

【不動産鑑定評価書要約】

| | |
|-------|---------------|
| 物件名称 | JPR銀座並木通りビル |
| 鑑定評価額 | 11,100,000千円 |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |
| 価格時点 | 2019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 | 11,100,000 | DCF法、直接還元法による価格を関連付けて求めた |
| 直接還元法による価格 | 11,000,000 | - |
| 運営収益 | 418,333 | - |
| 可能総収益 | 426,412 | 現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 空室損失等 | 8,079 | 現況稼働率、市場空室率水準等を考慮 |
| 運営費用 | 111,074 | - |
| 維持管理費・PMフィー | 13,152 | 実額、同種事例との比較検討を経て査定 |
| 水道光熱費 | 16,325 | 貴提示資料、同種事例、評価先例等を基に査定 |
| 修繕費 | 3,142 | 提示ERを基に査定 |
| テナント募集費用等 | 1,241 | 新規入居者賃料(共益費除く)の1ヶ月分(稼働率・入替率考慮) |
| 公租公課 | 3,913 | 実額を基に査定 |
| 損害保険料 | 203 | 実額を基に査定 |
| その他費用 | 73,098 | 地代、CMフィー、その他費用を実績及び契約内容を考慮して査定 |
| 運営純収益 | 307,259 | 運営収益 - 運営費用 |
| 一時金の運用益 | 1,354 | 実際の預かり金額を基に査定 |
| 資本的支出 | 1,805 | 提示ERを基に査定 |
| 純収益 | 306,808 | 運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出 |
| 還元利回り | 2.8% | 対象不動産の地域性、個性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定 |
| DCF法による価格 | 11,100,000 | - |
| 割引率 | 2.5% | 対象不動産の地域性、個性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定 |
| 最終還元利回り | 2.8% | 上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定 |
| 積算価格 | 16,100,000 | |
| 土地比率 | 98.7% | |
| 建物比率 | 1.3% | |

※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 | 特になし |
|-------------------|------|