

標準地番号	倉敷 -18	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	18,800,000 円		1㎡当たりの価格		70,800 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]	57,000 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	倉敷市東町1108番6外「東町11-22」				地積 (㎡)	265	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)		
1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域	北4.1m市道	水道、ガス、下水	倉敷 1.8km	(その他)	(60,164)		
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 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 13 m、奥行 約 16 m、規模 200㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	一般住宅を主体に共同住宅も見られる熟成した住宅地域である。	街路	基準方位北、4.1m市道	交通施設	倉敷駅南東方 1.8km	法令規制	1住居 (60,164)
地域要因の将来予測	市街地中心部への接近性が比較的良好な既成住宅地域で地域状況は安定的に推移している。なお中心部回帰の動きを受け地価は微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		0.0	
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	70,800 円 / ㎡						
	収益還元法	収益価格	38,900 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一般住宅地域と認められる。近隣地域は居住環境や利便性が良好であるため需要者は中堅所得者層が主体になるものと認められる。画地規模は200㎡～250㎡程度で取引の中心は土地が1,500万円～1,800万円、新築戸建の総額は3,200万円～3,700万円と認められる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	地域的特性に鑑みて上記2試算価格を求めた。近隣地域及び周辺地域においては土地価格に見合った賃料が形成されていないため収益価格は低位に試算されたものと認められる。一方比準価格は取引事例から求めたものであるため実証的で説得力が高い。対象地は収益性よりも快適性を価格形成要因とする住宅地であるため比準価格を重視し収益価格を参考に止め、更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	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	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]	[100.8]	100	100	[100.0]	70,700		街路	0.0
	[前年代表標準地等の価格] 73,400 円 / ㎡	100	[106.0]	[98.7]	100			交通・接近	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 69,800 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] 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。 [地域要因] 既成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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				環境	0.0
変動率	年間	半年間 (指定基準地等)							
	+1.4 %	%							
			街路 +0.3 交通・接近 -4.5 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0						

標準地番号	倉敷 -18	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 小野 優	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	-------------	---

鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	71,000 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12日	(6)路線価	[平成28年 1月]	57,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	平成28年12月15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	倉敷市東町1108番6外「東町11-22」				地積(㎡)	265	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) (その他)					
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域	北4.1m市道	水道、ガス、下水	倉敷1.8km	(60,164)					
(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 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 13 m、奥行 約 16 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、4.1m市道	交通施設	倉敷駅南東方1.8km	法令規制 1住居(60,164)				
	地域要因の将来予測	市街地中心部に比較的近く、丘陵裾にも近い既成一般住宅地域である。中心部回帰の推移の中で、安定的に推移するものと予測される。										
(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	0.0					
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	71,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格	36,800 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街地周りの一般住宅地域である。需要者は倉敷市在住でやや所得の高い勤労層等が中心である。需給動向は、市街地周りはほぼ既成住宅地で宅地の供給が少ない状況が継続しており堅調に推移している。中心となる価格帯は、土地で1,500万円~2,000万円、新築戸建は3,500万円~4,000万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は倉敷市街地周りの既成住宅地域で、アパート等も見られるが低層住宅地であり、収益性を中心に価格形成されているとは言えない。比準価格は類似の取引事例に基づいたもので市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は地主による経営が殆どで、有効活用の側面が強く低めに試算されている。市場の実態を反映した比準価格を中心に、収益価格を参考に、ここ1年の推移と代表標準地との均衡を考慮して鑑定評価額を標記の通り決定した。											
(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]					71,300		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]		街路 0.0					
		100	[106.0]	[97.9]	100		交通・接近 0.0					
	-1対象標準地の検討	価格形成要因の変動状況										
■継続 □新規	[一般的要因] 地価上昇の見られる地域は増加しているが、地方都市では少子高齢化、過疎化も進んでおり、地域間格差は拡大傾向で推移している。											
前年標準地の価格 69,800 円 / ㎡								[地域要因] 中心市街地外周部の住宅地で供給は少ないことも含めて安定的な推移にある。				
-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	[個別的要因] 特にない。											
□指定基準地 □基準地							[地域要因の比較]					
指定基準地等番号 []	街路 0.0											
[前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡]							交通・接近 -4.0					
変動率	年間	半年間(指定基準地等)	環境 +2.0									
	+1.7 %	%					行政 0.0					
			その他 0.0									