

鑑定評価書（平成29年地価公示）

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,110,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,600 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10日), (6)路線価 (1.1 倍), (2)実地調査日 (平成28年12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 (倉敷市福田町浦田字江ノ口2460番31), 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, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 法令上の規制等 (2 住居 (60,200))

Table with 8 columns: (2)近隣地域 (東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 100 m), 標準的使用 (戸建住宅地), 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 特にない), 街路 (基準方位北、4.5 m市道), 交通施設 (浦田駅東方 150m), 法令規制 (2 住居 (60,180))

地域要因の将来予測 水島地区北東部に位置する住宅地域で、地域の特性は今後とも大きな変化はないものと予測する。水島地区や倉敷市中心部への交通アクセスも良く、地価の下落幅は縮小傾向で推移するものと予測する。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (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 41,600 円/㎡, 収益還元法, 積算価格 / 円/㎡, 原価法, 開発法による価格 / 円/㎡)

(6)市場の特性 同一需給圏は、倉敷地区南部及び水島地区の住宅地域一円である。需要者の中心は水島地区をはじめ、倉敷市内の企業等への通勤者である。景気は緩やかな回復基調にあるが、雇用・所得環境の先行きに対する不透明感もあり、住宅地需要は弱含みで推移している。供給はミニ分譲地開発が多い。市場の中心価格帯は、土地は200㎡前後で900～1,000万円程度、建売住宅は2,300～2,500万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 近隣地域は駅に近い熟成した住宅団地であり、同一需給圏内において多数の信頼性のある取引事例を収集した。一方、標準地は戸建住宅中心の住宅団地内に存し、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法の適用は断念した。従って、市場の実態を反映した規範性の高い比準価格を標準とし、代表標準地との検討も踏まえ、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 -23]), 時点修正 (100.2), 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 (41,500), 内訳 (街路 0.0, 交通・接近 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0), 地域要因の比較 (街路 +3.0, 交通・接近 -1.5, 環境 +17.0, 行政 0.0, その他 0.0), 変動率 (年間 -0.5%, 半年間 %)

標準地番号	倉敷 -7	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 日笠 常信	印
-------	-------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	9,110,000 円	1㎡当たりの価格	41,600 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15日	(6)路線価	[平成28年 1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月 7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	倉敷市福田町浦田字江ノ口 2 4 6 0 番 3 1				地積 (㎡)	219	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 住居 (60,200)	
	1:1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	南4.5m市道	水道、ガス、下水	浦田 150m	(その他) (60,180)	
(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	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	特にない	街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	浦田駅東方 150m 法令規制 2 住居 (60,180)	
	地域要因の将来予測	水島地区北部、幹線道路背後の熟成した住宅団地であり、住環境は良好である。水島地区内での住宅地供給の過剰感は薄らいでいるが、今後も大きな変化はなく、地価は緩やかに下落するであろう。						
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(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	41,600 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、水島地区及び倉敷地区南端部の標準地域一帯である。需要者の中心は水島地区に勤務又は在住の中堅一般勤労層が多い。当地区では大手企業の社跡地を開発した住宅団地が過去に大量供給され、過剰感があったが、今は薄らいでいる。当地は地区中心部ではないが、平坦地で倉敷地区中心部へのアクセスが良好なため、土地需要は相応にある。土地相場は1㎡当り3万円台後半から4万円台、200㎡の土地で8百万円から1千万円程度である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地は戸建に純化した住宅団地であり、画地規模でも駐車場確保等で難があるため、収益還元法の適用は断念した。また、当地での共同住宅建設は農家の相続税対策の場合が多く、必ずしも投資採算性を重視しているとは言い難い面がある。一方、比準価格は市場の実態を反映しており、採用事例も周辺部の最近のもので、その精度は高い。よって比準価格を標準に、代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。							

(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 -23]		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]		[100.2]	100	100	[106.0]	41,500		
	46,400 円 / ㎡		100	[100.0]	[118.7]	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 41,800 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] 水島コンビナートを有する倉敷市では、三菱自工が一時操業を中断したが、全体としての景況感はほぼ良好である。不動産市場も比較的堅調である。 [地域要因] 水島地区内での住宅地供給過剰感は薄らいでいる。但し、既存の住宅団地に対する需要は相対的に弱く、地価は若干の下落傾向で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)							
	-0.5 %	%							
			街路		0.0		交通・接近		0.0
			環境		0.0		画地		0.0
			行政		0.0		その他		0.0
			地域要因の比較				街路		+3.0
			交通・接近		-1.5		環境		+17.0
			行政		0.0		その他		0.0