

【不動産鑑定評価書要約】

物件名称	東京建物東渋谷ビル
鑑定評価額	12,200,000千円
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	12,200,000	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	12,600,000	標準化純収益を還元利回りで還元して査定した。
運営収益	680,868	賃貸収益。
可能総収益	717,711	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	36,842	空室率5.0%，空車率10.0%と見込んだ。
運営費用	205,535	
維持管理費・PMフィー	60,854	収支実績，PM契約書に基づく。
水道光熱費	50,680	収支実績に基づく。
修繕費	21,200	ER，類似事例に基づき査定。
テナント募集費用等	5,322	収支実績，PM契約書に基づく。
公租公課	64,272	2023年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	1,164	保険資料に基づく。
その他費用	2,043	収支実績に基づく。
運営純収益	475,333	運営収益－運営費用
一時金の運用益	5,093	空室率を考慮した敷金合計額（509,323,492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	50,350	ER，類似事例に基づき査定。
純収益	430,076	運営純収益＋一時金の運用益－資本的支出
還元利回り	3.4%	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	12,000,000	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.6%	
積算価格	12,300,000	
土地比率	89.3%	
建物比率	10.7%	

※千円未満四捨五入で表示

その他、調査に当たって留意した事項	特に無し。
-------------------	-------