

標準地 番号	倉敷 -17	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	19,500,000 円	1㎡当たりの価格	93,900 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10日	(6)路 線 価 値	[平成28年 1月]	74,000 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	
(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	倉敷市中央2丁目22番10 「中央2-17-2」				地積 (㎡)	208	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)				
1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い 市街地に近接する住宅 地域	東5.6m市道	水道、 ガス、 下水	倉敷 1.1km		(その他)				
(2)近 隣 地 域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 20 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 17 m、規模 200㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	市街地近接の閑静な既存住宅 地域	街 路	基準方位北、5 . 6 m市道	交通 施設	倉敷駅南方 1.1km	法令 規制	2住居 (60,200)		
地域要因の将来予測	市中心部への接近性が良好な低層住宅地域として熟成している。今後も閑静な住宅環境を維持しつつ中心部への 回帰需要の高まりを反映して地価は堅調に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	+3.0				
(5)鑑 定 評 価 の 手 法 適 用	取引事例比較法	比準価格	93,900 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格	51,400 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部への接近条件が良好で閑静な住環境を有する既存住宅地域と認められる。近隣地域及び周辺 地域においては借地が多く開発余地も少ないため新規造成地は見受けられない。このため取引は極めて少なく市場価 格も把握し難いが、高額所得者層が主たる需要者である類似地域との比較において中心となる価格帯は土地が1,80 0万円~2,000万円、新築戸建の総額は3,500万円~4,000万円と認められる。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	試算価格として比準価格と収益価格を得たが開差を生じた。比準価格は市街地中心部への利便性が良好で閑静な居住環 境を有する同一需給圏内の取引事例に基づく実証的な試算価格である。収益価格は理論的ではあるが、実際賃料に土地 コストを十分に反映させていないケースが多いため説得性に欠ける。従って比準価格を重視し、収益価格は参考に止め ると共に代表標準地を規準とした価格との均衡を確認したうえで本件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 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 規準価格 (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 [106.0]	100 [76.6]	[103.0] 100	93,900		街路	0.0	
	-1対象標準地の検討 ■継続 □新規 前年標準地の価格 92,400 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 □基準地 指定基準地等番号 []		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。				交通・接近			0.0
	[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]			[地域要因] 既存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。なお中心部回 帰の動きにより地価は底堅く推移して いる。				環境			0.0
変動率	年間	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			+6.0	
	+1.6 %	%					行政			0.0	
							その他			0.0	
							地域要因の比較				
							街路			-2.9	
							交通・接近			-8.8	
							環境			-13.5	
							行政			0.0	
							その他			0.0	

標準地番号	倉敷 -17	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 日笠 常信	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	19,600,000 円	1㎡当たりの価格	94,000 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15日	(6)路線価	[平成28年 1月]	74,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月 7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	倉敷市中央2丁目22番10「中央2-17-2」				地積(㎡)	208	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)
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が多い市街地に近接する住宅地域	東5.6m市道	水道、ガス、下水	倉敷1.1km		(その他)

(2)近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 20 m、北 20 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 17 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、5.6 m市道	交通施設	倉敷駅南方1.1km	法令規制	2住居(60,200)

地域要因の将来予測 幹線道路背後の倉敷中心部の既存住宅地域である。付近には図書館等の公共施設、病院等の生活関連施設が多く住環境も良好である。今後も現状をほぼ維持するものと予測する。地価は微上昇傾向である。

(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(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	94,000 円 / ㎡		
	収益還元法	収益価格	62,400 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、倉敷市中心部及びその周辺部の利便性、住環境共に良好な住宅地域一帯である。需要者の中心は当市在住のやや高所得層と推定できる。既存住宅地域ではあるが、諸条件に優れるため、旺盛な潜在需要がある反面、供給が少なく、需給は引き締まっている。周辺部では物件自体が少ないことから、路線価よりも高めの取引も珍しくないが、概ね1㎡当り10万円前後、200㎡の土地で総額1800万から2200万円程度と、当市では高額取引となる。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 周辺には共同住宅も立地するため、収益価格の試算も行ったが、比準価格よりも低位となった。これは土地価格に見合う賃料徴収が困難なこと、当地での共同住宅建設は地元資産家の相続税対策の場合が多く、必ずしも投資採算性を重視しているとは言えない面がある。一方、比準価格は市場の実態を反映しており、採用事例も周辺部の最近のもので、その精度は高い。よって比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討も行き、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]	[76.7]	100	93,700		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] 水島コンビナートを有する倉敷市では、三菱自工が一時的操業を中断したが、全体としての景況感はほぼ良好である。不動産市場も比較的堅調である。						画地	+6.0
	■継続 □新規			[地域要因] 市中心部に近接し、閑静な住環境のため、既存住宅地域ではあるが需要は底堅い。						行政	0.0
	前年標準地の価格 92,400 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	-1.5	
	指定基準地等番号 []								交通・接近	-5.5	
	[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]								環境	-18.0	
	変動率	年間							行政	+0.5	
		半年間(指定基準地等)							その他	0.0	
		+1.7 %									