

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社総合鑑定ファーム
大田(都) 9 - 2	東京都	区部第 6	氏名	不動産鑑定士 紺谷 昌弘

鑑定評価額	505,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	611,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[ 令和 7 年1月]	480,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 26 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		大田区平和島三丁目 1 3 番 3 「平和島 3 - 1 - 1 1」				地積 (㎡)	826	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		準工 (60,300) 準防	
	1 : 1	倉庫兼事務所 S 3	倉庫、物流センター等が 建ち並ぶ流通業務地域		東15 m 区道	水道、 下水	流通センター540 m		(その他) 流通業務地区  (70,300)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 40 m、北 110 m				標準的使用	中層倉庫の敷地			
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 30 m、		規模 900 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 1 5 m区道		交通	流通センター駅北西方 540 m		法令	準工 (70,300)
		事項		路		施設			規制	準防 流通業務地区
	地域要因の将来予測	倉庫等が建ち並ぶ流通業務地域であり、今後とも同様に推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	中層倉庫の敷地						(4) 対象基準地の 個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 641,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 527,000 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	同一需給圏は都内湾岸地域を中心とする物流施設等が集積する工業地域である。需要者は不動産投資会社、流通業者、倉庫業者等が中心である。対象地は、羽田空港や貨物ターミナル、埠頭等の輸送関連施設へのアクセスに優れていることから、需要は高い。また、近年のＥコマース市場の拡大に伴い、物流用地に対する需要は引き続き堅調に推移している。取引価格水準は、立地条件や規模等によりばらつきが大きく、中心価格帯の把握は困難である。									
(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、物流施設等が集積する工業地域であり、自己利用に加えて賃貸事業を目的とする需要も見込まれることから、収益性が考慮されたうえで取引される地域である。したがって、類似地域に所在する信頼性ある取引事例から求められた実証的な比準価格と収益性を反映した収益価格を相互に関連づけて調整を行い、さらに区内における類似性の高い公示地との価格検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	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	対象基準地 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 -5.0
	標準地番号								準 交通 0.0	域 交通 -7.0
	大田 9 - 1								化 環境 0.0	要 環境 -17.0
	公示価格		[103.5]	100	100	[100.0]	610,000	補 画地 0.0	因 行政 -5.0	
	411,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[ 69.7]	100			正 行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路	地 街路
		-							準 交通	域 交通
									化 環境	要 環境
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]		補 画地	因 行政	
	円 / ㎡	100	[ ]	[ ]	[ ]	100		正 行政	その他	
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 568,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況  要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	景気は緩やかに回復し、物価は上昇傾向にある。令和 7 年度の大田区の人口は増加傾向を示している。				
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点) である場合の検討				〔 地 域 要 因 〕	物流施設等が建ち並ぶ流通業務地域であり、地域要因に大きな変化はない。				
	代表標準地	標準地			〔 個別的 要 因 〕	個別的要因に大きな変化はない。				
	標準地番号		-							
	公示価格		円 / ㎡							
	変動率	年間 +7.6 %	半年間 %							