別記様式第一

鑑定評価書（平成29年地価公示）

平成29年 1月16日 提出

倉敷 -2 宅地-1

標準地番号	倉敷 -2	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 佐藤 俊輔 印

鑑定評価額	8,990,000円	１㎡当たりの価格	45,400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 9日	(6)路線価	［平成28年 1月］路線価又は倍率	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			1.1 倍
					倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉敷市鳥羽字天神１１３番１８			②地積(㎡)	198 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,100) （その他）
	1:1.2	住宅 W2	小規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南5m市道	水道、下水	中庄 700m	

(2)近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、 奥行 約 17m、 規模 200㎡程度、 形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	中庄駅に比較的近い丘陵の住宅団地	街路	基準方位北、５m市道	交通施設	中庄駅南東方 700m	法令規制 １低専 (50,100)
	⑤地域要因の将来予測	中庄駅に比較的近い高台の住宅団地である。戸建住宅地域として集積はほぼ完了しており、今後も現状維持で推移するものと予想する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象標準地の個別的要因	方位 +6.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格 45,400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街地東部、中庄駅周辺の丘陵を中心とする戸建住宅地域である。主たる需要者は岡山市、倉敷市、流通団地への通勤世帯である。中心価格帯は１５０～２００㎡程度の更地で総額が１，０００万円内外である。商業施設等利便施設との位置関係は比較的良好であり、市況は回復基調が続いているが、丘陵に存する住宅地の場合、車利用が必須であることもあり、駅に近い平野部の住宅地に比して需要がやや弱い傾向も認められる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	求められた試算価格は比準価格のみである。やや地域特性が異なる事例等も採用しているが、事例の存する地域ごとの市場分析・便益分析等に基づき、補修正、要因比較等を的確に行っており、丘陵の住宅地として特性、市場動向を適切に反映した価格が求められたと判断される。したがって、比準価格を標準に代表標準地、前年価格との検討を踏まえ、上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	①■代表標準地 □標準地 前年標準地番号 [倉敷 -52]	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象標準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳 標準化補正
	［前年代表標準地等の価格］ 66,400円／㎡	[101.8] / 100	100 / [106.0]	100 / [148.9]	[106.0] / 100	45,400	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
	⑧-1対象標準地の検討 ■継続 □新規 前年標準地の価格 45,400円／㎡	⑩価格形成要因の変動状況	［一般的要因］ 緩やかな回復基調にある景気動向をを背景に倉敷市の住宅地の市況は総じて概ね昨年と同様、市況が好調な地域もあるが、地域差が認められる。				地域要因の比較
	⑧-2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 □指定基準地 □基準地 指定基準地等番号 [ ] 前年指定基準地等の価格(半年間) 円／㎡		［地域要因］ 中庄駅には比較的近いが、丘陵団地であり、地勢にやや劣るため、地価が上昇するほどの需要は認められない。				街路 -1.5 交通・接近 +1.0 環境 +49.7 行政 0.0 その他 0.0
	⑨変動率 年間 0.0 % / 半年間(指定基準地等) %		［個別的要因］ 他の代替競争関係にある不動産と比較した場合の優劣、市場競争力の程度に変動はない。				

別記様式第一

鑑定評価書（平成29年地価公示）

平成29年 1月13日 提出

倉敷 -2 宅地-1

標準地番号	倉敷 -2	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 白神 学 印

鑑定評価額	8,990,000円	１㎡当たりの価格	45,400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 3日	(6)路線価	［平成28年 1月］路線価又は倍率	円／㎡
(2)実地調査日	平成28年12月10日	(5)価格の種類	正常価格			1.1 倍
					倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	倉敷市鳥羽字天神１１３番１８			②地積(㎡)	198 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	１低専 (50,100) （その他）
	1:1.2	住宅 W2	小規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南5m市道	水道、下水	中庄 700m	

(2)近隣地域	①範囲	東 30 m、西 100m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 12 m、 奥行 約 17m、 規模 200㎡程度、 形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	中庄駅南側の高台に所在する古い住宅団地	街路	基準方位北、５m市道	交通施設	中庄駅南東方 700m	法令規制 １低専 (50,100)
	⑤地域要因の将来予測	古い住宅団地であり特段の変化は見られないが、周辺の中庄地区は交通施設、利便施設が充実し熟成度が向上している。地区の住宅地需要は堅調で、地価は概ね横ばい傾向で推移しているものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象標準地の個別的要因	方位 +6.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格 45,400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、中庄駅、庭瀬駅等を最寄駅とするＪＲ山陽本線沿線の住宅地域。倉敷、岡山両市内のいずれへの通勤の便に優れ、自己住宅の取得を目的とする３０代～４０代の個人が主な需要者である。新築、中古住宅市場がともに活性化している中庄地区は比較的需要は堅調であるが、近隣地域のように傾斜地の古い住宅団地では安値での取引も散見される。中心価格帯は、土地が１０００万円、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	地域特性から賃貸物件を想定することに妥当性を認められず収益還元法は適用しなかった。取引事例比較法の適用にあたっては、庄・中庄地区の類似した事例を中心に市場動向を適切に分析検討のうえ試算しており、試算された比準価格には市場性を反映した信頼が認められる。代表標準地や周辺他の標準地との均衡、昨年からの変動要因等からの検討結果も比準価格を妥当と判断した。よって、比準価格を採用し鑑定評価額を決定した。			

(8)前年公示価格等からの検討	①■代表標準地 □標準地 前年標準地番号 [倉敷 -52]	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象標準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳
	［前年代表標準地等の価格］ 66,400円／㎡	[101.8] / 100	100 / [106.0]	100 / [148.9]	[106.0] / 100	45,400	

⑧-1対象標準地の検討
■ 継続 □新規
前年標準地の価格
45,400円／㎡

⑧-2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
□ 指定基準地 □基準地
指定基準地等番号
[ ]
前年指定基準地等の価格(半年間)
円／㎡

⑨変動率	年間	半年間(指定基準地等)
	0.0 %	%

⑩価格形成要因の変動状況

［一般的要因］ 先行きに不透明感は残るものの、景気回復傾向を反映し住宅地需要は改善傾向にある。地域的、個別的に選好の二極化は一層進んでいる。

［地域要因］ 地域状況に大きな変動はないが、庄・中庄地区の利便性向上、景気回復傾向を反映し、地区全体的に需要が回復しつつある。

［個別的要因］ 個別的要因に変動はない。

標準化補正	
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	+0.5
交通・接近	-2.5
環境	+52.0
行政	0.0
その他	0.0