

野田都市計画事業
七光台駅西特定土地区画整理事業

換地処分通知のご案内

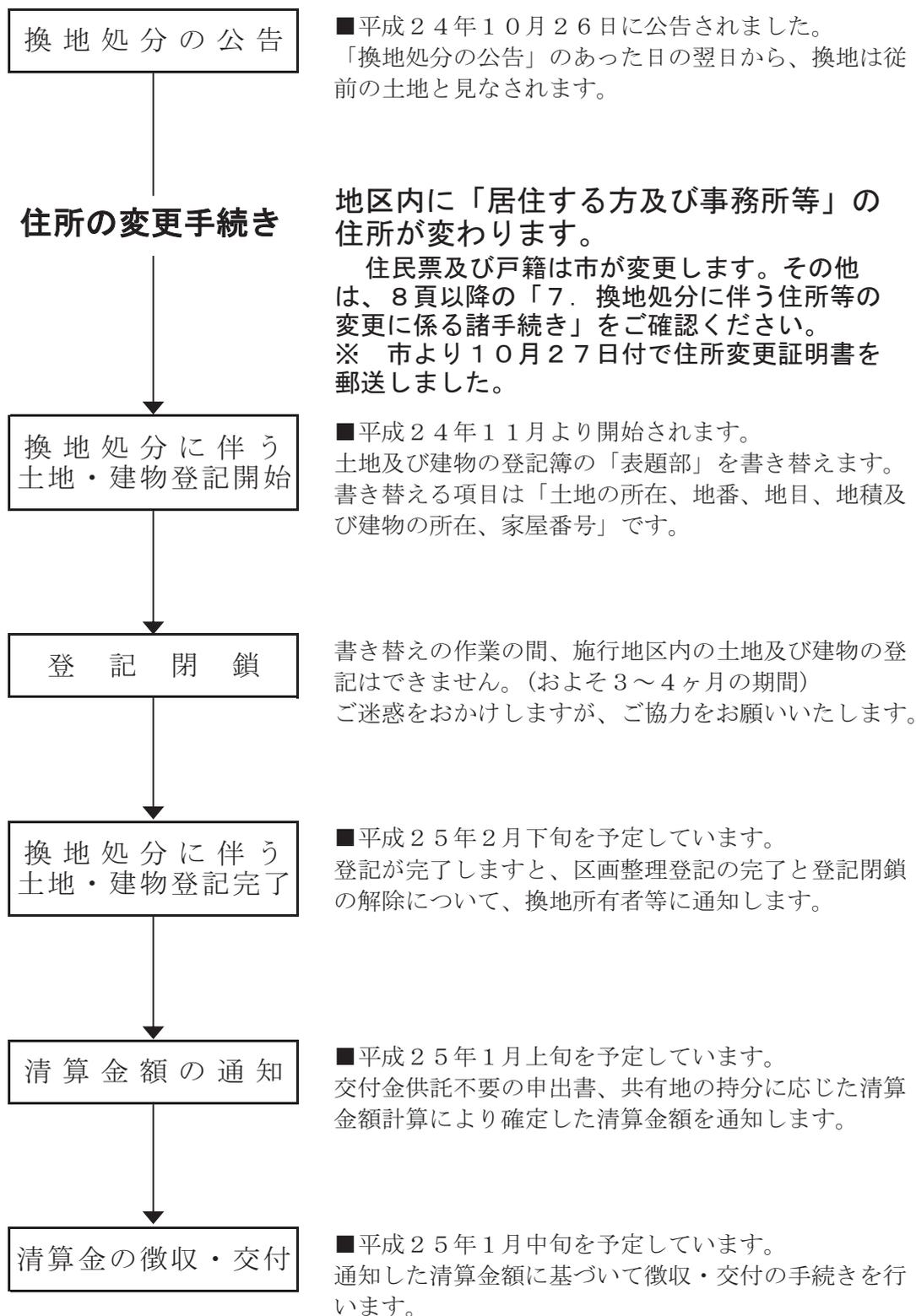
平成24年7月
(平成24年10月更新)

野田市七光台駅西土地区画整理組合

目 次

1. 今後の予定（工程）について	1
2. 換地処分について	2
(1) 換地処分とは	
(2) 換地処分の通知	
(3) 換地処分の公告とその効果	
3. 町名、地番について	3
4. 換地処分に伴う登記について（区画整理登記）	3
(1) 組合がおこなう登記申請	
(2) 登記の停止（登記閉鎖）	
(3) 登記済証（権利証）	
5. 清算金の徴収・交付について	6
(1) 清算金の徴収・交付の対象者	
(2) 清算金の徴収及び交付がおこなわれる時期	
(3) 徴収される清算金	
(4) 交付される清算金及び清算金の供託	
(5) 清算金の相殺	
(6) 権利変動に伴う清算金の取扱い	
(7) 清算金に係る税金	
6. 換地処分に伴う関連事務等の終了について	7
(1) 建築確認申請（76条申請）	
(2) 分筆申請	
(3) 各種証明書（仮換地証明、底地証明等）	
7. 換地処分に伴う住所等の変更に係る諸手続き	8
(1) 新しい住所	
(2) 新しい郵便番号	
(3) 市その他行政側で書き替える公簿類	
(4) 関係者各自が届出を必要とする事項	
(5) 住所変更等の証明書	
8. 組合からのお願い	10

1. 今後の予定（工程）について



2. 換地処分について

(1) 換地処分とは

換地処分とは、土地区画整理事業の施行に伴い、従前の土地に対して新しく定められる換地の内容（土地の所在・地番・地目・位置・形状・地積等）及び清算金の内容について関係権利者に通知することをいいます。

(2) 換地処分の通知

「換地処分通知」として皆様にご送付いたしました図書は下記の通りです。

この「換地処分通知」は再発行できませんので大切に保管して下さい。

◆ 換地処分通知

- ・換地明細書（土地所有者の方のみ添付）
- ・各筆各権利別清算金明細書
- ・換地位置図 1/5, 000
- ・換地図 1/500又は1/1, 000

注：換地処分通知の内容は、平成24年4月中旬における登記（土地）に基づく権利内容によって作成したものです。

◆ 換地処分通知のご案内（本冊子です）

① 換地明細書

従前の土地に対して新しく定められる換地処分後の土地（換地）の新しい町名、地番、地目及び地積を表示したものです。

② 各筆各権利別清算金明細書

換地を定めるときには、従前の土地の権利価額に見合うように換地面積を割り当ててののですが、面積計算の結果と換地の位置・形状等によりどうしても面積に過不足が生じます。

そこで、これらの過不足面積分等（換地間の不均衡）を金銭で清算（徴収と交付）することになり、その金額を表示したものです。

注：「共有者名簿」を必要に応じて添付しています。

③ 換地位置図・換地図

換地処分後の土地についての位置、形状、辺長、地積及び地番を表示したものです。

注：「換地図」が必要ない場合は、添付がありません。

(3) 換地処分の公告とその効果

今回皆様に「換地処分通知」をお送りいたしました。この通知が皆様のお手元に届いたことを確認した上で、施行者（当組合）は千葉県知事へ換地処分を行った旨の届出を行います。県知事は、これを受けて、平成24年10月26日に「野田都市計画事業七光台駅西特定土地区画整理事業の換地処分があった旨を千葉県報により公告（告示）」を行いました。

この「公告」がありますと、公告のあった日の翌日から今回通知いたしました「換地処分通知」の内容にあります従前の土地の全ての権利（所有権、抵当権等）が換地処分後の土地に移ることになります。

また、換地計画で換地を定めなかった土地や諸権利は、この公告の日をもって消滅することになります。

「換地処分の公告のあった日の翌日」から・・・

- ① 地区内の町名・地番が変わります。
- ② 土地・建物の登記簿が書き替えられます。
- ③ 清算金が正式に確定し、徴収・交付手続きが始まります。
- ④ 建築確認申請（76条）等が不要になります。
- ⑤ 地区内にお住まいの方の住所が変わります。

3. 町名、地番について

「換地処分の公告のあった日の翌日」から皆様の「土地の表示」は、現在のものから新しい町名、地番となります。

【例】これまでの町名・地番：野田市谷津字向〇〇〇番〇



新しい町名・地番：野田市光葉町一丁目〇番〇
(光葉町一丁目、二丁目、三丁目)

4. 換地処分に伴う登記について（区画整理登記）

(1) 組合がおこなう登記申請

土地区画整理事業の「換地処分の公告」がありますと、施行者（当組合）は、換地計画において定められた内容に基づき、一括して管轄の千葉地方務局柏支局に「土地及び建物」の登記申請をいたします。

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。

① 土地に関する登記

土地の登記は、土地の所在である「町名地番、地目及び地積」の変更について登記申請をいたします。

地目の取扱については、千葉地方法務局柏支局との協議により、現況から換地処分後の地目を、次のように設定しております。

土地利用等	換地処分後の地目
宅地の用に供する宅地	宅地
駐車場(事業用)	雑種地
墓地	墓地
鉄道敷・駅舎	鉄道用地

なお、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おり、地目が宅地の場合及び地積が10㎡未満の土地に限って㎡未満（小数第2位まで）も記載されることになっております。

公図については、現在法務局に備え付けられているものから、土地区画整理事業により作成された新たな公図が備え付けられます。

② 建物に関する登記

既に登記されている建物については、区画整理登記に伴い建物の所在及び家屋番号が変更になりますので、それらについても施行者（当組合）が一括して登記申請をいたします。

(2) 登記の停止（登記閉鎖）

区画整理登記を行うため、「換地処分の公告があった日の翌日」から「区画整理登記の完了」までの期間は、施行区域内の土地及び建物に関する登記手続きは一時的に停止（3～4ヶ月の期間）されることとなります。

なお、区画整理登記の完了後にその旨を、皆様にお知らせいたします。

注：区画整理登記が完了するまで、一般の所有権移転、住宅ローン等抵当権設定等、土地の分・合筆等の登記ができなくなります。

(3) 登記済証（権利証）

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」として今後も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（権利証に代わるもの）が交付される場合がありますので充分ご注意ください。

① 換地の組合わせが「一筆対一筆又は一筆対複数筆」の場合

「現在お持ちの権利証」と「区画整理登記により書き替えられた登記」の土地の表示が異なりますが、同封した「換地処分通知」が同一のものであることを証明することになりますので、「権利証」と「換地処分通知」は合わせて大切に保管してください。

② 換地の組合わせが「複数筆対一筆（合併）」の場合

「登記識別情報」が区画整理登記完了後に千葉地方法務局柏支局から施行者（当組合）に一括で交付されます。

その後、施行者（当組合）から該当者の方へ送付いたします。

	換地の組合わせ		登記済証（権利証）
	従前地	換地処分後の土地	
①	一筆	一筆	新たな権利証は発行されませんので、従前の土地の登記済証（現在お持ちの権利証）をそのまま使用してください。
	一筆	複数筆	
②	複数筆	一筆	区画整理登記完了後、新たに登記識別情報が交付されます。

注1：「登記識別情報」とは、登記申請のオンライン化に伴い、登記済証に代わり法務局より交付されるもので、12桁のアラビア数字とアルファベットの組合せで表示される記号です。

【 登記識別情報通知 イメージ図 】

登記識別情報通知書

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。

不動産の表示 ○市○町○番地
 不動産番号 ○○
 登記の目的 ○○
 受付番号（順位番号） ○（○番）
 登記名義人の氏名又は名称 ○○

記
 登記識別情報

1 2 3 A B C 4 5 6 D E F

平成○年○月○日
 ○○法務局
 登記官○○○ 印

暗証番号のようなものです。第3者に盗み見られないように目隠しシールが貼られており

注2：「登記識別情報」は「再発行されません」ので大切に保管してください。

③ 建物に関する登記済証

従来の権利証がそのまま有効ですので「換地処分通知書」と合わせて大切に保管してください。

5. 清算金の徴収・交付について

(1) 清算金の徴収・交付の対象者

清算金は、「換地処分の公告のあった日の翌日における権利者」に対して徴収・交付を行います。

注： 抵当権者等の方々は対象とはなりません。

(2) 清算金の徴収及び交付がおこなわれる時期

清算金の徴収又は交付のある権利者の皆様については、後日「清算金額通知書」の案内書をお送りいたします。(平成25年1月上旬頃送付予定)

(3) 徴収される清算金

清算金徴収の方については、皆様から施行者(当組合)に清算金を支払っていただくことになります。

注： 清算金を期限までに納付しない場合、清算金のほかに延滞金及び督促手数料が発生いたしますので、ご注意願います。

(4) 交付される清算金及び清算金の供託

清算金交付の方については、施行者(当組合)から皆様にお支払いすることになります。

なお、清算金が交付される土地に抵当権等(担保権)の他の権利が設定されている場合には、交付清算金は直接土地所有者に支払うことができないので、法務局に供託することになります。

ただし、債権者(抵当権者等)から「供託しなくてもよい旨の申出書」が提出されることにより、供託せずに直接土地所有者に交付することができます。

注： 施行者(当組合)が債権者に対して供託の必要性の有無を確認します。

(5) 清算金の相殺

同一人において、清算金が徴収金と交付金の両方がある場合はこれらの清算金を相殺(差し引き)して清算金を定めることになります。

ただし、交付清算金の対象となる土地に抵当権等(担保権)が設定されている場合の清算金は相殺することができません。

(6) 権利変動に伴う清算金の取扱い

換地処分後に土地の所有権、借地権等が移転されても施行者(当組合)に対抗できる特約(民法第467条)がない限り、清算金は「換地処分の公告のあった日の翌日における権利者」に対して徴収・交付を行います。

(7) 清算金に係る税金

換地処分に伴う交付清算金は、税法上では土地の売買に係る金銭の授受と見なされますが、権利者の意志で売買したものではなく、公的な土地区画整理事業に伴い発生したものですから、不動産譲渡所得税の課税上、特別控除等の特例が適用されます。(代替資産取得の特例又は5,000万円の特別控除の特例)

注1：法90条の規定による清算金には、特例は認められません。

注2：課税の特例適用を受けるためには、税務署へ確定申告をしていただく必要があります。交付清算金には、施行者(当組合)から「公共事業用資産の買取り等の証明書」を発行しますので、それを添えて住所地を所轄する税務署へ確定申告してください。

6. 換地処分に伴う関連事務等の終了について

換地処分の公告(平成24年10月26日)後は、これまで施行者(当組合)に対して行っていただきました下記の手続きが不要となります。

(1) 建築確認申請(76条申請)

これまで、施行地区内における建築行為等については「土地区画整理法第76条申請(建築物等許可申請)」が必要でしたが、「換地処分の公告のあった日の翌日」から不要となります。

新たに建物を新築又は増改築する場合には、直接、野田市建設局都市部建築指導課に建築確認申請をしていただくことになります。

注：「都市計画法第58条の2第1項」の規程による届出書は、引き続き申請が必要となります。

(2) 分筆申請

これまで、施行地区内における土地の分筆については「分筆登記」に先立ち「当組合」による「地積測量図の確認」が必要でしたが、「換地処分の公告のあった日の翌日」以降の土地の分筆については、「一般の分筆登記」と同様、直接「千葉地方法務局柏支局」に申請していただくことになります。

注：「区画整理登記」が完了するまでの間は、土地の分筆に関する登記は一時的に停止されますのでご注意ください。

(3) 各種証明書(仮換地証明書、底地証明書等)

施行者(当組合)が発行していた仮換地証明書及び底地証明書については、受付を終了いたします。

7. 換地処分に伴う住所等の変更に係る諸手続き

「換地処分の公告のあった日の翌日」から、新町名・新地番となります。地区内に居住する方及び事務所等を置いている法人や会社等においては、住所・所在地等の書き替えや手続きが必要となるものがあります。

(1) 新しい住所

「換地処分の公告（平成24年10月26日）のあった日の翌日」から、本事業地内の住所が変わります。

【例】これまでの住所：野田市谷津〇〇〇番の〇



新しい住所：野田市光葉町一丁目〇番の〇
(光葉町一丁目、二丁目、三丁目)

(2) 新しい郵便番号

新しい郵便番号は、278-0057となります。

郵便事業株式会社 野田支店
コールセンター 04-7121-4561
問い合わせ時間 (8:00~20:00)

(3) 市その他行政側で書き替える公簿類

公簿名	書替項目	摘要
住民基本台帳（住民票）、印鑑登録原票、選挙人名簿、国民健康保険資格台帳 その他各種台帳	住所欄	野田市の担当各課が職権で書き替えます。
戸籍簿	本籍欄	野田市の担当課が職権で書き替えます。ただし、転籍届が必要な場合※もあります。
土地登記簿・建物登記簿	表題部の所在	当組合が申請し、管轄法務局が書き替えます。ただし、 <u>登記名義人等の住所については、関係者各自による申請が必要です。</u>
市立小中学校への変更通知書	住所欄	市教育委員会と該当小中学校の間で変更しますので、個人での届出は不要です。

※本籍と住所が異なる方などの場合

(4) 関係者各自が届出を必要とする事項

変更事項	届出申請先	必要な書類等	手続き期限
一般登記による土地・建物等の所有権者の住所変更※ (甲区、乙区)	法務局(登記所)	登記申請書 印鑑 住所変更証明書	期限はありません。 売買、相続、抵当権設定等の時に変更しても良いでしょう。
会社等の本店・支店及び代表者の住所変更登記	本店・支店の所在地を管轄する法務局	登記申請書 印鑑 住所変更証明書	本店は2週間以内 支店は3週間以内

※換地処分に伴う登記閉鎖中は、登記手続きが一時的に停止されておりますので、ご注意ください。

変更事項	届出申請先	必要な書類等	手続き期限
預金通帳・株券・社債等の各種有価証券	各規約等に定める窓口	法令等に定める必要書類、印鑑	各規約に定める期間内
自動車運転免許証の住所変更	警察署交通課又は運転免許センター	自動車運転免許証 印鑑 住所本籍変更証明書	実施日以降すみやかに
自動車検査証の住所変更	野田自動車検査登録事務所	自動車検査証 印鑑 住所変更証明書 (法人にあっては全部事項証明書)	実施日以降すみやかに
軽自動車検査証の住所変更	軽自動車検査協会 野田支部	自動車検査証 印鑑 住所変更証明書(2通)	実施日以降すみやかに
食品営業許可証の住所変更届 (個人は、保健所において変更しますので届出の必要はありません。)	保健所	営業許可書 印鑑 住所変更証明書 全部事項証明書	実施日以降すみやかに
料理飲食等消費税特別徴収義務者登録変更	柏県税事務所	登録書 印鑑 住所変更証明書	実施日以降すみやかに
厚生年金及び国民年金受給者の住所変更	社会保険事務所	既に受給されている方は、国保年金課に備え付けのハガキにて受給者住所の変更を届けてください。	実施日以降すみやかに
厚生年金加入者の住所変更	事業主(勤務先)	個別に問い合わせてください。	実施日以降すみやかに
・国民健康保険被保険者証の住所変更 ・後期高齢者医療被保険者証の住所変更	野田市国保年金課	新しい住所の記載された被保険者証が市から送られてきますので、それ以前の被保険者証を返却してください。	実施日以降すみやかに
住民基本台帳カード(写真付)の住所変更	野田市市民課	住民基本台帳カード(写真付)と印鑑を持って担当窓口までお越しください。	実施日以降すみやかに
身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳、自立支援医療受給者証等の住所変更	野田市社会福祉課	該当する手帳及び印鑑等を持って担当窓口までお越しください。	実施日以降すみやかに
介護保険被保険者証の住所変更	野田市高齢者福祉課	新しい住所の記載された被保険者証が市から送られてきますので、それ以前の被保険者証を返却してください。	実施日以降すみやかに
児童扶養手当証書、ひとり親家庭等医療費助成金受給資格者証、養育者支援手当証書、子ども医療費助成受給券等の住所変更	野田市児童家庭課	新しい住所の記載された証書等が市から送られてきます。	実施日以降すみやかに

変更事項	届出申請先	必要な書類等	手続き期限
水道、電気、ガス、電話等	各事業者	各事業者の規定にそつた必要書類を提出してください。	実施日以降すみやかに

注1：前記載の事項は一般的な内容であるため、申請書の記載や必要書類の詳細に関し、予め申請先にお問合せ下さるようお願いいたします。

注2：前記載以外にも、法令等による変更手続きを要するものがある場合には、お手数ですが関係先にご確認をいただき手続き下さるようお願いいたします。

(5) 住所変更等の証明書

変更の届出手続きに必要な個人の方の「住所変更証明書や本籍変更証明書」は、「換地処分の公告日以降」に無料で「市役所市民課」において発行されます。（各支所・各出張所でも発行できます。）

また、法人の方の「土地の地番変更証明書」は、「換地処分の公告日以降」に無料で「市役所都市整備課」において発行されます。

注1：住民票の写し・印鑑登録証明書・戸籍謄本等は、有料となります。

注2：各変更証明書の交付を受ける場合は、必ず本人確認書類（運転免許証、パスポート等）を持参してください。

注3：戸籍謄抄本等は、「換地処分の公告日以降」発行されますが、本籍発行作業に時間を要しますので、事前に「市役所市民課」へお問い合わせください。

8. 組合からのお願い

今後、当組合から送付される「各種ご案内又は書類」を皆様のお手元に確実にお届けするため、「書類の宛先」が変わる場合は、お手数ですが必ず当組合までご連絡ください。

お問い合わせ先

〒270-0235

千葉県野田市尾崎2241番地の1

東葛飾地域農林業センター内2階

野田市七光台駅西土地区画整理組合

TEL 04-7197-2115