

－Q&A－

「区画整理の換地計画・換地処分講習会」における質問と回答

小松 亜洲・内藤 春夫

江川 友幸・二見 董

去る8月26日・27日に「区画整理の換地計画・換地処分講習会」を開催しました。この講習会では、受講者からの質問に講師全員で回答する「区画整理に関する質問の時間」を設けています。以下に、その概要を報告します。

質問1. 国土交通省の土地に隣接する保留地について、換地処分前に売買契約を締結したく国に出向きましたが、登記が完了しなければ売買契約は締結できないとの回答でした。その一方で、他地区で実例があれば、特例として契約しても良いとの言葉もいただいています。区画整理登記前に、国の機関と売買契約を締結した実例があれば教えていただきたい。

ある組合で、文化庁が文化財の史跡として指定した土地を、どういう経過かわかりませんが組合が保留地にして、換地処分前に、文化庁と売買契約をしました。初めのうち契約はどうかという話がありましたが、説明をしているうちに理解を得て、契約にこぎつけました。つまり、十分説明をしていくことが必要だと思います。

実際換地処分前においては、施行者はまだ保留地の所有権を有しておりませんから、本当の売買契約とか売買予約はできないということだと思いますし、実際に支払いがいつ発生するのかといった国側の予算の問題もあるかもしれませんので、その辺も含めて相談されたいかがでしょうか。(内藤)

国だから買わないというのは余り聞いたことがありません。その支払い方法をどうするかと

いうのはあるかもしれません。登記が終わるまで幾ら以上は払わないというのはあるかもしれませんが、買わないというのは余り聞いたことがありません。(江川)

まだ所有権を有していない相手とは契約できないという気持ちもよくわかります。ですから、最終的には十分説明して理解してもらうということです。大変ですけれども、もうしばらく努力していただきたと思います。(内藤)

質問2. 公示送達文案の欄外に「当該通知書の写しを別紙として公告する」との記載があり、表の中にも「別紙のとおり」との記載があるが、公示送達に関する文書を官報に掲載する際に、清算金明細書や関連する図面も掲載するのか。

施行地区事務所に掲示する公告文は、公告の日から10日間は必ず掲示しておかなければならないが、掲示期間満了の日以後、書類が到達したものとみなす10日間は掲示しなくても良いか。

官報には別紙の内容もすべて掲載するということです。ただし、図面までは不要です。

掲示の期間は、これは最初の10日間だけで良いです。市町村長が掲示されているということのを公告して、公告があったときから10日間は掲示をしなければいけません。掲示が終わって10日を経過して、初めて到達したものとみなすということです。(内藤)

掲示する義務はないという解釈で、掲示しておいても問題ないか。

法律上は、掲示しておいても効力に影響あり

ませんので問題ありません。掲示しておいたほうがわかりやすいとも思います。(内藤)

今、私の組合では公示送達をやろうとしているところですが、官報にすべてを掲載するのは難しいし、大変だと思います。新旧の地番とか審査請求できる旨の教示といった要点だけ掲載すれば良いです。

今やろうとしている公示送達は賦課金についてですが、掲載しているのは賦課金の額、該当者の住所、審査請求についての教示、それと掲示箇所です。

掲示義務のある10日が経過した後は、私どもは掲示していません。他市町村も含めて掲示が始まってから10日たったらずべて取り外してしまいます。到達したとみなす10日間の考え方としては、違う人が見て、口伝でで本人に伝わっていく期間が10日必要だという意味があります。

だから、10日間掲示している間に本人以外に誰かが見て、張ってあったよと本人に伝わる。その期間が10日必要という意味です。だから、その間掲示してはいけないということはないと思います。

それから、最終住所とありますから、最終住所が遅れば遅れたときから10日目。地元ではなくて、東京なら東京の頼んだところが10日間終わった時点から10日ですから、言い方からすれば少しずれます。10日終わったときを公告あった日という言い方をしていますので、その後から10日です。

官報に掲載するのにはお金がかかります。1行につき2700円ぐらい。少し書いてだけでも20万とか30万になってしまいます。

ですから、書く文字数は少ないほうが良いのですが、書かなくても問題のない範囲がどこまでかというのは、研究する必要があると思います。

換地処分通知に関してであれば、従前の地番、街区番号、換地面積、新地番、それと清算金の徴収交付金額を出すべきです。それから審査請

求できる旨の教示と掲示場所だと思います。(江川)

核心の部分を書くということです。(内藤)

法律の部分を書くということですが、それでも相当な額になります。官報でなくて新聞でも良いですけど、新聞はもっと高いです。ですからやらなくなりますね。官報に出せるものは要点ですが、要旨そのものを出すと何百万もかかってしまいます。(江川)

質問3. 仮清算を行うため仮清算金徴収通知を送ったが、その方からの納付はなかった。仮清算金を徴収しないまま本清算に移行した場合は、仮清算金徴収通知の取り消しをしなければならないか。

取り消ししなくても法的には問題ありません。ただ、本清算の徴収通知をする際、先に通知した仮清算金徴収通知を取り消したほうが、間違いを避ける意味でよいと思います。(二見)

質問4. 換地処分通知書について、登記名義人は既に死亡していたのでその方の相続人の一人に原本を送付した。他の相続人には写しを発送したが、そのうちの一人が受け取りを拒否されたので、県の指導のもと公示送達をした。このような場合、公示送達は必要だったのか。なお、法定相続人は調査済み、相続登記はまだです。

換地処分は、名義人が誰かということが重要です。名義人が亡くなっていた場合でも、相続人が誰かは一切関係なく、亡くなった名義人宛に換地処分通知を発送しなければなりません。ただ、現実問題として亡くなっている人には到達しませんから、封書のあて名には「〇〇（相続人）方〇〇（名義人）様」と書いて発送する必要があります。これで処分は完了ですが、サービスとしてそのコピーを法定相続人全員に送る。コピーでは行政処分としての効力は生じませんから、コピーを受け取り拒否されたとしてもそのまま放置しておけばよいのです。(二見)

原本が受取拒否された場合はどうなるか。

そうすると状況が違ってきます。換地処分通知の原本が受け取り拒否になった場合は、公示送達すべきだと思います。(二見)

ある組合で、名義人でなく調査した相続人何人かに宛てて換地処分通知を出したことがあります。これではまずいわけです。誰が受け取るかは別にしても、あくまでも換地処分通知は登記名義人宛てに出さなければいけません。(内藤)

私が以前に行った時は、相続人の中で受け取ってくれそうな人、この人は名義人の住所に住んではいませんが、「悪いけど、いつごろに換地処分通知が行くから受け取ってくれ」と頼んで、名義人宛てに換地処分通知の原本を送ったことがあります。そうすれば配達証明が届いて、換地処分がなされたことになりますから、公示送達は必要なくなります。その他の人にはコピーを送りました。コピーについては別に受け取りを拒否されても問題ありません。ただ、審査請求が出されるかも知れません。公示送達しても問題ないかも知れませんが、法的には必要ないと思います。(江川)

質問5. 指数1個当たりの単価の算定時に参考として使う価格のうち、固定資産税の評価については通称7割通達、公示価格の7割程度に設定しているということで、その3割分を割り戻した価格が適正な時価ではないかとの指摘を受けたことがあるが、その解釈で良いか。

換地処分は、換地について損失補償が生じているかどうか、非常に重要なポイントになります。換地の評価額が従前の土地の評価額より下がった場合は損失が生じたことになりますから、その損失を適正な時価で補償しなければなりません。その場合、単価は時価とするのが一番簡単です。そうすると、徴収される者はその分金額が大きくなります。そこで、どうするかということです。

長い区画整理の経験から、徴収のほうが交付より問題が多いのです。行政としては、100%の合意が得られない中で土地区画整理事業を施行したわけですから、相手方に過大な負担がかからないように配慮するほうが良いのではないかと。だから、合理的な理由があれば、できるだけ低い価格で抑えたほうが良いということです。戦災復興事業では、各施行者はそういう観点で行っていたと思います。

実際は、厳正に評価すれば損失が発生することはずないと思います。換地不交付のような極端な例は別です。清算金が過大になるということは、照応の原則に抵触するということにもなりかねません。清算金を問題にする前に照応の原則から問題にしなくてはいけない。最も根本的な問題です。照応換地があって、その後に清算金の問題が生じるわけです。

それが理屈なのですが、色々なパターンが生じるはずですから、誰もが納得する単価、例えば固定資産税評価額、相続税路線価格等に設定して定める。その上で損失が生じる人に対しては、損失が生じている部分を特別な係数を用いて時価で補填します。うまく合理的に説明できるような係数を用いて指数にそれを乗じて、損失がゼロになるように考えてみたらどうでしょうか。あるはずです。

具体的に計算しないとわかりづらいと思いますが、単価は据え置いて特別の方には係数で措置するということです。そうすれば単価が一緒でもその者の個数は上がるわけです。よく考えて、合理的な結果になるようにすれば良いのではないかと思います。

徴収の場合に特別の係数を用いて措置したことがあると講義の中でお話ししましたが、交付の場合に特別の措置をしたというのは聞いたことがありません。しかし徴収の場合できるので、裏返しのものである交付の場合にもできるはずです。この場合清算金の総計がプラスマイナスゼロになるように別途措置することも

可能ですが、プラスマイナスゼロにならないことを承知の上で、別途の措置をしないこともあるかと思います。この場合は、その損失補填分は施行者が持つことになります。その計算の結果を見て判断されたらどうでしょうか。(二見)

割り戻しについてではなく、どれを使うかの問題だと思います。固定資産税を使うのか、相続税を使うのか、時価を使うのか。時価を求めるなら割り戻しの話が出てきます。時価で清算するという目的であれば、固定資産税を使って割り戻して、時価を求めるというのものもあるかもしれません。

でも、固定資産税を使うなら固定資産税の額そのものを使うべきです。時価は時価として調べて、根拠としてこっちからも7で割ったら近い数字が出たというのなら意味があるのですが、そうでなければそこから割り戻した答えが正しいという問題ではないと思います。

やはりどれを使うかです。やっていることは、固定資産税を使いながら時価を求めているのです。時価が先にあって、参考に固定資産税から7で割ったら近い数字だったから妥当ではないかという理屈で使うのは良いけれども、割った答えを時価とするというやり方はないと思います。(江川)

先ほど二見講師がおっしゃったのは、都心の事業で清算金の徴収に大変御苦勞された中からの話だと思います。

7割というお話、確かにそういう時期がありましたけれども、最近は特に聞いておりませんし、いつ消えたのかというのはわかりませんが、土地の価額というのは一物三価とか四価とか、その目的によっていろんな値段がつけられるわけです。

どれが正しい値段なのかというのはわからない。取引する場合に、一応、市場価格とかいうことがあるでしょうが。区画整理の清算の場合ですと、単なる微調整のための清算なのか、あるいは特別処分したような場合の補償的な清算

金なのかというのと2つあると思いますけれども、どの基準価額を採用して単価を設けるかということは、今江川講師が言われたように、必ずしもそんなに問題ではないと思います。

二見講師がおっしゃった、徴収が大変だということとはわかりますが、問題は交付の場合です。交付金は、訴訟で安いではないかと言われると、大変厳しいのです。

徴収のほうは安ければ良いのですから、それほど問題ないと思います。ですから、話は都心とちょっと違うかもしれませんが、交付のほうに気をつけないといけないということを申し添えます。(内藤)

質問6. ①仮清算は、換地処分前の段階で算出された額の満額を清算すべきか。また、満額としなかった事例があるか。 ②全権利者ではなく、一部の権利者のみ仮清算を行った事例があるか。 ③仮換地指定が済み来年の夏に工事概成、その1年先に換地処分を予定している地区で、仮清算をする時期はいつが適切か。 ④清算金の5000万円控除の特例の措置は、仮清算の場合でも換地処分後の本清算と同じような特例の措置が受けられるか。

仮清算については、本清算の方法に準じて徴収・交付を行うことができますが、具体的な手続の規定はありません。ですから、なぜ仮清算をしなければいけないのか、仮清算したほうが良いという判断が問題になると思います。

例えば90条なり特別処分で大変大きな清算金が出る人について、使用収益を停止した後なるべく早い時期に仮清算を行うべきものと思いますので、一般的に大勢から仮清算を行うというのは、そんなに考えなくても良いと思っています。(内藤)

仮清算金は確定した金額ではないですから税金を払わなくても良いのではないのでしょうか。だから、特別措置法の規定は考えなくて良い、つまり確定申告する必要はないと思います。

担当の方は税務署担当課でそのように考えて
良いか聞いてみてください。それで大丈夫なはず
です。

次に時期をいつにするかということですが、
それは法第 102 条に「仮換地を指定した場合に
必要があると認めるときは」とあるので、仮換
地指定が済んでいれば、いつでも良いと思いま
す。

満額仮清算するかという件については、安全
を見て 8 割にするとかはあると思います。戦災
復興のとき東京都でそうしたと聞いたことがあ
ります。

ですが、換地処分が十数年も先の事業では仮
清算は全く無意味です。100%したとしても、換
地処分は十数年先の話ですから、10 倍、20 倍の
清算金額になる場合があるわけです。

例えば 20 倍になったとすれば、19 倍の金額を
また清算しなくてはならないわけで、仮清算を
8 割ぐらいやったとしても無意味です。近年の
傾向はどうか。時価が下がったとしてもこれま
た厄介ですよ。ただ、換地処分が 2 年後だと
すると、ある程度見通せるかなという気もしま
す。

やると決めた場合注意しなければならないの
は、仮清算金については 129 条の規定が及ぶと
いうことです。先ほど「清算金は換地処分の公
告をしたときの名義人に確定的に帰属する」と
言いました。その後権利が点々変わっても関係
ありません。換地処分の人を押さえておけば良
い。

ところが、仮清算の時点では相手方は確定的
ではないのです。その土地について仮清算金を
払ったとか相殺計算したとかいろいろ出てきま
す。本清算に準じて行うことができるとなって
いますから、全部できるわけです。そうすると、
相殺計算したとしても、全部筆ごとに、その筆
に、清算金を払ったかどうかなど全部記録して
おかないといけません。しかも、換地処分時に
は単価が変わるのが通常ですから、仮に 100%払

ったとしても、また払わなきゃならない。交付
の場合は返還請求の必要が生じたらどうするか
とか、これには徴収清算金の規定が及ばないか
ら、相手が払わない場合、滞納処分はできませ
んね。いろいろ厄介なことが起きると思います。
裁判上の手続を経なければならない。これにも
大変な人件費がかかって、見合うかどうか。

だから、交付金の場合は控え目にしておいた
ほうが良いかと思います。いずれにしても単価
が変わる可能性がありますから、また同じよう
な事務で輻輳してしまい大変だと思います。(二
見)

私は住宅公団施行の区画整理を数多くやって
いますが、仮清算をやったのは一つだけ、それ
は港北ニュータウンというところで、面積が約
1,100ha の地区です。

時期の件ですが、6 割か 7 割ぐらいは使用収
益を開始できたのですが、残りの 3 割ちょっ
とぐらいが、地盤がやわらかい等の色々な事情が
あって工事がなかなか先へ進まないという状態
にありました。

本音はやりたくなかったのですが、現地を使
っている方から早く清算してほしいとの要望が
出て、そのうちマスコミも法律に書いてあるの
だからやれと言い始めて、やらざるを得なくな
りました。

次に、一部の土地や権利者に対して仮清算で
きるかについてですが、地区全体でやるべきで
す。この場合、あくまでも土地に注目しないと
いけません。途中で所有者名が変わったりする
からです。

それと、一般的にはプラスマイナスを相殺し
ますが、仮清算のときは相殺せずに徴収と交付
を別々にやったと思います。

満額仮清算金を払うかどうかですが、公団側
としては満額払ったはず。もらうほうは、
分割の方もおいでになったと思いますが、払っ
てくれる者からは満額徴収できたと思います。

問題は、仮清算と本清算とでは差があるとい

うことです。それでその間、3年ちょっとだったと思いますが、目をつぶりまして、本清算と仮清算の換地計画書の中身は変えないことにしました。

港北の例では、早くに使用収益を開始されて住んでいる方や、働いているうちに若しくは退職金があるうちに払っておきたいという地権者の要望から始まったもので、施行者がやりたく

てやったのではなく、ある意味地権者に安心していただくためにやりました。結果として問題なく納まったと記憶しています。(小松)

小松 亜洲：福岡土地区画整理株式会社顧問
内藤 春夫：船橋市飯山満土地区画整理審議会会長
江川 友幸：東金市田間土地区画整理組合事務局長
二見 董：社団法人街づくり区画整理協会専門参与