

標準地 番号	倉敷 -12	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 白神 学	印
-----------	--------	------	-----	------------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	4,520,000 円	1㎡当たりの価格	11,800 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 3日	(6)路線価	[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	倉敷市真備町市場字山崎2 2 4 5 番 3				地積 (㎡)	383	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	「調区」(60,200) (その他)	
	台形 1:1	住宅 W2	農家住宅に一般住宅も見られる住宅地域	東3.8m市道	水道	吉備真備 4.6km		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 80 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	周辺には一般住宅や事業所等も見られる調区内の農家集落	街路	3 . 8 m市道	交通施設	吉備真備駅北西方 4.6km	法令規制 「調区」(60,200)
	地域要因の将来予測	周辺には一般住宅も見られるが、地域状況の硬直的な調区内の農家集落地域であり大きな変化は見られない。地域外からの転入は少なく、土地需要は弱く、地価は今後も微減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)対象標準地の個別的要因	台形	0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	11,800 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	同一需給圏は真備地区、玉島地区を中心に概ね倉敷市西部の市街化調整区域内農家集落地域である。既存集落地域であるため不動産取得は集落内部での取引や相続等を基本とする硬直的・限定的な市場で、主な需要者は地縁、血縁を基礎とする。市街地との接近性や利便性からミニ分譲地も見られ、その素地として既存宅地等に対する需要も見られる。取引自体が少なく、市場特性から事情を有することが多いため、その中心となる価格帯を把握することは困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	調整区域内農家集落であり賃貸物件の想定に合理性がなく収益還元法は適用しなかった。取引事例比較法では各事例の規範性を十分勘案のうえ慎重に比較考量したが、限定的な市場特性の下、調区内ミニ分譲地の事例や事情補正を行った事例も採用せざるを得なかったため、その精度、信頼性には限界が認められる。求められた比準価格について、代表標準地との検討や昨年からの変動要因等に照らして妥当と判断したので、これを採用し鑑定評価額を決定した。							
(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 -80]	[97.8]	100	100	[100.0]	11,800		
	[前年代表標準地等の価格] 13,600 円 / ㎡	100	[100.0]	[112.6]	100		標準化補正	
	-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 12,000 円 / ㎡	価格形成要因の変動状況						街路 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 指定基準地等番号 []							[一般的要因] 高齢化、農業収入の低迷、後継者難等農家を取り巻く環境は低迷、先行きも不透明である。今後一層の衰退が懸念されるなか農家住宅地の需要は弱い。
[前年指定基準地等の価格(半年間)] 円 / ㎡	[地域要因] 農家住宅地域である特性を反映して地域要因は安定しているが、農業従事者の減少等一般的要因の影響を受けて下落傾向が継続している。	環境 0.0						
変動率 年間 -1.7 % 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。	画地 0.0						
						行政 0.0		
						その他 0.0		
						地域要因の比較		
						街路 +2.0		
						交通・接近 -0.1		
						環境 +10.5		
						行政 0.0		
						その他 0.0		

標準地番号	倉敷 -12	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 大塚 恒一	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	4,520,000 円	1㎡当たりの価格	11,800 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]	円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月 1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	倉敷市真備町市場字山崎2 2 4 5 番 3				地積 (㎡)	383	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	「調区」(60,200)		
	台形 1:1	住宅 W2	農家住宅に一般住宅も見られる住宅地域	東3.8m市道	水道	吉備真備 4.6km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 80 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	周辺地域に事業所も見られる農家集落	街路	3 . 8 m市道	交通施設	吉備真備駅北西方 4.6km	法令規制	「調区」(60,200)
	地域要因の将来予測	周辺に農地が広がる農家集落地域で地域要因に大きな変動は見られない。外部からの転入需要は殆んど無く後継者不足・少子高齢化の下、地価は弱含み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)対象標準地の個別的要因	台形 0.0			
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	11,800 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	同一需給圏内の類似地域は倉敷市郊外の真備地区及び玉島地区に所在する旧来からの農家集落地域と認められる。農家住宅地が必要とされる場合には自己所有農地を農地法4条許可を得て転用するケースが多く取引は少ない。また外部からの転入需要は殆んど認められないため需要者は地元地縁者・血縁者が主体になるものと認められる。画地規模は区々であるが中心となる価格帯は㎡当たり1万円～1.5万円と把握される。なお新築の戸建取引は把握できない。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅を主体とする旧来からの集落で賃貸市場が未熟であるため収益還元法の適用は省略した。農家住宅が主体であるため造成事例も得がたく原価法も適用し得なかった。唯一の試算価格である比準価格は旧真備町の郊外に位置する取引事例から求めたもので実証的で説得性を有する。従って比準価格を標準としつつ代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。								

(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 -80]								街路 0.0	
	[前年代表標準地等の価格] 13,600 円 / ㎡		[97.8]	100	100	[100.0]	100		11,700	交通・接近 0.0
			100	[100.0]	[114.1]					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] 日本経済の各種景気指標は斑模様を呈している。倉敷市内の景気動向も例外ではなく不動産市場でも上昇・下落の二極化現象が進行している。						画地 0.0
	■継続 □新規			[地域要因] 農家住宅地域である特性を反映して地域要因は安定しているが、農業従事者の減少等一般的要因の影響を受けて下落傾向が継続している。						行政 0.0
	前年標準地の価格 12,000 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 +1.0	
	指定基準地等番号 []								交通・接近 0.0	
	前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡								環境 +13.0	
	変動率	年間							行政 0.0	
		-1.7 %							その他 0.0	