

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	FUNDES上野
鑑定評価額	3,930,000千円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2019年6月30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	3,930,000	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	3,990,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	234,572	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	241,320	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定。
空室損失等	6,748	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上。
運営費用	82,281	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	18,370	過年度の実績、契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の管理費水準、報酬率等を参考に査定。
水道光熱費	42,588	実績額等に基づき査定。
修繕費	746	過年度実績額のほか、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポート等をもとに査定。
テナント募集費用等	1,344	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。
公租公課	7,684	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	149	保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	11,400	過年度実績額を考慮して査定。
運営純収益	152,291	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	988	現行契約条件及び新規賃貸における一時金月数並びに稼働状況を勘案した敷金額に、運用利回り(1.0%)を乗じて運用益を査定した上で、借地部分の差し入れ敷金に運用利回りを乗じて査定した運用損を控除して計上。
資本的支出	1,790	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	151,489	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	3.8%	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	3,870,000	
割引率	3.5%	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	4.0%	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	3,620,000	
土地比率	72.8%	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	27.2%	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。
-------------------	-------