

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	日本アブレイザル株式会社
千代田(都) 5-4	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 京野賀典
鑑定評価額	11,500,000,000円		1㎡当たりの価格	11,200,000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2日	(6) 路線価	[令和 4年 1月]	8,000,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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

千代田区外神田四丁目100番外「外神田4-1-1」

②地積 (㎡)

1,028

⑨法令上の規制等

③形状

④敷地の利用の状況

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 (80,700) 防火 (その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,700)

1:1.2

店舗 SRC7F1B

中高層店舗ビルを中心とする繁華な商業地域

西37m都道、四方路

水道、ガス、下水

秋葉原 250m

(2) 近隣地域

①範囲

東 35 m、西 0 m、南 15 m、北 15 m

②標準の使用

高層店舗地

③標準的画地の形状等

間口 約 30.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 1,050㎡程度、形状 長方形

④地域的特性

特記事項

繁華性の高い中央通り沿いの店舗ビルが建ち並ぶ商業地域

街路 37m都道

交通施設 秋葉原駅北西方 250m

法令規制 商業 (100,700) 地区計画等 駐車場整備地区

⑤地域要因の将来予測

秋葉原電気街の中心に位置し、区画整理事業が完了し高度商業地として熟成してきており、今後も現状を維持するものと予測され、一部慎重姿勢も見られるが、地価は安定的に推移すると思料される。

(3) 最有効使用の判定

高層店舗地

(4) 対象基準地の個別的要因

四方路 +10.0

(5) 鑑定評価の手法の適用

取引事例比較法

基準価格 12,100,000 円/㎡

収益還元法

収益価格 10,600,000 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

同一需給圏の範囲は、秋葉原駅周辺の再開発地域を中心とする都心部幹線道路沿いの繁華性の高い一般高度商業地域。外神田地域は世界有数の電気街であり、需要者は、家電量販チェーン等を含む電気関連企業、不動産業者、不動産投資信託、私募ファンド等の投資家を中心であるが、COVID-19の影響等から買手市場に移行していると思料される。中心価格帯はグローバル化を反映して大規模画地の傾向にあり、土地建物一体で130億円超の市場となっている。

(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

本件は、電気関連の店舗が建ち並ぶ繁華性の高い商業地であり、商業地は基本的には収益性を重視するが、地価の上昇局面ではキャピタルゲインを、下降局面ではインカムゲインを重視する傾向にある。本件の場合、規模的にもまとまっていることから証券化にも適した素地である。従って、収益価格にやや重きを置き、基準価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8) 公示価格とした

① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地

標準地番号 千代田 5-22

公示価格 8,860,000 円/㎡

②時点修正 [100.0] 100

③標準化補正 100 [113.4]

④地域要因の比較 100 [77.1]

⑤個別的要因の比較 [110.0] 100

⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 11,100,000

⑦内訳

標準化補正

街路 0.0

交通 0.0

環境 0.0

画地 +7.0

行政 +6.0

その他 0.0

地域要因

街路 0.0

交通 +3.0

環境 -28.0

行政 +4.0

その他 0.0

(9) 指定基準地からの検討

① 指定基準地番号 千代田 (都) 5-25

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 0.0

交通 0.0

環境 0.0

画地 +6.9

行政 0.0

その他 0.0

地域要因

街路 0.0

交通 -1.0

環境 -50.0

行政 +4.0

その他 0.0

前年指定基準地の価格 5,600,000 円/㎡

[100.0] 100

[106.9] [51.5]

[110.0] 100

11,200,000

(10) 対象基準地の前年からの検討

①-1対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規

前年標準価格 11,200,000 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

公示価格 円/㎡

②変動率 年間 0.0 % 半年間 %

③価格形成要因の

一般的要因

地価は強含み傾向で推移してきたが、COVID-19の影響等から、不透明感が生じ、総じて弱含み傾向にあると思料される。

地域要因

秋葉原駅近くの中央通り沿い、電気街の中心部に位置し、店舗が連担する繁華性の高い商業地であり、需要は底堅く推移している。

個別的要因

個別的要因に変動はない。