

| | | | | | | | | |
|-------|-------|------|-----|--------|------|----|---------------|---|
| 標準地番号 | 倉敷 -9 | 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 中浜 壮一郎 | 印 |
|-------|-------|------|-----|--------|------|----|---------------|---|

| | | | |
|-------|-------------|----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 5,740,000 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 7日 | (6)路線価 | [平成28年 1月] | 33,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 平成28年12月22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 | 倉敷市片島町西前田675番7外 | | | | 地積(㎡) | 138 | 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) | |
| | 1.5:1 | 住宅LS2 | 中小規模住宅が多い道路の連続性が劣る住宅地域 | 南西4m私道 | 水道、ガス | 西阿知1.4km | (その他)特別用途地区(60,160) | |

| | | | | | | | | | |
|---------|-----------|--------------------------------------|--|-------|--------------|------|---------------|------|-------------------|
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 50 m | | 標準の使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模 150㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 集落地域内において街路条件が劣るため、片島町地区内での相対的な市場性は劣る。 | 街路 | 基準方位北、4 m 私道 | 交通施設 | 西阿知駅南西方 1.4km | 法令規制 | 1住居(60,160)特別用途地区 |

地域要因の将来予測 周辺地域の宅地需要増を受け活発な宅地開発が続く片島町地区ではあるが、標準地周囲の既成集落では開発等の余地が少なく、多少、小規模分譲開発が認められる程度で、今後も同様の傾向で推移するものと予測する。

| | | | | | |
|--------------|---------|----------|--------------|----|------|
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | (4)対象標準地の | 方位 | +4.0 |
| (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 | 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、高梁川左岸にあって国道2号背後の郊外住宅地域一円である。主な需要者は、岡山市、倉敷市街地、水島及び玉島方面へ通勤する20歳代～40歳代の居住者等で転入も見受けられる。交通利便性が良い周辺地域は新規供給が活発で需給動向は堅調であるが集落的性格が強い近隣地域の需要はやや低調である。取引の中心となる価格帯は、土地は800万円～1,000万円程度、新築戸建住宅は2,000万円～3,500万円程度と認められる。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 当該地域は戸建住宅を中心とする旧来からの住宅地域であり、自用目的の取引が中心であるため、同一需給圏内において信頼性のある取引事例を収集した。一方、集落的性格が強い地域で周囲には戸建住宅のみで賃貸市場が成立していないので収益価格の試算を断念した。以上より、代替性の高い取引事例により試算された実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、単価と総額との関連等に留意して、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 | ■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 | [104.0] | | | 交通・接近 | 0.0 |
| | | | 100 | [102.0] | [158.5] | 100 | 41,600 | | 環境 | 0.0 |
| | -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] 倉敷市の市街地周辺においては分譲開発も多く住宅地需要は堅調であるが、三菱自動車の販売不振や海外経済の懸念から先行きは不透明である。 | | | | | | |
| | ■継続 □新規 | | | [地域要因] 平成28年1月24日に倉敷大橋が開通したが、現時点では地価に対する影響は小さい。 | | | | | | |
| | 前年標準地の価格 41,500 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 | | | | | | | | | |
| | 指定基準地等番号 [] | | | | | | | | | |
| | [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) | | | | | | | |
| | | +0.2 % | % | | 街路 +1.5 | | | | | |
| | | | | | 交通・接近 +11.0 | | | | | |
| | | | | | 環境 +40.0 | | | | | |
| | | | | | 行政 +0.5 | | | | | |
| | | | | | その他 0.0 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------|-------|------|-----|--------|------|----|--------------|---|
| 標準地番号 | 倉敷 -9 | 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 石井 宏典 | 印 |
|-------|-------|------|-----|--------|------|----|--------------|---|

| | | | |
|-------|-------------|----------|--------------|
| 鑑定評価額 | 5,730,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 41,500 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10日 | (6)路線価 | [平成28年 1月] | 33,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 平成28年12月26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 | 倉敷市片島町西前田 6 7 5 番 7 外 | | | | 地積 (㎡) | 138 | 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) |
| | 1.5:1 | 住宅 L S 2 | 中小規模住宅が多い道路の連続性が劣る住宅地域 | 南西4m私道 | 水道、ガス | 西阿知 1.4km | | (その他) 特別用途地区 (60,160) |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東 100 m、西 100 m、南 40 m、北 50 m | | 標準の使用 | 戸建住宅地 | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 集落地域内において街路条件が劣るため、片島町地区内での相対的な市場性は劣る。 | 街路 | 基準方位北、4 m 私道 | 交通施設 | 西阿知駅南西方 1.4km | 法令規制 1 住居 (60,160) 特別用途地区 |
| | 地域要因の将来予測 | 比較的古くに開発された住宅団地である。倉敷中心部へのアクセスは良好であり、近隣地域は住宅地域として成熟してきた地域である。空地等も少ないことから、今後も現況を維持していくものと予測する。 | | | | | | |

| | | | |
|-------------|-------|-------------|------|
| (3)最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | (4)対象標準地の方位 | +4.0 |
|-------------|-------|-------------|------|

| | | | | |
|--------------|---------|----------|--------------|----------------|
| (5)鑑定評価の手法適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 41,500 円 / ㎡ | (4)対象標準地の個別的要因 |
| | 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 | 同一需給圏のうち、特に競合関係の認められる地域は、高梁川以東、国道2号以北の住宅地域である。主たる需要者は倉敷市内をはじめ、周辺都市へ勤務する30～40代の一次取得者である。西阿知・水江地区では幹線道路の整備が行われ、沿道に店舗の出店が進んだことにより、需要は堅調であるが、街路条件が劣り、既存住宅を中心とする近隣地域では需要は低調である。取引の中心価格帯は土地で900万円程度、新築戸建住宅で3,000万円前後である。 |
|----------|--|

| | |
|----------------------------|---|
| (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の建ち並ぶ住宅地域であり、想定される需要者は自己居住用を目的とした一次取得者である。したがって、収益性よりも快適性・利便性を重視して価格が形成される。本件では、画地規模が小さく、共同住宅の想定が困難であったため、収益還元法の適用は断念せざるを得なかったが、需要者の属性を勘案すると、市場の実態を反映した取引事例比較法の規範性は高いと考えられる。以上より、比準価格を重視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 | 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 | [104.0] | 41,600 | | 交通・接近 0.0 |
| | | 100 | [102.0] | [158.8] | 100 | | | 環境 0.0 |
| | -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] 国内景気は一部で弱さもみられるが、回復傾向で推移している。県内景気も同様に緩やかに回復しつつある。 | | | | | 画地 +2.0 |
| 継続 <input type="checkbox"/> 新規 | [地域要因] 熟成した既存住宅地域である。倉敷大橋の開通の影響はなく、住宅地域としての地域要因の変動は認められない。 | | | | | 行政 0.0 | | |
| 前年標準地の価格 41,500 円 / ㎡ | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | その他 0.0 | | |
| -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 | 地域要因の比較 | | | | | | |
| 指定基準地等番号 [] | 街路 +1.0 | | | | | | | |
| [前年指定基準地等の価格(半年間)] 円 / ㎡ | 交通・接近 +5.5 | | | | | | | |
| 変動率 | 年間 | 半年間 (指定基準地等) | | | | | 環境 +49.0 | |
| | 0.0 % | % | | | | | 行政 0.0 | |
| | | | | | | | その他 0.0 | |