

【不動産鑑定評価書要約】

|       |               |
|-------|---------------|
| 物件名称  | 銀座三和ビル        |
| 鑑定評価額 | 3,770,000千円   |
| 鑑定機関  | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |
| 価格時点  | 2022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        | 3,770,000     | DCF法、直接還元法による価格を関連付けて求めた             |
| 直接還元法による価格  | 3,790,000     | -                                    |
| 運営収益        | 239,035       | -                                    |
| 可能総収益       | 245,601       | 現行賃料、同種事例との比較検討を経て査定                 |
| 空室損失等       | 6,566         | 現況稼働率、市場空室率水準等を考慮                    |
| 運営費用        | 117,146       | -                                    |
| 維持管理費・PMフィー | 21,742        | 実額、同種事例との比較検討を経て査定                   |
| 水道光熱費       | 18,477        | 実額、稼働率等を考慮して査定                       |
| 修繕費         | 4,829         | 提示ERを基に査定                            |
| テナント募集費用等   | 884           | 新規入居者賃料(共益費除く)の1ヶ月分(稼働率・入替率考慮)       |
| 公租公課        | 70,403        | 実額を基に査定                              |
| 損害保険料       | 146           | 実額を基に査定                              |
| その他費用       | 665           | 実績及び契約内容を考慮して査定                      |
| 運営純収益       | 121,889       | 運営収益 - 運営費用                          |
| 一時金の運用益     | 2,786         | 現在の実際預かり額を基に査定                       |
| 資本的支出       | 10,861        | 提示ERを基に査定                            |
| 純収益         | 113,815       | 運営純収益 + 一時金の運用益 - 資本的支出              |
| 還元利回り       | 3.0%          | 対象不動産の地域性、個性性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定 |
| DCF法による価格   | 3,750,000     | -                                    |
| 割引率         | 2.7%          | 対象不動産の地域性、個性性を勘案し、同用途の取引利回り等を参考として査定 |
| 最終還元利回り     | 3.1%          | 上記還元利回りに不確実性等を考慮して査定                 |
| 積算価格        | 6,040,000     |                                      |
| 土地比率        | 99.5%         |                                      |
| 建物比率        | 0.5%          |                                      |

※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 |
|-------------------|------|