

	質問		回答
Q.1	土地を売却したい場合、実際の買取価格を伺ってから判断することは可能なのか。	A.1	意思決定の時点では、確定した買取価格を提示することはできません。現時点では、公的に発表されている地価公示価格など、参考となる情報はございますので、そのような情報からご判断ください。
Q.2	地権者自身が、参考情報を基におおよその価格を想定し、判断するということか。	A.2	その通りです。参考情報については、現時点でもご相談をいただければお示しできます。しかし、確定の買取価格は意思決定いただく時点ではご提示できません。
Q.3	相場の価格から実際の買取金額が大きく外れることはないのか。	A.3	周辺の地価公示価格や路線価、固定資産税評価額などの参考資料はありますが、1筆ごとの土地の価格となると、土地の形状によって土地評価が異なるため土地の価格も異なります。そのため、参考価格とは実際の買取価格が異なってくる場合がありますが、土地に応じた適正な価格での取引になります。
Q.4	1筆の土地だけを売るのはなくて、いくつかの筆をまとめて買うわけではないのか。	A.4	各土地を全てまとめて買うわけではなく、各土地を土地利用単位で評価し、その結果の価格で買い取ることとなります。
Q.5	これまでの経験則でおおよその減歩率を教えてください。	A.5	減歩率は現在検討しており、令和9年度に皆様にご提示します。ただし、その際ご提示する減歩率は、各地権者様ごとの減歩率ではなく地区全体の平均減歩率です。そのため、令和10年度末の意思決定までには、令和9年度にお示しする地区全体の平均減歩率を判断材料にいただくこととなります。現時点では、具体的な数字はお示しできないので、本日の勉強会では、まずは「土地を売る・換地を受け取る・床を受け取る」の各選択肢がございすが、それらにはそれぞれに即した規則や補償基準等を設けておりますので、いずれの選択肢も公平であることをご理解ください。その際、ご自身の将来の人生設計と照らし合わせていただき、最も適した選択肢をお考えいただければと思います。そして、令和9年度に示す平均減歩率や概算の権利変換率をもとに、改めて選択肢についてご検討いただければと思います。
Q.6	目安となる買取価格も今後の令和10年度末までに提示が可能になるのか。我々も生活が関わっているため目安が分からないと判断できない。	A.6	契約される直前まで買取価格が分からない状態で意思決定していただくことは難しいと思いますので、目安となる情報は適宜提供したいと考えております。
Q.7	その情報(目安となる買取価格)は、令和10年度末の意思決定までに提示いただけるのか。	A.7	提示できるよう検討してまいります。
Q.8	「土地を売る・換地を受け取る・床を受け取る」から選択肢を1つに絞らないといけないので、そのためには、判断材料となる目安の買取価格などを示していただく必要がある。	A.8	目安の数字は、意思決定までの個別相談にてご提示させていただきます。しかし、その数字が確定でないことはご理解ください。個別相談会では、先ほどご説明した平均減歩率の他、固定資産税路線価といった目安をご提示させていただきながら、ご自身で最終の意思決定をしていただきたいと考えております。土地の売却の可能性も考えられている場合は、個別に相談いただければ目安の数字はご提示させていただきます。その際は、事前に土地の場所をご教示ください。
Q.9	地区外で仮住まいをした場合も仮住まい費用は補償いただけるのか。	A.9	受けられます。
Q.10	5/22実施の説明会での質疑応答の内容が、本日時点で播磨町のHPに掲載されていないかと思うが、いかがか。	A.10]	確認します。掲載されていない場合は直ちに掲載いたします。
Q.11	減歩率は、土地の大きさによって異なるのか。	A.11	減歩率は、個々の土地ごとに異なります。例えば、従前の土地の面積が1,000㎡であり、その土地の単価が5万円/㎡であった場合、従前の土地評価額は1,000㎡×5万円/㎡で5,000万円となります。従後は、土地区画整理事業により土地の単価が10万円/㎡に上がりますが、従前と同じ土地評価額で換地を行う考えになるので、5,000万円÷10万円/㎡で500㎡の土地が換地されることとなります。対して、従前の土地の面積が1,000㎡であり、その土地の単価が2万円/㎡であった場合、従前の土地評価額は1,000㎡×2万円/㎡で2,000万円となります。従後は、土地区画整理事業により土地の単価が10万円に上がりますが、従前と同じ土地評価額で換地を行う考えになるので、2,000万円÷10万円/㎡で200㎡の土地が換地されることとなります。このように、それぞれの土地の従前の単価も異なることから減歩率も異なります。

Q.12	従前の土地の単価が高い方が減歩率は低いのか。	A.12	その通りです。
Q.13	減歩率が平均減歩率よりも高くなり、換地の面積によっては住宅が建てられないほど面積が小さくなる可能性もあるのか。	A.13	換地の基準等で最低の敷地面積を定めようとして進めることができます。このため、換地の面積によって住宅が建てられなくなることはありませんが、定められた換地面積の最低の敷地面積に対して、換地面積が小さくなる場合は、無条件で最低の敷地面積となるのではなく、不足分の面積に値する金銭をお支払いいただくことになります。 また、換地については、施行者が一方的に換地を定めるのではなく、各地権者への説明を行いながら検討を進めてまいります。 再開発事業の場合は、従前資産評価額に応じて等価となる再開発ビルの床を取得することになります。再開発ビルの床価格は、階数などによって異なるので、従前資産評価額に合わせてどの床を取得するかは個別でご相談の上、定めます。
Q.14	換地の場合は、最終の意思決定の前に換地面積が分かるのか。	A.14	土地の売却と同様に、平均の換地面積しかお示しできません。
Q.15	希望する場所に仮換地されない場合、仮換地の位置変更は可能か。	A.15	換地設計の段階で、仮換地の内容については地権者に説明した上で指定を行います。仮換地の位置を変更すると他の地権者の仮換地に影響があるため、原則として換地位置の希望は出せません。 また、換地設計には照応の原則という、従前地とできる限り同じ位置に換地する考え方があります。このため、申出対象の街区（再開発をする街区）への換地を希望しない限り、従前地から離れた位置に仮換地が指定されることはありません。
Q.16	兵庫県の財政が厳しいといった状況があるが、本事業に影響はあるのか。	A.16	兵庫県の財政状況による影響は受けません。 現時点では、本事業は国からの補助金と播磨町の財政で進める予定なので、兵庫県の補助金を受ける想定はしていません。 地区内に踏切が設置された道路がありますが、その道路は兵庫県が管理している道路なので、その道路の整備に関しては播磨町から兵庫県に整備費用を請求する可能性があります。
Q.17	その点は兵庫県の財政状況に影響はないのか。	A.17	事業に直接関係するものではありません。
Q.18	土地を売却する場合も換地を受け取る場合も最終的には契約書による書面で意向が確定するのか。	A.18	契約書というよりも意向の申出書に基づき進めさせていただくこととなります。
Q.19	そのためには具体的な買取り金額や換地先の提示がないと契約を締結できないのではないのか。	A.19	令和10年度末に求めるものは契約締結ではなく、「土地を売る・換地を受け取る・床を受け取る」に対するいずれかの意思決定を行うものです。実際の売買契約は、具体的な買取価格を提示したうえで、別途締結します。
Q.20	通常の契約は、重要な情報が示されてから判断して契約を結ぶのかと思うが、本事業の場合は、おおよその買取り金額や換地面積をもって、判断することになるのか。	A.20	土地を売却する場合は、契約を締結する際には実際の買取価格を示したうえで売買契約を締結します。その前段で、目安の金額は提示いたしますので、その際にその目安金額でご理解いただければ、土地の売却の意思決定をしていただきたいと思います。
Q.21	意思決定後に、実際の買取価格や換地面積が提示された際に意向を変更しても良いのか。	A.21	意向は令和10年度末に固めていただく必要があるため、その後意向を変えることがないような情報提供に努めます。
Q.22	区画整理事業の事業認可後から事業が完了するまでの間、播磨町以外に、民間の不動産事業者等と土地の売買を行うことは可能なのか。	A.22	可能です。 区画整理事業の事業期間中であっても、換地を受け取られる方は土地の売買を行うことは可能です。その場合、土地の権利の変換は行われるので、権利関係に変更が生じた場合は、施行者へ報告ください。
Q.23	土地の売却を希望する場合、事業認可後に播磨町が提示する買取価格よりも民間の不動産事業者等が示す買取価格の方が高いことが判明した場合、播磨町ではなく不動産事業者に土地を売っても良いのか。	A.23	契約前であれば可能です。 その場合は、換地を受け取るのは不動産事業者になります。