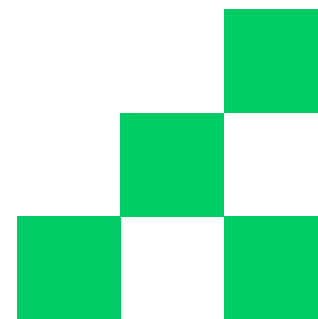


茶屋新田土地区画整理事業の完了に向けて

清算金に関する説明会（第3回）

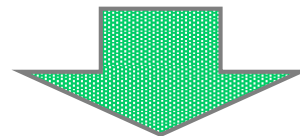
～ 清算単価の決定に向けて ～

令和7年3月15日



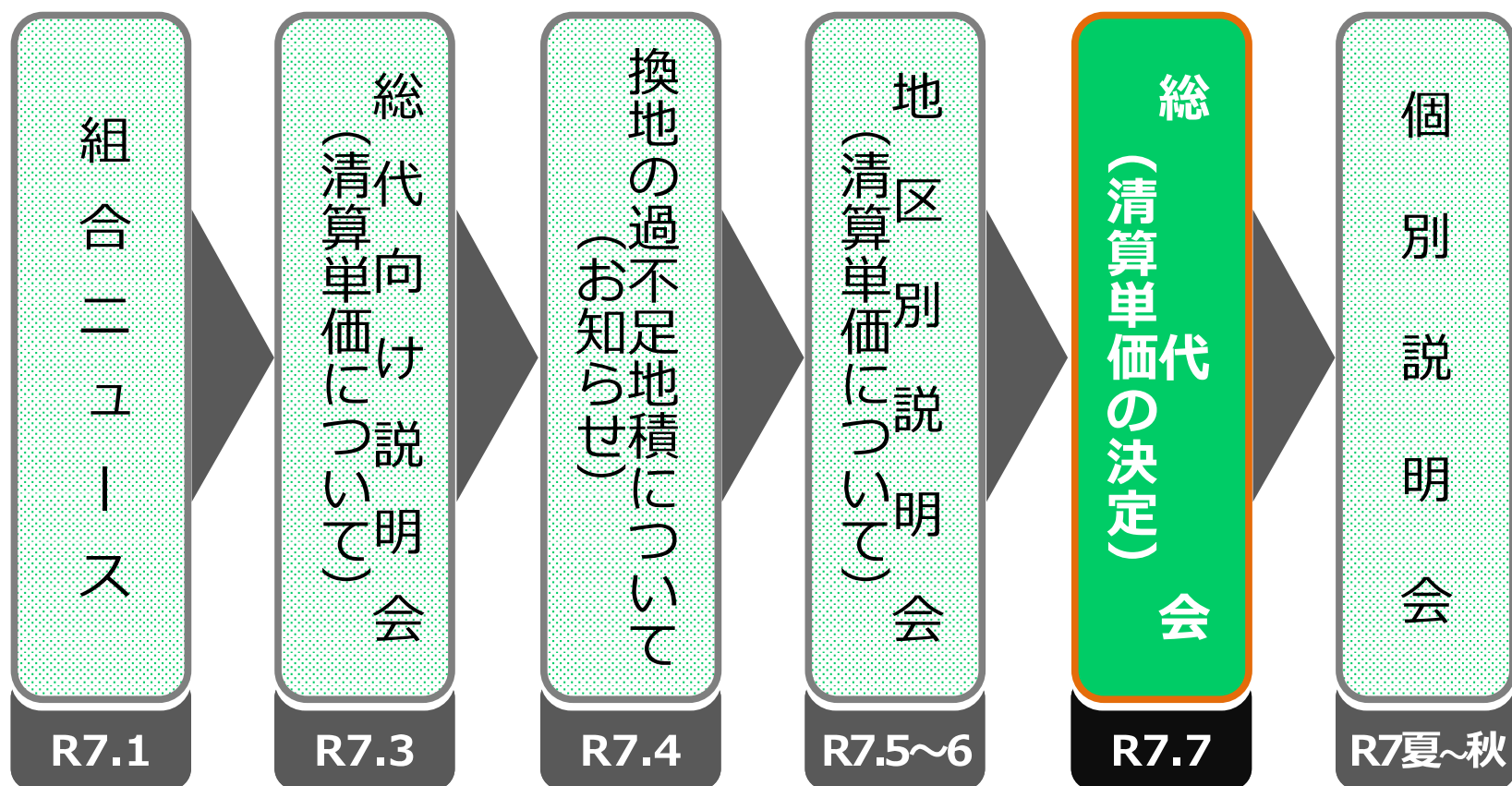
■ 現在まで . . .

- 清算金の根拠等について説明会を実施
(令和6年3月、令和6年7月開催)
清算金の目的 ⇒ 換地の不均衡を是正
- 画地の測量が完了⇒画地の形状・面積が確定



事業を推進させるためには、清算単価を決定し、
清算金徴収・交付を実施する必要がある

清算単価決定までの流れ

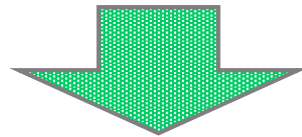


清算金に関する当組合の状況①

- ① 清算徴収金となる仮換地は、主に既存建付地
- ② 区画整理事業（茶屋新田地区）の実施は、高齢化や後継者不足が懸念される農地の用途変更が大きな目的
- ③ 事業立ち上げには既存建付地の同意が必要で、既存建付地の負担軽減を考慮する考え方
- ④ 今年度実施した説明会等では徴収金の軽減の要望があり、また農地所有者から過度な支援は不適切であるとの意見もあった

清算金に関する当組合の状況②

- ⑤ 道路工事等で影響が生じた建付地には、負担が生じないように十分に対応するなど地域に還元しながら事業を推進
- ⑥ 清算金では極端に偏った単価設定は実施すべきでないとの弁護士からの指導あり



①～⑥を総合的に判断し、徴収者の負担を軽減しつつ、減歩された農地とのバランスを考慮した単価設定を検討

清算単価の検討①

- ① 本地区の土地評価基準は『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』となっている
- ② 他地区の事例でもその多くが課税価額を採用しており、特に固定資産税評価額を使用する事例が多い
- ③ 例えば、大高南地区では、固定資産税評価額×0.7（市場価格の5割程度）としている

清算単価の検討②

清算金算定の基準時点について

- 判例等では、施行地区内の宅地が使用収益できる状態の「工事概成時」が合理的とされている
- 工事概成時の判断は、一般的に地区の8割以上の使用収益が開始された状況
- 本地区の使用収益開始は令和3年7月21日時点で8割を超えたため、令和4年1月1日を本地区の工事概成時とする

清算単価の検討③

基本事項（令和4年時点）

- 公示価格
（東茶屋二丁目280-3） : 92,400円/m²
- 相続税財産評価額の平均
（地区内の住宅地） : 72,992円/m²
- 固定資産税評価額の平均
（地区内の住宅地） : 63,868円/m²

清算単価の検討③

基本事項（仮換地指定時）

○ 土地区画整理

整理後平均評価指数(区画評価)：1,062個/m²

【 住宅地の平均評価指数 】

$$\begin{aligned} \text{住宅地の土地区画整理評価} &= \frac{\text{住宅地の整理後評価指数合計}}{\text{住宅地の整理後地積合計}} \\ \text{整理後平均評価指数} &= \frac{572,534,532\text{個}}{539,273.18\text{m}^2} \\ &= 1,062\text{個/m}^2 \end{aligned}$$

清算単価の検討④

基本事項を基に役員会で検討を行った清算単価

① 72円/個
76,464円/m²

徴収金合計：8.2億円

鑑定評価(公示価格)、相続税財産評価額、
固定資産税評価額の平均：市場価格の8割程度

② 60円/個
63,720円/m²

徴収金合計：6.8億円

固定資産税評価額の平均：市場価格の7割程度

③ 42円/個
44,604円/m²

徴収金合計：4.7億円

固定資産税評価額の平均×0.7
：市場価格の5割程度

(参考) 清算単価の算出方法①

① 72円/個
76,464円/m²

$$\frac{\text{公示+相続+固定}}{3} = \frac{92,400+72,992+63,868}{3} = 76,420$$

$$\frac{\text{平均}}{\text{区画評価}} = \frac{76,420}{1,062} = 71.958 \div 72$$

$$72 \times 1,062 = \mathbf{76,464\text{円/m}^2}$$

(参考) 清算単価の算出方法②

② 60円/個
63,720円/㎡

$$\frac{\text{固定}}{\text{区画評価}} = \frac{63,868}{1,062} = 60.139 \div 60$$

$$60 \times 1,062 = \mathbf{63,720\text{円}/\text{m}^2}$$

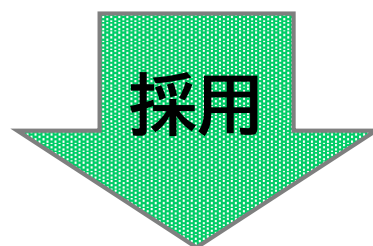
③ 42円/個
44,604円/㎡

$$\frac{\text{固定} \times 0.7}{\text{区画評価}} = \frac{63,868 \times 0.7}{1,062} = 42.097 \div 42$$

$$42 \times 1,062 = \mathbf{44,604\text{円}/\text{m}^2}$$

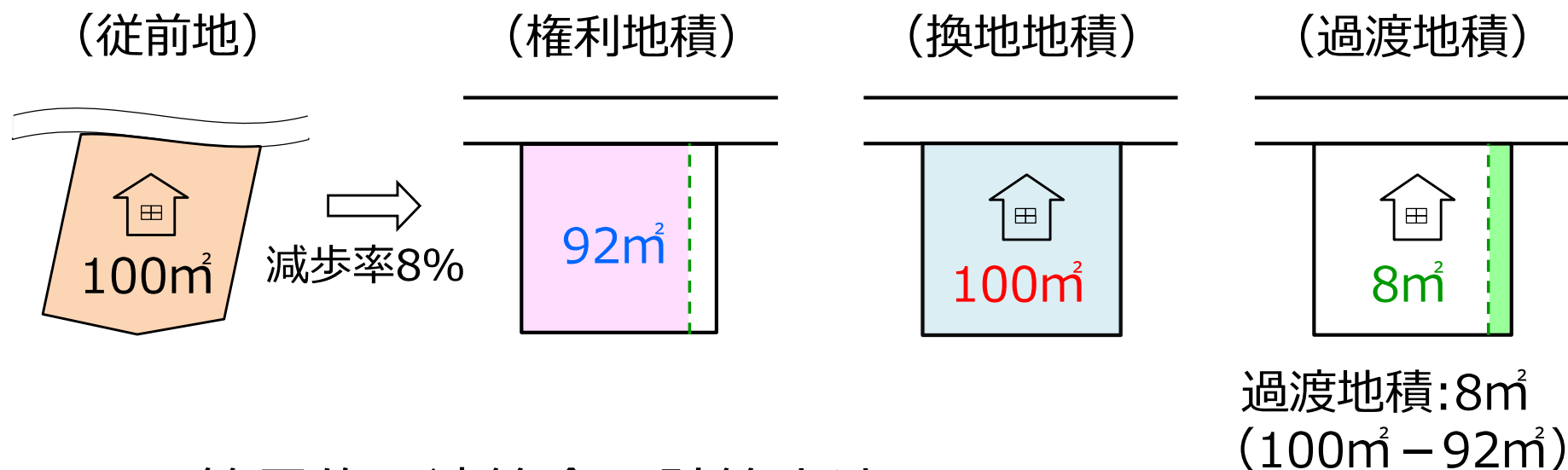
清算単価（案）

固定資産税評価額の平均×0.7：市場価格の5割程度



約45,000円/m²
(指数1個当たり単価：42円/個)

(参考) 清算金の具体的な計算例



簡易的な清算金の計算方法

= 過渡地積 × 清算単価

= 8m² × 45,000円/m²

= **360,000円**・・・清算徴収金



評価による詳細な方法についてお知りになりたい場合は、個別で対応しますので組合までご連絡ください

(参考) 用語の解説

- 従前地
区画整理を行う前の土地で登記簿地積を基本とする
- 権利地積
登記簿地積から換地計算により減歩された地積
- 換地地積
実際にお渡しした整理後の地積
- 過渡地積
換地地積と権利地積の差(換地地積－権利地積がプラスの場合)マイナスの場合は、不足渡地積となる

清算単価（案）の採用理由①

- ① 鑑定評価(公示価格)・相続税財産評価額・固定資産税評価額の平均、固定、固定×0.7を比較し検討を行った(P.9参照)
- ② 固定資産税評価額は、継続的に宅地を使用収益することを前提とした価値を表す代表的な公的評価であるため、基本として設定
- ③ 組合事情による保留地処分価格と同額
 - ・ 組合事情（道路計画上の隙間地）保留地の場合、評価員会の諮問答申を得て一般保留地価格×0.5（市場価格の5割）の修正率を乗じて処分した実績がある
 - ・ 過渡しの基本は減歩であるが、移転等の補償費用を減額する目的や廃止された水路等(隙間地)を換地したことで生じているなど組合事情の要因が多い
 - ・ 固定×0.7は、市場価格の5割となり、組合事情の保留地と同程度の単価である

清算単価（案）の採用理由②

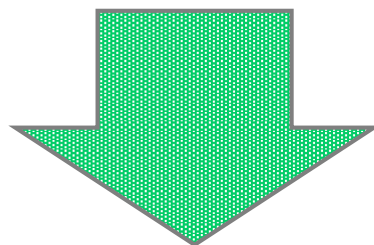
- ④ 固定×0.7の清算交付金への影響は極小
 - ・ 1 m²以上の不足渡地積があるものについては、法第90条該当地として事前に仮清算済みである
 - ・ 出来形確認測量により、不足渡しが生じる画地があるが、工事の精度が良いため、1 m²未満が多数であり、清算交付金への影響は極小であると考え
- ⑤ 徴収金の負担軽減を要望する意見や、過度な支援は不適切との意見を考慮
- ⑥ 評価員から妥当である旨の答申を得た

清算単価（結論）

以上により、

固定資産税評価額×0.7：市場価格の5割程度

を妥当とみなし



本地区の清算単価は

約45,000円/m²

（指数1個当たり単価：42円/個）

とします

その他①：私道の換地不交付

- 「私道」とは、個人や団体などが所有している道路上の土地のことである
- これらの土地は法の定めにより換地不交付にすることができる（法第95条第6項該当地）
- 換地不交付として清算するために清算単価を決定する必要がある

対象者：8名（共有者含む33名）

【換地不交付とは・・・】

一定の条件により、従前の宅地に対して換地を設定せず、清算金を組合が地権者に支払うことにより消滅させることができる
これを換地不交付という

(参考) 定款の位置付け

清算金の算定

【定款 第76条】 抜粋

2 法第90条及び法第95条第6項の規定により、換地を定め
ないで金銭で清算する場合又は所有権以外の権利を消滅さ
せて金銭で清算する場合における交付すべき清算金の額は、
前項の規定にかかわらず、近傍類地の適正な価格を標準と
して、評価員の意見を聴いて理事会で定める。

(参考) 土地区画整理法の位置付け①

(所有者の同意により換地を定めない場合)

【 区画整理法 第90条 】 抜粋

宅地の所有者の申出又は同意があつた場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないことができる。この場合において、施行者は、換地を定めない宅地又はその部分について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、換地を定めないことについてこれらの者の同意を得なければならない。

（参考） 土地区画整理法の位置付け②

（特別の宅地に関する措置）

【 区画整理法 第95条第6項 】 抜粋

第1項第6号に掲げる宅地については、土地区画整理事業の施行により当該宅地に存する公共施設に代わるべき公共施設が設置され、その結果、当該公共施設が廃止される場合その他特別の事情のある場合においては、換地計画において、当該宅地について換地を定めないことができる。

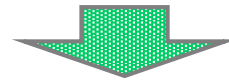
第95条第1項第6号 公共施設の用に供している宅地

その他①：私道の換地不交付

清算単価の考え方

本組合では平成26年に所有者の申出により換地不交付にする土地(90条)の清算単価を総代会で決定

⇒ **66円/個**



定款では、上記90条と95条6項は同じ主旨であることから
同一単価（66円/個）とする

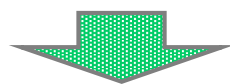
ただし、
固定資産税が非課税のものは土地の評価を1/10、課税のものは土地の評価を3/10と取り扱う（土地評価基準第21条より）

■ その他②：借地の権利価額の割合

借地している人が対象

所有権と借地権の権利価額の割合については、定款第69条において規定されており、所有権と所有権以外の権利価額の割合を定める必要がある

本地区の権利割合は、国税庁の定める相続税財産評価基準(令和4年)を参酌し、所有権と借地権、所有権と定期借地権の権利価額の割合を次頁のとおりとする



その他②：借地の権利価額の割合

| 区 分 | | 所有権 の割合 | 借地権 の割合 |
|----------------|----------------------------|------------|------------|
| ① 普通借地権 | | 50% | 50% |
| ② 一般定期借地権 | | 65% | 35% |
| ③ 事業用 定期借地権 | イ. 残存期間が5年以下のもの | 95% | 5% |
| | ロ. 残存期間が5年を超え10年 以下のもの | 90% | 10% |
| | ハ. 残存期間が10年を超え15年 以下のもの | 85% | 15% |
| | ニ. 残存期間が15年を超えるもの | 80% | 20% |

ただし、所有権者と借地権者又は定期借地権者の連署により権利価額の割合を別に定めて申出があった場合は、その申出割合とする

組合への申告や登記簿に記載がある場合が対象で本地区では、現在①で1件、③二で1件の計2件が対象となる

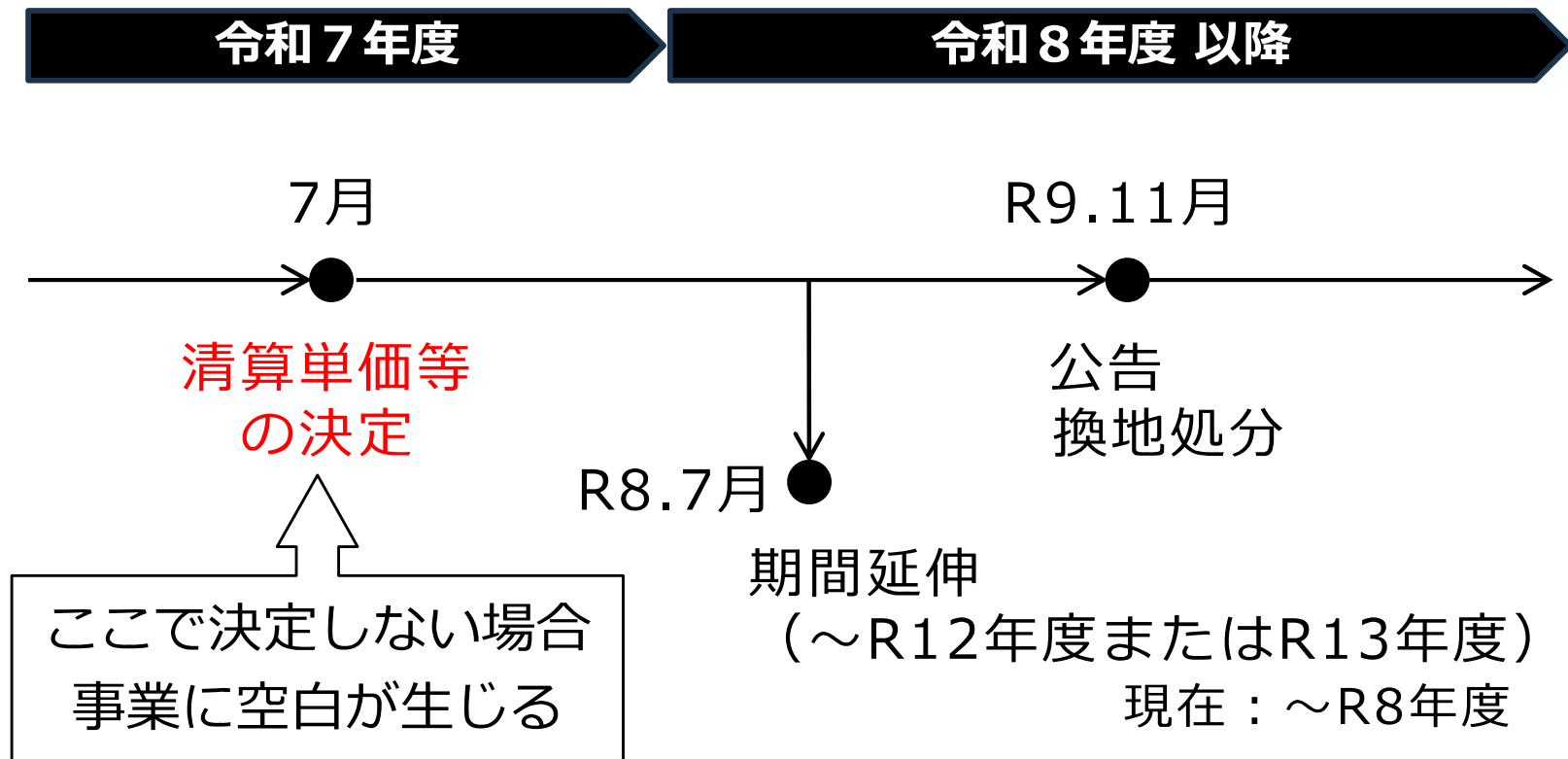
※イオンの権利は仮登記のため該当しない

総代会の議決事項

- これまでの説明会で説明してきた一般の土地の
清算単価：42円/個（P.17参照）
- **私道の換地不交付の清算単価**（P.22参照）
- **借地の権利価額の割合**（P.24参照）

以上、3件を 令和7年7月の総代会に上程 予定

事業完了までのスケジュール



換地の過不足地積について（お知らせ）

清算単価が決まると清算金のおおよその試算ができる
（仮に42円/個 約45,000円/m²に決まった場合）

徴収
清算金

過渡地積に記載がある人
過渡地積×45,000円/m²

不足渡地積に記載がある人
不足渡地積×45,000円/m²

交付
清算金

徴収清算金：地権者が組合に支払う清算金

交付清算金：組合が地権者に支払う清算金

換地の過不足地積について（お知らせ）



「換地の過不足地積について（お知らせ）」令和7年4月送付予定

| 街区 | 画地 | 権利地積 (㎡) ① | 換地地積 (㎡) ② | 徴収 清算金 | 交付 清算金 | 備考 |
|------|----|------------------|------------------|------------------------------|-------------------------------|----|
| | | | | 過渡地積 (㎡) ①<②の場合 ②-① | 不足渡地積 (㎡) ①>②の場合 ①-② | |
| 1000 | 1 | 915.26 | 915.26 | | | |
| 1000 | 2 | 240.38 | 300.00 | 59.62 | | |
| 1000 | 3 | 351.61 | 350.49 | | 1.12 | |
| 合計 | 3筆 | 1,507.25 | 1,565.75 | 59.62 | 1.12 | |
| | 以 | 下 | 余 | 白 | | |

※過渡地積、不足渡地積両方に記載がある場合は、相殺してください

※用語の解説はP.14参照