別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
千代田(都)　５－４　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	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	16,400,000,000 円	１㎡当たりの価格	16,000,000 円／㎡

１　基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和 ８年　７月　２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	11,040,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月 25日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(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	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 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　35ｍ、西　0ｍ、南　15ｍ、北　15ｍ	②標準的使用	高層の店舗地
	③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		
	④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、飲食店等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域。 街路：３７m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		
	⑤地域要因の将来予測	秋葉原電気街の中央通り沿いに家電量販店、サブカル店、飲食店、事務所等の多様な用途が高度に集積する繁華性の高い地域であり、地価は暫し安定的に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	16,600,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	15,400,000 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ぶ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ぶ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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 千代田　５－22	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳					
	公示価格 11,800,000 円／㎡	[105.0]／100	100／[113.4]	100／[75.3]	[110.0]／100	16,000,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	-29.0
								画地	+7.0		行政	+4.0
								行政	+6.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	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					
	前年指定基準地の価格 7,190,000 円／㎡	[110.2]／100	100／[106.9]	100／[51.5]	[110.0]／100	15,800,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	-1.0
								環境	0.0		環境	-50.0
								画地	+6.9		行政	+4.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(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　14,400,000 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　+11.1 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（一般的要因）国際情勢、物価上昇、金利上昇など不動産市場への懸念は残るが、企業業績、所得等の改善のもと都心優良不動産に堅調な需要が続く。 （地域要因）家電やサブカル文化の観光名所であるうえ業務利便性も高く、店舗、事務所、ホテル等が調和した多面性のある商業地域となっている。 （個別的要因）個別的要因に変動はない。