



鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (倉敷 -5), 都道府県 (岡山県), 所属分科会名 (岡山第2), 氏名 (坪田 隆治), 不動産鑑定士 (印), 倉敷 -5

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (90,100 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11日), (6)路線価 (72,000 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), (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 (倉敷市日吉町字牛房地 4 7 8 番 6), 形状 (住宅 W2), 敷地の利用の現況 (住宅 W2), 周辺の土地の利用の状況 (中規模一般住宅の多い駅北の住宅地域), 接面道路の状況 (南4m市道), 供給処理施設状況 (水道、ガス、下水), 主要な交通施設との接近の状況 (倉敷 850m), 法令上の規制等 (2 住居 (60,200) (その他) (60,160))

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 100 m、西 50 m、南 100 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 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 交通施設: 倉敷駅北西方 850m 法令規制: 2 住居 (60,160))

Table with 2 columns: (2)近隣地域 (地域要因の将来予測: 駅北地区で大型商業施設西側に隣接して位置する標準住宅地域である。利便性が飛躍的に高まった事により今後とも発展的に推移する事が予測される。)

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 (+6.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法: 90,100 円 / ㎡, 収益還元法: 49,600 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、倉敷駅北口背後の標準住宅地域一円である。需要者の中心は、30～40歳で倉敷市・岡山市勤務のJR利用者が多く、水島工業地帯等へのマイカー通勤者も見られる。近年は都心回帰傾向に加え、大規模店舗の立地・周辺街路整備等で利便性も高まり、外周部より優位性を保っており、需要は強含みである。土地は2000～2500万円程度、新築戸建は4000万円程度が取引の中心と窺える。)

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、周辺類似の豊富な事例を採用しており、精度・規範性は比較的高い。収益価格は、賃貸住宅も混在するが土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず、稍低位に試算された。当該地域は、収益性よりも快適性を求める自己使用目的の取引が支配的な地域であり、価格調整に際しては規範性の高い比準価格を中心に、収益価格を参考として行う事とし、更に代表標準地との価格均衡、前年度地価動向等にも留意し鑑定評価額を上記の通り決定した。)

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地: 前年標準地番号 [倉敷 -53], 時点修正 [100.5], 標準化補正 [100], 地域要因の比較 [100], 個別的要因の比較 [106.0], 対象標準地の標準価格 (90,400), 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: -7.0, 環境: -20.0, 行政: 0.0, その他: 0.0), 変動率 (年間: +0.7%, 半年間: %))