

1.1 清算金とは

法：土地区画整理法

(1) 清算金とは

- ・換地計画における、従前の宅地またはその部分に対して換地計算上当然に交付すべき換地の評定価額（権利価額または換地権利価額という）と、換地計画の換地の評定価額とに差がある場合、従前の宅地またはその部分と換地について、その位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等を総合的に考慮して金銭を徴収・交付して清算するものとし、換地計画においてその額を定める。（法94条）
- ・所有権以外の権利（地上権、賃借権、永小作権等）がある場合についても同様である。

清算金が生じる例

- ・仮換地指定の面積（土地評価の計算上の面積）と実際に換地された面積（工事完了後の測量により確定した面積）との間に誤差が生じた場合
→清算金の徴収・交付
- ・小規模な宅地を持つ権利者について、従前の機能を維持するために、減歩の緩和措置※1を講じた場合
→清算金の徴収
- ・極端に小さい土地を持つ権利者や、私道を持つ権利者の換地を不交付※2とした場合
→清算金の交付

(2) 清算金の確定時期

清算金は、換地計画の図書である各筆各権利別清算金明細書に定められ（法94条）、換地処分公告の翌日に確定する。

(3) 清算金の効果

清算金の徴収、交付は、施行者の義務（法110条1項）であり、清算金を徴収される権利者は、施行者に対し、清算金を支払うべき債務を負い、清算金の交付を受けるべき権利者は、施行者に対し清算金交付請求権をもつ。

※1 減歩の緩和措置とは、地積が小さい宅地について、過小宅地とならないように換地を定めること（法91条1項）。

※2 換地の不交付とは、宅地の所有者の申出又は同意があった場合に、その宅地の全部又は一部について、換地を定めないこと（法90条）。

1.2 清算金の計算方式

(1) 計算方法の種類

- ・清算金の算定方式には、「差額清算方式」と「比例清算方式」があるが、「比例清算方式」を採用している地区が多い。

(2) 比例清算方式の計算方法

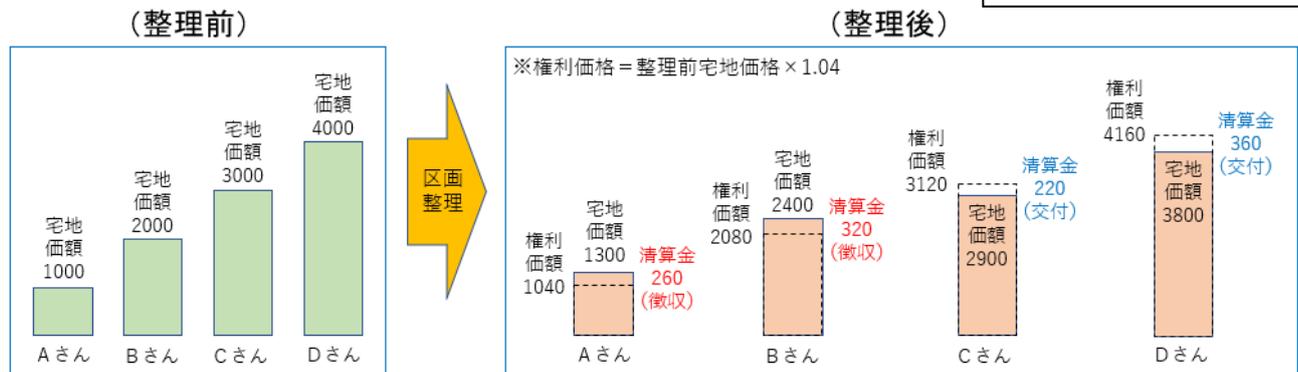
- ・従前の宅地価額の総額と換地価額の総額の比（「比例係数」という）を、従前の各宅地の価額に乗じて権利価額を求め、これと各換地価額と比較して、その差額を清算金とする方法。
- ・「従前の宅地の価値（＝ア）を換地後の水準と同じにした上で（＝イ）換地後の宅地の評価指数と比較し（＝ウ）、不均衡を清算する（＝エ）方法」
- ・計算が複雑になる反面、事業による開発利益がすべて権利者に還元される。

単位：個

	整理前	整理後		清算額	
	(ア) 宅地価額	(イ) 権利価額 (ア)×比例係数	(ウ) 換地価額	(エ) (イ) - (ウ)	
				徴収	交付
Aさん	1,000	1,040	1,300	260	
Bさん	2,000	2,080	2,400	320	
Cさん	3,000	3,120	2,900		220
Dさん	4,000	4,160	3,800		360
計	★10,000	10,400	☆10,400	580	580

$$\begin{aligned} \text{※比例係数} &= \frac{\text{換地価額の総額}}{\text{従前の宅地価額の総額}} \\ &= \frac{☆10,400}{★10,000} \\ &= 1.04 \\ \text{権利価額} &= \text{従前の宅地価額} \times \text{比例係数} \end{aligned}$$

地区全体で±0となる。つまり、宅地の価値が増えた分がすべて権利者に還元されることになり、施行者の収入・支出になるわけではない。



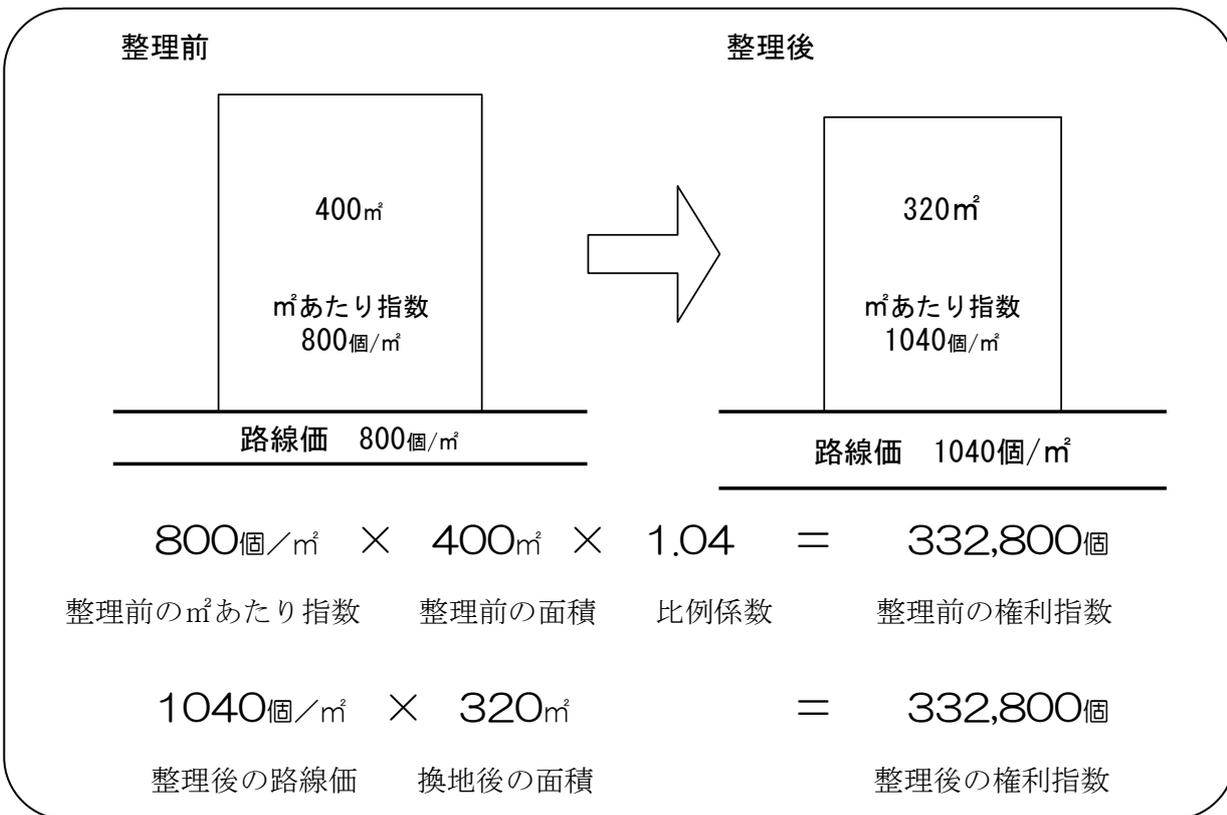
※ Aさん、Bさんから徴収した清算金は、Cさん、Dさんに支払われる。

1.3 清算金の計算例

図のような換地となる場合

※比例係数は、仮に1.04とする

※計算を簡略化するために個別評価の修正係数（奥行逓減率など）は1とする



[例1] 計算通り320m²の換地になった場合

$$1,040\text{個}/\text{m}^2 \times 320\text{m}^2 = 332,800\text{個}$$

整理後の路線価 整理後の面積 整理後の評価指数

$$332,800\text{個} - 332,800\text{個} = 0\text{個}$$

整理前の権利指数 整理後の評価指数 清算指数
※清算金なし

[例2] 実際には1㎡多い321㎡の換地になった場合

$$\begin{array}{rcccl} 1,040\text{個}/\text{m}^2 & \times & 321\text{m}^2 & = & 333,840\text{個} \\ \text{整理後の路線価} & & \text{整理後の面積} & & \text{整理後の評価指数} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcccl} 332,800\text{個} & - & 333,840\text{個} & = & -1,040\text{個} \\ \text{整理前の権利指数} & & \text{整理後の評価指数} & & \text{清算指数} \end{array}$$

権利指数は332,800個なのに、実際の換地は333,840個なので、
1,040個換地をもらい過ぎとなり、1,040個分の清算金を払う。

★仮に指数単価*を50（円/個）とした場合5.2万円の徴収となる。

$$1,040\text{（個）} \times 50\text{（円/個）} = 52,000\text{（円）}$$

[例3] 実際には2㎡少ない318㎡の換地になった場合

$$\begin{array}{rcccl} 1,040\text{個}/\text{m}^2 & \times & 318\text{m}^2 & = & 330,720\text{個} \\ \text{整理後の路線価} & & \text{整理後の面積} & & \text{整理後の評価指数} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcccl} 332,800\text{個} & - & 330,720\text{個} & = & 2,080\text{個} \\ \text{整理前の権利指数} & & \text{整理後の評価指数} & & \text{清算指数} \end{array}$$

権利指数は332,800個なのに、実際の換地は330,720個なので、
2,080個換地が不足し、2,080個分の清算金を受け取る。

★仮に指数単価*を50（円/個）とした場合10.4万円の交付となる。

$$2,080\text{（個）} \times 50\text{（円/個）} = 104,000\text{（円）}$$

※指数単価は、工事概成時の標準的な宅地の適正な価額(即ち標準価額)を基準として定める。