

【不動産鑑定評価書要約】

| | |
|-------|-----------------|
| 物件名称 | JPR渋谷タワーレコードビル |
| 鑑定評価額 | 13,800,000千円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人 日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2020年6月30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 | 13,800,000 | 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 | 14,100,000 | 純収益を還元利回りで還元して査定。 |
| 運営収益 | － | － |
| 可能総収益 | － | － |
| 空室損失等 | － | － |
| 運営費用 | － | － |
| 維持管理費・PMフィー | － | － |
| 水道光熱費 | － | － |
| 修繕費 | － | － |
| テナント募集費用等 | － | － |
| 公租公課 | － | － |
| 損害保険料 | － | － |
| その他費用 | － | － |
| 運営純収益 | 513,967 | 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 | － | － |
| 資本的支出 | 41,680 | 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 | 478,047 | 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 | 3.4% | 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 | 13,500,000 | |
| 割引率 | 3.2% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。 |
| 最終還元利回り | 3.6% | 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 | 16,700,000 | |
| 土地比率 | 96.1% | 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 | 3.9% | 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。 |
|-------------------|-------|