

標準地番号	倉敷 -11	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	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	53,700 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]	42,000 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	倉敷市中島字外新田四 1 7 2 3 番 1 9 外				地積 (㎡)	217	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)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南東4m市道	水道、ガス、下水	西富井 1.4km	(その他)	

(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 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 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	西富井駅南西方 1.4km	法令規制	1 低専 (50,100)

地域要因の将来予測 小規模分譲地が集積する地域において耕作者の高齢化等で営農を廃業する農地対象に新規分譲地が造成されており、標準地周囲に残る農地も新規分譲の開発が行われつつあり、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	方位	+5.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	53,700 円 / ㎡		
	収益還元法	収益価格	27,500 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号以南の郊外住宅地域一円で、概ね水島臨海鉄道以西の地域である。主な需要者は、岡山市、倉敷市街地及び水島工業地帯に勤務する20歳代～40歳代の居住者等で転入も見受けられる。国道2号南背後は分譲素地となる農地が多く、新規供給が活発で需給動向は比較的堅調である。取引の中心となる価格帯は、土地は900万円～1,100万円程度、新築戸建住宅は3,000万円～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のほか、アパート等もみられる郊外住宅地域であるが、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少なく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	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [ 倉敷 -53 ]		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 ]		[ 100.5 ]	100	100	[ 105.0 ]	53,600	
	64,400 円 / ㎡		100	[ 102.0 ]	[ 124.3 ]	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 53,000 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 ] 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。 [ 地域要因 ] 周辺地域で新規分譲の開発が進行しており、地価動向はやや上昇傾向にある。 [ 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)						
	+1.3 %	%						
			街路				0.0	標準化補正
			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				+6.5	
			環境				+15.0	
			行政				+1.0	
			その他				0.0	

標準地番号	倉敷 -11	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 石田 慎治	印
-------	--------	------	-----	--------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	53,700 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12日	(6)路線価	[平成28年 1月]	42,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月27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	倉敷市中島字外新田四 1 7 2 3 番 1 9 外				地積 (㎡)	217	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)	
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域	南東4m市道	水道、ガス、下水	西富井 1.4km	(その他)	

(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 70 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 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	西富井駅南西方 1.4km	法令規制	1 低専 (50,100)

地域要因の将来予測 戸建住宅地域として大きな地域要因の変化は無いが、周辺地域で農地を対象に新規分譲地が造成されており、これらの分譲価格の影響を受けるものと思われる。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	方位	+5.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	54,700 円 / ㎡		
	収益還元法	収益価格	28,400 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、旧倉敷市西部郊外の住宅地域一円であり、水島臨海鉄道より西で国道 2 号バイパス背後を中心とした地域である。需要者は、水島工業地帯や岡山、倉敷市街地に勤務する 20 代後半から 40 代が中心である。標準地の存するバイパス南背後は、農地が多く開発余地も大きい為、新規供給があり取引は多い。取引の中心価格帯は土地総額で 900 ~ 1,100 万円前後、新築戸建ての総額は 3,500 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 比準価格は、市場の実体を反映した試算価格で近隣地域周辺の事例も採用できた。ここ最近取引価格は、上昇傾向にあり比準価格に現れている。収益価格は、収益性に基づいた試算価格であるが、地域の共同住宅は、地主による経営が殆どで賃料形成が土地の有効活用の側面が強く収益価格は低目に試算された。以上から市場の実体を反映した比準価格を中心に収益価格を考量のうえ代表標準地価格との均衡も考慮し、鑑定評価額を標記の通り決定した。

(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	[ 105.0 ]			交通・接近	0.0		
			100	[ 102.0 ]	[ 125.1 ]	100	53,300		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 ] 金融緩和の影響が経済状況は、好転していると思われるが、少子高齢化、外的要因、株価、為替状況等不安定要素の懸念材料もある。							画地	+2.0
	■継続 □新規			[ 地域要因 ] 地域的に大きな変化はないが、周辺地域で新規分譲が見られる。							行政	0.0
	前年標準地の価格 53,000 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										地域要因の比較	
	□指定基準地 □基準地									街路	0.0	
	指定基準地等番号 [ ]									交通・接近	+1.0	
	変動率	年間								環境	+22.0	
		半年間 (指定基準地等)								行政	+1.5	
		+1.3 %								その他	0.0	