

【不動産鑑定評価書要約】

| | |
|-------|-------------|
| 物件名称 | JPRクレスト竹橋ビル |
| 鑑定評価額 | 3,790,000千円 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 |
| 価格時点 | 2022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 | 3,790,000 | DCF法による収益価格を重視し、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。 |
| 直接還元法による価格 | 3,810,000 | |
| 運営収益 | 223,766 | 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 | 235,813 | 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 | 12,046 | 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 | 71,629 | |
| 維持管理費・PMフィー | 21,940 | 現行契約に基づき査定した。 |
| 水道光熱費 | 13,600 | 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 | 7,430 | 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 | 1,490 | 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 | 25,848 | 公租公課関係資料に基づき計上した。 |
| 損害保険料 | 321 | 実績額に基づき計上した。 |
| その他費用 | 1,000 | 過年度実績額に基づき、その他業務費等を査定した。 |
| 運営純収益 | 152,138 | 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 | 1,420 | 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 | 12,676 | 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 | 140,882 | 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 | 3,780,000 | |
| 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 | 3,280,000 | |
| 土地比率 | 81.2% | |
| 建物比率 | 18.8% | |

※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 | 特になし |
|-------------------|------|