

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	有楽町駅前ビルディング
鑑定評価額	3,300,000千円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2018年12月31日
価格の種類	正常価格

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	3,300,000	直接還元法とDCF法による価格を調整した。
直接還元法による価格	3,350,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	129,999	可能総収益から空室損失等を控除して求めた。
可能総収益	129,999	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定。
空室損失等	0	賃借人の状況・商業施設としての競争力・賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失は計上しない。
運営費用	28,596	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	2,400	維持管理費については、清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、店舗施設として一括賃貸されており、日常的な管理・運営については賃借人が自ら行うこととなっているため計上しない。 PMフィーについては、テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上した。
水道光熱費	0	賃借人負担であるため計上しない。
修繕費	897	過年度実績額のほか、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポート等をもとに査定。
テナント募集費用等	0	店舗施設として長期契約期間一括賃貸されていることから、新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等については計上しない。
公租公課	25,225	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	74	保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	0	その他費用はない。
運営純収益	101,403	運営収益から運営費用を控除して求めた。
一時金の運用益	1,300	現行契約条件及び新規賃貸における一時金月数並びに稼働状況を勘案した額に、運用利回り(1.0%)を乗じて査定。
資本的支出	2,093	築年数やエンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額等をもとに査定。
純収益	100,610	運営純収益に一時金の運用益及び資本的支出を加減して求めた。
還元利回り	3.0%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による価格	3,250,000	
割引率	2.6%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	3.2%	建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定。
積算価格	3,280,000	
土地比率	90.5%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
建物比率	9.5%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入

※千円未満四捨五入で表示

その他、評価に当たって留意した事項	特にない。
-------------------	-------