

【不動産鑑定評価書要約】

| | |
|-------|--------------|
| 物件名称 | 川崎ダイスビル |
| 鑑定評価額 | 16,300,000千円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2019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 | 16,300,000 | 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 | 16,200,000 | |
| 運営収益 | 1,987,303 | 賃貸収益。 |
| 可能総収益 | 2,013,541 | 近時賃貸事例等をもとに査定。 |
| 空室損失等 | 26,238 | 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 | 674,065 | |
| 維持管理費・PMフィー | 113,632 | 収支実績，ML・PM契約書に基づく。 |
| 水道光熱費 | 287,767 | 収支実績に基づく。 |
| 修繕費 | 20,025 | ER，類似事例に基づき査定。 |
| テナント募集費用等 | 6,260 | 収支実績，ML・PM契約書に基づく。 |
| 公租公課 | 124,823 | 2019年度実績。 |
| 損害保険料 | 2,320 | 収支実績に基づく。 |
| その他費用 | 119,238 | 収支実績に基づく。 |
| 運営純収益 | 1,313,239 | 運営収益－運営費用 |
| 一時金の運用益 | 10,954 | 空室率を考慮した敷金合計額(1,095,369,691円)を運用利回り(1.0%)で運用するものとして査定。 |
| 資本的支出 | 48,060 | ER，類似事例に基づき査定。 |
| 純収益 | 1,276,132 | 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 | 663,589 | 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 | 16,400,000 | JPR持分(52%) |
| 割引率 | 4.0% | |
| 最終還元利回り | 4.3% | |
| 積算価格 | 16,800,000 | |
| 土地比率 | 86.2% | |
| 建物比率 | 13.8% | |

※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。 |
|-------------------|-------|