

土地の鑑定結果について

土地の鑑定方法

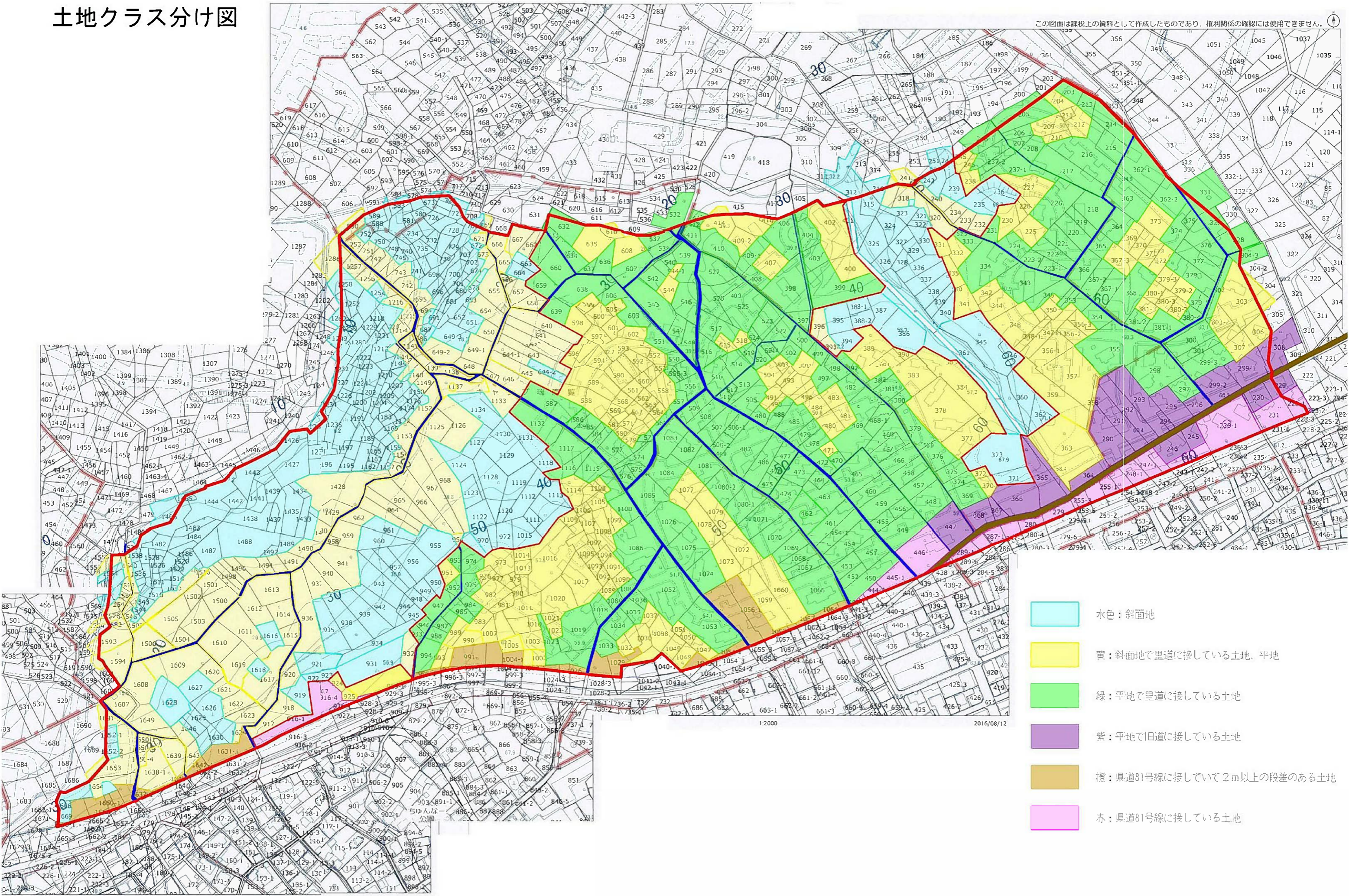
1. 当該土地が複雑なため丁寧な評価を実施する必要があることから、筆ごとに、①現にある県道への接面状況、②平地や斜面地等の状況、を考慮しつつ、公図上の里道をも加味してある程度の評価を行い、それを6クラスに分類（現存しない里道を加味したことについては、地権者間の潜在的意識への配慮から妥当だと判断した）
2. 具体的には、県道に接している土地、平地、斜面地に大きく3分類し、それに里道に接していることを考慮した分類を加え、6分類とした。
3. 斜面地については、当該返還用地全体に20mグリッドを設定し、そのグリッド内で2m以上の段差があるものを斜面地として判断した。（それ以外は平地と判断）
4. 6クラスの標準値（筆）を設定し、その標準値（筆）について、不動産鑑定士による鑑定を実施し、それを基に土地の評価額を決定した。

クラス分けごとの土地の評価額

水色：斜面地	44,200円/m ²
黄：斜面地で里道に接している土地、平地	53,600円/m ²
緑：平地で里道に接している土地	66,400円/m ²
紫：平地で旧道に接している土地	75,900円/m ²
橙：県道に接していて2m以上の段差のある土地	84,900円/m ²
赤：県道に接している土地	95,500円/m ²

土地クラス分け図

この図面は課税上の資料として作成したものであり、権利関係の確認には使用できません。



- 水色：斜面地
- 黄：斜面地で里道に接している土地、平地
- 緑：平地で里道に接している土地
- 紫：平地で旧道に接している土地
- 橙：県道81号線に接していて2m以上の段差のある土地
- 赤：県道81号線に接している土地