

**茶屋新田土地区画整理事業の終了に向けて**

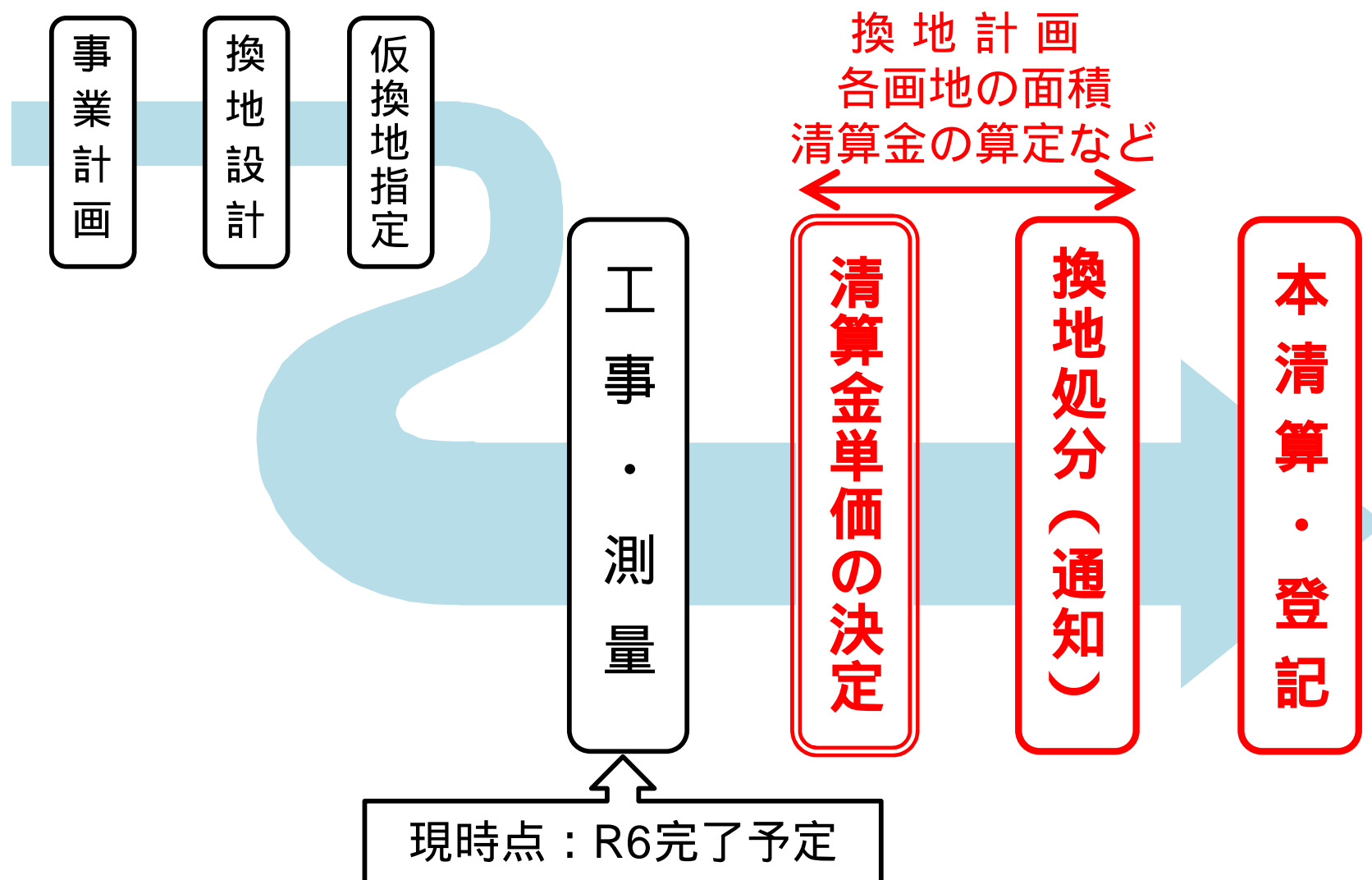
# **清算金に関する説明会**

**令和6年6月6日、7日、12日**





# 事業の主な流れ



## 令和6年度末時点の事業状況(予定)

戸田荒子線の信号交差点化工事で、すべての公共施設整備が完了する

すべての画地に永久杭が設置され、形状・面積が確定する



換地処分(清算事務)に向けた準備が整う

## 清算金に関する基本事項

- ・ 清算の方法は、総代会で議決された定款等により定められている
- ・ 清算金は、整理前後の土地評価の価額差により算定される
- ・ 清算金は、単価を決定すれば自動的に計算される
- ・ 清算単価を著しく下げるとは、清算の目的から不適切である
- ・ 清算金は徴収金額によって分割納付が可能である

## 清算の目的①

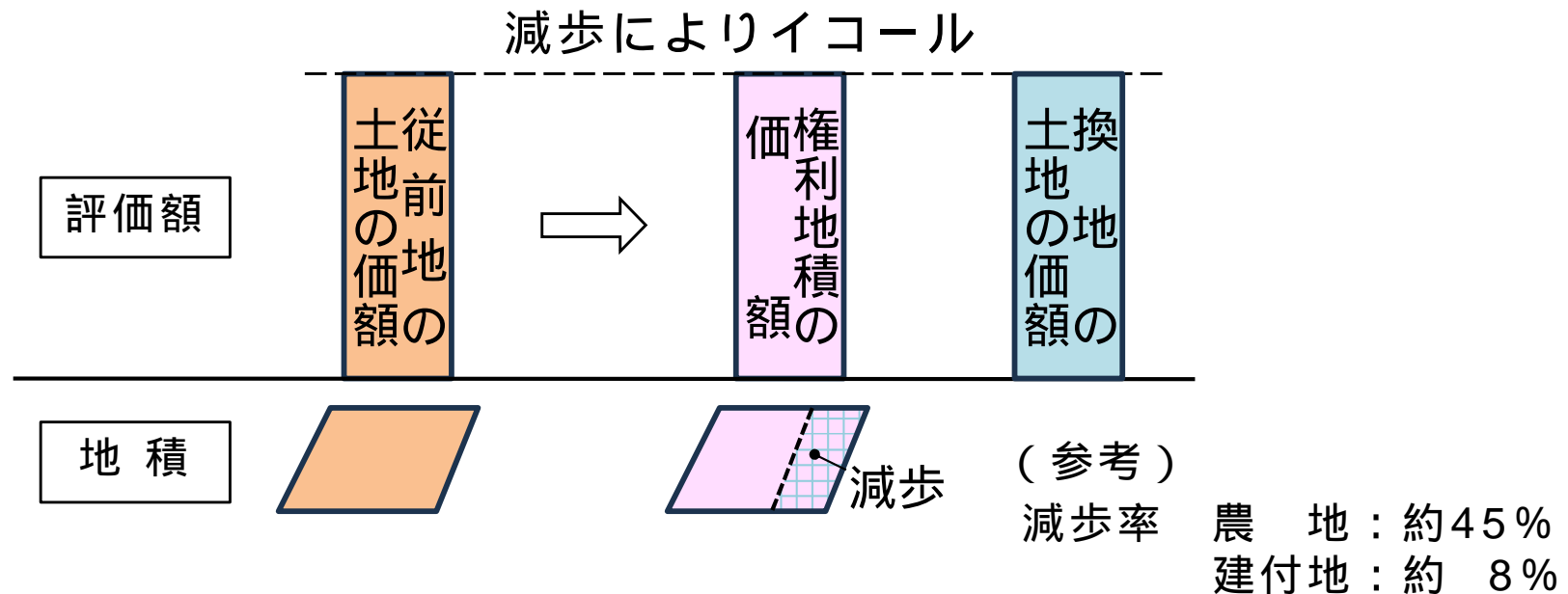
従前地 と 換地 の

**土地評価の不均衡 を 清算金で是正 する**

**【土地区画整理法 第94条】**

## 清算の目的②

事業を実施することにより、土地の価額が上昇するため、従前地から減歩して、権利地積を定めている



権利地積 = 換地地積が換地設計の基本である

## 清算の目的③

不均衡にはさまざまな理由があるが、

- ・ 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





(参考)

## 建付地300m<sup>2</sup>(約90坪)、減歩率8%の場合

	従前の土地		減歩後の 権利地積		換地 (実際に換地した地積)		過不足 地積
ケース	300m <sup>2</sup>	=	276m <sup>2</sup>	=	276m <sup>2</sup>	→	過不足なし ±0m <sup>2</sup> 清算金なし
ケース	300m <sup>2</sup>	=	276m <sup>2</sup>	<	290m <sup>2</sup>	→	過渡し +14m <sup>2</sup> 徴収金
ケース	300m <sup>2</sup>	=	276m <sup>2</sup>	>	270m <sup>2</sup>	→	不足渡し -6m <sup>2</sup> 交付金

= < > は、土地評価の価額を示す

## 清算の目的④

- 清算徴収金は、事業費が足りないから徴収するものではない
- 清算徴収金は事業費に算入される

## 定款等の位置付け①

清算金の算定

【 定款 第76条 】

換地を定めた場合において徴収し、又は交付すべき清算金の額は、**従前の宅地の価額と当該換地の価額との差額**とする。

## 定款等の位置付け②

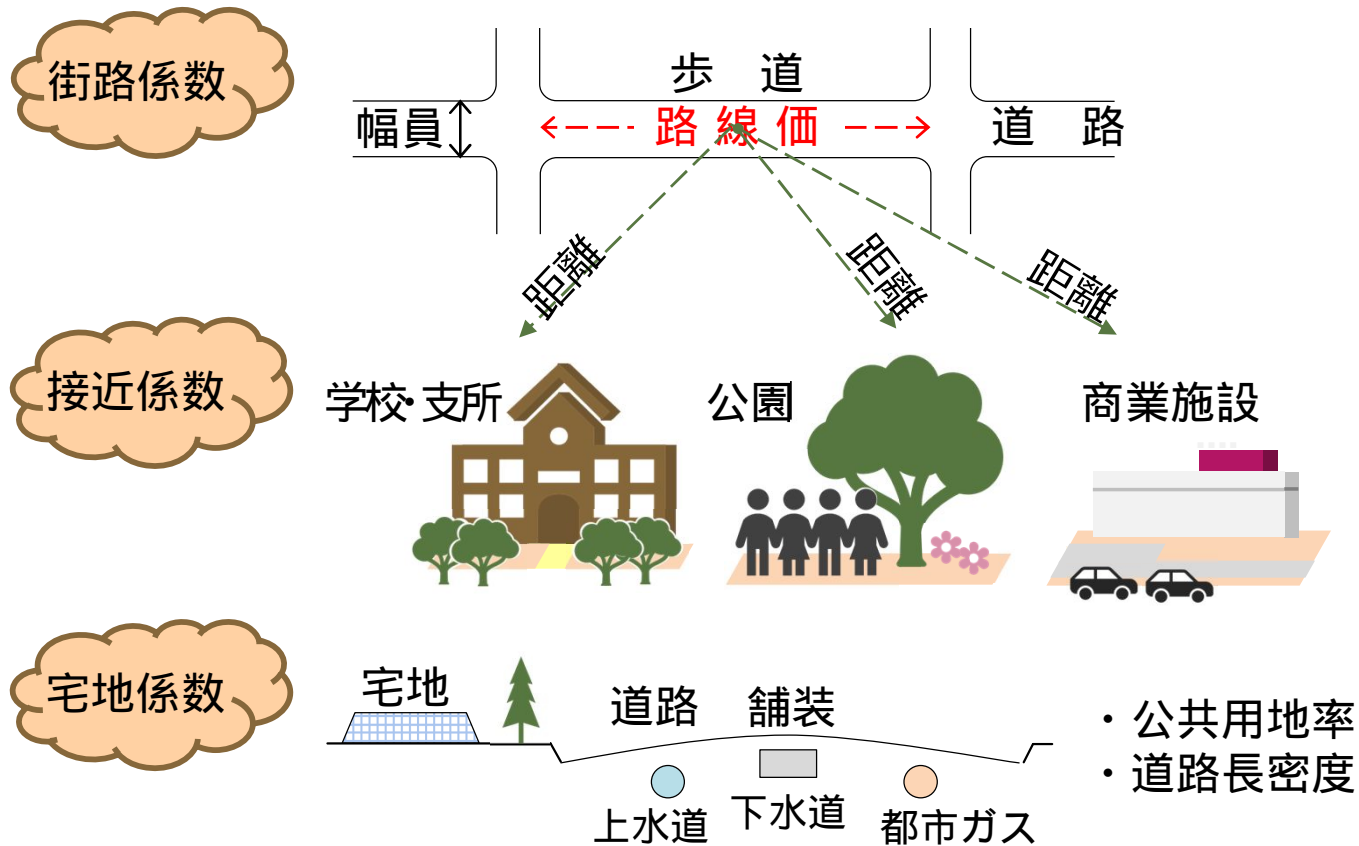
画地の価額

【土地評価基準 第29条】

従前の宅地及び換地に存する権利の価額は、当該権利の存する**画地の総指数**に別途定める権利価額割合及び指数の**単価を乗じて得た価額**とする。

# (参考) 土地評価の考え方①

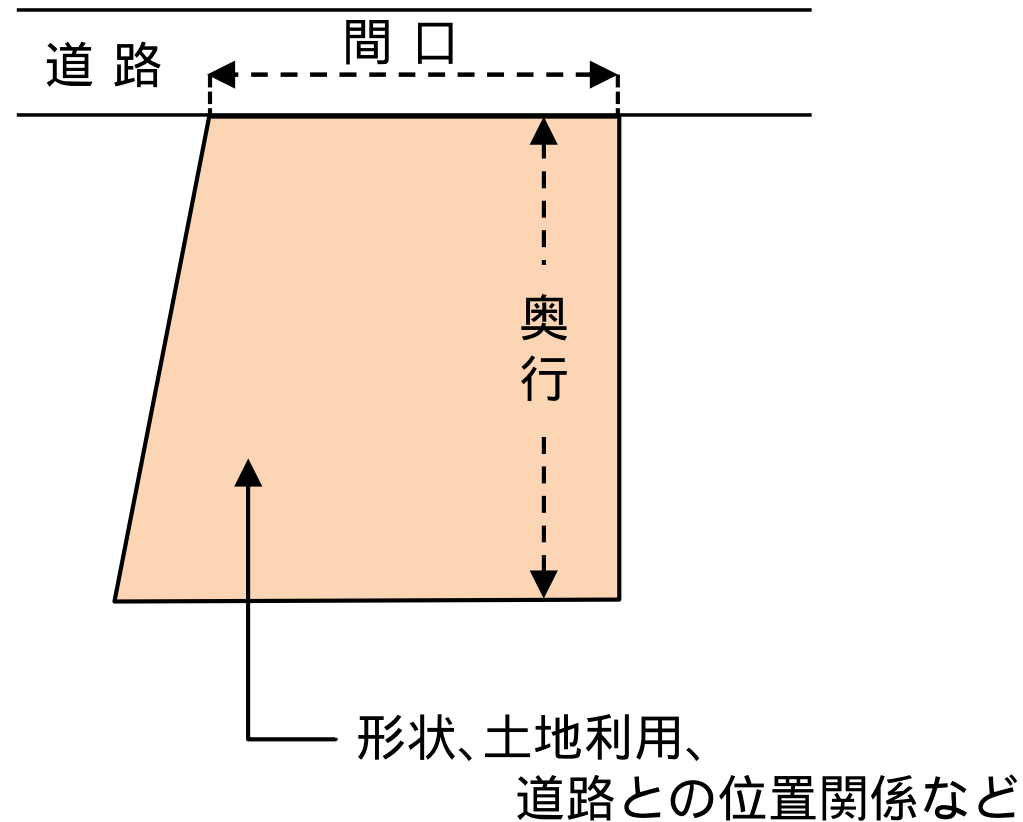
## 土地評価の算定要素



路線価：道路に面する標準的な画地の価格を指数で表すもの

## (参考) 土地評価の考え方②

### 土地評価の算定要素



## 定款等の位置付け③

清算金の単価

【土地評価基準 第28条】

指数1個の単価は、**不動産鑑定評価額、相続税財産評価額、固定資産税評価額**等を**参酌**して定める。

## 単価の決定

清算金の単価は、  
総代会で承認を得た上で、  
理事会で決定します

【定款 第68条】



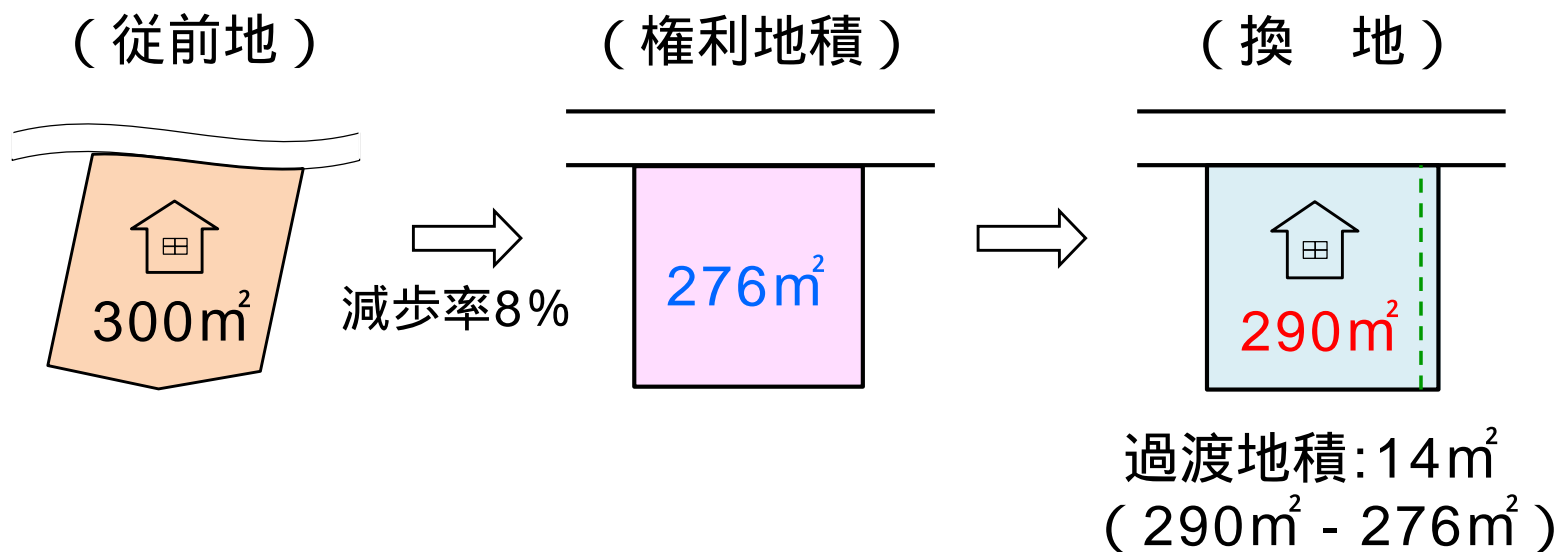
## (参考) 住宅地の場合の一例

- ・ 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  
= 約76,000円/m<sup>2</sup>  
(市場価格が約89,000円/m<sup>2</sup>の地点の8割5分程度)

著しく不当でなく、合意を図ることができる範囲で単価の増減を検討する余地はある

(参考)

## 既存建付地で農地を有しない場合の清算金イメージ



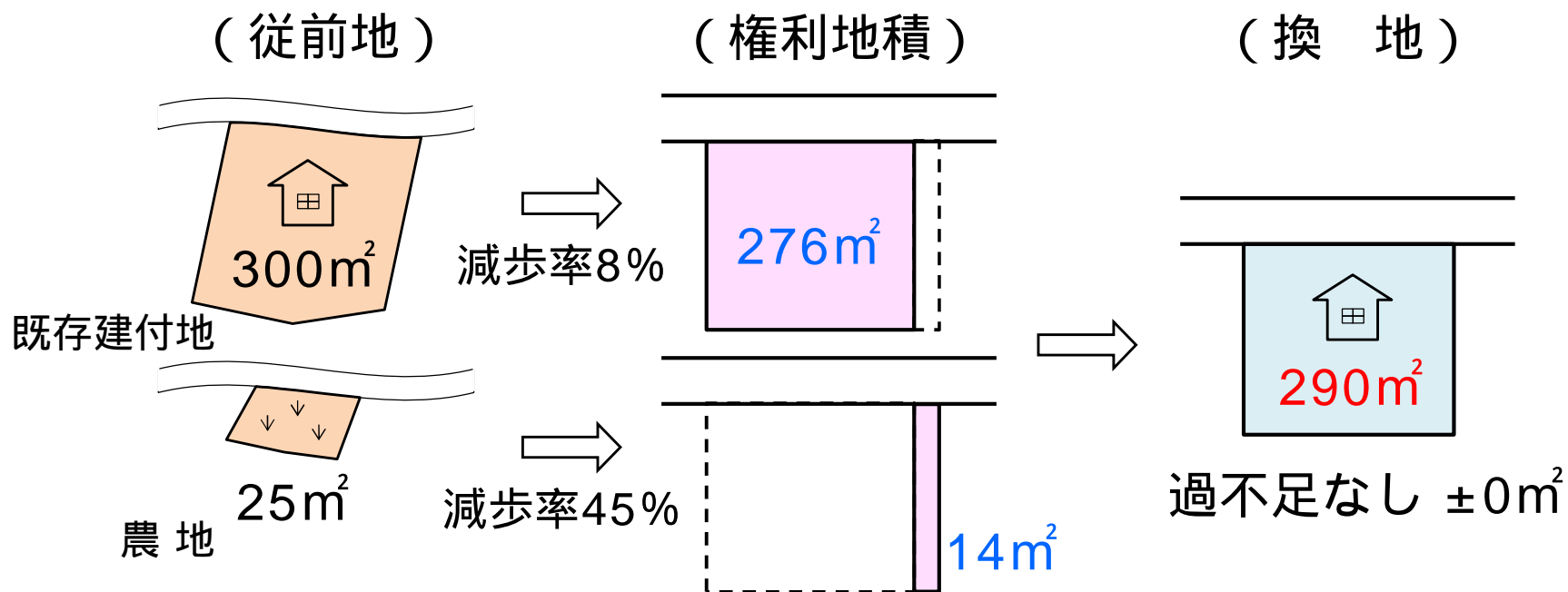
単価76,000円/ $\text{m}^2$ の場合

清算金は・・・

$$\begin{aligned} &= ( \text{換地地積} - \text{権利地積} ) \times \text{単価} \\ &= ( \mathbf{290} - \mathbf{276} ) \times \mathbf{76,000} \\ &= 1,064,000\text{円} \end{aligned}$$

(参考)

## 既存建付地で農地を持込む場合の清算金イメージ



単価76,000円/m<sup>2</sup>の場合

清算金は・・・

$$\begin{aligned} &= ( \text{換地地積} - \text{権利地積} ) \times \text{単価} \\ &= ( 290 - ( 276 + 14 ) ) \times 76,000 \\ &= 0円 ( \text{清算金なし} ) \end{aligned}$$

## 定款等の位置付け④

### 清算金の分割納付

#### 【 定款 第79条 】

徴収すべき清算金又は交付すべき清算金の総額が10万円以上である場合、別表に定めるところにより分割することが出来る。

## 定款等の位置付け④

### 清算金の分割納付

#### 別表

清算徴収金又は 清算交付金の総額	分割徴収又は分割 交付すべき期限	回数
10万円以上20万円未満	6月以内	2
20万円以上40万円未満	1年以内	3
40万円以上60万円未満	1年6月以内	4
60万円以上80万円未満	2年以内	5
80万円以上100万円未満	2年6月以内	6
100万円以上	3年以内	7

## 清算金に関する基本事項（再掲）

- ・ 清算の方法は、総代会で議決された定款等により定められている
- ・ 清算金は、整理前後の土地評価の価額差により算定される
- ・ 清算金は、単価を決定すれば自動的に計算される
- ・ 清算単価を著しく下げるとは、清算の目的から不適切である
- ・ 清算金は徴収金額によって分割納付が可能である



## 関連話題①

### 事業収束時の残余資金の検討

#### 他組合の参考事例

- ・ 記念誌の発行
- ・ 町内会、学校、消防団等への寄付
- ・ 役員や総代への功労金（退職金）
- ・ 清算法人への持越し
- ・ 地権者全員へ還付（人数割 or 権利面積割）
- ・ 清算徴収者への支援

など



## 関連話題②

### 清算徴収者への支援の検討について

- ・ 清算徴収となる場合は、従前地に農地を持っていなかった既存建付地の地権者が多い
- ・ 既存建付地は、農地に比べ地価や土地利用が大きく変化していない状況も見受けられる