

標準地 番号	倉敷 -16	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	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 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]	59,000 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	倉敷市笹沖字太田山前 6 1 6 番 6 7				地積 (㎡)	156	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 中専 (60,200)	
1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い 都計道背後の分譲住宅 地域	南4.2m市道	水道、 ガス、 下水	倉敷 3.1km		(その他)  (60,168)	
(2)近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 100 m、北 80 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 160㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記 事項	大規模店舗等に近く、国道 2 号南側背後に所在する熟成し た住宅団地	街 路	基準方位 北、4 . 2 m市道	交通 施設	倉敷駅南方 3.1km	法令 規制
地域要因の将来予測	都心近郊の比較的利便性良好な既存住宅団地として安定的に推移している。大規模店舗等に近く、圏域内人口は横這いながら大規模店舗等の近くに位置し需要は底堅く、地価動向はやや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	方位 +6.0		
(5)鑑 定 評 価 の 手 法 適 用	取引事例比較法	比準価格	74,000 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～西部 1 . 5 km ~ 4 km 圏内の住宅地域である。対象地域は国道 2 号南側背後の平坦地勢に位置する既存住宅団地で、需要者は倉敷市在住の 3 0 代 ~ 4 0 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 1 1 0 0 ~ 1 6 0 0 万円、総額 2 6 0 0 ~ 3 3 0 0 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	対象地域は分譲住宅団地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、周辺類似地域の地価公示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 type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [ ]	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	
	[前年代表標準地等の価格] 円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			標準化補正 街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 73,400 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 ■指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 [倉敷（県）-9 ] 前年指定基準地等の価格（半年間） 73,700 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。 [地域要因] 幹線街路背後で、市役所や大型店舗にも近く、利便性良好な中規模住宅団地で住宅地需要は底堅く、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。				地域要因の比較
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)					街路 交通・接近 環境 行政 その他
	+0.8 %	+0.4 %						

標準地番号	倉敷 -16	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	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 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]	59,000 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	倉敷市笹沖字太田山前6 1 6 番 6 7				地積 (㎡)	156	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 中専 (60,200)	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い都計道背後の分譲住宅地域	南4.2m市道	水道、ガス、下水	倉敷 3.1km	(その他) (60,168)	
(2)近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 100 m、北 80 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 160 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	大規模店舗等に近く、国道2号南側背後に所在する熟成した住宅団地	街路	基準方位 北、4.2 m市道	交通施設	倉敷駅南方 3.1km 法令 2 中専 (60,168)	
	地域要因の将来予測	都心近郊の熟成した住宅団地であり、国道や幹線市道に近く、大規模小売店舗にも近く、人気の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	方位 +6.0		
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 円 / ㎡		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2 km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。大型商業施設や市役所に近く、利便性も良好なため、需要は堅調で宅地開発も多い。需要の中心価格帯は土地1000~1500万円、建物付で2700~3200万円程度である。							
(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、周辺公的価格との均衡、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	<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 / ㎡)	内訳
	前年標準地番号 [ ]						
	[前年代表標準地等の価格] 円 / ㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正 街路 交通・接近 環境 画地 行政 その他
	-1対象標準地の検討 ■継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準地の価格 73,400 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 ■指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 [倉敷(県)-9] 前年指定基準地等の価格(半年間) 73,700 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。 [地域要因] 幹線市道背後で市役所や大型店舗にも近く、利便性に富む住宅団地である。周辺では宅地開発も散見され、圏内人口も増加中で、堅調な需要を維持。 [個別的要因] 特にない。				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 +0.8 %	半年間 (指定基準地等) +0.4 %					