

標準地番号	倉敷 -13	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 三宅 伴雄	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	8,970,000 円	1㎡当たりの価格	56,800 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13日	(6)路線価	[平成28年 1月]	45,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月13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	倉敷市上富井字大西604番5外				地積 (㎡)	158	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 1:1.2	住宅 W2	中小規模住宅が多い一般住宅地域	北4.2m市道	水道、ガス、下水	西富井 260m	(その他) (60,168)	

(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 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 15 m、規模 180㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	街路事情にやや劣る都心近郊の住宅地域	街路	基準方位北、4.2 m市道	交通施設	西富井駅北東方 260m	法令規制	1住居 (60,168)
	地域要因の将来予測	街路事情にやや劣るが、都心近郊の比較的利便性良好な住宅地域として安定的に推移している。圏域内人口も増加傾向にあり、地価動向は若干の上昇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	ない	0.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	56,800 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	同一需給圏は倉敷市中心市街地の南～南西部1.5km～4km圏内の住宅地域である。対象地域は国道2号北側背後の平坦地勢に位置する混在住宅地域で、需要者は倉敷市在住の30代～40代の一次取得者を中心とし、各種利便施設への接近優位性等から圏域内人口も増加傾向にあり需要は底堅く、宅地供給は新規及び既存の分譲住宅地を中心としている。需要の中心となる価格帯は土地800～1300万円、総額2600～3000万円程度である。							
----------	--	--	--	--	--	--	--	--

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地域は小規模分譲住宅地を主体とする地域で自用の戸建住宅の取得を目的とする取引が主であることから、周辺類似地域において収集された多数の信頼性のある取引事例に基づく比準価格は、市場の実態を反映したものであり信頼性及び規範性ともに高い。なお、原価法及び収益還元法は後述の理由により適用しなかった。従って、代表標準地価格との均衡も保持されている比準価格を標準とし、対象標準地の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	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [倉敷 -16]		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正	
	[前年代表標準地等の価格] 73,400 円 / ㎡		[100.8]	100	100	[100.0]	57,000		街路	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 56,600 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] 県内景気は緩やかな回復を続けているが、全般的な土地需要は弱い。なお、倉敷市中心市街地周辺における良好な住宅地の需要は全般的に底堅い。					交通・接近	0.0
	[地域要因] 街路事情にやや劣るが、圏域内人口も増加傾向にある国道2号背後の住宅地域で、需要は底堅く、地価動向はやや上昇傾向にある。				[個別的要因] 個別的要因及び競争力において、特段の変動はない。				環境	0.0
変動率		年間	半年間 (指定基準地等)						画地	+6.0
		+0.4 %							行政	0.0
									その他	0.0

標準地番号	倉敷 -13	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 有田 修一	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	8,970,000 円	1㎡当たりの価格	56,800 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13日	(6)路線価	[平成28年 1月]	45,000 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	倉敷市上富井字大西604番5外				地積(㎡)	158	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 1:1.2	住宅 W2	中小規模住宅が多い一般住宅地域	北4.2m市道	水道、ガス、下水	西富井 260m	(その他) (60,168)	

(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 100 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 15 m、規模 180㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	街路事情にやや劣る都心近郊の住宅地域	街路	基準方位北、4.2 m市道	交通施設	西富井駅北東方 260m	法令規制	1住居(60,168)

地域要因の将来予測 やや雑然とした街路網の地域であるが、国道や鉄道駅、商業施設にも近く利便性は比較的良好で、人気のある小学校区内でもある。圏域内人口も増加傾向にあり、地価は若干の上昇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	方位形状	0.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	56,800 円 / ㎡		0.0
	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JR倉敷駅、西阿知駅、及び水島臨海鉄道の球場前から福井駅間の各駅から2km圏内の住宅地域である。絞り込めば、大高小、倉敷南小、葦高小、中島小の各学区と目される。需要者は倉敷市在住の30~40代の一次取得者を中心とし、水島地区等、他地区からの流入もある。人気のある小学校区内で利便性も良好なため、需要は堅調で宅地開発も散見される。中心価格帯は土地800~1200万円、建物付で2600~3000万円程度である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 当近隣地域周辺では、大きい画地の場合には共同住宅も立地するが、200㎡未満の画地では戸建住宅敷地に限定されるため、収益価格は試算しなかった。概して、一般住宅地域では収益性に基づく価格形成が成されているとはいえないため、唯一求められた試算価格である、実証的で規範性の高い比準価格を中心に、代表標準地との均衡、前年地価動向等を総合的に勘案し、鑑定評価額を前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 -16]								街路	0.0
	[前年代表標準地等の価格] 73,400 円 / ㎡		[100.8]	100	100	[100.0]			交通・接近	0.0
			100	[106.0]	[122.8]	100	56,800		環境	0.0
	-1対象標準地の検討 ■継続 □新規 前年標準地の価格 56,600 円 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 倉敷市では、児島・玉島・水島地区に比べて、倉敷市本庁地区での宅地需要が相対的に強く、地価動向にも温度差がある。						
	-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 []			[地域要因] やや雑然とした街路網の既存住宅地域であるが、利便性が好感され、需要は底堅い。圏域内人口も増加傾向にあり、地価は微上昇傾向にある。						
	[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]			[個別的要因] 標準的画地規模よりやや小さいが、市場性が損なわれる程度ではない。						
	変動率	年間	半年間(指定基準地等)							
		+0.4 %	%		街路 +1.0 交通・接近 0.0 環境 +21.0 行政 +0.5 その他 0.0					