

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 大地不動産鑑定事務所
大田(都) 9－1	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 大地 克巳

鑑定評価額	421,000,000 円	1㎡当たりの価格	319,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 4 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	260,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 29 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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)		
	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		(70,200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 90 m、南 120 m、北 40 m				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 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 特になし		街路 1 6 m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	大規模地を中心に物流施設への投資需要が高まっている。対象基準地の近隣地域は中規模程度の工場及び倉庫が建ち並ぶ工業地域であり、当面は現在の環境を維持するものと考えられる。								
(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			354,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格			246,000 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	①同一需給圏は東京湾臨海部の工業地域である。②主たる需要者は事業法人、物流事業者、投資家と自用、収益用の取引が混在する。③羽田空港に近い立地条件の下、通信販売事業の隆盛は一層進み物流施設用地需要は依然根強いが、近隣地域のような製造業等が中心の中小工場地では地価上昇はしているものの機関投資家目線の投資適格物件が少ないことから比較的緩やかである。④工業地の取引価格は規模等による個性が強く、需要の中心となる価格帯は特にない。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は大田区内の京浜島、城南島、昭和島等の臨海部の工業地の事例を吟味の上、より信頼性を有すると認められる事例を中心に試算している。物流適地ほどではないが収益用不動産の取引も見られるため、試算過程の各諸元を十分吟味して試算した収益価格の規範性も高い。比準価格を標準とし収益価格を関連付け、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)公規価示価格と格しをた	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	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	地域要因 街路 -3.0 交通 +3.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 347,000 円/㎡	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [111.9]	[100.0] 100	318,000				
(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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 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)対年々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 307,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	通信販売の更なる隆盛、浸透により交通の要衝に近い物流施設用地への投資需要は堅調であり、臨海部の工業地の地価は上昇が継続。				
	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/㎡				〔地域要因〕	中小規模の工場・倉庫等が建ち並ぶ工業地域であり、用途の観点から大規模物流施設適地と比較すると需要の温度差が見られる。				
	②変動率 年間 +3.9 % 半年間 %				〔個別的要因〕	近隣地域における標準的な土地であり、中間画地であることから市場競争力は標準的と考えられる。個別的要因の変動は特にない。				