

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	川崎ダイスビル
調査価格	16,300,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020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	16,300,000	DCF法を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算した。
直接還元法による価格	16,000,000	
運営収益	1,980,851	賃貸収益。
可能総収益	2,006,966	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	26,115	空室率は大型店等0.0%，飲食店等3.0%と見込んだ。
運営費用	683,448	
維持管理費・PMフィー	114,300	収支実績，ML・PM契約書に基づく。
水道光熱費	290,561	収支実績に基づく。
修繕費	20,025	ER，類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	6,360	収支実績，ML・PM契約書に基づく。
公租公課	132,167	2020年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	3,165	収支実績に基づく。
その他費用	116,870	収支実績に基づく。
運営純収益	1,297,403	運営収益－運営費用
一時金の運用益	9,325	空室率を考慮した敷金合計額(932,506,692円)を運用利回り(1.0%)で運用するものとして査定。
資本的支出	48,060	ER，類似事例に基づき査定。
純収益	1,258,668	運営純収益＋一時金の運用益－資本的支出
持分考慮後純収益	654,507	JPR持分(52%)
還元利回り	4.1%	取引利回りを比較検討して還元利回りを査定した。
DCF法による価格	16,400,000	JPR持分(52%)
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	16,700,000	
土地比率	86.8%	
建物比率	13.2%	

※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	特に無し。
-------------------	-------