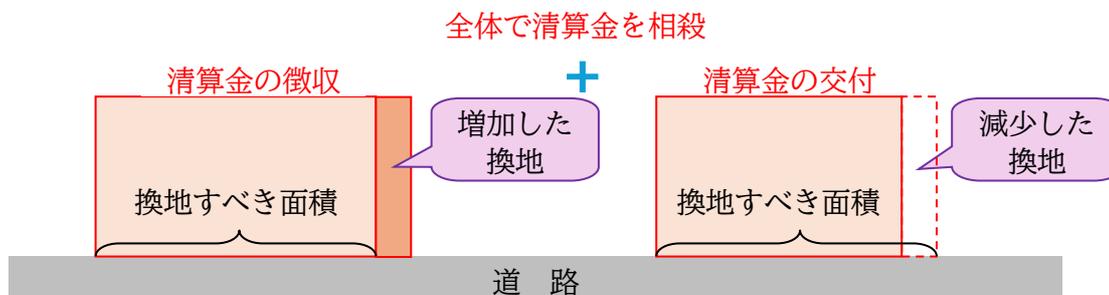
従前地が道路であった土地や、面積が小さく換地を定めることが適当でない認められた土地については、換地を定めないことにより交付清算金が発生します。



3. 清算金の徴収・交付

③清算金の相殺によるもの

複数の土地を所有しており、一方が増加した換地、一方が減少した換地の場合は、それぞれの土地に徴収清算金、交付清算金が発生しますが、それらの清算金は相殺されます。



(3) 清算金徴収・交付の手続き

清算金は「換地処分のお知らせ」があった日の翌日に確定しますので、清算金徴収・交付に関する手続きはそれ以降に行います。

清算金に関する手続きは以下を予定しています。

- ・ 「清算金等金額通知書」の発送 令和7年4月頃
- ・ 清算金の徴収・交付 令和7年5月頃～

《清算金の金額》

清算金の金額は換地処分通知書（各筆各権利別清算金明細書）に記載されている金額となりますが、以下の場合は修正を加えてお知らせします。

①共有で土地をお持ちの場合

登記されている所有権の共有持ち分の割合により分割した金額となります。

②抵当権が設定されている土地の交付清算金

抵当権が設定されている土地について清算金が交付される場合には、その交付金についても抵当権の対象となるため、原則としてその交付金は法務局に供託することになります。

ただし、抵当権者から「供託しなくてもよい」との申し出がなされた場合には土地所有者に交付金をお支払いします。抵当権者への確認は組合が行います。

4. お知らせ

(1) 地区内で建築などを予定されている方へ

施行地区内における建築行為に際し、法第76条による真岡市の許可が必要でしたが、換地処分公告の翌日からは不要となります。

(2) 境界杭の管理について

換地の境界には境界杭としてコンクリート杭又は金属標を設置してありますが、使用収益開始の日から皆様の責任で管理を行っていただいております。引続きお願いいたします。(境界杭の復元は個人で行っていただきます。)

(3) 擁壁(ようへき)の管理について

組合で敷地内に設置した擁壁(ようへき)については個人の所有物となっております。破損、損傷については個人で対応いただきます。

(4) その他

その他不明な点は、下記までお問合せ下さい。

〒321-4305

栃木県真岡市荒町5191番地

真岡市中郷・萩田土地区画整理組合事務局

電話 0285(83)8193