

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	438,000,000 円	1㎡当たりの価格	530,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	420,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 26 日	(5)価格の種類	正常価格			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	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」				地積(㎡)	826	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	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15m区道	水道、下水	流通センター540m		
(2)近隣地域	範囲	東 60m、西 30m、南 40m、北 110m			標準的使用	中層倉庫の敷地		
	標準的画地の形状等	間口 約 30m、奥行 約 30m、			規模	900㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路 15m区道	交通施設 流通センター駅北西方540m	法令 準工(70,300)流通業務地区	規制	
	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	554,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	443,000 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主とする物流施設等が立地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、埠頭等の輸送施設へのアクセスに優れるため、需要は高い。またEコマース市場の拡大もあり、物流用地の需要は堅調である。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、中心となる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、物流施設等が立地する工業地域であり、自己利用のほか、賃貸事業を目的とした需要も考えられるため、収益性をも考慮されて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、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、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -5.0 準 交通 0.0 域 交通 -7.0 化 環境 0.0 要 環境 -17.0 補 画地 0.0 因 行政 -5.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	大田 9-1 公示価格 365,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [69.7]	[100.0] 100	534,000		
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 準 交通 0.0 域 交通 化 環境 0.0 要 環境 補 画地 0.0 因 行政 正 行政 0.0 その他 その他	
	- 前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 511,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔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。大田区の人口は微増傾向にある。				
	- 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〕 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。				
	変動率	年間 +3.7 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に大きな変化はない。				