

一般田畑における時価相当額の算定に用いる評価額単価の設定方法について

1. 田畑の単価設定について

一般の田畑(農地転用許可を受けていない田畑)の時価相当額の算定に用いる単価につきましては、各地域の土地の価値の差を考慮しつつ、賠償金を迅速にお支払いできるように、今回の賠償対象となる地域全体を、概ね同一の価値水準となる「状況類似地区」に区分けし、各状況類似地区内のすべての田畑に適用する単価を設定いたします。

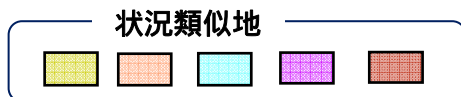
2. 状況類似地区の区分けと単価設定について

状況類似地区につきましては、(社)福島県不動産鑑定士協会により、以下の3つのステップにて地区の区分け・単価が設定されます。

- 「状況類似地区」の設定
- 状況類似地区ごとの「基準地」の設定
- 基準地の「単価」の設定

「状況類似地区」の設定

「状況類似地区」の区分けは、「大字」による区分けを基本とし、(社)福島県不動産鑑定士協会に依頼し、以下の土地の価格形成要因が類似した(=概ね同じ地価水準となる)地域の区分けになるよう、必要に応じて分割・併合を行います。これにより「状況類似地区」ごとの適切な地価水準と、地区ごとに異なる土地の価格差を反映することが可能となります。

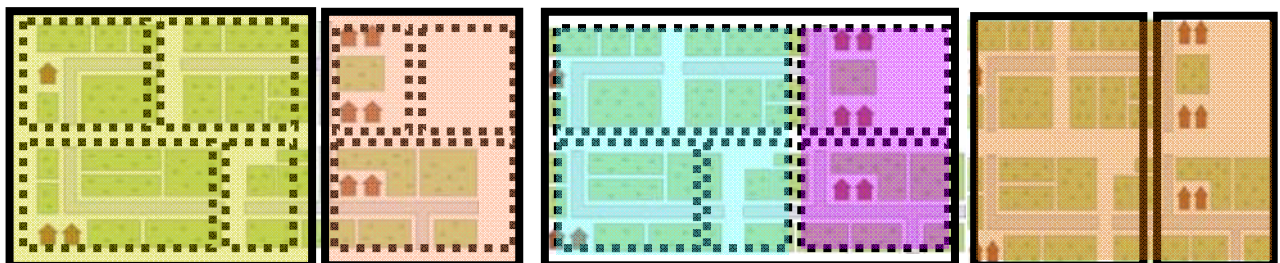


状況類似地区の区分けは
大字を基本とします

必要に応じ、大字単位で分割・併合を行います

<分割例>

<併合例>

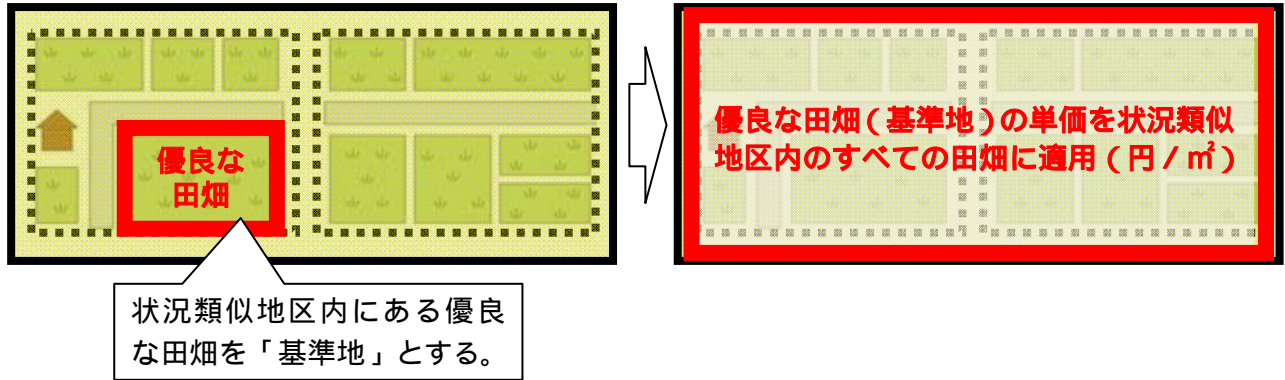


<参考> 田畑の土地の価格形成要因

- ・ 地域の利用状況
- ・ 標高、地勢の状態
- ・ 圃場の規模、形状
- ・ 集落との位置関係
- ・ 水利、水質
- ・ 行政上の助成や規制の程度
- ・ 気象の状態
- ・ 農林道の配置
- など

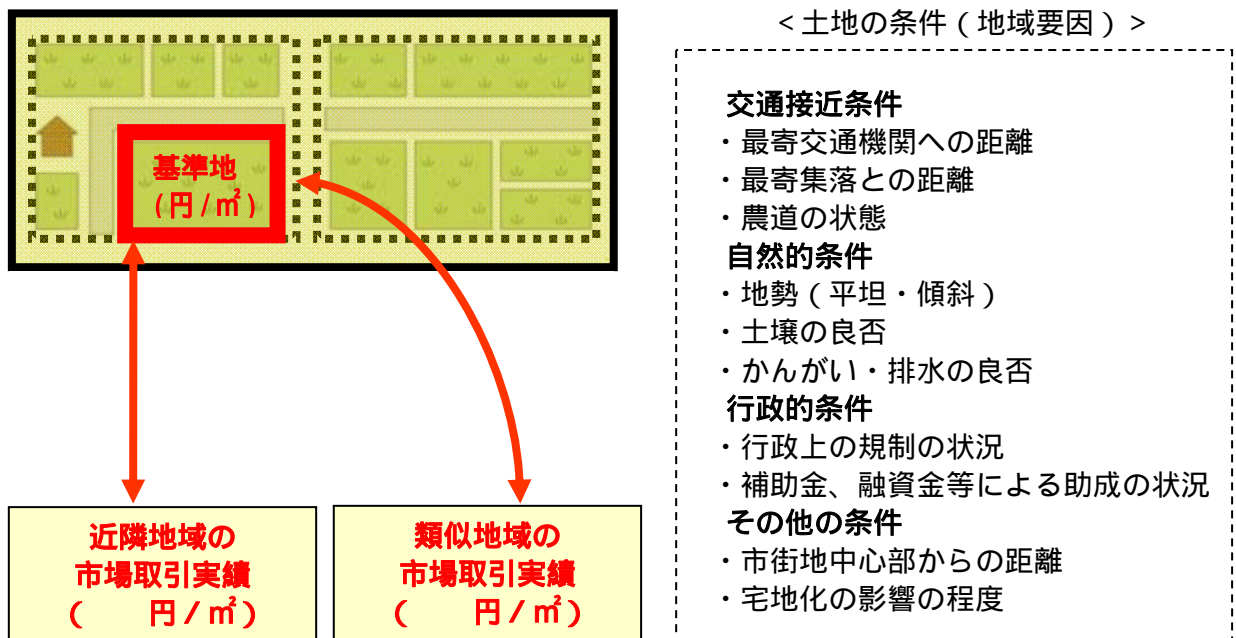
状況類似地区ごとの「基準地」の設定

「基準地」とは、(社)福島県不動産鑑定士協会へ依頼し、「状況類似地区」ごとに比較的優良な田畑(= 高い市場価値を有する田畑)をその「状況類似地区」の代表として設定する田畑のことです。同じ「状況類似地区」内の田畑でも、実際にはある程度、土地の価値には幅がありますが、この「基準地」の単価(円/㎡)を同じ「状況類似地区」内の「すべての田畑」に適用します。



基準地の「単価」の査定

(社)福島県不動産鑑定士協会が、近隣地域や類似地域で「実際に取引された田畑の事例」を多数収集して適切な事例を複数選択し、それらの事例と基準地との、土地の条件(地域要因)等を比較して、「基準地」の単価を決定いたします。



以上