

東三河都市計画事業  
豊橋牟呂坂津土地区画整理事業

換地処分のしおり

令和7年7月

豊橋市

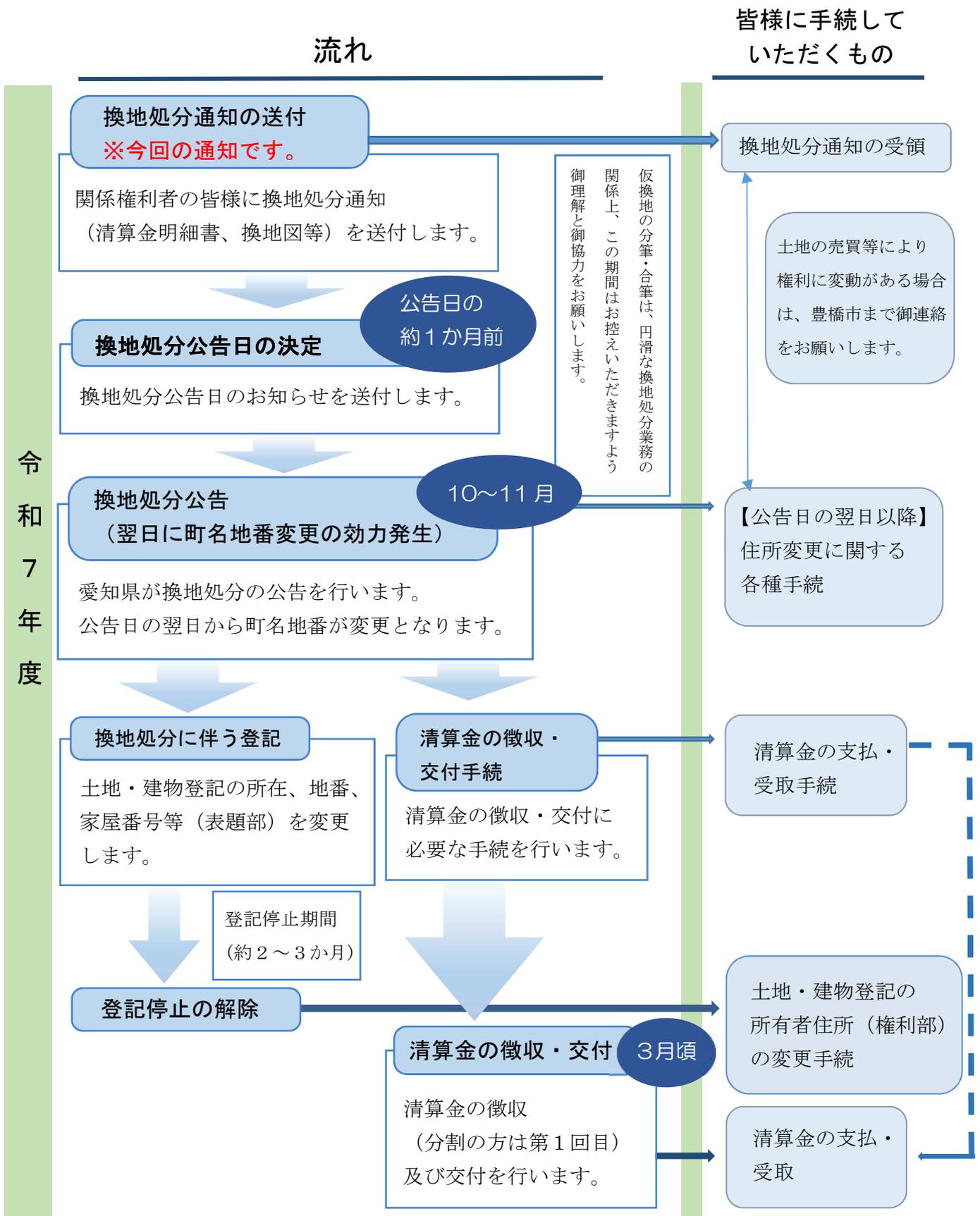


## 目 次

1	事業スケジュール	1
2	換地処分	2
	(1) 換地処分とは	2
	(2) 換地処分通知	2
	(3) 換地処分の公告と効果	4
	(4) 町名・地番	5
	(5) 換地処分後の住所に関する主な手続	7
	(6) 換地処分による各種手続の終了	7
3	換地処分に伴う登記	8
	(1) 登記（表題部）の変更の申請（囑託）	8
	(2) 登記事務の停止	11
	(3) 登記識別情報通知	12
	(4) 換地処分に伴う住所変更登記（権利部）の申請	14
	(5) 保留地に関する登記	14
4	清算金の徴収・交付	15
	(1) 清算金とは	15
	(2) 清算金の徴収・交付手続	15
	(3) 清算金の債務引受・債権譲渡の取扱い	15
	(4) 清算金の相続	16
	(5) 清算金の供託	16
	(6) 清算金の相殺	16
	(7) 清算徴収金の分割納付	17
	(8) 清算徴収金の延滞金	18
	(9) 清算交付金に係る税金	18
	(10) 相続税の納税猶予の継続手続	18

付録 換地処分に伴う『住所変更手続一覧表』

# 1 事業スケジュール



## 2 換地処分

### (1) 換地処分とは

愛知県知事の認可を受けた換地計画(土地区画整理事業の施行前後の土地に関する関係権利事項及び清算金を表示したもの)の内容について、関係権利者の皆様へ通知することをいいます。

### (2) 換地処分通知(今回お送りした通知)

「換地処分通知」として皆様にお送りしました書類は、各権利者により次のとおりとなります。

		土地所有者	抵当権者等
① 換地 処分 通知	イ 換地処分通知(表紙)	○	○
	ロ 換地明細書 (※1)	○	—
	ハ 各筆各権利別清算金明細書 (※1)(※2)	○	○
	ニ 位置図・換地区 (※3)	○	○
② 清算金供託不要申出書 (通知文及び返信用封筒を含む。)	—	○	
③ 換地処分のしおり	○	○	

※1 ロ及びハには、それぞれ別紙「明細書の見方について」も同封しました。

※2 共有の土地の場合は、「共有者名簿」を添付しています。

※3 換地が交付されない場合は、位置図・換地区に替えて従前の土地図を添付しています。

**「換地処分通知」は、大切に保管してください！**

## 【送付書類の説明】

### ① 換地処分通知

#### イ 換地処分通知(表紙)

⇒ 関係権利者の皆様に対して換地処分をする旨を通知する文書です。

注：換地処分通知の内容は、原則として令和7年5月20日における土地登記事項に基づく権利内容によって作成したものです。

令和7年5月20日から換地処分公告日までに生じた所有権移転等の権利変動については、改めて通知します。

#### ロ 換地明細書

⇒ 所有する従前の土地と換地処分後の土地についての登記内容を記載した調書です。

※保留地についての記載はありません。

#### ハ 各筆各権利別清算金明細書

⇒ 従前の土地と換地処分後の土地の権利価額における不均衡を是正する清算金の額を記載した書類です。

### ニ 位置図・換地図

⇒ 位置図は、換地がある街区の新地番(親番)を赤丸で示した図面です。

換地図は、換地処分後の土地(換地)の位置、形状、寸法、地積、地番等を表示したものです。

### ② 清算金供託不要申出書

⇒ 清算金が交付となる土地のうち抵当権等が設定されているものについて、豊橋市(施行者)が清算金を法務局に供託せず権利者に支払うことを、抵当権者等が豊橋市に申し出るものです。

### ③ 換地処分のしおり

⇒ 本冊子です。

### (3) 換地処分の公告と効果

今回お送りしました「換地処分通知」が皆様のお手元に届いたことを確認した後、愛知県知事が換地処分のあった旨を公告します。

これにより、換地処分公告日の翌日から、次の行為について効力が生じます。

- ◎ 町名地番が変わります。
- ◎ 地区内にお住まいの方の住民票の住所が変わります。
- ◎ 土地区画整理法第76条申請などが不要になります。
- ◎ 地区内の土地・建物登記の変更が始まります。
- ◎ 清算金が確定し、徴収・交付手続きが始まります。

#### 【お願い】

換地処分の公告前に土地の売買等により権利に変動がある場合は、豊橋市まで御連絡ください。また、仮換地の分筆・合筆は、円滑な換地処分業務の関係上、お控えいただきますよう御理解と御協力をお願いします（時期や内容によっては、制限させていただくことがあります。）。

#### (4) 町名・地番

換地処分公告日の翌日から、皆様の土地の表示(町名・地番)は、従来使用していたものから、「換地処分通知」に記載されている新しい町名・地番に変わります。

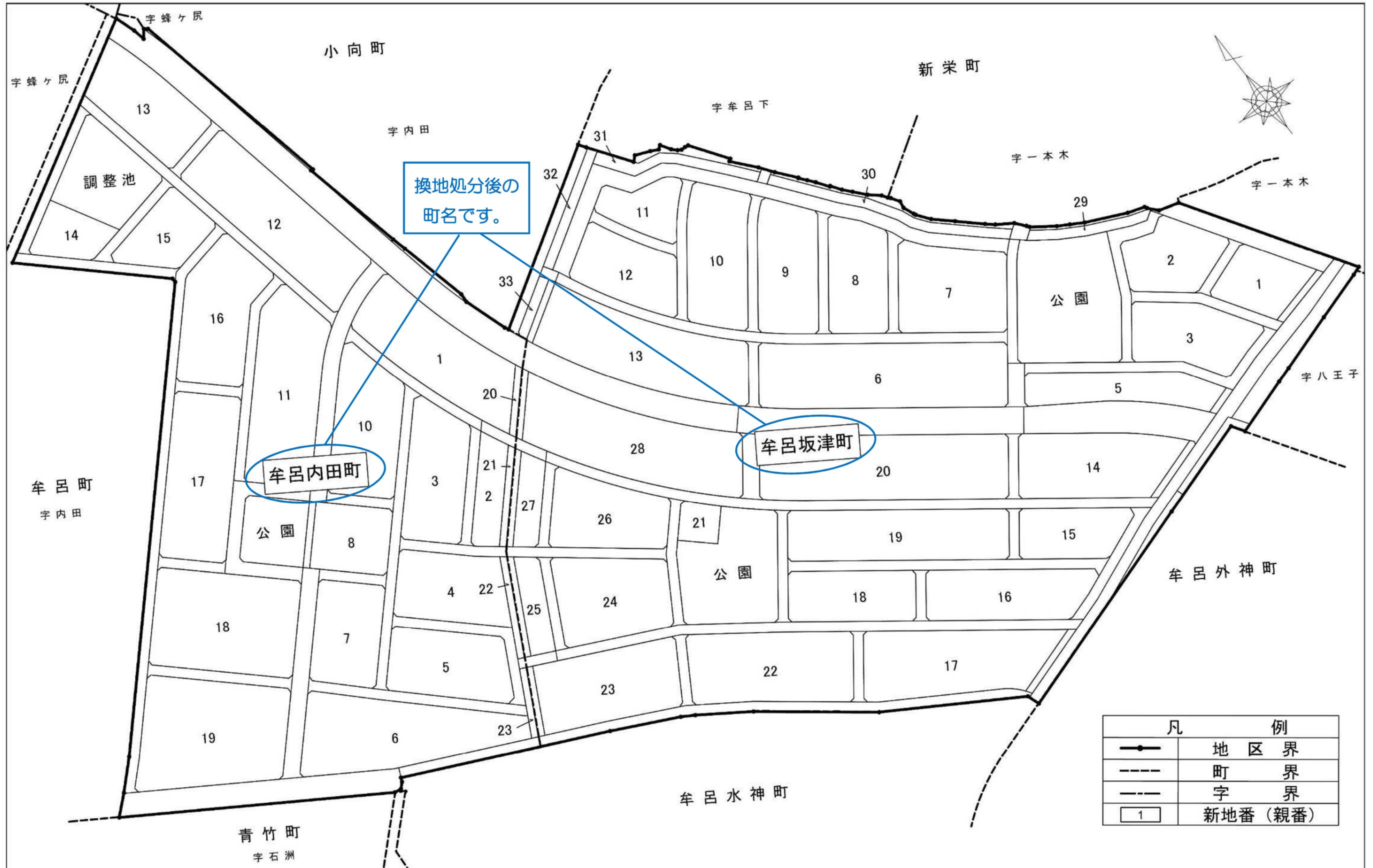
現 在	換地処分後
牟呂町字境松 牟呂町字三ツ山 牟呂町字外神 牟呂町字坂津 牟呂町字若宮 牟呂町字一本木 } の各一部 牟呂町字八王子 } 牟呂町字内田 }	牟呂内田町 牟呂坂津町
新栄町字牟呂下 } の各一部 新栄町字一本木 }	
小向町字内田の一部	

例) これまでの町名地番 : 豊橋市牟呂町字境松〇〇番地〇



新しい町名地番 : 豊橋市牟呂坂津町▲▲番地▲

位置図



## (5) 換地処分後の住所に関する主な手続

換地処分公告日の翌日から、地区内に住民登録されている方の住所が新しくなります。

新住所は、換地処分公告日の約1か月前に市民課からお知らせします。

地区内にお住まいの方の住所は、豊橋市が新住所に変更しますので、お住まいの方が手続を行う必要はありませんが、運転免許証や取引金融機関への住所変更の届出等は、皆様御自身で手続する必要があります。主な手続についての一覧表を、本しおりの付録として添付してありますので参考にしてください。

## (6) 換地処分による各種手続の終了

換地処分の公告後は、次の手続が必要なくなります。

### ① 土地区画整理法第76条申請

土地区画整理事業中、建築確認申請等に先立ち申請いただいていた土地区画整理法第76条申請が不要となります。

### ② 分筆登記申請の事前相談

豊橋市への事前相談等が不要となりますので、直接法務局に分筆登記申請していただくこととなります。なお、法務局への申請は、換地処分に伴う登記が完了した後から手続できます。

### ③ 権利変動届

土地の売買、相続等で、土地の所有権に変更が生じた際に御提出いただいていた権利変動の届出が不要となります。

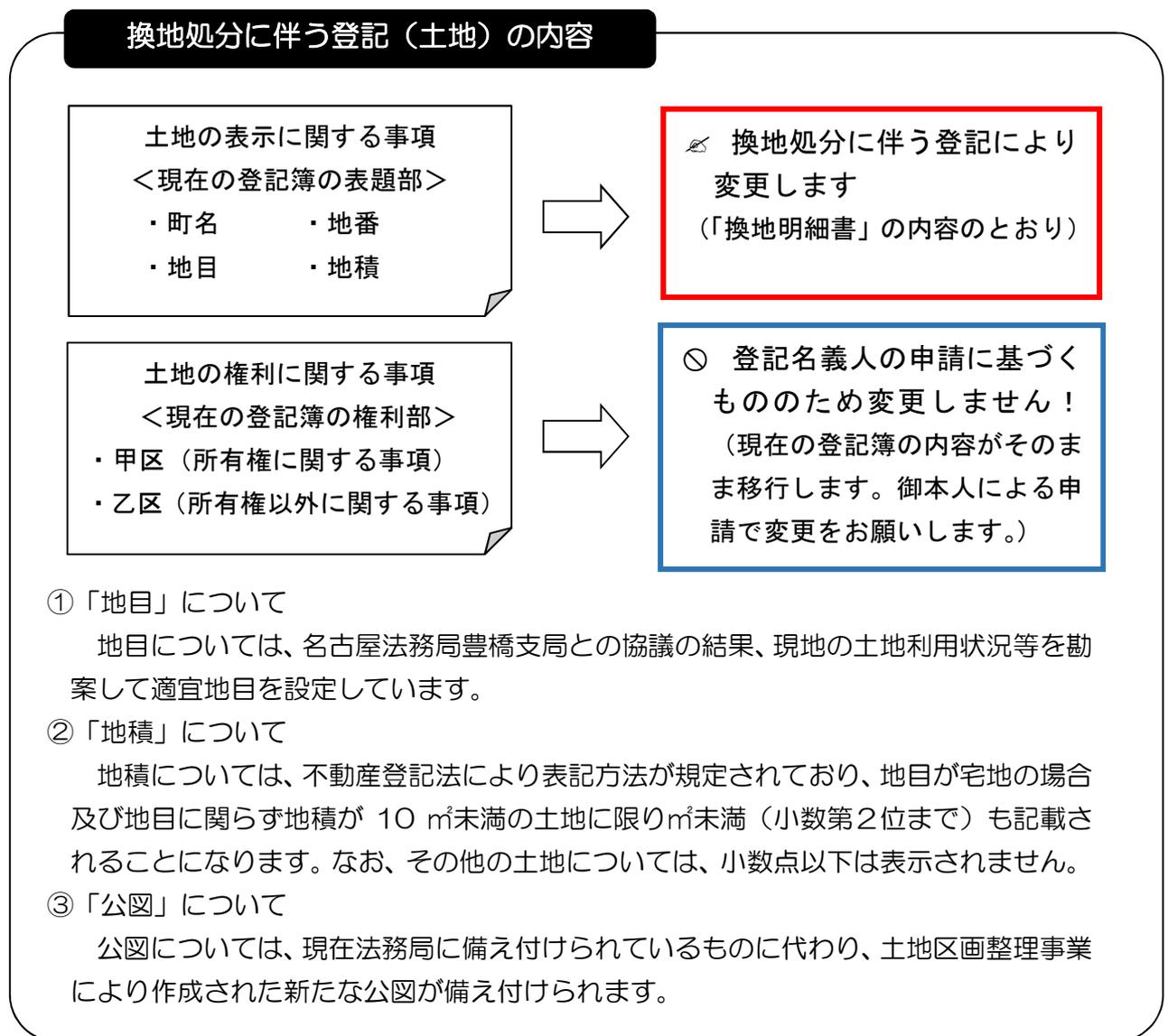
豊橋市が現在発行している仮換地証明書等は、発行を終了します。

### 3 換地処分に伴う登記

#### (1) 登記（表題部）の変更の申請（囑託）

換地処分公告日の翌日から、土地登記の表題部（所在、地番、地目及び地積）及び建物登記の表題部（所在及び家屋番号）を新しい町名、地番、地目、地積等に変更します。

なお、所有権に関する事項及び所有権以外に関する事項（地役権に関するものを除く。）については、変更しません。



# 土地登記簿の変更（例）

愛知県豊橋市牟呂坂津町〇-〇		全部事項証明書（土地）	
表題部（土地の表示）		調整	令和〇年〇月〇日
不動産番号		180.....	
地図番号	余白	筆界特定	余白
所在 豊橋市牟呂町字境松 豊橋市牟呂坂津町			
①地番	②地目	③地積	原因及びその日付〔登記の日付〕
〇〇番	田	500	余白
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成5年11月24日
〇番〇	宅地	30050	令和7年〇月〇日土地区画整理法による換地処分 〔令和7年〇月〇日〕

豊橋市が変更します

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	令和5年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和5年〇月〇日売買 所有者 豊橋市牟呂町字境松〇〇番地 豊橋 太郎 順位1番の登記を移記

換地処分に伴う登記が完了した後、御本人による申請で変更をお願いします

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
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	抵当権設定	令和5年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和5年〇月〇日金銭消費貸借当日設定 債権額 金3,000万円 利息 年2.0% 損害金 年15.000% 債務者 豊橋市牟呂町字境松〇〇番地 豊橋 太郎 抵当権者 豊橋市〇町〇丁目〇番〇号 〇〇銀行 共同担保 目録（あ）第〇〇号

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

令和7年〇月〇日  
名古屋法務局豊橋支局

登記官      〇〇 〇〇

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。

## 建物登記簿の変更（例）

愛知県豊橋市牟呂坂津町〇-〇		全部事項証明書（建物）			
表題部（主である建物の表示）		調整	令和〇年〇月〇日	不動産番号	〇八〇・・・・
所在図番号	余白				
所在	豊橋市牟呂町字境松〇〇番地（豊橋牟呂坂津土地区画整理事業〇街区〇号）			余白	
	豊橋市牟呂坂津町〇番地〇			令和7年〇月〇日変更 令和7年〇月〇日登記	
家屋番号	〇〇番			余白	
	〇番〇			令和7年〇月〇日変更	
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造スレート葺2階建て	1階 2階	5.6 4.8	3.1 0.2	令和5年〇月〇日新築 〔令和5年〇月〇日〕

豊橋市が変更します

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	令和5年〇月〇日 第〇〇〇号	所有者 豊橋市牟呂町字境松〇〇番地 豊橋 太郎

換地処分に伴う登記が完了した後、御本人による申請で変更をお願いします

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
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	抵当権設定	令和5年〇月〇日 第〇〇〇号	原因 令和5年〇月〇日金銭消費貸借当日設定 債権額 金3,000万円 利息 年2.0% 損害金 年15.000% 債務者 豊橋市牟呂町字境松〇〇番地 豊橋 太郎 抵当権者 豊橋市〇町〇丁目〇番〇号 〇〇銀行 共同担保 目録（あ）第〇〇号

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

令和7年〇月〇日  
名古屋法務局豊橋支局

登記官      〇〇 〇〇

※下線のあるものは抹消事項であることを示す。

建物所有者が土地所有者と異なる場合は、土地所有者の方からお手数ですが建物所有者の方へ登記の変更が行われる旨をお伝えください。

## (2) 登記事務の停止

法務局が換地処分公告日の翌日から2～3か月程度で、換地処分に伴う登記の変更作業を行います(登記の手續上、予定期間を上回る場合があります。)

変更作業中は、施行地区内の所有権移転、権利の設定等、一般の登記事務が停止されますので、御注意ください。

登記に関する事項は、名古屋法務局豊橋支局にお問合せください。

なお、換地処分に伴う登記が完了しましたら、豊橋市から皆様に登記が完了した旨をお知らせします。

### (3) 登記識別情報通知

登記識別情報通知とは、平成17年3月7日の不動産登記法の改正により新設されたもので、今までの「登記済証(権利証)」に替えて、不動産の売買や担保を設定する場合等に、登記義務者として登記を申請する際に必要となります。

登記識別情報の発行については、次の3つのケースにより異なります。

従前の土地と換地の組合せ			登記済証(権利証)
	従前の土地	換地処分後の土地	
①	1 筆	1 筆	従来土地の登記済証(権利証)をそのまま保管してください。
②	1 筆	複 数 筆	
③	複 数 筆	1 筆	換地処分に伴う登記完了後、「登記識別情報通知」が交付されます。

#### ①② 従前の1筆の土地が、換地で1筆又は数筆に分割された場合

新たな「登記識別情報通知」は交付されません。お手元にお持ちの従前の土地の登記済証(権利証)と換地処分に伴う登記によって変更された土地登記事項の土地の表示が異なることとなりますが、今回お送りしました「換地処分通知」が同一のものであることを証明する書類になりますので、登記済証(権利証)と一緒に大切に保管してください。

#### ③ 従前の数筆の土地が、換地で1筆に合併された場合

この場合に限り、**法務局から新たに「登記識別情報通知」が交付されます。**「登記識別情報通知」は名古屋法務局豊橋支局から登記嘱託者である豊橋市に交付され、交付された「登記識別情報」は豊橋市から登記名義人に送付します。従来土地の登記済証(権利証)に相当する書類となりますので、大切に保管してください。

# 登記識別情報通知（例）

登記識別情報通知の見本（法務局ホームページから抜粋）

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】  
堺市堺区永代町一丁1番2の土地

【不動産番号】  
1201000338903

【受付年月日・受付番号（又は順位番号）】  
平成27年1月14日受付 第43号

【登記の目的】  
所有権移転

【登記名義人】  
堺市堺区永代町一丁100番地  
法務花子

（以下余白）

見 本

この12桁の符号が登記識別情報

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

記  
登 記 識 別 情 報

6P7-DKJ-7CE-67G 

平成27年1月14日  
大阪法務局堺支局  
登記官

堺 登 記 官 一 郎

みほん  
電子  
公印

※ 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1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。被覆部分は開かず、そのまま保管下さい。

#### (4) 換地処分に伴う住所変更登記（権利部）の申請

換地処分に伴う登記が完了しましたら、御自身の土地・建物登記の所有者住所（権利部）について、法務局で住所変更登記の申請をしてください。

登記をしなければならない期間は、換地処分公告日の翌日から2年以内です。

##### 【登記に関するお問合せ先】

名古屋法務局 豊橋支局

〒440-0884 愛知県豊橋市大国町 111 番地

電話 0532-54-9278

#### (5) 保留地に関する登記

保留地に関する登記は、(1)から(4)までの流れとは手続が異なります。手続、所有権に関する登記等については、8月頃に御案内します。

## 4 清算金の徴収・交付

### (1) 清算金とは

清算金とは、従前の土地と換地処分後の土地との宅地相互間にやむを得ず生じる不均衡を、金銭で是正する仕組みです。従前の土地の権利価額と換地(換地処分後の土地)の権利価額の差により算出します。

換地の権利価額	>	従前の土地の権利価額	・・・	清算徴収金
従前の土地の権利価額	>	換地の権利価額	・・・	清算交付金

「各筆各権利別清算金明細書」に記載されている清算金は、換地処分公告日の翌日に確定し、当該公告日時点の権利者(所有権者及び借地権者)が徴収又は交付の対象者となります。

### (2) 清算金の徴収・交付手続

清算金が確定した後、交付金の供託、徴収・交付金の相殺等について整理した結果を「清算金金額通知書」及び「清算金手続に関する御案内」により各権利者に通知し、徴収・交付手続を開始します。手続については、換地処分公告日の翌日以降、権利変動の最終確認等を行った上で御案内します。

### (3) 清算金の債務引受・債権譲渡の取扱い

清算金は、換地処分公告日時点の権利者に対して徴収・交付を行いますが、売買契約書等により「清算金については売主に帰属する」等の特約事項があるときは、その特約事項に基づく取扱いができます。

土地所有者及び借地権者以外の方が清算金を納付し、又は受け取る場合は、豊橋市

に申出・届出が必要です。申出・届出については、「清算金金額通知書」とともに御案内します。

#### (4) 清算金の相続

清算金を納付すべき人又は清算金の交付を受ける人に相続があったときは、相続人(共同相続の場合は相続人全員の連名)により、豊橋市に届出が必要です。届出については、「清算金金額通知書」とともに御案内します。

#### (5) 清算金の供託

供託とは、抵当権者等の権利の保証のため、清算金を供託所である法務局に預け、保管してもらうことです。

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、その清算交付金を法務局(豊橋支局)に供託することが法律に定められています。ただし、抵当権者等から「供託不要」の申出があった場合は、清算交付金を供託せずに土地所有者又は借地権者の方に交付します。

「清算金供託不要申出書」は、豊橋市が抵当権者等に送付しています。

#### (6) 清算金の相殺

清算金は、各筆各権利別に算出されますが、同一人において清算徴収金と清算交付金がある場合は、相殺(差引き)します。ただし、清算金の交付となる土地に抵当権等が設定されている場合は、抵当権者等から「清算金供託不要申出書」の提出があったときに限り、その清算交付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、地番3の土地に抵当権が設定されている場合

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

Aさんの清算金は次のようになります。

抵当権者からの  
 清算金供託不要申出書

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

③の清算交付金4万円は法務局に供託

## (7) 清算徴収金の分割納付

清算徴収金は、その額が2万円以上であって対象者の方が希望した場合は、分割納付することができます。分割納付する場合の期限及び回数は、下表のとおりです。

清算徴収金の分割納付においては、利子を付し、その利率は換地処分公告日の翌日における財政融資資金の貸付利率のうち「償還方式 元利均等半年賦償還・金利方式 固定金利方式・償還期間 5年以内・据置期間なし」による利率(※)で固定されます。

※令和7年6月25日現在の利率は0.9%です。なお、当該利率は毎月変動します。

### 【分割納付の期限及び回数】

清算金の総額	期限	回数
2万円以上4万円未満	6月以内	2
4万円以上6万円未満	1年以内	3
6万円以上8万円未満	1年6月以内	4
8万円以上10万円未満	2年以内	5
10万円以上15万円未満	2年6月以内	6
15万円以上20万円未満	3年以内	7
20万円以上30万円未満	3年6月以内	8
30万円以上40万円未満	4年以内	9
40万円以上50万円未満	4年6月以内	10
50万円以上	5年以内	11

## (8) 清算徴収金の延滞金

清算徴収金を納付しなかった場合、豊橋市が期限を指定して督促します。当該期限の翌日から納付の日までの日数に応じて年10.75%の割合を乗じて計算した額を、延滞金として徴収します。

## (9) 清算交付金に係る税金

清算交付金は、譲渡所得の対象となりますが、課税の特例(5,000万円の特別控除又は代替資産取得の特例)を受けることができます。

課税の特例を受けるためには、「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。令和8年2月からの確定申告をする必要がありますので、御注意ください。(「公共事業用資産の買取り等の証明書」については、確定申告の時期までに豊橋市から対象者の方に送付します。)

ただし、申出による換地不交付(土地区画整理法第90条)の場合には課税の特例が適用されず、課税の対象となります。

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御相談ください。

## (10) 相続税の納税猶予の継続手続

現在、相続税の納税猶予を受けている方については、換地処分に伴い、税務上は従前地の農地を譲渡して新たに代替の農地(換地)を取得するものとみなされるため、租税特別措置法に基づく「代替農地等の取得による納税猶予の継続」の適用を受ける形になります。

この場合、換地処分公告日から1か月以内に「代替農地等の取得に関する申請書」を、管轄する税務署(豊橋税務署)に提出する必要があります。

該当の方は、あらかじめ税務署に御確認の上、必ず期限内に必要な手続を行ってください。

【相続税の納税猶予に関するお問合せ先】

豊橋税務署

〒440-8504 愛知県豊橋市大国町 111 番地

電話 0532-52-6201



SDGs 未来都市  
豊橋市



【しおりに関するお問合せ】

豊橋市 都市計画部 区画整理課 換地・管理グループ  
電話 0532-51-2666