

清算金とは？

- 清算金とは、土地区画整理事業の換地により「従前の土地」と「換地」との間に評価上の不均衡が生じることがありますが、この不均衡を解消するためにやりとり（「徴収」や「交付」）される金銭のことを清算金といいます。
- 清算金は不均衡の是正のためのものですから、支払う方と受け取る方がいます。清算金の徴収金額の合計と交付金額の合計は、地区全体でつりあいがとれ、差し引きゼロになります。

- 清算金は、施行前の土地の評価と施行後の土地（換地）の評価を比較することで算定されます。

土地区画整理事業は施行前の土地と施行後の土地（換地）が同評価になるようにすることが原則であるため、施行前の土地の評価に比べ施行後の評価が高い場合はその評価分が清算金「徴収」され、逆に評価が低い場合はその低い評価分が清算金「交付」となります。

清算することで、施行前の土地と施行後の土地（仮換地）が同評価となります。

「徴収」 土地の権利者等が清算金を支払う。

「交付」 土地の権利者等が清算金を受け取る。

■徴収の主な原因

過小宅地の土地で減歩していない場合及び一定規模未満の面積の土地で減歩の緩和をしている場合は「徴収」となります。

■交付の主な原因

所有者の同意により仮換地を定めない場合及び私道等により仮換地を定めていない場合は「交付」となります。

清算金はいつ決まる？

- 土地区画整理事業の完了(換地処分公告)により、換地の権利が確定し、同時に清算金が確定します。なお、換地処分公告の日に登録されている土地所有者・借地権者等の方に対して、徴収・交付を行います。
- 土地区画整理事業は、事業着手から完了(換地処分公告)まで、長期に渡る事業です。事業の土地評価は、整理前後の土地を同一時点として評価を行う必要があるため、路線価式評価方法を用い、事業中は、宅地の評価を「指数(個)」により表し、清算金についても「清算指数(個)」として表します。
- 「清算指数(個)」については、各々の従前地と仮換地の状況に応じ異なります。「清算指数(個)」を確認されたい場合は、八潮市区画整理課までお問い合わせください。(仮換地が指定されている場合は、権利者ご本人以外でも確認をすることができます。)
- 「清算指数(個)」については、土地区画整理事業の工事概成時(換地処分の概ね1年程度前)に、固定資産税評価額を基準とし、指数1個当たりの単価を定め、個数を金額に換算します。
- 八潮市において、土地区画整理事業が完了した地区の指数1個当たりの単価については、以下のとおりです。

区画整理地区 (現在の町名)	換地処分の時期	指数1個当たりの 単価
八潮第一地区 (中央1～4丁目)	昭和57年10月	22円
八潮第二地区 (八潮1～8丁目)	昭和61年10月	25円
稻荷伊草第一地区 (緑町1～5丁目)	平成10年11月	51円
八潮南部中央地区 (大瀬1～6丁目、茜町1丁目)	平成27年 1月	100円
稻荷伊草第二地区 (伊草1～2丁目)	令和 3年 1月	77円

清算金は一括で支払うの？

- 徴収清算金が1万円を超える場合には、金額に応じて最大5年以内で分割でのお支払いが可能です。なお、分割でのお支払いには、利子を付します。

- 清算金の分割期間、分割回数は、下表のとおりです。

清 算 金 額	分 割 期 間	分 割 回 数
1万円を超え 5万円までのとき	1年以内	3 回
5万円を超え10万円までのとき	2年以内	5 回
10万円を超え15万円までのとき	3年以内	7 回
15万円を超え20万円までのとき	4年以内	9 回
20万円を超えるとき	5年以内	11 回