

標題 減価補償金の交付と徴収清算金の相殺による事業効果

氏名(所属) 大熊美智子 (横浜市都市整備局市街地整備部市街地整備調整課)

## はじめに

戦災復興を目的とした昭和21年制定特別都市計画法では、「1割5分以上の減歩が行われた場合、1割5分を超えた部分に用地補償金を交付する」ことが規定されていたが、昭和24年法務省意見局からこの条文は憲法上疑義があるとの意見が出され、昭和24年改正特別都市計画法において、現在の条文と同じ「減価補償金」が規定された。この背景には、当時のGHQの考えも大きく影響したらしい。昭和29年の土地区画整理法(以下「法」という。)の制定においても、「事業施行後の宅地価額の総額が施行前の宅地価額の総額に比べて減少したときは、その減少額を土地所有者及び地権者に交付する」ことが引き継がれた。

減価型の土地区画整理事業を施行するときの指針として、「都市改造土地区画整理事業による公共施設充当地の取得に関する取扱いの要領について」(昭和34年5月13日建設省計発第149号都道府県主務部長あて建設省計画局長通達)(改正 昭和44年9月1日建設省計宅開発第83号建設省都区発第731号)の通達、続く土地区画整理事業運用指針により、減価補償金による公共施設充当地の先行買収の留意事項が示され、減価補償金の具体的な運用としては、補償金の交付に換えて公共施設充当地の先行買収が運用されているところである。

しかし、減価補償金を「交付する」「清算金と相殺する」という、法の条文をそのとおり適用することで、円滑な事業推進、言い換えれば、土地区画整理事業らしい「施行者と権利者が一緒に行う事業」が再現できるのではないかと考える。

本論は、横浜市が施行した土地区画整理事業において、事業計画に記載した公共施設充当地の先行買収を行ったものの、換地計画作成時点に至っても施行後の宅地価額の総額が施行前の宅地価額の総額に比べ減少していたので、減価補償金を交付することとした。その結果、予想外の事業効果が得られたので、報告するとともに、今後のさらなる応用を期待するものである。

## 1 模式表による簡易な事例検証

整理前の宅地・整理後の宅地、また清算金等について模式表を使い検証してみたい。

### 例1. 減価補償地区とは

【表1】

各筆	施行前宅地の評価額(万円)	施行後宅地の評価額(万円)
A	200	
B	300	
C	350	
D	150	
E	500	
合計	1500	

施行後宅地価額の総額が1,200万円です。施行前宅地価額の総額は1,500万円に比べ減価しているため、減価地区の事業である。  
減価補償金額：300万円  
比例率：0.8

※ E筆は、施行者あるいは事業協力者(以下「施行者等」とする。)の筆であり、E筆の宅地で調整を図ることとする。

$$\text{比例率} = \frac{1200}{1500} = 0.8 \quad \dots (c)$$

例2 法の規定から想定される減価補償金の交付例

【表2】

各筆	施行前宅地の評価額(万円)	施行前宅地の権利価額(万円)	施行後宅地の評価額(万円)	減価補償金	施行後宅地の評価額+減価補償金
A	200	160	160	40	200
B	300	240	240	60	300
C	350	280	280	70	350
D	150	120	120	30	150
E	500	400	400	100	500
合計	1500	1200	1200	300	1500

減価地区では比例評価式換地設計を採用することとなるため、比例率を乗じた権利価額で換地計画を作成し、また換地を設定する。

$$\text{施行前宅地の権利価額} = \text{施行前宅地の評価額} \times \text{比例率}$$

また、減価補償金の各筆交付額は、

$$\text{減価補償金} = \frac{\text{減価補償金の総額}}{\text{施行前宅地の総額}} \times \text{施行前評価額}$$

(土地区画整理法施行令第60条第2項)

$$\frac{300}{1500} \times \text{施行前宅地の評価額} \quad \text{であるが、}$$

$$\text{施行前宅地の評価額} - \text{施行前宅地の権利価額} = \text{減価補償金} \quad \text{となることがわかる。}$$

例3 一般的な減価地区の調整

【表3-1】

各筆	施行前宅地の評価額(万円)		施行後宅地の評価額(万円)
A	200		190
B	300		300
C	350		350
D	150		180
E	500	200	180
		300	—
合計	1500	1200	1200

※ 施行前宅地価額の総額と施行後宅地価額の総額を同額とする。

施行者等の筆Eを分筆し、減価した金額の相当の宅地(300万円分)は公共施設充当地とする。

分筆した宅地は施行前宅地ではなく公共施設充当地となるため、比例率は1.0となり、減価していない地区となる。

$$\text{比例率} = \frac{1200}{1200} = 1.0 \quad \dots (c)$$

【表3-2】

各筆	施行前宅地の評価額(万円)		施行前宅地の権利価額(万円)	施行後宅地の評価額(万円)	清算金	
					徴収	交付
A	200		200	190		10
B	300		300	300		
C	350		350	350		
D	150		150	180	30	
E	500	200	200	180		20
		300	—	—	—	—
合計	1500	1200	1200	1200	30	30

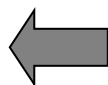
施行前宅地の評価額の総額と施行後宅地の評価額の総額が同額であり、減価地区ではなくなったため、減価補償金を交付せず、比例清算方式による清算金の額は出来形による施行後宅地の評価額との差額に相当する。

#### 例4 提案する減価補償金を交付する事例

【表4-1】

各筆	施行前宅地の評価額(万円)	施行後宅地の評価額(万円)
A	200	190
B	300	300
C	350	350
D	150	180
E	500	180
合計	1500	1200

換地設計時に、筆A～Dは比例率を1.0と仮定した換地を設定し、施行者等の筆Eを強減歩し地積の調整を図る。



$$\text{比例率} = \frac{1200}{1500} = 0.8$$

【表4-2】

各筆	施行前宅地の 評価額(万円)	施行前宅地の 権利価額(万円)	施行後宅地の 評価額(万円)	清算金		減価 補償金	清算金と減価補償金の相殺	
				徴収	交付		徴収	交付
A	200	160	190	30		40		10
B	300	240	300	60		60		
C	350	280	350	70		70		
D	150	120	180	60		30	30	
E	500	400	180		220	100		320
合計	1500	1200	1200	220	220	300	30	330

比例評価式の換地計画においては、比例率0.8を乗じた比例権利価額と施行後宅地の評価額の差が清算金となるため、強減歩をした筆Eをのぞくすべての筆で、徴収清算金が発生することとなる。

しかし、施行前宅地の評価額と権利価額の差である減価補償金を交付することにより、徴収清算金が減額されるあるいは交付に転じる。

筆A～Dの清算金と減価補償金の相殺額は、【表3-2】の清算金額と同額になる。

## 2 減価補償金の交付と徴収清算金の相殺の効果

### 効果1 徴収より交付が多くなる。

清算金は徴収と交付が同額となるが、そこに減価補償金がプラスされるため、相殺後は徴収より交付の金額が多くなる。

### 効果2 権利者に容認されやすい換地計画となる。

(権利者の感想)

A筆：清算金が30万円徴収、でも、減価補償金の40万円交付されるから、差し引き10万円交付で、納得。

B筆：清算金が60万円徴収だけど、減価補償金で60万円補償される。納得

C筆：清算金が70万円徴収だけど、減価補償金が70万円交付になってチャラならよしとするか。

D筆：少し多く土地をもったので清算金が徴収されるけど、減価補償金で半分補ってもらった。

E筆：事業協力を土地を提供する予定だったが、清算金と減価補償金の両方をもらえた。

### 効果3 施行者等の用地を従前地分筆する必要がない。

公共施設充当地で調整するためには、従前地を分筆しなければならない。

分筆作業のためには、公共施設充当地として分筆すべき地積が確定後の分筆登記となるので、①換地計画の権利者説明②地積の確定→分筆登記③換地計画の修正④法定縦覧 の流れがとなるであろう。分筆にあたっては、登記申請のための図面や書類の作成、登記補正など、手続き期間を要することになる。

提案する減価補償金を交付する事例であれば、分筆作業や登記の手続きがないため、公共施設充当地での調整に比べ、換地計画作成から換地処分まで手間の省略・時間の短縮を図ることができる。

#### 効果4 換地計画の修正：清算金と減価補償金の相殺額は変わらない

【修正例】Bの筆を再度出来形をとったところ、換地の地積に誤りがあり、施行後宅地評価額が、300万円から270万円となった。

【表5】

各筆	施行前宅地の 評価額(万円)	施行前宅地の 権利価額(万円)	施行後宅地の 評価額(万円)	清算金		減価 補償金	比例清算金と 減価補償金の相殺	
				徴収	交付		徴収	交付
A	200	156	190	34		44		10
B	300	234	270	36		66		30
C	350	273	350	77		77		
D	150	117	180	63		33	30	
E	500	390	180		210	110		330
合計	1500	1170	1170	210	210	330	30	360

$$\text{比例率} = \frac{1170}{1500} = 0.78$$

【結果】比例率が変わるため、比例権利価額が変わり、清算金額が変わってしまうが、減価補償金も同様に変わるため、相殺額はB筆以外の相殺額に変化はなく、他の権利者への影響がないことになる。

#### 効果5 法90条の同意又は申出による換地不交付と租税特別措置法の適用

同意又は申出による換地不交付の清算金は、その性質により租税特別措置法の対象とならない。しかし、減価補償金は租税特別措置法の対象となる。

【換地不交付の例】筆C`は申出による換地不交付とした場合

【表6】

各筆	施行前の宅地 の評価額(a)	比例権利価額 (a) × (c)	施行後宅地の 評価額(b)	清算金		減価 補償金	比例清算金と 減価補償金の相殺	
				徴収	交付		徴収	交付
A	200	160	190	30		40		10
B	300	240	300	60		60		
C	300	240	300	60		60		
C`	50	40	0		40	10		50
D	150	120	180	60		30	30	
E	500	400	230		170	100		270
合計	1500	1200	1200	220	220	300	30	330

【結論】筆C`の換地不交付の代価としては、交付清算金40万円と減価補償金10万円の合計50万円であるが、90条の申出による清算金は、租税特別措置法の対象とはならない。減価補償金による調整を選択すると、その一部が減価補償金となり、10万円が減価補償金として交付された場合は、租税特別措置法の対象となる。

### 3 減価補償金の交付と徴収清算金の相殺による調整ができる条件

これまでの模式表での考査で明らかなように、施行者等の調整できる宅地があり初めて成立する調整である。そのため、条件は次のようになる。

**強減歩や換地不交付を容認できる宅地があり、それら従前の宅地の評価額の合計が減価補償金の総額と同額以上であること。**

### 4 応用の考査(課題)

換地計画作成にあたっての効果を述べてきたが、減価地区は通常利便性の高い地区であるため、公共施設充当用地の先行取得は思うように進まなかったり、長期間を要することも想定されるため、先行取得をせずに、事業を進めることができるかについて考査してみたい。

- 考査1** 減価補償金の額が大きな事業地区では、施行者等の所有する強減歩・換地不交付容認宅地だけでは従前の評価額が減価補償金額を上回ることができない場合があり、従前公共施設充当地の先行買収を行うか、先行買収に換えて強減歩（一部買収）又は換地不交付（全部買収）の調整ができる事業協力用地を確保する必要がある。
- 考査2** 公共施設充当の先行買収に應ずる一般宅地を強減歩または換地不交付とするときのメリット・デメリット  
メリット：補償金に対する税対策。（減価補償金は土地だけの税控除となるが、強減歩または換地不交付であれば、移転補償金の税控除＋減価補償金の税控除となる）  
デメリット：買収する場合の用地補償額（正当な取引価格）と清算金＋減価補償金（個あたり単価）の額及び支払い時期。対策としては、仮清算や考査3が考えられる。
- 考査3** 換地計画作成にあたっては、清算金の額を確定するため、それまで指数で算定していた評価を指数の個あたり単価を求め、金額に換算するが、これまでの事業では、主に徴収清算金がスムーズに完了するようにとの配慮から、固定資産税評価額等を採用することが一般的であったが、公共施設充当地の用地費は、正当な取引価格を採用し補償されることも考慮し（施行者が補償する）、個あたり単価を設定すべき。
- 考査4** 換地計画を権利者に説明する際に、換地計画書だけでは清算金の項と減価補償金の項が分かれており、せつかくの「相殺」がうまく説明できないため、一覧表を作成するなど説明書の工夫が必要と考える。

### おわりに

大正8年制定の旧都市計画法第16条には「超過収用制度」があり、土地の先行買収を行い、区画整理事業を実施することができたらしい。現在の法には土地の先行買収は全く規定されていないが、保留地を設けることができない減価地区の事業では、様々な目的を持った、調整可能な施行者等所有地がなくしては事業成立が難しい。そのため、事業開始前に事業用宅地として先行買収し、事業開始後は公共施設充当地として減価補償金で買い換えるか、あるいは最終的に減価補償額が確定した段階で、買い換え操作をすることが一般的である。

しかし、買換え操作するよりも、先行買収宅地を強減歩し、減価補償金の交付と徴収清算金の相殺を活用する方が、事業のスムーズな進捗、関係権利者の理解や税金対策等、事業にとって有効であると言え、今後もさらなる工夫をしながら、この方策が採用されることを期待する。