

【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 | 12,600,000千円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2023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 | 12,600,000 | 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 | 12,900,000 | |
| 運営収益 | 1,889,638 | 賃貸収益。 |
| 可能総収益 | 1,915,105 | 近時賃貸事例等をもとに査定。 |
| 空室損失等 | 25,467 | 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 | 773,280 | |
| 維持管理費・PMフィー | 178,201 | 収支実績，ML・PM契約書に基づく。 |
| 水道光熱費 | 293,510 | 収支実績に基づく。 |
| 修繕費 | 42,650 | ER，類似事例に基づき査定。 |
| テナント募集費用等 | 6,299 | 収支実績，ML・PM契約書に基づく。 |
| 公租公課 | 145,269 | 2023年度課税資料に基づき査定。 |
| 損害保険料 | 3,420 | 収支実績に基づく。 |
| その他費用 | 103,930 | 収支実績に基づく。 |
| 運営純収益 | 1,116,358 | 運営収益－運営費用 |
| 一時金の運用益 | 8,930 | 空室率を考慮した敷金合計額（893,046,345円）を運用利回り（1％）で運用するものとして査定。 |
| 資本的支出 | 102,360 | ER，類似事例に基づき査定。 |
| 純収益 | 1,022,929 | 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 | 531,923 | 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 | 12,500,000 | JPR持分(52%) |
| 割引率 | 4.0% | |
| 最終還元利回り | 4.3% | |
| 積算価格 | 15,800,000 | |
| 土地比率 | 88.4% | |
| 建物比率 | 11.6% | |

※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。 |
|-------------------|-------|