

標準地番号	倉敷 - 15	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 浮田 幹夫	印
-------	---------	------	-----	--------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	6,550,000 円	1㎡当たりの価格	36,400 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 5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	倉敷市菟池 3 丁目 2 7 0 番 1 8 「菟池 3 - 3 - 1」				地積 (㎡)	180	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 (40,80) (その他)
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成分譲住宅地域	北西5m市道	水道、下水	児島 2.5km		

(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 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、5 m市道	交通施設	児島駅南西方 2.5km	法令規制	1 低専 (40,80)

(2)近隣地域	地域要因の将来予測	児島地区近郊の既成の分譲住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく良好な住宅地域として安定しているが宅地需要は弱含みで推移すると予測される。							
---------	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

(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	+1.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	36,400 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、倉敷市児島半島周辺の一般住宅が多く見られる住宅地域一円がその範囲である。児島駅周辺の利便性が高い住宅地の需要は底堅いが傾斜地勢の地域や交通アクセスが悪い臨海部等の宅地需要は弱い。需要者は、児島地区に地縁のある 30 ~ 40 代の勤労者が中心で、同一需給圏外からの転入者は少ない。需要の中心となる価格帯は、土地が 700 万円 ~ 1,000 万円程度、新築の戸建物件が 2,500 万円 ~ 3,000 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	近隣地域は児島地区郊外の中規模一般住宅が多い既成の分譲住宅地域であるが、積算価格及び収益価格は後述の理由から試算できなかった。居住の快適性を重視する住宅地域であることから、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。したがって、現実の市場で成立した取引事例との比較により求められた比準価格の信頼性は高いと判断し、当該価格を標準として本件鑑定評価額を前述のとおり決定した。							
----------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--

(8)前年公示価格等からの検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	対象標準地の標準価格 (円 / ㎡)	内訳	標準化補正
	前年標準地番号 []							街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他
	[前年代表標準地等の価格] 円 / ㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			地域要因の比較
	-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 37,100 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"/> 標準地 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] アベノミクスによる経済効果で都市部において人口がますます集中し、中山間地域等は過疎化が進行して格差が広がりがつつある状況である。 [地域要因] 既成の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				街路 交通・接近 環境 行政 その他
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)						
	-1.9 %	%						

標準地番号	倉敷 - 15	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 佐藤 俊輔	印
-------	---------	------	-----	--------	-------	----	--------------	---

鑑定評価額	6,550,000 円	1 m ² 当たりの価格	36,400 円 / m ²
-------	-------------	-------------------------	---------------------------

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 9日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円 / m ²
(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	倉敷市菟池 3 丁目 2 7 0 番 1 8 「菟池 3 - 3 - 1」				地積 (m ²)	(180)	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		
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成分譲住宅地域	北西5m市道	水道、下水	児島 2.5km		
						1 低専 (40,80) (その他)		

(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 70 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 m ² 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、5 m市道	交通施設	児島駅南西方 2.5km	法令規制 1 低専 (40,80)
	地域要因の将来予測	児島地区西部郊外に分譲住宅地域であり、戸建住宅中心で特に変動要因は認められないため、今後ともほぼ現状維持で推移するものと予想する。						

(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	+1.0
(5) 鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	36,400 円 / m ²			
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²			
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²			
	開発法	開発法による価格	/ 円 / m ²			

(6) 市場の特性	同一需給圏は、児島市街地西部、児島駅から 1 ~ 2 km (直線距離) 内外に位置する住宅地域である。主たる需要者は児島地区内、水島工業地帯等へ通勤する個人である。児島地区は人口減少が続いており、児島駅に近い利便性の高い住宅地が値頃水準にある中で、郊外住宅地の市場競争力の低下が認められ、需要がやや弱い状況が続いている。中心価格帯は 1 5 0 ~ 2 0 0 m ² の更地で 5 0 0 ~ 9 0 0 万円内外である。					
-----------	--	--	--	--	--	--

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	求められた試算価格は比準価格のみである。取引が少なく、やや地域特性が異なる事例等も採用せざるを得なかったが、地域市場分析・便益分析等を基に補修正、要因比較等を的確に行っており、児島市街地西部郊外の住宅地の市場動向を適切に反映した価格が求められたと判断される。したがって、比準価格を標準に前年価格との検討を踏まえ上記のとおり鑑定評価額を決定した。					
-----------------------------	--	--	--	--	--	--

(8) 前年公示価格等からの検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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 / m ²)	内訳
	前年標準地番号 []						
	[前年代表標準地等の価格] 円 / m ²	[]	100	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 37,100 円 / m ² -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 / m ²	価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 緩やかな回復基調にある景気動向を背景に倉敷市の住宅地の市況は総じて概ね昨年と同様、市況が好調な地域もあるが、地域差が認められる。 [地域要因] 児島市街地西部郊外の住宅地域である。市街地内の住宅地に比して利便性に劣るため、需要はやや弱い状況が続いている。 [個別的要因] 他の代替競争関係にある不動産と比較した場合の優劣、市場競争力の程度に変動はない。	街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他	地域要因の比較	街路 交通・接近 環境 行政 その他	
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					
	-1.9 %	%					