

標準地番号	倉敷 -10	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	11,800,000 円	1㎡当たりの価格	56,300 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]	44,000 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	倉敷市中島字中須賀 1 0 8 4 番 9				地積 (㎡)	209	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)	
	1.5:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	北東4m市道	水道、ガス、下水	西阿知 760m	(その他)	

(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 70 m		標準的使用	低層住宅地				
	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 m 市道	交通施設	西阿知駅南東方 760m	法令規制	1 低専 (50,100)
	地域要因の将来予測	J R 西阿知駅中心に堅調な需要が認められる地域であり、街路整備や商業施設の立地が進み住宅地としての熟成度を増しており、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	低層住宅地		(4)対象標準地の個別的要因	方位	+2.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	56,300 円 / ㎡		
	収益還元法	収益価格	30,200 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、西阿知駅を中心とした郊外住宅地域一円で、概ね国道 2 号と県道倉敷笠岡線背後の地域である。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。鉄道利用及び自動車利用で交通利便性に優れ、新規供給が活発で需給動向は堅調である。取引の中心となる価格帯は、土地は 9 0 0 万円 ~ 1, 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 3, 0 0 0 万円 ~ 3, 5 0 0 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郊外住宅地域であり、自用目的の取引が支配的であるため、アパート等の収益物件は限られ賃料の保守性より収益価格は低めに試算された。一方、自用目的の取引事例を中心に求めた比準価格は実証的であり、信頼性が高い。以上より比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との検討結果を踏まえ、周辺標準地との均衡、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 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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	
	前年標準地番号 [ 倉敷 -53 ]							
	[ 前年代表標準地等の価格 ] 64,400 円 / ㎡	[ 100.5 ]	100	100	[ 102.0 ]	56,000		
		100	[ 102.0 ]	[ 115.5 ]	100			
	-1対象標準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 前年標準地の価格 55,600 円 / ㎡	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。				標準化補正	
-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 [ ]	[ 地域要因 ] 平成 2 8 年 1 月 2 4 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。		街路	0.0				
変動率 年間 +1.3 % 半年間 (指定基準地等) %	[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。		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	+0.5	
						交通・接近	+2.5	
						環境	+11.0	
						行政	+1.0	
						その他	0.0	

