

審 議 会 会 議 録

会議名称	令和5年度第1回伊達市関内西地区換地委員会		
議 題	議案第1号 土地評価の項目について 議案第2号 等位別価格について		
開催日時	令和5年11月21日（火）18：00～19：00		
場 所	伊達市役所第2庁舎 第1会議室		
出席者	出席委員 8名（欠席者0名）		
	所管部課名	伊達市経済環境部農地整備課農地整備係	
公開 非公開 の別	<input checked="" type="checkbox"/> 公開	傍聴者の人数	0人
	<input type="checkbox"/> 非公開	非公開の理由	
【会議の概要】			
1. 開会			
2. 諮問			
事務局) 今年度の諮問事項については、換地清算金算定基準に関する事、従前地評価に関する事、換地計画原案の策定に関する事となっている。			
3. 議事			
議案に入る前に、事務局より換地の基礎知識について改めて説明を行った。			
議案第1号 土地評価の項目について【資料1】（事務局より説明）			
【土地評価項目】			
事務局) 伊達地区のうち関内西地区については、水田は一部あるものの畑としての整備しか行わないことから、最終的な換地清算も畑として清算することとなる。			
ついては、水田と畑共通の土地評価項目ということでご理解頂きたい。			
また、土地評価項目は先行している上館山地区を参考例としているが、面積や傾斜の区分など関内西地区の実情を勘案し、一部調整している。			
委 員) 意見等なし			
【項目別配点】			
事務局) 重要視すべき項目に配点を大きくしている。1案は配点の幅が小さく、2案は配点の幅を大きくしたものである。			
委 員) 障害物（鉄塔）の配点が-3点になっており、仮にこの項目だけの減点の場合は1等位となるが、自分的には鉄塔があるほ場は耕作したくない。			
事務局) 配点については、人によって重要視する項目も変わってくると思われる。			
配点案は1案、2案によらない場合でも構わないためご意見を伺いたい。			
委 員) 確認であるが、今回決定する土地評価項目及び項目別配点については、今後どこかの段階で修正可能という認識でよろしいか。			
事務局) その通りである。他に意見がないようであれば、1案、2案を多数決により決定したいと思う。			
委 員) 1案：3名、2案：5名			
事務局) それでは、2案で決定することとする。			
議案第2号 等位別価格について【資料2】（事務局より説明）			
事務局) 先ほどの説明のとおり、水田及び畑共通の等位別価格ということでご理解頂きたい。売買実例を参考にした1案～3案、農協担保価格を参考にした4案～			

6案で作成した。売買単価の平均額を参考にするのが一般的であるが、関内西地区内において実例件数も多くないことから、各々の事情による売買単価に左右されることもあるため、どちらの案も一長一短というところである。上館山地区、大平地区では4案（農協担保価格の8掛け）を採用し、3年ごとに見直すこととしている。

委員) 4案の半値程度でも良いかと思う。

事務局) 実際には売買単価も下落していくと思われるが、最初から価格を下げすぎると修正幅がなくなってしまう可能性もある。今回は4案ということでいかがか。

委員) 異議なし

事務局) それでは、4案で決定することとする。

4. その他

今後のスケジュールについて【資料3】（事務局より説明）

- ・合同現地調査は、11月30日（木）13：30からとして、希望する委員で行うこととした。
- ・第2回換地委員会は12月19日（火）もしくは20日（水）の18：00から開催する予定とした。

5. 閉会

以上

令和5年度第1回 伊達市関内西地区換地委員会 次第

日時：令和5年11月21日（火）18:00～

場所：伊達市役所第2庁舎第1会議室

1. 開 会

2. 諮 問

3. 議 事

議案第1号 土地評価の項目について 【資料1】

議案第2号 等位別価格について 【資料2】

4. その他

今後のスケジュール 【資料3】

5. 閉会

換地委員名簿（令和4年10月12日現在）

□関内西地区換地委員会

役職	氏名	ふりがな	備考
委員長	矢野 徳幸	やの のりゆき	
副委員長	平賀 農	ひらが つとむ	
委員	近江 一英	おうみ かずとし	
委員	清野 一秋	せいの かずあき	
委員	清野 賢美	せいの のりよし	
委員	高木 有市	たかぎ ゆういち	
委員	堀籠 司	ほりごめ つかさ	
委員	矢野 雅宏	やの まさひろ	
委員	合計	8名	

※敬称略（役職、50音順）

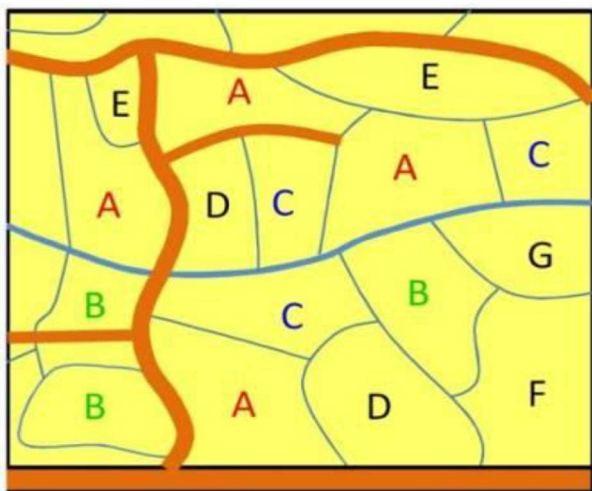
換地の基礎知識について

換地とは？

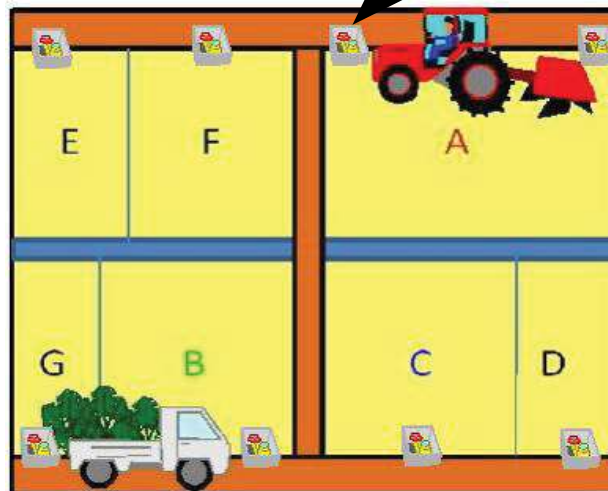
「工事施工前の土地」に見合う「工事後の土地」を配分する

集団化を図るのが、換地の最大の目的

工事前(従前)



工事後(換地)



集団化することにより・・・

- ①ほ場からほ場への移動時間の短縮
- ②大型農業機械の導入が可能
- ③肥培管理の省力化

など

換地のポイント

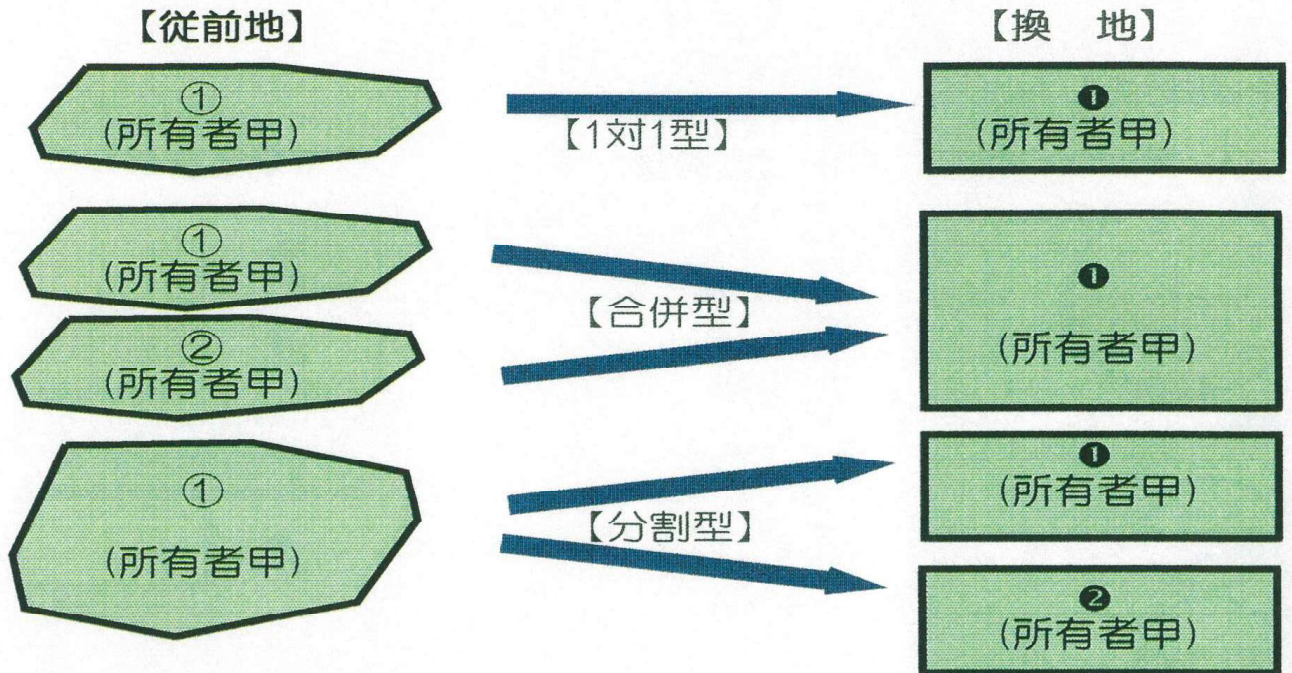
- ①工事後の土地の所有者及び耕作者等を決めなおす。
- ②工事前と工事後の土地評価が必要。
- ③工事費の負担とは別に換地の清算が必要となる。
- ④工事後にまとめて登記簿が変更になる。



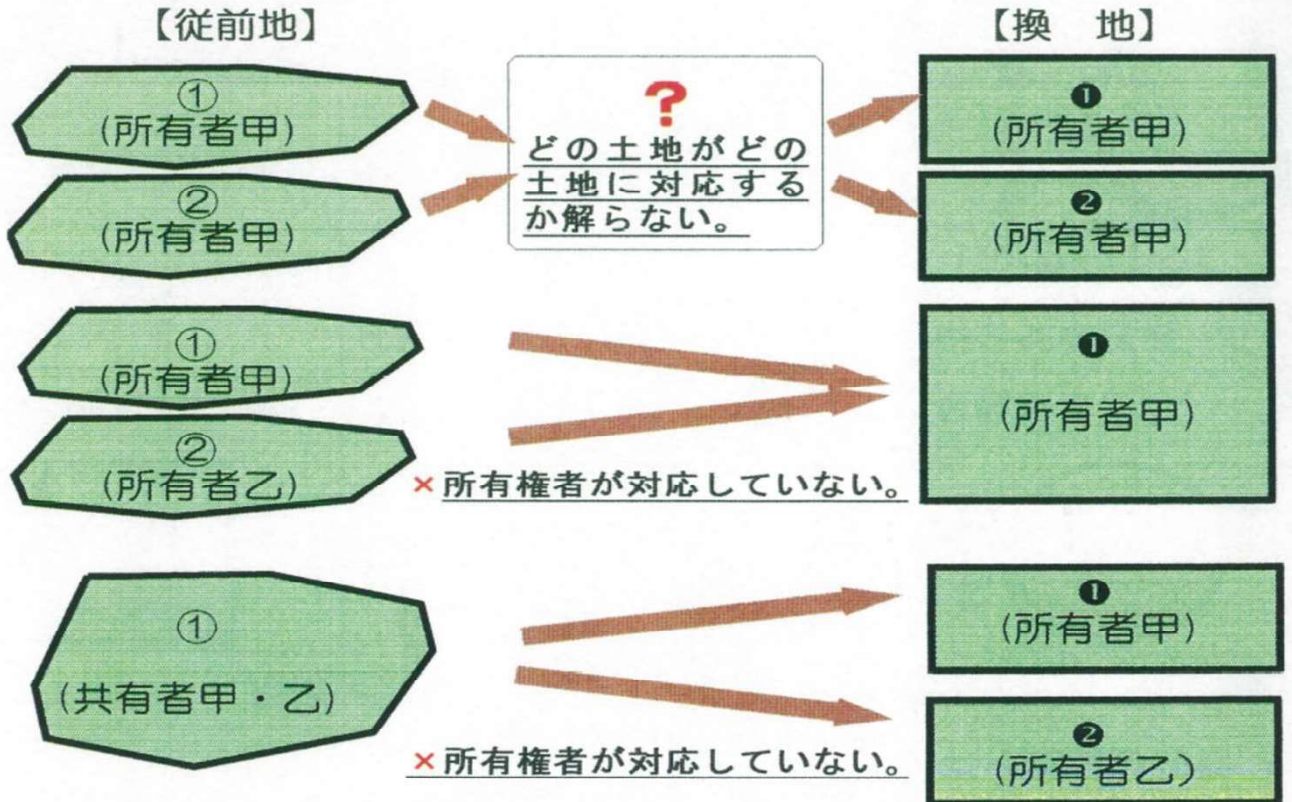
権利関係を一挙に解決するための特別な法律行為

換地の組み合わせ

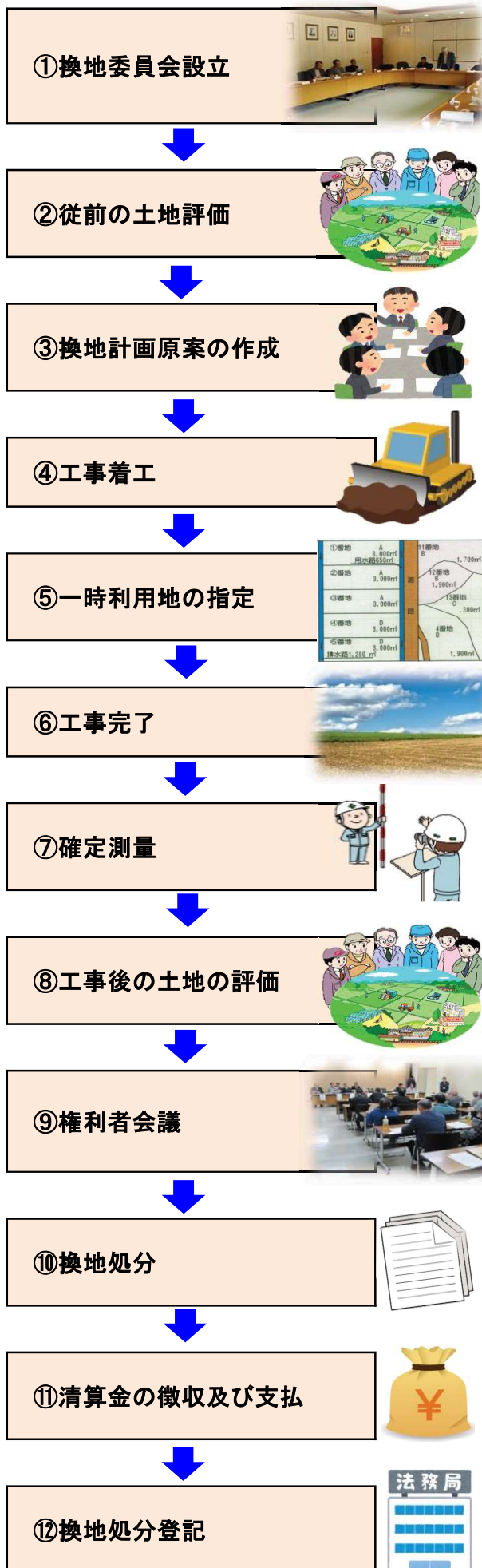
◆換地できる組み合わせ



◆換地できない組み合わせ



換地の流れ



市から委嘱を受け、換地計画の主要な業務について答申を出す10名～15名程度の委員会。(委員の過半は地元受益者代表)

工事前の土地について、土地の評価を行います。

換地委員会が中心になって皆さんの換地の原案を定めます。

換地処分（登記）が終わるまで、従前の土地に代えて耕作できるよう一時的に利用できる土地を定めます。

出来上がった工事後の土地について、正確な図面と面積を求めるために測量を行います。

工事が全て完了してから、土地の評価を行います。

関係権利者（所有者、賃借権者等）で構成される権利者会議において議決（3分の2以上が出席し、その議決権の3分の2以上の賛成で決定）されま

関係権利者に対して、換地計画に定められた事項を通知します。

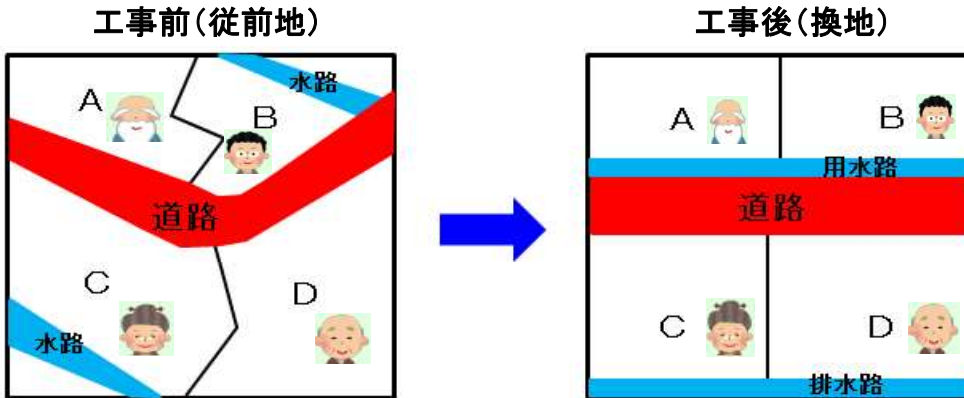
従前の土地と比較して、評価額の過不足が出た場合には金銭による「清算」を行います。

換地計画に係る土地について、行政処分により、まとめて登記を申請します。

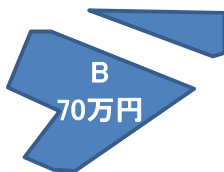
換地と清算金のイメージ

従前地と換地は、位置及び面積が変わるため、同じ価格にすることは不可能です。そのため、**清算金のやり取り**が必要となってきます。

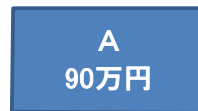
$$\text{清算金の額} = \text{換地の評価額} - \text{換地交付基準額}$$



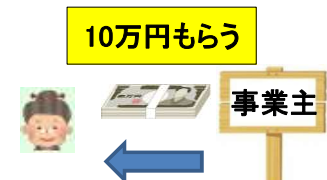
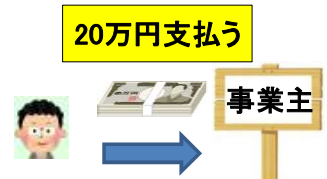
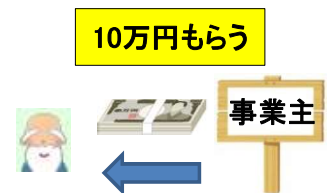
【換地交付基準額】



【換地の評価額】



【清算額】



換地に関するQ&A

質問		回答
1	土地の評価は誰がどのようにして決めるのですか？	地元受益者代表が委員となる換地委員会で土地評価の基準を定め、その基準に基づき各々の土地評価を決定します。
2	土地の清算金は誰が払うのですか？	換地委員会で決定することになりますが、先進地の事例では、土地所有者が支払うケースが多いと聞きます。
3	従前地に抵当権が設定されているときはどうなるのですか。	換地は登記簿表題部(地番、地目、地積)のみの変更となりますので、権利関係(所有権、抵当権等)については、そのまま換地後の土地に継続されます。
4	換地処分登記は誰が行うのですか？	事業主体である国が行います。
5	換地処分登記まで、土地の名義を変えることはできないのですか？	ご自身で所有権移転登記等を行うことは可能です。しかし、換地処分登記を法務局に申請した後は一定期間、登記が出来なくなりますので注意が必要です。
6	所有者が亡くなっているが、自分で相続登記しなければならないのですか？	相続による所有権移転については、事業主体である国が行います。
7	換地を行った際に、税金(譲渡所得)はかかるのですか？	通常の換地については、5,000万円の特別控除があるので、税金はかかりませんが、場合によっては贈与税などが課税されることもあるので、詳細についてはお問い合わせ下さい。

国営緊急農地再編整備事業伊達地区

土地評価の項目について

関内西地区換地委員会

目 次

1	広狭・形状	○
2	傾斜	○
3	道路	○
4	障害物（鉄塔）	○
5	雑木	○

【各項目の調査方法について】

各項目の調査は、登記簿や航空写真等を活用した机上評価や現地確認により行うものとする。

1 広狭・形状

(1) 条件差

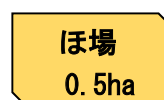
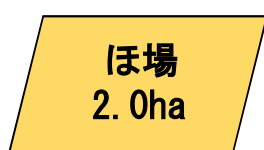
ほ場面積の大きさ、不整形地を、それぞれの条件差とし、その組み合わせにより評価を行うものとする。

(2) 減点基準（広狭と形状の組み合わせによる評価）

形状 面積	整形	不整形	著しく不整形	合計
2.0ha以上	区分A 9箇所(7.5%)	区分B 14箇所(11.7%)	区分C 0箇所(0.0%)	23箇所(19.2%)
1.0ha以上 2.0ha未満	区分B 9箇所(7.5%)	区分C 10箇所(8.3%)	区分D 0箇所(0.0%)	19箇所(15.8%)
0.5ha以上 1.0ha未満	区分C 11箇所(9.2%)	区分D 10箇所(8.3%)	区分E 0箇所(0.0%)	21箇所(17.5%)
0.5ha未満	区分D 26箇所(21.7%)	区分E 26箇所(21.7%)	区分F 5箇所(4.2%)	57箇所(47.5%)
合計	55箇所(45.8%)	60箇所(50.0%)	5箇所(4.2%)	120箇所(100%)

(3) 評価の考え方（広狭）

面積の基準は登記面積ベースとする。



(4) 評価の考え方（形状）

機械作業による作業効率が悪くなる場合について減点する。

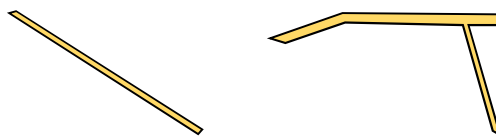
- ・ 整形 長方形、正方形又は台形など（鋭角の部分が少ない）



- ・ 不整形 形状が悪く、鋭角な部分が多い



- ・ 著しく不整形 ほ場として成り立たないもの（短辺が5m以内）



(5) 長方形、台形の判定方法

同じ長方形、台形であっても短辺の長さや辺長比（長辺÷短辺の倍率）によって作業のしやすさも異なるため、以下のとおり区分する。

長方形判定方法		長辺と短辺の倍率（長辺÷短辺＝倍率）	
		3倍未満	3倍以上
短辺の長さ	30m以上	倍率：1.7倍 	倍率：4.0倍
	30m未満	倍率：1.3倍 	倍率：9.0倍

2 傾斜

(1) 条件差

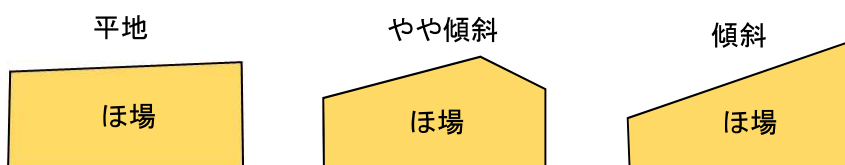
傾斜について条件差とする。

(2) 減点基準

平地	3.0%未満	62 か所 (51.7%)
やや傾斜	3.0%以上～6.0%未満	37 か所 (30.8%)
傾斜	6.0%以上	21 か所 (17.5%)
		計 120 か所 (100.0%)

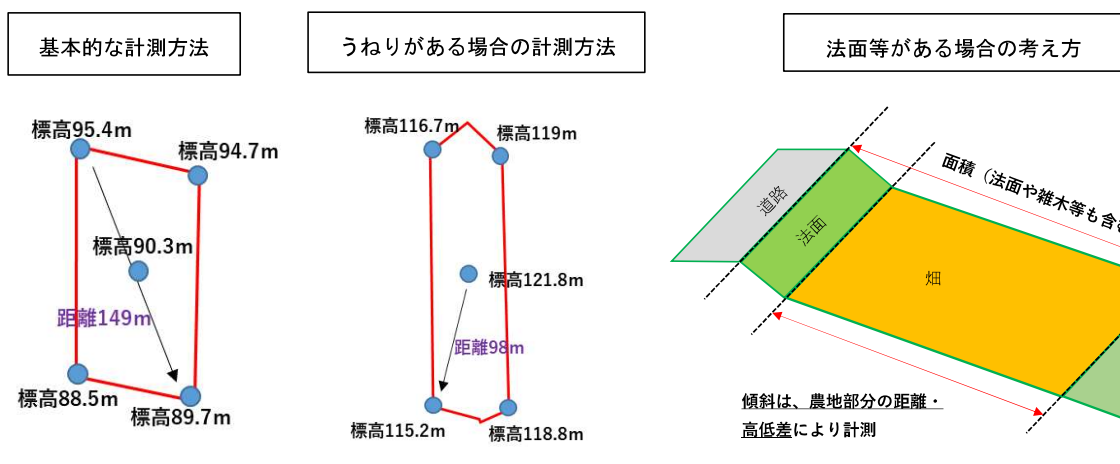
(3) 評価の考え方

ほ場の大部分を占める傾斜を判断基準とする。



(4) 傾斜の計測方法

評価対象地の中で、対角線上に位置する2地点の高低差から、傾斜を算出することを基本とするが、うねりがあり、ほ場の中心部分が端点よりも標高の高い（又は低い）土地の場合は、中心部分からほ場の端（角）までの2地点の高低差から、傾斜を算出する。



3 道路

(1) 条件差

通作に使用する道路とほ場の位置関係を条件差とする。

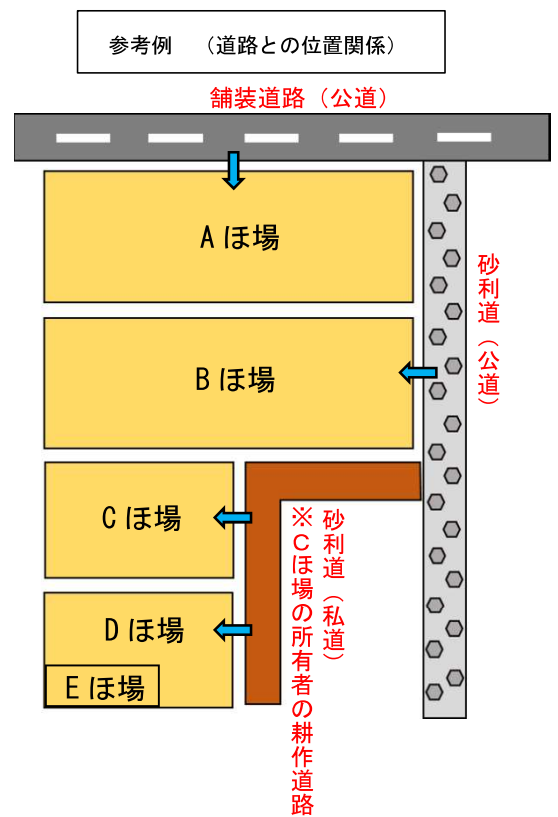
(2) 減点基準

舗装道路（公道）から出入り	75 箇所（ 62.5%）
舗装道路（自己所有地）から出入り	1 箇所（ 0.8%）
砂利道（公道）から出入り	9 箇所（ 7.5%）
砂利道（自己所有地）から出入り	14 箇所（ 11.7%）
舗装道路（非所有地）から出入り	0 箇所（ 0.0%）
砂利道（非所有地）から出入り	5 箇所（ 4.2%）
接道なし	16 箇所（ 13.3%）
計	120 箇所（ 100.0%）

(3) 評価の考え方

道路とほ場の位置関係の評価例を次に示す。

舗装道路（公道）から出入り	A ほ場
砂利道（公道）から出入り	B ほ場
砂利道（所有地）から出入り	C ほ場
砂利道（非所有地）から出入り	D ほ場
接道なし	E ほ場



4 障害物（鉄塔）

(1) 条件差

障害物の有無について条件差とする。

(2) 減点基準

なし	111 か所 (92.5%)
あり	9 か所 (7.5%)
計	120 か所 (100.0%)

(3) 評価の考え方

障害物がほ場内にある場合、農作業の効率が悪くなるため作業への影響を考慮し、評価する。

なし	A 地点
あり	B 地点、C 地点



5 雑木

(1) 条件差

ほ場内の雑木の有無について条件差とする。

(2) 減点基準

なし	82 か所 (68.3%)
ほ場面積に占める雑木の割合が5%未満	14 か所 (11.7%)
ほ場面積に占める雑木の割合が5%以上10%未満	6 か所 (5.0%)
ほ場面積に占める雑木の割合が10%以上20%未満	11 か所 (9.2%)
ほ場面積に占める雑木の割合が20%以上	7 か所 (5.8%)
耕作放棄地	0 か所 (0.0%)
計	120 か所 (100.0%)

(3) 評価の考え方

ほ場内に雑木がある場合、作業（営農）不可能な部分が生じる。

また、日陰地が生じるなどの影響もあることから、雑木の有無、割合によって評価する。

なし



あり



1、従前地机上評価の集計と項目別配点（案）

評価項目	評価区分	集計		項目別配点（案）	
		ほ場数	構成割合	配点（1案）	配点（2案）
面積・形状	A 2ha以上・整形	9	7.5%	0	0
	B 2ha以上・不整形	14	11.7%	-3	-5
	B 1.0ha以上2ha未満・整形	9	7.5%		
	C 2ha以上・著しく不整形	0	0.0%		
	C 1.0ha以上2ha未満・不整形	10	8.3%	-6	-10
	C 0.5ha以上1.0ha未満・整形	11	9.2%		
	D 1.0ha以上2ha未満・著しく不整形	0	0.0%		
	D 0.5ha以上1.0ha未満・不整形	10	8.3%	-9	-15
	D 0.5ha未満・整形	26	21.7%		
	E 0.5ha以上1.0ha未満・著しく不整形	0	0.0%	-12	-20
	E 0.5ha未満・不整形	26	21.7%		
	F 0.5ha未満・著しく不整形	5	4.2%	-15	-25
傾斜	3%未満	62	51.7%	0	0
	3%以上6%未満	37	30.8%	-3	-5
	6%以上	21	17.5%	-6	-10
道路	舗装道路（公道）から出入り	75	62.5%	0	0
	舗装道路（自己所有地）から出入り	1	0.8%		
	砂利道（公道）から出入り	9	7.5%	-1	-1
	砂利道（自己所有地）から出入り	14	11.7%		
	舗装道路（非所有地）から出入り	0	0.0%		
	砂利道（非所有地）から出入り	5	4.2%	-3	-3
	接道なし	16	13.3%		
障害物 （鉄塔）	なし	111	92.5%	0	0
	あり	9	7.5%	-3	-3
雑木	なし	82	68.3%	0	0
	ほ場面積の5%未満	14	11.7%	-1	-1
	ほ場面積の5%以上10%未満	6	5.0%	-2	-2
	ほ場面積の10%以上20%未満	11	9.2%	-3	-3
	ほ場面積の20%以上	7	5.8%	-4	-4
	耕作放棄地	0	0.0%	-5	-5

2、等位別ほ場数

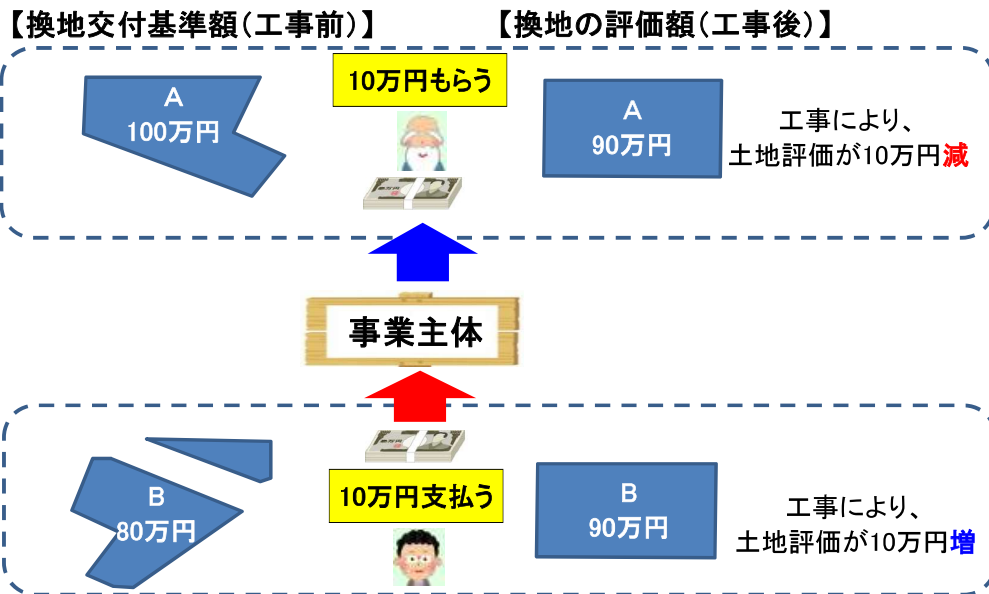
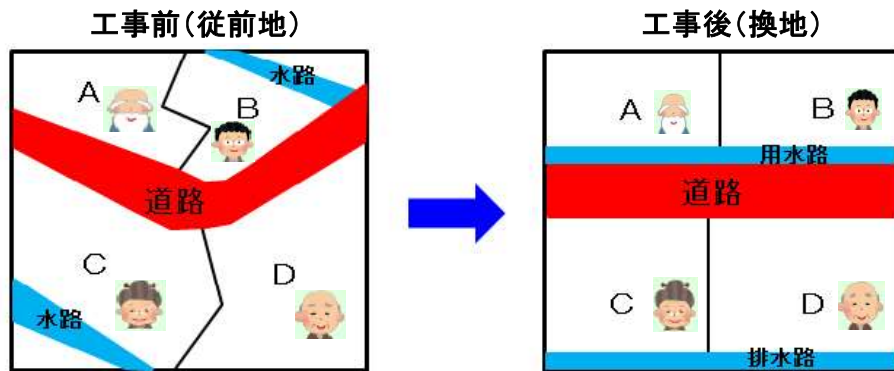
等位（評点数）	配点1案の場合		配点2案の場合	
	該当ほ場数	構成割合	該当ほ場数	構成割合
1等位（96点以上）	16	13.3%	2	1.7%
2等位（91～95点）	36	30.0%	16	13.3%
3等位（86～90点）	31	25.8%	22	18.3%
4等位（81～85点）	31	25.8%	25	20.8%
5等位（76～80点）	5	4.2%	25	20.8%
6等位（71～75点）	1	0.8%	20	16.7%
7等位（70点未満）	0	0.0%	10	8.3%
合計	120	100.0%	120	100.0%

等位別価格の考え方

①換地と清算金のイメージ(おさらい)

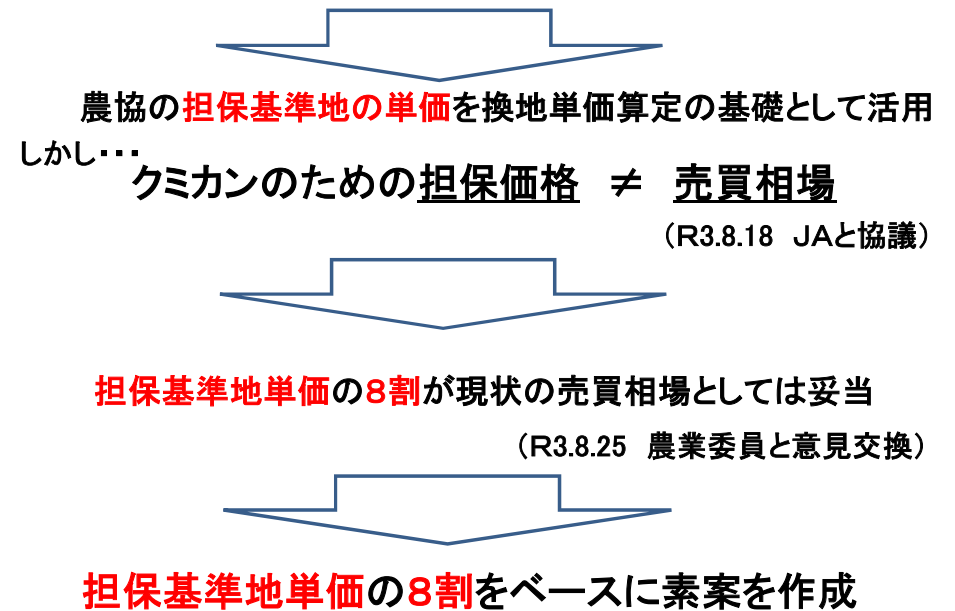
従前地と換地は、位置及び面積が変わるため、同じ価格にすることは不可能です。そのため、**清算金のやり取り**が必要となります。

$$\text{清算金の額} = \text{換地の評価額} - \text{換地交付基準額}$$



②等位別価格の考え方(上館山地区、大平地区の例)

換地単価は**売買取引事例**に基づき設定することが、他地区では一般的。
 →問題点:伊達市上館山地区、大平地区の場合、**売買取引事例**が少なかった。
 【農地売買事例(H18.4~R2.3、国営事業区域内)】
 上館山地区...6件 大平地区...2件



ただし...
 ◇実際の換地処分は10数年先となる予定。
 ◇最終的には換地処分時点の売買相場を考慮する必要がある。
 →3年に1回を目途に換地単価を見直し、改定する。

【関内西地区】
等位別価格表(1㎡当り) (1案)

地目 (用途)	等位	土地調査 の評点等	価格	備考
畑	1	100~96	708 円	→ 売買実例の最高額
畑	2	95~91	603 円	
畑	3	90~86	498 円	
畑	4	85~81	394 円	
畑	5	80~76	289 円	
畑	6	75~71	184 円	
畑	7	70~66	80 円	
			円	
			円	
			円	

令和 5 年〇月〇日開催の換地委員会にて決定
令和 8 年〇月〇日開催の換地委員会にて改定

【関内西地区】
等位別価格表(1㎡当り) (2案)

地目 (用途)	等位	土地調査 の評点等	価格	備考
畑	1	100~96	584 円	→ 売買実例の最高額 (上位1位を除く)
畑	2	95~91	504 円	
畑	3	90~86	424 円	
畑	4	85~81	343 円	
畑	5	80~76	263 円	
畑	6	75~71	182 円	
畑	7	70~66	101 円	
			円	
			円	
			円	

令和 5 年〇月〇日開催の換地委員会にて決定
令和 8 年〇月〇日開催の換地委員会にて改定

【関内西地区】
等位別価格表(1㎡当り) (3案)

地目 (用途)	等位	土地調査 の評点等	価格	備考
畑	1	100~96	400 円	→ 売買実例の最高額 (上位1・2位を除く)
畑	2	95~91	362 円	
畑	3	90~86	324 円	
畑	4	85~81	285 円	
畑	5	80~76	247 円	
畑	6	75~71	209 円	
畑	7	70~66	170 円	
			円	
			円	
			円	

令和 5 年〇月〇日開催の換地委員会にて決定
令和 8 年〇月〇日開催の換地委員会にて改定

【関内西地区】
等位別価格表(1㎡当り) (4案)

地目 (用途)	等位	土地調査 の評点等	価格	備考
畑	1	100~96	576 円	→ 農協担保価格の0.8掛け の最高額
畑	2	95~91	517 円	
畑	3	90~86	458 円	
畑	4	85~81	400 円	
畑	5	80~76	341 円	
畑	6	75~71	282 円	
畑	7	70~66	224 円	
			円	
			円	
			円	

令和 5 年〇月〇日開催の換地委員会にて決定
令和 8 年〇月〇日開催の換地委員会にて改定

【関内西地区】
等位別価格表(1㎡当り) (5案)

地目 (用途)	等位	土地調査 の評点等	価格	備考
畑	1	100~96	504 円	→ 農協担保価格の0.7掛け の最高額
畑	2	95~91	453 円	
畑	3	90~86	402 円	
畑	4	85~81	350 円	
畑	5	80~76	298 円	
畑	6	75~71	247 円	
畑	7	70~66	196 円	
			円	
			円	
			円	

令和 5 年〇月〇日開催の換地委員会にて決定
令和 8 年〇月〇日開催の換地委員会にて改定

【関内西地区】
等位別価格表(1㎡当り) (6案)

地目 (用途)	等位	土地調査 の評点等	価格	備考
畑	1	100~96	432 円	→ 農協担保価格の0.6掛け の最高額
畑	2	95~91	388 円	
畑	3	90~86	344 円	
畑	4	85~81	300 円	
畑	5	80~76	256 円	
畑	6	75~71	212 円	
畑	7	70~66	168 円	
			円	
			円	
			円	

令和 5 年〇月〇日開催の換地委員会にて決定
令和 8 年〇月〇日開催の換地委員会にて改定

関内西地区換地委員会 今後のスケジュール（予定）

年 度	回 数	開催時期（予定）	主な内容（予定）	補足説明
令和5年度	第1回	11月中旬頃	(1)土地評価項目の検討 (2)項目別配点の検討 (3)等位別価格の検討	
		11月下旬頃	合同現地調査 ^{※1}	※1 合同現地調査とは… 事務局で行った机上評価と現地の状況に相違がないかを換地委員で確認する。
	第2回	12月中旬頃	(1)合同現地調査の結果 (2)従前地の土地評価 (3)項目別配点 (4)等位別価格	
	第3回	1月頃	(1)従前地評価の結果と項目別配点 (2)換地清算金算定基準 ^{※2} (3)換地計画原案 (4)一時利用料単価の検討	※2 換地清算金算定基準とは… 換地清算金の算定方法（計算の仕方）や、土地評価項目・等位別価格を定めたもの。