

【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  | 2019年12月31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        | 13,800,000    | 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       | 513,951       | 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         | 478,031       | 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、対象不動産の個別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        | 16,300,000    |   |
| 土地比率        | 95.9%         | 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                |
| 建物比率        | 4.1%          | 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                |

※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。 |
|-------------------|-------|