

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	倉敷 -1	都道府県	岡山県	所属分科会名	岡山第2	氏名	不動産鑑定士 坂本 一也	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	12,600,000 円	1㎡当たりの価格	57,200 円 / ㎡
-------	--------------	----------	--------------

1 基本的事項

(1)価格時点	平成29年 1月 1日	(4)鑑定評価日	平成29年 1月15日	(6)路線価	[平成28年 1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)標準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	倉敷市上東字鶴井田 1 2 3 7 番 3 2				地積 (㎡)	220	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1 低専 (50,100)	
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外に分譲住宅地域	東6m市道	水道、下水	中庄 3.2km	(その他)	

(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m	標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特に無い。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	中庄駅北東方 3.2km	法令規制	1 低専 (50,100)

地域要因の将来予測 周辺の市街化調整区域の開発規制が強化されたため、上東地区の宅地開発が旺盛であり、倉敷市中心部及び県都岡山市に隣接するという地理的特性と相まって地価は上昇に転換している。

(3)最有効使用の判定	低層住宅地	(4)対象標準地の方位	+3.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	57,200 円 / ㎡
	収益還元法	収益価格	/ 円 / ㎡
	原価法	積算価格	/ 円 / ㎡
	開発法	開発法による価格	/ 円 / ㎡

(6)市場の特性 同一需給圏は、庄地区、中庄地区等の倉敷北東部の住宅地域一帯である。需要者は倉敷市、岡山市等への勤務者が中心で、倉敷中心部周辺地域と比較して、利便性が劣るため市場性は若干弱い。周辺の道路整備が進行中で倉敷市や岡山市のベッドタウンとして今後需要の増加が期待される。需要の中心となる価格帯は、土地が総額 1,000 ~ 1,500 万円程度、戸建の新築物件が 3,000 ~ 3,500 万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 自用の戸建住宅用に開発された区画整然とした住宅団地として熟成しており、賃貸住宅経営に相応しくない環境となっているため、収益還元法の適用を断念した。比準価格は、現実の豊富な取引事例から試算したもので、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、現実の取引の指標となる影響力を有する比準価格を標準に、代表標準地価格との均衡、最近の経済状況にも留意のうえ、標記のとおり鑑定評価額を決定した。

(8)前年公示価格等からの検討	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の規準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	
	前年標準地番号 [倉敷 -52]							街路	0.0
	[前年代表標準地等の価格] 66,400 円 / ㎡	[102.0]	100	100	[103.0]	57,200		交通・接近	0.0
		100	[106.0]	[115.0]	100			環境	0.0
	-1対象標準地の検討	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 消費税増税による国内景気への悪影響が続いたが、金融緩和による余剰資金は不動産に向かう傾向にあり、地方の地価への波及が期待される。					画地	+6.0
継続 <input type="checkbox"/> 新規	[地域要因] 道路や公共下水等の周辺環境整備も進展しており、ベッドタウンとしての熟成が進むものと予測される。					行政	0.0		
前年標準地の価格 57,000 円 / ㎡	[個別的要因] 個別的要因に変化は無い。					その他	0.0		
	-2標準地が共通地点 (指定基準地と同一地点) である場合の検討						地域要因の比較		
	<input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 標準地						街路	-4.0	
	指定基準地等番号 []						交通・接近	+1.5	
	[前年指定基準地等の価格 (半年間)] 円 / ㎡						環境	+18.0	
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)				行政	0.0	
		+0.4 %	%				その他	0.0	

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (倉敷 -1), 都道府県 (岡山県), 所属分科会名 (岡山第2), 氏名 (不動産鑑定士 浮田 幹夫), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,100 円 / ㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (平成29年 1月 1日), (4)鑑定評価日 (平成29年 1月10日), (6)路線価 (平成28年 1月), (2)実地調査日 (平成28年12月 5日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 8 columns: (1)標準地 (倉敷市上東字鶴井田 1 2 3 7 番 3 2), 形状 (住宅 L S 2), 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 東6m市道, 水道、下水, 中庄 3.2km, 法令上の規制等 (1 低専 (50,100) (その他))

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 150 m、西 100 m、南 70 m、北 50 m), 標準的画地の形状等 (間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形), 地域的特性 (特記事項: 特にない), 街路 (基準方位北、6 m 市道), 交通施設 (中庄駅北東方 3.2km), 法令規制 (1 低専 (50,100))

地域要因の将来予測: 周辺の幹線道路や供給処理施設等のインフラ整備も行われ、住宅地として熟成するものと見られる。環境の良い郊外の住宅地として需要が強まっている。地価は当面横ばいから微上昇傾向にあると予測する。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4)対象標準地の方位 (+3.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法, 比準価格 57,100 円 / ㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円 / ㎡, 原価法, 積算価格 / 円 / ㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円 / ㎡)

(6)市場の特性: 同一需給圏は、倉敷市東部郊外で岡山市との境界に近い利便性が良い住宅地一円である。概ね平坦な地勢で都市部へのアクセスも良く需要は比較的堅調である。主な需要者は倉敷市・岡山市在住で自己住宅の取得を目的とする30代~40代の勤労者であるが圏域外からの流入者も散見される。近隣地域は古い住宅団地であるが、取引の中心価格帯は、土地が1200万円、新築戸建で3000万円、中古住宅は1500万円程度と見られる。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は倉敷市東部の中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外分譲住宅地域であるが、積算価格及び収益価格は後述の理由から試算できなかった。居住の快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。したがって、比準価格の信頼性は高いと判断し、当該価格を標準として代表標準地との価格均衡にも留意のうえ、本件鑑定評価額を前述のとおり決定した。

Table with 10 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地/標準地, 前年標準地番号 [倉敷 -52], [前年代表標準地等の価格] 66,400 円 / ㎡, 前年標準地の価格 57,000 円 / ㎡, 前年指定標準地等の価格 (半年間) 円 / ㎡, 変動率 +0.2 %, 標準化補正 (101.8, 100, 106.0), 地域要因の比較 (100, 114.9), 個別的要因の比較 (100, 103.0), 対象標準地の規準価格 (57,200 円 / ㎡), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 +6.0, 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因の比較 (街路 -4.9, 交通・接近 +1.5, 環境 +19.0, 行政 0.0, その他 0.0))