

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	倉敷 -19	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 宗友 隆明	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	7,070,000 円	1㎡当たりの価格	37,600 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	倉敷市藤戸町天城字町177番				地積 (㎡)	188	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)	
	1:2	住宅 W2	一般住宅等が建ち並び古くからの住宅地域	南東4.2m市道	水道、下水	茶屋町 2.5km	(その他)	

(2)近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 150 m		標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 18.5 m、規模 185 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	天城高校に近い既成住宅地	街路	基準方位 北、4.2 m市道	交通施設	茶屋町駅南西方 2.5km	法令規制	1 低専 (40,80)

地域要因の将来予測 旧街道沿いの既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化はなく、現状のまま推移するものと予測される。地価は、微増傾向で推移するものと予測される。

(3)最有効使用の判定	戸建住宅地		(4)対象標準地の方位	+5.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	37,600 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、市東部郊外の藤戸町及び茶屋町地区の住宅地域である。需要者は、当市に居住・勤務する一次取得者、及び、古い住宅地域のため地縁者も散見されて、需要は根強い。供給は、ミニ団地開発でなされているが、調区内のそれは開発規制の強化以降少ない。土地は総額700万円程度、新築戸建住宅は総額2500万円程度が取引の中心である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 比準価格は、近隣地域及び類似地域内の取引事例から比準しており、実証的であり、その精度は高い。収益価格は、アパートが見当たらず求め得なかった。鑑定評価額は、標準地周辺では自用目的の土地取引が主体のため、精度の高い比準価格を標準とし、周辺公示地等からの規準価格、及び、前年価格からの変動状況を加味して、上記の通り決定した。

(8)前年公示価格等からの検討	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 前年標準地番号 [倉敷 -63]		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] 51,800 円 / ㎡		[100.8]	100	100	[105.0]	37,600		街路	0.0	
			100	[104.0]	[140.2]	100			交通・接近	0.0	
									環境	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 37,500 円 / ㎡		価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市全体では人口・世帯数ともに微増傾向で推移しているが、各支所の人口増減率の差は拡大しており、二極化傾向がより鮮明になっている。						画地	+4.0
	-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 <input type="checkbox"/> 指定基準地 <input type="checkbox"/> 基準地 指定基準地等番号 []			[地域要因] 旧街道沿いの既成住宅地域のため、土地利用に変化はなかったが、最近ミニ二分譲地も見られはじめた。						行政	0.0
	[前年指定基準地等の価格(半年間)] 円 / ㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						その他	0.0
	変動率	年間		半年間 (指定基準地等)							
		+0.3 %	%		街路 +1.2 交通・接近 +2.4 環境 +35.3 行政 0.0 その他 0.0						

