

流山都市計画事業木地区
一体型特定土地区画整理事業

換地処分のしおり

令和5年6月

千葉県流山区画整理事務所

今 後 の 流 れ

令和5年6月

換地処分通知の送付

9月初旬

住所変更通知書と手引きの配布

流山市総務課から木地区内に住民登録されている方に配布します。

9月29日
(予定)

換地処分の公告

千葉県が県報で換地処分の公告を行います。

9月30日
(予定)

新町名・地番に変わります(8ページ参照)

土地・建物の登記の書き替え開始

千葉県流山区画整理事務所が土地・建物の登記事項の表題部及び公図の新地番等について申請し、登記所(法務局)が書き替えを行います。(3ヶ月程度)

12月末頃

土地・建物の登記の書き替え完了

登記の書き替えが完了しましたら、千葉県流山区画整理事務所から権利者の皆様に登記完了のお知らせをします。

令和6年6月頃

清算金額の通知

千葉県流山区画整理事務所から「清算金額通知書」を送付します。

徴収清算金の分割納付の希望を受付けます。

(「清算金額通知書」の通知日から2週間以内)

7月~8月頃

清算金の徴収・交付

清算金の徴収・交付を行います。

分割徴収の場合は、第1回目の納付となります。

※今後の流れについては、予定時期が変更となる場合があります。

詳しくはこちらの頁をご覧ください

換地処分とは

- ①換地処分の通知について . . . P. 3
- ②換地処分の公告と効果 . . . P. 3

換地処分に伴う登記

- ③登記(表題部)の書き替えの申請(嘱託)
は千葉県流山区画整理事務所が行います . . . P. 4
- ④登記識別情報について . . . P. 4
- ⑤登記事務の停止にご注意を . . . P. 4

清算金の徴収・交付

- ⑥清算金とは . . . P. 5
- ⑦清算金の債務引受・債権譲渡の取扱い . . . P. 5
- ⑧清算金の供託 . . . P. 5
- ⑨清算金の相殺 . . . P. 6
- ⑩清算金額の通知 . . . P. 6
- ⑪清算金の徴収・交付の方法 . . . P. 6
- ⑫徴収清算金の分割納付 . . . P. 7
- ⑬清算金の支払い義務 . . . P. 7
- ⑭交付清算金に係る税金 . . . P. 7

その他

- ⑮地区内にお住まいの方の住所について . . . P. 8
- ⑯新町名位置図 . . . P. 9
- ⑰建築行為の許可申請について . . . P. 10
- ⑱各種証明書の発行の終了について . . . P. 10
- ⑲千葉県流山区画整理事務所からのお願い . . . P. 10

換地処分とは

換地処分は、換地計画で定められた換地処分後の土地の地番・地積等の権利の内容及び清算金の額を正式に通知するものです。

①換地処分の通知について

- ・ 換地処分の通知は、土地所有者及び抵当権等の権利を有する者など、換地計画に記載されたすべての権利者の皆様に送付します。
- ・ 換地処分通知は、原則として通知書、各筆各権利別清算金明細書、案内図、換地図を同封して送付します。
- ・ **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。**

注1 必要に応じて「共有者名簿」を添付します。

注2 所有権敷地権を有する方には、敷地権明細書を添付します。

注3 換地処分通知の内容は、令和5年4月4日時点で登記されている権利内容に基づいて作成しています。したがって、令和5年4月4日から換地処分の公告の日までに生じた所有権移転等の権利変動については、改めて「換地処分通知」は行いませんのでご了承ください。所有権移転をした場合は、「換地処分のしおり」と同封している「換地処分通知」を引き継いでください。

注4 換地処分に不服がある場合は、国土交通大臣に対し審査請求をすることができます。また、処分の取消しの訴えを、千葉県を被告として提起することができます。

②換地処分の公告と効果

- ・ 換地処分通知が全ての関係権利者に到達したことを確認した後、千葉県知事が換地処分のあった旨を公告します。(9月29日予定)
この公告は、千葉県報に掲載します。
- ・ 換地処分の公告の日の翌日に、従前の土地の権利が換地に移行し、換地の権利が確定します。
また、換地処分通知に記載されている清算金の額も確定します。
- ・ 換地処分の公告の日の翌日から新地番となります。

(例) 従来の町名・地番……………流山市木字▲▲ ●番

新しい町名・地番……………流山市木一丁目 ●番

換地処分に伴う登記

③登記(表題部)の書き替えの申請(嘱託)は千葉県流山区画整理事務所が行います

- ・ 換地処分の公告の日の翌日から、換地計画に基づいて、土地・建物の登記事項の表題部(町名、地番、地目、地積等)を書き替えます。
- ・ 登記の書き替えは、千葉県流山区画整理事務所が登記所(法務局)に嘱託(申請)します。

④登記識別情報について

○合併換地の場合(複数の従前の土地が、換地処分後一つの土地に合併)

- ・ 登記完了後に「登記識別情報」(※1参照)が登記嘱託者である千葉県流山区画整理事務所に一括して交付されますので、交付された「登記識別情報」は、千葉県流山区画整理事務所から対象者の方に送付します。

○合併換地以外の場合(一つの従前の土地が、換地処分後一つまたは複数の土地に分割)

- ・ 登記識別情報は交付されません。
- ・ **現在お持ちの従前の土地の「登記識別情報」または「登記済証(権利証)」は、これまでどおり有効です。**

※1 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、不動産及び登記名義人ごとに定められ、本人確認手段の一つになります。従来の「登記済証(権利証)」に替えて交付されるものであり、非常に重要な情報です。

「換地処分通知」は、現在お持ちの従前の土地の「登記識別情報」及び「登記済証(権利証)」と一緒に、大切に保管してください。

⑤登記事務の停止にご注意を

- ・ 登記所(法務局)が換地処分の公告の日の翌日から3ヶ月程度、木地区内の登記事務が停止となり、換地処分に伴う登記の書き替え作業を行うと聞いております。(登記の手続き上、予定期間を上回る場合があります。)
- ・ 書き替え作業中の登記の申請は、登記事務が停止されている期間においても、申請の受付はされますが、登記処理は土地区画整理登記が完了した筆から順次、処理される見込みです。
- ・ 換地処分に伴う登記が完了しましたら、千葉県流山区画整理事務所から権利者の皆様に令和5年12月末頃にお知らせします。

清算金の徴収・交付

⑥清算金とは

- ・ 清算金とは、換地処分後の土地(換地)相互間にはやむを得ず生じる不均衡を金銭で是正する仕組みです。よって、減歩に対する補償金ではありません。
- ・ 清算金は、従前の土地の評価額と換地処分後の土地(換地)の評価額の差額を金銭で算定します。このとき、従前の土地の価額に比べ、換地処分後の土地の価額が低い場合は清算金が交付され、反対に価額が高い場合は、清算金は徴収されます。
- ・ 清算金の徴収・交付は、換地処分の公告の日における土地所有者が対象になります。

⑦清算金の債務引受・債権譲渡の取扱い

- ・ 換地処分の公告の日における土地所有者以外の方が清算金を納付し、または受け取る場合は、清算金の債務引受・債権譲渡の手続きが必要です。
- ・ **清算金の債務引受・債権譲渡については、換地処分公告後に受付を行います。**
- ・ 債務引受・債権譲渡の届出に必要な用紙は、千葉県流山区画整理事務所が用意いたしますのでご連絡ください。

⑧清算金の供託

- ・ 清算金が交付となる土地に抵当権等の担保権が設定されている場合は、原則として、その交付清算金を法務局(松戸)に供託することが法律に定められています。ただし、千葉県流山区画整理事務所が担保権者に対し供託の要・不要を照会した際に、担保権者から「供託しなくてもよい」旨の回答があった場合は、交付清算金を供託せずに土地所有者等にお支払いします。
- ・ 「交付金供託不要申出書」は、千葉県流山区画整理事務所から担保権者に送付して確認します。

⑨清算金の相殺

- ・ 清算金は、各筆各権利別に算出されますが、同一人において徴収清算金と交付清算金がある場合は、相殺（差し引き）します。ただし、清算金の交付となる土地に担保権が設定されている場合は、担保権者から「交付金供託不要申出書」の提出があったときに限り、その交付清算金は相殺の対象となります。

(例) Aさんが3筆の土地を所有し、12番の土地に担保権が設定されている場合

土地所有者	地番	清算金額	
A	10	徴収 5万円	……①
	11	徴収 2万円	……②
	12	交付 4万円	……③

Aさんの清算金は以下のようになります。

担保権者からの
交付金供託不要申出書

{ 提出 → 3万円の徴収 (=①+②-③)
未提出 → 7万円の徴収 (=①+②)

③の交付清算金4万円は法務局に供託

⑩清算金額の通知

- ・ 各権利者に対して徴収または交付清算金の合計額等を記入した「清算金額通知書」を令和6年6月頃に送付します。

⑪清算金の徴収・交付の方法

○清算金が徴収の場合

- ・ 徴収方法は、一括納付または分割納付(2万円を超える場合)の方法があります。
- ・ 一括納付については、「清算金額通知書」と合わせてお送りする「納入通知書」により、指定金融機関で指定の期日までに納付していただくことになります。
- ・ 分割納付を希望する場合、「清算金額通知書」に記載の通知日から **2週間以内に「清算金分割納付承認申請書」を提出**していただきます。
- ・ 分割納付の場合の各回の納付時期及び金額については、「清算金分割納付承認通知書」にてお知らせします。
- ・ その際にお送りする「納入通知書」により、指定金融機関で指定の期日までに納付していただくことになります。

○清算金が交付の場合

- ・ 「清算金交付通知書」にてお知らせします。
- ・ 「清算金交付請求書」を同封しますので、必要事項をご記入の上、千葉県流山区画整理事務所へ提出していただくことになります。

⑫徴収清算金の分割納付

- ・ 徴収清算金は、一括納付が原則ですが、徴収する金額が2万円を超える金額で対象の方が希望すれば分割納付することもできます。
- ・ 徴収清算金の分割納付の場合は、下表のようになります。
- ・ 分割納付の場合は、利子を付し、その利率は換地処分公告があった日の翌日の財政融資資金の貸付金の利率を適用します。

【分割徴収の期限及び回数】

清算金の総額	期限	回数
2万円を超え6万円まで	1年以内	3
6万円を超え15万円まで	2年以内	5
15万円を超え28万円まで	3年以内	7
28万円を超え45万円まで	4年以内	9
45万円を超えるとき	5年以内	11

⑬清算金の支払い義務

- ・ 徴収清算金を納付しなかった場合、千葉県流山区画整理事務所が期限を指定して督促します。
- ・ さらに、国税滞納処分の例により、清算金及び延滞金を徴収することになります。

⑭交付清算金に係る税金

- ・ 交付清算金は、譲渡所得の対象になりますが、**課税の特例（5,000万円の特別控除または代替資産取得の特例）を受けられます。**
- ・ **課税の特例を受けるためには、千葉県流山区画整理事務所から交付する「公共事業用資産の買取り等の証明書」を添付して確定申告する必要があります。**
- ・ **（※権利が確定する令和5年の所得として扱われますので、令和6年3月の確定申告に間に合うよう買い取り証明を送付します※）**
- ・ この特例は、土地区画整理法第90条該当地（申出又は同意により換地を定めず、金銭により清算する土地）には適用されません。
- ・ 法人税や課税についての詳細は、住所地（お住まいの土地）を管轄する税務署にご相談ください。

そ の 他

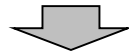
⑮地区内にお住まいの方の住所について

(1) 住所変更に係る手続き等について

換地処分の公告の日の翌日（9月30日予定）から、町名地番の変更となる区域内に住民登録をしている方の住所、本籍、事務所等の所在地が変わります。

この住所変更に伴う手続きにつきましては、流山市が行うものと皆様に行っていただくものがあります。9月初旬頃に流山市総務課から地区内に住民登録されている方に住所変更通知書、住所変更の手引き等の関係書類が配布されます。手続きに必要な関係書類も同封されますので、ご一読いただき、換地処分の公告の翌日以降に必要な手続きをお願いします。

(例) 変更前 流山市大字木●●●番地の●



変更後 流山市木●丁目●●●番地の●

お問合せ先

流山市 市民生活部市民課 電話：04-7150-6075

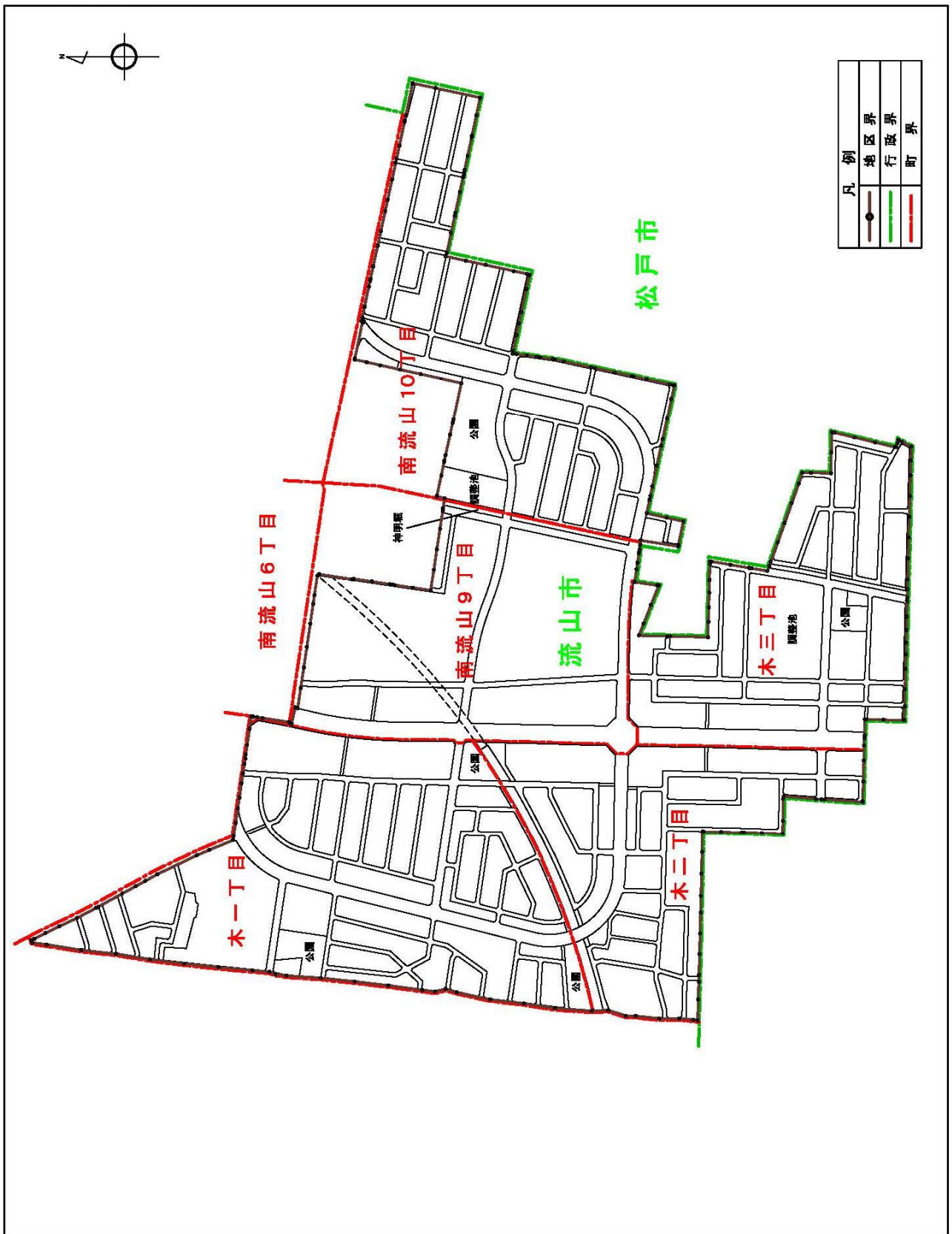
総務部総務課 電話：04-7150-6067

(2) 住所変更に係る郵便関連について

換地処分の公告の日の翌日以降に変わるこの新住所に関して、郵便局で行っていただく手続きはありません。

※旧住所宛ての郵便のお届けは1年間となります。

⑩新町名位置図



⑰建築行為の許可申請について

- ・ 土地区画整理事業施行中は、施行地区内における建築行為等について、土地区画整理法第76条に基づく許可が必要でしたが、換地処分の公告の日の翌日から不要となります。

⑱各種証明書の発行の終了について

- ・ 仮換地証明書及び底地証明書、保留地証明書については、換地処分の公告をもって発行を終了します。

⑲－1 千葉県流山区画整理事務所からのお願い（換地処分について）

- ・ 換地処分の公告前までの間は、円滑な換地処分手続きを行うため、土地の分合筆及び所有権移転等の登記は極力控えていただきますようお願いいたします。
- ・ 換地処分の公告前までに土地の売買等により権利に変動があった場合は、千葉県流山区画整理事務所までご連絡ください。
- ・ 住所変更が生じた場合は、千葉県流山区画整理事務所までご連絡ください。

⑲－2 千葉県流山区画整理事務所からのお願い（その他）

- ・ 前施行者の千葉県住宅供給公社から発行された「住宅建設に伴う暫定施設（浄化槽等）について」に関する「確認書」をお持ちで、まだ履行されていない地権者様におかれましては、令和5年7月31日（月）までに千葉県流山区画整理事務所までご連絡ください。
なお、期日までにご連絡がなかった場合は、対応が困難となりますのでご了承いただきますようお願いいたします。

連絡先

千葉県流山区画整理事務所

木地区換地課

〒270-0163 流山市南流山1丁目13番地

電 話 04-7150-4501