

鴻巣都市計画事業広田中央特定土地区画整理事業

換地処分のしおり

埼玉県知事より換地計画が認可されましたので、換地計画において定められた内容を「換地処分通知」として送付いたします。

本冊子にて、換地処分の内容および今後の手続き等について、ご案内いたしますので必ずお読みください。

換地処分通知は、令和8年6月時点の土地登記簿に記載されている権利者および抵当権者あてに送付しております。

換地処分の公告日までに権利の異動があった方へは、公告時に再度権利調査を行い、別途ご案内いたします。

令和8年7月

鴻巣市 都市建設部 市街地整備課
広田中央特定土地区画整理事務所

換地計画が認可されましたので、換地処分通知をお送りします。
今後の手続き等については、以下の頁にてご確認ください。

1 今後の予定について

2 頁

2 換地処分とは

3～8 頁

3 町界町名・地番が変わります

9 頁

4 登記地目について

10 頁

5 土地・建物の登記簿について

11 頁

6 清算金の徴収・交付手続きが始まります

12～15 頁

1 今後の予定について

令和8年

7月21日

- 換地処分通知の発送 ⇐ 現在はここです。
※本通知には、保留地の内容は含まれません。



9月

- 対象となる方のみ
- 保留地の予定地番等に関するお知らせの送付



10月頃

- 住所変更のお知らせの送付
※住所の変更内容や必要な手続きにつきましては、
令和8年10月頃に「住所変更のお知らせ」（予定）
として別途ご案内します。



11月20日
（予定）

- 埼玉県知事より『換地処分の公告』
※公告日翌日の 11月21日（土）（予定） に新しい町名・
地番・地目・地積・清算金等が確定します。
- 土地・建物の登記簿（表題部）の書き替え開始
※登記簿の表題部の書き替えの申請は市が行います。



令和9年

1月

- 清算金等金額通知書の送付
※分割納付の申出（分割納付を希望される方のみ）
※債務引受の申出、債権譲渡・相続届出等
（売買等に伴う所有者が、清算金対象者の方とは限
りません。）



4月以降

- 清算金徴収・交付の開始
（清算金納付・交付通知、口座振込依頼書等）

※登記閉鎖（公告後3か月程度）の解除は、別途ご案内する予定です。

※交付清算金は、徴収清算金を原資に交付されますので、徴収清算金の納付状況によりお待ちいただくこともございますのでご承知おきください。

※保留地の所有権移転登記は、登記閉鎖解除後に手続きについてお知らせします。

※上記のスケジュールは現時点での予定であり、変更となる場合があります。

2 換地処分とは

(1) 換地処分通知とは

土地区画整理事業の換地計画によって定められた新しい土地の位置・地積等の権利内容・清算金額について、所有者、借地権者および抵当権者等の関係権利者の皆さまへ正式に通知することをいいます。

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。

(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後、市が換地処分完了届を提出しますと、埼玉県知事が換地処分のあった旨を公告します。

公告の日は、**令和8年11月20日（金）**の予定です。

公告がなされますと、公告の日の翌日に以下の効果が発生します。

※公告とは埼玉県報等で公衆に周知すること。

＜換地処分の効果（主なもの）＞

- ① 施行区域内の町名・地番・地積が変わります。
- ② 現況の土地利用状況等により、地目が変わる場合があります。
- ③ 施行区域内の従前の土地の権利が換地に移ります。
- ④ 清算金額が確定し、対象者への徴収・交付手続きが始まります。
- ⑤ 仮換地証明、底地証明等が不要になります。
- ⑥ 土地区画整合法第76条申請が不要になります。
- ⑦ 施行区域内にお住まいの方は、住所が変わります。

(3) 権利変動による換地処分の再通知

「換地処分通知」の権利内容は、**令和8年6月時点**の登記簿調査に基づいて作成しております。

その後に権利変動がありました土地については、公告時に再度権利調査を行い、変動の対象となった方にのみ、改めてお知らせいたします。

今回お送りした書類は、以下のとおりです。

- ①「換地処分のしおり」 本冊子です。
- ②「換地処分通知について（お知らせ）」 案内文です。
- ③「換地処分通知」
- 換地処分通知書 皆さまへ送付しています。
→ 法令等を明記しています。
 - 換地明細書 **土地所有者の方のみ**送付しています。
→ 明細書の見方は、5 頁をご覧ください。
 - 各筆各権利別清算金明細書 皆さまへ送付しています。
→ 明細書の見方は、6 頁をご覧ください。
 - 共有者名簿 **共有者の方のみ**送付しています。
→ 共有者全員の氏名等を記載しています。
 - 位置図（地区全体図） 皆さまへ送付しています。
→ 換地の場所の街区（親地番）の部分着色しています（7 頁）
 - 換地図（新地番図） 皆さまへ送付しています。
→ 換地の場所の画地（新地番）を着色し、新町名、新地番、面積、敷地の辺長を表示しています。（8 頁）

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。

換地明細書の見方

換地明細書

所 有 者 の 住 所 及 び 氏 名	従 前 の 土 地					換 地 処 分 後 の 土 地								記事
	所有権 の登記 の有無	鴻 巣 市				街区 番号	鴻 巣 市				所有権以外の権利又は処 分の制限で既登記のもの			
		町又は字	地番	地目	地積(㎡)		町又は字	地番	地目	地積(㎡)	種別	部分	符号	
鴻巣市赤城〇〇番地〇 川里 太郎		赤城字前原	〇〇番〇	宅地	150.50	◇	広田中央 ●丁目	▲番■	宅地	150.55	1番抵当権	全部		
		広田字赤城	〇〇番〇	畑	1,000	◇◇	広田中央 ●丁目	▲番■	畑	725	2番抵当権	全部		
現在の土地登記簿に記載されている 所有者の住所・氏名 (甲区の内容) ※区画整理登記において書き替える ことはありません		現在の土地登記簿に記載されている 町又は字名・地番・地目・地積 (表題部の内容)					区画整理登記により書き替えられる 町又は字名・地番・地目・地積 (表題部の内容) ・登記地積は、地目が「宅地」以外の場合、 又は地積が10㎡以下の場合以外は、整 数値のみの表記となります。 ・換地が交付されない場合は、「空欄」に なります。				現在の土地登記簿に記載されている 所有権以外の権利の内容			

各筆各権利別清算金明細書の見方

各筆各権利別清算金明細書

権利者の住所及び氏名 No. 1	住 所	鴻巣市赤城〇〇番地〇							登記されている住所・氏名です。				別紙共有者名簿第〇号のとおり												所有権が共有の場合は、共有者の内訳を記載した共有者名簿を添付しています。														
	氏 名	川里 太郎																																					
従		前		の				土		地		換										地		処		分		後		の		土		地		清算金精算額		うち供託すべき金額	記 事
所 在	地 番	地 目	登記簿地積 (基準地積) ㎡	所 有 権 以 外 の 権 利 又 は 処 分 の 制 限				権 利 価 額		街区 番号	所 在	地 番	地 目	地 積 ㎡	所 有 権 以 外 の 権 利 又 は 処 分 の 制 限				権 利 価 額		徴 収	交 付											円	円	円				
				種別	部分	符号	地積 ㎡	円						部分	符号	地積 ㎡	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円						
鴻巣市赤城字前原	〇〇番〇	宅地	150.50 (150.50)	1番抵当権	全部			2,500,000	◇	鴻巣市広田中央 丁目	▲番■	宅地	150.55	全部			3,000,000	500,000																					
鴻巣市広田字赤城	〇〇番〇	畑	1,000 (1,050.00)	2番抵当権	全部			18,000,000	◇◇	鴻巣市広田中央 丁目	▲番■	畑	725.00	全部			17,800,000		200,000	200,000																			
合計	2筆		1,150.50 (1,200.50)					20,500,000			2筆		875.55				20,800,000 (相殺清算 → (300,000))	500,000	200,000	200,000																			

・現在の土地登記簿に記載されている表題部の内容です。

・（ ）内の基準地積は、換地及び清算金を算定するために用いている地積で、施行規程により定めています。

・現在の土地登記簿に記載されている抵当権等の所有権以外の権利の内容です。

・土地評価基準により算定した従前の土地の権利価額です。

※権利指数に、清算指数1個当たり単価(15円/個)と比例率を乗じた価額です。
※実際の売買価格などではありません。

・換地処分後、士地区画整理登記により書き換わる登記内容です。

・地積は、地目が「宅地」及び地積10㎡以下以外の場合は、整数値で登記されます。

・換地が交付されていない場合は「空欄」になります。

・土地評価基準により算定した換地処分後の土地の権利価額です。

※権利指数に、清算指数1個当たり単価(15円/個)を乗じた価額です。
※実際の売買価格などではありません。

・清算金額です。
「従前の土地」の権利価額と「換地処分後の土地」の権利価額の差額が清算金額となります。

◆徴収 従前の土地 < 換地処分後の土地
※市へ納めていただきます。

◆交付 従前の土地 > 換地処分後の土地
※市から支払います。

・共有の場合は、清算金額に持分割合を乗じた金額が実際の清算金額となります。

○比例率について
地区全体の整理前の権利価額の合計と整理後の権利価額の合計を合わせるための係数を比例率と言います。

○清算指数1個当たり単価について
評価員会(令和7年9月8日)にて、『清算指数1個当たり単価』は、15円/個に決定しました。

・供託すべき金額です。
交付清算金の筆に抵当権等の所有権以外の権利が設定されている場合、法務局へ供託となります。
ただし、所有権以外の権利者から「供託しなくてもよい」旨の申し出がある場合には、交付します。
・供託不要の確認は、市が行います。

位置図の見方

鴻巣都市計画事業広田中央特定土地区画整理事業

位置図

縮尺1:3000

換地処分後の町名です

広田中央一丁目

あなたの換地の街区位置
を着色しています。
番号は換地処分後の地番
の親番です

換地処分後の町名です

広田中央二丁目



凡 例	
	地区界
	新町界
1	新地番
	換地の位置

鴻
巣
市

換地図の見方

鴻巣都市計画事業広田中央特定土地区画整理事業

換地図

縮尺1:500

46街区

町名 広田中央二丁目

換地処分後の町名です

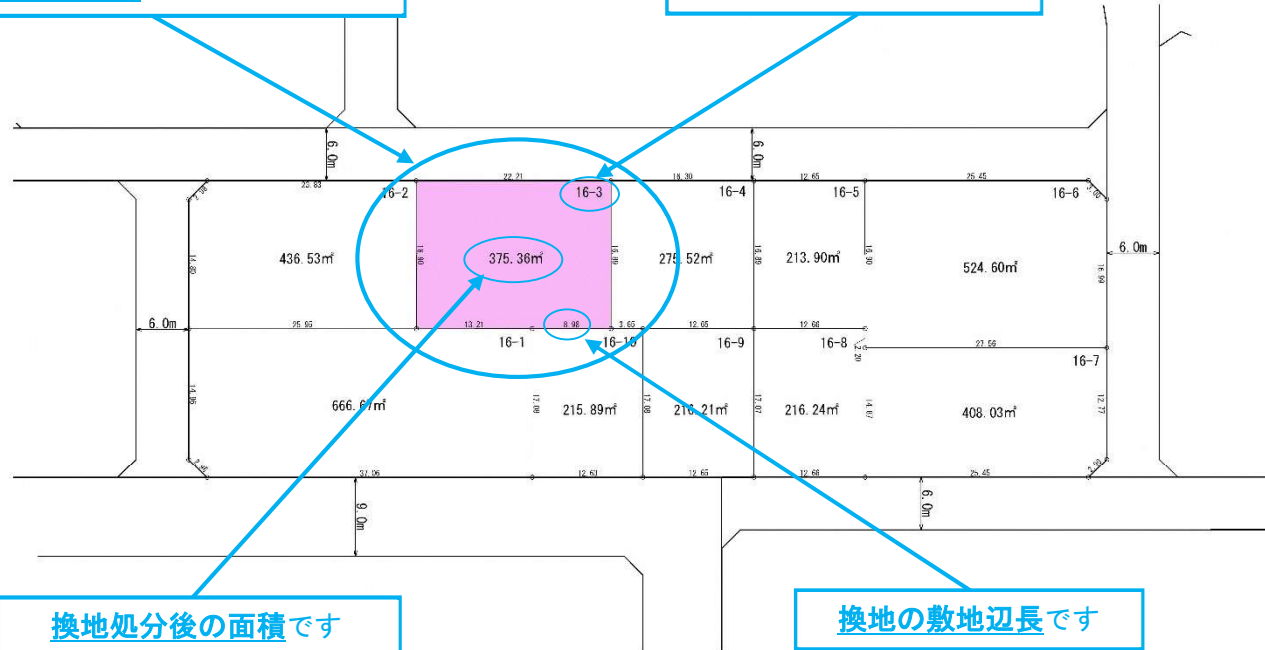
仮換地指定時の街区番号です

あなたの換地を着色しています

換地処分後の地番です

換地処分後の面積です

換地の敷地辺長です



凡 例	
地区界	—●—
境界点	○
100.00㎡	地番
辺長 (m)	
地積 (㎡)	

の部分があなたの換地です。

鴻巣市

3 町界町名・地番が変わります

(1) 町界町名・地番が変わる日は

換地処分の公告日の翌日 **令和8年11月21日(土)** (予定) から、施行区域内の町界町名・地番が変わります。

皆さまの換地の新しい町名・地番については、今回お送りした換地処分通知に綴られている『換地明細書』または『各筆各権利別清算金明細書』に記載されている「換地処分後の土地の町名・地番」に変わりますので、ご確認ください。

また、地区全体の新しい町界町名および地番(親地番)は、換地処分通知に綴られた『位置図』をご覧ください。

(2) 土地・建物の新しい換地処分の公告と効果

【参考例】

<土地>

旧：鴻巣市 赤城字前原 △△番□□



新：鴻巣市 広田中央一丁目 ●●番●●

※土地の地番の表し方は「●●番●●」となります。

<建物>

旧：鴻巣市 赤城字前原 △△番地□□



新：鴻巣市 広田中央一丁目 ●●番地●●

※建物の所在の表し方は「●●番地●●」となります。

※家屋番号の表し方は「●●番●●(敷地を代表する土地地番)」となります。

※固定資産税・都市計画税については令和9年度課税より変更となります。

4 登記地目について

(1) 登記地目が変わる日は

換地処分の公告日の翌日 令和8年11月21日(土) (予定) から、施行区域内の土地の登記地目が変わる場合があります。

変更の内容は、今回お送りした換地処分通知に綴られている『換地明細書』の「換地処分後の土地」欄の記載のとおりですので、ご確認ください。

※土地利用状況等から登記地目が変更されない場合もあります。

(2) 新しい地目の設定について

換地処分の公告後の新地目については、法務局と相談の上、原則として現況の土地利用状況に合わせて設定をしています。

なお、令和8年2月に開催した「換地計画の個別説明会」等において、登記地目の変更を申し出された方で、現況確認がなされたものについては、変更しておりますので『換地明細書』をご確認ください。

(3) 農地転用の手続きについて

土地区画整理事業の開始前に農地(田・畑)として利用していた土地の地目を「農地地目以外(宅地・雑種地)」に変更する場合、農地法に基づく農地転用の届出を権利者ご自身で行っていただく必要があります。

農地転用の届出をせずに、「農地地目以外(宅地・雑種地)」として土地利用をされている場合は、速やかに届出をしてください。なお、手続きに関する詳細は、鴻巣市ホームページ(<https://www.city.kounosu.saitama.jp/page/1047.html>) 農地転用申請の手続き(市街化区域の場合)をご覧ください。

その他不明点等がありましたら、鴻巣市役所 農業委員会へお問い合わせください。

【問い合わせ先】

鴻巣市役所 農業委員会 ☎048-541-1321(代表)



5 土地・建物の登記簿について

(1) 登記の変更申請は市が行います

換地処分の公告日の翌日 令和8年11月21日(土) (予定) から、土地・建物の登記簿の表題部に記載された土地の所在(町名)・地番・地目・面積および建物の所在・家屋番号の書き替えを行います。

この登記簿の変更申請は、市が一括して法務局に申請します。

※登記地積は、地目が「宅地」または面積が「10㎡以下」の場合には小数第2位まで記載されますが、それ以外の場合は整数値のみで記載されます。

※表題部以外の権利部(甲区欄・乙区欄)に記載された所有者や債務者の住所は、市の区画整理登記申請では変わりません。

皆さまご自身にて、登記閉鎖解除後に申請を行って頂くことになります。

町名地番変更証明書の添付により、非課税(無料)となります。

(2) 新たな土地の「登記識別情報通知」について

区画整理登記で登記簿が書き替えられても、原則として新たな「登記識別情報通知(従来の権利証に代わるもの)」は発行されません。

現在お持ちの「登記済権利証」または「登記識別情報通知」と、今回送付した「換地処分通知」を一緒にして大切に保管してください。

ただし、例外として、合筆換地(従前地2筆以上を1筆の換地になること)された場合には、新たな「登記識別情報通知」が発行されますので、登記完了後に市が法務局から受取り、対象の方へ書留等にてご送付いたします。

(3) 一般登記の申請ができなくなります

換地処分の公告日の翌日から、土地区画整理登記申請による登記簿の書き替え作業のため、登記閉鎖期間(令和9年2月末頃までの予定)は、一般の登記申請ができませんので、ご承知ください。

登記閉鎖の解除については別途ご案内する予定ですが、個別事情等によってお急ぎ等の方におかれましては、直接法務局へ状況のご確認をお願いします。

6 清算金の徴収・交付手続きが始まります

(1) 清算金とは

土地区画整理事業は、地権者の皆様方より土地を少しずつ提供（減歩）いただき換地を定め、道路・公園等の公共用地または事業費に充てる保留地を生み出しながら事業を行っています。

換地については、権利者間の不均衡を生じさせないことが基本ですが、土地の利用状況や面積・形状等は様々なため、計画された街区ごとに過不足なく換地を定めることは困難です。

この権利者間の不均衡を是正するために、徴収・交付する金銭のことを清算金（土地区画整理法第94条）といいます。

※地区内の徴収清算金総額と交付清算金総額は同額となり、差し引きゼロとなります。

※交付清算金は、減歩に対する補償金ではなく、また徴収清算金は事業費に充当をするものでもありません。

(2) 清算金の確定の時期は

清算金の金額は、換地処分の公告日の翌日 **令和8年11月21日(土)**（予定）に確定します。（土地区画整理法第104条第8項）

(3) 清算金の対象者は

換地処分の公告日 **令和8年11月20日(金)**（予定）に登録されている土地所有者および借地権者が清算金徴収・交付の対象者となります。（土地区画整理法第129条）

(4) 登記名義人が既に亡くなっている場合は

登記されている土地所有者の方が亡くなっている場合、その法定相続人が清算金徴収・交付対象者となります。

そのため、市へ相続届を提出されていない方は、換地処分の公告日までに相続登記申請を行うなどにより、市へ届出をお願いします。

なお、相続登記完了の目途が当面の間困難など、特別な事情等がある場合は、所有権とは異なり清算金（債権・債務）の権利義務だけを関係者のうちのどなたかに譲渡・引受または委任して、清算金支払い及び交付の手続きを行うことも可能です。（関係権利者の連署等による手続きが必要。）

詳細は、後日送付します清算金額決定通知等でご案内いたします。

6 清算金の徴収・交付手続きが始まります

(5) 仮換地を売買した場合は

土地区画整理法では、換地処分の公告日令和8年11月20日(金)(予定)に登記されている土地所有者の方が清算金徴収・交付対象者となりますので、仮換地を購入された方が清算金の対象者となります。

ただし、売主等との土地取引の際に「清算金については売主に帰属する」等の取り決めがある場合には、前述(4)同様、民法の定めに基づき清算金(債権・債務)の権利義務だけを関係者のうちのどなたかに譲渡・引受または委任して、清算金支払い及び交付の手続きを行うことも可能(関係者の連署等による手続きが必要)ですので、当事者間の売買契約書の記載事項等をよくご確認ください。

その他、清算金対象者について不明点等がありましたら、市へご相談をお願いします。

(6) 清算金の相殺について

複数筆の土地をお持ちの方で清算金の徴収と交付がある場合には、徴収と交付の額を差し引いた額(相殺した額)として徴収または交付します。

ただし、交付となる対象の土地に抵当権等の担保権が登記されているときには、債権者(抵当権者等)から供託しなくてもよい旨の申出がないと相殺できません。

※後述(8)をあわせてご参照ください。

(7) 土地が共有名義の場合の清算金について

お送りした「各筆各権利別清算金明細書」には、土地1筆毎の清算金額が記載されています。

共有で土地をお持ちの場合には、記載された清算金額を各人の持ち分により分割した金額が、共有者一人ひとりの清算金額となります。

共有の持分は、添付した「共有者名簿」の持分の欄に記載されています。

※持ち分割合、または相殺等をした個々の金額は、後日送付します「清算金額決定通知」の際に計算され、正式に通知されます。

6 清算金の徴収・交付手続きが始まります

(8) 抵当権等が設定されている場合は

土地区画整理法第112条の規定により、抵当権等の担保権が登記されている土地の清算金が交付の場合、原則として交付清算金を供託（法務局に預ける）しなければなりません。

ただし、抵当権者等から「供託しなくてもよい」旨の申出があれば、清算金（交付）を権利者に交付できますが、申出がなければ市は所有者へ交付をせず清算金を供託しなければならないので、ご承知おきください。

※抵当権者等に「清算金を供託するか否か」の照会は市が一括して行います。

(9) 徴収清算金の納付について

徴収清算金の総額が3万円以上の方は、以下の方法にて分割納付ができます。

徴収すべき金額の総額	分割徴収する期限	回数
3万円以上5万円未満	6か月以内	2回
5万円以上10万円未満	1年以内	3回
10万円以上15万円未満	1年6か月以内	4回
15万円以上20万円未満	2年以内	5回
20万円以上25万円未満	2年6か月以内	6回
25万円以上30万円未満	3年以内	7回
30万円以上35万円未満	3年6か月以内	8回
35万円以上40万円未満	4年以内	9回
40万円以上45万円未満	4年6か月以内	10回
45万円以上	5年以内	11回

清算金を分割徴収する場合における毎回の徴収すべき額は、利子（令和8年6月現在年1.7%：施行規程第28条第3項に定める利率）を合わせて毎回均等とし、第2回以降の納付すべき期限は、毎回の納付すべき期限の翌日から起算して6か月ごととなります。

分割納付を希望される方は、清算事務のときに手続きが必要になりますので、改めてお知らせします。

6 清算金の徴収・交付手続きが始まります

(10) 清算金の徴収・交付の時期について

清算金の徴収または交付時期は令和9年4月以降を予定しております。清算事務の準備が整いしだい、改めてお知らせします。

(11) 徴収清算金を滞納したときは

徴収清算金を滞納した場合は督促状を発し、滞納日数に応じて、督促の清算金額に年利 10.75%の割合を乗じて得た額を延滞金として清算金額と合わせて徴収します。

また、督促状の納付期限までに完納しないときは、国税滞納処分の例により財産の差押を受けることになりますので、ご承知おきください。

(12) 交付清算金の確定申告について

交付清算金については、土地等の譲渡所得となり課税の対象となります。

ただし、令和8年分の確定申告を行うことで「収用等の5,000万円の特別控除」の適用が受けられます。

申告に必要な証明書は、市から後日お送りいたします。

※なお、複数の換地を所有される方で、交付清算金と徴収清算金を相殺した結果、徴収となった方や交付額が減額された方も、相殺前の交付清算金が課税対象となりますので確定申告が必要です。確定申告を行う際の手続きや注意事項については、納税地を所轄する税務署に相談ください。

ご質問、ご相談がございましたら、下記お問い合わせ先まで
お気軽にお電話または、ご来所ください



(区画整理事業のページ)

【お問い合わせ先】

鴻巣市 都市建設部 市街地整備課

広田中央特定土地区画整理事務所

住所 鴻巣市吹上富士見1-1-1

電話 048-548-8291 (直通)

(平日：午前8時30分から午後5時15分まで)