

川越都市計画事業
武蔵高萩駅北土地区画整理事業

清算金の指数1個当たり単価算定書

日高市

目 次

1. 目的	1
2. 指数単価算定の基準となる価格	1
3. 指数単価の算定時点	1
4. 指数単価の算出方法	1
5. 整理後平均㎡当たり指数の算定	2
6. 固定資産税評価額の平均単価の算定	2
7. 時点修正の算定	2
8. 指数単価の決定	3
9. 権利価額割合	3

1. 目的

土地区画整理法（以下、「法」という。）第87条に規定される換地計画に定める各筆各権利別清算金明細を作成するために、換地設計段階に指数で表示していた権利価額を金銭換算しなければならない。よって、権利価額を金銭換算するために、指数1個当たりの単価（以下、「指数単価」という。）を算定することを目的とする。

2. 指数単価算定の基準となる価格

川越都市計画事業武蔵高萩駅北土地区画整理事業（以下「本地区」という）の土地評価基準第20条に指数単価の算定方法を次のとおりに定めている。

（指数の単価）

第20条 指数1個の単価は、工事概成時における固定資産税課税標準価格等を参酌して定めるものとする。

土地区画整理事業は権利変換方式であり、買収方式ではないことから、売買の要素を含んだ不動産鑑定評価額よりも純粋に土地を評価している課税価額を用いることが望ましいと考えられる。実際に他地区の事例でもその多くが課税価額を採用しており、特に固定資産税を使用する事例が多い。

昭和55年の福岡高裁判決では「清算金は換地相互間の不均衡を是正するためのものであり、清算金算定のための土地評価額は時価である必要はなく固定資産税評価額でも差し支えない」とされている。

また、平成21年の東京高裁判決では「具体的な固定資産税課税標準額が当該固定資産の適正な評価額を表していないことが明らかである場合において、当該固定資産税課税標準額を用いることが許されない」とされている。

以上より、指数単価算定の基準となる価格は、固定資産税評価額をもとに算定する。

3. 指数単価の算定時点

指数単価を算定すべき時期については、事業以外の要因を排除するために、工事が概成した時点（以下「工事概成時」という。）とすることが合理的かつ一般的とされている。本地区は、全域が使用収益の開始された令和4年を工事概成時とし、指数単価算定の算定時点とする。

4. 指数単価の算出方法

指数単価は、次式により算出する。

$$\text{指数単価（円／個）} = \frac{\text{固定資産税評価額の平均単価（円／m}^2\text{）} \times \text{時点修正}}{\text{整理後平均m}^2\text{当たり指数（個／m}^2\text{）}}$$

5. 整理後平均㎡当たり指数の算定

整理後平均㎡当たり指数（個／㎡）は、土地区画整理事業の整理後㎡当たり指数の平均値を使用するものとし、保留地及び墓地を除いた一般的な換地の総評定指数を総換地地積で除して算出する。

$$\begin{aligned} \text{整理後平均㎡当たり指数（個／㎡）} &= \frac{\text{総評定指数（個）}}{\text{総換地地積（㎡）}} \\ &= \frac{286,802,442 \text{（個）}}{268,740.58 \text{（㎡）}} \\ &\doteq \mathbf{1067 \text{（個／㎡）}} \end{aligned}$$

6. 固定資産税評価額の平均単価の算定

固定資産税評価額の平均単価は、指数単価算定時点の令和4年における固定資産税評価額の総和とその課税面積から算定する。

なお、平均単価の算定においては、本地区の標準的な適正な価格を基準にする必要があることから、固定資産税標準宅地に比べて極端に低い価格となる墓地、境内地、私道用地、JR用地は除いて算定する。

$$\begin{aligned} \text{固定資産税評価額の平均単価（円／㎡）} &= \frac{\text{総固定資産税評価額（円）}}{\text{総課税地積（㎡）}} \\ &= \frac{10,899,102,106 \text{（円）}}{272,917.74 \text{（㎡）}} \\ &\doteq \mathbf{39,935 \text{（円／㎡）}} \end{aligned}$$

7. 時点修正の算定

本地区は令和4年を工事概成時としており、換地処分まで期間を要することから指数単価の算定にあたって時点修正を行うこととする。

なお、換地処分の時点は、現在予定している令和6年とし、時点修正率は、地価公示の変動率より算定する。

地区内の地価公示価格は、令和4年から地価の下落に転じているため、直近2年間を用いて変動率を算定する。

$$\text{1年当たりの平均変動率} \quad : \quad -0.00253$$

$$\begin{aligned} \text{令和4年} \sim \text{令和6年までの時点修正率} &= -0.00253 \text{（1年当たり）} \times 2 \\ &= \mathbf{-0.00506} \end{aligned}$$

8. 指数単価の決定

前段までで算定した価格、時点修正率をもとに本地区の指数単価を算定する。

$$\begin{aligned} \text{指数単価 (円/個)} &= \frac{\text{固定資産税評価額の平均単価 (円/m}^2\text{)} \times \text{時点修正}}{\text{整理後平均m}^2\text{あたり指数 (個/m}^2\text{)}} \\ &= \frac{39,935 \text{ (円/m}^2\text{)} \times (1 - 0.00506)}{1067 \text{ (個/m}^2\text{)}} \\ &\approx 37 \text{ 円/個} \end{aligned}$$

以上より、本地区の指数単価を37円/個とする。

9. 権利価額割合

本地区の権利価額の割合としては、次の割合とする。

路 線	所有権	借地権
旧国道407号沿い	40%	60%
その他路線	50%	50%

ただし、契約内容等により当事者間において別に定めた場合は、その内容を申出することが出来る。