

【不動産鑑定評価書要約】

|       |              |
|-------|--------------|
| 物件名称  | 兼松ビル         |
| 鑑定評価額 | 13,900,000千円 |
| 鑑定機関  | 大和不動産鑑定株式会社  |
| 価格時点  | 2018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        | 13,900,000    | 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  | 14,300,000    |   |
| 運営収益        | 969,471       | 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       | 1,014,416     | 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       | 44,945        | 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        | 302,677       |   |
| 維持管理費・PMフィー | 85,266        | 過年度実績額に基づき維持管理費を計上。類似不動産のPMフィー水準に基づき査定。 |
| 水道光熱費       | 87,712        | 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         | 6,896         | ER記載の修繕費の年平均額に基づき計上した。                  |
| テナント募集費用等   | 5,951         | 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        | 110,834       | 公租公課関係資料に基づき計上した。                       |
| 損害保険料       | 1,018         | 実績額に基づき計上した。                            |
| その他費用       | 5,000         | 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       | 666,795       | 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     | 7,049         | 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       | 44,996        | 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         | 628,847       | 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。        |
| 持分考慮後純収益    | 499,304       | 対象の共有持分は、1,000分の794である。                 |
| 還元利回り       | 3.5%          | 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   | 13,700,000    |   |
| 割引率         | 3.3%          | 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     | 3.7%          | 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        | 12,700,000    |   |
| 土地比率        | 88.9%         |   |
| 建物比率        | 11.1%         |   |

※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 |
|-------------------|------|