

(案)

資料 8

国営旭東土地改良事業 瑞穂換地区

換地清算金算定基準

資料 8

第 1 換地清算金算定

1-1 原則

換地清算金の算定に当たっては、瑞穂換地区の実態及び関係権利者の総意に適応する手法を採用する。

1-2 換地清算金の算定方法

算定は土地改良法施行規則(昭和 24 年農林省令第 75 号)別記様式 4 号の各筆換地等明細書の様式及び同号の備考に示された「従前の土地の評定価額」及び「換地の評定価額」を求めた後、「換地交付基準額」を算定し、換地の評定価額と換地交付基準額の差額を清算金の額とする。

算定式

清算金の額＝換地の評定価額－換地交付基準額

ただし、換地の評定価額＞換地交付基準額の場合は徴収額

換地の評定価額＜換地交付基準額の場合は支払額

なお、徴収額とは、事業主体が土地の権利者から徴収する清算金の額

支払額とは、事業主体から土地の権利者へ支払う清算金の額

なお、

$$\text{換地交付基準額} = (\text{換地の価額の総額} - \text{従前の土地の価額の総額}) \times \frac{\text{当該従前の土地の地積(又は価額)}}{\text{従前の土地の総地積(又は総価額)}} + \text{当該従前の土地の価額}$$

第2 土地の評価

2-1 標準地と比準地

(1) 標準地及び比準地の設定

地区内の標準的な土地について等位及び等位価格を定め、その他の土地の等位及び等位価格は標準地と比較して定めるものとする。

ア 標準地

地区内の土地について自然及び利用条件を採点評価し、最も評価が高い土地を標準地とする。

イ 比準地

比準地は、標準地の等位と比較することによって等位及び等位価格を定める土地であり、標準地（標準地区域）以外の土地とする。

2-2 土地評価基準

(1) 土地評価基準の内容

ア 土地評価手法

本地区は、工事後もなお残る条件差を重視し、土地評価を行うものとする。

条件差区域以外は、標準区域として扱い評点を100点とし、条件差に応じ減点又は加点していくものとする。

エ 評価項目のうち① 地域性に基づく評価を先に行った結果、土地評価額が実勢価格と見合わない判断した場合にのみ、②以下の条件差について評価する。

イ 評価単位

評価は土地一筆ごとに評価する。

ウ 標準地

条件差区域以外は標準区域とする。

エ 評価項目 ←※議案第5号で検討します

田の評価項目について次のとおりとする。

① 地域性

耕作条件を総合的に勘案した地域間の差を条件差とする。

② 形状

工事後も改良されない不整形地を条件差とする。但し、極端な三角地等については、特殊地として扱う。

③ 日照

山間部等の日陰及びその部分について、条件差とする。

④ 障害物

耕作に支障となる障害物について条件差とする。

⑤ その他

土地評価額の調整のため、調整点を設け、必要に応じて加点または減点する。

土地の評価項目については、次回に決定予定

畑の評価項目について次のとおりとする。

① 地域性

耕作条件を総合的に勘案した地域間の差を条件差とする。

② 形状

工事後も改良されない不整形地を条件差とする。但し、極端な三角地等については、特殊地として扱う。

③ 日照

山間部等の日陰及びその部分について、条件差とする。

④ 障害物

耕作に支障となる障害物について条件差とする。

⑤ その他

土地評価額の調整のため、調整点を設け、必要に応じて加点または減点する。

カ 評価体制

地区内の条件地について、換地委員及び換地委員会事務局で調査し、条件差項目ごとに調査を行う。
また、現地調査結果に基づき、条件差項目及び条件範囲の調整を行うものとする。

キ 評価時期

従前の土地については工事着手前に、換地については工事完了後に評価を実施する。

ク 土地調査カード

別紙による。(資料9－(1))

2－3 等位別価格表

(1) 等位別価格表の内容及び適用範囲

別紙による。(資料9－(2))

2－4 等位価格の時点修正等

(1) 換地標準地の等位価格の決定又は補正

標準地を従前の土地及び換地のそれぞれに設定した場合において、換地に係る標準地の評価を行い、単位面積当たり土地価格を算定したときは、当該価格をもって等位別価格表の該当する等位の等位価格として決定する。この場合、既に該当する等位価格を定めているときにあっては、等位別価格表の該当する等位価格を評価により得られた価格に補正する。

(2) 従前の土地に係る標準地の等位価格の時点修正等

(1)の場合には、従前の土地に係る標準地の等位価格を時点修正して補正する。

時点修正は、換地に係る標準地の等位別価格表における補正前の価格と補正後の価格の差額、周辺の農用地の売買実例、固定資産税評価額、消費者物価指数等の動向を考慮して、従前の土地の評価時点と換地の評価時点の間における農用地価格の変動率を算出

し、当該変動率を従前の土地に係る標準地の等位価格に乗じて行う。

(3) 比準地の等位価格の補正

(1)又は(2)により決定し又は補正した後の各標準地の等位価格に整合するように、比準地に係る等位価格を補正する。

(4) 等位別価格表の全体調整

(1)から(3)の補正措置等を講じた後、等位区分、等位に対応する評価点及び等位価格について全体的な見直しを行い、必要な場合には補正することによって、均衡ある等位別価格表として調製する。

2-5 通常の換地における評価方法

(1) 条件差評価方法

ア 標準区域とは、工事によってほぼ整一的に改良される土地の区域をいい、標準区域内の土地は標準地である。

条件差区域とは、工事後も残る条件差のある土地の区域及び工事によって新たに生ずる条件差のある土地の区域をいい、条件差区域内の土地は比準地である。

イ 標準地に該当する土地は従前の土地及び換地ごとにすべて同一等位に属する。したがって、単位面積当たり土地価格は従前の土地及び換地ごとに同一となる。また、標準地に係る単位面積当たり土地価格は、換地交付基準額と換地の価額では同額になる。

ウ 条件差区域内の土地（比準地）の評価を行うために、条件差項目ごとに減点率及び減点数を定める。

エ 標準地の評価点数に条件差項目別の減点数を加えて条件差区域内の土地（比準地）の評価点数とし、当該点数に対応する等位に各付ける。

オ 評価委員があらかじめ採用すべき条件差項目を選択し、評価委員が現地踏査の上これを決定し、これらの項目に基づき比準地の評価を行う。

2-6 特定用途用地における評価方法

本地区における特定用途用地は宅地であり、農地の区画変更に伴う隅切りの必要から編入している。従って、工事後においては概ね従前の位置にあり、従前と同面積の換地とし換地評価は行わない。

2-7 不換地における評価方法

不換地となる土地は、現に供用されている用途に着目して評価する。但し、国有地等の場合は、現況用途等に基づき、関係機関と協議する。

第3 清算方法

清算方法は、条件差差積清算方式とする。

清算の基本となる価格は、最近の売買実例等を参考とし、従前の総価額と換地の総価額が同額となるよう換地の単価修正を行う。