

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	倉敷 -4	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 三宅 康雄	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	68,000 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13日	(6)路線価	[平成28年 1月]	54,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	倉敷市平田字板宿 1 5 5 番 1 6 5				地積 (㎡)	161	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	2 中専 (60,200)	
	1.5:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東4m市道	水道、ガス、下水	倉敷 2km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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	特記すべき事項はない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	倉敷駅北東方 2km 法令 2 中専 (60,160)	
	地域要因の将来予測	倉敷駅北東約 2 km に位置する熟成した標準住宅地域である。消費税増税の影響が残り土地取引は減少している。人気の高い浜ノ茶屋、大島地区に隣接し潜在需要は多く、当面、地価は堅調に推移するものと予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層の戸建住宅敷地				(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	比準価格	68,000 円 / ㎡		個別的要因			
	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、倉敷駅北東約 2 km 圏の低層戸建住宅地域である。主たる需要者は、倉敷市在住の 30 ~ 40 才程度、岡山市・倉敷市への通勤者で、水島工業地帯等への通勤者も見られる。消費税増税の影響が残っているが、岡山方面への便が良く需要は底固く市場性は高い。駅北から J R 線南側に需要が移る傾向もみられる。市場の中心価格帯は土地 1, 3 0 0 万円 ~ 1, 5 0 0 万円、新築の戸建て物件は 3, 0 0 0 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	画地規模が小さいため収益還元法は適用できず、試算価格は比準価格のみとなった。比準価格は、平田地区及び周辺の類似地域内の適格な事例をもとに適正に修正、要因比較がなされ市場性を反映した妥当な価格が得られていると認められる。比準価格を再吟味し、代表標準地との価格均衡並びに東中学校、浜ノ茶屋地区に隣接し需要は底固いこと、周辺の類似地域からの影響等勘案し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8)前年公示価格等からの検討	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [ 倉敷 -53 ]		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
	[ 前年代表標準地等の価格 ]		[ 100.5 ]	100	100	[ 102.0 ]	67,800	
	64,400 円 / ㎡		100	[ 102.0 ]	[ 95.4 ]	100		
	-1対象標準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 67,400 円 / ㎡ -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 <input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 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 / ㎡		価格形成要因の変動状況		[ 一般的要因 ] 超低金利の一方主たる需要層の減少等もあり土地取引は減少している。倉敷地区については潜在需要と供給不足から地価は比較的堅調に推移している。 [ 地域要因 ] 倉敷駅北東地域の熟成した住宅地域で、駅からやや距離はあるが、利便性、住環境とも良く、潜在需要は根強い。 [ 個別的要因 ] 特にない。			
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						
	+0.9 %	%						
								標準化補正
								街路 0.0
								交通・接近 0.0
								環境 0.0
								画地 +2.0
								行政 0.0
								その他 0.0
								地域要因の比較
								街路 0.0
								交通・接近 +1.5
								環境 -6.0
								行政 0.0
								その他 0.0

標準地番号	倉敷 -4	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 坪田 隆治	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	10,900,000 円	1㎡当たりの価格	67,900 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11日	(6)路線価	[平成28年 1月]	54,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成29年 1月 5日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	倉敷市平田字板宿 1 5 5 番 1 6 5				地積 (㎡)	161	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	2 中専 (60,200)	
	1.5:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北東4m市道	水道、ガス、下水	倉敷 2km	(その他) (60,160)	

(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	駅北地区の標準住宅地域。	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	倉敷駅北東方 2km	法令規制	2 中専 (60,160)

地域要因の将来予測 駅北地区北東側に位置する標準住宅地域である。大規模商業施設の立地、周辺街路整備等の影響により引続き地価は若干の上昇基調にあり、今後ともこの傾向は持続するものと予測される。

(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	+2.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	67,900 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、駅北地区で倉敷駅約 2 km 圏の標準住宅地域一円である。需要者の中心は、倉敷市在住 30 ~ 40 歳程度の岡山市・倉敷市等への通勤者が多く、水島工業地帯への通勤者も見られる。当該駅北地区への大規模商業施設の立地や街路整備等で、全般的に利便性が向上し土地需要は高まっている。市場の中心価格帯は、土地 1000 ~ 1500 万円程度、新築戸建物件は 3000 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 当該地域の特性、対象標準地の個別性等から収益価格は求められなかった。求めた比準価格について再検討を行うに、豊富な事例に基づき、補修性も適切になされたものと認められ、規範性は高いものと思料される。従って、市場の実態を反映した比準価格を標準とし、代表標準地との均衡、前年地価動向等にも留意して、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)前年公示価格等からの検討	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [ 倉敷 -53 ]		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	
	[ 前年代表標準地等の価格 ]		[ 100.5 ]	100	100	[ 102.0 ]	67,400		街路	0.0
	64,400 円 / ㎡		100	[ 102.0 ]	[ 96.0 ]	100			交通・接近	0.0
	-1対象標準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 67,400 円 / ㎡ -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 <input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 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 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ] 所謂アベノミクス効果により景気は回復基調で推移してきたが、対米関係・T P P ・三菱自動車問題等により今後の景気動向が懸念される。 [ 地域要因 ] 駅北地区北東の住宅地域である。大規模商業施設の立地や周辺街路整備等で利便性の好転が窺え、住宅地需要が増加している。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。					環境	0.0
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)		街路 0.0 交通・接近 -1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0						
	+0.7 %	%								