

【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 | 4,830,000千円 |
| 鑑定機関  | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点  | 2018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        | 4,830,000     | 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  | 4,960,000     |                                      |
| 運営収益        | 303,652       | 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       | 319,947       | 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       | 16,295        | 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        | 96,832        |                                      |
| 維持管理費・PMフィー | 28,655        | 現行契約に基づき査定した。                        |
| 水道光熱費       | 17,677        | 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         | 4,373         | 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   | 2,006         | 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        | 42,356        | 公租公課関係資料に基づき計上した。                    |
| 損害保険料       | 365           | 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       | 206,819       | 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     | 1,832         | 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       | 24,996        | 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         | 183,656       | 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       | 3.7%          | 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   | 4,770,000     |                                      |
| 割引率         | 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。 |
| 最終還元利回り     | 3.9%          | 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        | 7,210,000     |                                      |
| 土地比率        | 94.3%         |                                      |
| 建物比率        | 5.7%          |                                      |

※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 |
|-------------------|------|