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)　９－２　　宅地-1

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	570,000,000 円	１㎡当たりの価格	690,000 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]	510,000 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	大田区平和島三丁目１３番３「平和島３－１－１１」			②地積(㎡)	826 ( )	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	準工 (60,300) 準防 （その他） 流通業務地区 (70,300)
	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	

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　40ｍ、北　110ｍ	②標準的使用	中層倉庫の敷地
	③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		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１５m区道　交通施設：流通センター駅北西方 540 m　法令規制：準工 (70,300) 準防 流通業務地区		
	⑤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	724,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	590,000 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	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -5.0 / 交通 -7.0 / 環境 -16.0 / 行政 -5.0 / その他 0.0
	公示価格 460,000 円／㎡	[106.0]/100	100/[100.0]	100/[70.5]	[100.0]/100	692,000			

(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 街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他	地域 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]/100	100/[ ]	100/[ ]	[ ]/100				

(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 611,000 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 +12.9 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(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が、中東情勢等の外部環境の不確実性が残る。
			(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。
			(個別的要因)	個別的要因に大きな変化はない。