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） 9－3　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社大坪不動産鑑定所
大田（都）　9－3	東京都	区部　第６	氏名	不動産鑑定士　大坪　広治

鑑定評価額	14,100,000,000 円	１㎡当たりの価格	950,000 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］路線価又は倍率	680,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 19日	(5)価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	大田区東海二丁目７番１「東海２－１－２」				②地積（㎡）	14,879 ( )	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		商業（80,400）防火
	1:2	倉庫兼事務所 ＳＲＣ８	大規模な倉庫、市場、事業所等が混在する地域	西30m区道	水道 ガス 下水	流通センター 500m		（その他）特別用途地区（100,400）

(2)近隣地域	①範囲	東　200ｍ、西　0ｍ、南　400ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	倉庫兼事務所地
	③標準的画地の形状等	間口　約　93.0 ｍ、　奥行　約　160.0 ｍ、　規模　15,000 ㎡程度、　形状　長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：３０ｍ区道　交通施設：流通センター駅北東方 500m　法令規制：商業（100,400）防火 特別用途地区		
	⑤地域要因の将来予測	大規模な倉庫・事業所等が建ち並ぶ臨海部の工業地域である。地域要因には特段の変動要因がないことから、当面は現状維持で推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	倉庫兼事務所地	(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	1,000,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	895,000 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、主に都内湾岸エリアにおいて大型の物流施設等が立地する工業地域一円と判定した。需要者の属性は、物流施設に投資する投資法人や、倉庫業者が中心である。羽田空港や港湾施設、高速道路等へのアクセスが良好であることに加え、Ｅコマース市場も堅調で、物流用地の需要は底堅く推移している。価格水準については、立地条件や規模等によりばらつきがあり、物流適地の供給は限定的であることから、物件ごとに個別に価格が形成される傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の試算では、大田区に存する物流適地や工場地の事例を収集・選択のうえ、実証的な価格が得られた。収益価格の試算では、最有効使用の建物を想定し、土地残余法を適用した。対象基準地の存する地域は、投資用の大型物流施設も多く、取引相場のみならず、収益性も考慮して価格が形成される傾向にある。よって、本件では比準価格と収益価格を関連づけ、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	大田　9－2							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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 890,000 円／㎡	[106.7/100]	100/[100]	100/[100]	[100/100]	950,000			

(9)指定基準地からの検討	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
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[/100]	100/[]	100/[]	[/100]			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 845,000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 大田 9－2 公示価格 890,000円／㎡
	②変動率 年間 +12.4％ 半年間 +6.7％

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　物価高や金利上昇等を背景に、不透明感があるものの、大田区内の工業地の需要は、物流用地を中心に底堅く推移している。

［地域要因］　大規模な倉庫・事務所等が建ち並ぶ物流拠点であり、地域要因に大きな変化はない。

［個別的要因］　近隣地域の標準的画地と概ね同等で特段の変動要因はない。市場競争力は標準的である。