

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	10,900,000,000 円	1㎡当たりの価格	732,000 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] 路線価又は倍率	360,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	商業(80,400)防火									
	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	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 93.0m、奥行 約 160.0m、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									
(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	760,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	635,000 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である。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、近年はEコマース市場の拡大もあり、物流用地の需要は旺盛である。価格水準については、立地や規模等によりばらつきがあり、物流適地の供給も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、大田区内の物流適地や工場地の事例を中心に収集・選択のうえ、実証的な価格を試算した。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地域である。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) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	大田 9-2	②時点修正	[102.5/100]	③標準化補正	100 [100]	④地域要因の比較	100 [100]	⑤個別的要因の比較	[100/100]	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	732,000	⑦内訳	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	714,000 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	-		②時点修正	[]/100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[]/100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)		⑦内訳	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/㎡																
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討		<input type="checkbox"/> 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		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		<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		大田 9-2		公示価格		714,000 円/㎡							
	②変動率		年間	%	半年間	+2.5%												
		③価格形成要因		<p>[一般的要因] 先行き不透明感があるものの、景気は持ち直しつつあり、大田区内における工業地の需要は、物流用地を中心に底堅く推移している。</p> <p>[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。</p> <p>[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。</p>														