別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
大田(都)　９－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社二十一鑑定
大田(都)　９－１	東京都	区部第６	氏名	不動産鑑定士　　髙木　一博

鑑定評価額	770,000,000 円	１㎡当たりの価格	583,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８年　７月　２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	410,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２　鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大田区京浜島二丁目７番２７ 「京浜島２－７－１６」				②地積（㎡）	1,320 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		工専 (60,200) 準防 （その他） (70,200)
	1：2	作業所兼事務所 Ｓ 2	中小規模工場が建ち並ぶ臨海工業地域	北西16 m 区道	水道、ガス、下水	昭和島1.9 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　90ｍ、南　120ｍ、北　40ｍ		②標準的使用	倉庫地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　21 m、奥行　約　42 m、規模　900 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１６m区道	交通施設	昭和島駅東方1.9 km	法令規制	工専 (70,200) 準防
	⑤地域要因の将来予測	工場、倉庫等が建ち並ぶ工業系用途に特化した地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測した。					

(3)最有効使用の判定	倉庫地	(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	655,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	425,000 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、広域的に東京湾臨海部の工業地域である。需要者は、地縁的選好性を有する中小企業のほか事業拡張を目論む法人等が中心である。工業系用途に特化した地域であり、産業廃棄物処理業者や運送業者を中心に工業地の需要は旺盛である。画地規模によるものの、中心となる価格帯は総額７～９億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、いずれも工業地域に存する規範性の認められる取引事例から求めており、信頼性が高いと判断される。また、典型的な需要者が考慮すると考えられる収益価格は種々の想定要素が含まれているもののこれらを適切に行っており収益性を反映していることから相応の説得力を有している。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 大田　９－１	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 460,000 円／㎡	[106.0] 100	100 [100.0]	100 [83.9]	[100.0] 100	581,000		標準　街路　0.0 準　交通　0.0 化　環境　0.0 補　画地　0.0 正　行政　0.0 その他　0.0	地域要因　街路 -3.0 交通 +3.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　　] 100	100 [　　]	100 [　　]	[　　] 100			標準　街路 準　交通 化　環境 補　画地 正　行政 その他	地域要因　街路 交通 環境 行政 その他

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　482,000 円／㎡ ①－２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 □代表標準地　□標準地 標準地番号　－ 公示価格　円／㎡ ②変動率　年間　+21.0 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	一般的要因	都内人口が回復し、都心回帰の動きが戻っており、都心に比較的近い大田区内の土地需要は堅調である。
			地域要因	工場、倉庫が建ち並ぶ工業系用途に特化した地域であり、産業廃棄物処理業者や運送業者を中心に旺盛な需要が認められる。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。