

【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	3,240,000千円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	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	3,240,000	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	3,290,000	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	96,247	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	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	95,454	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	2.9%	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	3,190,000	
割引率	2.5%	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	3.1%	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	3,210,000	
土地比率	91.3%	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	8.7%	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。
-------------------	-------