

あいづとしけいかくじぎょう
会津都市計画事業

おうぎまちとちくかくせいりじぎょう
扇町土地区画整理事業

かんちしょぶん
換地処分の手引き

令和5年10月

会津若松市 建設部 開発管理課
区画整理グループ
0242-39-1263

もくじ

これからの主な手続きの流れ

P 1

1

かんちしょぶん 換地処分

P 2 ~ P 3

- (1) 換地処分とは
- (2) 換地処分通知書
- (3) 換地処分の公告
- (4) 相続があった場合

2

くかくせいりとうき 区画整理登記

P 4 ~ P 6

- (1) 区画整理登記とは
- (2) ほりゆうち 保留地について
- (3) 登記済証または登記識別情報の保管のお願い

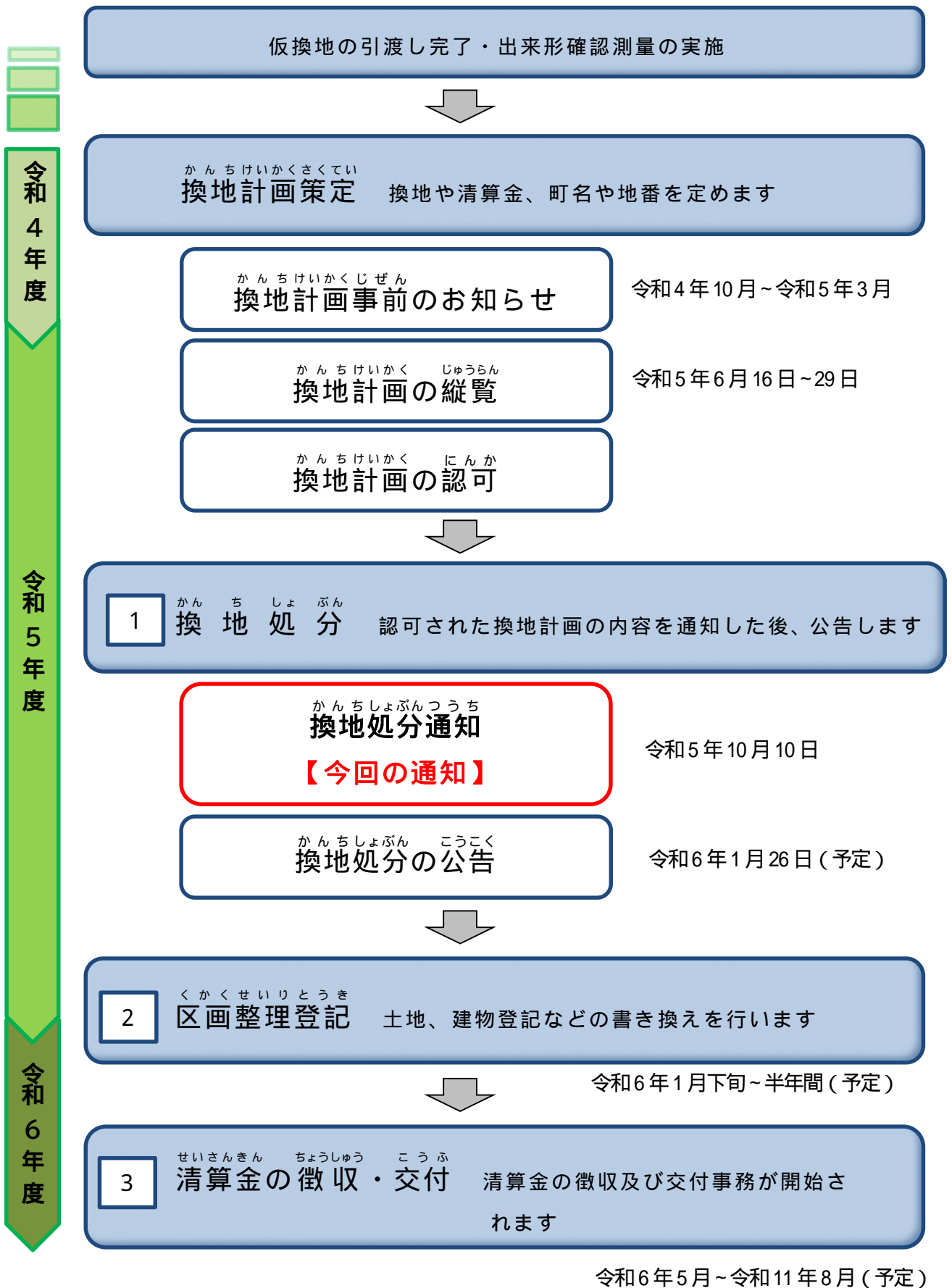
3

せいさんきん ちょうしゅう こうふ 清算金の徴収・交付

P 7 ~ P 1 0

- (1) 清算金
- (2) 清算金事務の流れ
- (3) 交付清算金の供託
- (4) 清算金の「債務引受」と「債権譲渡」
- (5) 徴収清算金の分割納付
- (6) 清算金にかかる税金

これからの主な手続きの流れ



(1) 換地処分とは

換地処分とは土地区画整理事業の施行者である会津若松市が、換地計画に基づき「従前の土地」に存する権利内容を、「換地」に移行させる行政処分手続きです。

土地の所有者、借地権者、しゃくちけんしゃ 借地権者、ていとうけんしゃ 抵当権者など、権利者の皆様に換地計画で定めた内容を『換地処分通知書』として通知することを「換地処分」といいます。

(2) 換地処分通知書【今回の通知】

この通知書には通知文書その他、位置図、換地明細書、かくふでかくけんりべつせいさんきんめいさいしよ 各筆各権利別清算金明細書、換地図が添付されます。(権利の種類により構成が若干異なります)

この通知書を受領した後、換地処分の公告(令和6年1月26日予定)までの間に売買等により権利に変動が生じた場合は、換地処分通知書を新たな権利者に引き継いでください。

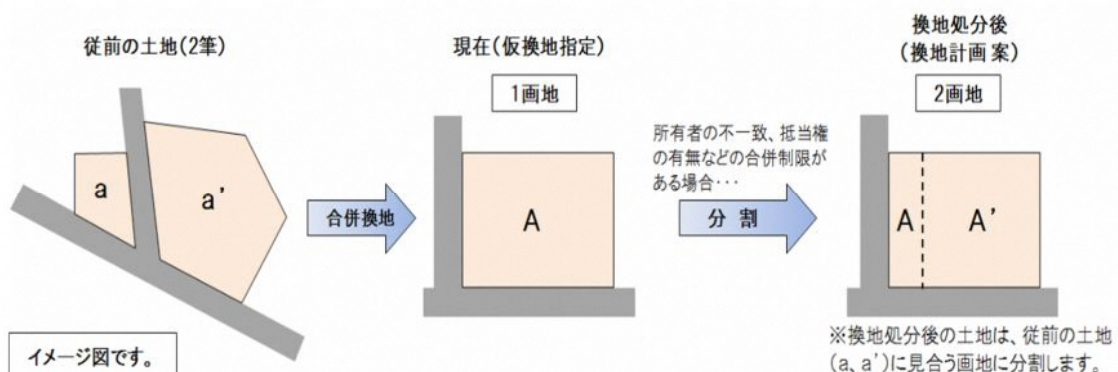
ほりゅうち
保留地を所有される方へ

換地処分通知書には、保留地は記載しておりません。(法定様式のため)

がっぺいせいげん
換地の合併制限について

複数の従前の土地をひとつの換地(合併換地)とすることについては、所有者の住所・氏名及び抵当権など、登記内容が全て一致する必要があるため、登記簿の内容によっては合併換地ができないことがあります。

権利の内容によっては、換地処分後の土地を複数筆に分割する場合があります。



(3) ^{かんちしょぶん}換地処分の公告

^{かんちしょぶんつうちしょ}『換地処分通知書』が権利者の皆様に到達したことを確認した後に、会津若松市が福島県に完了届を提出し、福島県により換地処分の公告がなされます。

換地処分の公告の日の翌日（令和6年1月27日予定）からは、以下の内容が確定します。

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に替わり、居住者の住所も変更されます。

扇町土地区画整理事業施行地区内の住所は、この日から変更されます。
新しい住所をお知らせする通知や、住所変更に必要な諸手続きを記載した冊子は、改めて個別に送付いたします。

^{かんちふこうふ}換地不交付となった従前の土地に関する権利は消滅します。

清算金の権利者（交付清算金）、義務者（徴収清算金）が確定します。

保留地の権利者が確定します。

(4) ^{そうぞく}相続があった（^{そうぞくとうき}相続登記が済んでいない）場合

換地処分の公告までに相続登記が完了していない場合は、法定相続人全員に換地処分の通知を行うことになり、^{ひそうぞくにん}被相続人（お亡くなりになった方）の権利、義務は^{ほうていそうぞくにん}法定相続人に継承されます。

^{ほうていそうぞくにん}法定相続人が負う権利や義務を^{ほうき}放棄したい場合は、^{ひそうぞくにん}被相続人の最後の住所地にある家庭裁判所に相続放棄のための手続きをしたうえで、所定の書類を会津若松市に提出する必要があります。

【お願い】

換地処分の変更通知及びその後の手続きを行うにあたり、権利変動を常に^{はあく}把握する必要がありますので、^{ていとうけん}名義変更・抵当権等その他権利の変動、住所の変更が生じた場合には、速やかに会津若松市開発管理課までご連絡をお願いいたします。

くかくせいりとうき
(1) 区画整理登記とは

換地処分の公告の日の直後に、施行地区内の土地・建物の登記簿や図面（公図）を換地の内容に書き換えするため、会津若松市が一括して法務局に申請します。

この登記を区画整理登記といい、登記が完了するまでの期間は新たな登記ができないためご注意願います。区画整理登記の期間は申請してから約半年間を想定しており、完了後は会津若松市より権利者の皆様にお知らせいたします。

土地の登記簿

登記簿表題部の黄色着色部が、換地明細書の内容に書き換えられます。

福島県会津若松市〇 1 - 2 全部事項証明書 (土地)

表題部 (土地の表示)		調整	余白		不動産番号
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所在	会津若松市			余白	
	会津若松市〇〇 丁目			余白	
地番	地目	地積		原因及びその日付(登記の日付)	
1番2	田	2	25	余白	
5番2	宅地	3	57	令和 年 月 日 土地区画整理法による換地処分 (令和 年 月 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 年 月 日 第 号	原因 平成 年 月 日売買 所有者 会津若松市扇町〇番地の〇 会津 太郎

建物の登記簿

福島県会津若松市 1 - 1 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
所在図番号	余白				
所在	会津若松市 1番地の1、1番地の2			余白	
	会津若松市〇〇 丁目5番地の1			土地区画整理法による換地処分により変更 令和 年 月 日	
家屋番号	1番1			余白	
	5番1			令和 年 月 日 変更	
種類	構造	床面積 m ²		原因及びその日付(登記の日付)	
居宅	木造瓦葺2階建	1階	234	56	平成 年 月 日 新築 (平成 年 月 日)
		2階	123	45	

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 年 月 日 第 号	原因 平成 年 月 日売買 所有者 会津若松市扇町〇番地の〇 会津 太郎

(2) 保留地について

全ての保留地は区画整理登記により、一旦は会津若松市の土地として保存登記を行い、その後、会津若松市が囑託登記により保留地の権利者に所有権を移転します。その際、権利者のご負担による登録免許税が必要になります。

所有権移転後の登記名義人は換地処分の公告の日の翌日（令和6年1月27日予定）時点の権利者です。

所有権移転の囑託登記は、区画整理登記が完了した後に行います。

換地処分の公告の日の翌日（令和6年1月27日予定）から所有権移転登記完了までの期間は、権利譲渡の承認ができないためご注意願います。

所有権移転登記にかかる登録免許税の額は、

不動産評価額 × 1.5%（1,000円未満の場合は1,000円）

となっており、支払い方法は、国税専用の納付書で納めることとなります。

納付額や納付時期は令和6年5月～7月頃にお知らせする予定です。

所有権移転登記が完了した後、会津若松市から登記識別情報を転送します。

(3) 登記済証（権利書）または登記識別情報の保管のお願い【重要】

区画整理登記により登記の内容が書き換えられても、原則、新しい「登記識別情報通知」は発行されないため、現在、権利者の皆様がお持ちの「登記識別情報通知」または「登記済証（権利書）」は、今回送付した「換地処分通知」とともに、大切に保管して下さい。

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」が発行されますので、登記完了後に会津若松市より権利者の皆様に送付します。

換地の組合せ		登記済証（権利書）又は登記識別情報
従前の土地	換地	
1筆	1筆	<p><u>登記識別情報は、発行されません。</u></p> <p>・お持ちの「登記識別情報通知」または「登記済証（権利書）」と「換地処分通知」を大切に保管して下さい。</p>
1筆	2筆以上	<p>・<u>登記識別情報が発行されます。</u></p> <p>・登記識別情報は、会津若松市が転送いたします。</p>
2筆以上	1筆	<p>・<u>登記識別情報が発行されます。</u></p> <p>・登記識別情報は、会津若松市が転送いたします。</p>

とうきしきべつじょうほうつうち
登記識別情報通知の見本

見本

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】
会津若松市〇〇△△番△△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)】
令和〇〇年〇月〇日受付 第〇〇〇号

【登記の目的】
〇〇〇〇

【登記名義人】
会津若松市〇〇△△番△△
会津太郎

記

登記識別情報

【目隠しシール】
この下に 12 桁の英数字が書かれています

令和〇〇年〇月〇日
福島地方務局若松支局
登記官

〇 〇 〇 〇 印

登記識別情報は、12桁の英数字の組み合わせからなる番号で、不動産及び登記名義人ごとに定められています。目隠しシールの下には次のような形式で数字が記載されます。

				-					-					-				
--	--	--	--	---	--	--	--	--	---	--	--	--	--	---	--	--	--	--

(1) 清算金

清算金について

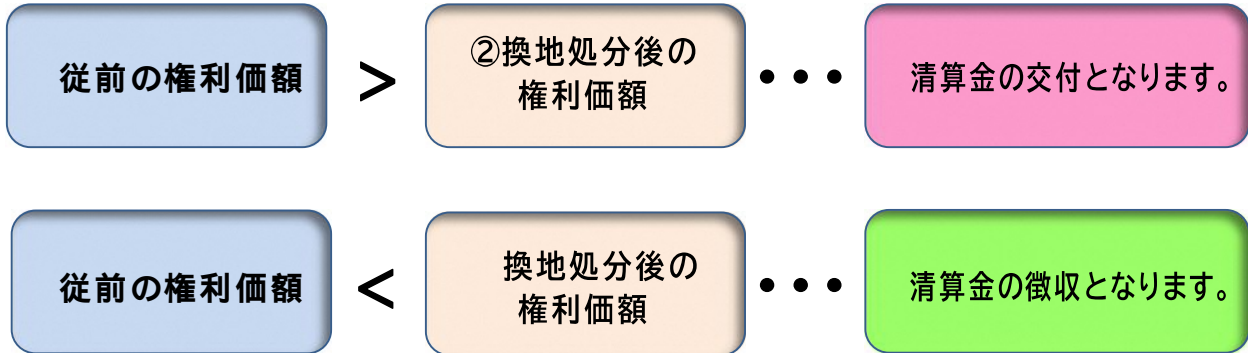
換地の地積は、整理前、後の宅地の位置や形状等を各々評価して算出しますが、換地各々の事情や、街区の中に複数の換地を当てはめるといった技術的な面から、必ずしも算出地積どおりにならないため、算出地積より多く割り当てられた人には清算金を徴収し、少なかった人には清算金を交付することになり、換地計画において総徴収額と総交付額が等しくなるよう定めております。

清算金の価格水準

清算金算出の基となる指数の単価については、固定資産税評価額の水準で算出しており、会津都市計画事業扇町土地区画整理評価委員会の意見を聴いて決定しております。

清算金の算出

従前の土地と換地を各々評価し、固定資産税評価額より算出した指数の単価を乗じて算出された各権利価格の差が清算金になります。



(2) 清算金事務の流れ

清算金の徴収・交付手続きの流れは次のとおりです。

時 期	徴収清算金の方		交付清算金の方
	一括納付	分割納付	
令和6年5月上旬	会津若松市から清算金決定通知書及び各申請書類を送付		
令和6年6月上旬	-	分割納付の申請期限	-
令和6年6月中旬	-	-	交付清算金請求書の提出期限
令和6年7月上旬	会津若松市から清算金納付通知書の送付	会津若松市から清算金分割承認通知書及び納付通知書の送付	-
令和6年7月下旬	納付期限	第1回納付期限	交付清算金の振込
最長令和11年まで	-	以降半年ごと(1月と7月)納付	-

(3) 交付清算金の供託

清算金が交付となる土地に抵当権等の登記がある場合は、

換地処分の公告の後に、会津若松市が抵当権者に対し、

清算金供託の要否を照会します。抵当権者から供託

不要の回答があった場合、会津若松市は交付清算金を権利者に交付します。



供託とは・・・金銭等を国の機関である法務局に提出し、その管理を委ねることです。

(4) 清算金の「債務引受」と「債権譲渡」

事業期間中に土地を売買した際に、契約書により、清算金の支払い者を元の土地所有者にするなど、個人間で取り決めを行っている場合、会津若松市に、清算金の「債務引受」

又は「債権譲渡」の申出をすることで、権利者以外の方が会津若松市と直接清算金のやり取りをすることができるようになります。この手続きは令和6年5月31日までの期間において受付をします。

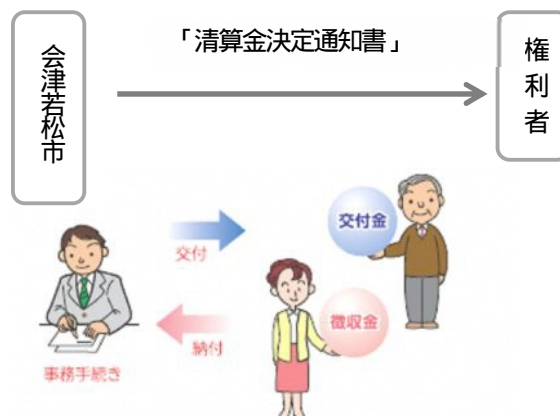
ちょうしゅうせいさんきん ぶんかつのうぶ
(5) 徴収清算金の分割納付

徴収清算金は金額に応じて分割納付が可能となっております。

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 20万円未満	6月以内	2
20万円以上 30万円未満	1年以内	3
30万円以上 40万円未満	1年6月以内	4
40万円以上 50万円未満	2年以内	5
50万円以上 60万円未満	2年6月以内	6
60万円以上 70万円未満	3年以内	7
70万円以上 80万円未満	3年6月以内	8
80万円以上 90万円未満	4年以内	9
90万円以上 100万円未満	4年6月以内	10
100万円以上	5年以内	11

清算金を分割納付する場合の利子の利率については、換地処分公告の日の翌日
 (令和6年1月27日予定)における「ざいせいゆうしきん財政融資資金」の貸付利率が適用されること
 になります。

参考 令和5年9月の当該利率は年0.2%となっております。



(6) 清算金にかかる税金

交付清算金を取得した場合の課税について

交付清算金を取得した場合は、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」が受けられます。確定申告に必要となる証明書として、「公共事業用資産の買取り等の証明書」を発行いたします。

この特例の適用を受けた場合において納付すべき税額が算出されない方は、手続を要することなく特例の適用を受けることができますが、医療費控除や寄付金控除などの適用を受けるため、確定申告をする場合は、交付清算金についても確定申告を要します。

(土地区画整理法第90条による換地不交付の場合、この特例は適用されません。)

詳しくは管轄する税務署へお問い合わせください。

農地等で相続税等の納税猶予の特例を受けている方について

従前の土地が農地等であって、贈与税又は相続税の納税猶予の特例を受けている方で、換地処分後の土地も引き続き納税猶予の特例を受ける場合は、承認申請書を換地処分の公告から1ヶ月以内に管轄する税務署に提出する必要があります。

管轄する税務署長の承認を受けずに交付清算金を受けた場合、交付を受けた換地に対応する部分について、農地等の譲渡がなされたとみなされ、その部分に対応する額と、それに係る利子の額を納付しなければならない可能性がありますので、ご注意ください。

詳しくは管轄する税務署長へお問い合わせください。

換地処分に関するお問い合わせ先

郵便番号 965 - 8601

住 所 福島県会津若松市栄町4番45号
会津若松市役所栄町第一庁舎3階

担当部署 建設部 開発管理課 区画整理グループ

電話番号 直通 0242-39-1263



E-mail kaihatsu@tw.city.aizuwakamatsu.fukushima.jp