

# 名古屋市計画事業 大曽根北土地区画整理事業

## 換地処分のご案内

この冊子は大曽根北土地区画整理事業の換地処分・  
清算金の内容や今後の事務スケジュールについて  
説明するものです。

大曽根北土地区画整理事業に関するお知らせは、  
名古屋市 HP にも掲載しています。

 大曽根北

検索



名古屋市 住宅都市局 大曽根北・筒井都市整備事務所

令和7年7月

# 目次

## 1 はじめに ……P 2

---

- (1) 手続きの流れ（今後の予定）

## 2 換地処分 ……P 3

---

- (1) 換地処分通知【今回の通知】
- (2) 換地処分の公告がなされると

## 3 換地処分に伴う登記 ……P 4

---

- (1) 登記事務の停止
- (2) 登記識別情報について

## 4 清算金の徴収・交付 ……P 5 ～ 7

---

- (1) 清算金「徴収・交付」の対象者
- (2) 清算金額について
- (3) 徴収清算金の分割納付
- (4) 清算金の「徴収・交付」時期及びその方法等
- (5) 交付清算金に係る確定申告について

## 5 その他 ……P 8

---

- (1) 土地の売買・相続が生じた場合
- (2) 住所・本籍地変更に係る手続き
- (3) 建築等を行う場合の手続き
- (4) 仮換地証明等の発行
- (5) 仮換地の分合筆等の施行者確認

日頃より、大曽根北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、昭和 60 年にスタートして以降、40 年にわたり、まちづくりを進めてまいりました。皆様のご協力により建物の移転、道路等の諸工事も概ね完了し、「換地処分」を行うこととなりました。

本冊子では、換地処分の効果や清算金の概要、今後の手続き等をご案内します。

### (1) 手続きの流れ (今後の予定)

章番号

ページ番号

|                                |           |                                     |      |         |
|--------------------------------|-----------|-------------------------------------|------|---------|
| 令和 7 年度                        | 現在        | 換地処分通知<br>(換地計画の内容を関係権利者に通知します)     | 2(1) | ・・・ P 3 |
|                                | 10 月 31 日 | 換地処分の公告                             | 2    | ・・・ P 3 |
|                                | 11 月～     | 換地処分に伴う登記の書替え(土地・建物)<br>(登記事務の停止)   | 3(1) | ・・・ P 4 |
|                                | 12 月上旬    | 清算金のご案内送付                           | 4(4) | ・・・ P 7 |
|                                | 12 月下旬    | 登記事務再開のお知らせ                         | 3(1) | ・・・ P 4 |
| 令和 8 年                         | 1 月       | 買取証明の送付<br>(清算金交付対象者の方へ、買取証明を送付します) | 4(5) | ・・・ P 7 |
|                                | 4 月       | 清算金徴収・交付通知<br>(確定した清算金額を対象者に通知します)  | 4(4) | ・・・ P 7 |
|                                | 6 月       | 清算着手<br>(清算金を徴収又は交付します)             | 4(4) | ・・・ P 7 |
| ※このスケジュールは予定であり、変更となる場合もございます。 |           |                                     |      |         |

換地計画で定めた宅地の位置、地積、清算金額等の内容を関係権利者（土地所有者、借地権者、抵当権者等）の方に「換地処分通知」として送付します。「換地処分通知」が関係権利者に到達しますと換地処分の公告を行い、その公告の翌日に、従前の宅地の権利が換地（整理後の土地）に移ります。また、清算金も確定します。

### 換地計画とは

○従前の宅地に対してどのように換地を定めるか（位置、形状、地積等）、清算金の額はいくらかになるのか等について図書により定めたものです。

## （１）換地処分通知【今回の通知】

・お送りした「換地処分通知」には以下の資料を添付しております。

- ・ 各筆各権利別清算金明細書…区画整理前後の土地の地番・地積及び清算金額を記載
- ・ 換地位置図…換地（整理後の土地）の位置を記載
- ・ 換地各筆詳細図…土地の地積・周囲の寸法を記載

※なお、「換地各筆詳細図」は所有者・敷地権者・借地権者のみ。

- ・ 上記資料の他、土地を共有でお持ちの方には「共有者名簿」を、敷地権（分譲マンション）の方には「敷地権者名簿」を、相続登記が完了していない方には「法定相続人名簿」を添付しています。
- ・ 清算金が交付される土地に抵当権等（担保権）が設定されている場合、担保権者には、「交付清算金の供託不要申出書」、「交付清算金の供託不要申出書の提出について（ご案内）」を同封しています。

## （２）換地処分の公告がなされると

・ 換地処分の公告の翌日から、以下のような効力が発生します。

### 換地処分の効果

- 各筆各権利別清算金明細書「換地処分後の土地」（＝換地）に記載の「新町名」「地番」「地目」「地積」が確定します。
- 清算金が確定します。
- 従前の土地についている諸権利がそのまま換地に移ります。

換地処分の公告後に、施行者（市）が法務局に申請し、土地・建物の地番・地積等の情報（表題部）を換地（整理後の土地）の内容に書替えます。

### （１）登記事務の停止

- ・法務局による登記簿（表題部）の書替え作業の間（１～２ヶ月間）は、施行区域内の土地・建物に関する登記申請等の登記手続きが一時的に停止されます。その間、所有権移転・住宅ローン等の抵当権設定・土地の分合筆等の登記ができなくなります。
- ・登記事務が再開しましたら、市ホームページでお知らせします。

### （２）登記識別情報について

- ・多くの場合、換地に対して新たに「登記識別情報（権利証）」は交付されません。現在お持ちの「登記済証/登記識別情報（権利証）」が、そのまま換地に関する書類となるため、「換地処分通知」とあわせて大切に保管してください。
- ・従前の土地複数筆が１筆の換地となる場合は、新たに「登記識別情報（権利証）」が交付されます。法務局から交付後に、施行者（市）より権利者あてに送付しますので、大切に保管してください。

#### 換地の組合せと登記識別情報の関係

○換地の組合せと「登記識別情報」との関係は下記のとおりです。

| 換地の組合せ |       | 登記識別情報                                                                    |
|--------|-------|---------------------------------------------------------------------------|
| 従前の土地  | 換地    |                                                                           |
| １筆     | → １筆  | 「 <u>登記識別情報</u> 」は交付されません。<br>現在お持ちの「 <u>登記済証/登記識別情報（権利証）</u> 」を使用してください。 |
| １筆     | → 複数筆 |                                                                           |
| 複数筆    | → １筆  | 換地処分に伴う登記の書替え後、 <u>新たに「登記識別情報」が交付されます。</u>                                |

清算金とは、従前の土地と換地（整理後の土地）の評価額（権利価額）に生じる差額を是正するために、徴収又は交付する金銭のことです。清算金は、施行者（市）が徴収対象者から受取り、交付対象者にお支払いします。徴収・交付の時期は、令和8年6月頃を予定しております。

### （１）清算金「徴収・交付」の対象者

- ・清算金の徴収・交付は換地処分の公告の日（令和7年10月31日）における所有者又は借地権者に対して行います。
- ・上記以外の方が清算金を納付し、又は受取る場合は、清算金の債務引受・債権譲渡の手続きが必要です。手続きについては、12月以降を予定しており、12月上旬にお送りする「清算金のご案内」でお知らせします。

### （２）清算金額について

- ・清算金額は「各筆各権利別清算金明細書」に記載しています。「共有地」や「分譲マンション」又は「相続人が確定していない場合」は、記載金額を各人の持分でさらに按分した金額を徴収又は交付します。

#### 徴収欄に金額が記載されている場合

施行者（市）が徴収対象者から受取ります。

| 清 算 金  |       |
|--------|-------|
| 徴収（円）  | 交付（円） |
| 10,000 |       |

#### 交付欄に金額が記載されている場合

施行者（市）が交付対象者にお支払いします。

| 清 算 金 |        | 供 託<br>す べ き<br>金 額<br>（円） |
|-------|--------|----------------------------|
| 徴収（円） | 交付（円）  |                            |
|       | 10,000 | 10,000                     |

抵当権等の担保権が設定されている土地の  
交付清算金は原則として法務局へ供託します。

ただし、担保権者から供託しなくてもよい旨の申出をいただいた場合は供託せず直接お支払いします。

なお、担保権者には、市から供託の要・不要を確認します。

#### 複数筆をお持ちの場合

| 清 算 金  |        |
|--------|--------|
| 徴収（円）  | 交付（円）  |
| 30,000 |        |
|        | 10,000 |
| 20,000 |        |

同一人に徴収金と交付金がある場合には相殺のうえ、相殺後の金額について「徴収」又は「交付」します。  
左記の例では、20,000 円の徴収。

### (3) 徴収清算金の分割納付

- ・徴収清算金の総額が5万円以上の場合は、金額に応じて分割納付することができます。  
分割納付の手続きについては、12月以降を予定しており、12月上旬に送付する「清算金のご案内」でお知らせします。
- ・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付きます。利子は換地処分公告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

| 清算金の金額         | 分割徴収の期間 | 分割回数 |
|----------------|---------|------|
| 5万円を超え10万円まで   | 6か月     | 2回   |
| 10万円を超え15万円まで  | 1年      | 3回   |
| 15万円を超え20万円まで  | 1年6か月   | 4回   |
| 20万円を超え25万円まで  | 2年      | 5回   |
| 25万円を超え30万円まで  | 2年6か月   | 6回   |
| 30万円を超え40万円まで  | 3年      | 7回   |
| 40万円を超え50万円まで  | 3年6か月   | 8回   |
| 50万円を超え70万円まで  | 4年      | 9回   |
| 70万円を超え100万円まで | 4年6か月   | 10回  |
| 100万円を超えるとき    | 5年      | 11回  |

また、申し出により分割期限を2倍とすることも可能です。

| 清算金の金額         | 分割徴収の期間 | 分割回数 |
|----------------|---------|------|
| 5万円を超え10万円まで   | 1年      | 3回   |
| 10万円を超え15万円まで  | 2年      | 5回   |
| 15万円を超え20万円まで  | 3年      | 7回   |
| 20万円を超え25万円まで  | 4年      | 9回   |
| 25万円を超え30万円まで  | 5年      | 11回  |
| 30万円を超え40万円まで  | 6年      | 13回  |
| 40万円を超え50万円まで  | 7年      | 15回  |
| 50万円を超え70万円まで  | 8年      | 17回  |
| 70万円を超え100万円まで | 9年      | 19回  |
| 100万円を超えるとき    | 10年     | 21回  |

#### (4) 清算金の「徴収・交付」時期及びその方法等

- ・債務引受・債権譲渡等の手続きを経て確定した「清算金額」を正式に通知するため、「清算金徴収・交付通知」を、令和8年4月頃に送付します。
- ・清算金の徴収・交付は令和8年6月頃を予定しております。
- ・詳しくは、12月上旬に送付する「清算金のご案内」でお知らせします。

#### (5) 交付清算金に係る確定申告について

- ・交付清算金は譲渡所得（課税）の対象になりますが、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、施行者（市）から交付する「公共事業用資産の買取り等の証明書（買取証明）」を添付して確定申告を行う必要があります。
- ・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お問い合わせください。

##### 確定申告の時期

- ・清算金の交付は令和8年6月以降に行われますが、権利が確定する令和7年の所得となりますので、令和7年分の確定申告（令和8年2月17日～3月16日）を行ってください。
- ・なお、確定申告に必要な買取証明は、令和8年1月頃に送付します。

### （１）土地の売買・相続が生じた場合

- ・換地処分の公告（令和 7 年 10 月 31 日）以前に、土地の売買や相続等で権利の変動がある場合は、施行者（市）から新たに「換地処分通知」を送付する必要がありますので、大曾根北・筒井都市整備事務所までご連絡をお願いします。

### （２）住所・本籍地変更に係る手続き

- ・施行区域内にお住まいの方の住所、及び事業所の所在地の表示については、換地処分の公告の翌日から新しい住所及び所在地に切り替わります。
- ・予定地番は新住所ではありません。新住所については、換地処分の公告の約 1 か月前に名古屋市の担当部署よりお知らせします。
- ・住所変更に関する各種手続きについては、別途、名古屋市スポーツ市民局住民課よりお知らせします。

### （３）建築等を行う場合の手続き

- ・施行地区内で建築行為等を行う場合、換地処分の公告の日までは、これまでどおり土地区画整理法第 76 条の申請が必要ですが、換地処分の公告の翌日以降は、手続きが不要となります。

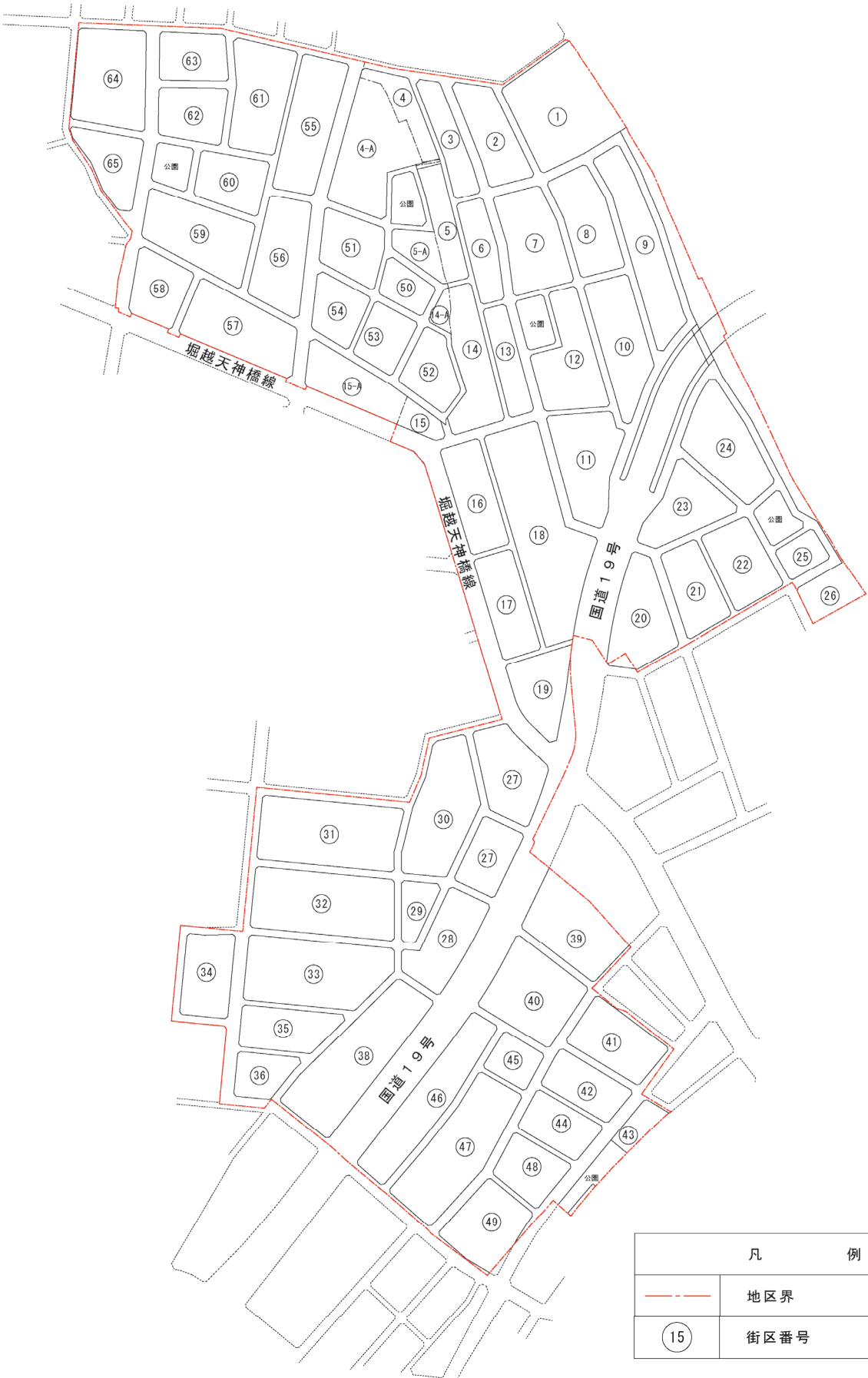
### （４）仮換地証明等の発行

- ・これまで施行者（市）が発行していた「仮換地指定証明書」「仮換地の位置について（照会）」は換地処分の公告の日をもって発行を終了します。

### （５）仮換地の分合筆等の施行者確認

- ・これまで仮換地の分合筆等に係る手続きについては、施行者の確認が必要でしたが、換地処分の公告の翌日以降は不要となります。以降に土地を分合筆する場合は、名古屋法務局へ直接登記申請してください。

大曾根北土地区画整理事業 区域図



**Memo**

\* 換地処分に関するお問い合わせ先 \*

〒461-0034

名古屋市東区豊前町2丁目45番地

**名古屋市 住宅都市局 大曽根北・筒井都市整備事務所**

**大曽根北地区担当**

電話 052-935-7141

FAX 052-935-3223

Email [a9357141@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp](mailto:a9357141@jutakutoshi.city.nagoya.lg.jp)