

## 換地処分について（お知らせ）

知多都市計画事業東海太田川駅周辺土地区画整理事業も、事業着手以来、皆様方の格別なご理解とご協力により、換地処分を迎えることができました。

そこで、「換地処分とは」、「換地処分後はどうなるか」などについて、以下のことをお読みいただき今後の参考にさせていただくとともに、事業の完了に向け、引き続きご協力くださいますようお願い申し上げます。

令和6年2月

東 海 市

## 1. 換地処分について

### (1) 換地処分通知及び公告

換地処分とは、土地区画整理事業の最終段階における法的手続きであり、換地計画において定められた従前の土地と換地処分後の土地に関する権利等の内容を、関係権利者（所有者・抵当権者等）に通知することをいいます。

換地処分の通知書が関係権利者全員に到達しますと、愛知県知事は換地処分があった旨を県公報で公告します。

なお、換地処分通知は令和5年9月15日付けで関係権利者（所有者・抵当権者等）に発送、換地処分公告は、令和6年2月16日付けで行っております。

### (2) 換地処分の効果

換地処分の公告が行われますと、公告の日の翌日から従前の土地に存している権利関係（所有権・抵当権等）は換地処分後の土地に移されるとともに、換地処分後の土地は従前の土地と同じものとして取り扱われます。

## 2. 換地処分に伴う登記について

### (1) 区画整理登記

換地処分の公告により、現在法務局の登記簿に記載されている内容を、新しい町名、地番、地目及び地積に書き換えることとなります。

建物についても、換地処分後の所在・家屋番号に書き換えることとなります。

これを区画整理登記といい、施行者である市が申請手続きを行います。

なお、建物の家屋番号は法令（不動産登記事務取扱手続準則第78条）に基づき下記のように書き換えを行います。

<1筆の土地の上に1個の建物が存する場合>

家屋番号は敷地の地番と同一の番号をもって定めます。

<2筆以上の土地にまたがって1個の建物が存する場合>

附属建物の存する場合：主たる建物の存する敷地の地番と同一の番号を使用。

附属建物の存しない場合：床面積の多い部分の存する敷地の地番と同一の番号を使用。

### (2) 登記事務の停止

法務局では、換地処分の公告の日の翌日から区画整理登記が完了するまでの期間は（令和6年5月頃まで）、施行地区内の登記事務が停止となります。したがって、通常行われている土地や建物の所有権移転登記、抵当権等の設定や抹消のための登記は、この期間中はできないこととなりますので、あらかじめご承知おきください。

なお、区画整理登記が完了しましたら、登記停止が解除された旨をHP上でご案内します。

### (3) 登記識別情報の交付について

従前の土地数筆を合併して換地処分後の土地1筆とした場合のみ、換地処分による登記の完了後、登記識別情報が交付されます。

しかし、従前地が1筆に対し換地が1筆の場合、従前地が1筆に対し換地が数筆の場合は、登記識別情報は交付されません。この場合は現在お持ちの登記済証（権利証）を使用することとなりますので大切に保管してください。（別紙1参照）

#### 登記識別情報とは

\* 登記識別情報とは、登記の申請がされた場合に、登記完了時に登記名義人となる申請人に、その登記に係る物件及び登記の内容とともに、今までの登記済証（権利証）が廃止された代わりに登記所から通知される情報をいいます。アラビア数字と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となった申請人毎に定められます。不動産を売却したり、担保に入れたりする場合、原則として、通知された登記識別情報を提供する必要があります。

\* 登記識別情報は、秘密保持のため符号を記載した部分を覆う目隠しシールを貼り付け、本人以外の者が盗み見た場合は、その痕跡が明らかになるよう工夫されていますが、万一見られた場合、悪用されてしまう危険性が生じてしまいますので、厳重な管理が必要となります。他人に知られてしまい、悪用される危険性が生じた場合には、登記識別情報そのものを失効させる制度があります。

また、交付された後に紛失しても再交付はされません。

### 3. 換地処分に伴う新町名・地番の変更について

#### ○換地処分に伴う新町名・地番の変更について

施行地区内の土地については、換地処分の公告の日の翌日（令和6年2月17日）から新しい町名・地番に変更となりました。これに伴い、施行地区内の住所も変更されました。

#### （1）施行地区内にお住まいの方

施行地区内にお住まいの方は、お住まいの住所（現住所）が変更となります。

あわせて御自身で変更の手続きを行っていただくものがあります。

これにつきましては、同封されております『町名地番変更に係る住所変更手続き案内書』をご覧ください。また、新住所については同封の通知書をご参照ください。

#### （2）119番緊急通報について

当面の間、旧住所・新住所でも対応可能です。換地処分公告後に新住所が不明な場合は、旧住所で通報ください。

※ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

〈問い合わせ先〉 〒477-0031  
愛知県東海市大田町の場1087番地  
（換地処分公告前住所：大田町東畑119番地）  
東海市都市建設部中心街整備事務所  
電話（0562）33-7761

## 登記済証（権利証）の交付について

土地区画整理登記令第11条の規定により、従前の土地数筆を合併して換地処分後の土地1筆とした場合のみ、**区画整理登記の完了後**、新たに登記識別情報<sup>\*</sup>が交付されます。

従前の土地1筆に対して換地処分後の土地1筆、及び従前の土地1筆に対して換地処分後の土地数筆の場合については、新たに登記識別情報は交付されません。従来（従前の土地）の登記済証（現在お持ちの権利証）が有効になりますから、換地処分通知書とあわせて大切に保管していただくようお願いします。

### <例>

#### 登記識別情報が交付される場合

（従前の土地数筆に対して換地処分後の土地1筆）

従前の土地				換地処分後の土地			
町又は字	地番	地目	地積	町又は字	地番	地目	地積
大田町〇〇	〇〇-〇	〇〇	〇〇〇 <sup>m<sup>2</sup></sup>	大田町□□	□□□	□□	□□□ <sup>m<sup>2</sup></sup>
大田町△△	△△-△	△△	△△△				

#### 登記識別情報が交付されない場合 ※従来（従前の土地）の権利証が有効です

（従前の土地1筆に対して換地処分後の土地1筆）

従前の土地				換地処分後の土地			
町又は字	地番	地目	地積	町又は字	地番	地目	地積
大田町〇〇	〇〇-〇	〇〇	〇〇〇 <sup>m<sup>2</sup></sup>	大田町□□	□□□	□□	□□□ <sup>m<sup>2</sup></sup>

（従前の土地1筆に対して換地処分後の土地数筆）

従前の土地				換地処分後の土地			
町又は字	地番	地目	地積	町又は字	地番	地目	地積
大田町〇〇	〇〇-〇	〇〇	〇〇〇 <sup>m<sup>2</sup></sup>	大田町□□	□□□	□□	□□□ <sup>m<sup>2</sup></sup>
				大田町▽▽	▽▽▽	▽▽	▽▽▽

※不動産登記法が平成17年3月に改正され、従来の「登記済証（権利証）」に代わり、新たに「登記識別情報」が管轄法務局より通知されることになりました。（不動産登記法第21条）