

【調査報告書要約】

物件名称	東京建物東渋谷ビル
調査価格	12,100,000千円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年6月30日
価格の種類	収益還元法による価格

項目	内容 (単位：千円)	概要等
収益価格	12,100,000	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	12,500,000	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	677,336	賃貸収益。
可能総収益	714,060	近時賃貸事例等をもとに査定。
空室損失等	36,724	空室率5.0%，空車率10.0%と見込んだ。
運営費用	182,101	
維持管理費・PMフィー	61,250	収支実績，PM契約書に基づく。
水道光熱費	30,220	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	5,412	収支実績，PM契約書に基づく。
公租公課	61,684	2022年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	980	保険資料に基づく。
その他費用	1,355	収支実績に基づく。
運営純収益	495,235	運営収益－運営費用
一時金の運用益	5,178	空室率を考慮した敷金合計額（517,844,470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	450,064	運営純収益＋一時金の運用益－資本的支出
還元利回り	3.6%	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	11,900,000	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	3.8%	

※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。
-------------------	-------