

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	六番町ビル
鑑定評価額	3,490,000千円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2018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	3,490,000	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	3,560,000	純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	250,580	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	250,580	現行契約条件及び過年度の実績額等をもとに、新規賃料水準及び今後の動向を勘案して、安定的な収入額を査定。
空室損失等	0	一棟貸しであるため空室等損失は計上しない。
運営費用	52,173	下記7項目の合計。
維持管理費・PMフィー	14,300	過年度の実績、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産の管理費水準、報酬料率等を参考に査定。
水道光熱費	9,700	実績額等に基づき査定。
修繕費	8,410	過年度実績額のほか、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポート等をもとに査定。
テナント募集費用等	0	定期借家契約等により一括賃貸されていることから、計上しない。
公租公課	19,552	公租公課関連資料に基づき計上した。
損害保険料	211	保険料及び類似建物の保険料率等を考慮して査定。
その他費用	0	その他費用はない。
運営純収益	198,407	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	0	敷金の授受はない。
資本的支出	20,210	築年数やエンジニアリング・レポートによる更新費の年平均額等をもとに査定。
純収益	178,197	運営純収益から資本的支出を控除して求めた。
還元利回り	5.0%	立地、建物、現行の契約条件等を考慮して査定。
DCF法による価格	3,420,000	
割引率	3.9%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.3%	建物の経年劣化、賃貸市場動向の不確実性、流動性の減退等を考慮し査定。
積算価格	3,410,000	
土地比率	85.9%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入
建物比率	14.1%	土地建物合計価格に対する比率を百分率で小数点第2位を四捨五入

※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	特にない。
-------------------	-------