

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (倉敷 -3), 都道府県 (岡山県), 所属分科会名 (岡山第2), 氏名 (佐藤 俊輔), 不動産鑑定士 (印), 倉敷 -3

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,300 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 9日), (6)路線価 (38,000 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), (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 7 columns: (1)標準地 (倉敷市中庄字才戸974番12), 形状 (1.2:1), 敷地の利用の現況 (住宅 W2), 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域), 接面道路の状況 (西4.2m市道), 供給処理施設状況 (水道、下水), 主要な交通施設との接近の状況 (中庄 2.4km), 法令上の規制等 (1 中専 (60,200) (その他) (60,168))

Table with 7 columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 100 m、西 50 m、南 150 m、北 100 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: 丘陵に位置する住宅団地), 地域要因の将来予測 (丘陵に位置する住宅団地であり、集積はほぼ完了している。したがって、今後も現状維持的に推移するものと予想する。)

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定 (低層住宅地), (4)対象標準地の方位 (+2.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法: 47,300 円 / ㎡, 収益還元法: 25,000 円 / ㎡, 原価法: / 円 / ㎡, 開発法: / 円 / ㎡)

Table with 2 columns: (6)市場の特性 (同一需給圏は倉敷市街地東部、JR倉敷駅から2.5~4km(直線距離)内外に位置する丘陵を中心とする住宅地域である。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。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、駅からやや遠く、車利用が必須であることから平野部の住宅地に比して需要がやや弱い状況にある。)

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は、やや地域特性が異なる事例等も採用しているが、市場・便益分析等に基づき補修正、要因比較等を適切に行っており、市場の状況を的確に反映している。他方、同一団地内には共同住宅の立地は認められるものの戸建住宅等が中心であり、賃貸市場が成熟した状況にはない。従って、比準価格を中心に収益価格を参考にし、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。)

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 [47,300 円 / ㎡], 前年指定標準地等の価格 [半年間]), 時点修正 [101.8], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [102.0], 対象標準地の規準価格 (47,300), 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 0.0, 交通・接近 +2.6, 環境 +34.0, 行政 0.0, その他 0.0)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with columns: 標準地番号 (倉敷 -3), 都道府県 (岡山県), 所属分科会名 (岡山第2), 氏名 (白神 学), 不動産鑑定士 (印)

Table with columns: 鑑定評価額 (11,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (47,300 円 / ㎡)

1 基本的事項

Table with 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 3日), (6)路線価 (38,000 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), (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 columns: (1)標準地 (倉敷市中庄字才戸974番12), 形状 (住宅 W2), 敷地の利用の現況 (住宅), 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域), 接面道路の状況 (西4.2m市道), 供給処理施設状況 (水道、下水), 主要な交通施設との接近の状況 (中庄 2.4km), 法令上の規制等 (1 中専 (60,200) (その他) (60,168))

Table with columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 100 m、西 50 m、南 150 m、北 100 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: 丘陵地に開発されたやや古い住宅団地), 街路 (基準方位北、4.2 m市道), 交通施設 (中庄駅南西方 2.4km), 法令規制 (1 中専 (60,168))

Table with columns: (2)近隣地域 (地域要因の将来予測: 丘陵地の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。)

Table with columns: (3)最有効使用の判定 (低層住宅地), (4)対象標準地の方位 (+2.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法: 47,300 円 / ㎡, 収益還元法: 25,000 円 / ㎡, 原価法: / 円 / ㎡, 開発法: / 円 / ㎡)

Table with columns: (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、自己住宅取得を目的とする30代～40代個人が主な需要者。新築、中古住宅市場がともに活性化している中庄地区にあって、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取引も散見される。中心価格帯は、土地が1000万円、新築戸建て3000万円、中古住宅は1500万円程度が中心と見られる。)

Table with columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (共同住宅も見られるため収益還元法を適用したが、自己所有地の活用を前提として対土地資本考慮外の賃料水準が形成されおり、収益価格は低廉で土地価格形成に与える影響は小さいのが実態である。取引事例比較法では、中庄地区の類似した事例から市場動向を適切に分析検討しており、比準価格には市場性を反映した信頼性が認められる。代表標準地や周辺他の標準地等との検討からも比準価格を妥当と判断したので、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。)

Table with 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 [47,300 円 / ㎡], 前年指定標準地等の価格 [前年指定標準地等の価格(半年間) / ㎡], 変動率 [0.0 %]), 時点修正 [101.8], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [102.0], 対象標準地の規準価格 (47,400 円 / ㎡), 内訳 (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 0.0, 交通・接近 +1.3, 環境 +35.5, 行政 0.0, その他 0.0), 価格形成要因の変動状況 ([一般的要因] 先行きに不透明感が残るものの、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] 中庄地区全体の利便性、熟成度の向上に加え、景気回復傾向を反映し、地区全体の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。)