

【不動産鑑定評価書要約】

|       |             |
|-------|-------------|
| 物件名称  | JPR市ヶ谷ビル    |
| 鑑定評価額 | 4,940,000千円 |
| 鑑定機関  | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点  | 2022年6月30日  |
| 価格の種類 | 正常価格        |

| 項目          | 内容<br>(単位:千円) | 概要等                                    |
|-------------|---------------|--|
| 収益価格        | 4,940,000     | 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  | 5,040,000     |  |
| 運営収益        | 301,970       | 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       | 317,510       | 新規賃料水準及び今後の動向等を勘案して、安定的な収入額を査定。        |
| 空室損失等       | 15,539        | 対象不動産の空室率実績、類似不動産の標準的な空室率等を勘案して査定。     |
| 運営費用        | 98,672        |  |
| 維持管理費・PMフィー | 29,401        | 現行契約に基づき査定した。                          |
| 水道光熱費       | 15,393        | 過年度実績額に基づき、空室率を考慮して査定した。               |
| 修繕費         | 3,385         | ER記載の修繕費の年平均額に、住居部分のテナント入替費用を査定し、計上した。 |
| テナント募集費用等   | 1,967         | 類似不動産の費用水準に基づき、入替率及び空室率を考慮のうえ、計上した。    |
| 公租公課        | 46,734        | 公租公課関係資料に基づき計上した。                      |
| 損害保険料       | 392           | 実績額に基づき計上した。                           |
| その他費用       | 1,400         | 過年度実績額に基づき、消耗品費等を査定した。                 |
| 運営純収益       | 203,298       | 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     | 1,828         | 運用利回り1.0%にて運用するものとして査定。                |
| 資本的支出       | 23,747        | ER記載の更新費の年平均額に、CMフィーを加算して計上した。         |
| 純収益         | 181,379       | 運営純収益に一時金の運用益を加算し、資本的支出を控除して求めた。       |
| 還元利回り       | 3.6%          | 類似不動産の取引利回り等を基に、対象不動産の個別性等を勘案して査定した。   |
| DCF法による価格   | 4,900,000     |  |
| 割引率         | 3.4%          | 類似不動産の取引利回り等を基に、対象不動産の個別性等を勘案して査定した。   |
| 最終還元利回り     | 3.8%          | 上記還元利回りに不確実性等を勘案して査定した。                |
| 積算価格        | 7,180,000     |  |
| 土地比率        | 95.0%         |  |
| 建物比率        | 5.0%          |  |

※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 |
|-------------------|------|