

# 換地処分通知のご案内

日頃より、相原・小山土地区画整理事業にご理解とご協力をいただき、誠にありがとうございます。当事業は、過日の換地計画縦覧等の諸手続を経て、平成15年12月換地計画を決定しました。つきましては、換地計画で定められた内容を「換地処分通知」として送付いたします。本冊子では、換地処分の効果、今後の手続き等、換地処分の概要をご案内します。

## お送りした書類

同封の内容は以下の通りです。ご確認のうえ、不足等があれば、下記宛てに、ご連絡下さい。

### ●各筆各権利別清算金明細書

区画整理前後の土地の地番・地積及び清算金の額が記載されています。

### ●換地明細図

区画整理後の土地の配置・地積及び周囲の寸法を記入した図面です。

### ●換地処分通知のご案内

本冊子です。

## 問合せ先

東京都多摩ニュータウン整備事務所 区画整理課 換地係

〒206-0042 東京都多摩市山王下一丁目415番地

TEL 042-389-2227 (直通)

平成16年1月

東京都多摩ニュータウン整備事務所

# 手続きの流れ

平成16年

1月

## 換地処分通知の送付

換地計画の内容を皆様に文書で通知します。

3月

## 換地処分の公告(平成16年3月31日予定)

東京都公報で換地処分の公告を行います。

4月

## 土地・建物の登記開始

土地建物登記及び公図を新地番、地積等書き替えます。東京都が登記所（東京法務局）に申請します。

7月

## 土地・建物の登記完了

登記の書替えが完了しますと、権利者全員にお知らせします。

9月

## 清算金額の通知

「清算金（分割）徴収金額決定通知書」または「清算金交付金額決定通知書」を送付します。

10月

## 清算金の徴収・交付

清算金の徴収・交付を行います。

詳しくはこちらの頁をご覧ください。

**P4**

- ①換地処分通知
- ②新たな「登記済証(いわゆる権利証)」について
- ③換地処分通知に不服があるときは

換地処分とは

**P5**

- ④換地処分の公告とその効果
- ⑤4月以降の建築行為の許可申請は

- ⑥登記の申請は東京都が行います。

換地処分に伴う登記

- ⑦登記事務の停止にご注意を

**P6**

- ⑧清算金とは
- ⑨清算金の債務引受・債権譲渡の取扱い
- ⑩清算金の供託
- ⑪清算金の相殺

清算金の徴収・交付手続き

**P7**

- ⑫清算金の金額の通知
- ⑬徴収清算金の分割納付
- ⑭徴収清算金が納付されない場合

**P8**

- ⑮清算金の徴収・交付の時期及び方法
- ⑯交付清算金に係る税金

# 換地処分とは

## ①換地処分通知

- ・決定された新しい土地の位置・地積等の権利の内容及び清算金の金額を正式に通知するものです。

## ②新たな「登記済証(いわゆる権利証)」について

- 新たな「登記済証(いわゆる権利証)」が交付される場合  
合併換地(複数の従前の土地が、整理後ひとつの土地に合併)の場合、施行者が新たな「登記済証」を送付します。(平成16年7月予定)
- 新たな「登記済証(いわゆる権利証)」が交付されない場合  
合併換地以外の(ひとつの従前地が、整理後ひとつまたは複数になる)場合、新たな「登記済証」は交付されません。従前地の登記済証とこの換地処分通知が新しい「登記済証」のはたらきをしますので、両方を大切に保管してください。

## ③換地処分通知に不服があるときは

- ・換地処分通知の内容に不服があるときは、行政不服審査法の規定に基づいて、通知を受け取った日の翌日から60日以内に国土交通大臣あてに、審査請求を提出することができます。(詳しくは前記問合せ先にご連絡下さい。)

## ④換地処分の公告とその効果

- ・換地処分通知が全ての関係権利者に到達したのを確認した後、都知事が換地処分のあった旨を公告します。  
この公告は、東京都公報に掲載します。(平成16年3月31日予定)
- ・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までに土地の売買等により権利に変動がある場合、  
「所有権移転届出書」を東京都多摩ニュータウン整備事務所に提出してください。施行者より、あらためて換地処分の変更通知を送付します。

(平成16年5月予定)

## ⑤4月以降の建築行為等の許可申請は

- ・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条の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。

# 換地処分に伴う登記

## ⑥登記の申請は東京都が行います

- ・換地処分の公告の日以降に、換地計画に基づいて、土地・建物の登記簿の表題部（町丁目、地番、地目、地積等）を書き替えます。
- ・登記の書替えは、東京都（施行者）が登記所（東京法務局）に申請します。

## ⑦登記事務の停止にご注意を

- ・換地処分の公告の日の翌日から約3か月間、区画整理による登記の書替作業を行うため、施行地区内の一般の所有権移転、権利の設定・抹消等の登記申請ができなくなります。

抵当権の設定等が必要な場合、換地処分の公告までに登記所（東京法務局）に申請して下さい。

- ・区画整理の登記が完了し、一般の登記が可能になりましたら、施行者から権利者全員にその旨をお知らせします。

# 清算金の徴収・交付手続き

## ⑧清算金とは

- ・清算金とは、施行後の宅地（換地）相互の不均衡を、金銭で是正する制度です。（減歩に対する補償金ではありません。）
- ・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及び借地権者に対して行います。

## ⑨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及び借地権者以外の方が清算金を支払い、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の公告の日の翌日以降、速やかに東京都多摩ニュータウン整備事務所へ届け出てください。
- ・債務引受・債権譲渡の届出に必要な用紙は、東京都多摩ニュータウン整備事務所に用意しています。

## ⑩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されている場合、換地処分通知時に施行者が抵当権者等に対して、清算金を供託する必要があるか否かを問い合わせます。抵当権者等から「供託しなくてもよい」旨の回答があった場合は供託せず、交付清算金を土地所有者にお支払いしますが、その回答がない場合は交付清算金を東京法務局に供託します。

## ⑪清算金の相殺

- ・清算金は、各筆各権利ごとに算出されますが、同一人について徴収清算金と交付清算金がある場合は相殺（差し引きすること）して、徴収または交付します。
- ・抵当権等が設定されている土地に交付清算金がある場合、原則として相殺の対象としませんが、抵当権者から「供託しなくてもよい」旨の回答があった交付清算金にかぎり、相殺の対象となります。

## ⑫清算金の金額の通知

- ・清算金の債務引受・債権譲渡の手続き及び債権者に対する供託の問合せ等の手続きの後、各権利者に対して、「清算金（分割）徴収金額決定通知書」または「清算金交付金額決定通知書」を送付します。（平成 16 年 9 月予定）
- ・徴収清算金の一括納付を希望される方は、このときに申し出てください。

## ⑬徴収清算金の分割納付

- ・徴収する清算金の総額が 1 万円以上の場合は、原則として分割して納付していただきます。ただし、申し出により初回に全額一括納付または納付途中に残額一括納付することができます。
- ・なお、清算金を分割して納付する場合、第 2 回目の徴収期以降、毎回残額に対して利子がつきます。利率は換地処分公告の日の翌日における財政融資資金の貸付利率（財務省発表）を適用します。

分割徴収の期間及び回数

徴収清算金の総額		分割徴収する期間	分割回数
1 万円以上	4 万円未満	6 月以内	2
4 万円以上	7 万円未満	1 年以内	3
7 万円以上	10 万円未満	1 年 6 月以内	4
10 万円以上	13 万円未満	2 年以内	5
13 万円以上	16 万円未満	2 年 6 月以内	6
16 万円以上	20 万円未満	3 年以内	7
20 万円以上	24 万円未満	3 年 6 月以内	8
24 万円以上	28 万円未満	4 年以内	9
28 万円以上	32 万円未満	4 年 6 月以内	10
32 万円以上		5 年以内	11

## ⑭徴収清算金が納付されない場合

- ・徴収清算金が期日までに納付されない場合、東京都（施行者）が当該権利者に対して、督促状を送付します。徴収清算金の督促を行った場合、督促手数料及び延滞金を請求します。（土地区画整理法第 110 条）

## ⑮清算金の徴収・交付の時期及び方法

- ・清算金の交付及び第1回目の徴収時期は、平成16年10月を予定しています。
- ・第2回目以降の徴収時期及び金額については、「清算金（分割）徴収金額決定通知書」に記載します。（平成16年9月予定）
- ・徴収清算金は、「納入通知書」により指定金融機関、郵便局等へ指定の期日までに納入してください。
- ・交付清算金の場合、「請求書」及び「口座振替依頼書」に必要事項を記入し、印鑑証明書を添付して施行者に提出してください（郵送可）。これにより、口座振替の方法でお支払いします。
- ・「納入通知書」、「請求書」及び「口座振替依頼書」は、清算金額の通知に同封して送付します。（P7⑫参照）

## ⑯交付清算金に係る税金

- ・交付清算金に係る税金については、5,000万円控除または代替資産取得の特例の適用があります。東京都から「公共事業用資産の買取り等の証明書」を平成17年1月頃送付しますので、住所地（お住まいの土地）を所轄する税務署に申告してください。（土地区画整理法第90条による換地不交付については、この特例は適用されません。）
- ・税金に関する詳細については税務署にご相談下さい。