

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (倉敷 -6), 都道府県 (岡山県), 所属分科会名 (岡山第2), 氏名 (三宅 康雄), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (57,700 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13日), (6)路線価 (1.1 倍), (2)実地調査日 (平成28年12月17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 (倉敷市酒津字庄境 2 4 7 6 番 1 0 外), 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, 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 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 50 m、西 100 m、南 100 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: 駅北地区背後の標準住宅地域, 街路: 基準方位北、4 m), 交通施設 (倉敷駅北西方 2km), 法令規制 (1 低専 (50,100))

地域要因の将来予測: 倉敷駅北西約 2 km の標準住宅地域である。手頃な地価水準であることが注目され宅地開発の動きが増えてきたが、小学校に遠い難点があり、地価は横這いに近い微増の動きであり、当面この傾向が続くものと予測される。

Table with 4 columns: (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 (+6.0), (5)鑑定評価の手法適用 (取引事例比較法: 57,700 円 / ㎡, 収益還元法: 28,900 円 / ㎡, 原価法: / 円 / ㎡, 開発法: / 円 / ㎡)

(6)市場の特性: 同一需給圏は、倉敷駅北西 2 km 圏の低層住宅地域である。主たる需要者は、倉敷市在住者で 3 0 ~ 4 0 才程度、岡山市・倉敷市勤務者で、水島工業地帯等への通勤者も見られる。大型商業施設の影響は薄れ、また、駅からやや距離があり、小学校にも遠く、地価は微増程度の動きである。市場の中心価格帯は、土地 1 , 2 0 0 万円程度、新築の戸建て物件は 2 , 5 0 0 万円 ~ 3 , 0 0 0 万円である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 求められた試算価格にはやや開差が見られる。比準価格は、酒津及びその周辺の類似事例をもとに適正に修正、要因比較がなされ規範性の高い価格が得られている。戸建住宅が中心の低層住宅地でもあり、収益価格の説得力は弱い。よって市場の実勢を反映し、規範性の高い比準価格を重視し、代表標準地との価格均衡、地域状況並びに類似不動産の需給動向、特に、近隣、周辺に分譲地の販売が停滞していること等勘案し、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/標準地, 前年標準地番号 [倉敷 -53], 前年代表標準地等の価格 [64,400 円 / ㎡], 前年標準地の価格 [57,500 円 / ㎡], 前年指定標準地等の価格 [半年間]), 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], 対象標準地の規準価格 (57,600 円 / ㎡), 内訳 (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 +1.0, 交通・接近 +5.0, 環境 +10.0, 行政 0.0, その他 0.0), 変動率 (年間 +0.3 %, 半年間 %)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	倉敷 -6	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	12,400,000 円	1㎡当たりの価格	57,900 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]	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	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	倉敷市酒津字庄境2476番10外				地積 (㎡)	215	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	中規模一般住宅の立地が続く郊外の住宅地域	南4m市道	水道、ガス、下水	倉敷 2km	(その他)	

(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 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	駅北地区背後の標準住宅地域	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	倉敷駅北西方 2km	法令規制	1低専 (50,100)

地域要因の将来予測 駅北地区背後の標準住宅地域である。大規模商業施設の立地や周辺街路整備の影響により地価は若干の上昇基調にある。イオン倉敷にも近く、利便性から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	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	比準価格	58,000 円 / ㎡	個別的要因
	収益還元法	収益価格	31,100 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 2 km 圏の標準住宅地域である。需要者の中心は、倉敷市在住 30 ~ 40 歳程度、岡山市・倉敷市勤務の通勤者が多く、水島工業地帯等へのマイカー通勤者も見られる。倉敷駅北地区ではアウトレットモール等が立地し賑わいを見せている。市場の中心価格帯は、土地 1200 ~ 1500 万円程度、新築戸建物件は 2500 ~ 3000 万円程度が需要の中心となっている。

(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、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、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。

(8)前年公示価格等からの検討	■代表標準地 □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 -53 ]								街路	0.0
	[ 前年代表標準地等の価格 ] 64,400 円 / ㎡		[ 100.5 ]	100	100	[ 106.0 ]	58,500		交通・接近	0.0
			100	[ 102.0 ]	[ 115.0 ]	100			環境	0.0
									画地	+2.0
-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 ] 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・TPP・三菱自動車問題等により今後の景気動向が懸念される。							
■継続 □新規			[ 地域要因 ] 駅北地区背後の小規模分譲地が多い住宅地域である。大規模商業施設の立地や周辺街路整備等で地域の熟成が窺え、利便性も好転している。							
前年標準地の価格 57,500 円 / ㎡			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。							
-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										
指定基準地番号 [ ]										
[ 前年指定基準地等の価格(半年間) ] 円 / ㎡										
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)								
	+0.7 %	%								
		街路 0.0								
		交通・接近 0.0								
		環境 +15.0								
		行政 0.0								
		その他 0.0								