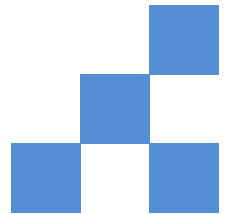


**茶屋新田土地区画整理事業の終了に向けて**

## **清算金に関する説明会（第2回）**

**令和6年7月27日**



## 地権者説明会の概要について

日時・場所・出席者

茶屋地区

令和6年6月6日 南陽センター  
19時～20時 76名

大西地区  
川原地区

令和6年6月7日 組合事務所  
19時～20時 52名

全体

令和6年6月12日 組合事務所  
19時～20時 31名

1

## 説明会における主な『質疑』について

- ① 土地の評価指数の考え方を教えてほしい
- ② 土地の評価指数は決定しているのか、変えられないのか
- ③ 清算金はどのように決めるのか
- ④ 清算単価はいつ決定するのか、地区内すべて同一になるのか
- ⑤ 清算金額はいつわかるのか、その金額は教えてもらえるのか
- ⑥ 清算金は全体でどのくらい集めるのか
- ⑦ 清算金は無しで事業は進められないのか
- ⑧ 清算金に税金はかかるのか
- ⑨ 分割納付の利息の考え方を教えてほしい
- ⑩ 売買等で所有権が変わった場合、清算金の対象者は誰になるのか
- ⑪ 保留地にも清算金はかかるのか

2

Q1

土地の評価指数の考え方を教えてほしい ①

- 土地評価は、
  - ①路線価を算定し、②路線価を基に各筆の諸条件により個別の修正を加えて算出する
- 土地評価は、指数で表し、単位は『個』であらわす

3

Q1

土地の評価指数の考え方を教えてほしい ②

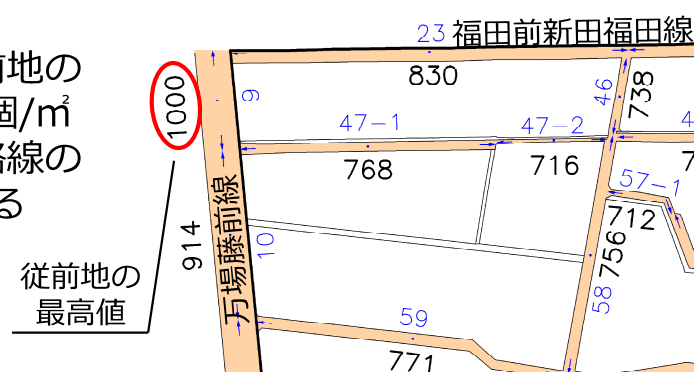
● 路線価とは

ここで説明する路線価は、換地計算や清算金を算定するために茶屋新田土地区画整理組合が独自に定めるものである

(固定資産税評価のためや

相続税財産評価のための路線価ではありません)

具体的に路線価は、従前地の路線の最高値を1,000個/m<sup>2</sup>として比較換算し、各路線の路線価が算定されている

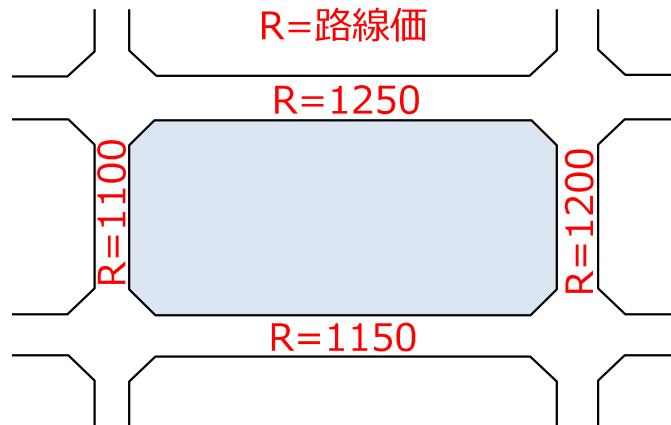


4

Q1

土地の評価指数の考え方を教えてほしい ③

- 整理後の路線ごとの路線価のイメージ



5

Q1

土地の評価指数の考え方を教えてほしい ④

- 路線価の算定方法

路線価は、道路ごとに路線価を算定する三要素である、

- ① 街路係数
- ② 接近係数
- ③ 宅地係数

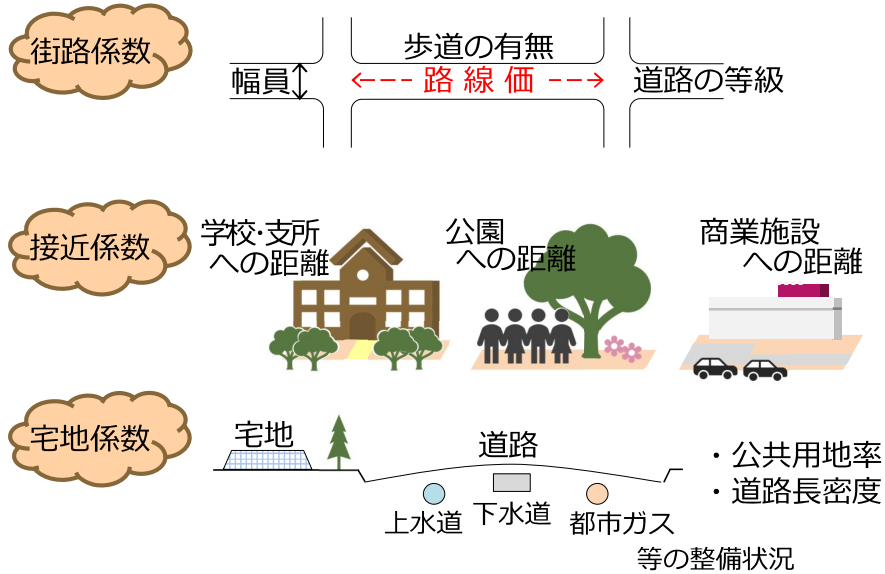
をもとめて、その合計値を算出する

6

Q1

土地の評価指数の考え方を教えてほしい ⑤

● 路線価算定の基になる三要素のイメージ



7

Q1

土地の評価指数の考え方を教えてほしい ⑥

- ・ 算定した路線価を基に、各筆の土地評価を行う
- ・ 各筆の土地評価は、接道条件（1路線に面する普通地や2路線に面する角地等）や諸条件（奥行長、間口長、形状等）により個別の修正をして㎡当たり指数を算定する

(例) 奥行が標準（15mを超え25m以下）より長い場合の補正

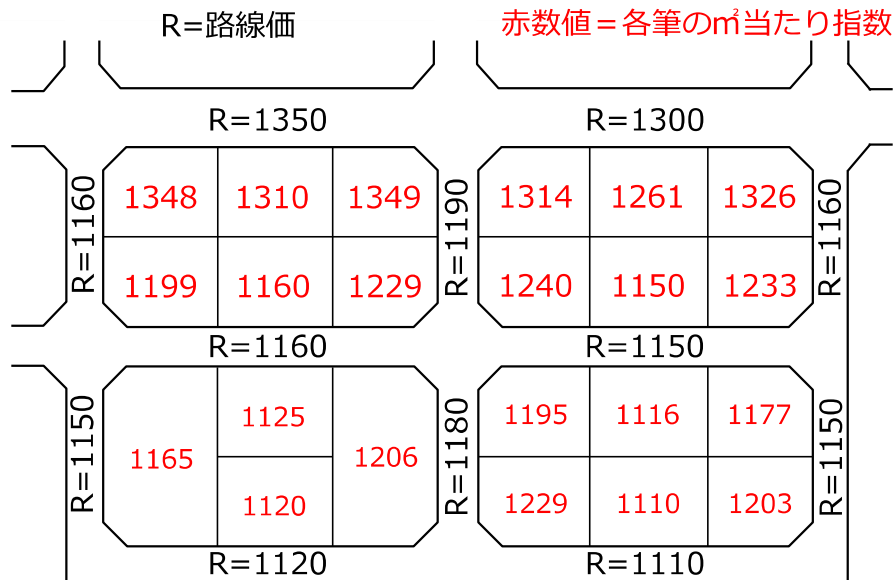
<div style="text-align: center;">R=1100</div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 5px auto; position: relative;"> <div style="position: absolute; top: 0; right: 0; bottom: 0; left: 0; text-align: center;">             奥行 30 m           </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 5px;">300㎡</div>	$\begin{aligned} \text{㎡当たり指数} &= \text{路線価} \times \text{奥行修正率} \\ \text{㎡当たり指数} &= 1,100\text{個}/\text{㎡} \times 0.993 \\ &= 1,092\text{個}/\text{㎡} \\ \text{土地の評価指数} &= 300\text{㎡} \times 1,092\text{個}/\text{㎡} \\ &= 327,600\text{個} \end{aligned}$
--	---

8

Q1

土地の評価指数の考え方を教えてほしい ⑦

- 整理後の各筆の㎡当たり指数のイメージ



9

Q2

土地の評価指数は決定しているのか、変えられないのか

- ・ 土地の評価指数は仮換地指定時の換地計算で決定している
- ・ 総代会で議決した、換地設計基準、土地評価基準を基に実施  
(平成21年12月12日総代会議決)
- ・ 仮換地指定(全域完了) : 平成25年4月30日
- ・ 仮換地指定は、将来の換地計画(清算等)を見据えて行っているため、土地の評価指数の変更はできない



土地評価等詳しく知りたい方は、個別で対応しますので組合までご連絡ください

10

### Q3

## 清算金はどのように決めるのか ①

### ● 清算金の算定方法

- ・ 土地評価の指数をお金に換算するには、『指数 1 個当たりの単価（円/個）』を決めて土地評価指数に乗じて算定する

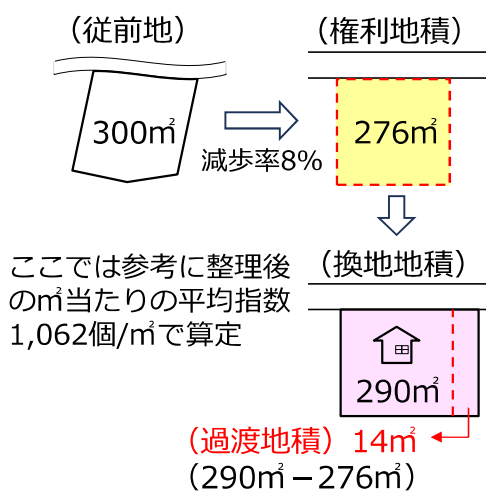
※前回の説明会で参考として記載した76,000円/㎡の考え方  
 不動産鑑定評価額、相続税財産評価額、固定資産税評価額の平均で算定した指数 1 個当たりの単価が72円/個である  
 これに整理後の㎡当たりの平均指数を乗じる  
 $72\text{円/個} \times 1,062\text{個/㎡} = 76,464\text{円/㎡} \approx 76,000\text{円/㎡}$ となる

11

### Q3

## 清算金はどのように決めるのか ②

### ● 各筆の清算金算定例



$$\begin{aligned} \text{① 権利指数} &= \text{権利地積} \times \text{整理後㎡当たり指数} \\ &= 276\text{㎡} \times 1,062\text{個/㎡} \\ &= 293,112\text{個} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{② 換地指数} &= \text{換地地積} \times \text{整理後㎡当たり指数} \\ &= 290\text{㎡} \times 1,062\text{個/㎡} \\ &= 307,980\text{個} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{③ 清算(徴収)指数} &= \text{② 換地指数} - \text{① 権利指数} \\ &= 307,980\text{個} - 293,112\text{個} \\ &= 14,868\text{個} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{④ 清算金} &= \text{③ 清算指数} \times \text{指数1個当たり単価} \\ &= 14,868\text{個} \times 72\text{円/個} \\ &= 1,070,496\text{円 (徴収金)} \end{aligned}$$

※指数1個当たり単価丸めの関係で、前回の金額とは若干異なる

12

Q4

清算単価はいつ決定するのか、地区内すべて同一になるのか

- ・ 清算単価の承認は**令和7年3月総代会が目標**  
※工事、測量が完了した際に単価が決定されていないと事業進捗がストップしてしまう
- ・ 清算単価は、総代会で承認を得た上で、その後理事会で審議し決定【定款 第68条】
- ・ 清算単価（指数1個当たりの単価）は**一つ**である
- ・ ただし、土地の評価指数(個)は各筆単位で行っており、各筆ごとに土地評価が異なることから㎡当たり価格は異なる

13

Q5

清算金額はいつわかるのか、その金額は教えてもらえるのか

- ・ 土地評価指数や区画整理前後の土地の地積は決まっているので、清算単価が決まれば清算金は確定する
- ・ なお、清算単価決定後には、各地権者に対して個別説明会を実施する



過渡地積を知りたい方は、個別で対応しますので組合までご連絡ください

14



Q6

清算金は全体でどのくらい集めるのか

- ・ 清算金は、区画整理前後の各筆の不均衡の是正のために徴収するもので、事業費の不足を補うために徴収するものではない
- ・ 清算金単価（指数 1 個当たり単価）が決定されていないので、現時点では全体額はお示しできない

15

Q7

清算金無しで事業は進められないのか

- ・ 清算金は、下図のように従前地と換地の不均衡の是正のために、実施するものである
- ・ 平等性の観点から清算金を無しにすることはできない

従前の土地より換地の土地の価額が大きい場合：清算金は徴収  
従前の土地より換地の土地の価額が小さい場合：清算金は交付



16

**Q8****清算金に税金はかかるのか**

- ・ 清算交付金の場合は、租税特別措置法の規定により「5,000万円控除の特例」または「代替資産取得の特例」が受けられるため、ほとんどの交付金対象者は、特例が受けられると考えている
- ・ 確定申告等の今後の対応に関しては、清算単価（指数1個当たり単価）が決定した後に税務署と事前協議を行う必要があるため、そこで決定した内容を『お知らせ』等で周知を実施する
- ・ ただし、土地区画整理法第90条（申出等によるもの）による換地不交付の場合は、5,000万円控除の特例は適用されないため税金が発生する

17

**Q9****分割納付の利息の考え方を教えてほしい**

- ・ 定款の第79条において以下のとおり定められており、今後、総代会に諮って決定する  
なお、現時点での法定利率は3%である

**【定款 第79条】**

清算金を分割徴収し、又は分割交付する場合において当該清算金に付するべき利子は、法第103条第4項による公告があった日の翌日における法定利率（分割徴収する場合にあつては、当該法定利率以内で理事が総代会の議決を経て定める率）とする

18

Q10

売買等で所有権が変わった場合、  
清算金の対象者は誰になるのか

- ・ 清算金の対象者は、換地処分の公告の日における土地所有者および借地権者となる

※土地の売買などを行った際に、契約書の特記事項等で清算金についての取り決めをしている場合がありますので、不明の方は、契約書をご確認ください

19

Q11

保留地にも清算金はかかるのか

- ・ 保留地には、清算金は生じない
- ・ ただし、保留地として契約した面積と最終的な出来形確認測量の面積に差が生じている場合には、精算金が生じることになる

※清算：物事や関係などの状態を整理し、結論づける場合に使用

- ・ 換地の『せいさん』は、区画整理前後の不均衡な状態を整理することなので『**清**算』を使用する

精算：金額などを計算しなおす場合に使用

- ・ 保留地は、契約面積と測量面積の差異を計算しなおすことなので『**精**算』を使用する

20

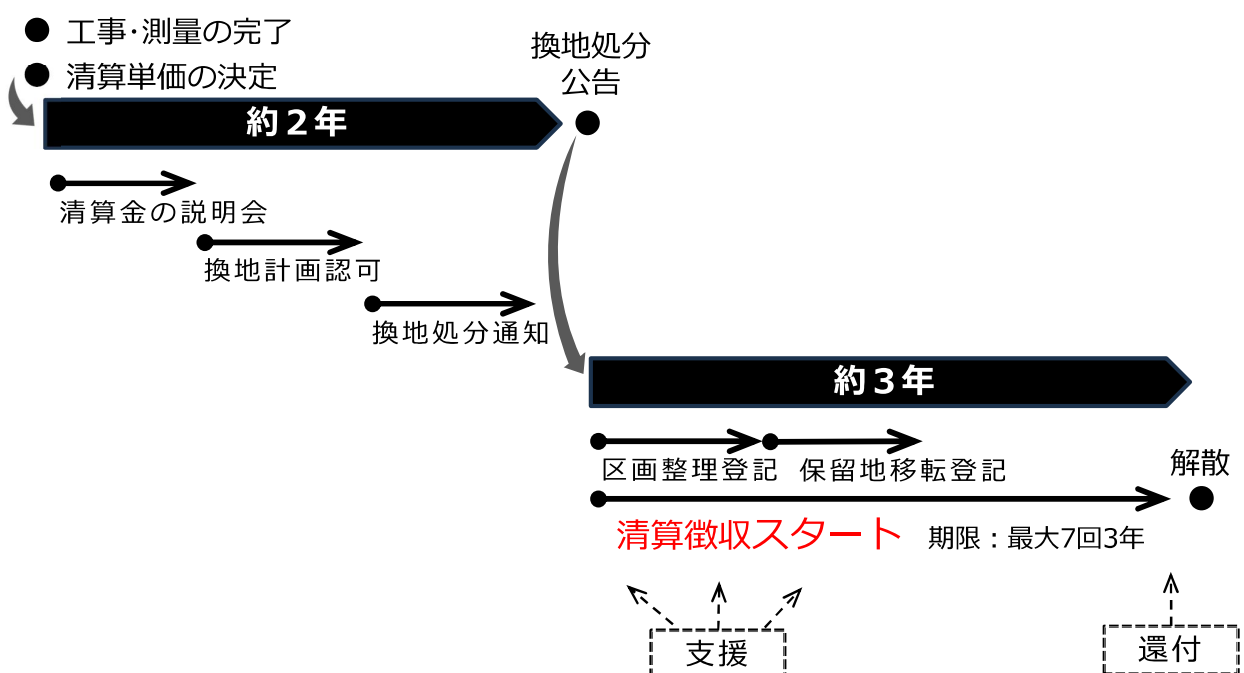
## 説明会における主な『意見』について

- ✓ 非農家は区画整理で利益を受けていないので、清算金の負担を減らしてほしい
- ✓ 発起人の説明では、非農家の負担を坪1,000円にしたいと説明があった  
(100坪の建付地で8%減歩なら8,000円の負担ということではないか)
- ✓ 清算単価の決定は総代会ではなく、各地権者から合意をとるべきである
- ✓ 建付地の人に支援することで、事業の早期完了を目指すべきではないか

➤➤➤ 今後、役員会で検討を進め、別途説明を実施

21

## (参考)清算単価決定後の必要となる事業期間



22