

鑑定評価書（平成29年地価公示）

Table with 7 columns: 標準地番号 (倉敷 -20), 都道府県 (岡山県), 所属分科会名 (岡山第2), 氏名 (宗友 隆明), 不動産鑑定士 (印)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (11,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (59,100 円 / ㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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 (1.1 倍), (2)実地調査日 (平成28年12月 5日), (5)価格の種類 (正常価格), (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

Table with 8 columns: (1)標準地 (倉敷市茶屋町字宮前 1 5 6 6 番 9), 形状 (住宅 W2), 敷地の利用の現況 (住宅), 周辺の土地の利用の状況 (一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域), 東4m市道, 水道、下水, 茶屋町 800m, 1低専 (50,100)

Table with 4 columns: (2)近隣地域 (範囲: 東 150 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m), 標準的使用 (戸建住宅地), 標準的画地の形状等 (間口 約 12.5 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: 茶屋町小学校に近い住宅地, 街路: 基準方位 北、4 m市道, 交通施設: 茶屋町駅北東方 800m, 法令規制: 1低専 (50,100))

地域要因の将来予測: 茶屋町地区は、旺盛な住宅地供給と堅調な住宅地需要に支えられ、住民人口は増加傾向にあり、郊外住宅地域として発展的に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。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定 (戸建住宅地), (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: 59,100 円 / ㎡, 収益還元法, 原価法, 開発法)

(6)市場の特性: 同一需給圏は、倉敷市を含む県南主要都市への通勤が可能な住宅地域一円であり、その範囲は隣接市町に及んでいる。需要者は、倉敷市・岡山市に居住・勤務する一次所得者であり、需要は、茶屋町駅が快速停車駅のため従来から根強い。供給は、ミニ団地開発でなされているが、調区内では開発規制の強化以降は減少している。土地は総額 1 2 0 0 万円程度、新築戸建住宅は総額 3 0 0 0 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豊富な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、画地規模が小さいのでアパート想定ができず、求めなかった。鑑定評価額は、標準地周辺では自用目的の取引が主体のため、精度の高い比準価格を中心とし、周辺の公示価格から求めた規準価格との均衡に留意し、前年価格からの変動状況をも加味して、上記の通り決定した。

Table with 8 columns: (8)前年公示価格等からの検討 (代表標準地/標準地: 51,800 円 / ㎡, 時点修正: 100, 標準化補正: 100, 地域要因の比較: 100, 個別的要因の比較: 100, 対象標準地の規準価格: 59,100), 内訳 (街路: 0.0, 交通・接近: 0.0, 環境: 0.0, 画地: +4.0, 行政: 0.0, その他: 0.0), 地域要因の比較 (街路: +1.5, 交通・接近: -0.8, 環境: -13.1, 行政: 0.0, その他: 0.0), 変動率 (年間: +0.9%, 半年間: %)

鑑定評価書（平成29年地価公示）

標準地番号	倉敷 -20	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 藤原 秀幸	印
-------	--------	------	-----	--------	------	----	--------------	---

鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	59,100 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 5日	(6)路線価	[平成28年 1月]	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	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	倉敷市茶屋町字宮前1 5 6 6 番 9				地積 (㎡)	198	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	一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域	東4m市道	水道、下水	茶屋町 800m		
						1 低専 (50,100) (その他)		

(2)近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 12.5 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 m市道	交通施設	茶屋町駅北東方 800m
						法令規制	1 低専 (50,100)

地域要因の将来予測 近隣地域は古くからの開発地で、最近の分譲地に比較し、街路幅員に劣るものの、比較的需要は根強いものがあり、今後とも安定的に推移するものと予測される。地価は分譲販売価格の影響から、上昇傾向に転じている。

(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	+3.0
(5)鑑定評価の手法適用	取引事例比較法	比準価格	59,100 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 同一需給圏の範囲は、概ねJR瀬戸大橋線沿線の茶屋町駅を中心に、国道2号以南の市街化区域内と捉えられる。需要者は、地区内居住者、倉敷、岡山市内への勤務者及び玉野市民である。平成24年度には、調整内の開発規制強化の影響により、調区内の不動産の新規供給が減少した。実需と供給不足で地価は強含み傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が1,000万円～1,500万円程度、新築の戸建物件が、3,000～3,500万円である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 瀬戸大橋線と宇野線との分岐点として人気がある地域であり、不動産需要も比較的強い住宅地域である。標準地は初期の分譲住宅団地で戸建住宅が主で、標準地は1低専であることから、収益還元法の適用は断念した。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ので比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは均衡を得ていると判断した。

(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 -63]								街路	0.0
	[前年代表標準地等の価格] 51,800 円 / ㎡		[100.6]	100	100	[103.0]			交通・接近	0.0
			100	[104.0]	[87.2]	100	59,200		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] 経済政策により所得雇用関係の改善がみられ、県内の需要の強い住宅地は上昇傾向、周辺地域は需要が希薄で下落傾向と地域による濃淡が見られる。						
	■継続 □新規			[地域要因] 地区内の住宅熟成により、年々新規住宅供給が細り、小規模開発地が多い。調区内の開発規制により供給が減少し、地価は強含み傾向にある。						
	前年標準地の価格 58,600 円 / ㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	-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									
	指定基準地番号 []									
	前年指定基準地等の価格(半年間) 円 / ㎡									
	変動率	年間	半年間 (指定基準地等)							
		+0.9 %	%		街路 +3.5 交通・接近 -2.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0					