

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地 番号	倉敷 -8	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 坂本 一也	印
-----------	-------	------	-----	------------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 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15日	(6)路 線 価 値	[平成28年 1月]	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		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	倉敷市船穂町船穂字東中川 1 4 6 0 番 7 外				地積 (㎡)	324	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 住居 (60,200)
	台形 1:1.5	住宅 W2	農家、一般住宅等が混在する住宅地域	南東6m市道	水道、下水	新倉敷 2.9km		(その他)

(2)近隣地域	範囲	東 50 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特に無い。	街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	新倉敷駅北東方 2.9km	法令規制	1 住居 (60,200)
	地域要因の将来予測	高梁川西岸の堤防下、山陽線南側の旧来からの住宅地域で地域要因に大きな変化は見られない。利便施設への接近性が劣るため、地価は下落傾向で推移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)対象標準地の個別的要因	方位形状	+5.0 0.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 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、船穂地区や玉島北部の既成住宅地域及び分譲住宅地域一帯である。需要者は船穂地区に地縁を有する者が中心で、利便性の高い玉島長尾地区等と比較して、市場性はやや弱い。県道バイパスが完成したが、当該道路とは離れており、利便性改善の影響は小さい。需要の中心となる価格帯は、土地が 1, 0 0 0 万円程度、戸建の新築物件が 2, 5 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	自己利用が主体の熟成した住宅地域であること及び利便性が劣る地域であること等を動案した結果、共同住宅としての利用が馴染まないと判断されるため収益還元法の適用を断念した。比準価格は、現実の豊富な取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した規範性の高い価格である。よって、現実の取引の指標となる比準価格を標準に、代表標準地価格との均衡、最近の経済状況にも留意のうえ、標記のとおり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 -48]		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]		[100.0]	100	100	[105.0]	32,000		街路	0.0		
	50,200 円 / ㎡		100	[106.0]	[155.6]	100			交通・接近	0.0		
									環境	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 32,500 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"/> 標準地 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] 消費税増税による国内景気への悪影響が続いたが、金融緩和による余剰資金は不動産に向かう傾向にあり、地方の地価への波及が期待される。 [地域要因] 玉島地区及び旧船穂地区中心部からやや離れた既成住宅地域であり、需給ともに弱い。 [個別的要因] 個別的要因に変化は無い。							画地	+6.0
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)									行政	0.0
	-1.5 %	%								その他	0.0	
										地域要因の比較		
										街路	-3.0	
										交通・接近	+4.0	
										環境	+55.0	
										行政	-0.5	
										その他	0.0	

標準地 番号	倉敷 -8	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 藤原 秀幸	印
-----------	-------	------	-----	------------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	10,400,000 円	1㎡当たりの価格	32,100 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 5日	(6)路線価	[平成28年 1月]	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月15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	倉敷市船穂町船穂字東中川1460番7外				地積 (㎡)	324	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住居 (60,200)	
	台形 1:1.5	住宅 W2	農家、一般住宅等が混在する住宅地域	南東6m市道	水道、下水	新倉敷 2.9km	(その他)	

(2)近隣地域	範囲	東 50 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 15 m、奥行 約 20 m、規模		300㎡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、6 m市道	交通施設	新倉敷駅北東方 2.9km	法令規制	1住居 (60,200)

地域要因の将来予測 船穂地区中心部より南方に位置する高梁川堤防下の旧来からの住宅地域で、地域要因に大きな変化は見られない。需要は弱いため、地価は下落傾向であるが、将来は需要動向に左右され判断は難しい。

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象標準地の個別的要因	方位台形	+5.0 0.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	32,100 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 同一需給圏は船穂地区及び玉島地区北東部等の倉敷市西部の住宅地域である。需要者は船穂地区居住者が中心ではあるが割安感から周辺地区からの転入者も見られる。周辺地区と比較し、県道バイパスの完成が見られたものの利用にやや難があることから、需給関係への影響は弱い。需要の中心となる価格帯は、土地が800～1,000万円程度、新築の戸建物件が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 近隣地域は戸建住宅と農家住宅が主体の住宅地域である。地主が共同住宅を建設する程度の状況より収益価格は試算しなかった。標準地は快適性や利便性を重視する住宅地域にあり、市場では自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であるので、比準価格を重視し前年からの地価動向や不動産取引の需給動向、さらに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。

(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 -48]		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]		[100.0]	100	100	[105.0]	32,100		街路	0.0	
	50,200 円 / ㎡		100	[106.0]	[154.8]	100			交通・接近	0.0	
									環境	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 32,500 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] 経済政策により所得雇用関係の改善がみられ、県内の需要の強い住宅地は上昇傾向、周辺地域は需要が希薄で下落傾向と地域による濃淡が見られる。		[地域要因] 地区中心部からやや離れた旧来からの住宅地域であり、高梁川堤防下の地理的条件とも関係し需給関係はやや弱い。		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		画地	+6.0
								行政	0.0		
								その他	0.0		
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)								
		-1.2 %	%								
										地域要因の比較	
										街路	-3.0
										交通・接近	+9.3
										環境	+46.0
										行政	0.0
										その他	0.0