

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	アセットリアルティ株式会社
千代田(都)5-4	東京都	区部第1	氏名	不動産鑑定士 砂野 明俊

鑑定評価額	11,900,000,000 円	1㎡当たりの価格	11,600,000 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	[令和5年1月]	8,160,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	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」				地積 (㎡)	1,028 ()	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		商業 (80,700) 防火	
	1:1.2	店舗 SRC 7F 1B	中高層店舗ビルを中心とする 繁華な商業地域		西37 m 都道、 四方路	水道、 ガス、 下水	秋葉原250 m		(その他) 地区計画等 駐車場整備地区 (100,700)	
(2)近隣 地域	範囲	東 35 m、西 0 m、南 15 m、北 15 m				標準的使用	高層の店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 35 m、規模 1,050 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	秋葉原電気街の中心的立地で、家電物販、飲食店等が建ち並び繁華性の高い商業地域。		街路	37 m都道	交通施設	秋葉原駅北西方250 m		法令規制商業 (100,700) 防火地区計画等 駐車場整備地区
	地域要因の将来予測		秋葉原電気街の中央通り沿いに中高層の家電物販、飲食店等が建ち並び高度商業地域である。コロナ禍に減少した客足や外国人観光客が次第に回復しつつあることから、地価は暫し上昇傾向にて推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定		高層の店舗地					(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	比準価格 12,100,000 円/㎡							
		収益還元法	収益価格 11,100,000 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秋葉原電気街をはじめとする外神田地区のほか秋葉原駅周辺の主要道路沿いに中高層の店舗等が建ち並び高度商業地域であり、そのほか都心部主要駅付近で店舗繁華性の高い地域にも価格牽連性が認められる。主たる需要者は高い資金力を有する機関投資家や不動産業者のほか、家電量販店等であり、市場で中心となる価格帯は、規模、立地条件のほか、売買当事者間における価格交渉力や資金調達手段等によって大きく分散し、一様ではない。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		対象基準地は秋葉原電気街における目抜き通りに中高層の店舗等が建ち並び高度商業地域であり、賃貸収益力のみならず、店舗集積やインバウンド等の来場者の程度のほか、地名ブランド力をも重視している。したがって、各試算価格の再吟味並びに資料の特性及び限界からくる相対的信頼性を検討したうえで、市場の特性を反映した実証的な比準価格と、投資採算性を反映した収益価格を関連づけて、さらに、指定基準地等からの検討を行って鑑定評価額を決定した。								
(8)公規 価示 標準 格と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田 5 - 22		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 訳	標準街路 0.0	地域街路 0.0
	公示価格 9,000,000 円/㎡		[103.0] 100	100 [113.4]	100 [77.4]	[110.0] 100	11,600,000		標準交通 0.0	地域交通 +2.0
(9)指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 千代田(都) 5 - 25		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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準環境 0.0	地域環境 -27.0
	前年指定基準地の価格		[103.9] 100	100 [106.9]	100 [51.5]	[110.0] 100	11,600,000		補画地 +7.0	要因行政 +4.0
	5,600,000 円/㎡								正行政 +6.0	その他 0.0
									その他 0.0	
(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 11,200,000 円/㎡ - 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/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別 的要 因〕	物価高による景気後退リスクはあるが、国内低金利政策にくわえて投資資金が堅調であり、都心の優良不動産には根強い需要がみられる。				
						家電やサブカル文化の観光名所であるほか、交通便利性も高いことから、店舗街から事務所やホテル等が調和する多面性をもちつつある。				
						個別的要因に変動はない。				
変動率		年間 +3.6 %	半年間 %							