

標準地番号	倉敷 -14	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 康雄	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	84,900 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]	67,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月17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	倉敷市白楽町字八幡免58番16				地積(㎡)	144	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	2住居(60,200)	
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅の多い閑静な既成住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	倉敷1.5km	(その他) (60,160)	
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 150 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 13 m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	市街地中心部に近く利便性の高い一般住宅地域	街路	基準方位北、4 m 市道	交通施設	倉敷駅南西方 1.5km 法令規制 2住居(60,160)	
	地域要因の将来予測	倉敷駅南方約1.5 kmの人気の高い住宅地域である。需要は多いが供給が少なく高い取引が増えており、今後とも、地価は強い動きが予測される。						
(3)最有効使用の判定	低層の戸建住宅地				(4)対象標準地の個別的要因	方位	+3.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	84,900 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JR倉敷駅南西1~2 km圏内に存する比較的品等の高い住宅地域である。主たる需要者は30~40才代、中上~上位の所得者層の個人であり、中心価格帯は土地1,500~2,000万円、新築戸建物件で3,000万~4,000万円である。市街地、小学校等に近い閑静な住宅地域で利便性、居住環境とも優れ人気が高いが、供給が少なく白楽町内各所に高水準の分譲地が出現している。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が小さく収益還元法は適用し難く、求められた試算価格は比準価格のみとなった。白楽町内の類似事例をもとに適正に修補正、要因比較がなされ規範性の高い比準価格が得られている。駅に近い市街地の土地の稀少化から近隣、周辺に高水準の分譲地が出現している市場の実態を反映していると認められる。よって、比準価格を重視し、代表標準地との価格均衡、並びに前年価格との検討に留意し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
	前年標準地番号 [倉敷 -16]							
	[前年代表標準地等の価格] 73,400 円 / ㎡		[100.8]	100	100	[103.0]	85,000	
			100	[106.0]	[84.6]	100		
	-1対象標準地の検討 ■継続 □新規 前年標準地の価格 83,300 円 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 超低金利の一方主たる需要層の減少等もあり土地取引は減少している。倉敷地区については潜在需要と供給不足から地価は比較的堅調に推移している。				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 □指定基準地 □基準地 指定基準地等番号 []			[地域要因] 市街地、小学校等に近い閑静な住宅地域で、利便性、居住環境とも優れ、人気が高く高水準の分譲地が増加している。				街路 0.0
	[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]			[個別的要因] 特にない。				交通・接近 0.0
	変動率	年間 +1.9 %						環境 0.0
		半年間(指定基準地等) %					画地 +6.0	
							行政 0.0	
							その他 0.0	
							地域要因の比較	
							街路 0.0	
							交通・接近 -6.0	
							環境 -10.0	
							行政 0.0	
							その他 0.0	

標準地番号	倉敷 -14	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 田麦 律夫	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	84,800 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]	67,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月10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	倉敷市白楽町字八幡免58番16				地積 (㎡)	144	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		
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅の多い閑静な既存住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	倉敷 1.5km	2住居 (60,200) (その他) (60,160)	

(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 m、北 150 m		標準の使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	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	倉敷駅南西方 1.5km	法令規制	2住居 (60,160)

地域要因の将来予測 倉敷市中心部から概ね徒歩圏内に位置し、公共施設や利便施設が充実し、周辺にはマンション立地も見られる。住宅地として熟成しており、供給が少ないことから地価は強含みで推移するものと予測される。

(3)最有効使用の判定	低層戸建住宅地		(4)対象標準地の	方位	+3.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	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 同一需給圏の範囲は、倉敷市中心部から概ね徒歩圏内の利便性の高い住宅地域である。需要者は倉敷市在住の30～40代が中心である。接近性、利便性からマンション立地が見られ、外部からの転入も増えており、周辺人口は微増傾向にある。既に住宅地として成熟し新規の供給は少なく、一部高額なものも散見される。取引される中心価格帯は土地が150㎡～200㎡で1,500～2,000万円程度、新築物件は3,200～4,000万円程度となっている。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 以上の手順により、求められた試算価格は比準価格のみである。比準価格は、同一需給圏内の資料より、規範性あるものを選択し、試算を行ったものであり、市場性を反映しその精度は高いものと捉えた。収益価格については、周辺に低層の共同住宅も見られるが、地積等から共同住宅の想定は困難であり試算を断念した。よって、評価額の決定については、比準価格を中心に、単価と総額との関連、代表標準地との検討を踏まえ、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 -16]								街路	0.0	
	[前年代表標準地等の価格] 73,400 円 / ㎡		[100.8]	100	100	[103.0]			交通・接近	0.0	
			100	[106.0]	[85.1]	100	84,500		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] 将来不安、主要な購買層の減少等もあり、市全体では不動産取引は減少している。市中心部の人口は増加傾向にあり、需給関係は引き締まっている。						画地	+6.0
	■継続 □新規			[地域要因] 倉敷市中心部に比較的近く、利便性の高い住宅地として、需要は底堅い。希少性を反映して一部高水準の取引も見られ、地価は強含みで推移している。						行政	0.0
	前年標準地の価格 83,300 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	
	指定基準地番号 []								交通・接近	-7.0	
	[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]								環境	-9.0	
	変動率	年間							行政	+0.5	
		半年間(指定基準地等)							その他	0.0	
		+1.8 %									