

資料 2 - 2

換地清算方式と土地評価方法について

清算金とは

換地を行うことによって、従前の土地の面積が増減した分を金銭で受け取り、支払いをするものです。清算方式によって算定方法は異なります。

○ 2 種類の換地清算方式について

増加額清算方式

換地は、基盤整備によって土地条件が改善し、土地の価値が増加したと考え、増加額を従前地の土地評価額に割り戻して清算するという考え方です。

事業費の負担によって土地の価値が増加した分を割り戻して清算するという考え方ともいえます。

条件差差積清算方式

基盤整備によって土地条件は一律に改善されるという条件で、改善されない土地条件だけを評価する考え方です。このため、同じ条件の土地が換地される場合は、従前地と換地の評価額は変わらないことになり、従前地と換地の面積差で清算金を算定します。

共同減歩で創出される土地改良施設の面積を考慮すると、従前地の総額 > 換地の総額となってしまうので、従前地の単価を下げるか、換地の単価を上げるかどちらかを調整する必要があります。

抵当権が設定されている土地の場合、従前地の価値を担保しなければならない決まりがありますので、換地の単価を上げる、換地修正方式の方が無難であると考えられます。

旭東地区においては、平成 26 年度に耕作者を対象に実施した「換地アンケート」（資料 5）の結果、「条件差差積清算方式」の希望が多かったため、事業計画書においてもその清算方式での清算を計画しています。

○ 土地評価

土地調査カード（資料 3）を作成して評価項目ごとにほ場 1 枚ずつを採点し、点数ごとに価格を定める等位価格表（資料 4）を作成します。

条件差評価方式

地区内でもっとも条件の良い土地を標準地とし、条件差のある土地（土地評価

項目で標準地よりも劣る部分がある土地)を比準地とします。条件差差積清算方式に基づく評価方法なので、工事をしても改善されない項目に着目し、項目ごとに増減点数を付けて評価します。工事後も評価が変わらないことから、従前地が標準地の場合は、換地も標準地となり、従前地が比準地の場合は、換地も比準地となります。

○条件差差積清算方式（換地修正方式）による清算金の算定方法

従前地評価額＝従前地の面積×従前地の等位価格

換地評価額＝換地の面積×（従前地の等位価格/換地交付率）

※換地交付率は工事を行う農地の、従前地と換地の総面積比であり、
換地交付率＝ $1 - \text{減歩率}$ となります。

清算金＝従前地評価額－換地評価額

清算金がプラスの場合は受け取り、マイナスの場合は支払となります。