

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉野不動産鑑定士事務所
大田(都) 9 - 2	東京都	区部第6	氏名	不動産鑑定士 吉野 宜秀

鑑定評価額	422,000,000 円	1㎡当たりの価格	511,000 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 1 日	(6) 路線 価	[令和 4年1月]	410,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	工場兼事務所	工場、倉庫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 60 m、西 30 m、南 40 m、北 110 m				②標準の使用	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 特記すべき事項はない。		街路 15 m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		老朽化した倉庫の建替えに伴う再開発が進んでおり、今後も流通業務施設が集積する工業地として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 534,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 320,000 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、主として大田区及び隣接区内の工業地域である。主な需要層は、製造業や倉庫業を営む法人等である。平和島地区は、区内でも東京港の貨物集積地として立地優位性が非常に高く、特に大規模な物流施設用地については一定の需要が認められる。取引価格帯については、画地規模や需要者の属性により異なるため一律には把握し難いが、羽田空港に近い立地から需要は堅調であり、1㎡あたり45万円～55万円程度と把握される。									
(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、流通業務施設が集積する工業地域であり、地域内には自社使用のほか賃貸用倉庫も存する。したがって、主な需要層は、賃貸事業による収益性も考慮して意思決定を行うと思われる。よって、本件では工業地の取引事例より求められた市場実勢を反映する比準価格と賃貸用倉庫を想定して求められた収益価格を関連づけて調整を行い、区内において類似性の高い公示地等との価格検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8)公規価示価格値と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準街路 0.0	地域街路 -5.0	
	公示価格 347,000 円/㎡	[102.6] 100	100 [100.0]	100 [69.7]	[100.0] 100	511,000		準化交通 0.0	域交通 -7.0	
(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	標準街路	地域街路	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			準化交通	域交通	
(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 488,000 円/㎡			③価変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	ウクライナ情勢によるエネルギー、食料品等の価格高騰と円安の進行に伴うコスト高による物価上昇が続いている。				
	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/㎡					良好な立地条件及び一定の物流施設需要を背景に、平和島地区における地価はコロナ禍の下でも堅調に推移している。				
	②変動率 年間 +4.7 % 半年間 %					個別的要因に変動はない。				